



# ラクテンポ 001 内覧会説明資料

都心の狭小・遊休地有効利用に、投資コストの早期回収を実現する新たな提案

2009年10月29日

株式会社ラクテンポ

## 株式会社ラクテンポとは? ~4人の英知の集まり

不動産のプロ集団・不動産起業塾(主宰:清水啓充、株式会社ジェイエル代表取締役)で知り合ったそれぞれ違ったキャリアを持つ4人が、自ら飲食店経営の経験がある野原を代表として2009年1月に設立しました。

都心部の遊休地や狭小地などを、ローコスト且つデザイン性と堅牢性を備えたユニット店舗や木造店舗で有効活用することにより、土地所有者にとっては“堅実投資で高利回り”を、テナントにとっては“初期投資を抑えた一等立地での路面店舗開業”を実現させるスキームを提案しております。

単なる不動産開発に止まらず、緻密な立地・売上分析に基づき、土地所有者・テナント双方に対し店舗開業・運営に至るまで継続的にサポートを行う、総合プロデュース事業を展開しております。

## モクテンポプロジェクト ~「はやい、やすい、かっこいい」を目指して

一戸建独立店舗を低額投資で実現させるために、株式会社ラクテンポは、木造店舗「モクテンポ」を開発しました。この度の日本橋本石町4丁目では、「モクテンポ」の第1弾『ラクテンポ001』を、総額1,600万円(建物本体建設費45万円/坪)で建設。店舗用建物に限定しているため、最低限の設備・内装(スケルトン状態)でのテナントへの引渡しにより、内装費を削減し、建物建設コストを圧縮することが可能となりました。さらに、建物本体の工期は約50日と、鉄骨造やRC造建物の約半分であり、賃料発生のお機会損失も最低限に抑えることが可能となっています。

また、建物は、無駄と装飾を徹底的に排した合理性を追求する過程で、結果的にシャープでクールなデザインに到達いたしました。

本プロジェクトでは、株式会社ラクテンポが、土地所有者との間で敷地面積147.48㎡の土地に事業用借地権設定契約を締結して、自らのフラッグシップとして木造平屋建ての飲食店舗用建物を建設しました。株式会社ラクテンポの投資利回りは23%となりましたが、土地所有者自らが店舗用建物を建設した場合には、土地所有者の投資利回りは45%に達し、投資額は約23ヶ月で回収可能です。

( 後記、「日本橋本石町プロジェクト事業収支」をご参照ください。 )

## 株式会社ラクテンポの取り組み ~ 最も有効活用に発想の転換を

株式会社ラクテンポの事業の特徴は、商業店舗を前提とした立地分析から始まり、立地条件に適した入居テナントの業種業態とその売上予測を想定し、それを基に全体の事業収支を算出している点にあります。テナントにとって過度な負担の無い適切な賃料を想定したうえで、それに見合う建設コストを逆算して建築規模・構造を決定し、さらに、実際の事業スタートは入居テナント決定後に行うことにより、高い利回りと投資リスク回避を実現しています。

通常、都心の不動産開発事業ではビルを「建設すること」に重点が置かれ、容積率目いっぱいの建物を建設することが最も有効活用とされてきましたが、上層階のテナントが決まらないケースが散見されます。ラクテンポのプロジェクトは、平屋または2階建てで、稼働が確実な規模の建物を建設するため空室リスクが大幅に軽減されます。稼働する部分だけを建設するという、まさに、土地の最も有効活用についての発想の転換を図ったわけです。

土地所有者・投資家のメリットは、同時に入居テナントのメリットに繋がります。土地所有者・投資家の事業投資コストやリスクが低減されるため、テナントの契約条件も周辺相場より安価に設定でき、健全な飲食店経営と貸主・借主双方の早期の投資回収が期待できます。

昨今では、居抜き店舗活用による出店初期費用の削減が注目されていますが、この場合、既存の内装・設備を利用するため、旧テナントのイメージを払拭するのが難しいという問題があります。本プロジェクトでは路面店舗を新築し周辺相場よりも安価な賃貸条件で入居できるため、ており、テナントの個性に合った効果的な演出を、新規にローコストで創造できるというメリットも大きな狙いでもあります。

今後、株式会社ラクテンポでは、同様の都心一等立地での店舗開発事業を土地所有者と投資家に対して展開し、来年6月末までに10件の事業プロデュース・建物竣工を目指しています。

## ラクテンポ001のコンセプト ~いつまでもオヤジの聖地と言わせない

実際の事業のコンセプト、顧客ターゲットは立地の特性の分析により決定されますが、商業施設に必要なわくわく感と、サプライズの体現は株式会社ラクテンポの事業の重要なファクターです。

本プロジェクトの立地は、「オヤジの聖地」的要素が強い神田駅前飲食街のエリア内にあります。神田駅周辺では立ち飲み屋やモツ焼き屋などの低価格を売りにした店舗が乱立していますが、飲食店の顧客マーケットは日本有数のビジネス街をバックにしており女性層の大きな需要が眠っています。本プロジェクトの入居テナントは、立ち飲み業態の先駆けとなったギョバーなどを展開する株式会社アイディーによるフレンチピストロと、千葉県産の食材にこだわったイタリアンパールを展開する株式会社ビート・インターナショナルによるイタリアンパールに決定し、隠れ家的な路地裏にフレンチピストロとイタリアンパールという、神田・日本橋のイメージを変える女性をターゲットにしたテナント構成で、潜在需要の掘り起こしを目指しています。

表通りからほんの少し見える店舗を目指して路地を入ると、目の前に現れる全長24.5メートルのファサードが来場者を圧倒し、それぞれにこだわりを持った「ヨコメシ店」が並ぶという、正にサプライズの演出に成功したと確信しています。

---

### ラクテンポ001 概要

所在地:東京都中央区日本橋本石町4丁目4番16号  
近接駅:JR神田駅・新日本橋駅、東京メトロ三越前駅  
敷地面積:147.48㎡ / 建築面積:99.99㎡ / 延床面積:99.99㎡  
構造:木造平屋建 / 用途:飲食店舗  
建築主:株式会社ラクテンポ  
設計監理:横山武志建築設計事務所 / 施工:株式会社大勝建設

### ラクテンポ001 賃貸条件概要

契約形態:株式会社ラクテンポとの定期建物賃貸借契約  
契約年数:5年(再契約可能、最長10年)  
店舗面積:A区画 49.99㎡(15.12坪) + テラススペース(14.14㎡)  
B区画 49.99㎡(15.12坪) + テラススペース(9.82㎡)  
引渡状態:スケルトン渡し(内装・看板・庇テント等はテナント負担工事)  
月額賃料:A区画 35万円 / B区画 30万円(各消費税別途)  
敷金:賃料の10か月分 償却10%  
礼金:1ヶ月分

## ラクテンポ001 事業収支 (3階建て鉄骨建物との収支比較)

1 木造平屋建 延床面積30坪 月額賃料収入 1F:65万円

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
賃料収入		7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800	7,800
年間支出		-785	-785	-785	-785	-785	-785	-785	-785	-785	-785
キャッシュフロー累計		7,015	14,030	21,045	28,060	35,075	42,090	49,105	56,120	63,135	70,150
投資金額	-15,915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業収支		-5,600	1,415	8,430	15,445	22,460	29,475	36,490	43,505	50,520	54,235
										10年利益率	340.8%

2 鉄骨造3階建 延床面積90坪 月額賃料収入 1F:65万円 2F:45万円 3F:45万円

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
賃料収入		18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600
年間支出		-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100
キャッシュフロー累計		16,500	33,000	49,500	66,000	82,500	99,000	115,500	132,000	148,500	165,000
投資金額	-71,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業収支		-51,200	-34,700	-18,200	-1,700	14,800	31,300	47,800	64,300	80,800	94,000
										10年利益率	132.4%

3 鉄骨造3階建 延床面積90坪 月額賃料収入 1F:65万円 2F:45万円 3F:45万円 ただし、2・3階の空室リスク30%

	0年	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年
賃料収入		15,360	15,360	15,360	15,360	15,360	15,360	15,360	15,360	15,360	15,360
年間支出		-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100	-2,100
キャッシュフロー累計		13,260	26,520	39,780	53,040	66,300	79,560	92,820	106,080	119,340	132,600
投資金額	-71,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
事業収支		-54,440	-41,180	-27,920	-14,660	-1,400	11,860	25,120	38,380	51,640	61,600
										10年利益率	-86.8%

\* 土地所有者が建物を建設した場合を想定した収支の比較です。

\* 年間支出は、建物に対する公租公課、保険、減価償却費、管理コストなどです。

### 株式会社ラクテンポ 会社概要

会社名:株式会社ラクテンポ

本社:〒150-0001 東京都渋谷区神宮前2丁目24番1号

代表取締役:野原正哉

設立:2009年1月30日

資本金:375万円

役員:代表取締役 野原正哉(有限会社ニュースコンサルティングオフィス 代表取締役)

専務取締役 東 秀信(株式会社シェア 代表取締役)

専務取締役 明和一行(有限会社健康工務店 代表取締役)

専務取締役 横山武志(横山武志建築設計事務所 代表)

URL:<http://rakutempo.com>

お問い合わせ先	株式会社ラクテンポ	担当:野原正哉
	E-mail:info@rakutempo.com	
	TEL:03-3479-1052 / FAX:020-4622-0614	