

A sunset over a cityscape with a prominent tower. The sun is a bright yellow circle in the upper right, casting a warm orange glow over the sky. The city below is a dense collection of buildings, with a tall, white tower with a red and blue top (the Tokyo Skytree) visible on the right side. The overall scene is a panoramic view of a city at dusk.

誰も知らない 京都不動産投資の魅力

 日本ホールディングス株式会社 セミナー講演資料

ベラジオシリーズ京都市内供給マップ



次代を見据え
ベストな立地を厳選。



B
「ベラジオ」供給物件



おかげさまで会社設立二十五周年。
マンションブランド「ベラジオ」は、京都市内で
43棟、1,670
戸の実績。



誰も知らない 京都不動産投資の魅力

本日の講演内容

- 1 投資家にとって有利な
京都特有の建築制限
- 2 データが語る、京都不動産の真実
アンバランスな需要と供給
- 3 最新の京都不動産事情



1 投資家にとって有利な 京都特有の建築制限

1 投資家にとって有利な京都特有の建築制限

日本一厳しいといわれる
京都の景観政策。その狙いとは？

京都市景観政策 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”

1 投資家にとって有利な京都特有の建築制限

優れた街なみを守るための、高さ規制

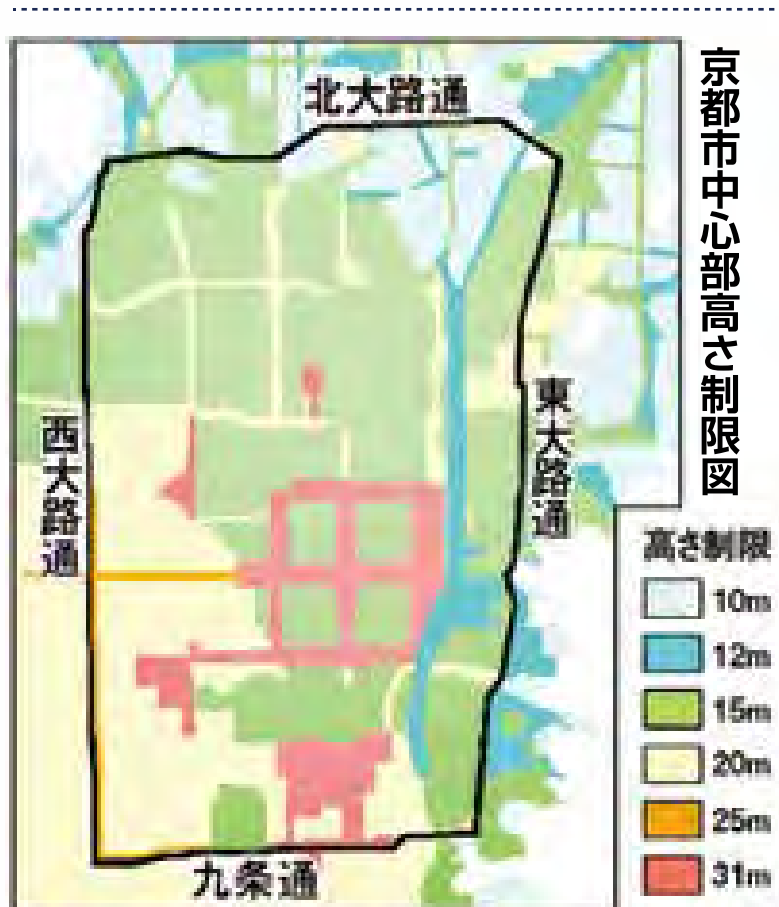
京都のブランド戦略を支える、 デザイン規制



1 投資家にとって有利な京都特有の建築制限

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三十八カ所からの眺望・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。



最高 31m の高さ制限

平成 19 年に高さ制限が改正され、他都市に類をみない

“最高 高さ 31m” の制限が京都市街地全域に誕生。

新景観条例施行前は 10m、15m、20m、31m、**45m** の 5 段階の指定だったが、施行後は

10m、12m、15m、20m、25m、**31m** の 6 段階 16 種類の指定となった

1 投資家にとって有利な京都特有の建築制限

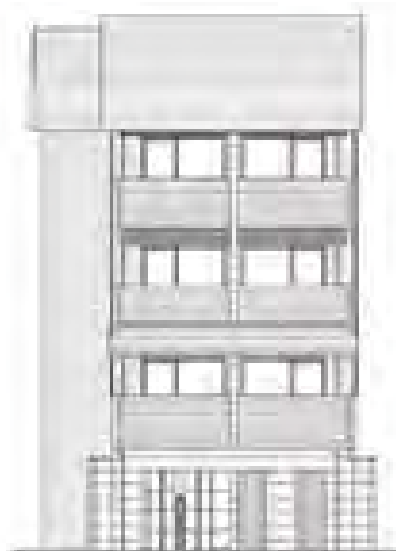
屋外広告物制限

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。



美観地区・修景地区の指定

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 60cm 以上
- 屋根材は、日本瓦、金属板又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 60cm 以上

1 投資家にとって有利な京都特有の建築制限

古都ゆえの制限

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

$$\rightarrow 6 \times 6 / 10 = 36 / 10 \text{ (360\%)}$$

		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	<u>200-300</u>	60-80	<u>100-500</u>
	商業地域	80	<u>400-700</u>	なし	<u>200-1300</u>
工業系	準工業地域	60	<u>200-400</u>	50-80	<u>100-500</u>

1 投資家にとって有利な

京都特有の建築制限

行政のまちづくりによって、
厳しい建築規制がある。

供給戸数が抑制される。

マンションの希少性が担保される。

2 データが語る、京都不動産の真実 アンバランスな需要と供給



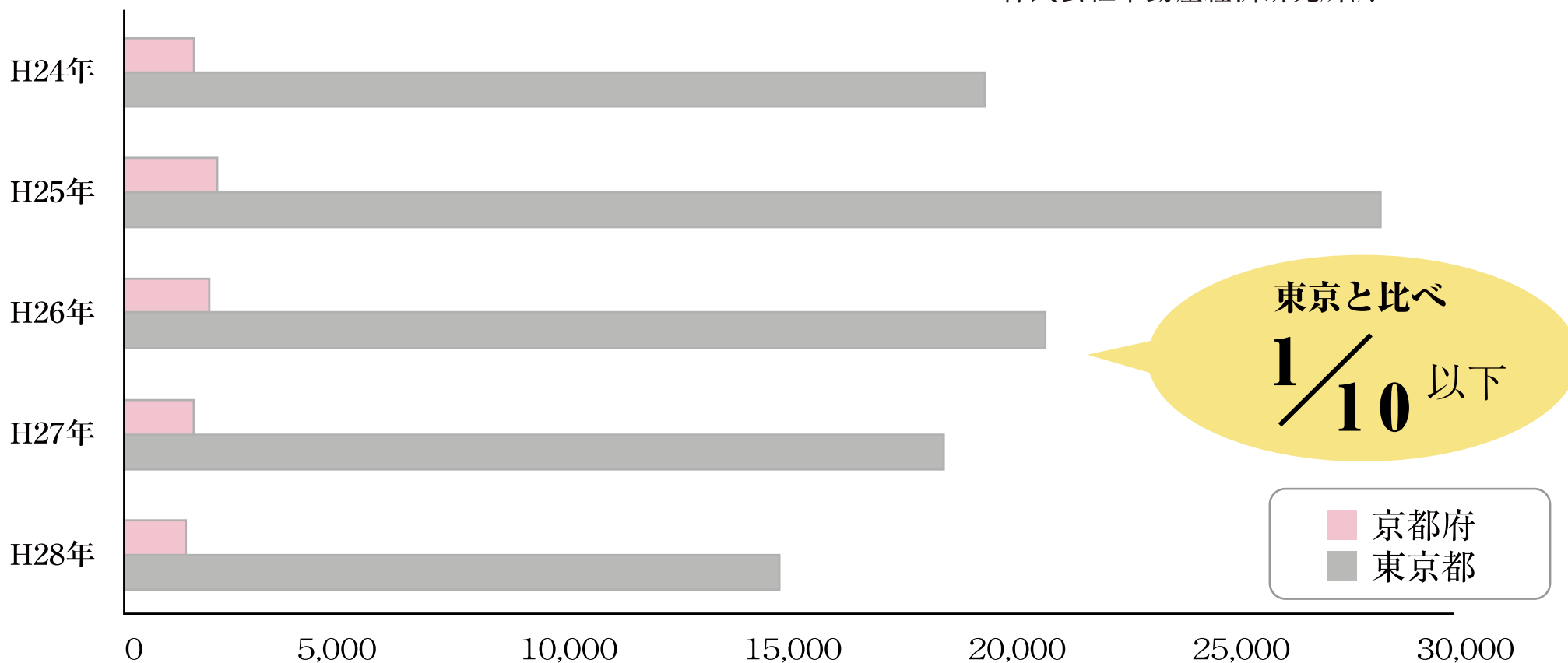
2 データが語る、京都不動産投資の真実 アンバランスな需要と供給

供給戸数

分譲マンション全般

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
東京都区部	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764
京都市部	1,547	2,153	1,957	1,574	1,384

株式会社不動産経済研究所調べ

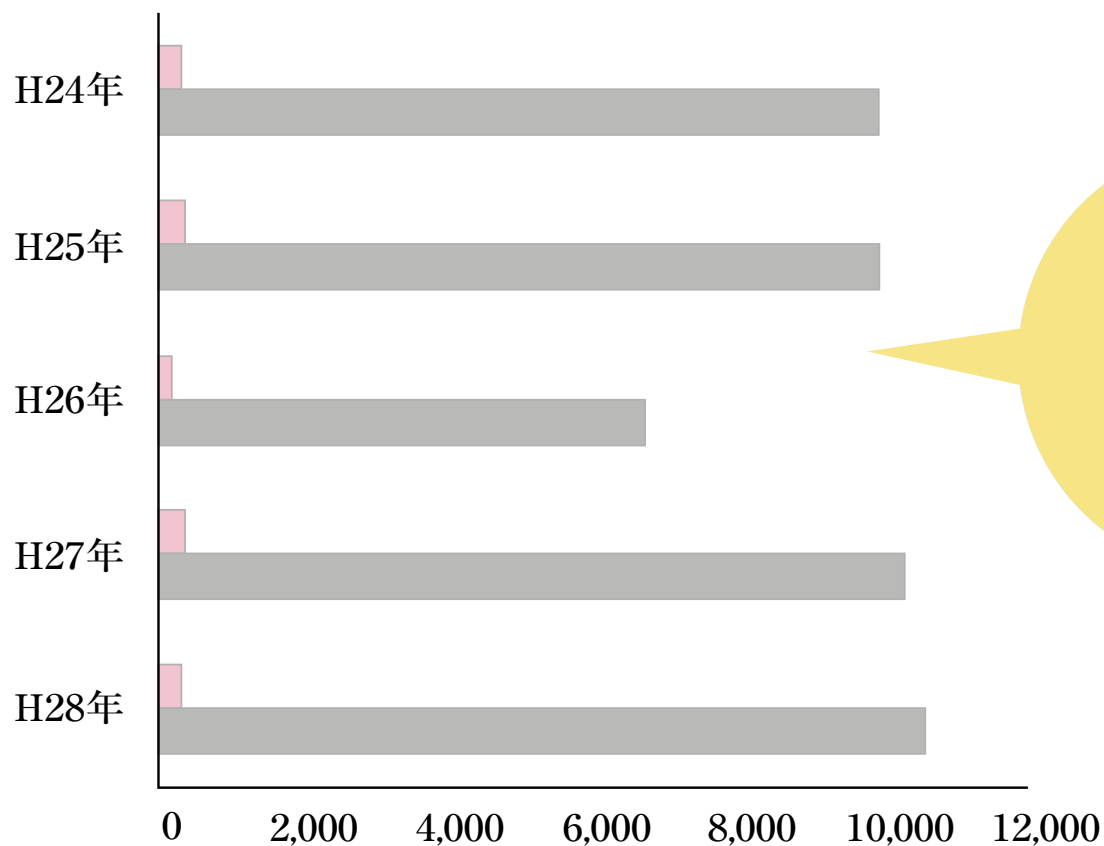


供給戸数

面積 40 m²以下のシングルマンション

	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
東京都	9,939	9,966	6,728	10,307	10,592
京都府	312	372	190	364	313

東京カンテイ 調べ



京都市内で、
単身者用マンションの
供給戸数は **極端に少ない!**

京都府
東京都

足りない 単身者用の住まい

2 データが語る、京都不動産投資の真実 アンバランスな需要と供給

人口の規模 (平成 27 年国勢調査)

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

単身世帯率 (同左)

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 年国勢調査より集計)

(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

京都市の学生比率

9.8%

(東京都 23 区 5.6% 全国平均 2.2%)

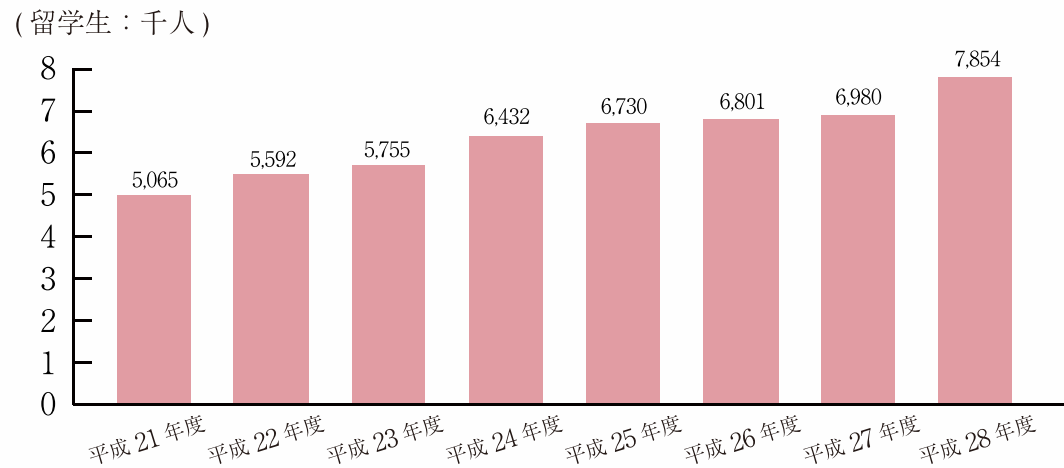
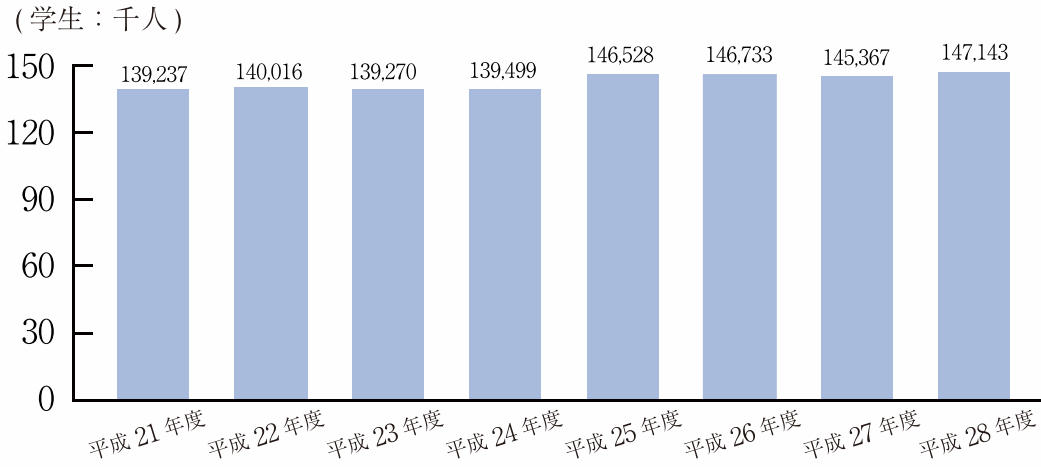
京都市人口総数 1,475,183 人 (平成 27 年 国勢調査)

学生数総数 145,367 人 (平成 27 年 学校基本調査)

2 データが語る、京都不動産投資の真実 アンバランスな需要と供給

学生数の推移 ■ 学生 ■ 留学生

京都市内の大学生・短期大学生数及び留学生数 (京都市統計ポータル 学校基本調査より) ※学生数=大学生・短期大学生数



少子化がいわれるなか、京都市内の学生数は安定している。



▲平成30年4月2日(月)京都新聞

永守重信氏(日本電産(株)会長)がけん引する学校法人京都学園。大学名変更のほか、留学生促進策など、様々な方針を打ち出す。

2 データが語る、京都不動産投資の真実 アンバランスな需要と供給

学生住宅が不足したため、
大学が近隣地主向けに学生マンション建設のセミナーを開催



参考資料：平成20年12月4日 京都新聞

2013年4月に同志社大学の
キャンパス再編が完了します。
安全な学生マンションが
まだまだ不足しております。

同志社大学のキャンパス再編
2013年4月に完了予定です。
安全な学生マンションが
まだまだ不足しております。

学生マンション事業セミナー

10月3日(土)
13:30~15:00(開場13:00)

同志社大学 経典館
2階 大会議室

第一部 「同志社の将来像」
第二部 「大学の町 京都の学生マンション事業」
第三部 「私の学生マンション事業体験談」

開場時間 無料参加 15:00~16:00

This is a flyer for a 'Student Apartment Business Seminar' (学生マンション事業セミナー) held on October 3, 2013, at同志社大学 (Doshisha University). The flyer states that the university's campus renovation is complete as of April 2013, but that safe student apartments are still in short supply. The seminar is scheduled for 10月3日(土) from 13:30 to 15:00 (with doors opening at 13:00) at the 同志社大学 経典館 (Doshisha University Keikonden) 2nd floor conference room. The seminar is divided into three parts: 1. 'Doshisha's Future Vision', 2. 'The University Town: Student Apartment Business in Kyoto', and 3. 'My Student Apartment Business Experience'. The opening time is 15:00-16:00, and participation is free.

参考資料：平成21年当時、京都市内で配布されていたセミナー案内

2 データが語る、京都不動産の真実 アンバランスな需要と供給

需要に対し、供給が少ない。

空室リスクが少ない。

A sunset over a city skyline with a prominent tower. The sky is a gradient of orange and red, with a bright sun in the upper right. The city lights are visible in the lower half of the image.

誰も知らない 京都不動産投資の魅力

資産価値が下がらない。
空室リスクが少ない。

投資家にとって、狙い目のエリアといえる



3 最新の京都不動産事情

3 最新の京都不動産事情



3 最新の京都不動産事情

京都駅周辺 開発プロジェクト 京都駅南口駅前広場整備事業（八条口）



▲平成 28 年 3 月に先行オープンした拠点広場（デッキ）の様子

京都の玄関口として、毎日多くの人を出迎える京都駅。その南側の八条口では、京都らしさの演出や、乗り換え利便性の向上・安全な歩行空間の創出を図る、新たな駅前広場づくりが進められている。



▲平成28年12月16日(金) 京都新聞

3 最新の京都不動産事情

京都駅周辺 開発プロジェクト

京都タワービル 入場者 3,100万人突破

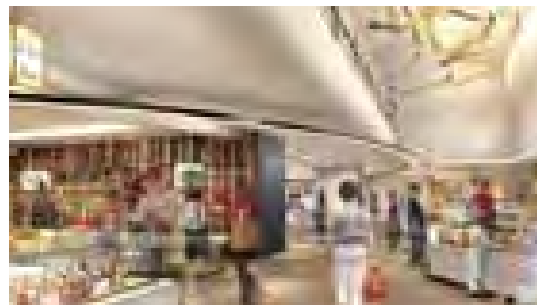
観光客やインバウンド需要の増加が影響し、平成30年2月8日に京都タワー開業時からの入場者数が3100万人を突破した。

(参考：平成30年2月9日(金) 京都新聞より)

京都の新たな商業施設 「京都タワーサンド」

京都タワーの地下1階～地上2階を商業施設としてリニューアルし、平成29年春にオープン。

京都土産の定番店から京都府内で人気を博す名店まで、3フロア合わせて55店舗が新たに开店し、外国人や若い女性を中心に京都へ訪れた観光客から人気のスポットとなっている。



京都タワーサンド 完成イメージ
(画像：京阪ホールディングス㈱「京都タワーサンド」詳細資料より)



3 最新の京都不動産事情

京都駅西側－梅小路公園を拠点に幅広い世代に向けた集客施設を展開

京都水族館(平成 24 年 11 月開業)



京都鉄道博物館(平成 28 年 4 月開業)



平成 30 年で 2 周年目を迎える
京都鉄道博物館。

同年 4 月下旬に、入館者数が
250 万人を突破。

(参考：平成 30 年 4 月 30 日(月) 京都新聞より)

JR 嵯峨野線「京都」～「丹波口」駅間 新駅設置事業



平成 31 年春 開業予定。

梅小路公園、京都水族館、京都鉄道博物館などの
旅客需要が見込まれる。

(画像：JR 西日本ホームページより)

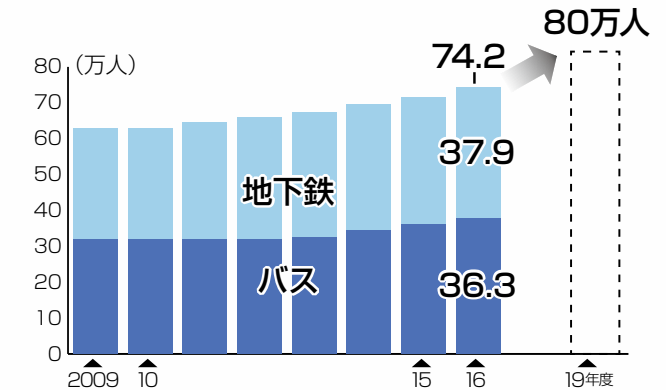
3 最新の京都不動産事情

京都市営地下鉄増客 官民で連携

大学誘致、沿線催しなどの
 利用促進策が奏功し、
 2016年度は1日の平均乗客数が
 37万9000人に上った。
 市が自ら掲げた目標を
 2年前倒しで達成したことになる。
 (参考：平成29年9月3日 読売新聞)



■京都市バス、地下鉄の
 1日あたりの乗客推移



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 平成35年予定
 (出典：京都市情報局)



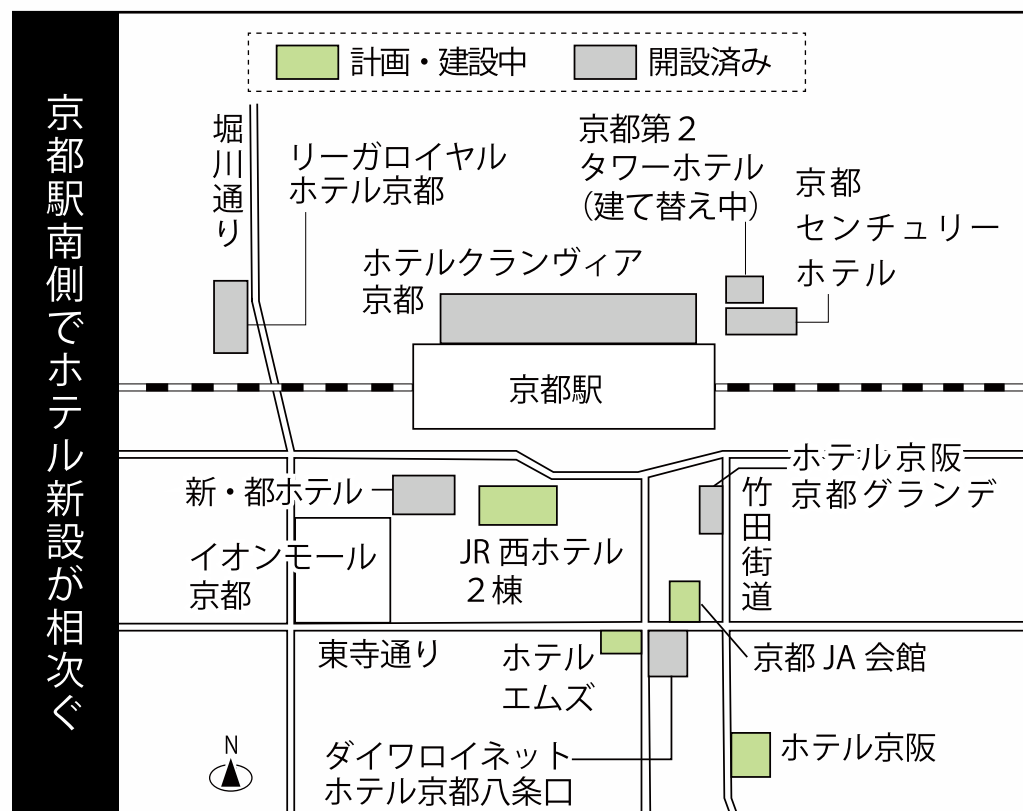
●土地利用イメージ図



3 最新の京都不動産事情

京都駅 北から南側を開発シフト

これまで京都駅を使う人の流れは北側に集中していたが、ホテル不足の深刻化をうけ、駅北側から南側が開発がシフトしている。JR西日本が2019年春に2棟で900室規模の宿泊特化型ホテルを建設するほか、京阪ホールディングスが同年に200室規模のホテルを開業する。



▲ホテル建設計画が相次いでいる京都駅南側周辺



▲首都圏から新幹線で京都を訪れる訪日客も多い。

(参考：平成 29 年 11 月 7 日 日本経済新聞)

3 最新の京都不動産事情



平成28年10月9日(金)日本経済新聞

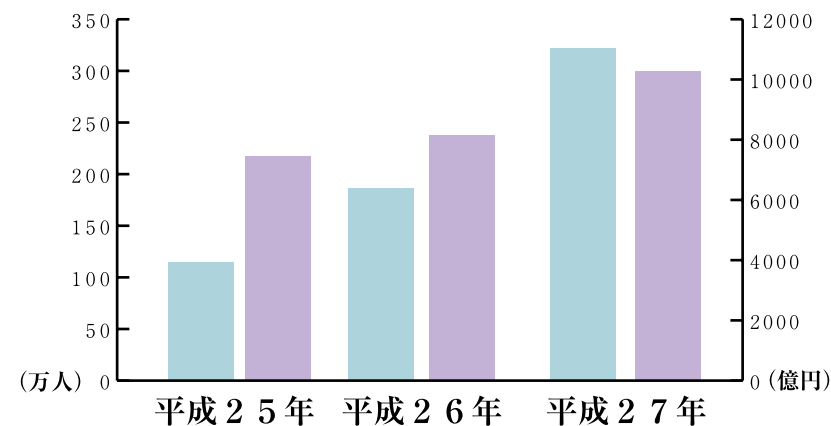
インバウンド需要を見込み、外資系企業等が
大型ホテルを次々開業

3 最新の京都不動産事情

京都の外国人宿泊数 300 万人突破

(平成 28 年観光調査京都府)

	平成 25 年	平成 26 年	平成 27 年
外国人宿泊客数 (万人)	114.8	186.6	321.6
観光消費額 (億円)	7,459	8,139	10,264



文化庁移転 京都の府警本部本館へ決定 (平成 29 年 5 月 31 日京都新聞)

文化庁長官と次長 1 人を含む職員約 250 人が京都に常駐予定。

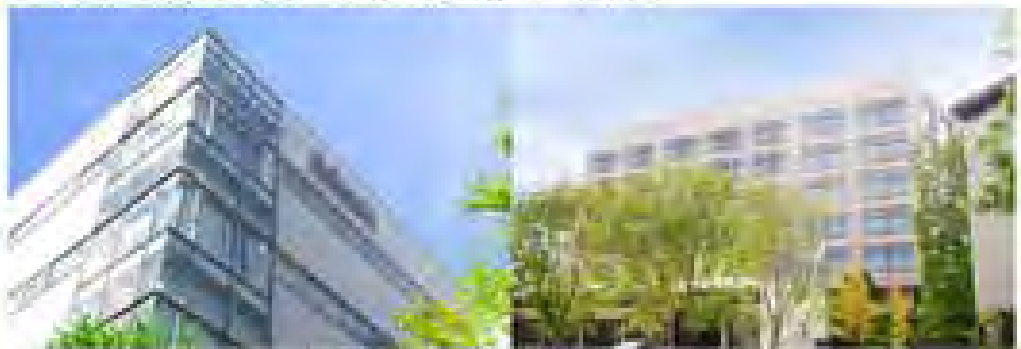
日本文化の戦略的発信、地域の文化資源を生かした観光振興、食文化など生活文化の振興、科学技術を活用した文化創造などの部門を新たに設ける。移転時期は 2021 年以降の見通し

今後も「京都ブランド」創設に向け
整備が続く

今、本当に狙い目のエリアとは？



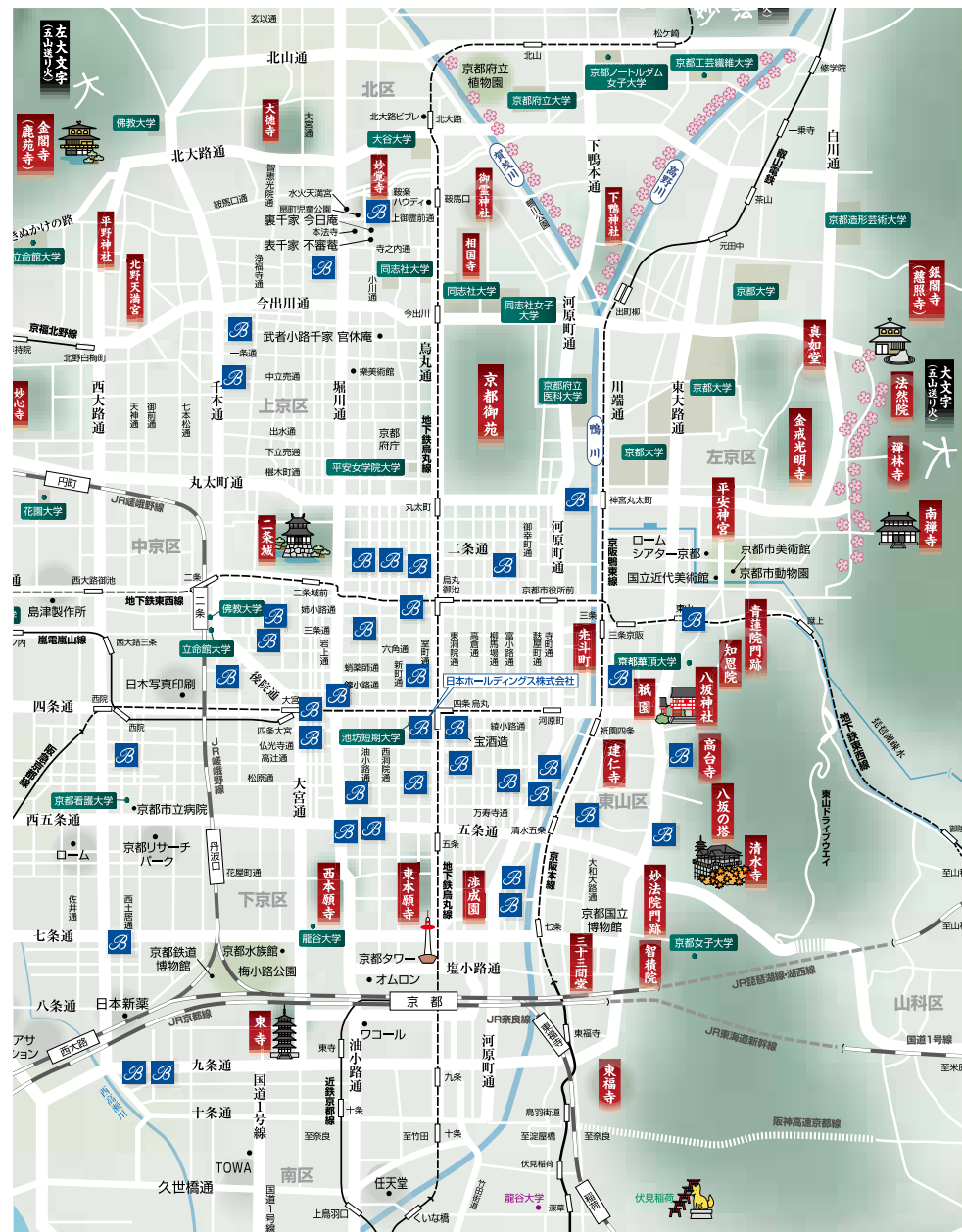
▲ (左) 同志社大学 / (右) 京都府立医科大学



▲ (左) 株式会社ローム / (右) 株式会社島津製作所



▲ (左) オムロン株式会社 / (右) 村田機械株式会社





ベラジオシリーズ コンセプト “都市の美しきくつろぎ”

入居される方からも非常に評価が高い
「ベラジオ」ならではの快適性。



▲ベラジオ京都壬生ウエストゲート アプローチ／ベラジオ烏丸三条Ⅱ アプローチ／ベラジオ烏丸三条 室内(1LDK)／ベラジオ京都壬生ウエストゲート キッチン

●ベラジオシリーズ入居率（全1,683室）

6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	H30年1月	2月	3月	4月	5月
98.6%	98.1%	98.4%	99.5%	99.4%	99.3%	99.2%	99.7%	99.8%	99.6%	99.0%	99.0%

※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。

日本ホールディングスグループ

 日本ホールディングス株式会社

 日本ベラジスト株式会社

組織的かつ迅速に、お客様をサポートする体制があります。

お客様の安心のための取組み

コンサルタント制…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。

空室を減らすための取組み

- 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。

会員制サービス「ベラジオ倶楽部」

京都市内3箇所にオーナーズルームを提供

その他、京都・大阪の飲食店等で使える会員特典をご用意

京都

一乗寺

京都随一、学徒の聖地に
「ベラジオ京都一乗寺」誕生

京都大学を筆頭に
名門大学が集積。
まさに学徒の聖地と
呼ぶにふさわしいここに
新たな未来資産が
誕生します。

大文字山と対峙する、趣ある佇まい。

京都大学



京都工芸繊維大学



京都造形芸術大学



京都ノートルダム女子大学



同志社大学

ACADEMIC ZONE

【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
※徒歩分数は地図上の概測距離で80mを1分として計算したものです。※所要時間は、各交通機関のホームページ調べ、日中・平常時での最多所要分数であり、時間帯により異なります

叡山電鉄

「一乗寺」駅 徒歩 **4**分

京阪

「三条」駅へ 乗車 **9**分・「祇園四条」駅へ 乗車 **11**分

京阪

■販売価額(税込)

1K+ Walk-in Closet **1,910**万円より(専有面積/25.81㎡)