

ガーデニング、家庭菜園、観葉植物…
家で楽しむグリーンたち

建物の「顔」である外観・外構を整えれば
入居率アップ・賃料アップが叶います

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



Photo

～今月の写真～

ラグーナ(潟)の中に100を超える島々が点在し、その間を150の運河が巡るベネチア。街は400もの橋で結ばれ、交通手段は船と徒歩だけという「水の都」です。ナポレオンが「世界で最も美しい客間」と称えたサンマルコ広場やサンマルコ寺院、ドゥカーレ宮殿など、歴史ある建物が建築美を競っています。 撮影：西島 昭

**ガーデニング、家庭菜園、観葉植物…
家で楽しむグリーンたち**

「昨年まで尻つぼみだったガーデニング人口は、ここにきて増えていきます」と語るのはプロトリーフガーデンアイランド玉川店店長の佐藤さん。5月中旬の営業再開から、いつもよりお客様が多いそう。これまで時間的余裕のなかった若年層も家にいる時間が増え、ガーデニングを始める人が増加。インテリアとしてグリーンを育てる人も増えてきているそうです。

「ガーデニングは季節を感じられるのが良いところ。また、植物の成長する過程が見られて、そのときどきの様々な表情を楽しむことができます」と佐藤さん。さらに、実が収穫できる野菜や果物なら、食卓に上がるまで楽しめますね。庭植えて人気なのはオリブ、シマトネリコ、ユウカリなどの常緑樹。家のシンボルツリーに向いています。マンシヨンなど鉢植えで育てるなら、あまり大きくならず、剪定が簡単なものが良いそうです。観葉植

物のパキラ、ポトス、ドナセラなどは初心者向き。バジルやタイムなどのハーブ類は通年で簡単に栽培でき、料理にも使えるので女性に人気です。子どものいる家庭では、トマトなど実のなるものが人気。これらの時期はレモンなどの柑橘類がおススメだとか。花が咲き、実を付け、収穫は10月。観賞用としても向いているそう。庭植えても鉢植えても育てられます。

水やりや肥料など世話が必要ですが、今は便利グッズやお手軽な土・肥料もあります。気軽にグリーンのある暮らしを楽しみながら、ストレスフルな日常を心地よく暮らしてみませんか。



お話を
伺った方

株式会社プロトリーフ
小売部 ガーデン課 次長
ガーデンアイランド玉川店
店長
佐藤 健太 さん

建物の「顔」である外観・外構を整えれば 入居率アップ・賃料アップが叶います

見た目が良い物件に
入居希望者が集まる

「人は見た目が9割」といわれることがありますが、それは、不動産にも当てはまるようです。

これまで多くの賃貸物件の管理をしてきましたが、見た目の良い物件は入居希望者が多く、歩留まりも高いことがわかりました。もちろん、見た目だけで決まるわけではありませんが、第一印象が良い物件の方が検討してもらえやすいです。見た目が悪いと内見にまで結びつかないことも。

また、外観のきれいな物件は賃料が高めでも成約につながり、仲介会社に積極的に案内してもらえ、成約までの良い循環が生まれます。

内装材・設備のグレードアップより
外構に予算をかけて作り込もう

見た目を良くするには、外構にこそお金をかけるべきでしょう。これまで外構にかかる費用は、

「建築費用の10%程度」「余った予算の範囲で」などと後回しにされてきました。ですが、これからは外構計画をきちんと考え、予算を割くことをおススメします。キッチンのグレードを上げる余裕があるなら、植栽を入れる、アプローチを高級感のあるタイルにする、フェンスのコンクリートブロックを化粧ブロックにするなど、外構をグレードアップ。入居者の歩留まりも高く、コストパフォーマンスも良くなります。

色や素材を吟味して
最大限の効果を狙う

外構プランを考える際は、郵便受け一つをとつても、素材やデザインにこだわって選びたいものです。高ければよいというものではありません。全体のバランスや予算を考え、一番効果の高いものを選びましょう。各メーカーとも価格やテイストなどいろいろなシリーズが揃っています。当社でも各メーカーの中から効果の高いものを選択して、各物件に展開しています。

新しく賃貸での不動産有効活用をお考えの方、今持っている賃貸物件をリフォームしたいとお考えの方、当社にご相談ください。

外構にこだわり成功した当社事例

■タイル使いや照明を工夫した新築賃貸物件



敷地をフェンスで仕切るスペースがなく、色味の異なるタイルを敷き分け区分。ちょっとした植栽を入れるだけで、内見時の第一印象が良く、募集から早期の契約に結び付く。

■エントランスのタイルが高級感を演出



昭和49年築の賃貸物件。古くなり入居率、賃料とも下落。外壁を塗り直し、エントランスも真っ白なタイル張りに変更し、外観・外構をリニューアル。今では人気物件となり、賃料もアップした。

皆さまにとって最適な土地活用をご提案します!



株式会社市萬 資産コンサルティング部

須田 大佑

土地活用プランナー、二級建築士、
賃貸不動産経営管理士、
宅地建物取引士

東京大学大学院卒業後、大手不動産会社を経て市萬に入社。不動産分野の知識と経験を活かし、金融、税務、建築、資産活用やキャッシュフロー改善業務、相続対策業務を行う。土地活用のプロフェッショナル。

ICHIMAN TOPICS

■「オンラインセミナー」サイトを開設!

7月より、当社「不動産経営アカデミー」サイトから「オンラインセミナー」をご覧いただけるようになりました。第一弾は「収益不動産購入」全5回シリーズです。一部動画の視聴にはIDとパスワードが必要です。IDとパスワードは、ホームページの登録画面よりご登録ください(登録無料)。



【お問合せ】
株式会社 市萬 不動産経営アカデミー
TEL : 03-5491-5213
MAIL : pr@ichiman.co.jp
HP : <https://realestate-academy.jp/>



■2020年6月の入居率 ……96.41%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約を行えるようにしています。そのため、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見が可能で、チャンスを逃すことなく、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。



借地権の底地を相続したが、自分では管理しきれないので、相談したい。

マンションの共用部をリニューアルしたいので、アドバイスが欲しい。

法人の資金確保のために、法人所有の不動産を個人に売却したい。注意点や進め方について教えてほしい。