

NMO OfficeLetter

京都市内新築マンション5000万円超える

1月末の京都新聞によれば、2023年に新築分譲された京都市内のマンションの平均価格が前年比15%アップの、5,700万円になったという。この5年間で2000万円も値上がりが続いている。市内中心部に新築物件の供給が増えたことが原因だが、京都市内の地価の値上がり、ホテル建築需要が一巡したことも理由だろう。この価格で果たして購入できる若年層があるだろうか。京都以外の地域からの購入や外国人の投資目的



購入が増えると中心部の人口が逆に増えない危惧もある。
 <解説>2023年の京都市内の新築分譲マンションの平均価格は2年連続で近畿圏の最高価格となった。ホテル建設用地として取得していた土地をマンション用に転用したケースが多く、市内中心部での新築物件が増加したため、平均の価格を押し上げた。逆に土地が小規模のため、供給戸数は30%減少し、1365戸となった。発売の月にどれくらいの割合の売買契約が成立したかを示す指標は68%となり、好不調を判断する70%をわずかに下回ったのは7年

ぶりのことだ。しかし、供給業者は強気で、多少の売れ残りが出て、京都市内のマンションはいずれ完売するとの見通しを持っている。京都市から外に出ると供給戸数が増加し、契約率の平均は85%になり、ファミリー層にも手が届く価格になる。滋賀県の京都に近い地域も同様だ。資材価格や労務費の上昇も止まらず、マンション価格の高騰は当分続きそうな情勢だ。このまま、特に京都市内中心部のマンションの価格アップが続くと、ますますファミリー層は京都市内中心部から逃げていく。結局、市内周辺の地域か滋賀県近隣地区に出ていくことになり、市内人口が流出し減少する。購入層が首都圏や東アジア地区



の富裕層に限られてくると、市内中心部の空洞化も避けられない。中心部に建つマンションの前を夜間に通ると、半分以上の部屋で灯りが灯っていない光景が随所に見ることができる。防犯や災害防止の観点、市内経済の活性化などから考えても、不都合だろう。仮に、所有者が賃貸物件として貸し出しても、家賃が相当高額になり、借りることができる層に限られる。首都圏から京都に単身赴任した経営者層の賃貸に限られると、稼働率は極めて悪く、市内に落ちるマネーが果たして見込めるのかという課題もある。子育て環境を整えないと、どんどん市内から若い世代の人達が脱出する。そうすると中年から高齢者ばかりの街になってしまう。