

なぜ、富裕層は京都に
投資用マンションをかうのか



日本ホールディングス株式会社



2013年～2019年事業種別
京都府30㎡以下マンション分譲戸数
※株式会社東京カンテイ調べ

次代を見据え
ベストな立地を厳選。



「ベラジオ」供給物件

ベラジオシリーズ京都市内供給マップ

おかげさまで創業 28 年。京都市内を中心にベラジオシリーズ 58 棟 2,325 戸以上の供給を達成



本日の講演内容

本日の講演内容

❁ なぜ、富裕層は京都に投資用マンションを買うのか

❁ 人生 100 年時代を豊かに生きる方法

❁ 最新の京都不動産事情

3つの理由

なぜ、富裕層は「京都」に 投資用マンションを買うのか？

3つの理由

- 理由1 観光都市・京都の価値を守る「景観条例」の存在
- 理由2 京都の投資用マンションは希少性が非常に高い
- 理由3 京都には、「住みたい街」としての人気がある

3つの理由 > 理由 1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

京都市景観政策の基本コンセプト

“50年後、100年後の京都の将来を見据えた
歴史都市・京都の景観づくり”

3つの理由 > 理由 1. 観光都市・京都の価値を守る「景観条例」の存在

景観政策2つの柱

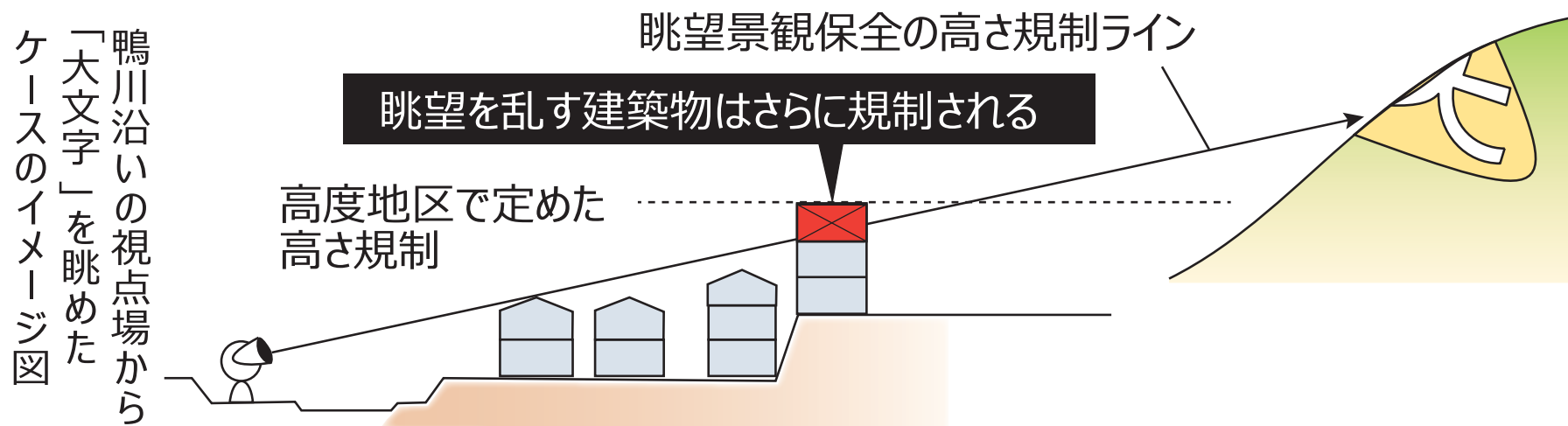
1. 景観や住環境を保全するための「高さ制限」
→ 京都には 31m を超える高さの建物は建てられない。
2. 京都のブランド戦略を支える「デザイン規制」
→ 色と形が大きく制限される。

3つの理由 > 理由1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

景観や住環境を保全するための高さ規制

眺望景観保全

世界遺産に登録されている十四社寺を含む四十九ヵ所からの眺望・景観を保全するため、境内や庭園、水辺など八種に分けた「視点場」を設け、そこからの眺めを阻害する建築物の高さやデザインを規制する。



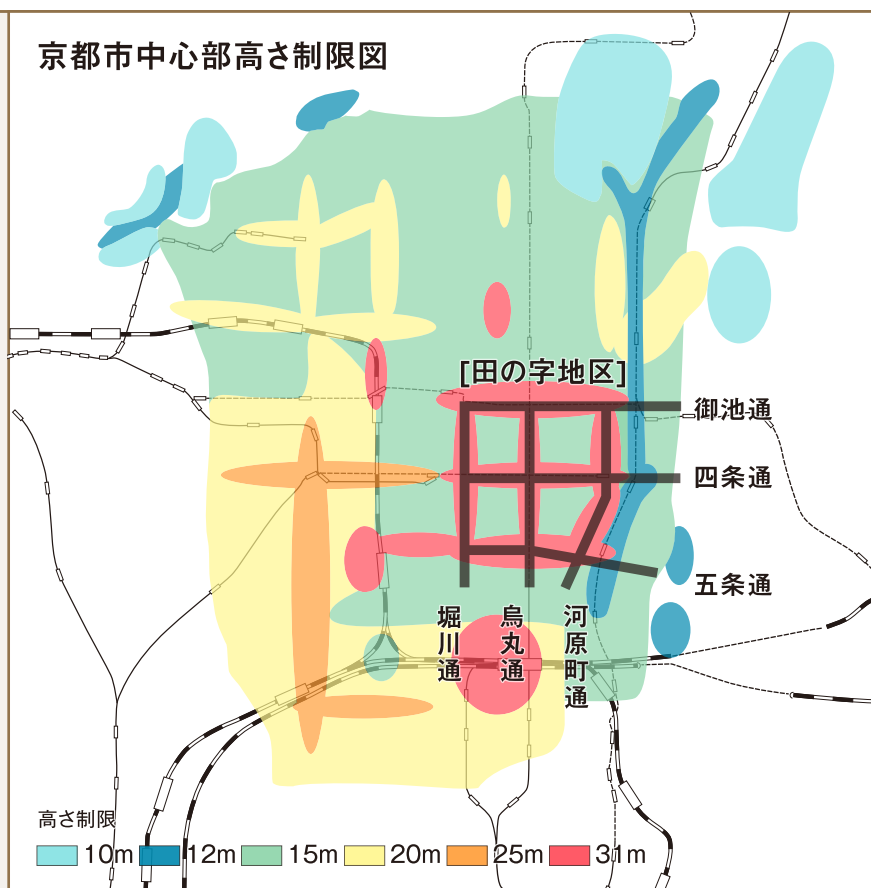
3つの理由 > 理由 1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

景観や住環境を保全するための高さ規制

最高 31m の高さ制限

平成 19 年に高さ制限が改正され、他都市に類を見ない”最高 高さ 31m”の制限が京都市街地全域に誕生。

新景観条例施工前は 10m、15m、20m、31m、45m の 5 段階の指定だったが、施工後は 10m、12m、15m、20m、25m、**31m** の 6 段階 16 種類の指定となった。



3つの理由 > 理由 1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

京都のブランド戦略を支えるデザイン規制

屋外広告物制限

歴史的建造物と繁華街が混在する京都市では、規制対象地は有名チェーン店の看板も規制の色彩に合わせなければならない。

住宅においては、外壁の色彩・素材にも規定があり、地区類型ごとの制限を受ける。

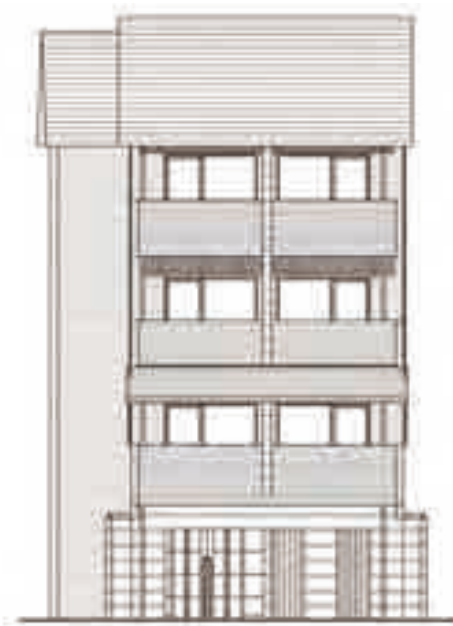
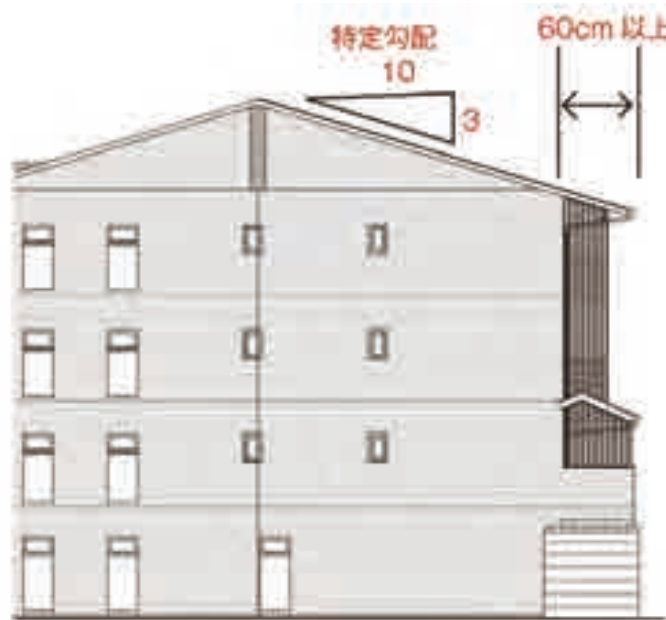


3つの理由 > 理由 1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

京都のブランド戦略を支えるデザイン規制

美観地区・修景地区の制定

ベラジオ京都鴨川Ⅱにおける意匠設計の制限（岸辺型美観地区）



- 屋根に特定勾配屋根
→軒の出 60 cm以上
- 屋根材は、日本瓦、金属板またはこれと同等の風情を有するもの
- 外壁は圧迫感の低減及び水平方向を強調する意匠
- 外壁色は自然景観と調和する色彩
- 2階の外壁に軒庇
→軒の出 60 cm以上

3つの理由 > 理由1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

厳しい容積率制限

京都市は土地の高度利用を抑制する考え方のため、市街地（商業地域）でも容積率制限が厳しい。

さらに、京都市内は古くからの道が現存しており、幅員が狭い道路が多いため、容積率は更に削られる。

例) 前面道路が6m 商業地域の場合 ➡ $6 \times 6 / 10 = 36 / 10$ (36%)

		京都市		東京都	
		建蔽率制限	容積率制限	建蔽率制限	容積率制限
商業系	近隣商業地域	80	200-300	60-80	100-500
	商業地域	80	400-700	なし	200-1300
工業系	準工業地域	60	200-400	50-80	100-500

3つの理由 > 理由 1. 京都の価値を守る「景観条例」の存在

約 4 万件の京町屋

京都市京町家の保全及び継承に関する条例や「京町家まちづくりファンド」など伝統的建築物の活用・保全への支援制度が活発になった。そのため市内中心部では住宅の建て替えが進みづらく、用地確保がより困難に…



3つの理由 > 理由2. 京都の投資用マンションは希少性が非常に高い

京都の投資用マンションは希少性が非常に高い

人口の規模 (平成27年国勢調査) (総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/kekka.html>) 人口等基本集計結果 (2019年5月11日に利用)

京都市	1,475,183 人
東京都 23 区	9,272,740 人
全国	127,094,745 人

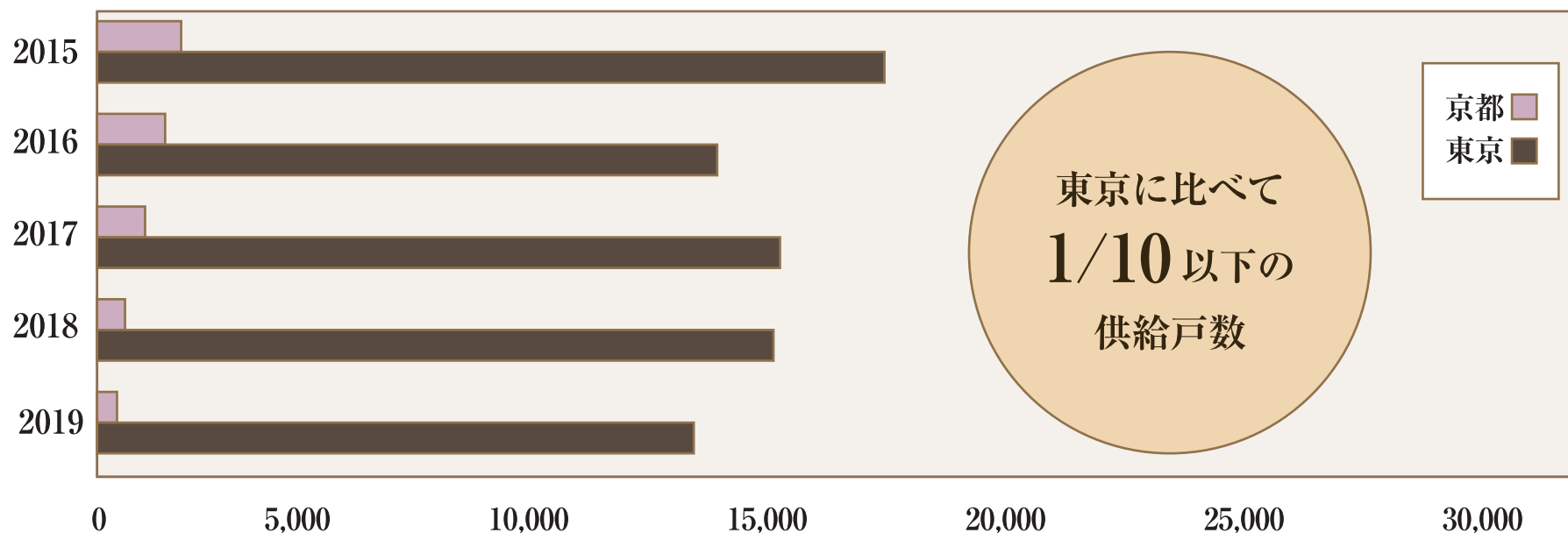
京都市は人口規模で見れば日本で8位 (全国1,741市区町村の人口ランキングで8位)

3つの理由 > 理由2. 京都の投資用マンションは希少性が非常に高い

供給戸数 分譲マンション全般

	2015 平成 27 年	2016 平成 28 年	2017 平成 29 年	2018 平成 30 年	2019 平成 31 年 / 令和元年
京都市部	1,574	1,384	1,220	1,277	788
東京都区部	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737

株式会社不動産経済研究所調べ



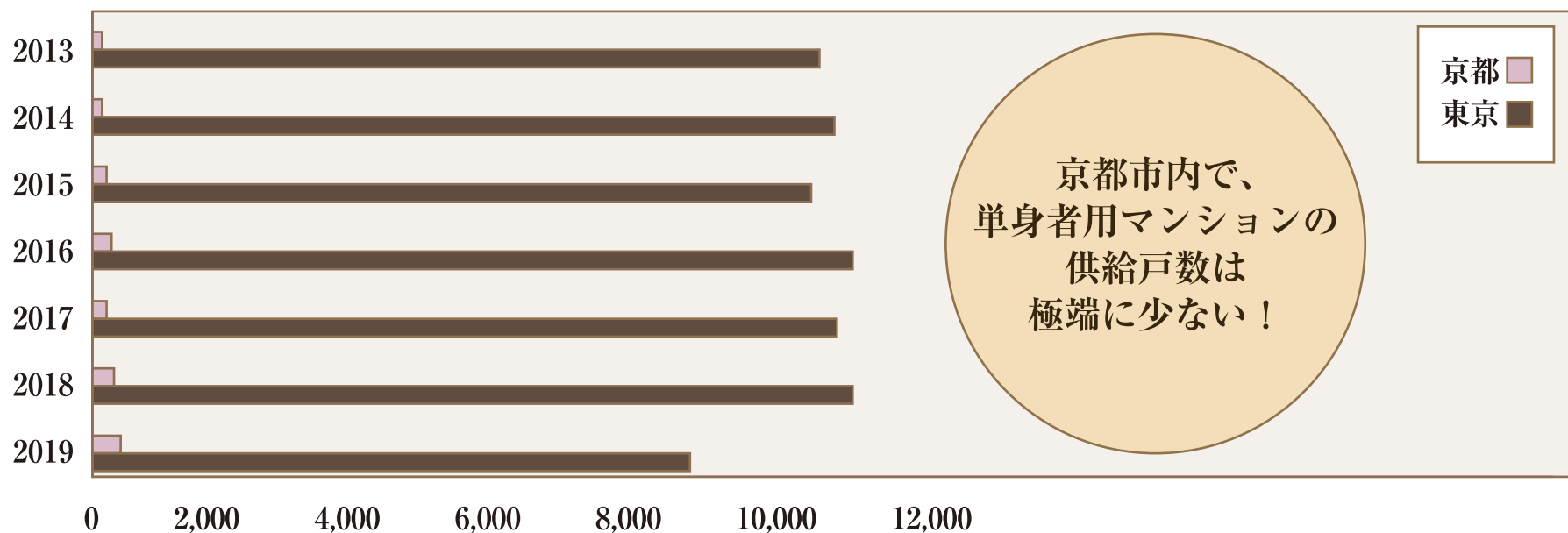
※「全国マンション市場動向-2018年のまとめ-」「近畿圏のマンション市場動向-2018年のまとめ-」
「近畿圏のマンション市場動向-2016年のまとめ-」よりデータ作成

3つの理由 > 理由2. 京都の投資用マンションは希少性が非常に高い

供給戸数 面積 40 m²以下のシングルマンション

	2013 平成 25 年	2014 平成 26 年	2015 平成 27 年	2016 平成 28 年	2017 平成 29 年	2018 平成 30 年	2019 平成 31 年 / 令和元年
京都市部	346	250	381	335	302	478	546
東京都区部	10,414	10,530	9,950	10,766	10,601	10,780	8,528

株式会社東京カンテイ調べ



※「全国の1R&混在 分譲戸数 対象：居住用新築マンション(40㎡未満)」データより作成

3つの理由 > 理由3. 京都には「住みたい街」としての人気がある

京都には、「住みたい街」としての人気がある

- SUUMO 住みたい街ランキング 2019 関西版 (リクルート住まいカンパニー) : 7位 (JR京都駅)
- 市区町村魅力度ランキング 2019 (ブランド総合研究所) : 3位
- 街の住みこちランキング 2019 関西 (賃貸未来研究所) : 6位 (京都市営烏丸線「烏丸御池駅」)

「京都の魅力は何か？」

- 1位 「歴史・文化が今も残っている、世界遺産が多い」 (81%)
- 2位 「たくさんの観光スポットがある」 (57%)
- 3位 「四季の変化が楽しめる (花見、紅葉など)」 (43%)

@nifty ニュース「なんでも調査団」が行ったアンケート (2013年)

3つの理由 > 理由3. 京都には「住みたい街」としての人気がある

京都市内には、 日本・世界中で親しまれる大企業が集中している

京都に本社を置く世界的大企業

- 任天堂
- 京セラ
- 宝酒造
- ワコール
- ニッセン
- 島津製作所
- オムロン
- 佐川急便
- 村田製作所
- 堀場製作所
- ローム
- 日本新薬
- 黄桜
- 日本電産
- ニチコン
- 大日本スクリーン
- ジーエス・ユアサ
- クラウディア
- イシダ
- TOWA
- ウライ
- オープン工業
- 川島織物セルコン
- 第一工業製薬
- 第一精工
- タキイ種苗
- 日本写真印刷



3つの理由 > 理由3. 京都には「住みたい街」としての人気がある

東京のIT企業が京都市内に 開発拠点を続々開設

人材確保を狙い、学生や外国人の多い京都へ進出を決める企業が相次ぐ。

例

LINE

Sansan

サイバーエージェント

マネーフォワード

リブセンス ... 等

東京のIT京に拠点続々



▲平成30年11月7日(土)京都新聞

3つの理由 > 理由3. 京都には「住みたい街」としての人気がある

医療関係の大学や学部も多い

京都大学

明治国際医療大学

京都先端科学大学

京都薬科大学

立命館大学

京都橘大学

京都薬科大学

同志社女子大学

京都看護大学

佛教大学

人口10万人あたりの医師数全国2位

厚生労働省の「平成30年医師・歯科医師・薬剤師統計の概況」によると、人口10万人あたりの医師数は323.3人で全国2位だった。最下位のさいたま市が169.8人なので約2倍の開きがある。

3つの理由 > 理由3. 京都には「住みたい街」としての人気がある

単身世帯率

(平成 27 年国勢調査) (総務省統計局)

(<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/kekka.html>)

人口等基本集計結果 (2019 年 5 月 11 日に利用)

京都市	45.3%
東京都 23 区	50.5%
全国	34.5%

20代ひとり暮らしランキング

(参考 / 平成 27 年国勢調査) (総務省統計局) より集計)

(<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2015/kekka.html>)

人口等基本集計結果 (2019 年 5 月 11 日に利用)

(単位 : 20 代 100 人あたり)

1 位	東京都	39.73 人
2 位	京都府	33.25 人
3 位	北海道	29.78 人
	全国平均	25.20 人

3つの理由 > まとめ

なぜ、富裕層は「京都」に
投資用マンションを買うのか？

まとめ

京都は日本有数の優良投資エリアであると言える

理由1 観光都市・京都の価値を守る「景観条例」の存在

➡規制強化によって供給戸数が抑制されている

理由2 京都の投資用マンションは希少性が非常に高い

➡人口規模に対して供給戸数が少なく、特に
投資用マンションは賃貸需要に対して供給が足りていない

理由3 京都には、「住みたい街」としての人気がある

➡社会人や学生など単身者の賃貸需要が旺盛である。

An aerial photograph of a city, likely Tokyo, showing a dense grid of buildings and roads. In the background, there are mountains under a clear sky. The image is overlaid with a semi-transparent white banner at the top.

❁ 人生 100 年時代を豊かに生きる方法

人生 100 年時代を豊かに生きる方法

人生 100 年時代を豊かに生きる方法

日本ホールディングスの考え

不動産投資 × 共感

- 数十年後も入居者様に選ばれる物件には共感が大切
- 長期に渡って入居者様に喜んで頂くためには長期に渡る共感が必要
- 京都らしさを表現することが長期の共感をいただくこと

人生 100 年時代を豊かに生きる方法 > 京都らしさの表現

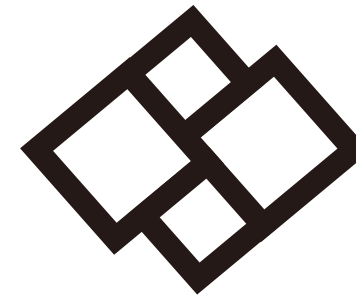
京都らしさの表現

エントランスに坪庭を設置

▼ベラジオ烏丸十条Ⅱエントランス完成予想図



新たなベラジオ「雅」



雅

BELLAGIO
GRACEFUL LIVIN
IN KYOTO

人生 100 年時代を豊かに生きる方法 > ベラジオシリーズ入居率

ベラジオシリーズ入居率

●ベラジオシリーズ入居率（全2,226 室）

2019年8月	9月	10月	11月	12月	2020年1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
99.3%	99.2%	99.2%	99.0%	99.4%	99.6%	99.6%	99.7%	99.7%	99.6%	98.5%	98.3%

【入居率の算定方法】（空室数※ / ベラジオシリーズ戸数）

※月末賃貸会議時に前入居者が退去済かつ次の入居申込みが入っていないお部屋の数

※最新の入居率については、弊社ホームページでも公開しています。



ベラジオ堀川今出川Ⅱ



ベラジオ京都七条ウエスト



ベラジオ京都鞍馬口

人生 100 年時代を豊かに生きる方法 > 日本ホールディングスの「管理体制」

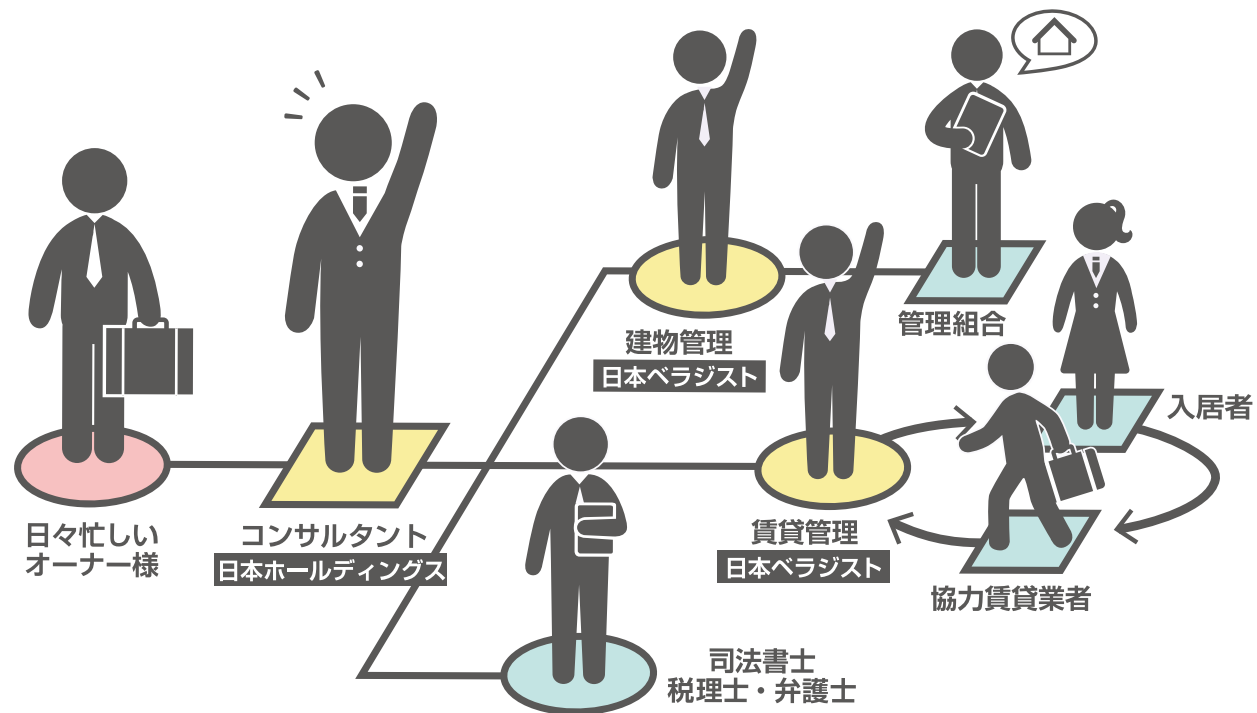
日本ホールディングスグループの「管理体制」

 日本ホールディングス株式会社

物件の開発から販売を行う

 日本ベラジスト株式会社

賃貸管理や建物管理を行う



お客様の安心のための取り組み

コンサルタント制とは？

購入時に担当したコンサルタントが、その後も変わらずお客様の担当者となり、マンション経営のトータル窓口となります。

新築業者でよくある話

購入までに、資金計画の相談に乗ってもらったりいろいろ教えてもらったり、何度かやりとりして仲良くなった営業さん。

購入してからも、実際の運用のノウハウを教えてもらいたいの、購入後は管理会社の担当さんに代わってしまった。

どうなる？

1 顔を見たことがない人から管理について電話が来る。質問もしにくいし、要求もしづらい！

2 購入前に聞いていた話と違う。もしくは言っておいた事が伝わってない。

日本ホールディングスの場合

購入時に担当したコンサルタントは、購入後もずっとお客様の担当者です。管理のやりとりは、1人のコンサルタントが窓口となります。

購入してからが始まりのマンション経営。
家賃や敷金・礼金の設定や修繕など、その都度決定していくことが、たくさんあります。
購入前からお客様の意向を知っている担当であれば、ご要望も的確でスムーズです。

コンサルタントとオーナー様は長いお付き合いです。

人生 100 年時代を豊かに生きる方法 > 空室を減らすための取り組み

空室を減らすための取り組み

1. 退去予定の段階から重点的に担当者が入居付けを検討
2. 京都市内の 150 店舗の賃貸業者と協力体制
3. スピード重視。 退去日から入居可能日まで、一週間を目標に

→入居率年間平均 **99.3%**
(2019 年 8 月～ 2020 年 7 月)



日本ベラジスト賃貸管理部 岩崎(協力業者様店舗にて)

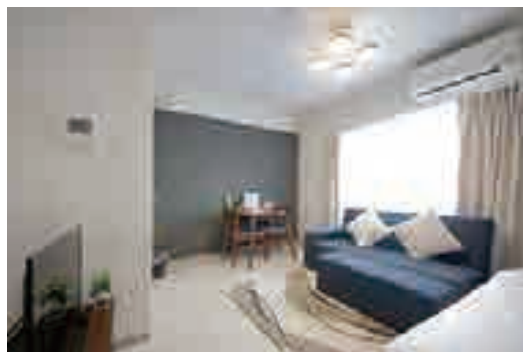
人生 100 年時代を豊かに生きる方法 > 会員制サービス「ベラジオ倶楽部」のご案内

会員制サービス「ベラジオ倶楽部」のご案内

日本ホールディングスのオーナー様のみが入会できるおトクな優待サービスです。
日頃の感謝を込めて、3つの特典をご用意いたしました。

オーナーズルーム

京都市内に5ヵ所あるオーナーズルームに年間12泊まで無料でお泊りいただけます。



店舗での割引やプレゼント

京都の飲食店やお土産店で割引やプレゼント等の特典がご利用いただけます。



お誕生日プレゼント

毎年のお誕生日に、京都らしいプレゼントを郵送しております。





最新の京都不動産事情

最新の京都不動産事情

京都市立芸術大学移転整備基本構想

京都駅の東部エリアに、京都市立芸術大学の移転構想案が進行中。

総敷地面積 約 38,000 m²

供用開始 令和5年予定 (出典:京都市情報局)

▼外観イメージ図



寺院 × ホテルの異業種共存

下がお寺、上がホテルといった珍しいスタイルのホテルが9月28日にオープン予定。宿泊者は「朝のお務め」や「写経」の体験が出来る。



寺院×ホテル 異業種共生

三井不動産 下京に9月28日開業



三井ガーデンホテル京都河原町 浄教寺の外観イメージ



客室のイメージ

三井不動産などは19日、寺院と一体となった珍しいスタイルの宿泊施設「三井ガーデンホテル京都河原町浄教寺」を9月28日、京都市下京区寺町通西条下ルに開業すると発表した。「異業種の共生」による『寺院再生』のモデルケースを示した。三井不動産は浄土宗の寺院。平重盛建立の燈堂に起源を持ち、安土桃山時代の1591年現在の場所に移った。建物は地上9階、地下1階建て延べ約6900平方メートル。寺は1階に入り、1階の一部と2〜9階がホテルとなる。客室数は167室。2階には大ホールや一般利用可能なレストランも備える。内装のイメージは寺の雰囲気と合うよう、白黒で統一。ロビーに寺の歴史的保管物「象」を展示するほか、寺と「朝のお勤め」や「写経」の体験を行う予定。(笹井勇佑)

車内サービス 1日再開
北陸新幹線
JR東日本とJR西日本は19日、北陸新幹線の車内販売と最上シート「グランクラス」での飲食・軽食サービスを7月1日に再すると発表した。新型コロナウイルスの影響で4月9日から中止していた。これにより、JR東の内サービスは全面再開となる。一方、中止している山陽新幹線車内販売については、JR西は開時期を検討している。

夏の臨時列車
JR東連転へ
移動解禁受け
JR東日本は19日、指定席の発売を見合わせていた7〜9月の夏の臨時列車と特急の臨時列車に関する、ほぼ当初の計画通りの本数を運転すると明らかにした。政府による緊急事態宣言の発令や、全国で都道府県をまたいだ移動が全面解除となることで、密集回避になることとしている。

あることを踏まえた。新幹線と中央線・常磐線特急の指定席は2週間の発売としていたが、今月24日から通常に戻し、1カ月先の乗車日の指定席を発売する。全車指定席の列車では座席の空けるため、7月8日まで発売数を5〜6割に絞り込んでいるが、7月9日からは取りやめる。列車本数が増えることで、密集回避になることとしている。

▲令和2年6月20日(土) 京都新聞

京都の伝統と文化に新しい息吹、次代へと価値をつなぐ注目のエリアに
「ベラジオ京都西大路ウエスト」誕生



京の美質

Kyoto West Area

【外観完成予想図】掲載の完成予想図は施工上の都合により、建物の形状、色彩、植栽等、多少異なる場合があります。

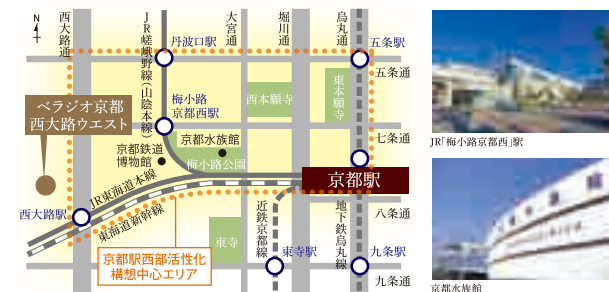


2013年～2019年事業種別
京都府30㎡以下マンション分譲戸数
※株式会社東京カンテイ調べ

今注目の“えきにし”

京都駅西部エリア

“京都えきにし”は、南北を五条通・JR京都線、東西を烏丸通・西大路通に囲まれた「京都駅西部活性化構想中心エリア」を核として広がる「京都駅西部エリア」。京都自体の都市格を高めていくうえで重要なエリアと位置付けられ、今まさに大きな注目を浴びています。



JR東海道本線（京都線）

「西大路」駅へ徒歩9分

「京都」駅へ乗車 **2** 分 / 「四条」駅へ乗車 **6** 分

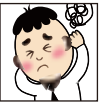
「京都」駅で市営地下鉄烏丸線に乗り換え


■販売価格（税込）


1K **1,920** 万円～ （専有面積 / 25.50 ㎡）

資産運用相談 ご予約受付中

あなたにおススメ！

 **わからない！**
情報収集しすぎて訳が分からなくなってきた！
この情報・あの情報、ホント？

 **変えたい！**
今よりもっと収入を増やしたい！
老後の暮らしのためにもっと資産を増やしたい！

 **どうしよう！**
何から始めたらいいのかわからない！
今の私にマンション投資はできる？ローンは組める？

資産運用相談にお申込み下さい

資産運用相談では、あなたがマンションを買ったらどうなるかという仮説を立て、コンサルタントと将来設計をつくっていきます。その場で疑問や不安を解消いただき、将来のビジョンを一緒に考えていきましょう。会話の中で発見することも多いかと思えます。

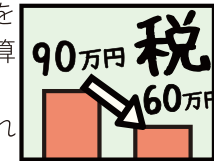


▲コンサルタント

嬉しい参加特典も！

1 節税チャート 3年分

あなたの年齢・年収・家族構成をお聞きして、3年分の節税額を計算します。
この金額で利回りは大きく左右されます。



2 収支シミュレーション 3年分

頭金をどのぐらいにするのか、ローンを何年にするのか、1件の物件を購入するのにもたくさんの収支計画があります。まずはパターンを見ましょう。



▼お問い合わせはこちら

 **0120-989-072**

営業時間：10:30～20:00 / 定休日：火曜日・水曜日

▼インターネット

<https://www.nihon-holdings.co.jp>

日本ホールディングス

検索 

