

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.31

京都市中心部の不動産動向

July_2018

京都市は、2018年2月英国の旅行誌「ワンダーラスト」の読者投票において都市別部門で2年連続1位に選ばれました。2014年から2年連続都市別部門にて1位となった米国の旅行誌「トラベル・アンド・レジャー」でも直近5位と7年連続でトップ10入りしています。

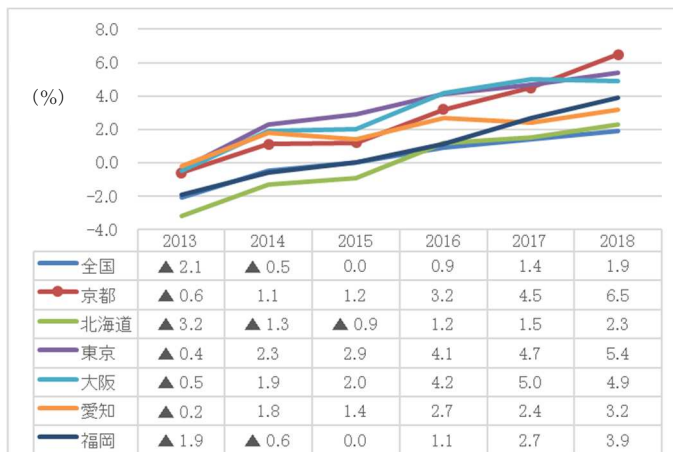
東洋プロパティニュース2016年3月号では京都中心部のマンション分譲と再開発事例をご紹介しましたが、今回は前回以降のマンション市場と開発ブームに沸くホテルを中心に京都市の不動産動向を紹介します。

1. 地価の動向

2018年は、主要都市の商業地公示地価の上昇率は概ね前年よりも拡大しましたが、そのなかで京都府が全国トップの上昇率+6.5%となりました。また、上昇率上位10地点のうち京都エリアが3位を筆頭に3地区と最多のランクインとなりました。京都市内の商業地の状況を見ると、平均地価上昇率は+6.5%から+9.1%に拡大。市内継続調査100地点のうち95地点で上昇しています。

国土交通省公表の「地価形成要因等の概要」において、「リーマンショックをはさんで、これまで商業地域の地価を長くりードしてきたのは、マンション用地であったが、今やホテル用地がこれにとって代わった」と指摘されています。

(図表1) 商業地地価変動率推移



(図表2)

全国商業地変動率上位 (2018年1月1日時点)

1	倶知安5-1	北海道	ニセコ周辺地	+35.6%
2	大阪中央5-19	大阪府	大阪ミナミ	+27.5%
3	京都南5-5	京都府	JR京都駅周辺	+27.3%
4	東山5-7	京都府	八坂神社周辺	+25.8%
5	名古屋中村5-11	愛知県	JR名古屋駅周辺	+25.1%
6	名古屋中村5-22	愛知県	JR名古屋駅周辺	+25.0%
6	東山5-9	京都府	八坂神社周辺	+25.0%

商業地 地価指数(2008年を100とする) 上位

①京都府 103.8 ②沖縄県 103.6 ③大阪府、愛知県 97.1
⑤東京都 96.5 ⑥神奈川県 96.3

(出所) 図表1、2とも国土交通省

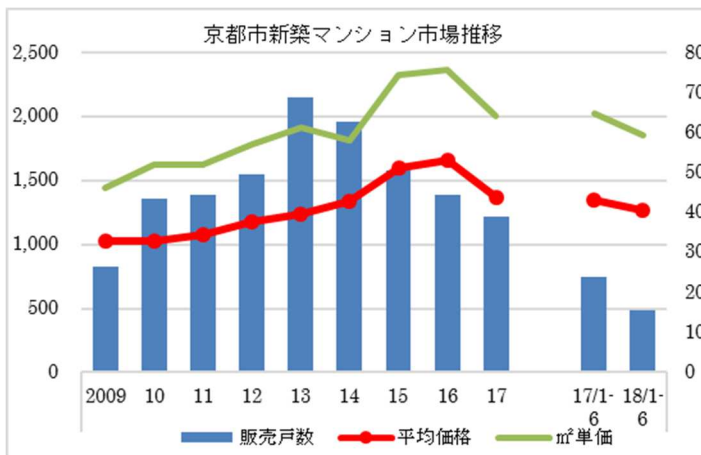
2. マンション市場の動向

京都市のマンション販売戸数は、2013 年をピークに減少傾向にあり、直近の 2018 年上半期は前年同期比▲35.4%と減少幅が拡大しました。平均販売価格は、地価上昇に伴い上昇傾向にありましたが、2017 年に下落に転じました(最高価格 7 億円超のザ・パークハウス京都鴨川御所東が即日完売で話題になったのは 2015 年 12 月)。

これは、他の大都市と比べ開発用地が少ないところにホテル用地取得が過熱したため、中京区や下京区といった市中心部のマンション用地取得が減少。用地取得難による分譲戸数の減少と、中心部の高額マンション分譲が一巡したことによる平均価格低下が起こっているとみられます。

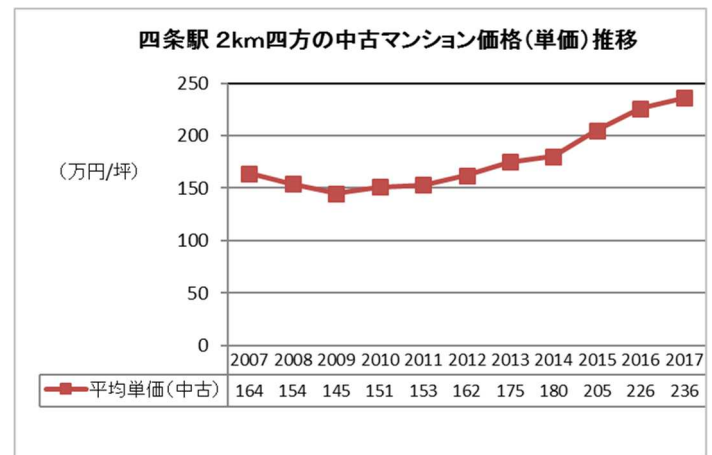
一方で、新築マンションの供給減を受け、中古マンション価格は上昇傾向にあります。民間会社の統計データによると、市内中心部の中古マンションの単価は、2009 年をボトムに上昇が続いています。

(図表 3)



販売戸数(左軸): 戸、平均価格(右軸): 百万円、m²単価(右軸): 万円
(出所)株式会社不動産経済研究所

(図表 4)



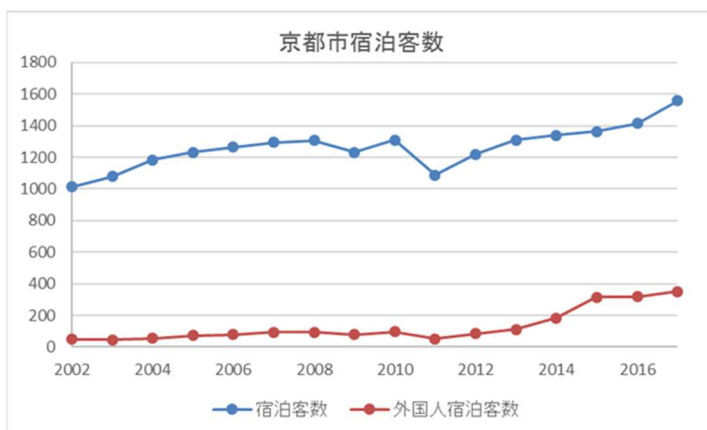
(出所)株式会社東京カンテイ「四条駅 2 km圏内のマンション統計データ」

3. ホテル市場の動向

(1) 宿泊客数の推移

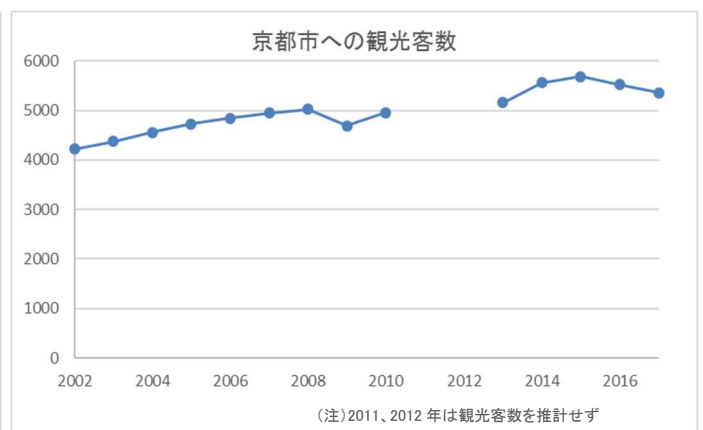
京都観光総合調査結果によると、2017 年に京都を訪れた内外の観光客数は 5,362 万人と前年比▲2.9%と減少しましたが、京都市の年間宿泊客数は前年比+10.0%で過去最高の 1,557 万人に達しています。これは、混雑を敬遠した日帰りの日本人観光客が減少したものの、外国人観光客は増加の一途をたどっているためで、2017 年の外国人宿泊客数は前年比+10.8%の 353 万人に達しました。(図表 5、6)

(図表 5)



(出所)京都市産業観光局「京都観光総合調査」

(図表 6)



(出所)京都市産業観光局「京都観光総合調査」

(2) 宿泊施設の動向

観光客数の増加を背景に京都のホテル客室稼働率が高水準で推移するなか、ホテルや簡易宿所の開業が相次いでいます。特に、ゲストハウス、カプセルホテル、京町家貸し等の簡易宿所が、直近3年半で5倍以上の2,491施設と急増しています。新築だけでなく、遊休オフィスビルや自家用事務所、空き家からの転用等既存建物の有効活用策としても注目され、中堅企業や個人が参入しています。事業運営の代行会社も増え、他県に加え外国人がオーナーのケースもある模様です。(図表7、8)

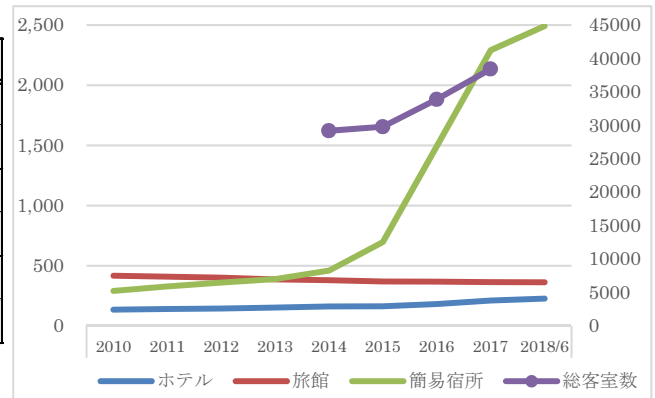
(図表7)

客室稼働率の推移

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
京都	ビジネスホテル	76.1%	80.7%	81.2%	83.2%	85.4%	84.0%
	シティホテル	81.7%	82.9%	82.3%	85.7%	87.5%	81.2%
大阪	ビジネスホテル	73.9%	78.6%	83.2%	86.8%	85.2%	85.1%
	シティホテル	81.1%	82.5%	85.5%	86.8%	88.0%	89.3%
東京	ビジネスホテル	80.0%	82.7%	84.2%	85.3%	83.3%	84.8%
	シティホテル	79.9%	85.0%	83.2%	83.6%	70.8%	82.9%

(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」

(図表8) 京都市の許可宿所施設数と総客室



(出所)厚生労働省「衛生行政報告例」 総客室数は右軸、他は左軸

ホテルも中京区、下京区、東山区、南区中心に開発が進んでおり、同期間で+65施設の4割増、足元で227施設となっています。今後も、2020年の東京オリンピックの開催に伴う訪日客のさらなる増加を見越し、多数の新設計画が発表されています(図表9)。足元の総客室数は、京都市が2020年に必要と見込んだ4万室に近い3.8万室に達しています。

(図表9) 京都市におけるホテル開設計画

事業主体(運営主体)	ホテル名	所在	開業予定	客室数
リソルホールディングス	ホテルリソル京都四条室町	下京区	2018年8月	105
ビスタホテルマネジメント 阪急インベストメント・パートナーズ	ホテルビスタプレミアム京都 和邸	中京区	2018年8月	84
ビーロフト	ネストホテル京都四条烏丸	下京区	2018年8月	95
相鉄ホテルマネジメント	ホテルサンルート京都木屋町	下京区	2018年8月	75
JR西日本不動産開発	ザビー京都四条	下京区	2018年9月	146
パナホーム	(仮称)京都大宮二条城ビジネスホテル	中京区	2018年9月	-
リソルホールディングス	ホテルリソルトトリニティ御池麩屋町	中京区	2018年10月	182
相鉄ホテルマネジメント	THE POCKET HOTEL 京都四条烏丸	中京区	2018年10月	147
京王電鉄	京王プレミアホテル京都烏丸五条(仮称)	下京区	2018年秋	305
オリックス不動産	クロスホテル京都	中京区	2018年秋	301
京阪ホールディングス	ホテル京阪 京都八条口	南区	2018年12月	234
京阪ホールディングス	THE THOUSAND KYOTO	下京区	2019年1月	222
ウェルス・マネジメント	(「Mギャラリー by ソフィテル」ブランド)	東山区	2019年1月以降	144
サンフロンティア不動産	未定	下京区	2018年下期	189
東急ステイ	(仮称)東急ステイ京都両替町通り 別館	中京区	2018年冬	69
リブマックス	ホテルリブマックス京都清水五条(仮称)	下京区	2019年3月	-
アパグループ	(仮称)アパホテル(京都駅東)	下京区	2019年10月	400
京大和、竹中工務店	パークハイアット京都	東山区	2019年	約70
ジェイアール西日本ホテル開発 ジェイアール西日本デイリーサービスネット	東側:未定(宿泊特化型) 西側:ヴィアイン	南区	2019年春	約430 約470
三井不動産	(仮称)三井ガーデンホテル京都駅前	下京区	2019年夏	136
NTT都市開発	元清水小学校開発プロジェクト	東山区	2019年夏	約50
NTT都市開発	(仮称)新風館再開発計画	中京区	2019年末	213
三井不動産	(仮称)京都二条油小路ホテル	中京区	2020年6月	200
京都JA会館、ロイヤルホテル	(仮称)JAグループ京都新ビル	南区	2020年夏	267
三井不動産	(仮称)京都五条烏丸町ホテル計画	下京区	2020年夏	216

(出所) 各社公表資料、新聞記事から作成

4. 今後の見通しに関する留意点

簡易宿所の急増を主因とする客室ストックの増加に加え、ホテル開設計画も相次ぐことから、民間会社のホテルマーケットを展望した調査では、「2020年の訪日外客数4000万人を前提とすると、京都では約11.3千室程度、予想客室数が必要客室数を上回る(シービーアールイー株式会社)」と推計しています。ただし、「宿泊先の選択肢が少ないため、京都を訪れた外国人がやむを得ず他の都道府県で宿泊、需要の流出若しくは潜在化を招いた。供給によってストック不足が解消されれば需要回帰が期待できる。供給過剰の懸念は低いとみられる(同社)」とも指摘しています。

また、京都市は、統計に含まれていない民泊利用の宿泊客数が2017年で約110万人と推定しています。住宅宿泊事業法(民泊新法)および京都市の民泊条例(2018年6月施行)により、いわゆる「違法民泊」が排除されることで、需給状況が大きく変化する可能性も考えられます。

こういった各種要因を受けて、直近の京都の地価上昇を牽引してきたホテル業界の動向を左右する需給動向がどう推移していくか注目されます。

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



TOYO
PROPERTY

東洋プロパティ株式会社

■ 本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■ 大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■ 京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下区四條通丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■ 神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■ 九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>