

いま、満足していますか？

*We've got plenty.*

Living  
siestas



資産運用の「見える化」を

CONTENTS

事業案内 ..... 4

ア/パート建築の成功に向けて  
当社の賃貸経営の考え方  
私たちとオーナー様との関係図  
賃貸住宅オーナーになるまで  
ア/パート管理システム  
オーナー専用アプリ

商品説明 ..... 16

シエスタ  
Siesta シリーズとは  
デザイン  
仕様

植栽へのこだわり ..... 28

会社概要 ..... 32

# 01 事業案内



# アパート経営の成功に向けて



賃貸アパートの経営をするにあたり、欠かせない業務があります。それは資産の運用計画を行うアセットマネジメント業務（以下、「AM」という。）、建物を建築する建設業務、賃貸管理を行うプロパティマネジメント業務（以下、「PM」という。）、清掃や設備管理などメンテナンスを担当するビルマネジメント業務（以下「BM」という。）です。

これらの業務はそれぞれを得意とする会社が別々に担当する運営形態が多くを占めています。

しかし、別々の会社に依頼することにより中間マージンが発生します。それに加え、それぞれの会社が別々の目的をもって動くため、効率的に業務を行うことが出来ていないのが実態です。

まず、AM中心の会社は数字上の運用を重視します。数字に強いAM会社をパートナーとすることは資産運用の成功に欠かせません。

ただし数字を重視するあまり、現場目線が欠けていることがあります。需要のある建物なのか、本当に実行できる募集内容なのか等を確認しておくことが必要です。

次に、建設業務が中心の会社は、建物仕様や本体というハード面を重視します。他の物件と差別化するため、流行など情報収集に強く、知識が豊富な会社に依頼することは、とても大切になります。

ただし、建設会社は建物を建てることで利益をとるため、自社がローコストで作りやすい建物を提案したり、賃貸住宅に本来必要ない設備を採用して、投資効率をおろそかにしてしまうことがあります。

最後に、PM中心の会社は、空室期間を減らし満室にすることを重視します。満室経営はオーナー様が誰しも求めている理想の形です。

ただし、満室を求めるあまり、理由をつけて安易に賃料を下げることを提案したり、設備投資を提案する会社は気を付けなければなりません。

資産運用という視点を欠き、気づかないうちに資産価値を下げてしまうことを防ぐために、満室という状態が目的ではなく、「どのような形で満室にし、資産の運用を行うか」ということをしっかりと考え、行うことが賃貸経営を成功に導きます。



## 資産運用会社 A 社

重視	税金のコントロール、収益の最大化
強み	数字に強く、様々な角度から調査分析することで、数値目標を見失わずに目的を明確に示すことができる。税理士とのつながりや財務面を得意とする。
弱み	机上における計画を前提としており、建設や管理における「現場ノウハウ」が不足しているため、賃貸経営の実務における計画や対応力が不足している。



## 賃貸管理会社 B 社

重視	空室を減らし、入居者の住環境を守る
強み	現場の管理能力が高く、空室に対して危機感を持ち常に対策を講じる。現場に関して経験値が高く、トラブルなどへの対応力を得意とする。
弱み	賃貸を管理するという守り目線のため、オーナー様が資産を運用し経営するために必要な財務知識、数値的な考え方が不足している。



## 建設会社 C 社

重視	良い建物をつくり、維持管理を簡単にする
強み	建物に関する知識の高さ、コストパフォーマンスの良い建物を建築することが出来る。万が一何か発生した場合でも、メンテナンス対応が早く安心。
弱み	投資分析や賃貸の知識が少なく、賃貸経営という枠組みで見た時、資産運用の計画から実行、賃貸募集・管理のパフォーマンスに劣り、物件を活かしきれない。



## 日生リビングシエスタの場合

重視 1. 資産運用の全体計画 2. コストパフォーマンス 3. 現場管理 4. 見える化

特徴 自社内で完結、連携したサービスを提供いたします。

資産運用部	
・アセットマネジメント課	資産運用計画作成
・リーシングマネジメント課	市場分析、賃貸募集、空室対策
・オペレーションマネジメント課	賃料回収、契約業務、入居者管理
・メンテナンスマネジメント課	建物維持管理、巡回、清掃、修繕計画作成

建築事業部  
・新築工事からリフォーム、維持修繕対応

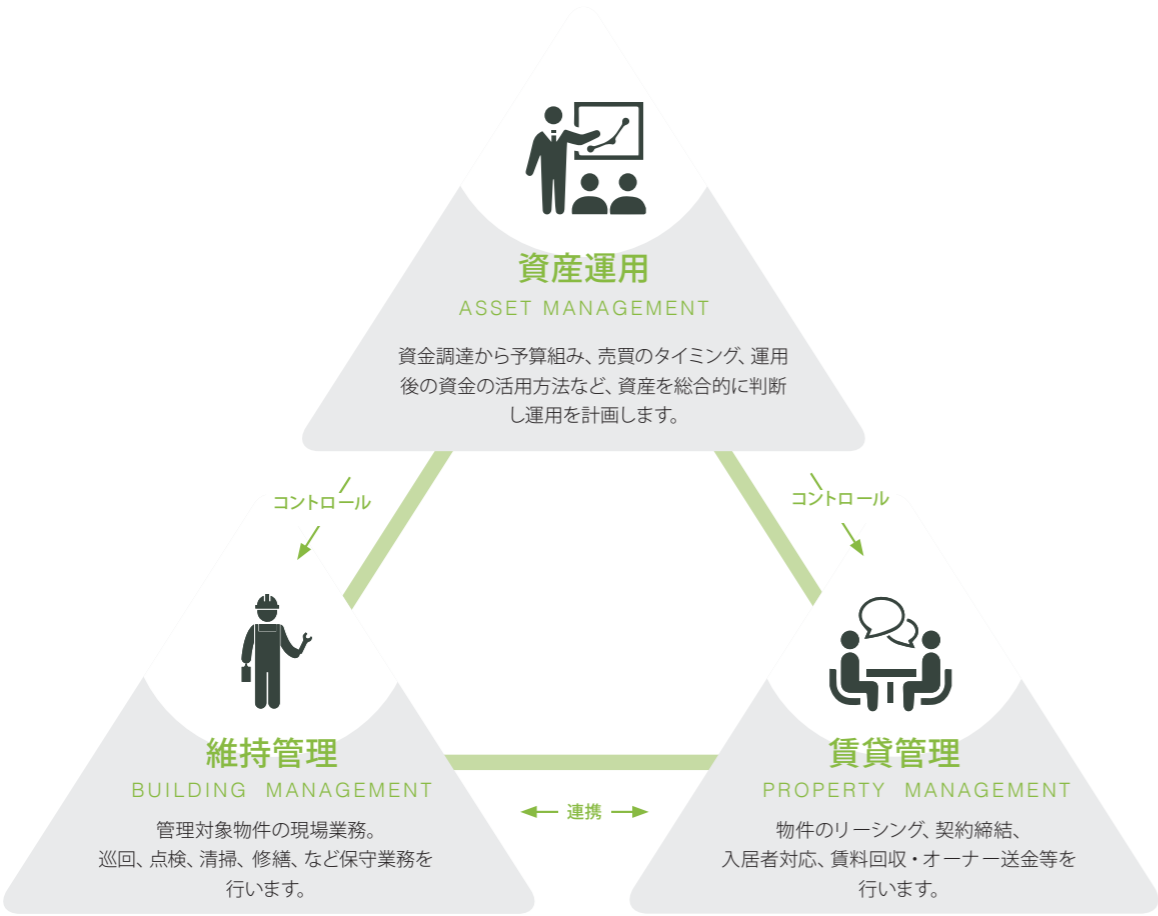
プロモーション事業部  
・ブランド認知、サービス調査、メディア運用、SNS による集客

日生リビングシエスタは運用計画、建設、賃貸管理、メンテナンスが全て揃うことで初めて一つのサービスになると考えています。各々の業務を理解し、その上で連携することが資産運用には不可欠です。そのため、日生リビングシエスタは全てを自社内で内製化し、連携したサービスを作り上げ、オーナー様に提供しています。

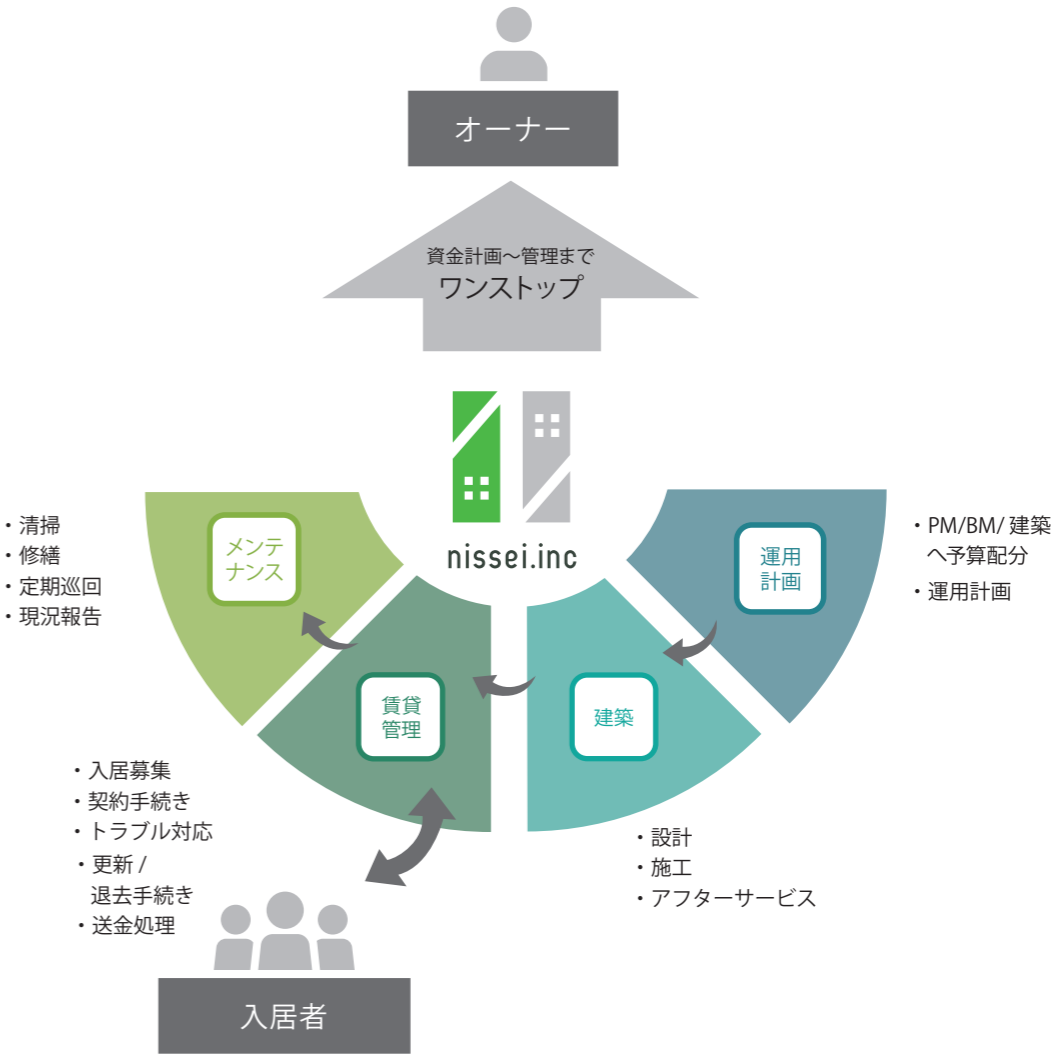
# 当社の賃貸経営の考え方

資産運用部を司令塔として社内の賃貸管理部門、維持管理部門と連携して業務を行います。すべての部門が同じ目的に向かって協力し、連携することにより初めて、オーナー様の求めている資産運用の形が実現します

各業務が別会社に分散されていたり、同じ会社内でも各部門にノルマがある部門採算性の会社では、それぞれ目的や思惑が異なるため、オーナー様が得られる利益は失われ、受けられるサービスは効率的に機能しません。



# 私たちとオーナー様との関係図



# 賃貸住宅オーナーになるまで

## お問い合わせ～資金計画～建物施工～賃貸経営 START

実際に皆様が「お問い合わせ」から「賃貸経営」までの流れを具体的にご説明させていただきます。皆様ができる限りわかりやすく想像ができるように項目を①から⑫ に細分化して、一つ一つ解説致します。下記を参考にして頂き、ぜひご自身がオーナーになるまでの流れを体験してください。

①  
お問い合わせ

②  
希望条件のお打ち合わせ

③  
事業計画のご提案

④  
請負契約

⑤  
融資申込／承認

⑥  
デザイン決定

⑦  
建築確認・申請／許可取得

⑧  
地盤調査・地鎮祭・建物着工

⑨  
賃貸管理委託契約

⑩  
完成・引き渡し

⑪  
賃貸借契約・賃料収入開始

⑫  
賃貸経営サポート

### ① お問い合わせ

ご紹介、オウンドメディア([tatecata.com](https://tatecata.com)、賃貸知識BANK)、広告など様々なところから弊社を知っていただき、ご連絡をいただきます。サイト内のお問い合わせフォームやお渡しするお客様シートにより、現在のご自身の状況や土地の内容などのご連絡をいただきます。

### ② 希望条件のお打ち合わせ

お問い合わせの際にいただいた内容をもとに、「予算」「利回り」「間取り」をはじめとするご希望の賃貸経営の形をお伺いいたします。皆様が考えていることを正確に把握し、ご提案内容が希望に沿うものになるよう、弊社がとても大切にしている過程です。

### ③ 事業計画のご提案

希望条件とご所有の土地に関する地域特性を調査し、最適な事業計画をご提案いたします。「資金計画」「建物プラン」「お見積り」「賃料査定」「収益計画」まで、オーナー様の心配事を取り除くことを目的に、内容を理解しご納得いただくまで回数を重ねて打ち合わせを行います。

### ④ 請負契約

ご提案内容とお見積りにご納得いただいた後、新築工事を進めるため請負契約を行います。全体の事業計画を再確認、ご契約内容、支払い条件、工事請負契約約款を記載した請負契約書を作成し、双方確認いたします。ご説明の後、署名捺印、手付金授受、請負契約手続き完了です。

### ⑤ 融資申込／承認

請負契約締結後、自己資金準備や金融機関からの借入等の手続きを進めます。基本的な支払い方法は「ご契約時手付金」「現場着工時中間金」「建物上棟時中間金」「お引渡し時残代金」の全4回です。※融資利用の場合、金融機関との調整及び事前相談は④請負契約締結前に行います。

### ⑥ コンセプト／デザイン決定

海外の街並みをイメージした「シエスタシリーズ」の中より、実際に完成した物件を見てお選びいただけます。デザイナーが厳選した仕様による外観・内装は、現在求められているデザインを反映し、常に新しい設備を採用しています。マーケット調査に基づき、プロが考えたデザインを迷うことなく手に入れられることが最大の特徴です。

### ⑦ 建築確認・申請／許可取得

建物を施工するために設計図を作成します。建物の規模により構造計算等も行い、行政に建築するために必要な申請を行い、許可を取得していきます。必要により近隣説明、事前協議、地域による届出を行い、要する期間は個々で異なります。1、2か月から、長い場合は6か月ほどかかる場合もあります。

### ⑧ 建物施工

地盤調査・地鎮祭・改良工事・建物着工と進みます。工程表を作成し、現場の進捗状況を随時写真や現地をご案内することで、オーナー様に安心をお届けいたします。建築中の状況を「見える化」することは、オーナー様へはもちろん、これからご入居されるお客様にも建物の信頼をお届けすることができます。

### ⑨ 賃貸管理契約

建物完成・引渡しに向け、並行して入居者募集・賃貸管理について具体的な内容の打合せを行います。「賃料」「敷金・礼金等の貸出条件」「管理内容・報酬」等、賃貸経営を行う上でオーナー様が必要とする内容をご説明し、管理受託契約に基づく説明書、管理委託契約書の取り交わしを行います。

### ⑩ 完成・引き渡し

建物完成後、引き渡し前に建物内覧会を行います。完成した物件をご確認いただくことを含め、設備や維持管理方法等のご説明をいたします。また、建物引渡しに向けた準備や決済手続きの流れをご案内いたします。引き渡し時には各種保証書、設計図書、鍵の授受等、関係書類の授受と残代金のお支払いとなります。

### ⑪ 家賃収入開始

ご入居開始にあたり、ご入居予定者様と賃貸借契約を締結します。入居申込をいただいた後、ご契約締結前に審査、ご本人確認等を済ませ、予め承諾いただいた方を対象に進めます。契約後、順次賃料等のご送金をオーナー様指定口座へ行います。ここから賃貸経営スタートです！

### ⑫ 賃貸経営サポート

ご入居者様対応、物件の定期巡回、清掃、設備メンテナンスが開始します。オーナー様専用のシステムにて、毎月の収支報告、定期清掃・巡回、メンテナンス対応のご報告を行います。賃貸管理のみではなく、資産運用について、不動産の情報提供、経済市況、そのほか法律改正や税務等、経営に関わる継続的なサポートをご提供します。

## アパート管理システム

入居募集から入居中のサポートなど入居者様に関わることをすべて当社で一元管理いたします。賃料や現状回復など資産に関わる部分は、独自に進めずオーナー様へ承認を得たうえで進めております。

### 「賃貸経営の流れ」 わかりにくい流れを一目で解説

#### 1 入居者募集 → 2 審査 → 3 賃貸借契約

不動産情報ポータルサイトへの掲載をはじめ、自社ホームページ・SNSによる集客を行います。また、不動産会社間の連携を迅速・丁寧に情報共有を行うことで、空室期間の短縮に努めます。

賃貸相場調査、集客戦略に関しては、リーシングマネジメントに特化したスタッフによる、きめ細かいサービスを提供いたします。

入居申込受付後、速やかに審査を行います。提携家賃保証会社への加入を基本として、ご本人確認・反社会的勢力等のチェックを欠かさず行います。ご本人確認を徹底し、事前にコミュニケーションを取ることで、入居後のトラブル等リスクを事前に察知・回避し、オーナー様の安心した賃貸経営を支えます。

常に地域別のルールや法律改正に伴った変更点を網羅した契約書類を準備・提供します。ご契約時には入居期間中及び退去時のトラブルにならないよう、丁寧なご説明を徹底して行います。また、オンライン契約をはじめとした、お客様のご要望に幅広く対応することで、遠方のお客様や機会損失を防ぎます。

#### 4 賃料集金・送金 → 5 清掃・巡回 → 6 退去・解約精算

ご契約者様から賃料を計画的に集金し、オーナー様へ確実な送金手続きを行います。家賃管理専用口座にて会社資産と分別管理を行い「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」に沿った財務管理を遵守しております。

毎月10日に指定口座へ送金(土日祝日を除く)、15日に運営管理報告書をお送りさせていただきます。

共用部分・ゴミ置場等の清掃業務に加え、維持管理に特化したメンテナンススタッフによる定期的な巡回管理により、オーナー様の資産の美観維持をお約束いたします。永く住んでいただけるよう、良好な生活環境を提供いたします。

また、オーナー様は定期清掃及び巡回報告書にて現地の状況を都度把握することができます。

解約通知受領後、解約日及び室内明渡し日を設定し、退去立会い手続きを進めます。明渡し時に室内をチェックし、原状回復箇所を決定します。その場で費用算出及びご本人の承諾を原則として完了します。退去費用の未収を防ぎ、その後の募集・入居手続きに支障が出ないよう円滑に各種手続きを行います。

### 「サービス一覧」 オーナー様の心配ごとを解消

#### ¥ 賃料管理

ご契約者様から受領する賃料は弊社にて一括集金し、毎月10日にオーナー様の口座へ振込みを行います。弊社から送金される経費清算後の金額と運営管理報告書の確認のみとなり、分かりやすい「集金代行型」をご提供しています。

#### 24 24時間サポート

ご入居者様の日々のお困りごとに24時間体制にて対応を行っております。万が一の緊急対応にも万全な体制で弊社内で解決致します。オーナー様への報告は対応完了後、安心して賃貸経営に専念することが出来ます。

#### 🧹 清掃

共用部の定期清掃では、敷地周りからゴミ置場、階段、廊下等のご入居者様の日々の住環境の維持に努めます。また、入退去の際の粗大ごみへの対応や放置自転車の整理まで、オーナー様の資産価値の維持向上を行います。

#### 💬 チャットコミュニケーション

ご入居者様との日々のやり取りはダイレクトチャットにて行います。疑問点やお困りごとに対して文字の他、画像や動画、データにて把握することが出来るため、迅速な対応を可能にし、ご入居者様の満足度向上に繋がっています。

#### 📋 巡回

定期清掃の他、日々メンテナンススタッフ、リーシングスタッフが物件を巡回、美観維持に努めます。清掃スタッフに任せきりにせず、常にチェック体制を増やすことで変化に気付き、何かが起こる前の準備を徹底します。

#### 🏠 マーケット調査・査定

物件が存在する地域では周辺環境の変化や競合物件の建築、募集条件の変化が今現在も起こっています。新築時はもちろん、建築後も市場調査を欠かさず行うことが大切です。周辺環境から賃料相場、条件等の情報をご提供致します。

## 企業公式アカウントにて安心したコミュニケーションを提供

### 入居者様専用カスタマー窓口

ご入居者様専用のLINE公式アカウントで質問やお困りごと等のやり取りを行います。専用のシステムを使わずLINEを使う事には理由があります。

ご入居者様は入居した不動産管理会社に連絡をする為だけのアプリやシステムを使うことに煩わしさを描いています。そこで国内普及率8割超の連絡ツールを使用することでご入居者様が「連絡しやすい」ことを最も重要視しました。

その他、よくある疑問はQ&Aを用意し、更新や解約もオンラインからお手続き可能となっています。入居者様が「連絡しやすく」「分かりやすく」「対応が早い」そのようなサービスを求め、提供することが満足度を上げ、ずっと住みたいと思って頂けるようになります。



チャット画面

オーナー専用アプリ



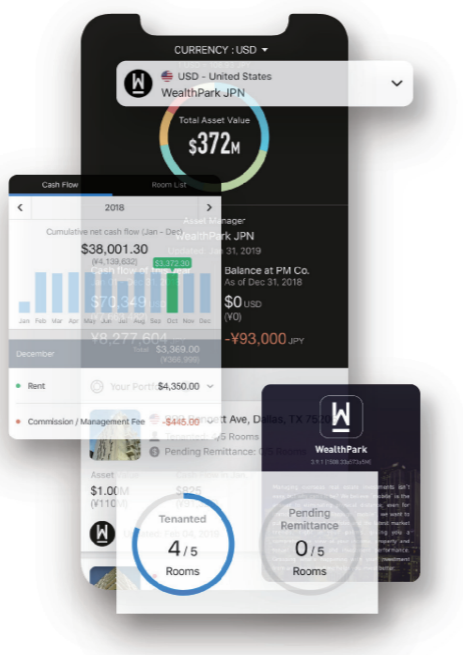
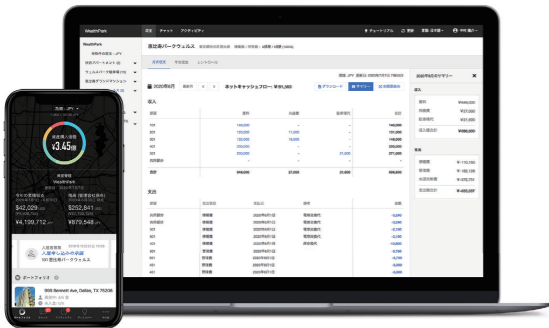
当社は資産運用アプリ「WealthPark(ウェルスパーク)」を導入  
自社で把握するオーナー様ご自身の資産運用状況を積極的に開示しています。

資産情報の「今を見える化」

資産価格、日々の収支が一体化  
必要な関連書類もシステム内で保存

知りたいときに、知りたい情報がわからない  
そんな経験一度はありませんか？  
そのような状況を解決し、自分で知りたい情報を常に確認できることは、経営という視点でとても大切になります。  
賃貸経営も例外ではありません。  
弊社オーナー様に関しては、費用は掛からずシステムをご提供しております。是非ご利用ください。

▶サービス紹介動画



直通チャットでスムーズなやり取り

当社への連絡はアプリ内で完結

電話の行き違い、メールの見落とし、FAXが不鮮明などタイミングを逃すと大事なやり取りが進まない。  
そんなオーナー様の悩みを解決します。  
手が空いたタイミングで連絡を入れるだけで完了。  
今までやり取りした時系列も確認できるため、言った言わない、見落としも起こりません。



項目ごとに分かれたトークルームで  
トピックが埋れません

項目例

- ・ 月次報告・送金明細
- ・ 定期巡回、清掃
- ・ 入居者募集
- ・ 原状回復、維持管理
- ・ その他



## 02 商品説明



## シエスタ Siesta シリーズとは

当社の商品はオーナー様へブランド (Villa/Duo/Cielo/LIVISIE) x デザイン (AH, BH・・) x 場所の決まったパターンから選んでもらうパッケージ商品です。

細かな商品の仕様を選ぶことなくご希望に合わせて商品の大枠を決めていくだけで一棟アパートを作ることができます。

### オリジナルパッケージシステム



## デザイン

既存のデザインを紹介します。

### BrickHaus (ブリックハウス)

ニューヨークのブルックリン地区をイメージしたデザイン。ブロードウェイで有名なマンハッタンに位置する高級住宅街。芸術と文化の融合する都市でレンガ造りの住宅が目まぐるしく。

1



### El Pueblo (エルプエブロ)

ドイツのフロイデンベルクをイメージしたデザイン。白と黒で統一された伝統的な木組みの家が整列した美しい街並み。モノトーンが作り出す独自の色彩が特徴。

2



### ArbolHaus (アルボルハウス)

ワシントンのシアトル地区をイメージしたデザイン。水と山と緑に囲まれたエメラルドシティの愛称で知られる西海岸の街おしゃれなカフェや雑貨店が点在。住みやすいかに美しい景観を保てるかを重視した住宅街。

3



### Gresiare (グレシアーレ)

ギリシャのアテネ地区をイメージしたデザイン。白を基調とした気品ある外観に仕上げ、リゾートモダンがコンセプト。文化遺産と都市的建造物が混在した歴史の中心地。

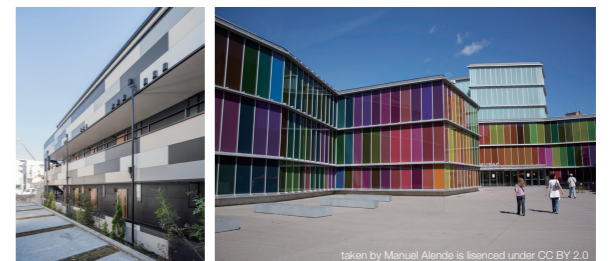
4



### Contemuseo (コンテムセオ)

スペインのカスティーリャ地方をテーマにデザイン。中世～現代までの文化が共存する地域カスティーリャ・イ・レオン州を代表する現代美術館の特徴的な貼り分けガラスから着想を得て外壁を構想。

5



仕様

当社の商品 Siesta(シエスタ)シリーズはパッケージ商品です。  
パッケージ商品というと安い・代わり映えない・質が悪いのではないかと  
とお思いの方もいらっしゃるはず。  
パッケージはパッケージでも、当社のシエスタシリーズはただのパッケージ化された商品ではありません。  
面積、室内空間、外観、仕様、外構に至るまで、不要なものは省き必要な部分にこだわり、プロが考え抜いた「賃貸住宅」  
を商品としてご提案しています。  
オーナー様にはバランスの取れた資産運用を、ご入居者様には快適な住空間を実現する建物仕様を選定しております。

標準設備の選定基準

標準仕様は業界ネットワークに蓄積されたノウハウとマーケティング調査により 入居ターゲット世代に響く競争力の  
ある設備を選定しております。  
  
立地調査をはじめ、競争力のある物件、賃料査定を企画段階から行い、建築費と入居付けの適度なバランスが見えた建  
築を強みとしております。



コンセプトごとに標準仕様を選定

ワンルームの物件はシエスタヴィラ、1LDKのお部屋  
はシエスタデュオとしてブランド展開しております。  
それぞれのブランドで入居者ターゲットを決め、需要の  
ある設備を選定しております。

▼仕様

シエスタヴィラ	シエスタシエロ	シエスタデュオ	
1R	メゾネット	1LDK	タイプ
16㎡前後	20㎡ +LOFT10㎡	30㎡前後	㎡
10代後半～20代後半 学生・新社会人	20代～30代 社会人・1人暮らし	20代～30代 社会人・2人暮らし	ターゲット
シャワールーム・ブラインド 独立洗面台・ブラインド 宅配ボックス など 機能性重視のコンパクト設計	ロフト階段 ユニットバス・独立洗面台 オートロック・ブラインド 宅配ボックス など 機能性重視のコンパクト設計	ユニットバス・独立洗面台 オートロック・ブラインド 宅配ボックスなど 機能性重視のコンパクト設計	標準仕様
ArbolHaus、BrickHaus、ElPueblo、Gresiareなど			デザイン

駅から15分圏内でも利回りの取  
れるサイズ感として㎡数を設定

シエスタヴィラであればターゲッ  
トを一人暮らし初めての方から  
20代後半の社会人の方へ向け  
た1Rのお部屋。

シエスタデュオであればターゲッ  
トを2人ぐらし初めのかたから広  
いお部屋にすみたい趣向のある  
方へ向けた1LDKのお部屋。

ご入居者様ご本人で購入をしたいと思われる家具は標準として付属せず、設備として付いていると入居応募がたくさん来るよ  
うなものを選定しております。全国賃貸新聞で毎年企画されている設備ランキングで10位以内を占める設備、室内洗濯機置  
き場、TVモニター付きインターホン、洗浄機能付き便座、インターネット無料に加えエントランスのオートロック、備え付け  
照明、宅配ボックス等ほとんどを標準設備として設定しております。  
  
そのほかにも、他物件との競争力をさらに上げるため、設備や細かな工夫を施しております。例えば、ブラインド、引っ越しの  
際に窓に合ったサイズを購入する必要のあったカーテン購入がブラインドの設置により不要になります。それだけでなく、全  
室同じ色のブラインドであることにより清潔感のある外観を守り、内覧時の第1印象を良くします。お客様にとっても引っ越  
しのたびに買いなおすカーテンはコストがかかり、採寸しに行く手間もかかります。メンテナンスにおいても、材質はブラで清  
掃しやすく綺麗に保つことができます。

# Siesta Villa 北千住 ArbolHaus

## シエスタヴィラ 北千住 アルボルハウス

1Rの一人暮らし向けに企画したコンセプトのSiesta Villaです。時代のニーズに合った空間デザインが特徴のフラッグシップシリーズ。デザインはアルボルハウス。アメリカ、ブルックリンの高級住宅街をイメージした外観が特徴です。



# 設備 POINT

単身世帯に人気の住宅設備を厳選して採用。機能のみならずデザイン性にもこだわり、入居付け、満室稼働、建築費とトータルバランスの整った収益物件です。



**A オートロック**  
女性や初めての一人暮らしでも24時間安心して生活できる住環境を追求するためにオートロックシステムを導入。



**D シャワールーム**  
新築駅近で居住空間とオーナー様の収益性を両立させる鍵となるシャワールーム。清潔感とメンテナンス性を重視しました。



**B 1口キッチン**  
他の賃貸住宅と差別化できるよう天板と扉のカラーリングを独自に選択しました。



**E 独立洗面台**  
LIXIL「ピアラ」を設置。コンパクトかつ収納力のある高グレード品を選びました。



**C ブラインド**  
メンテナンスが簡単で壊れにくいブラインドを設置。外観の統一性はもちろん、初期費用を抑え入居のハードルを下げます。



**F 宅配ボックス**  
高い防雨・防水性が特徴のUNISONの大容量宅配BOX。不在時の宅配物を雨から守ります。

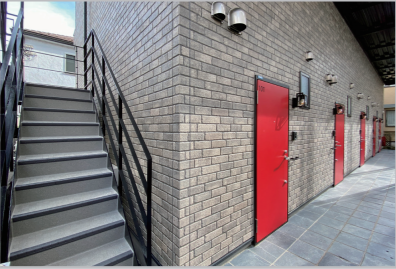
# Siesta Cielo 久米川 BrickHaus

## シエスタシエロ久米川 ブリックハウス

メゾネットタイプのコンセプト、SiestaCieloです。

1LDKや1Rの3階建てにすると十分な居住面積と収益性が確保できない土地形状に適用。

デザインはブリックハウス。アメリカブルックリンの高級住宅街をイメージした外壁が特徴です。



# 設備 POINT

標準仕様からこの物件では、2口キッチンの亀井製作所、Solidを採用。お部屋に高さを設け、ロフトを設置しました。空間を最大限活かした開放感のある間取りが特徴です。



**A オートロック**  
女性や初めての一人暮らしでも24時間安心して生活できる住環境を追求するためにオートロックシステムを導入。



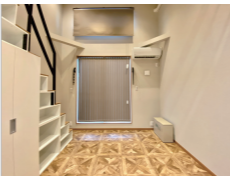
**D ユニットバス**  
清潔で快適なバスタイムを過ごすことのできるユニットバスを導入。浴室乾燥機付きで部屋干し需要にも対応します。



**B キッチン**  
他の賃貸住宅と差別化できる、デザイン性と使いやすさに優れた亀井製作所のキッチンを導入。



**E 洗面化粧台**  
LIXIL“ピアラ”を設置。コンパクトかつ収納力のある高グレード品を選びました。



**C ブラインド**  
メンテナンスが簡単で壊れにくいブラインドを設置。外観の統一性はもちろん、初期費用を抑え入居のハードルを下げます。



**F 宅配ボックス**  
高い防雨・防水性が特徴のUNISONの大容量宅配BOX。不在時の宅配物を雨から守ります。

# Siesta Duo 一橋学園 Contemuseo East 棟

## シエスタデュオ 一橋学園 コンテムセオ

1LDK、2人暮らし向けに企画したコンセプトの Siesta Duoです。  
ワンルームより高い安定性を追求する方のための収益物件。  
デザインはコンテムセオ、スペインの現代美術館をヒントにデザインした貼り分け外壁が特徴です。



# 設備 POINT

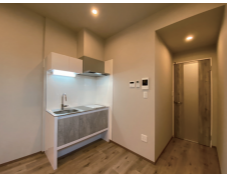
市場調査に基づき算出された平均30㎡のコンパクトな住空間。W1200以上の2口キッチンを採用しキッチンの使用頻度の高い世帯にも対応できる設備選びを行いました。



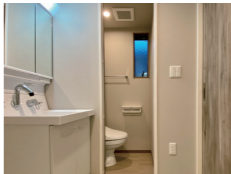
**A オートロック**  
アイホンのPATMOを採用。カラーモニターインターホンで入居者の方々の安全を守ります。



**D ユニットバス**  
LIXILの集合住宅用ユニットバスルームです。使いやすくシンプルで物件デザインに合うカラーを選定しました。



**B 2口キッチン**  
目を引くデザイン性と使いやすさを備えた2口キッチンを採用。満室経営に役立ちます。



**E 独立洗面台**  
LIXIL ピアラを導入。鏡の裏にも収納があるタイプでコンパクトに欲しい機能を備えています。



**C ブラインド**  
都会的な印象のグレーの縦型ブラインドを採用。カーテンの購入が不要でメンテナンス費も抑えます。



**F 空間設計**  
入居者の方々がゆったりと過ごしやすい空間を提供するために、窓の大きさや配置、天井の高さに配慮しました。

## 植栽へのこだわり



## 街並みを作る

当社の建築物件シエスタシリーズでは、建物そのものだけでなく植栽にもこだわって作っております。植栽を造成することにより、環境美化を行い、募集の際の印象を良くし住んでいる入居者様へ向けても住みよい環境へと導きます。

当社の植栽の造成、メンテナンスをお願いしているマッツガーデンズ 松村様との当社代表下村との対談をお届けします。



松村 昌樹  
マッツガーデンズ



下村 尊彦  
日生リビングシエスタ 代表取締役

### シエスタシリーズとの出会い

--お二人は育った地元が同じお知り合いだったとお聞きしています。当社との出会いはどのようなものだったのでしょうか。

**松村** 最初は6、7年前、府中の戸建てから始めました。芝生、ウッドデッキ、通路まで植栽を入れる大きなプロジェクトでした。戸建てから始めて今のようにアパートの植栽になることは予想していなかったですね。

**下村** アパートを始めたのは会社のビジネスモデルという面が大きいです。戸建てだと作って売って終わりなので何か物足りなさを感じていたんです。デザインはするけれど、引き渡してしまったら終わり。愛着がわきにくいんです。あとは会社の収益面もあってアパートをやることになりました。自社で土地を買って建て、投資家さんに売って管理まで。できれば作ってからずっと維持管理まで愛着を持って仕事したいということから始めました。

### 見た目だけでない植栽の底力

--賃貸住宅でこのように植栽を植えるのは

実際に他の物件でもあることなのでしょうか。

**松村** ここまで植栽の計画をするのはシエスタシリーズくらいだと思います。賃貸アパートで植栽というのは少ないと思います。造園業という職業としては(植栽のない賃貸住宅は)寂しいものではあるなと思います。たとえば、植木鉢1本でも入れるだけでも寂しさを感じずに過ごせるようなところはありますよね。

**下村** 緑化指定(面積に応じて緑を足さなければならない行政による制限)が植栽を植える理由として一つありますが、それだけが理由ではなく、そもそも緑で建物全体をデザインすることが集客向上、住環境向上になることが理由です。

やはりオーナーさんからすればメンテナンス費がかかるんじゃないかという危惧が一番多いと思います。メンテナンス費としてかかってくるのは年間1回か2回の除草や剪定作業です。これも将来的に考えてみると入居する方にとってはバツと見て殺風景な外観であるよりも木がある方が空間として良い印象を持ちます。結果、物件のクオリティを上げることにつながってきます。

### ストーリー性のある植栽デザイン

--どのように植栽はデザインされているのですか。

**松村** 色どりやシンボルツリーを作ることなどにはこだわっています。ポイントは①バランス②外観の色③高低差④向き、奥行⑤ストーリーを意識することなどです。建物や外構を見て、作り手がどのようなコンセプトで作ったのか察して計画をしています。手書きの絵でかいたり、画像を持ってきたりしています。

**下村** なるほど! 実は初めて聞きました。どの範囲に植えるのか、導線はこちらで考えていますがあとは自由にバランスを見て植えてもらっています。ウッドチップもお任せで入ったものです。

**松村** チップを敷いているにも見た目の良さのこともあるけれど草が生えづらくなるとかそういう効果も考えたバランスで植えたり一番いいところを毎回考えながらやっているという感じですかね。植えるときは、将来の枝葉の伸び方など3年後5年後の見栄えを考えて植えています。

会社概要

会社名	株式会社 日生リビングシエスタ nissei.inc	宅地建物取引業	東京都知事(14) 第26444号
代表者	代表取締役 下村 尊彦	建設業	東京都知事(般-2) 第153121
本社	〒203.0014 東京都東久留米市 東本町6番18 1F.2F Tel. 042.420.1632. Fax. 042.420.1765	賃貸住宅管理業	国土交通大臣(02) 第001158号
設立	昭和 47 年 9 月 12 日	加盟団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会
資本金	50,000,000 円	取引金融機関	足利銀行 青梅信用金庫 きらぼし銀行 埼玉縣信用金庫 みずほ銀行 りそな銀行
事業内容	不動産開発事業 資産運用事業 不動産証券化事業 不動産特定共同事業		

沿革

昭和 33 年	東京都豊島区にて個人創業
昭和 47 年	東京都東久留米市に事務所を移転 日生販売株式会社として法人化
昭和 63 年	業務拡大により東京都清瀬市に本社屋建設 同年事務所を本社屋に移転
平成 25 年	代表取締役に下村尊彦就任
平成 28 年	企業ブランド向上及び業務拡大により社名変更 日生販売株式会社改め 株式会社日生リビングシエスタに変更
平成 29 年	業務拡大により本社を東京都東久留米市に移転
同年	経営基盤強化の為、資本金 5,000 万円に増資

詳しい事業内容、ご相談はWEB SITEまで



copyright © 日生リビングシエスタ All Right Reserved.

日生リビングシエスタ nissei.inc  
tatecata.com

株式会社 日生リビングシエスタ nissei.inc  
〒203-0014 東京都東久留米市東本町6番18 1F.2F  
Tel 042.420.1632 Fax 042.420.1765  
Email info@livingsiesta.com

# 日生リビング システム

copyright © 日生リビングシステム All Right Reserved.  
日生リビングシステム nissei.inc | tatecata.com 2023

