

A detailed architectural rendering of a modern high-rise building at dusk. The building features a mix of stone and glass facades, with balconies and large windows illuminated from within. The sky is a mix of blue and orange, suggesting sunset or sunrise. In the foreground, there are trees, a parking lot with a few cars, and a street with a car. The overall scene is a high-quality digital illustration.

TOKYO
LANDSCAPE
ASSET
MANAGEMENT

Disruption against the status quo
for a longer & better living.



Family Architect

景観から考える新しい土地活用

それが、Landscape Asset Management

TOKYO
LANDSCAPE
ASSET
MANAGEMENT
Disruption against the status quo
for a longer & better living.

その景観ならではの土地の使い方がある。

その土地ならではの住まいのかたちがある。

そんな住まいだから人が集まる。

そうして土地は永く続き、お客様の資産形成にもつながっていく。

景観から土地を考えることで、

地域・住まう人・お客様それぞれに新しい価値を生む。

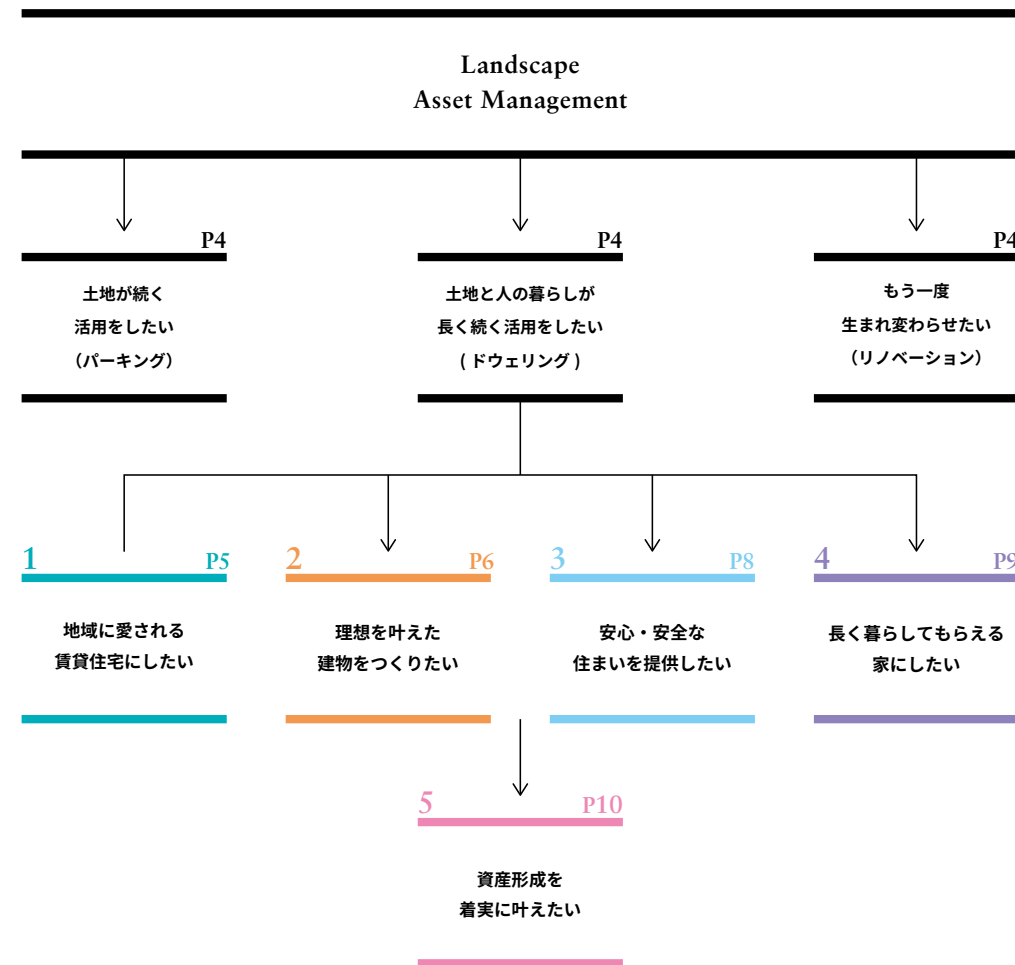
これまでにない、新しい土地活用が始まります。

あらゆる想いを 叶える土地活用

GUIDE CHART
FOR OWNER

オーナー様の土地活用に対する
さまざまな想いを叶えるため、
ファミリーアーキテクトは
いくつかの選択肢を用意して
います。

その中でも最も得意とするのは、
地域に住まいを提供すること。
大切な土地をいつまでも守り、
活かすために、「景観」や
「地域」、「暮らしの質」に着目
した住まいづくりを行います。
もちろん、どのような選択肢でも、
確実性の高い資産形成につながる
ようにプランニングします。



ベストな土地活用をしたい

土地活用にはさまざまな方法があります。ファミリーアーキテクトでは3つのアプローチを基本柱に、お客様のご要望や土地に対する想い、地理的環境、土地の将来性などを十分検討しながら、ベストな方法をご提案しています。

CASE 1

集合住宅を建てる

D

DWELLING

高い入居率で安定した収益を確保できるマンション・アパートを企画開発。設計・施工から物件管理までグループ会社と連携して一貫通貫でサポートします。



CASE 2

駐車場を設ける

P

PARKING

ご相談いただいてから最短2週間での開業が可能な「ファミリーパーキング」の駐車場経営。この賃料を元手にして収益不動産の企画開発や売買を行うのも一案です。



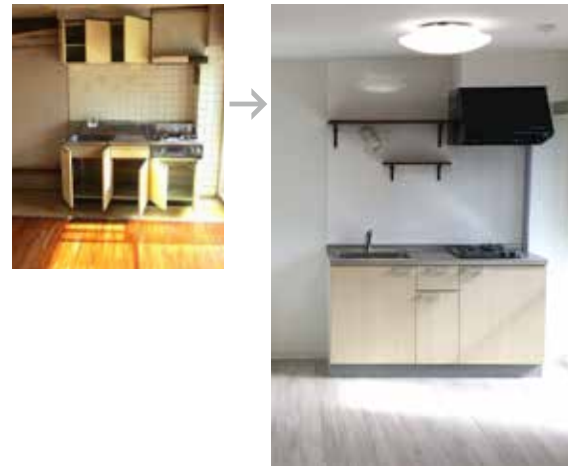
CASE 3

住まいを再生させる

R

RENOVATING

お客様のみでは対応が難しい問題を抱えている中古物件を弊社でバリューアップ。製販一体の強みを生かし、高収益を生み出す不動産に再生して販売します。

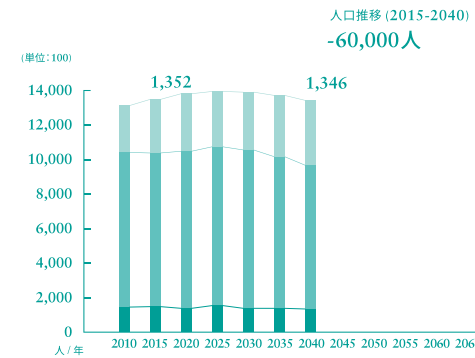


地域に愛される賃貸住宅にしたい

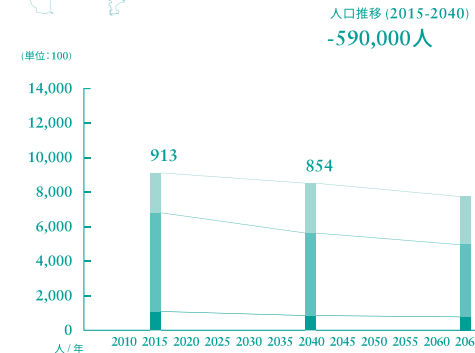
大切な土地だからこそ、マンションやアパートを建てるなら、“住もうだけでなく、地域にも愛される家”であってほしい——。そんなお客様の想いに応えるべく、弊社では土地のある地域を徹底的に分析。その土地ならではの住宅を手掛けます。

年齢内訳 65- 15-64 0-14

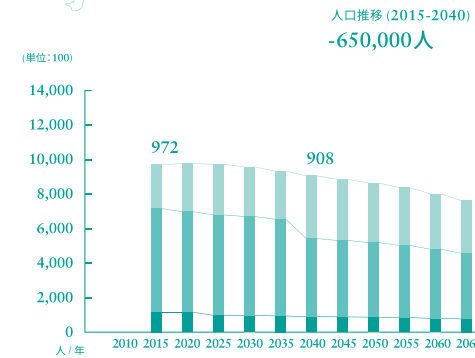
東京



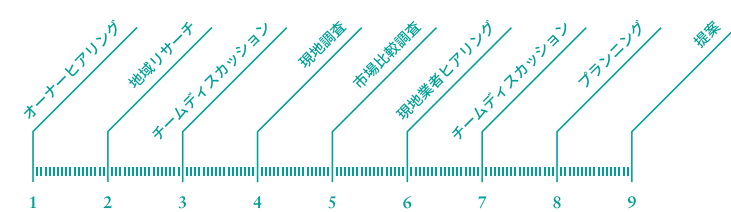
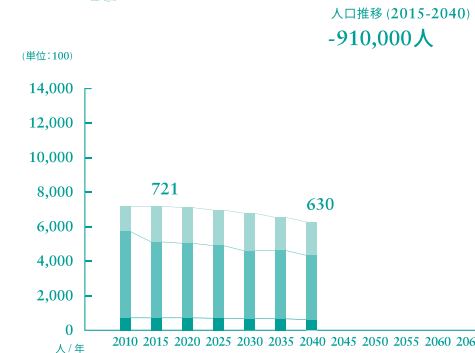
神奈川



千葉



埼玉



提案までのステップ

お客様の想いやニーズを十分に伺った上で、現地に何度も足を運び、地域性を定量的・定性的に徹底リサーチ。その上で現地の周辺賃貸物件を調査し、グループ会社のリソースや現地業者へのヒアリングをもとに、その地域で最もニーズの高い間取りと設備を具体化していきます。

私たちは、土地を土地単体ではなく、景観や地域といった視点から考えます。どんなに美しい住宅でも、その地域に調和していなければ住まい手は集まりません。逆に言えば、地域に求められている住宅であれば、そこに長く暮らしが営まれます。そこで、私たちは土地の分析をまずなによりも大切にしていきます。周辺の物件調査はもちろんのこと、人口動態や治安、災害

リスクといったデータから、街の雰囲気や空気感のような体感値まで事前にヒアリング・リサーチし、土地性を読み込みます。そうして、お客様の想いの込められた土地を、地域の中で活かす物件の提案を行います。また、施工段階においても、近隣の方と密なコミュニケーションを取り、竣工前から愛される住宅を手掛けていきます。

理想を叶えた建物をつくりたい

建物をつくる上で、当社が大事にしているのはお客様に選ばれるモノづくりをすること。
収益物件だからといって画一的な建物をつくるのではなく、ご要望やご意見に耳を傾け、理想を叶えるべく全力を尽くします。
そんな自由設計だからこそ、魅力あるオンリーワンの建物が生み出されます。

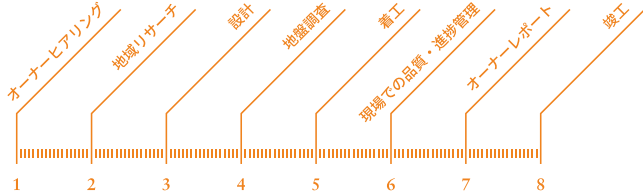


Model Case
Total Residence
Area
Concept

木造賃貸アパート
総戸数：12
400m²
火から暮らしを守る家



大手では難しい自由設計。
実現したい内容に応じて、建築構造から間取りまで
一級建築士がお客様と協議を重ねプランを設計します。



想いをカタチにするモノづくりのステップ

まずお客様がどのような建物を建てたいか、希望やこだわりをヒアリング。
そのオーダーをベースに、土地性を踏まえて、地域で最も愛される物件とはなにかを
検討。そこから固有のコンセプトをご提案し、設計・施工に着手します。
その間も随時、お客様へのご報告やご見学を通して状況をお知らせします。

大切な土地に建つ、大切な住宅。

そこには、こんな外観でこんな
設備を入れたい！という夢がある
と思います。弊社では「自由設計」
という考え方のもと、設計と施工の
担当者が連携して、お客様の想いに
寄り添ったモノづくりを実施して
います。私たちがまず行うのは、
モノづくりの軸となるコンセプトの
設定です。

お客様の希望や土地への想い、
周囲の景観などから、その住まい
独自の物語を言葉にし、お客様と
共有します。その上で、どのような
建材を使い、どんなデザインで
具現化していくかを選択肢を
示しながら施工に進んでいきます。
ものづくりにこだわるお客様が
満足いただける住まいづくりを
行っていきます。



Model Case
Total Residence
Area
Concept

鉄骨造商業施設
テナント数：1
600 m²
ディスプレイする
ショーケース
オーナールーム併用RC造賃貸マンション
総戸数：23（うち1戸オーナールーム）
1550 m²
歴史を継承する和モダン

構造ごとの特徴と期間

Structure 1	完全な自由設計が可能で最も耐久性があり、遮音性にも優れた鉄筋コンクリート構造。		
RC造	必要期間	設計	6ヶ月
		施工	3階：8ヶ月 / 4階：8.5ヶ月 / 5階：9ヶ月
Structure 2	耐久性と大空間設計を両立したバランス型構造。		
鉄骨造	必要期間	設計	6ヶ月
		施工	3階：6ヶ月 / 4階：6ヶ月 / 5階：7ヶ月
Structure 3	日本の暮らしに馴染む、利回りを重視しながら暮らしを作る構造。		
木造	必要期間	設計	2.5ヶ月
		施工	4.5ヶ月

Model Case
Total Residence
Area
Concept

木造ガレージ
ハウス
総戸数：4
380 m²
趣味と暮らす



安心・安全な住まいを提供したい

“人が住む場”としての安心・安全性にとことんこだわる。それが私たちのポリシーです。
建材や建物構造の最新の知見を、経済性や施工性とバランスを取りながら具現化していきます。

1 耐震性

地震エネルギーによって建物が揺れることから、エネルギーを吸収する制震システムを採用。



2 遮音性

床下に高比重遮音マットのほか、せっこうボードやパーティクルボードなどを幾層にも重ねて騒音を極力低減。



3 断熱性

外壁に断熱材を使用し、専有部ガラスにはLow-e 複層ガラスを採用することにより、優れた断熱効果を発揮。

ANZEN
SAFETY IN LIFE

ファミリーアーキテクトでは、お客様の土地の状況を把握した上で、耐久性・耐震性・耐火性・断熱性に優れた建物を実現します。
また、集合住宅で問題になりがちな騒音に対しても、様々な遮音技術を提案。
さらに、工事現場では常にスーパーバイザーを立ち合わせることで、建物の品質を厳しく管理しています。こうした安心・安全性への徹底した取り組みを経て、長く快適に暮らせる住環境、すなわち収益物件としての長寿命化を図っています。



建物保証

地盤保証 20 年* / 建物保証最長 30 年*

*10 年目以降は定期点検を行い、指摘事項に対しメンテナンス工事を行うことで最長 30 年まで保証が可能。

長く暮らしてもらえる家にしたい

住まう人の視点に立った時、もっとも重要なのは暮らしやすさ。
住む人の背景を考え、生活をイメージし、どこに、何が、どう配置されていれば、
快適で使い勝手が良いか？生活動線を読み、それに即した細やかな配慮を設え、
暮らしの質を高めていきます。「あったらいいな」を叶えた、
小さなこだわりが物件の大きな魅力となって、人に長く暮らしてもらえる家になります。



姿見

玄関に置かれたシューズボックスの扉に姿見を設置。出かける時に頭から足の先まで身だしなみチェックがすばやくできます。必需品ではなくても、部屋の中に大きな鏡を用意しなくても良いため、特に女性の入居者に喜ばれます。



スマホ置き

トイレに設置されたペーパーホルダーに小さな棚を設置。スマートフォンを置けるので、特に若年層の入居者に好評です。大学生や若いサラリーマン・OL をターゲットにした単身用物件におすすめの一工夫です。



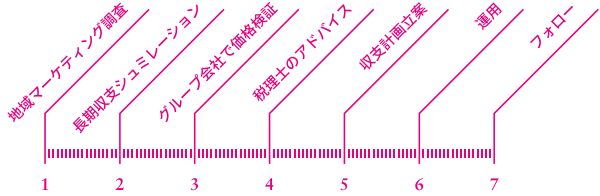
コートかけ

玄関まわりを広めにとって、壁にフックを取り付けられ、来客があった時にお客様のコートをハンガーに掛けて吊すことができます。普段は自分のコートを引っ掛けても良い。わざわざコート掛けを買う必要もなく便利です。

BETTER
LIFE

資産形成を着実に叶えたい

お客様に真摯に向き合い、長期的な視野で資産形成のお手伝いを。
私たちは、パートナーとして長くお付き合いいただけるよう、土地活用における真の顧客本位を実現します。



収支計画及び運用・フォローのプロセス

長期的な視点を持って、収支計画を立案。そのプランを、グループ会社や税理士など各専門家たちと検証しより精度の高いものへとブラッシュアップしていきます。
その後、その計画に沿った運用を行っていきます。もちろん常に担当者が伴走し、お客様のお悩みや相談にお応えしていきます。

土地活用を通じてお客様の資産を最大化すること。それが私たちの果たすべき役割です。だからこそ、数字に対してはリアリズムを徹底しています。特に、これまでの土地活用には長期的視点が欠けていると考え、一般よりも長いスパンで収支計画を作成。右記にあるように、1年目から30年目までをシミュレーションします。

稼働率 95%を超える首都圏
約300棟の賃貸物件の管理、中古アパート年間販売数全国ナンバーワンといった実績をもち、ファミリーコーポレーショングループとして、中古賃貸物件の管理・販売事業に長く携わっているからこそ、市場動向と相場の傾向を熟知。
リアルな収益の数字をご提示し、サポートいたします。

Apartment Sales

No. 1

2019年度中古アパート年間販売数全国ナンバーワン

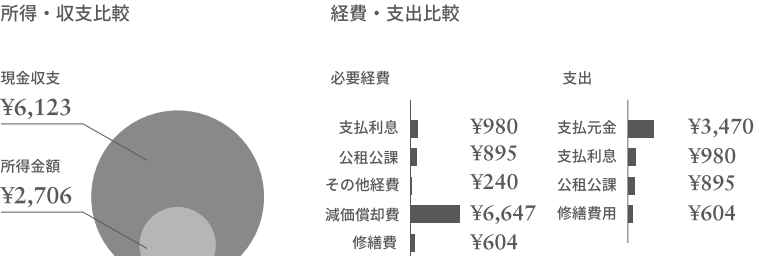
築20年以上の中古物件に95%という高い入居率

CAPITAL AREA BUILDINGS 300 BUILDINGS

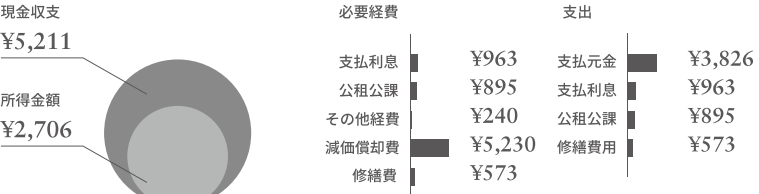
首都圏賃貸マンション所有・管理運営約300棟の実績



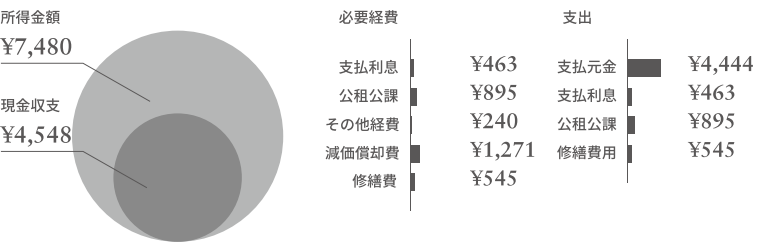
10 年目		損益計算	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
収益	賃料		1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	12,072
	支払利息		87	113	110	106	103	99	96	92	88	85	980
	公租公課		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	895
	その他経費		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	240
	減価償却費		1,755	545	545	545	545	542	542	542	542	542	6,647
必要経費	修繕費		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	604
	所得金額		-809	375	378	382	385	392	399	403	406	406	2,706
	収支計算		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	合計
	収入	賃料	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	1,207	12,072
支出	支払元金		255	343	347	350	354	357	361	364	368	372	3,470
	支払利息		87	113	110	106	103	99	96	92	88	85	980
	公租公課		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	895
	修繕費		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	604
現金収支			715	601	601	601	601	601	601	601	601	601	6,123



20 年目		損益計算	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
収益	賃料		1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	11,468
	支払利息		122	116	111	105	100	94	88	82	76	70	963
	公租公課		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	895
	その他経費		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	240
	減価償却費		539	539	539	537	507	507	507	507	507	507	5,230
必要経費	修繕費		57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	573
	所得金額		315	320	326	331	339	375	381	387	393	399	2,706
	収支計算		11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	合計
	収入	賃料	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	1,147	11,468
支出	支払元金		357	363	368	374	379	385	391	397	403	409	3,826
	支払利息		122	116	111	105	100	94	88	82	76	70	963
	公租公課		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	895
	修繕費		57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	573
現金収支			521	521	521	521	521	521	521	521	521	521	5,211



30 年目		損益計算	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	合計
収益	賃料		1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	10,895
	支払利息		85	77	69	60	51	43	34	24	15	5	463
	公租公課		90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	895
	その他経費		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	240
	減価償却費		505	386	49	49	49	47	47	47	47	47	1,271
必要経費	修繕費		54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	545
	所得金額		332	459	804	812	821	832	841	850	860	869	7,480
	収支計算		21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目	合計
	収入	賃料	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	1,089	10,895
支出	支払元金		406	414	422	431	439	448	457	466	476	485	4,444
	支払利息		85	77	69	60	51	43	34	24	15	5	463
	公租公課		24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	895
	修繕費		54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	545
現金収支			455	455	455	455	455	455	455	455	455	455	4,548



30 年目までの収支計画表 / モデルケース：東京都内 木造3階建て共同住宅 (単位：万円)

総合力を生むチーム

お客様に寄り添い続ける営業担当。お客様の想いをカタチにする設計と施工担当。さらに資産形成のプランニングまでがひとつのチームとしてスクラムを組み、お客様のサポートを万全に行っていきます。すべて社内で一括して土地活用に向き合うため、スピーディーかつ高品質なサービスを実現。長期的視点に立った家賃設定によって、住む人にとっても喜ばれ、賃貸物件として安定的に稼働させることができます。こうした取り組みのベースには、“真に顧客本位な土地活用”を実現したい、という信念があります。お客様の大切な土地を最大限に活かすことは、私たちの“義務”です。



TOKYO
LANDSCAPE
ASSET
MANAGEMENT
Disruption against the status quo
for a longer & better living.

ファミリーコーポレーション



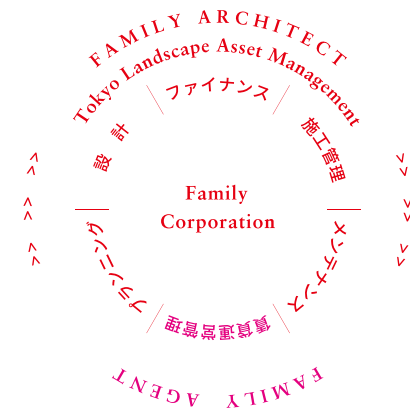
ファミリーコーポレーションは、グループ企業と連携しながら、投資物件の企画開発から設計・施工、賃貸管理、販売、仲介まで、一体で対応している点に最大の強みがあります。お客様の資産形成を共に担うことを目的に、“家族”のように寄り添って、資産形成をサポート。お客様の資産背景に合わせて、さまざまなソリューションの中から最適な解をご提案しながら、将来に安心して資産をつなぐためのお手伝いをいたします。

組織の倫理観

FIDUCIARY DUTY

フィデューシャリー デューティー

金融用語を語源にもつ「顧客の利益を最優先させる」という考え方を、私たちは不動産というお客様の資産を守る上で、同じように重要な価値観だと考えています。



グループ間の連動による一貫した資産管理



ファミリーエージェント

収益に特化した専門性の高い不動産仲介事業および管理事業を担当。



ファミリーアーキテクト

景観から土地活用をつくる「Landscape Asset Management」の事業を担当。



ファミリーハワイ

ハワイにおける不動産の購入から運用までを、日本とハワイの両拠点からフルサポート。



ファミリー LA

アメリカの不動産投資を、日本で行えるようフルサポート。独自ルートで非公開案件もご紹介。



渡田新町

女性目線の小規模アパートメント

“ かつて自分が
生まれ育った土地に
爽やかな景観を残し
街が賑わってほしい ”

Before



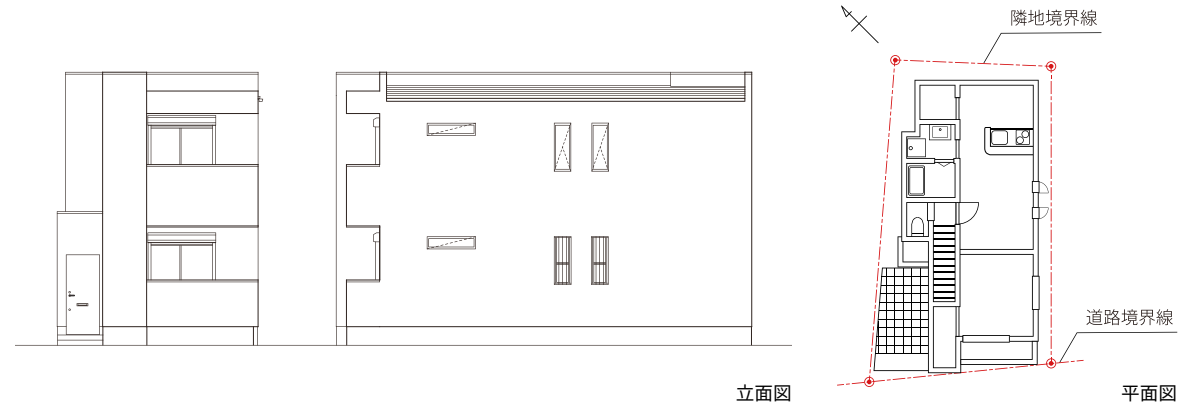
After



プロジェクト事例

オーナー	T 様 (IT会社経営)	住居戸数	1 棟 2 世帯
立地	神奈川県川崎市川崎区	アクセス	JR 南武線川崎新町駅
コンセプト	女性の暮らしに寄り添う	ハザードマップ	対象範囲外
敷地面積	64.51m ²		

カメラ付き インターホン	セパレート 洗面台	シリンダー ロック
室内物干し	カウンター キッチン	大容量 エアコン
シューズ ボックス	ウォークイン クローゼット	
盗見	IH グリル	浴室 乾燥
		IoT ライト



空き家となった実家をどうするか

「誰も住まなくなった実家をなんとかしたい」。それが T 様からのご依頼でした。ご両親が購入された家で、T 様も独立するまでは住んでいた思い出の地。長く暮らした土地だからこそ、空き家のままではもったいないということから土地活用を検討されていました。私たちがヒアリングを進めていく中でたどり着いたのは「新しく建てる」という選択肢。現地調査を重ねてご提案したのは、2 世帯が居住できる木造の重層長屋でした。

資産形成と地域のニーズに応えて

その選択には理由があります。T 様の今後の資産形成において、鉄筋コンクリート造よりも木造が有利であることを数字をもってご説明。さらに、地域に不足している DINKs 向け物件のニーズを読み取り、1LDK で暮らしに便利な設備を整え、プランニングから数ヶ月で竣工。結果的に、平均相場より高めの家賃にもかかわらず、すぐに入居者が決定。地域になじむ外観デザインも好評で、この地に思い入れのある T 様にも安心いただきました。



限られた敷地スペースだからこそ、立体的に見える外観デザインで人目を引く住まいに。T 様からの「爽やかな印象に」というご要望に応じて、白を基調にしたカラーリングを。



鏡と洗面ボウルが一体型のタイプではなく、セパレートタイプを設置することで、スタイリッシュな空間に。



左) キッチンから望んだ 1 階のリビング。白で統一されて明るい雰囲気。
右下) 収納力抜群のウォークインクローゼット。
左下) 玄関そばに設置されたシューズクローゼット。扉に鏡が取り付けがあるので便利。



寝室の窓のない面の壁には、外の光を採り入れるため、目線より高い位置に横長の窓を設置。



