

地価等の動向

1 地価（公示地価）

公示地価の変化(平成28年と令和6年)を見ると、ほとんどの学区で上昇している傾向が見られた。

「変化率」は立誠学区(中京区)が「+約360%」と最も高い。

「増加額」は永松学区(下京区)が「+535万円/㎡」と最も高い。

上記の項目の上昇傾向が上位の学区は、「中京区」「下京区」「東山区」に比較的多い傾向が見られた。

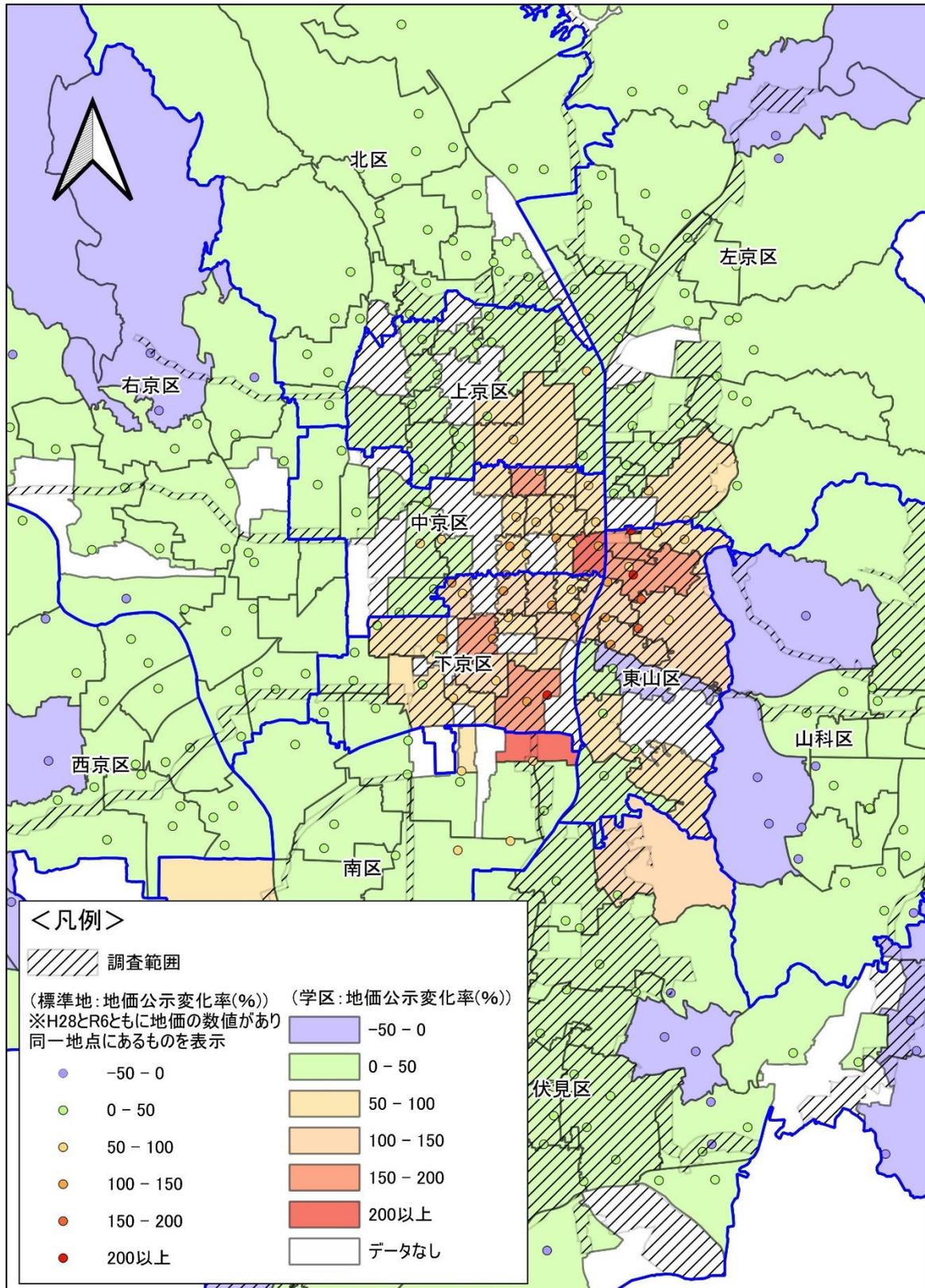


図1：公示地価の変化(平成28年と令和6年の比較(学区別))

2 固定資産税路線価

基準年度固定資産税評価額（土地）の基礎となる「京都市固定資産税路線価（以下「路線価」という。）」の変化（平成30年度と令和6年度^{※1}）について、学区毎に「変化率」と「増加額」を算出^{※2}したところ、ほとんどの学区で上昇している傾向が見られた。

※1 路線価は3年毎に評価替えを行っており、前回調査と今回調査の実施年度に近い平成30年度と令和6年度の比較とした。

※2 学区内の路線価の平均値を算出し、比較を行った。

「変化率」は弥栄学区(東山区)が「+約103%」と最も高く、「増加額」は立誠学区(中京区)が「+約60万円/m²」と最も高い。いずれにおいても、「中京区」「下京区」「東山区」の学区が上位を占めている。

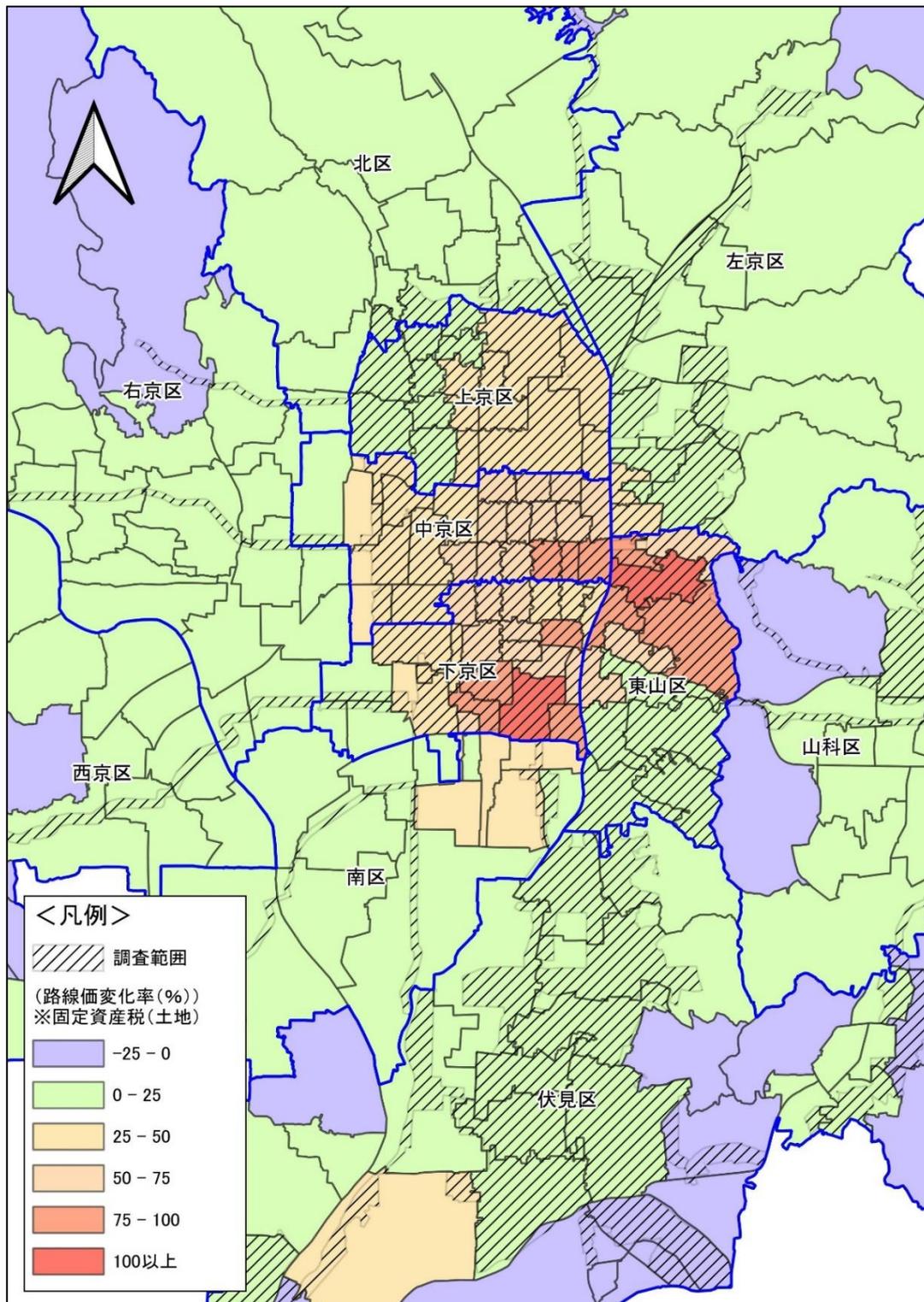


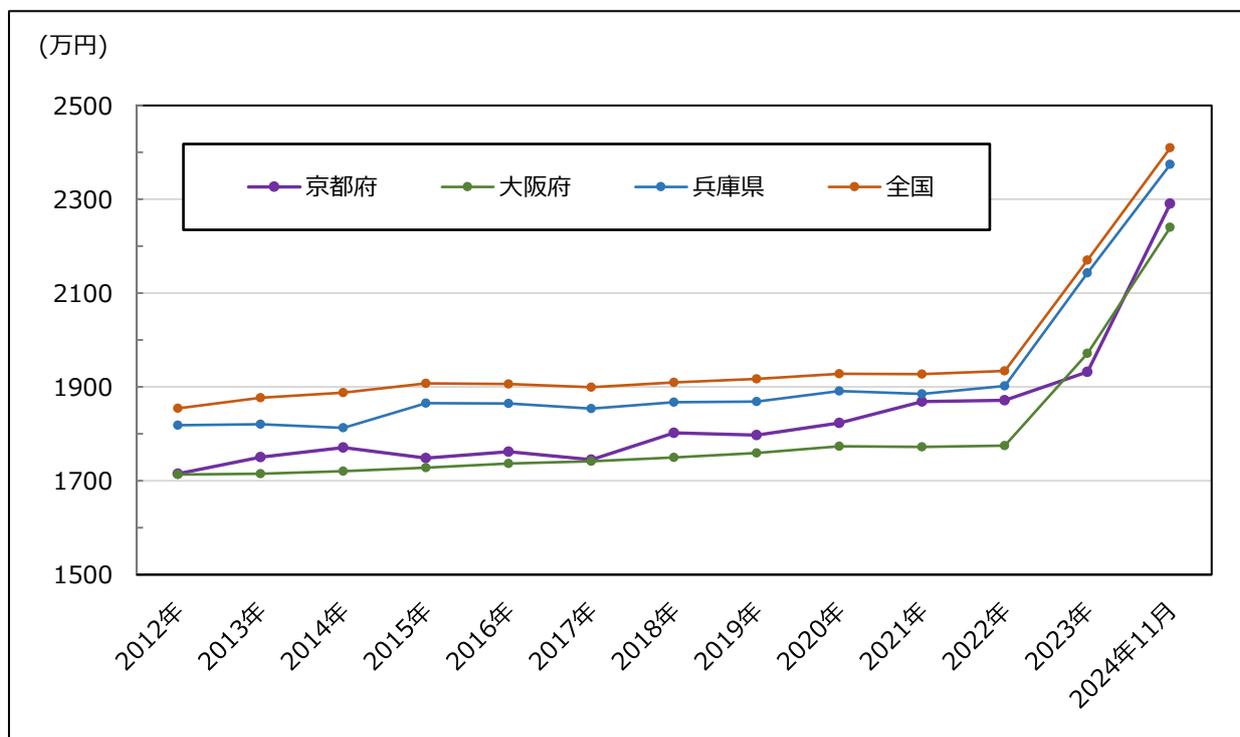
図2：路線価の変化(平成30年と令和6年の比較(学区別))

3 住宅工事費の推移

国土交通省の「建築着工統計調査（住宅着工統計）」を用いて、「木造・戸建て住宅」の工事費の傾向を調査。

(1) 工事費予定額（万円）／戸

例年、微増又は横ばいであったものが、近年、急騰している傾向が見られた。全国との比較、近畿圏の主要都市と比べても同様の傾向が見られる。



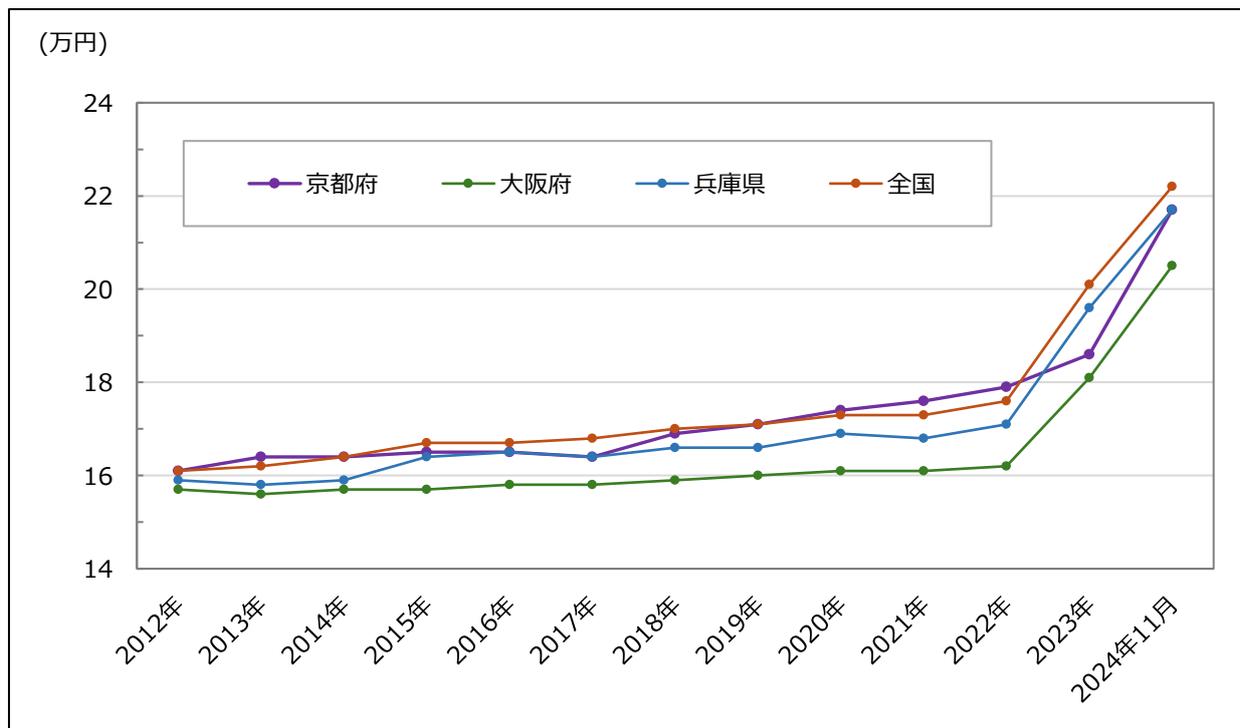
■一戸あたり工事費予定額（万円）

	京都府	大阪府	兵庫県	全国
2012年 (H24)	1,715.1	1,713.4	1,818.5	1,854.4
2013年 (H25)	1,750.3	1,715.1	1,820.6	1,876.8
2014年 (H26)	1,771.1	1,720.6	1,812.8	1,888.1
2015年 (H27)	1,748.2	1,728.3	1,865.3	1,907.8
2016年 (H28)	1,761.9	1,736.8	1,865.1	1,906.1
2017年 (H29)	1,745.3	1,741.6	1,854.1	1,899.4
2018年 (H30)	1,802.5	1,749.6	1,867.8	1,909.7
2019年 (R1)	1,797.7	1,759.0	1,869.2	1,917.5
2020年 (R2)	1,823.6	1,773.4	1,891.6	1,928.2
2021年 (R3)	1,868.9	1,772.4	1,885.2	1,927.6
2022年 (R4)	1,871.7	1,775.0	1,902.2	1,934.3
2023年 (R5)	1,932.2	1,971.3	2,142.8	2,170.6
2024年 (R6) ※11月まで	2,290.7	2,240.2	2,374.5	2,409.7

(出典：「建築着工統計調査（住宅着工統計）」（国土交通省）)

(2) 工事費予定額（万円）／㎡

例年、微増又は横ばいであったものが、近年、急騰している傾向が見られた。全国との比較、近畿圏の主要都市と比べても同様の傾向が見られる。



■1㎡あたり工事費予定額（万円）

	京都府	大阪府	兵庫県	全国
2012年 (H24)	16.1	15.7	15.9	16.1
2013年 (H25)	16.4	15.6	15.8	16.2
2014年 (H26)	16.4	15.7	15.9	16.4
2015年 (H27)	16.5	15.7	16.4	16.7
2016年 (H28)	16.5	15.8	16.5	16.7
2017年 (H29)	16.4	15.8	16.4	16.8
2018年 (H30)	16.9	15.9	16.6	17.0
2019年 (R1)	17.1	16.0	16.6	17.1
2020年 (R2)	17.4	16.1	16.9	17.3
2021年 (R3)	17.6	16.1	16.8	17.3
2022年 (R4)	17.9	16.2	17.1	17.6
2023年 (R5)	18.6	18.1	19.6	20.1
2024年 (R6) ※11月まで	21.7	20.5	21.7	22.2

（出典：「建築着工統計調査（住宅着工統計）」（国土交通省））