

調 査 結 果 の 特 徴

京都府域における地価の対前年平均変動率は、住宅地は前年と同率の1.2%、商業地は前年の5.7%から僅かに縮小し5.6%となった。工業地は前年の8.0%から僅かに縮小し7.9%、全体としては前年と同率の2.6%となった。

また、継続調査地点(林地を除く)391地点のうち、上昇地点は247地点、横ばいは44地点、下落地点は100地点となった。

【価格評価時点】 令和8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】					
年	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	全体
R8年	1.2	0.7	5.6	7.9	2.6
R7年	1.2	0.5	5.7	8.0	2.6
R6年	1.1	0.6	5.7	7.6	2.4

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(2.1) 上京(5.5) 左京(2.2) 中京(4.4) 東山(6.3) 山科(1.7) 下京(6.1) 南(5.9) 右京(1.6) 西京(2.6) 伏見(1.9)			北(5.3) 上京(7.7) 左京(6.3) 中京(9.1) 東山(12.7) 山科(5.9) 下京(9.6) 南(13.5) 右京(6.4) 西京(4.1) 伏見(7.0)		
近郊地域	宇治(2.3) 城陽(2.2) 向日(3.8) 長岡京(2.8) 大山崎(0.2)			宇治(5.9) 城陽(4.0) 向日(8.0) 長岡京(7.1)		
山城地域	八幡(2.0) 京田辺(1.2) 木津川(0.1) 久御山(0.7) 精華(0.8)	宇治田原(0.0)	井手(△0.4) 笠置(△1.9) 和束(△3.1) 南山城(△1.0)	京田辺(4.3) 精華(0.8)	木津川(0.0)	八幡(△1.0) 井手(△0.5)
南丹地域	亀岡(2.6)		南丹(△1.1) 京丹波(△1.3)	亀岡(1.3)		南丹(△0.6)
中丹地域			福知山(△0.1) 舞鶴(△0.8) 綾部(△0.2)		綾部(0.0)	福知山(△1.0) 舞鶴(△0.8)
丹後地域	伊根(2.0)		宮津(△2.9) 京丹後(△0.6) 与謝野(△0.4)			宮津(△0.5) 京丹後(△2.2) 与謝野(△1.2)

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、前年と同率の1.2%を示した。上昇地点数は前年の150地点から155地点に増加、横ばいの地点数は前年の40地点から35地点に減少、下落地点数は前年の88地点から86地点に減少した。

<全般的な地価動向>

- 金利は上昇傾向にあるものの、実質金利はなお低位にあり、緩和的な金融環境が一定程度需要を下支えしていることもあり、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても、地価は総じて上昇傾向で推移している。なお、金利上昇による需要減退の影響は一部で意識されつつあるものの、現時点では限定的であり、不動産需要は引き続き堅調に推移している。

○京都市では、平均変動率は2.8%と前年（2.9%）とほぼ同様の上昇率となり、向日市に次いで2番目の上昇率を示した。全11区の上昇も前年と同じ。

○近郊地域も、平均変動率は2.4%と前年（2.6%）とほぼ同様の上昇率となり、長岡京市だけが上昇幅が僅かに拡大した。

○山城地域では、平均変動率が前年の0.2%から0.4%へと僅かに上昇幅が拡大したが、井手町、笠置町、和束町及び南山城村は下落傾向が継続している。

○南丹地域以北では、昨年と同様に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おり、宮津市が△2.9%となり、和束町に次いで2番目に大きな下落率となった。

商業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は、5.6%と前年の5.7%から僅かに上昇幅が縮小した。上昇地点数は71地点と前年の65地点から増加、横ばいの地点数は9地点と前年の12地点から減少、下落地点数は13地点と前年の12地点から増加した。

<全般的な地価動向>

- インバウンドを含め人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向を示している。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において相対的に高い上昇率が見られる。オフィスの賃貸需要も堅調で空室率は依然低水準を保っている。マンション適地も引き続き好調で地価を押し上げている。

○京都市では、平均変動率が8.5%と前年（8.7%）とほぼ同様の上昇率となった。昨年同様全11区で上昇を示し、東山区及び南区では昨年同様10%超の上昇率となった。

○近郊地域でも、6.3%と前年（6.6%）とほぼ同様の上昇率となった。

○山城地域でも、京田辺市及び精華町が上昇、木津川市が横ばい、八幡市及び井手町は下落となった。

○南丹地域以北では、亀岡市が上昇、綾部市が横ばい、南丹市、福知山市、舞鶴市、宮津市、京丹後市及び与謝野町では下落傾向が継続している。

工業地

<変動率・上昇地点数等>

- 平均変動率は、7.9%と前年の8.0%から僅かに上昇幅が縮小したものの府内の全18地点が上昇を示した。

<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」を契機として、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。新名神高速道路の全線開通が控えていることに加え、名神高速道路と第二京阪道路が接続予定であることから、府南部エリアの優位性が高まっている。北部エリアにも工業地好調の影響が広がっている。

○府南部の南区、伏見区、宇治田原町及び長岡京市では、10%超の上昇率を示す地点がある。

○府北部でも、福知山市の長田野工業団地内の地点が7.9%と高い上昇率を示している。

3 基準地継続調査地点数内訳

()内は令和7年

《全 用 途》 (林地除く)	継 続 地 点 数	上昇	横ばい	下落
京都市	153 (150)	140 (136)	3 (4)	10 (10)
中心 5 区	69 (68)	63 (62)	0 (0)	6 (6)
周辺 6 区	84 (82)	77 (74)	3 (4)	4 (4)
近郊	51 (51)	48 (47)	0 (1)	3 (3)
山城	69 (70)	35 (34)	9 (10)	25 (26)
南丹	35 (35)	13 (10)	4 (7)	18 (18)
中丹	53 (54)	9 (7)	17 (18)	27 (29)
丹後	30 (30)	2 (2)	11 (13)	17 (15)
京都府計	391 (390)	247 (236)	44 (53)	100 (101)

《住 宅 地》	継 続 地 点 数	上昇	横ばい	下落
京都市	91 (91)	79 (78)	3 (4)	9 (9)
中心 5 区	36 (36)	31 (31)	0 (0)	5 (5)
周辺 6 区	55 (55)	48 (47)	3 (4)	4 (4)
近郊	38 (38)	35 (34)	0 (1)	3 (3)
山城	56 (57)	25 (24)	9 (9)	22 (24)
南丹	29 (29)	9 (9)	3 (3)	17 (17)
中丹	39 (40)	6 (4)	11 (13)	22 (23)
丹後	23 (23)	1 (1)	9 (10)	13 (12)
京都府計	276 (278)	155 (150)	35 (40)	86 (88)

《商 業 地》	継 続 地 点 数	上昇	横ばい	下落
京都市	57 (54)	57 (54)	0 (0)	0 (0)
中心 5 区	32 (31)	32 (31)	0 (0)	0 (0)
周辺 6 区	25 (23)	25 (23)	0 (0)	0 (0)
近郊	7 (7)	7 (7)	0 (0)	0 (0)
山城	7 (7)	4 (4)	0 (1)	3 (2)
南丹	5 (5)	3 (0)	1 (4)	1 (1)
中丹	11 (10)	0 (0)	6 (4)	5 (6)
丹後	6 (6)	0 (0)	2 (3)	4 (3)
京都府計	93 (89)	71 (65)	9 (12)	13 (12)