

NMO OfficeLetter

まだまだ冷めぬ京都への不動産投資熱！

コロナ禍でも京都の不動産への投資熱が冷めやらない。2年前まで市内はインバウンドの海外からの観光客で埋め尽くされていた。それが、コロナになってから海外からのお客さんは、ゼロ。にもかかわらず、この間多くの高級ホテルが建設され、さらにまだ数年先までの日系、外資系高級ホテル建設計画が目白押しだ。実際、京都市によると、今年3月末の京都市内の旅館・ホテル数は679軒と前年比23軒増加しており、コロナ禍にあっても、6年連続増加で推移している。2020年3月には、江戸時代から残る京町家を再構築した、全29室のスマールラグジュアリーホテル「ザ・ひらまつ 京都」が開業した。三井不動産は、自社ブランド初の最高級ホテル「HOTEL THE MITSUI KYOTO」を昨年11月に開業。二条城に近く、客室は全161室、最上級の「プレジデンシャルスイート」は1人1泊130万円もする。帝国ホテルは、祇園にある国登録有形文化財の弥栄会



HOTEL THE MITSUI KYOTO



フォーシーズンズホテル京都

館を改修した高級ホテルを、2026年春に開業する予定で、約60室で総事業費は110億円の見込みだ。2016年に開業した「フォーシーズンズホテル京都」は、全180室のうち、57室を住居用の「レジデンス」としている。このレジデンスは、リビングやダイニングに加え、キッチンや洗濯機なども備える。現在販売中の13住戸の物件概要をみると、専有面積が83m²超～190m²超、価格は約4億6000万～約11億9000万円だ。

<解説>なぜコロナ禍でも、京都では国内外の富裕層による不動産投資が活発なのか。その理由には、①「京都のブランド力」、②「世界的なカネ余り」、③「外資系最高級ホテル」の存在、が挙げられる。1つ目は「京都のブランド力」だ。「国際文化観光都市」京都のブランド力は絶大であり、多くの国内外富裕層にとっても憧れの場所だ。アメリカの人気旅行誌『コンデナスト・トラベラー』の、世界で最も魅力的な都市を決める「Best Big Cities in the World」において、京都市が世界1位に選ばれている(2020年10月)。2つ目は「世界的なカネ余り」だ。世界中で、規模が大きく流動性もある株式市場だけでなく、ミドルリスク・ミドルリターンで相対的に高い利回りが見込める不動産市場にもおカネが流れ込んでいるのだ。もっとも、米中対立や中東情勢など地政学リスクも高まっている。このため、不動産においても、新興国や地方都市よりブランド力がある先進国の都市やリゾート地の不動産が選択される。ロンドンやパリ、ハワイなどと同様に、日本では、東京や京都、ニセコの土地などが買われている。3つ目は「外資系最高級ホテル」の存在と開業ラッシュ。コロナ禍であっても、この流れに変化はなく、今年3月には「フォションホテル京都」が開業し、今年9月には「ROKU KYOTO LXRホテルズ&リゾート」が開業予定。コロナ後にインバウンド需要が回復することを見越して、この先も、「デュシタニ京都」(2023年予定)、「京都東山SIX SENSES」(2024年予定)、「京都東山バンヤンツリー」(2024年予定)、「シャングリ・ラ京都二条城(仮称)」(2024年予定)など、開業ラッシュが続く。

順位	都市名
1	京都(日本)(2)
2	リヨン(フランス)(-)
3	シンガポール(シンガポール)(3)
4	シドニー(オーストラリア)(10)
5	ウィーン(オーストリア)(4)
6	東京(日本)(1)
7	ポルト(ポルトガル)(-)
8	ヘルシンキ(フィンランド)(-)
9	コペンハーゲン(デンマーク)(6)
10	リスボン(ポルトガル)(-)