

外観・外構の改修で街並みに貢献
街の価値が上がると資産価値も上がる

資産継承を視野に入れつつ街を活性化
地域住民にとっても価値ある有効活用

特別相談会のご案内



外観・外構の改修で街並みに貢献
街の価値が上がると資産価値も上がる

「街の価値が上がれば、不動産の価値も上がります」とは翔設計の呼子さん。例えば、ニューヨークのSOHO。ただの倉庫街だったこの街は、オシャレな飲食店やお店ができ、デザインナーやセレブリティが集まり、人気の街に変貌。不動産の価値も大きくアップしました。

街のイメージに大きく関わるのが建物の外観です。特に、外構やエントランスは建物の顔。外回りをどうするかで、建物全体のイメージも変わります。「敷地の入口に門柱を設けたり、エントランスの植栽を刈り込んだりするだけでも、印象は大きく変わります。」例えば門柱は建物の格を上げ、プライバシーを保ち、よく手入れされた植

「お話を伺った方」
株式会社翔設計
改修コンサルタント事業部 取締役
統括技術長
呼子 政史さん

私は管理の良さを印象付けます。大切なのは問題を見極め、正しい処方を見つけてのこと。物件の特徴や入居者の特性を考えたプランニングにすることです。街並みにも貢献する改修で、資産価値を上げてみてはいかがでしょうか。

Photo

～今月の写真～

渋滞を緩和するために1989年に開通した横浜ベイブリッジ。長さ860mの斜張橋(吊り橋)です。塔から斜めに張ったケーブルを橋桁に直接つなぎ、ケーブルを利用し支える構造。下からのデザインも素晴らしいです。

撮影:2016年11月 西島 昭



ノスタルジックな古い洋館風に仕上げた木造2階建ての賃貸住宅。環境の良さに合わせたプランで、木造ながら鉄筋造よりも高い質料で質すことができ、特に女性に人気の物件です。



現状分析、試算などをまとめた提案書や建物の模型を作成。



Before

現地の Before & After。雑然とした現地は、白で統一された整然とした街並みに。



After

地域の名士であるT様。商店街の一角にお持ちの土地は資材置き場になっており、固定資産税が高く、何かいい有効活用はないかとお考えでした。有効活用にあたっては商店街であることを活かし、住宅ではなく、街を活性化させるものをご希望でした。

商店街とはいっても、計画地の辺りは駅から離れており、駅前ほどの賑わいはありません。人が集まり、街の活性化につながるものは何か、まずはマーケティングから始めました。「駅のそばにもあるけど近いから」「駅から歩いてでも利用したいから」。周辺住民の方にそ

う思ってもらえる店舗。いろいろ検討した結果、たどり着いたのは商店街にはなかったパン屋さんでした。焼き立てのパンの香ばしい匂いがきくと人を引き付ける、と店舗と一戸建ての街並みを提案。丁度、人気のパン屋さんから独立される方を見つけ、誘致することに成功しました。

足を止めてもらい、お店に人を呼び込むため、ランドプランにもこだわりました。建物の前面にオープンスペースを作り、斜めに木の支柱を設けることで、どちらから歩いてきても目に留まるように設計しました。また、そうす

ることで、続く一戸建てエリアにも目線がつながり、商店街の一部に感じられる効果も。お店だけでなく、続く家々も一つの街と考えるプランニングをしました。

そうして完成した「オモダカテラス」。ネーミングはT様の家紋からとりました。建物を建てたことで土地の固定資産税は減少。パン屋さんがオープンし、人が集まれば街が活性化します。住みたい人も増え、街の価値も上昇し、自然と資産価値も上がっていくのです。

街と共存し、資産価値を上げる。次世代も見据え、長い目で見た賢い有効活用ができたと思います。



栗原 千尋
相続診断士
宅地建物取引士

資産継承を視野に入れつつ街を活性化 地域住民にとっても価値ある有効活用



『「築20年超え」のアパート・マンションを満室にする秘訣』発刊!

大好評だった2014年に発刊の『「新版 築20年超え」のアパート・マンションを満室にする秘訣』ではお伝えしきれなかったことをプラスして、さらに充実した内容にしてお届けします。空室やキャッシュフローに悩む賃貸不動産オーナー様にぜひ読んでいただきたい1冊です。

★最新版★

- 「空無い(高い)大辞典」の事例を追加 合計38事例を掲載!
- 有効活用など成功事例を追加
- 空室率増、家賃下落など最新の市況を反映した最新の空室対策を加筆

- 著者 西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
- 出版社 ごま書房新社
- 価格 1550円+税



◆相談会

特別相談会に無料でご招待! (毎月5名)

「空室対策」「不動産活用」「相続対策」などのご相談に、著者、西島昭、ほか不動産に関わる各分野の専門家が対応させていただきます。

◆問い合わせ

お問合せ・お申込みは
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213
<http://realestate-academy.jp>