

最新のマンション事情について

野村不動産ホールディングス株式会社
野村不動産株式会社
取締役社長 社長執行役員
中井 加明三



野村不動産ホールディングスの会社規模



<大手同業各社の売上高・営業利益>

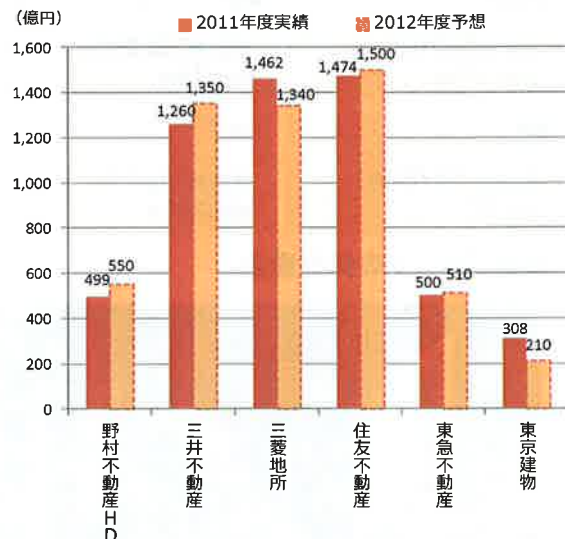
売上高

前々年度、前年度予想ともに第5位。



営業利益

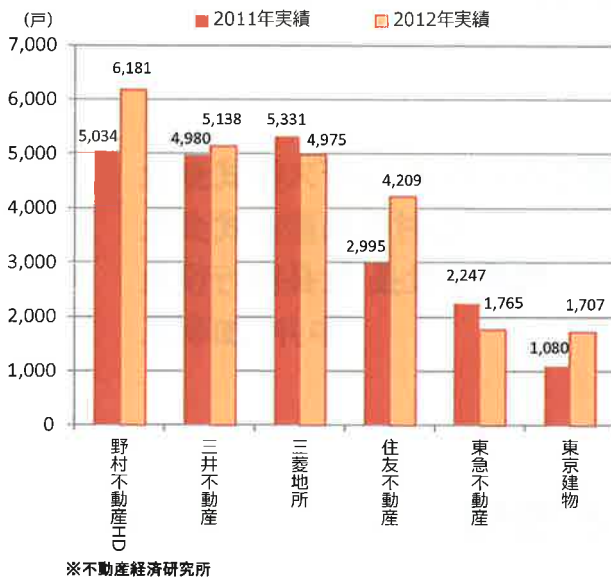
前々年度は第5位、前年度予想は第4位。



※各社2012年度3月期決算短信より（東京建物は12年12月期）

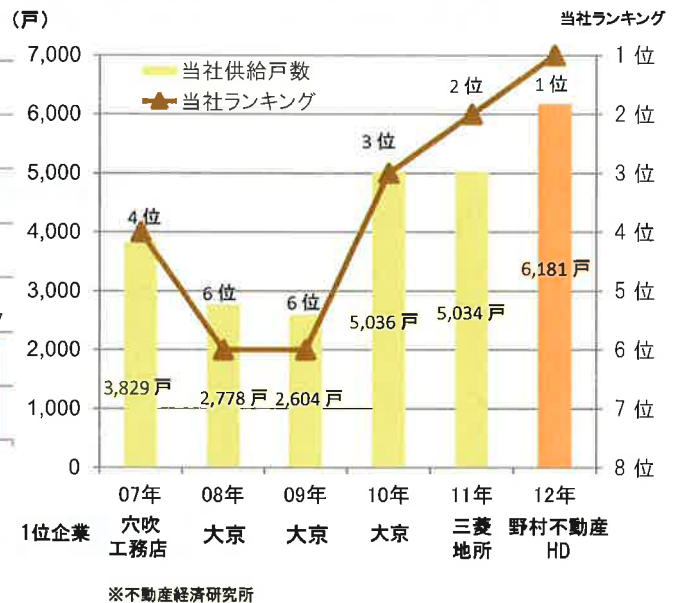
＜マンション供給戸数＞

- ・業界トップクラスの事業規模。
2012年は初のトップシェアを獲得。



＜当社マンション供給戸数推移＞

- ・2012年 供給戸数6,181戸
(全国・首都圏ともに第1位)



野村不動産グループの賃貸事業

■ 賃貸不動産の開発を積極化

- ・ オフィス、物流、商業、住宅の4つのセクターで開発を強化。
- ・ 各セクターでの開発ノウハウ、実績を積み上げ、それぞれのブランド価値の向上を図る。

■ 当社グループのマネジメント資産

オフィス 面積: 約360,000坪 棟数: 119棟	物流 面積: 約180,000坪 棟数: 18棟
商業 面積: 約125,000坪 棟数: 36棟	住宅 戸数: 約12,000戸 棟数: 204棟

＜4つの開発セクター＞



■ 当社グループの保有資産



＜住宅事業における戦略＞

住まいのNo.1ブランドを目指す

- ①「製・販・管一貫体制」による顧客満足度の向上と高品質への追求
- ②ブランド価値の維持・向上(ブランド力No.1(日本経済新聞調べ))

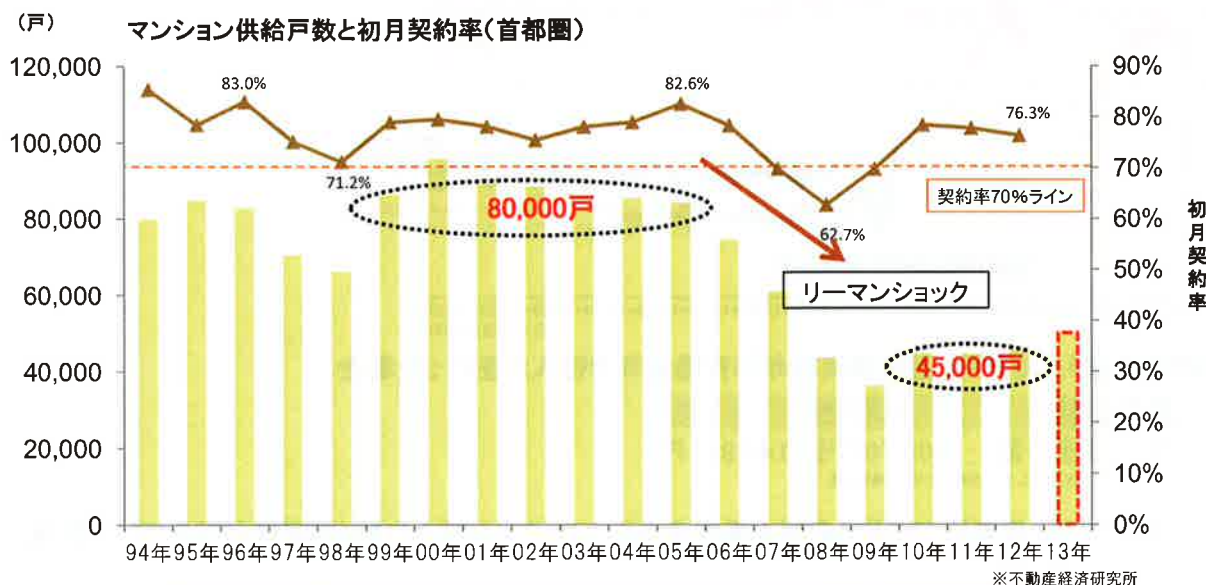


ブランドイメージ総合No.1

イメージ	1位	2位	3位
安心感	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
高級感	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
一流	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
親しみ	LIONS	PARK HOMES	PROUD
信頼性	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
洗練	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
センス	PROUD	PARK HOMES	PARK HOUSE
個性	PROUD	PARK HOMES	BRILLIA
技術力	PARK HOMES	PROUD	PARK HOUSE
伝統	LIONS	PARK HOMES	PARK HOUSE

なぜ今マンションが売れているのか

- リーマンショック以降、大手企業の寡占化が進み、供給量は大幅に減少
⇒販売の好・不調の分かれ目である初月契約率70%ラインを超過して推移



2012年 当社シェア9.8%(4,437戸)

大手(当社・三井・三菱・住友)シェア 12%(03年)→35%(12年)

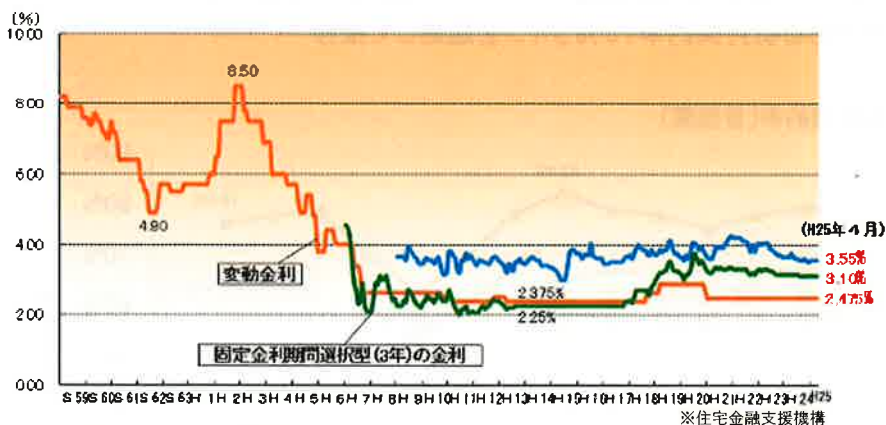
■ 地価の底打ち感が顕著に(公示地価の推移)

都心一等地や再開発が進むエリアは既に上昇局面に移行している。

	H20.1	H21.1	H22.1	H23.1	H24.1	H25.1
東京都区部	10.40%	△8.3%	△6.8%	△1.3%	△1.0%	△0.2%
区部都心部	15.30%	△9.5%	△8.9%	△1.5%	△1.1%	△0.2%
区部南西部	10.60%	△10.1%	△7.0%	△1.0%	△0.9%	△0.2%
区部北東部	7.30%	△4.6%	△5.3%	△1.6%	△1.1%	△0.3%
多摩地域	7.90%	△4.9%	△5.7%	△1.8%	△1.0%	△0.3%
神奈川県	4.40%	△3.0%	△3.4%	△1.3%	△1.2%	△0.3%
埼玉県	4.00%	△3.6%	△5.1%	△2.3%	△2.3%	△1.2%
千葉県	3.00%	△3.7%	△4.6%	△1.8%	△2.1%	△1.2%
東京圏全体	5.50%	△4.4%	△4.9%	△1.7%	△1.6%	△0.7%
大阪圏 大阪府	2.50%	△1.9%	△4.8%	△2.6%	△1.5%	△0.9%
大阪圏 兵庫県	4.10%	△2.1%	△5.4%	△1.9%	△0.7%	△0.4%

※公示地価

■ 歴史的な低金利水準により、月々の返済額が賃貸の家賃並み、以下に抑えられる



(例)借入金4,000万円、返済期間35年の変動金利で借入れを行った場合

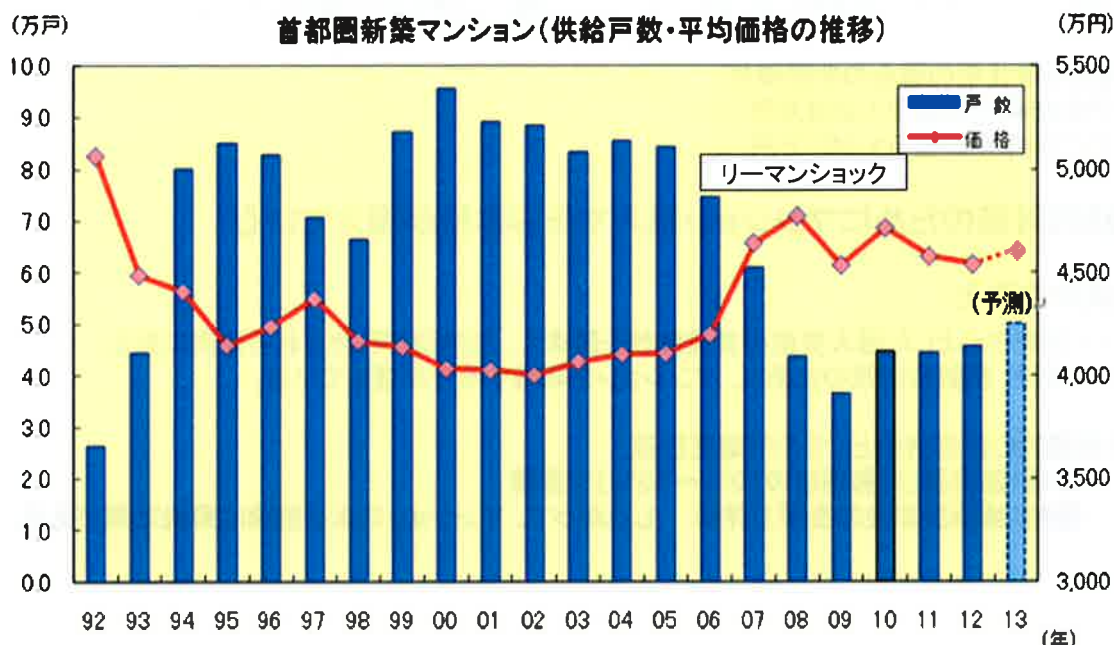
実行金利	0.775%	2.775%
月々の返済額	108,768円	148,961円

(※)ボーナス時支払0円、元利均等方式での返済を前提

⇒足元では、景気回復に伴う金利上昇懸念から、マンション購入に動くお客様が増えている状況。

リーマンショック以降、マンション価格は落ち着いている

アジアの主要都市と比較しても、長引くデフレからマンション価格は割安になっている。
 今後は、アベノミクスや日銀の異次元緩和等による資産価格の上昇の可能性を踏まえ、
 マンション購入を検討するお客様が増えることが予想される。



※不動産経済研究所

Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

8

高齢者の住み替え(戸建からマンション、郊外から都心への回帰)

(例) 当社駅前再開発マンション(プラウドタワー千代田富士見、武蔵野タワーズ、
 プラウドタワー相模大野等)は、60歳以上の購入比率が高い
 (通常マンションの2~3倍)



プラウドタワー千代田富士見 JR飯田橋駅徒歩2分



武蔵野タワーズ JR三鷹駅徒歩2分



プラウドタワー相模大野 小田急線相模大野駅徒歩4分

Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

9

■ 子供にマンション購入を促す親が増えている

・贈与税の軽減

住宅取得等資金の贈与に対する非課税制度により、贈与税を軽減することができる。
そのため、子供や孫を資金的に援助し、マンション購入を促す親が増加している。

※省エネ等住宅の場合の非課税枠

- ・平成25年中の贈与1,200万円
- ・平成26年中の贈与1,000万円

■ 相続税対策のためにマンション購入するお客様が増えている

・相続税の強化

シニア層を中心とした個人資産の非流動性を踏まえ、相続税が強化される傾向にある。
これを受け、相続税対策のために、マンションを取得する方が増えている。

※相続税の課税対象としての不動産評価

- ・土地：路線価(実勢価格の70%～80%)で評価
- ・建物：減価償却後の金額で評価 したがって、マンションによる相続は節税効果がある。

■ マンションで子供、孫との近居、隣居が増えている

・お客様のニーズ

夫婦共働きの家族が増加しているが、親に子供の面倒をみてもらわないと働きに行けないため、
2世帯での近居、隣居を望むお客様が増えている。

⇒マンション内で離れた部屋を2部屋買うパターン

隣同士で2部屋買うパターン、
2部屋ぶち抜きで設計変更して買うパターン

・戸建2世帯住宅と比較した場合の、マンションを2部屋買うメリット

子供、孫との距離感をコントロールしやすい
2部屋に分かれていれば、将来相続、賃貸などの面で、自由度が高い

■ 都心でも緑が愉しめるマンション



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

12

■ 眺望が良いマンション



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

13

■ 戸建に比べて、部屋内の寒暖の差が小さい

- ・部屋の向き等にもよるが、日当たりの良い部屋は、冬場でも暖房要らず
- ・床暖房を低めに設定していれば、真冬でも快適
- ・特に、冬場の風呂場などの水回りは戸建に比べて、体への負担が小さい
- ・機密性が高いので、夏場も空調の効きが良い

■ 段差・階段がないバリアフリー

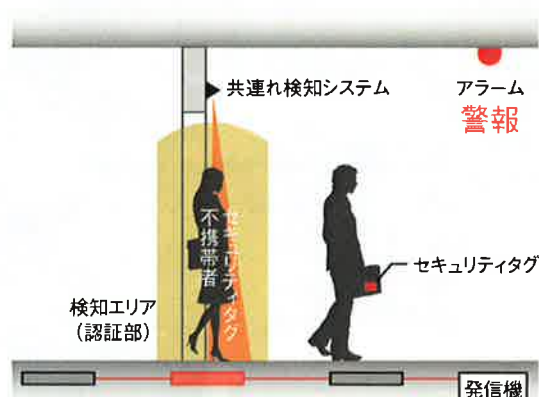
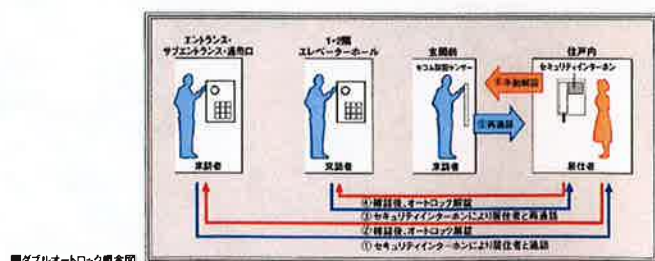
- ・部屋内で転んで骨折したり、命にかかわる事故も少なくないが、段差の少ないマンションなら比較的安心

■ セキュリティー面での安心感

- ・マンションは周囲の目があるため、侵入しにくい。
戸建は、そこに住んでいる家族の生活パターンが分かりやすいので、危険率が高いという方が多い。
- ・トリプルセキュリティ、オートロック共連れ防止、エレベーター不停止などセキュリティ面でも進化している。都心の億ションに住む富裕層の多くがこの点を評価しており、戸建ではなくマンションを選ぶ方が増えている。

侵入者に二重に備えるダブルオートロックシステム。

エントランスと1・2階のエレベーターホールに、オートロックを設置。外部からマンション内への立ち入りを二重にチェックすることにより、セキュリティを高めます。また、このオートロックには、キーをかざすだけで解錠できるキーレスエントリーシステムを採用することにより、荷物を抱えている際なども誰もがスムーズに解錠できるように配慮しています。



■ 24時間ゴミ出し可能

高級マンションやタワーマンションは各階にゴミが出せるスペースを設置
キッチンにディスポーザーがあるマンションが多くなり、生ごみの処理も楽

■ 新聞配達サービス

まだ一般的ではないが、一部の高級マンションや高層マンションは、朝刊を
各部屋の前まで配達してくれる

■ 宅配ボックス(宅急便、クリーニングなども受け取れる)

■ 各種コンシェルジュサービス

大規模マンションを中心にホテル並みのサービスを用意

■ 震災以降、安全・安心が優良マンションのキーワードに

免震・制震構造など耐震性の強化だけでなく、
液状化対策、防災倉庫・防災備品ストックの充実など、
個人宅では設置困難な設備でも、マンションならスケール
メリットを生かし、装備することも可能。



マンション内防災倉庫

■ スマートマンション環境性能に優れたマンションが急増

- ・ 進化する省エネルギー対応型マンション 太陽光発電の利用
- ・ 電力などのエネルギーの使用状況可視化(部屋内にモニター設置)
- ・ 夏場などの電力使用のピーク時に節電を促す仕組みの導入
→ 協力すると利用料金が安くなる



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

18

■ 進化著しい共用スペース

- ・ 大規模マンション、高層マンションなどを中心に、共用部が大きく進化

■ ゲストルーム

- ・ 子供や親が遊びに来た時に泊まれるゲストルームがあるので、住戸内にスペアルームはいらない
- ・ また、住民同士だけでなく、様々な年代のゲストが交流を深められるスペースやプログラムを用意



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

19

■ パーティールーム

- ・キッチン付きも多く、子供・孫や友達同士の集まりに便利
自分の部屋に入ってほしくない場合には重宝する



■ カーシェアリング

- マンションの居住者間で、カーシェアリングができる。
環境に配慮し、EV・PHVの導入や、電気自動車、その充電スペースなどを設置するケースが多い。



■ 当社がリードする、オーダーメイドマンション(CASA BRUTUS40ページ参照)

- ・間取り、設備、造作家具など、お客様の好みを聞いて、造り込む。
- ・入居後にリフォームするのが当たり前だったが10年前にこのやり方を採用。
- ・お客様から高い評価を得ているが、
手間が非常に掛るため、同業他社は、本格的には手掛けていない。
- ・オーダーメイドシステムが使えるプライドを買う、
多くのお客様がこのシステムを利用
(後でリフォームする場合と比べて安価であり、平均200万円程度の実績)



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

22

- ・スケールメリットがあるので、美術館のような上質感を演出できたり、
植栽を立派にしたり・・・
戸建ではなかなか実現不可能なこともマンションならできる



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

23



Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

24

おすすめマンション エリアNo.1マンションについて

- ・生活する上での様々な要素が揃っているのが人気マンション
- ・交通利便性、買い物、学校などの子育て環境、病院、飲食、大きな公園が徒歩圏にあれば、充実した楽しい生活が出来る。
- ・将来の資産性という観点でも、著しく価値が毀損する懸念は少ない。

昨年、日本で最も売れたマンションである「プライド船橋」は、上記全ての要素を備えていた。



<物件概要>

- ・物件名: プライド船橋
- ・所在地: 千葉県船橋市北本町
- ・総戸数: 1,497戸(当社持分749戸)
- ・交通: JR総武線「船橋」駅徒歩14分
東武野田線新船橋駅徒歩1分
- ・事業主: 三菱商事株式会社
野村不動産株式会社

Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Development Co., Ltd. All rights reserved.

25

おすすめマンション 再開発・建替マンションについて

- ・震災以降、老朽化された建物に対する倒壊不安が生じており、再開発・建替の機運が高まりつつある。
- ・今まで培ってきた当社の実績とノウハウを活かし、今後も都内の各エリアの一等地に積極的に事業展開を図り、年間1,000戸の計上戸数を目指す。
- ・都内の各エリアの一等地や駅前立地のマンションが多いため、商品価値や資産価値に優れる。

＜当社の主な再開発・建替プロジェクト※計上期ベース＞

14/3期	15/3期	16/3期	17/3期～
THE SENDAI TOWER 一番町レジデンス (宮城県仙台市青葉区 59戸※2)	ブラウドタワー白金台 (東京都港区 119戸)	CAPITAL GATE PLACE (東京都中央区 246戸※2)	東池袋5丁目地区再開発プロジェクト (東京都豊島区 100戸)
ブラウドタワー大津 (滋賀県津市 128戸※2)	ブラウドタワー大泉学園 (東京都練馬区 165戸)	Tomihisa Cross (東京都新宿区 407戸※2)	京急蒲田西口駅前再開発プロジェクト (東京都大田区 112戸※2)
-	ブラウドタワー武蔵小杉 (川崎市中原区 303戸※2)	桜上水団地建替プロジェクト (東京都世田谷区 257戸※2)	金町駅前南地区再開発プロジェクト (東京都葛飾区 155戸)
-	シャトー三田建替事業 (東京都港区 99戸※2)	阿佐ヶ谷住宅建替プロジェクト (東京都杉並区 305戸※1,2)	府中駅南口再開発プロジェクト (東京都府中市 131戸)

※1複数期計上。 ※2共同事業(戸数は当社持分)。

なお、表示物件の戸数・計上期は変更となる場合があります。



Tomihisa Cross 総戸数1,093戸



桜上水団地建替事業 総戸数878戸

Copyright (c) 2013 Nomura Real Estate Holdings, Inc. All rights reserved.

26

おすすめマンション 資産性で選ぶ都心マンションについて

- ・都心マンションは、比較的資産性が高い物件が多い。
- ・都心のブランドエリアのマンションや、駅前ランドマークマンションは、リーマン・ショック後にもかかわらず、新築分譲時よりも値段が上がっているマンションが目立つ。

＜ブラウドの中古市場での値上がり一覧＞

成約年月	専有面積	新築分譲価格	中古成約価格	新築時分譲比率
ブラウド恵比寿				
2012年10月	59.34㎡	7,080万円	7,980万円	112.71%
2012年12月	67.23㎡	7,460万円	8,000万円	107.24%
ブラウド成城				
2012年4月	53.49㎡	4,090万円	4,200万円	102.69%
2012年5月	74.26㎡	5,990万円	6,300万円	105.18%
ブラウド元麻布				
2013年3月	131.28㎡	19,500万円	21,500万円	110.26%
ブラウドタワー二子玉川				
2012年5月	72.66㎡	6,980万円	7,580万円	108.60%
2012年12月	72.98㎡	7,010万円	7,200万円	102.71%
2013年2月	81.13㎡	9,070万円	9,600万円	105.84%
ブラウド市ヶ谷仲之町ヒルトップ				
2012年10月	78.12㎡	8,290万円	8,380万円	101.09%
ブラウドタワー千代田富士見				
2013年1月	76.25㎡	8,600万円	8,860万円	103.02%
ブラウド本郷真砂坂				
2012年9月	73.23㎡	6,120万円	6,480万円	105.88%

ご清聴、ありがとうございました。

