

# 調 査 結 果 の 特 徴

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 $\Delta 0.6\%$ から $\Delta 0.2\%$ へと下落率が縮小し、商業地は前年の $\Delta 0.6\%$ から $1.4\%$ へと下落から上昇に転じた。工業地は $2.9\%$ から $4.5\%$ へと上昇率が拡大し、全体としては $\Delta 0.5\%$ から $0.4\%$ へと下落から上昇に転じた。

また、継続調査地点(林地を除く)386地点のうち、上昇地点は161地点、横ばいは87地点、下落地点は138地点となった。

【価格評価時点】 令和4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
R4年	$\Delta 0.2$	$\Delta 0.3$	1.4	4.5	0.4
R3年	$\Delta 0.6$	$\Delta 1.1$	$\Delta 0.6$	2.9	$\Delta 0.5$
R2年	$\Delta 0.8$	$\Delta 1.1$	0.4	2.8	$\Delta 0.4$

## 1 住宅地及び商業地についての地域別状況

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	北(0.4) 上京(2.3) 左京(0.5) 中京(1.6) 東山(1.1) 山科(0.1) 下京(1.8) 南(2.1) 西京(1.2) 伏見(0.1)		右京( $\Delta 0.2$ )	北(3.8) 上京(2.0) 左京(2.4) 中京(1.8) 東山(2.2) 山科(0.3) 下京(5.3) 南(2.5) 右京(2.6) 西京(2.4) 伏見(0.8)		
近郊地域	宇治(0.3) 城陽(0.3) 向日(1.5) 長岡京(0.9) 大山崎(0.2)			宇治(0.1) 城陽(0.8) 長岡京(7.2)	向日(0.0)	
山城地域	京田辺(0.7)	精華(0.0)	八幡( $\Delta 0.3$ ) 木津川( $\Delta 2.1$ ) 久御山( $\Delta 0.1$ ) 井手( $\Delta 3.0$ ) 宇治田原( $\Delta 0.2$ ) 笠置( $\Delta 2.1$ ) 和東( $\Delta 2.3$ ) 南山城( $\Delta 2.3$ )	京田辺(2.7)	八幡(0.0) 精華(0.0)	木津川( $\Delta 2.0$ ) 井手( $\Delta 2.3$ )
南丹地域		亀岡(0.0)	南丹( $\Delta 1.4$ ) 京丹波( $\Delta 1.8$ )		亀岡(0.0)	南丹( $\Delta 1.2$ )
中丹地域			福知山( $\Delta 0.5$ ) 舞鶴( $\Delta 0.9$ ) 綾部( $\Delta 0.5$ )		綾部(0.0)	福知山( $\Delta 1.1$ ) 舞鶴( $\Delta 1.0$ )
丹後地域			宮津( $\Delta 1.8$ ) 京丹後( $\Delta 0.6$ ) 伊根( $\Delta 0.6$ ) 与謝野( $\Delta 0.3$ )			宮津( $\Delta 1.2$ ) 京丹後( $\Delta 3.4$ )

## 2 用途別の変動率・上昇地点数等と特徴

### 住宅地

#### <変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の $\Delta 0.6\%$ から $\Delta 0.2\%$ へと下落率は縮小した。上昇地点数は前年の39地点から96地点に増加し、横ばいの地点数は前年の92地点から62地点へ、下落地点数は前年の146地点から119地点に減少した。

#### <全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、令和元年まで上昇傾向を示していた地価は令和2年から下落に転じている。本年も下落傾向が継続したが、昨年と比べてその影響は弱まっている。

- 京都市では、平均変動率が前年の $\Delta 0.1\%$ から $0.6\%$ へと下落から上昇に転じた。右京区のみ下落を示したが、ほかの10区は上昇を示した。
- 近郊地域は、全ての市町で上昇を示した。
- 山城地域では、京田辺市が前年同様に上昇、精華町が横ばい、そのほかの市町村においては下落したものの、下落率は縮小傾向を示している市町が多い。
- 南丹地域以北では、亀岡市は前年の下落から横ばい、そのほかの市町においては下落したものの、下落率は縮小傾向を示している市町が多い。

### 商業地

#### <変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の $\Delta 0.6\%$ から $1.4\%$ へと下落から上昇に転じた。上昇地点数は前年の15地点から52地点へと増加し、横ばいの地点数は前年の29地点から18地点へ、下落地点数は前年の46地点から17地点へと減少している。

#### <全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大により、店舗系商業地は収益性への影響は継続しており、下落している地点もみられるが、オフィス系商業地については、空室率が依然低くオフィス賃料にも変化がみられないことから、新型コロナウイルスの地価への影響は限定的であり、上昇傾向がみられる。また、宿泊施設用地への打撃は大きいですが、マンション需要の下支えがあるエリアにおいては上昇傾向がみられる。

- 京都市では、平均変動率が前年の $\Delta 0.4\%$ から $2.5\%$ へと下落から上昇に転じ、全ての区で上昇を示した。
- 近郊地域は、向日市が横ばい、そのほかの市町においては上昇を示した。
- 山城地域では、京田辺市が前年同様に上昇、八幡市及び精華町が横ばい、そのほかの市町村においては下落を示した。
- 南丹地域以北では、下落傾向が続いているが、亀岡市及び綾部市は横ばいとなっている。

### 工業地

#### <変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は前年の $2.9\%$ から $4.5\%$ へと上昇率が拡大し、府内の継続地点17地点中13地点が上昇を示し、福知山市の2地点及び綾部市の1地点が横ばい、宮津市の1地点のみが下落を示した。

#### <全般的な地価動向>

- 新型コロナウイルスの感染拡大がもたらした、いわゆる「巣ごもり需要」によりネット通販が好調であることから物流施設用地に対する需要は堅調である。また、製造業関連用地についても回復基調が認められる。新名神高速道路開通への期待感から府南部地域の工業地の地価は強含みで推移している。

- 京都市（南区、右京区及び伏見区）、近郊及び山城地域では、新名神への期待等から14地点のうち選定替を除く13地点全てが上昇しており、特に宇治田原町、久御山町、伏見区、八幡市、南区、京田辺市、城陽市及び長岡京市では全ての地点で5%以上の上昇を示している。
- 中丹及び丹後地域では、福知山市の長田野工業団地は北近畿を代表する内陸型工業団地であり、出荷額等も安定しているが、宮津市の地点については工業地域としての空洞化が進んでおり、厳しい状況が続いている。

### 3 基準地継続調査地点数内訳

( )内は令和3年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	148 (152)	106 (39)	20 (61)	22 (52)
中心5区	65 (68)	55 (18)	4 (32)	6 (18)
周辺6区	83 (84)	51 (21)	16 (29)	16 (34)
京都市近郊	50 (49)	31 (14)	12 (24)	7 (11)
山城	70 (70)	23 (15)	10 (15)	37 (40)
南丹	35 (34)	1 (0)	16 (10)	18 (24)
中丹	55 (54)	0 (0)	24 (12)	31 (42)
丹後	28 (30)	0 (0)	5 (4)	23 (26)
京都府計	386 (389)	161 (68)	87 (126)	138 (195)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	91 (93)	58 (26)	15 (41)	18 (26)
中心5区	36 (37)	27 (13)	4 (19)	5 (5)
周辺6区	55 (56)	31 (13)	11 (22)	13 (21)
京都市近郊	38 (36)	22 (6)	9 (21)	7 (9)
山城	57 (57)	15 (7)	7 (13)	35 (37)
南丹	29 (28)	1 (0)	11 (7)	17 (21)
中丹	40 (40)	0 (0)	15 (6)	25 (34)
丹後	22 (23)	0 (0)	5 (4)	17 (19)
京都府計	277 (277)	96 (39)	62 (92)	119 (146)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	52 (54)	45 (10)	4 (20)	3 (24)
中心5区	28 (30)	28 (5)	0 (13)	0 (12)
周辺6区	24 (24)	17 (5)	4 (7)	3 (12)
京都市近郊	7 (7)	4 (2)	3 (3)	0 (2)
山城	7 (7)	3 (3)	2 (1)	2 (3)
南丹	5 (5)	0 (0)	4 (2)	1 (3)
中丹	11 (11)	0 (0)	5 (3)	6 (8)
丹後	5 (6)	0 (0)	0 (0)	5 (6)
京都府計	87 (90)	52 (15)	18 (29)	17 (46)