

国内外から人気円安も後押し

京都市内のマンション価格が高騰している。国内外からの人気が強いわえ、京都特有の事情も価格を押し上げる要因となっている。専門家は「平均的な所得の世帯ではなかなか手が出しにくくなっている」と指摘する。

景観政策で「希少性」

また、京都市が07年に導入した「新景観政策」で高さ31階以上の建物が造れなくなり、マンションの供給戸数が抑えられている。同研究所によると、21年度に発売された戸数は京都市内が1504戸で、東京23区の約1万3千戸や大阪市の約6300戸に比べて少なく、「希少性」もあることが分かる。

「京都駅前か四条でマンション1棟を売りたい。予算は4億円ほどだ」京都市で不動産会社「仁通」を営む劉丞社長のもとには、中国や香港などから1日4～5件、こんな問い合わせが来る。今年に入り、マンションの「1棟買い」を計6棟仲介し、価格は2億～5億円だった。劉社長は「コロナで落ち込んだ需要が8割は戻ったというのが実感だ」と話す。

今年9月に発表された基準地価は、マンション需要が牽引し、京都市内の商業地が2・5%増と急伸。7月に国税庁が発表した税務署ごとの最高路線価でも、大阪市や神戸市中部では昨年が続いて下落した一方、京都市内は全ての地点で上昇が横ばいになった。京都の不動産鑑定士村山健一さんは「中古であっても、中心部や駅の近くの物件はなかなか購入が難しくなっている」と話す。

「予算4億円」京のマンション高騰

「コロナが流行する前から、中国人の間で京都人気は根強かった。観光などで京都の歴史や文化に触れた後、一時滞在や投資用に不動産を買おうという人が多いいという。劉社長によると、北京や上海などの中国の大都市と比べると、京都の不動産価格は割安とみられているといい「価格がまだまだ上がるならば、十分に『買い』とみられている」。現下の円安も購買意欲を後押しする。

分譲マンションも人気だ。マンション開発の大京(東京都)が京都市中京区で開発した物件は1戸5千万～1億9千万円と高級だが、35戸のうち約7割がすでに成約済みだ。親会社のオリックスの広報担当者は「1億円超の高い物件から売れていく。京都府外の会社役員や医師など、セカンドハウスや将来

若者流出阻止へ空き家新税

実態調査し売却・賃貸促す

財政難の京都市にとって、マンション価格の高騰は若い世代の流出を招き、税収減に直結する。市は、投資目的などで人が住んでいない住宅に対して新たな税金を課し、不動産の流通を促す策を打ち出した。新税は「非居住住宅利活用促進税」。市議会が今年

3月に条例が可決され、市は2026年度からの課税を目指し、準備を進めている。市によると、別荘に対する課税は静岡県熱海市がすでに導入しているが、別荘に限らず、居住実態がない住宅や空き家の所有者にまで広く課税するのは、全国で初めてという。

非居住住宅利活用促進税(仮称)

2026年以降の導入見込み

- 狙い**
 - 市内中心部の不動産の流動性を高める
 - 若年層や子育て世帯が、中心部に住むチャンスを増やす
- 課税対象**
 - 市街化区域にある居住実態のない空き家などの所有者
 - (課税免除の例:伝統的な京町家や歴史的建造物、賃貸や売却予定の物件、店舗など。転勤や入院中など事情がある場合)
- 課税額**
 - 家屋 固定資産評価額×0.7%
 - 土地 固定資産評価額の1㎡単価×家屋の床面積×税率(家屋価値額に応じて0.15～0.6%)

想定事例 京都市の資料から

京都駅そばのワンルームマンション (築約10年/約30㎡/約3万1千円)
嵐山地区の戸建て別荘 (築約50年/約300㎡/約23万3千円)



マンション価格が高騰する京都市内。右の道路は烏丸通で、下はマンション用地として人気の京都御所南側エリア、中央は繁華街などがある市中心部。本社へりから、林敏行撮影

対象は、固定資産評価額100万円以上(導入6年目からは20万円以上)の住宅。住民票の有無にかかわらず、実際に生活しているかどうかを市が調べ、課税する。税額は、市中心部の高層分譲マンション(約100平方メートル)で年間約94万円となる見通しだ。伝統的な京町家や、店舗など事業用に活用している物件などは対象外。市は約1万5千件が課税対象になると想定し、導入初年度の税収は約8億6千万円と見込む。

市の統計によると、市の人口は、今年3月までの1年間で転出が転入を約5200人上回った。市の担当者は「生活実態のないマンションなどに税金をかけることで売却や賃貸に出すことを促し、特に子育て世帯の流出を食い止めたい」と話す。門川大作市長も「人口減を厳しく受け止めている。若い人が京都に住み続け、働いて子育てもできる取り組みを強化したい」と語った。(河原田慎一)