



**YIELD**

**← Safety**

**Risk →**

現役営業マン & 現役オーナーが語る  
本当に買うべきマンションとは？

「私が買った本当の理由」

講演者

日本ホールディングス株式会社  
営業部 課長 芦原 貴之

Part 1

1

はじめに（自己紹介）



Part 2

2

買うべきマンションとは？



Part 3

3

買うべき会社、買うべき管理とは？



Part 4

4

動画 「OWNER'S VOICE」





## 低金利対策として

商 品	利率 / 利回り	年間収入
2,000万円 定期預金	0.2%	4万円
2,000万円 M 投資	4.0%	80万円

(※上記金利/利回りはあくまで一例です。)



## 安定した運用

### リーマンショック前後の日経平均株価



2008/10/28

日経平均株価

6,994円



# 相続税対策

平成27年（2015年）から実施。相続税の増税政策2つ

## ① 基礎控除の縮小

5,000万円 + 1,000万円  
× 法定相続人

↓ 6割に減額

3,000万円 + 600万円  
× 法定相続人

相続税課税対象者が増加

## ② 税率の改正

最高税率55%に

各法定相続人の取得金額	改正前	改正後
~1,000万円以下	10%	10%
1,000万円超~3,000万円以下	15%	15%
3,000万円超~5,000万円以下	20%	20%
5,000万円超~ 1億円以下	30%	30%
1億円超~ 2億円以下	40%	40%
2億円超~ 3億円以下		45%
3億円超~ 6億円以下	50%	50%
6億円超		55%



## 相続税対策

2,000万円の現金で相続

相続税評価額 2,000万円

↓ 約 **2** 割に圧縮

2,000万円の不動産で相続

相続税  
評価額 **400** 万円



# 空室リスクが少ないマンションとは？

需給バランスがオーナーに有利な物件

		賃貸需要	
		小	大
供給戸数	小	△	○
	大	×	△

ポイント  
その2

## 「京都」がおすすめ

ポイント  
その1

需給バランスがオーナーに有利な物件

## 京都における

需要と供給

大



小

慢性的に  
供給不足

## 多くの有名大学

京都大学 同志社大学  
立命館大学 京都外大  
龍谷大学 京都産業大学  
京都女子大学 等

## 多くの有名企業

任天堂 日本電産  
オムロン 村田製作所  
GS ユアサ 京セラ  
島津製作所 ワコール  
ニッセン 月桂冠 等

## 高止まりの地価

京都のインバウンド需  
要を背景にホテル事業  
者が事業用地を高値で  
購入している

## 厳しい建築規制

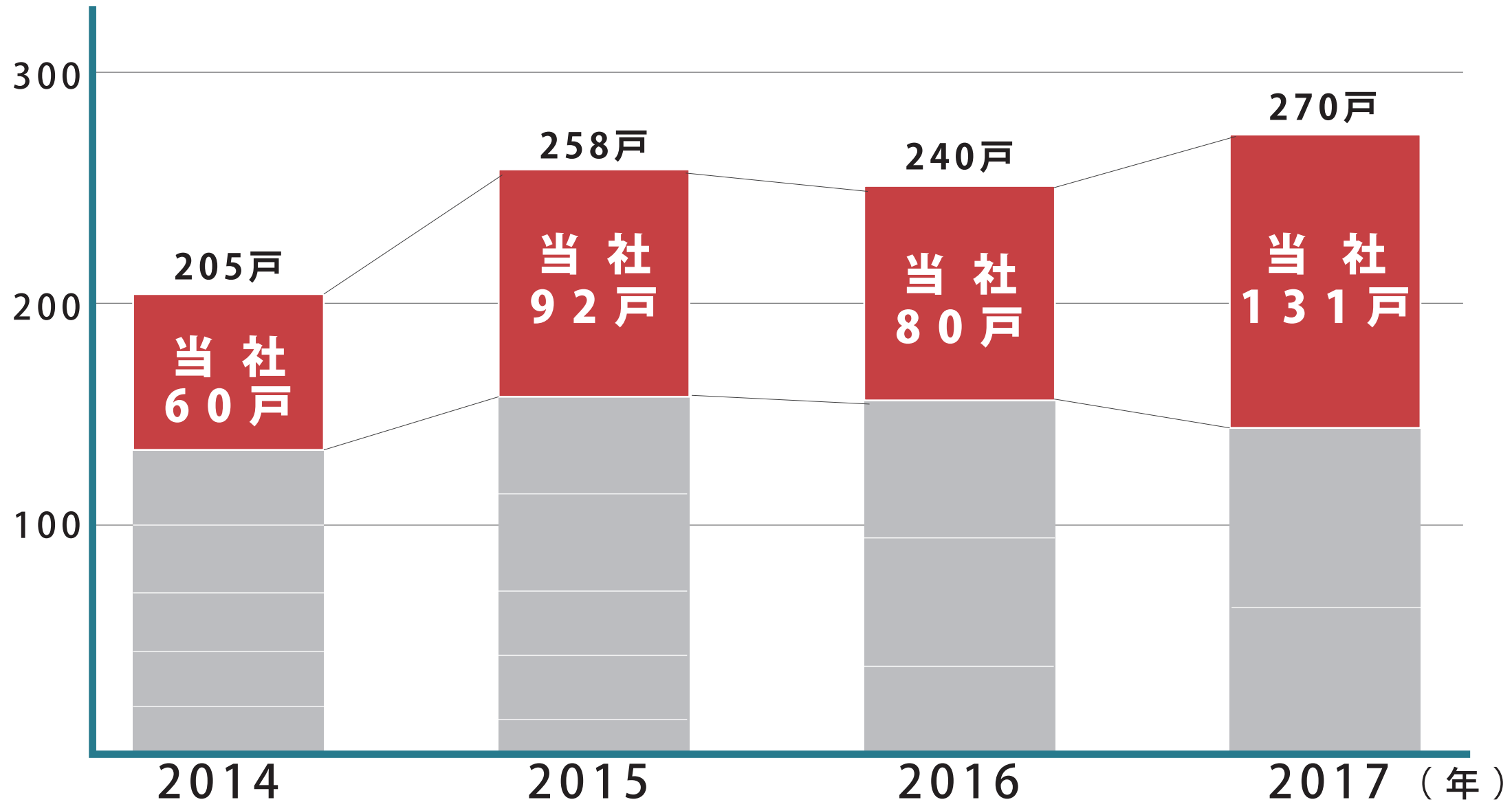
京都市「新景観政策」  
により、厳しい高さ規  
制やデザイン規制を実  
施。50年、100年先を  
見据えた都市計画を実  
施している





## 京都における30㎡以下のマンション供給状況

(戸)





山崎蒸溜所で生まれるモルト原酒だけでつくられた、  
シングルモルトウイスキー山崎。



山崎の地に湧く名水で仕込み、この地で幾度も四季を重ねながら、木樽  
の中でゆっくりと熟成されていくモルト。  
そしてブレンドの匠の技が、精妙なバランスの香味に仕上げます。  
国際的な酒類コンテストで数々の賞を受賞し、世界中の人々にも愛され  
ている一杯です。



## 買うべきマンションとは？

空室リスクが少ないマンション

||

需給バランスがオーナー有利な物件

中でも、「京都」で事業化できている  
マンションがおすすめです！



ポイント  
その1

## 条件の良い提携ローン

各販売会社の実績によって、提携金融機関が違う！

### 良い提携ローンの条件

- ①金利が低い（2%前後）
- ②手続きが簡略化されている
- ③100%ローンが可能

### 良くない提携ローンの例

- ①金利が高い
- ②様々な条件が付く
- ③高額の頭金が必要
- ④平日昼間に店舗に出向く必要がある



## 例) 当社の提携ローン

	金融機関 A	金融機関 B	金融機関 C
金利	1.69%	1.80%	1.92%
ローン 年数	35年	45年	35年
年収 倍率	8倍迄	12倍迄	8倍迄
団信 特約	団信付き	団信付き がん特約付帯可能	団信付き 三大疾病特約付き

金利はいずれも2018年5月現在です。

年収倍率等の条件は、あくまで目安です。各金融機関が利用可能かにつきましては、当社担当者にお尋ねください。



ポイント  
その2

## 空室対策

管理会社の空室対策への姿勢により  
結果が大きく左右される



## ベラジオシリーズの空室期間の例（1~3 月入居）

物件名称	退去日 ~ 入居日	空室期間
ベラジオ堀川今出川	2月19日 ~ 2月28日	8日
ベラジオ京都壬生ウエストゲート	3月15日 ~ 3月28日	12日
ベラジオ西陣聚楽	3月14日 ~ 3月27日	12日
ベラジオ京都東山II	3月7日 ~ 3月21日	13日
ベラジオ西陣聚楽II	3月5日 ~ 3月23日	17日
ベラジオ京都壬生ウエストゲート	3月4日 ~ 3月23日	18日
ベラジオ京都洛南II	10月14日 ~ 1月14日	92日

平均空室期間 → 24日（3週間と3日）



## ベラジオシリーズの空室期間の例（4~6月入居）

物件名称	退去日 ~ 入居日	空室期間
ベラジオ烏丸三条II	3月31日 ~ 4月7日	6日
ベラジオ三条朱雀	4月16日 ~ 4月28日	11日
ベラジオ烏丸東	4月30日 ~ 5月20日	19日
ベラジオ西陣聚楽	4月22日 ~ 5月20日	22日
ベラジオ京都壬生ウエストゲート	3月31日 ~ 6月2日	62日

平均空室期間 → 24日（3週間と3日）





ポイント  
その3

## 退去リフォームのスピード重視

入居できない期間

||

機会損失



ポイント  
その4

## 顧客満足度向上への取り組み

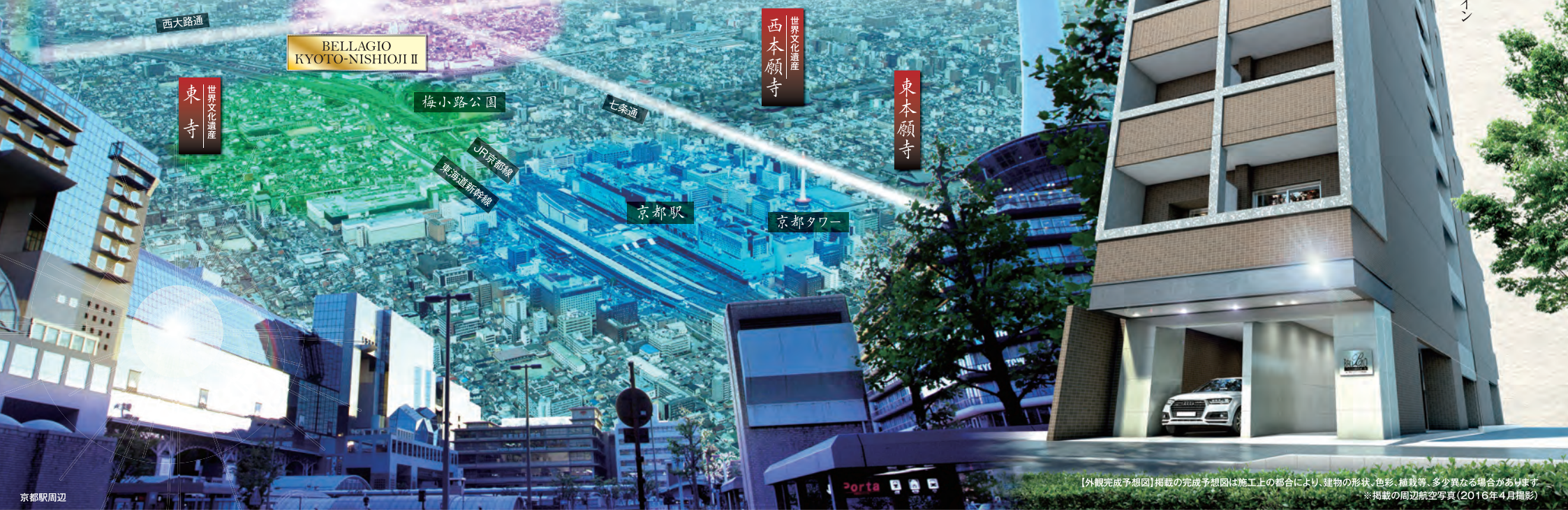
- 1 担当者が変わらない  
コンサルタント制
- 2 「京都」を満喫！  
ベラジオ倶楽部

# THE Wonder 京都

BELLAGIO  
ベラジオ京都西大路 II

胸躍る未来を牽引する  
【京都駅西部エリア】に新たな価値  
「ベラジオ京都西大路II」誕生

スタイリッシュな佇まいで  
周囲の景観をリードするデザイン



京都駅周辺

【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  
※掲載の周辺航空写真(2016年4月撮影)

JR京都線「西大路」駅へ徒歩8分

メガターミナル「JR京都」駅へ1駅3分

販売価額(税込) 1DK 2,190万円より (専有面積/29.67㎡)

# 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・平常時の最多所要分數であり、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**

■販売価格(税込)  
**1K+** Walk-in Closet **1,910**万円より (専有面積/2581㎡)