

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△0.2%から0.5%と下落から上昇に転じ、商業地は前年の1.4%から3.0%へと上昇率が拡大した。工業地は4.5%から6.7%へと上昇率が拡大し、全体としては0.4%から1.3%へと上昇率が拡大した。

また、継続調査地点(林地を除く)391地点のうち、上昇地点は210地点、横ばいは62地点、下落地点は119地点となった。

【価格評価時点】 令和5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
R5年	0.5	0.0	3.0	6.7	1.3
R4年	△0.2	△0.3	1.4	4.5	0.4
R3年	△0.6	△1.1	△0.6	2.9	△0.5

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(1.2) 上京(3.7) 左京(1.3) 中京(4.0) 東山(3.5) 山科(1.0) 下京(6.2) 南(3.8) 右京(0.5) 西京(2.0) 伏見(0.8)			北(3.6) 上京(4.3) 左京(4.2) 中京(5.4) 東山(6.9) 山科(3.1) 下京(5.7) 南(5.6) 右京(4.9) 西京(3.7) 伏見(4.0)		
近郊地域	宇治(1.3) 城陽(1.6) 向日(2.7) 長岡京(1.4) 大山崎(0.2)			宇治(1.8) 城陽(3.0) 長岡京(7.2)	向日(0.0)	
山城地域	八幡(0.7) 京田辺(1.0) 精華(0.2)	久御山(0.0)	木津川(△1.1) 井手(△2.0) 宇治田原(△0.2) 笠置(△1.7) 和東(△2.8) 南山城(△1.9)	京田辺(3.3)	精華(0.0)	八幡(△0.9) 木津川(△1.5) 井手(△1.2)
南丹地域	亀岡(0.4)		南丹(△1.2) 京丹波(△1.4)	亀岡(0.3)		南丹(△1.2)
中丹地域			福知山(△0.4) 舞鶴(△0.7) 綾部(△0.4)		綾部(0.0)	福知山(△1.2) 舞鶴(△0.9)
丹後地域	伊根(1.4)		宮津(△1.9) 京丹後(△0.4) 与謝野(△0.3)		与謝野(0.0)	宮津(△1.2) 京丹後(△3.3)

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△0.2%から0.5%へと下落から上昇に転じた。上昇地点数は前年の96地点から127地点に増加し、横ばいの地点数は前年の62地点から49地点へ、下落地点数は前年の119地点から102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感染拡大などにより、令和2年から令和4年までは下落傾向が続いたが、コロナ禍の収束に伴い京都市域の上昇率が拡大し、府全体の上昇率を押し上げた。

○京都市では、平均変動率が前年の0.6%から1.7%へと上昇率が拡大し、全11区で上昇を示した。

○近郊地域は、平均変動率が前年の0.5%から1.5%へと上昇率が拡大し、全ての市町で上昇を示した。

○山城地域では、八幡市、京田辺市及び精華町が上昇、久御山町が横ばい、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村が多い。

○南丹地域以北では、亀岡市及び伊根町が上昇、そのほかの市町においては下落傾向が続いている。

商業地

<変動率・上昇地点数等>

●平均変動率は前年の1.4%から3.0%へと上昇率が拡大した。上昇地点数は前年の52地点から65地点へと増加し、横ばいの地点数は前年の18地点から10地点へ、下落地点数は前年の17地点から16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感染症の感染症法上の分類が「5類」に移行したことに伴い、人流が回復し、ホテル・店舗用地の需要に回復が見られ、オフィス系商業地についても賃貸需要は堅調である。観光地や繁華街でも観光客等は増加しており、地価の上昇傾向の拡大が認められる。

○京都市では、北区の上昇率が僅かに鈍化したが、他の区は全て上昇率が拡大した。

○近郊地域は、向日市が横ばい、そのほかの市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、精華町が横ばい、そのほかの市町においては下落を示した。

○南丹地域以北では、亀岡市が前年の横ばいから上昇、綾部市及び与謝野町は横ばい、他の市では下落傾向が続いている。

工業地

<変動率・上昇地点数等>

●平均変動率は前年の4.5%から6.7%へと上昇率が拡大し、府内の継続地点17地点中16地点が上昇を示し、福知山市の1地点のみが横ばいを示した。

<全般的な地価動向>

●新型コロナウイルス感染症の感染拡大がもたらした「巣ごもり需要」により、ネット通販が依然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、新名神高速道路開通への期待感から府南部の工業地の地価は強含みで推移している。

○府南部の宇治田原町、久御山町及び伏見区では、上記の地価動向のとおり、10%以上の上昇を示す地点がある。

○府北部では、福知山市の長田野工業団地内の地点及び綾部市湊垣町の地点が上昇、福知山市土師新町の地点が横ばいである。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は令和4年

《全用途》 (林地除く)	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	151 (148)	132 (106)	5 (20)	14 (22)
中心5区	68 (65)	61 (55)	1 (4)	6 (6)
周辺6区	83 (83)	71 (51)	4 (16)	8 (16)
京都市近郊	51 (50)	43 (31)	5 (12)	3 (7)
山城	70 (70)	24 (23)	13 (10)	33 (37)
南丹	35 (35)	5 (1)	13 (16)	17 (18)
中丹	55 (55)	5 (0)	17 (24)	33 (31)
丹後	29 (28)	1 (0)	9 (5)	19 (23)
京都府計	391 (386)	210 (161)	62 (87)	119 (138)

《住宅地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	91 (91)	73 (58)	5 (15)	13 (18)
中心5区	36 (36)	30 (27)	1 (4)	5 (5)
周辺6区	55 (55)	43 (31)	4 (11)	8 (13)
京都市近郊	38 (38)	31 (22)	4 (9)	3 (7)
山城	57 (57)	15 (15)	12 (7)	30 (35)
南丹	29 (29)	4 (1)	9 (11)	16 (17)
中丹	40 (40)	3 (0)	11 (15)	26 (25)
丹後	23 (22)	1 (0)	8 (5)	14 (17)
京都府計	278 (277)	127 (96)	49 (62)	102 (119)

《商業地》	継続地点数	上昇	横ばい	下落
京都市	55 (52)	55 (45)	0 (4)	0 (3)
中心5区	31 (28)	31 (28)	0 (0)	0 (0)
周辺6区	24 (24)	24 (17)	0 (4)	0 (3)
京都市近郊	7 (7)	6 (4)	1 (3)	0 (0)
山城	7 (7)	3 (3)	1 (2)	3 (2)
南丹	5 (5)	1 (0)	3 (4)	1 (1)
中丹	11 (11)	0 (0)	4 (5)	7 (6)
丹後	6 (5)	0 (0)	1 (0)	5 (5)
京都府計	91 (87)	65 (52)	10 (18)	16 (17)