



京都府

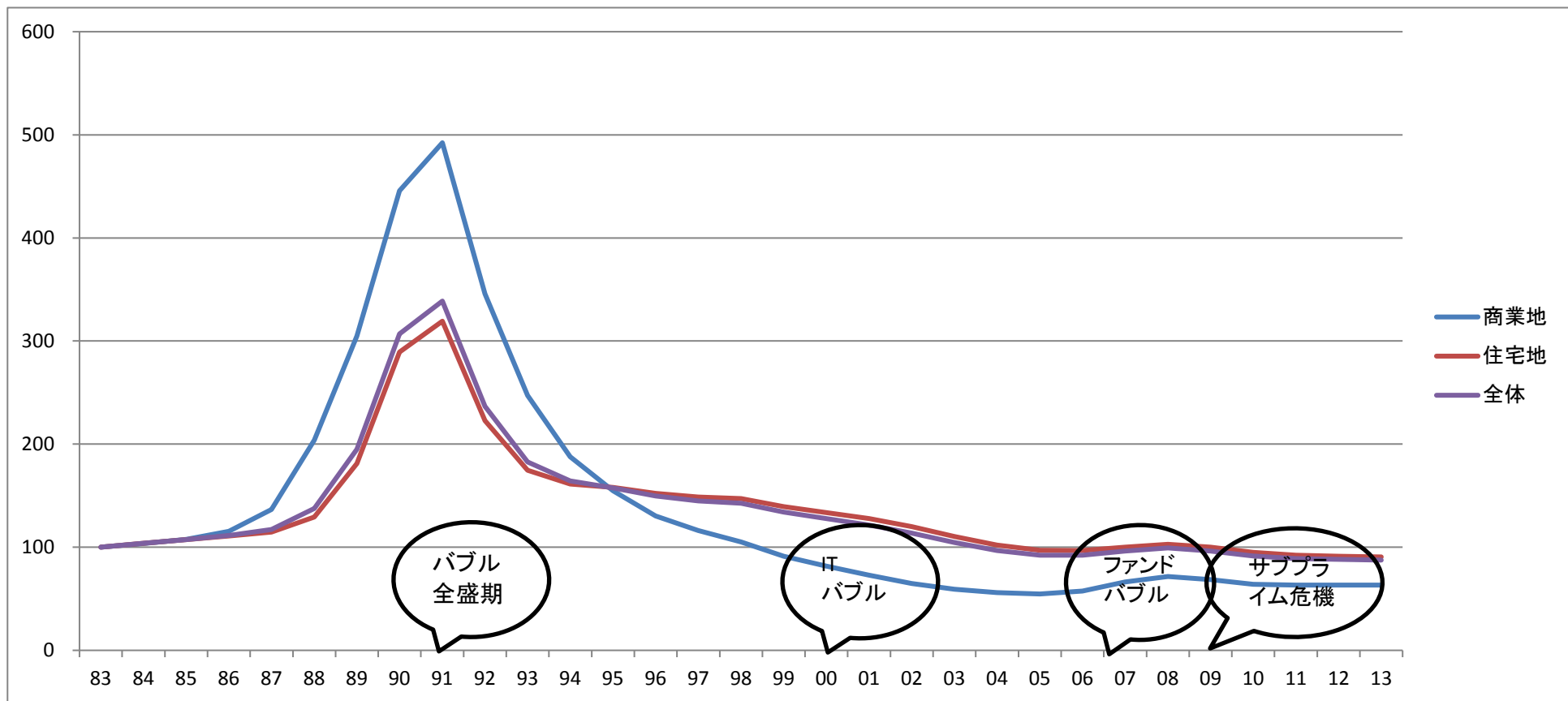
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

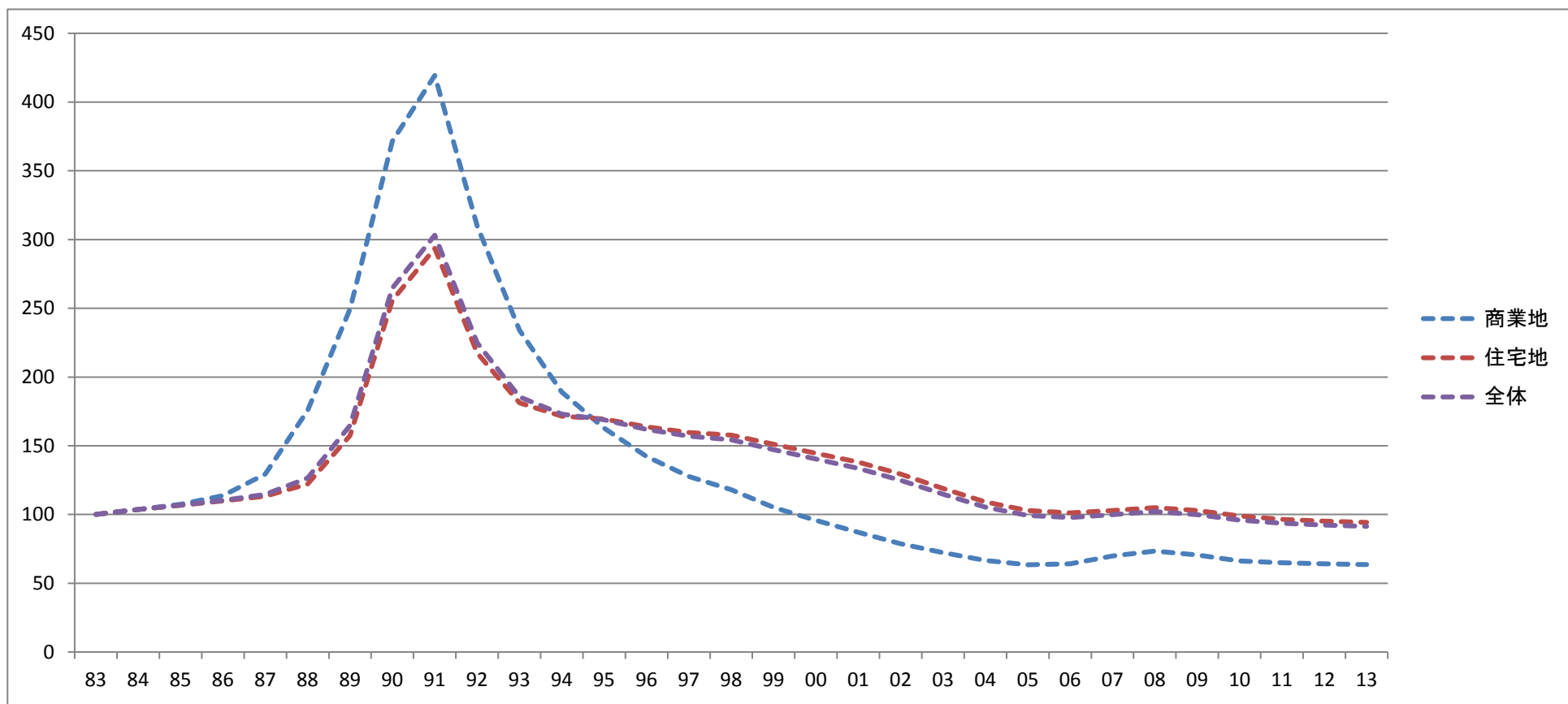
県庁所在地の公示地価推移[京都市]



京都市	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	8	100	104	108	115	137	204	305	446	492	346	247	188	155	130	116	105	91	82	73	65	59	56	55	58	66	72	69	64	63	63	63
住宅地	63	100	104	107	111	115	129	181	289	319	223	175	161	158	152	149	147	139	134	128	120	110	102	97	97	100	103	100	95	92	91	91
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	71	100	104	107	111	117	138	195	307	339	237	183	164	158	150	145	143	134	128	122	114	105	97	92	92	96	99	96	91	89	88	88

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

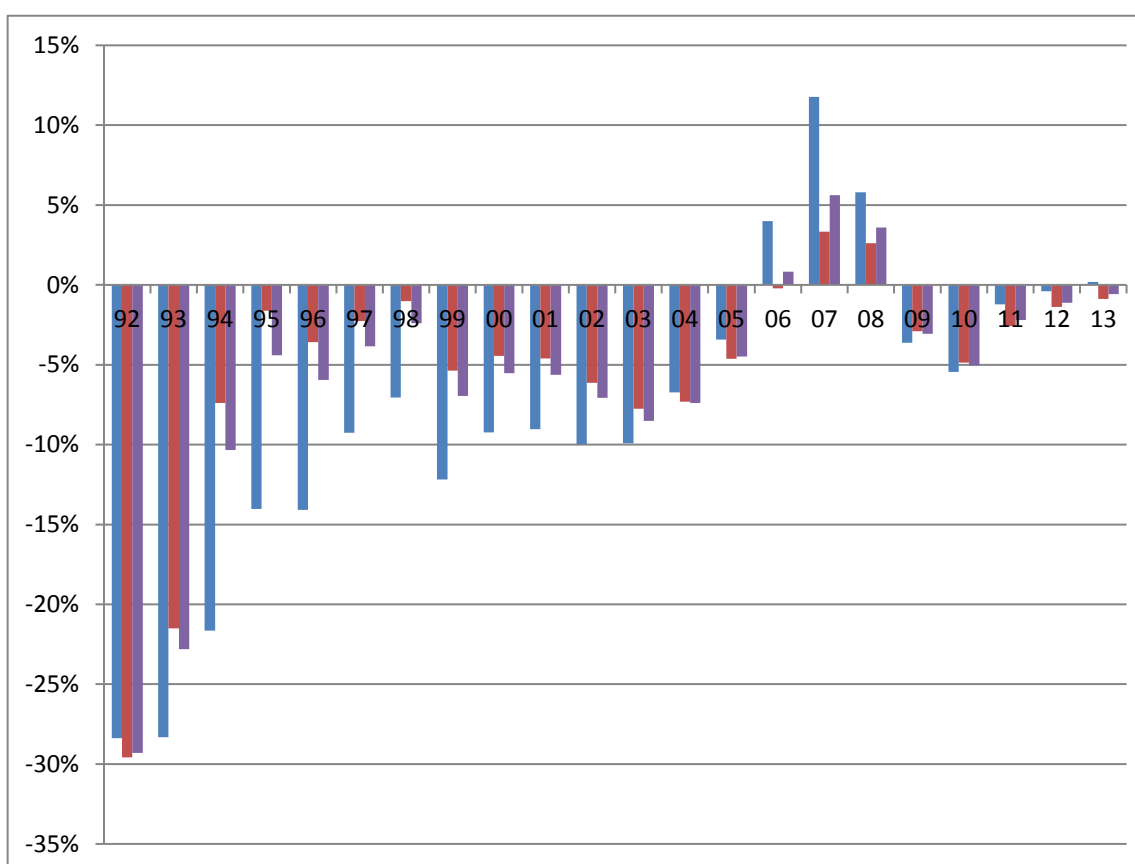
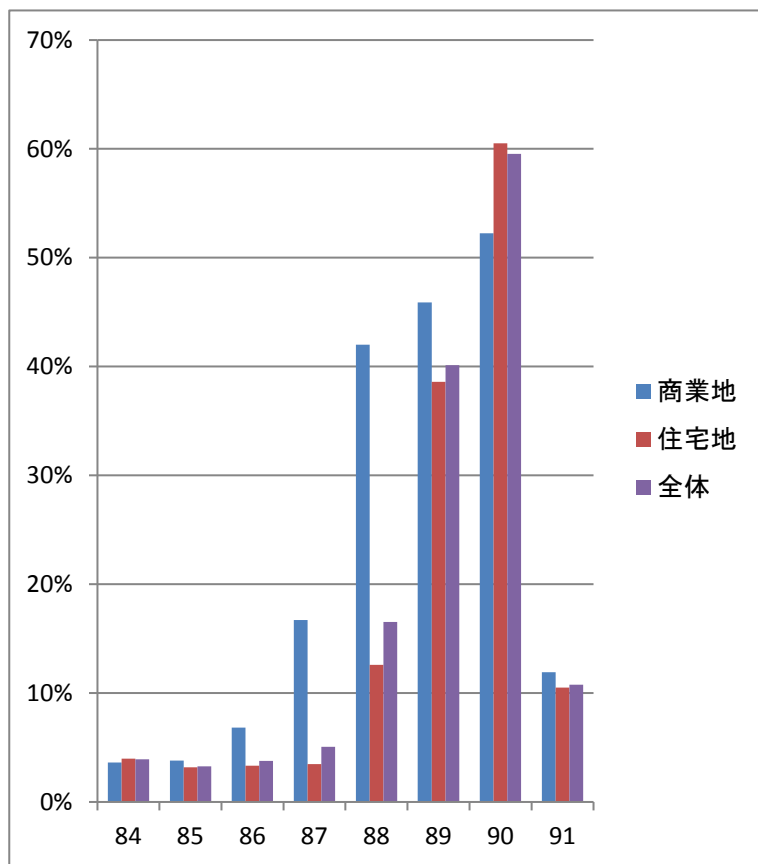
京都府全体の公示地価推移



京都府	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	100	104	107	114	129	176	250	372	419	310	234	189	163	142	128	118	105	96	87	79	72	67	63	64	70	73	71	66	65	64	64
住宅地	132	100	104	107	110	113	122	157	256	294	218	181	172	169	164	160	158	151	145	138	129	119	109	103	101	103	105	103	99	97	95	94
その他	1	100	103	105	108	111	114	125	157	174	173	171	170	170	153	144	139	126	114	103	92	79	69	61	56	55	55	53	51	49	47	46
全体	145	100	104	107	110	115	127	165	265	303	225	186	173	169	162	157	154	147	140	134	125	115	105	99	98	100	102	100	96	94	92	91

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

京都市の公示地価騰落率推移

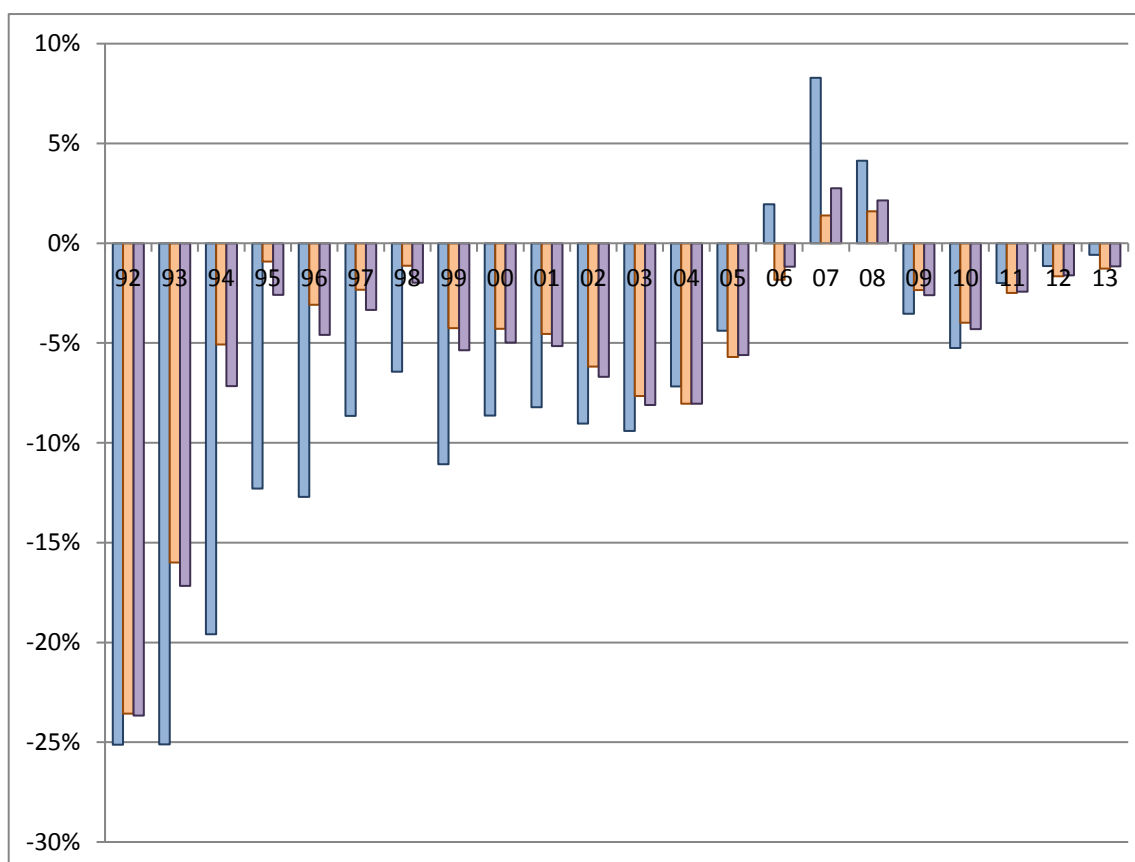
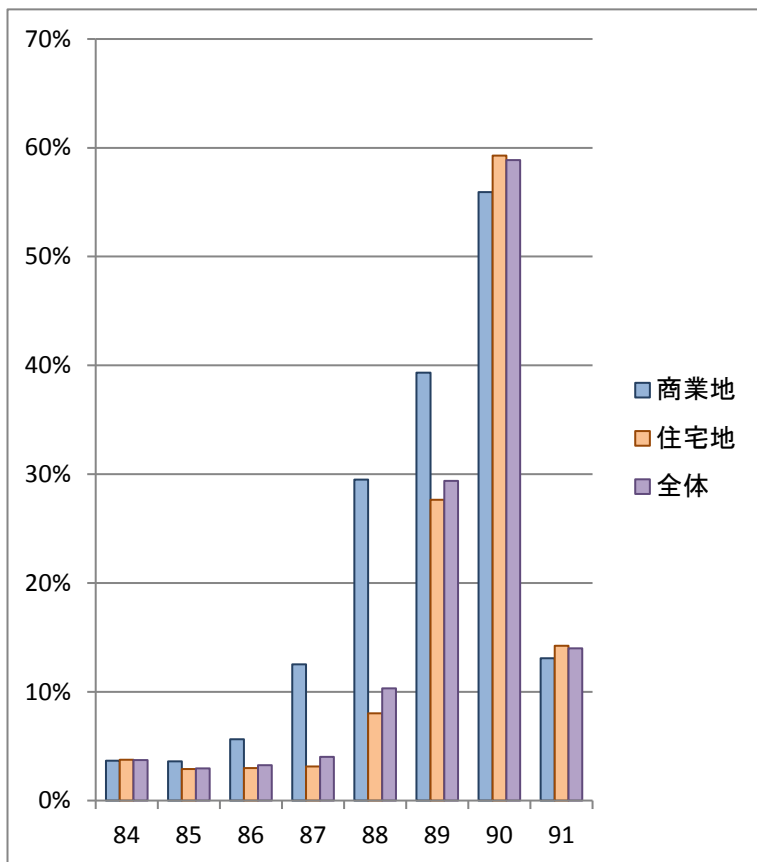


京都市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.6	3.8	6.8	16.7	42.0	45.9	52.2	11.9	-28.4	-28.3	-21.6	-14.0	-14.1	-9.2	-7.1	-12.2	-9.2	-9.0	-10.0	-9.9	-6.7	-3.4	4.0	11.8	5.8	-3.6	-5.5	-1.2	-0.4	0.2
住宅地	N/A	4.0	3.2	3.3	3.5	12.6	38.6	60.5	10.5	-29.6	-21.5	-7.4	-1.6	-3.6	-2.3	-1.0	-5.4	-4.5	-4.6	-6.1	-7.8	-7.3	-4.6	-0.2	3.3	2.6	-2.9	-4.9	-2.6	-1.4	-0.9
その他	N/A	0.0	3.7	3.9	4.0	14.4	54.9	85.4	11.6	-27.0	-21.1	-11.7	-7.9	-7.1	-5.4	-3.8	-7.7	-5.8	-6.0	-8.1	-12.7	-11.8	-8.4	-2.2	3.0	4.6	-2.1	-5.4	-2.8	-1.6	-1.2
全体	N/A	3.9	3.3	3.8	5.1	16.5	40.1	59.5	10.8	-29.3	-22.8	-10.3	-4.4	-5.9	-3.8	-2.4	-6.9	-5.5	-5.6	-7.1	-8.5	-7.4	-4.5	0.8	5.6	3.6	-3.1	-5.0	-2.2	-1.1	-0.6

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

京都府全体の公示地価騰落率推移



京都府	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.7	3.6	5.6	12.5	29.5	39.3	55.9	13.1	-25.1	-25.1	-19.6	-12.3	-12.7	-8.7	-6.4	-11.1	-8.6	-8.2	-9.0	-9.4	-7.2	-4.4	1.9	8.3	4.1	-3.5	-5.3	-2.0	-1.1	-0.6
住宅地	N/A	3.7	2.9	3.0	3.1	8.0	27.7	59.3	14.2	-23.6	-16.0	-5.1	-0.9	-3.1	-2.3	-1.1	-4.3	-4.3	-4.5	-6.2	-7.7	-8.0	-5.7	-1.8	1.4	1.6	-2.3	-4.0	-2.5	-1.7	-1.3
その他	N/A	2.8	2.8	3.6	3.5	8.9	38.2	60.6	11.1	-19.3	-14.8	-8.9	-6.2	-7.0	-5.3	-3.6	-6.9	-5.6	-5.9	-7.9	-11.5	-11.7	-9.1	-3.8	1.1	2.3	-2.7	-5.2	-3.5	-2.6	-2.0
全体	N/A	3.7	3.0	3.2	4.0	10.3	29.4	58.9	14.0	-23.7	-17.2	-7.2	-2.6	-4.6	-3.3	-2.0	-5.4	-5.0	-5.2	-6.7	-8.1	-8.0	-5.6	-1.2	2.8	2.1	-2.6	-4.3	-2.4	-1.6	-1.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

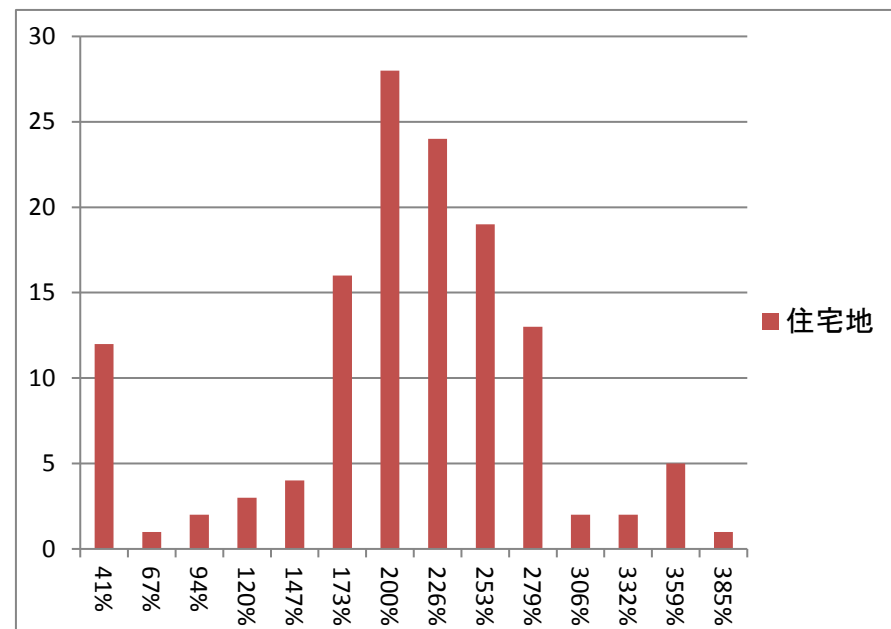
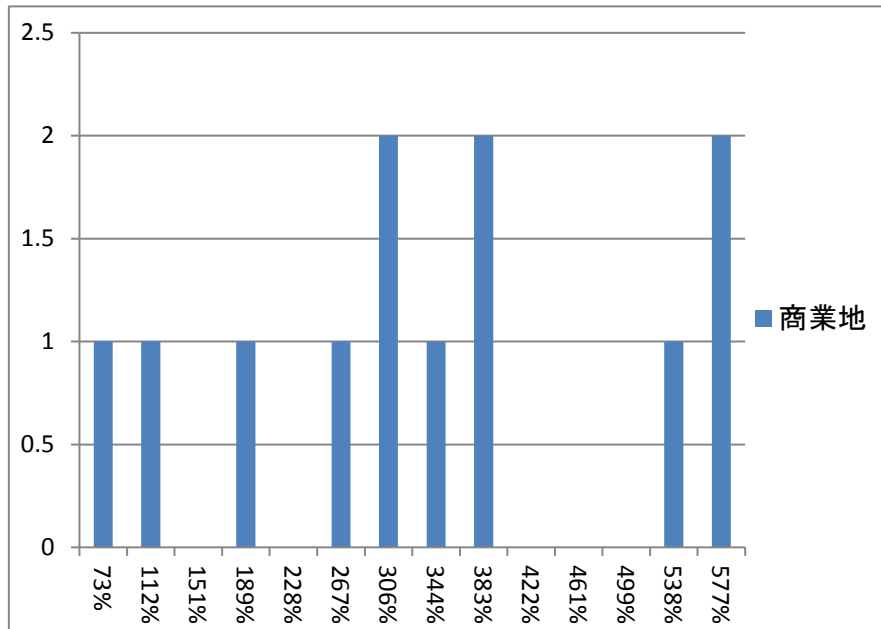
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

京都市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	8	9	11	12	14	20	21	23	24	28	39	47	53	53	55	57	57	58	58	59	80	83	85	86	87	87	88	91	92	95
住宅地	63	71	82	87	89	95	103	106	113	114	153	176	190	193	197	197	198	198	199	199	205	206	208	212	213	213	213	214	216	216
その他	0	1	2	2	2	2	2	4	4	4	6	11	14	14	14	14	15	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
全体	71	81	95	101	105	117	126	133	141	146	198	234	257	260	266	268	270	272	273	274	301	305	309	315	317	317	318	322	325	328

京都府	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	13	16	18	21	28	29	31	32	36	50	59	70	70	73	76	76	79	80	82	106	110	113	117	119	120	121	126	129	133
住宅地	132	147	162	172	174	182	196	201	214	229	306	372	406	410	418	418	420	421	422	422	431	433	436	442	445	446	447	448	451	455
その他	1	2	4	4	4	4	4	6	6	6	8	14	19	19	19	20	22	24	24	24	25	26	26	27	27	27	27	27	29	29
全体	145	162	182	194	199	214	229	238	252	271	364	445	495	499	510	514	518	524	526	528	562	569	575	586	591	593	595	601	609	617

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



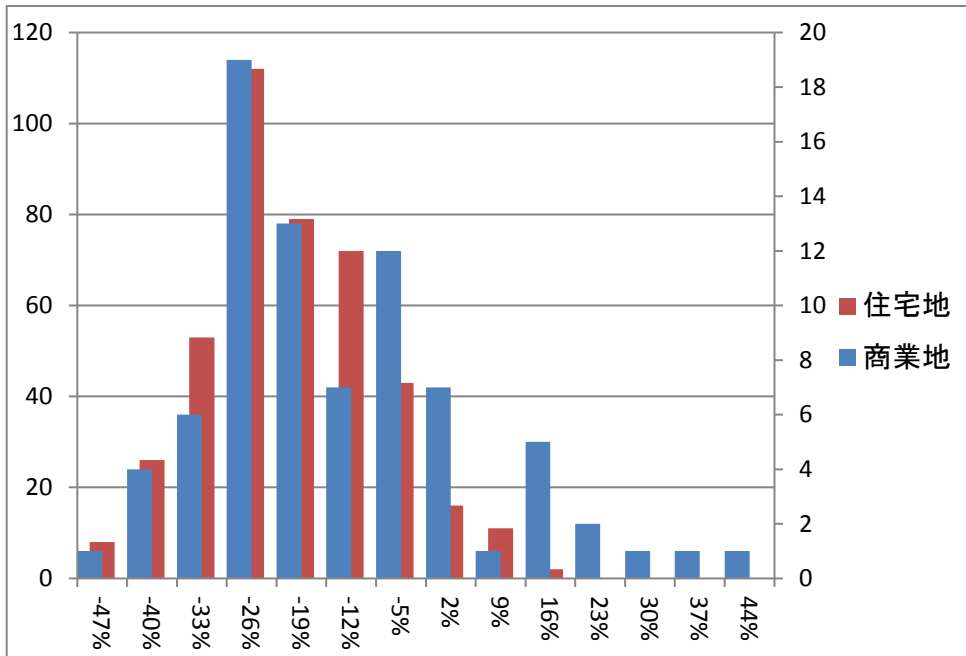
※分布図は京都府全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	京都市	サンプル数	全国ランク	京都府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	392.3%	8	2/45	319.4%	12	1/45
住宅地	106.4%	219.3%	63	3/45	193.6%	132	3/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	74.4%	1	10/46
全体	109.1%	238.8%	71	3/46	203.2%	145	3/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



京都市の上昇地点のみを平均した上昇率
8.6%
京都府全体の上昇地点のみを平均した上昇率
8.3%
差し引き
0.2%

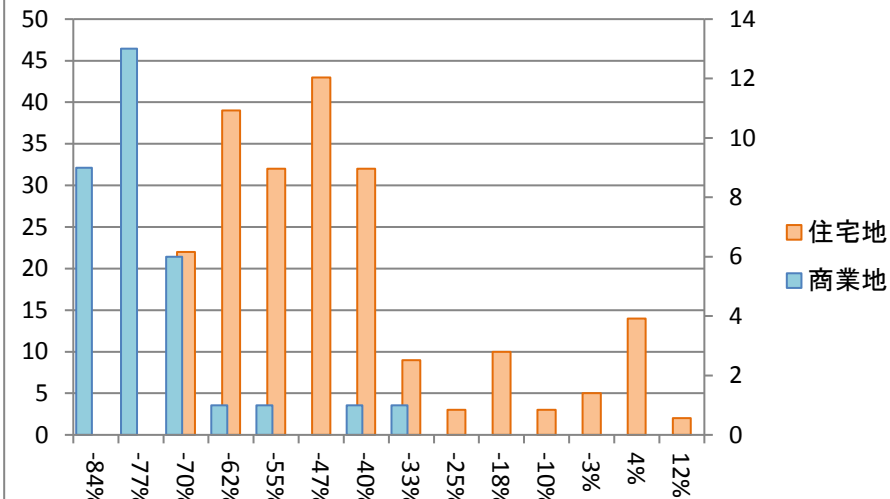
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

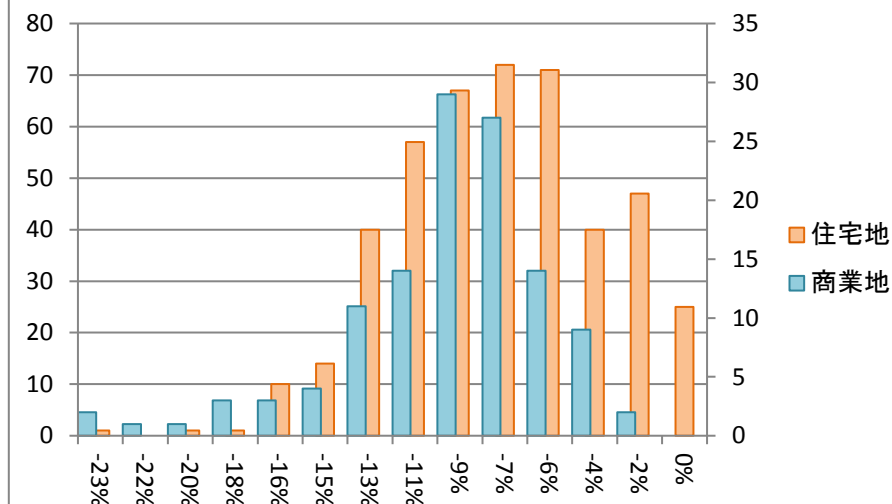
	全国平均	京都市	サンプル数	全国ランク	京都府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-10.5%	58	7/47	-16.2%	80	4/47
住宅地	-20.2%	-18.8%	199	13/47	-23.6%	422	21/47
その他	-33.1%	-31.4%	16	19/44	-34.6%	24	24/46
全体	-21.4%	-17.8%	273	11/47	-23.0%	526	12/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	京都市	サンプル数	全国ランク	京都府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-82.4%	24	45/47	-77.6%	32	45/47
住宅地	-30.1%	-58.4%	113	45/47	-48.2%	214	44/47
その他	-30.4%	-70.1%	4	26/27	-61.7%	6	34/35
全体	-35.2%	-62.8%	141	44/47	-52.3%	252	44/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	京都市	サンプル数	全国ランク	京都府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-9.9%	87	15/47	-10.3%	120	12/47
住宅地	-9.6%	-10.0%	213	26/47	-8.5%	446	14/47
その他	-10.5%	-10.0%	17	16/45	-11.0%	27	18/47
全体	-10.6%	-10.0%	317	22/47	-9.0%	593	14/47

※分布図は京都府全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	京都市中京区岩上通三条下 る下八文字町692番外	商	820,000	1983	5,550,000	1991	677%
2	京都市下京区四条通寺町東 入2丁目御旅町51番外	商	4,540,000	1983	30,000,000	1991	661%
3	京都市東山区新橋通大和 大路東入2丁目清本町357番	商	1,900,000	1983	12,100,000	1991	637%
4	京都市北区小山北上総町43 番3外	商	700,000	1984	4,270,000	1991	610%
5	京田辺市田辺蕪木22番27	住	116,000	1983	563,000	1991	485%
6	京都市下京区大宮通四条下 る四条大宮町19番外	商	1,380,000	1986	6,600,000	1991	478%
7	京都市南区西九条川原城町 7番	商	500,000	1983	2,300,000	1991	460%
8	京都市左京区岩倉南大鷲町 48番	住	218,000	1983	980,000	1991	450%
9	京都市下京区高辻通柳馬場 西入泉正寺町452番	商	513,000	1983	2,300,000	1991	448%
10	京都市左京区岡崎円勝寺町 91番48	住	306,000	1983	1,370,000	1991	448%
11	京都市伏見区桃山町島津58 番20	住	225,000	1983	1,000,000	1990	444%
12	京都市上京区室町通下立売 上の勘解由小路町156番	住	372,000	1983	1,650,000	1991	444%
13	京都市左京区下鴨東梅ノ木 町20番外	住	378,000	1983	1,660,000	1991	439%
14	京都市中京区西ノ京池ノ内 町19番10	商	490,000	1983	2,150,000	1991	439%
15	京都市下京区寺町通松原下 る植松町709番3外	商	1,210,000	1987	5,280,000	1991	436%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	京都市東山区新橋通大和 大路東入2丁目清本町357番	商	12,100,000	1991	770,000	-94%
2	京都市下京区大宮通四条下 る四条大宮町19番外	商	6,600,000	1991	650,000	-90%
3	京都市北区小山北上総町43 番3外	商	4,270,000	1991	429,000	-90%
4	京都市東山区宮川筋四条下 る宮川筋1丁目216番	商	5,450,000	1992	548,000	-90%
5	京都市山科区音羽役出町1 番25	商	2,640,000	1991	275,000	-90%
6	京都市左京区下鴨東本町15 番5外	商	3,380,000	1991	355,000	-89%
7	京都市下京区四条通寺町東 入2丁目御旅町51番外	商	30,000,000	1991	3,210,000	-89%
8	京都市中京区岩上通三条下 る下八文字町692番外	商	5,550,000	1991	601,000	-89%
9	京都市南区西九条川原城町 7番	商	2,300,000	1991	255,000	-89%
10	京都市下京区五条通西洞院 西入小柳町518番3	商	4,000,000	1991	447,000	-89%
11	京都市下京区寺町通松原下 る植松町709番3外	商	5,280,000	1991	630,000	-88%
12	京都市伏見区下鳥羽東芹川 町27番	他	800,000	1991	106,000	-87%
13	京都市東山区清水5丁目13 0番7	商	2,400,000	1991	322,000	-87%
14	京都市南区吉祥院這登中町 51番	他	682,000	1991	97,000	-86%
15	京都市中京区両替町通姉小 路上る龍池町448番2外	商	6,950,000	1992	1,010,000	-85%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	京都市伏見区下鳥羽東芹川町27番	他	191,000	1985	800,000	1991	419%
17	京都市北区小山西花池町1番9	住	325,000	1983	1,350,000	1991	415%
18	京都市東山区高台寺南門通下河原東入榎屋町353番5	住	320,000	1983	1,300,000	1991	406%
19	京田辺市大住ヶ丘4丁目23番9	住	97,500	1985	383,000	1991	393%
20	宇治市伊勢田町名木3丁目1番23	商	119,000	1983	466,000	1991	392%
21	京都市左京区下鴨南茶ノ木町2番9	住	360,000	1986	1,400,000	1991	389%
22	京都市伏見区桃山毛利長門東町34番56	住	240,000	1985	930,000	1991	388%
23	京都市左京区岩倉中町228番114	住	168,000	1983	650,000	1991	387%
24	京都市左京区下鴨西高木町7番1外	住	314,000	1983	1,200,000	1991	382%
25	京都市左京区岩倉東五田町22番2	住	241,000	1986	920,000	1991	382%
26	京都市左京区岩倉南池田町25番	住	236,000	1986	900,000	1991	381%
27	長岡京市開田4-15-2	住	215,000	1983	810,000	1991	377%
28	京都市左京区北白川上池田町9番	住	280,000	1983	1,050,000	1991	375%
29	宇治市宇治宇文字17番15	商	303,000	1983	1,120,000	1991	370%
30	京都市伏見区桃山井伊掃部東町44番1	住	225,000	1985	830,000	1991	369%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	京都市下京区西洞院通正面下る鍛冶屋町446番1	商	2,050,000	1991	308,000	-85%
17	亀岡市追分町八ノ坪46番8外	商	998,000	1991	151,000	-85%
18	京都市中京区寺町通夷川上る西側久遠院前町669番1	商	2,900,000	1991	439,000	-85%
19	長岡京市開田1-19-20	商	1,590,000	1991	242,000	-85%
20	京都市東山区松原通大和大路西入弓矢町28番	商	1,610,000	1991	253,000	-84%
21	京都市中京区烏丸通六角下る七観音町638番	商	11,700,000	1992	1,880,000	-84%
22	京都市下京区高辻通柳馬場西入泉正寺町452番	商	2,300,000	1991	374,000	-84%
23	京都市上京区千本通中立売上る玉屋町41番1	商	2,000,000	1991	332,000	-83%
24	京都市中京区西ノ京池ノ内町19番10	商	2,150,000	1991	361,000	-83%
25	京都市中京区六角通室町西入玉蔵町125番	商	2,500,000	1991	440,000	-82%
26	宇治市宇治宇文字17番15	商	1,120,000	1991	198,000	-82%
27	京都市伏見区桃山町西尾10番1	商	1,400,000	1991	249,000	-82%
28	福知山市末広町1丁目18番1	商	655,000	1991	118,000	-82%
29	京都市左京区永観堂西町18番	住	1,450,000	1991	267,000	-82%
30	宇治市志津川鷺尻5番1	他	28,400	1991	5,230	-82%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成