

調 査 結 果 の 概 要

京都府域における基準地価格の平均変動率は、住宅地は前年の上昇から下落(△0.8)に転じた。商業地は0.4%で7年連続、工業地は2.8%で6年連続の上昇となったが、いずれも上昇幅は縮小した。全体としては、昨年までの4年連続の上昇から下落(△0.4)に転じた。

また、継続調査地点(林地を除く)389地点のうち、地価の上昇地点は87点、横ばい地点は98地点、下落地点は204地点となった。

【価格評価時点】 令和2年7月1日

【地点数】 400地点

【継続地点(林地を除く)用途別平均変動率】

(単位:%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全体
R2年	△ 0.8	△ 1.1	0.4	2.8	△ 0.4
R元年	0.1	△0.7	7.1	7.9	2.0
H30年	0.0	△2.2	7.5	4.0	1.9

1 住宅地及び商業地についての地域別特徴

区分	住宅地			商業地		
	上昇	横ばい	下落	上昇	横ばい	下落
京都市	上京(2.4) 左京(0.1) 中京(0.9) 東山(0.8) 下京(2.5) 南(1.5)	北(0.0) 西京(0.0)	右京(△0.8) 伏見(△0.4) 山科(△0.8)	北(2.4) 上京(3.4) 左京(0.8) 中京(2.1) 東山(0.9) 下京(1.8) 南(2.4) 西京(1.0) 伏見(0.2)		右京(△0.3) 山科(△1.0)
近郊地域			宇治(△0.3) 城陽(△0.4) 向日(△0.4) 長岡京(△0.5) 大山崎(△0.9)	長岡京(1.8)		宇治(△0.6) 城陽(△0.7) 向日(△1.0)
山城地域			八幡(△0.8) 京田辺(△0.8) 木津川(△2.5) 久御山(△1.5) 井手(△4.4) 宇治田原(△0.4) 笠置(△5.3) 和束(△5.7) 精華(△0.9) 南山城(△5.4)	京田辺(0.3)	八幡(0.0)	精華(△0.8) 木津川(△6.0) 井手(△4.3)
南丹地域			亀岡(△0.4) 南丹(△2.0) 京丹波(△2.5)			亀岡(△0.7) 南丹(△2.0)
中丹地域			福知山(△0.9) 舞鶴(△1.0) 綾部(△0.8)			福知山(△0.7) 舞鶴(△0.9) 綾部(△0.2)
丹後地域		伊根(0.0)	宮津(△2.5) 京丹後(△0.5) 与謝野(△0.9)			宮津(△2.1) 京丹後(△3.1) 与謝野(△1.1)

2 用途別の変動率・上昇地点数と特徴

住宅地

<変動率・上昇地点数>

- 平均変動率は昨年の0.1%から△0.8%と上昇から下落に転じた。上昇地点数は昨年の82地点から39地点（京都市34地点、宇治市1地点、城陽市1地点、向日市1地点、京田辺市1地点、精華町1地点）に減少した。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルス感染症の影響による所得や雇用への不安感が影響し、地価が下落に転じた地点が多く見られた。一方で、優良住宅地や駅近の利便性の高い地域では、地価は横ばいから微増傾向で推移した。

- 京都市では6区で平均変動率が上昇したが、いずれも上昇幅は縮小した。右京区及び伏見区が上昇から下落に転じたほか、北区及び西京区も上昇から横ばいとなった。
- 近郊地域では、昨年上昇した3市及び横ばいであった1市を含む全ての市町で下落となった。
- 山城地域は、昨年同様全ての市町村で下落となり、宇治田原町を除く全ての市町村で下落幅が拡大した。
- 南丹、中丹、丹後地域では、亀岡市が上昇から下落に転じた。その他の市町では人口減少や高齢化等により下落傾向が継続している。

商業地

<変動率・上昇地点数>

- 平均変動率は昨年の7.1%から0.4%と上昇幅が縮小した。上昇地点数は昨年の65地点から34地点（京都市30地点、宇治市1地点、長岡京市2地点、京田辺市1地点）に減少した。

<全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルス感染症等の影響により、観光地の地価は下落し、特にインバウンドの影響を大きく受ける観光地では、本年1月から6月までの間の下落幅が大きかった。オフィス街等その他の商業地ではその影響は限定的であるが、全体としては、地価上昇にマイナスの影響があり、ここ数年の大幅な上昇には落ち着きが見られる。

- 京都市内では、昨年は全地点・全区で上昇を示していたが、右京区及び山科区が下落に転じ、その他の区でも上昇幅が縮小した。
- 近郊地域では、阪急沿線で需要が堅調な長岡京市を除いて全ての市で下落に転じた。
- 山城地域では、八幡市が上昇から横ばい、精華町が横ばいから下落に転じる等、全体としては地価は下落傾向となった。
- 南丹、中丹、丹後地域では、人口減少や地元経済の低迷により昨年同様の下落傾向が継続している。

工業地

<変動率・上昇地点数>

- 平均変動率は昨年の7.9%から2.8%と上昇幅が縮小した。上昇地点数は、昨年同様14地点（京都市3地点、宇治市2地点、城陽市1地点、向日市1地点、長岡京市1地点、大山崎町1地点、八幡市1地点、京田辺市1地点、久御山町2地点、宇治田原町1地点）となった。

<全般的な地価の動向>

- 新名神高速道路をはじめとする高速道路網が府南部地域に整備されることで、物流や配送事業者による土地需要が堅調に推移している一方、新型コロナウイルス感染症や米中貿易摩擦の影響により上昇幅は縮小した。

- 京都市南部では、市の補助事業や奨励金制度による土地需要の高まりが見られる。
- 山城地域を中心とする京都市以南の工業地では、新名神高速道路全線開通の期待感等から、昨年同様全地点で上昇となった。
- 中丹地域は僅かな下落傾向、丹後地域では昨年同様の下落が継続している。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は令和元年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	152 (153)	67 (118)	42 (20)	43 (15)
中心5区	69 (69)	44 (60)	14 (5)	11 (4)
周辺6区	83 (84)	23 (58)	28 (15)	32 (11)
京都市近郊	50 (51)	12 (24)	18 (19)	20 (8)
山城	68 (69)	8 (14)	11 (15)	49 (40)
南丹	35 (35)	0 (5)	9 (8)	26 (22)
中丹	54 (54)	0 (0)	13 (15)	41 (39)
丹後	30 (30)	0 (0)	5 (4)	25 (26)
京都府計	389 (392)	87 (161)	98 (81)	204 (150)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	92 (93)	34 (60)	30 (19)	28 (14)
中心5区	37 (37)	23 (29)	9 (5)	5 (3)
周辺6区	55 (56)	11 (31)	21 (14)	23 (11)
京都市近郊	37 (38)	3 (12)	17 (18)	17 (8)
山城	57 (57)	2 (6)	9 (13)	46 (38)
南丹	29 (29)	0 (4)	6 (6)	23 (19)
中丹	39 (40)	0 (0)	6 (8)	33 (32)
丹後	23 (23)	0 (0)	5 (4)	18 (19)
京都府計	277 (280)	39 (82)	73 (68)	165 (130)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (55)	30 (55)	12 (0)	13 (0)
中心5区	31 (31)	21 (31)	5 (0)	5 (0)
周辺6区	24 (24)	9 (24)	7 (0)	8 (0)
京都市近郊	7 (7)	3 (6)	1 (1)	3 (0)
山城	6 (6)	1 (3)	2 (1)	3 (2)
南丹	5 (5)	0 (1)	2 (1)	3 (3)
中丹	11 (11)	0 (0)	4 (5)	7 (6)
丹後	6 (6)	0 (0)	0 (0)	6 (6)
京都府計	90 (90)	34 (65)	21 (8)	35 (17)