

# 京都の中心四条に、待望のコンパクトレジデンス。 多様なデータに裏打ちされた、確かな資産価値。

四条烏丸エリアで過去わずか11件

VALUE  
01

7年ぶり、  
待望のコンパクトレジデンス。

1人・2人世帯の需要が多い、都心の地下鉄烏丸線「四条」駅・阪急京都線「烏丸」駅1km圏においても、全戸60㎡未満のコンパクトレジデンスの供給は過去11物件しかありません。しかも「ソルティア京都四条堀川」が誕生するまで約7年間供給がありませんでした。あこがれの京都市内、それも中心部での暮らしを存分に楽しみたい。そんなシングルやDINKSのライフスタイルに応える生活舞台を手にするのは今がチャンスです。



※1995年以降 ※MRC調べ 1R・1K除く

約28年間で11物件のみ  
最後の供給は2016年発売

約7年ぶり

京都・都心の分譲マンション価格は今?

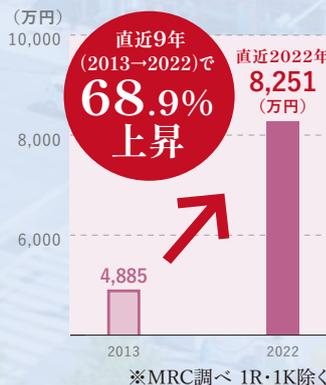
VALUE  
02

中京区、下京区ともに  
直近9年で60%超。

多彩な魅力をもつ古都として世界的な人気を誇る京都。その中心部である中京区と下京区では新築分譲マンションの価格が高騰し、2022年にはどちらも直近9年で60%を超える大幅な伸び率を記録しました。マンションの価格を押し上げる要因のひとつとされる、国や都道府県が公表する公示地価・基準地価においても下京区の土地価格が上昇しているのが確認できます。



■ 中京区中心部※の平均価格推移  
※南北: 四条通～丸太町通、東西: 鴨川～千本通



■ 下京区中心部※の平均価格推移  
※南北: 塩小路通～四条通、東西: 鴨川～千本通



マンション立地として人気の「四条」駅

VALUE  
03

## 中古マンション・賃貸マンションの価格も右肩上がり。

新築分譲マンションだけでなく、中古マンションの価格も上がり続けている「四条」駅周辺。高い水準を維持しながら価格上昇を続け、2023年には6000万円台に突入しました。さらに、「四条」駅周辺では賃貸マンションの賃料も右肩上がり。中古・賃貸マンションの価格上昇はそれだけ、「四条」駅のマンションが人気を集めている証拠といえるでしょう。

直近  
3年間の  
推移

「四条」駅の標準的な中古マンションの価格は直近の3年間で**13.97%程度**上昇しています。この3年間の価格上昇率を内訳でみると、初年度2.98%、2年目5.63%、3年目5.36%となっています。

直近  
3年間の  
推移

「四条」駅の標準的な賃貸マンションの賃料は直近の3年間で**3.39%程度**上昇しています。この3年間の賃料上昇率を内訳でみると、初年度はコロナの影響もあり-0.10%、2年目1.54%、3年目1.94%となっています。

■「四条」駅の中古マンション価格推移



■「四条」駅の賃料推移



※LIFULL HOME'S 調べ

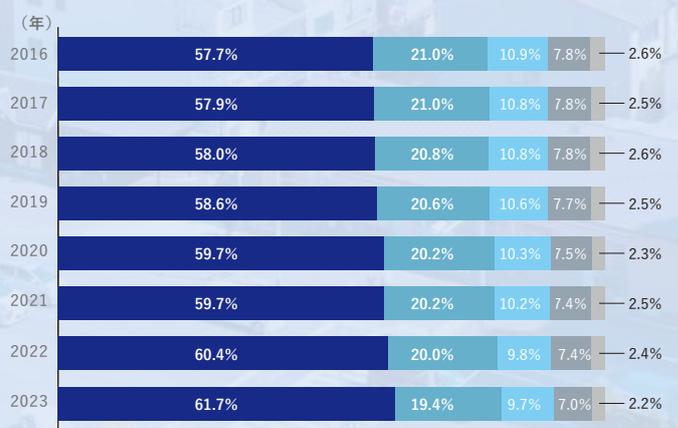
コンパクトレジデンスの将来性

VALUE  
04

## 下京区で際立つ、1人・2人世帯の需要。

今、京都市内で存在感を増している1人・2人世帯。下京区でも両世帯数が80%以上を占め、そのうち1人世帯は唯一増加傾向にあり、存在感が際立ちます。このような状況に伴い京都市ではコンパクトレジデンスの注目度がアップ。占有面積を60㎡未満に抑えつつ、ファミリー向け物件と同等のクオリティをもつ物件の需要が高まっているのです。

■下京区の世帯数の推移



※出典:京都市統計ポータル

コンパクトレジデンスの現状

VALUE  
05

## 需要増加にもかかわらず、供給数に限界。

京都市のコンパクトレジデンスは供給不足が続いています。市内の新築分譲マンションのなかで、60㎡未満の物件の割合は増加傾向にあるものの、全体で見るとまだ少数。下京区に限ると、45㎡未満の物件の割合はわずか6.5%しかありません。年々高まりを見せるニーズに対応できていない。それが、京都市のコンパクトレジデンスの現状です。

■下京区の新築マンションの供給面積割合の推移



※MRC調べ 1R・1K除く