

## ラクテンポ第2弾始動 日本橋に木造平屋店舗 投資利回り約20%

(株)ラクテンポ(東京都渋谷区、野原正哉社長)の第2弾プロジェクトが、東京・日本

橋本石町で始動した。都心の狭小・遊休地を利用して、木造店舗を建設し、投資コストの早期回収を図るラクテンポ・スキームは09年1月に第1弾が同じエリアに完成している。

ラクテンポがプロデュースする木造店舗用建物の『ラクテンポ002』は、3月8日に土地所有者、投資家、及びラクテンポの3者で「土地賃借借事業の計画に関する合意書」が締結された。今年7月末に竣工の予定。第1弾同様、日本橋の路地裏に新たな息吹を吹き込む斬新なテナントの誘致を図る。第1弾は日本橋本石町4丁

目の敷地面積147・48㎡の土地に、ラクテンポが土地所有者との間で事業用借地権設定契約を締結して、木造平屋建ての飲食店舗用建物を建設。イタリアン酒場「BOS SO」とワイン食堂「キュル・ド・サック」がテナントとして入居している。「オヤジの聖地」的要素が強かった神田駅前飲食街で、眠っていた女性客のニーズに応え、本エリアのイメージを一新するキッカケをつくった。

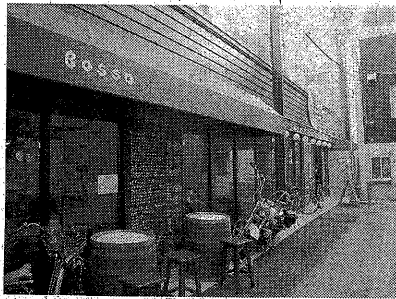
今回は同じ本石町4丁目木造2階建店舗用建物を投資

家が建設する。敷地面積38・32㎡の土地に12年の事業用借地権設定契約を締結する。ラクテンポは建物設計、テナント誘致などの総合的プロデュースを行い、更に、投資家との定期借家契約締結によりサブリース事業も行う。

投資利回りは、ラクテンポが自ら建物を建設した「ラクテンポ001」スキームでは23%、今回の投資家利回りはネット(解体費は含まない)で20%となる。

ラクテンポのプロジェクトの特徴は、まず初めに、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る。テナントにとって過度な負担のな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、更に、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、

神田のイメージを一新する店舗となった第1弾



高い利回りと投資リスク回避を実現する。