

新町通七条下ル、西洞院綾小路下ル…

大通り“奥”も宿泊需要

京都府が18日発表した府内の基準地価で、商業地の上昇率が全国トップとなったのは、訪日外国人観光客の増加で宿泊需要が引き続き拡大しているためだ。府内の地価を先導する京都市では、幹線道路から1、2本入った通り付近の上昇ぶりが目立つ。宿泊施設用地の争奪戦をはじめ、住居を簡易宿所に転用する動きが広がっている。

京都市内の商業地で地価が最も昇したのは、外国人観光客に特に人気がある祇園地区の東山区四条通大和路東入ルで、29・2％に達した。2位以下は下京区新町通七条下ルが25・5％。同区猪熊通五条下ルが25・2％。同区西洞院綾小路下ルが24・7％。中京区蛸薬師通東洞院東入ルが23・8％などで、幹線道路からやや街中に入った地点の上昇率の高さが顕著となった。町家を生かした簡易宿所の人気も背景に、宿泊施設用地の需要がより割安な通り沿いにも及んでいる。

昨年より2割以上地価が上昇した京都市
下京区西洞院綾小路付近(奥は四家通)



撮影：薄田和彦

観光地付近では、昨年上昇率が29・6％で全国トップだった伏見区の伏見稲荷大社近くが今年も20・0％伸びたほか、中京区の一茶城付近は23・3％で昨年の上昇率を上回った。京都市の外国人宿泊客数は、20

相次ぐ災害に影響懸念も

17年に5年前の4倍以上となる353万人を記録した。引き続き好調なため、京都市の平均的地価上昇率は12・5％で、政令指定都市別でも外国人観光客に沸く福岡市(11・1％)や札幌市(10・0％)、大阪市(8・4％)を引き離し、依然としてトップを走っている。

京都市内で京町家の宿などを展開する不動産会社のフラットエージェンシー(北区)によると、中国や台湾の資本の投資運用や不動産ファンドの需要が堅調で、二丁又は中心部から幹線周辺の土地にも向かっているという。吉田創一社長は「今ほどの上昇とはならないだろうが、2020年に外国人観光客4千万人という政府目標もあり、観光需要はしばらく続くのではないかと見ている。ただ、一部にバブルの兆しがある上、相次ぐ自然災害が観光の新たなリスク要因として浮上している。基準地価調査で京都府の代表幹事を務めた不動産鑑定士の森口匠さんは、好調なインバウンドが地価に与えた影響について「価格の上昇はきりぎりるところまで来ている」とみる。今後の見通しに関して「投資が集中して利幅は狭くなっており、今年相次ぎ発生した自然災害の影響が観光面でも出てくるのが一番のリスク要因」と分析し、下落する可能性も指摘した。

相次ぐ災害に影響懸念も

(小川卓宏、沢田亮英)