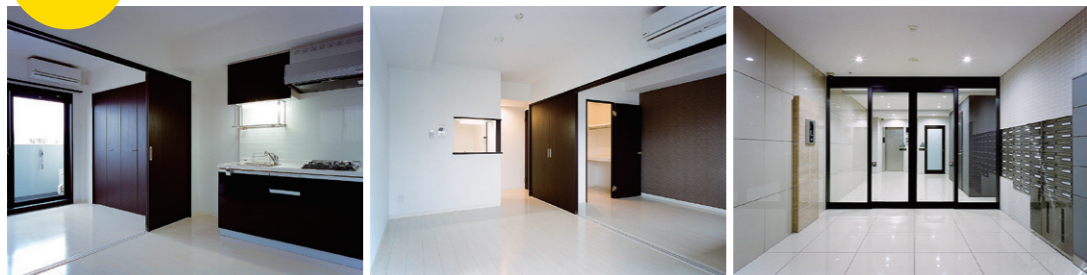


事例 和の雰囲気をもとにした高級感漂うデザイン



京都市中京区の「ベラジオ京都壬生」。同シリーズは「四条」駅を中心に一等地に点在。低層階には瓦屋根の底、車の出入り口には木製の格子戸風扉、エントランス周りに竹の生垣を配置するなど和テイストが充実。



物件エリア	京都市中京区
物件価格	1860万円
築年	2016年3月
構造	RC造5階建48戸
表面利回り	4.5%

Information



京都という町と物件の特殊性を現場視点で解説

八尾代表が記した著書『誰も知らない 京都不動産投資の魅力』(幻冬舎)。景観条例に基づく建築制限といった京都の不動産の特殊性を紹介しつつ、その裏返しとしての希少性(高い入居率、高い資産価値、下がりにくい家賃)と投資メリットを現場感覚から述べる。同時に、京都市内での有望投資エリアや賃貸管理業界の風習、管理会社の選び方などについても詳細を網羅。京都人以外の投資家でも、一読することでエリア特性や投資時の注意点を理解できる一書。



日本ホールディングス 代表取締役 八尾浩之さん

マンション、ベラジオは25〜40㎡程度、価格帯では1000万円台後半から2000万円台が中心だ。立地にもよるが、たとえば25㎡の8畳1Kでは月額7万5000円程度。30㎡の1LDKなら8万5000〜9万5000円の家賃が相場だという。

希少価値ゆえにベールに包まれていた京都市内の物件だが、このような人気マンションを手に入れることができれば、資産価値と高

い利回りを両立させる投資も夢ではないということだ。

エリアを絞る目とユーザーニーズの把握

とはいえ、京都の物件なら何でも投資対象になるといって甘いわでもない。

「京都市以外の他の市や町では需要が大きく減少します。また、京都市の中心といえども、現在も多い旧来のワンルーム仕様(15〜17㎡)では家賃相場も大きく下落し、空室のリスクも高まります。『5〜10分の駅近で20〜30分の通勤圏内。そのうえで25㎡を超える分譲仕様の物件』こそが、資産価値維持と高利回りを両立できる投資適格物件と思われまます」

ベラジオをはじめとする同社の

物件や管理体制(売って終わりではなく、販売時の担当が購入後もフォローを続けるコンサルタント体制)の情報が、セミナーやネットを通じて、次第に全国の投資家に知られるようになった。そのため、かつては名古屋以西の投資家がほとんどだったという同社の顧客も、広がりを見せつつある。

「近年顕著なのは、旧来の40代前後の層だけでなく、将来不安から20〜30代で投資を始める人、また相続対策に投資を始める人、またが増えたことです。新たなニーズに応えるため、セミナーを東京などでも開いてきた結果、現在は投資家の在住エリアも、全国に広がっています」

京都という特殊な地で、オンリーワンの活躍が続いている。

問い合わせ先

日本ホールディングス株式会社

0120-989-072

〒600-8009

京都府京都市下京区四条通室町東入 函谷鉾町88番地 K.I.四条ビル3階

http://www.nihon-holdings.co.jp/

京都市中心街のオンリーワンの投資物件で入居率98%を実現

高さ制限や景観維持といった厳しい建築規制がある京都市中心部で、コンパクトタイプの新築区分マンションを販売する日本ホールディングス。エリアのパイオニアでかつオンリーワンの存在だ。その強みに迫る。



京都の特殊性と投資メリットとは?

創業25年目を迎えた日本ホールディングスは、京都市内における投資用分譲マンション販売のパイオニア。そして今なおオンリーワンの存在ともいえる企業だ。

同社の主力商品である「ベラジオ」は、基盤の目のような京都の旧市街(かつての平安京)内、特に四条駅を中心とした「田の字」と呼ばれるエリアに絞って建てられている(下参照)。

京都中心部は、京都市景観条例による高さ制限(最も緩やかなエリアでも31m、ほかはさらに厳しく15〜17mなど)だけでなく、周辺の景観に配慮したデザインが求められるなど、新築の規制が厳しいエリアだ。

ここに注目 京都市の中京区や下京区など資産価値の下がりにくいエリアに特化



主力商品の「ベラジオ」(累計41棟・約1600戸)の立地は、すべて旧市街(かつての平安京部分)に特化。北は北大路・東山辺り、南は京都駅南まで、東西は東大路から西大路辺りまでの駅近一等地。特に多いのが祇園祭の山鉦巡行でも有名な、中京区や下京区の「田の字地区」と呼ばれるエリアで、新築供給が少ないため資産価値が下落しにくいエリアだ。

規制自体も、改定ごとに厳しさを増す傾向が続いている。さらに、高い単身者比率(約45%)と日本でも有数の学生比率(京都市民の1割)の地域でもある。こうしたことから、慢性的に単身者や学生向け物件の需要が多く、供給が不足しがちなアンバランスが続いている。

「当社では25年の経験と実績を活かし、土地の仕入れから設計、販売、管理までを一貫して行ないます。京都という『建築制限が厳

しく物件も出回らない』と思込む投資家や不動産会社が多いかもしれませんが、当社では十分に供給できます。供給過多になる心配もなく、資産価値も家賃相場も極めて下がりにくいのです」(代表取締役の八尾浩之さん)

事実、同社が管理と客付けを行なう物件での平均入居率は98%、「ベラジオ」シリーズに限ると平均99%台という実質的に満室での運営が続けられている。

単身者向けの高級コンパクトマ