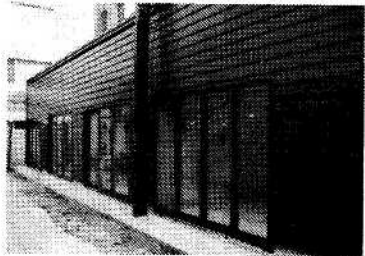


木造平屋店舗で土地活提案



ラクテンポ

木造店 中央区日本橋の店舗「ラクテンポ」の活用を提案する。同社の提案する土地活用法は「モクテンポ」という名称で、都心の狭小地に低額投資で木造平屋建ての店舗を建設するもの。これまで



ラクテンポ(東京都渋谷区野原正)社長

駐輪場などの使い方がなかった裏通りなどの土地が対象となる。「モクテンポ」

「甘い収支計算のうえに、土地の容積率一杯の大きな物件を立てて、空室だらけになっている物件が多くあります。われわれは、まず建物を建てるということほしません。テナントが決まるまで、そのテナントにあった建築規模を

は約50日間、鉄骨造やRC造の約半分の短さだ。テナントが決まっているため、完成から賃料発生までに間がない。今回の物件は2009年1月の同社設立から初の店舗となるフラ

いたため投資利回りは45%となり、建築費は約23カ月で回収可能という。「豪華な建物をつくり、高い賃料で貸し出してもテナントが撤退してしまうと利益は生まれなくなる。モクテンポならば建築費が安

同社の野原社長自身、かつて飲食店の経営を行っていた経験があり、その後飲食店向けの不動産仲介に転じた。そのため、安定的なテナント稼働こそがオーナーのメリットになると考えているとい

「今回の土地はオーナーが購入後3年ほど更地となっていたそうです。駐輪場やトラックルームなどいろいろな提案があったのですが、どの案もリスクの高さが気になり活用に至らなかったそうです。その中でわれわれの提案は斬新であったようで、高く評価されました。今回はモクテンポの第1号店としてわれわれが建築主となりましたが、今後は土地オーナーと投資家向けに積極的に提案を行います。来年6月までに10件の事業プロデュースと建築竣工を目指しています」(野原社長)

テナント安定稼働で高利回り

のコンセプトは投資回収の早さと空室リスクの回避だといふ。あらかじめ飲食店用に限定した建物を建築することで、設備や内装は最小限のものにとどめ、テナントへ引き渡す。「甘い収支計算のうえに、土地の容積率一杯の大きな物件を立てて、空室だらけになっている物件が多くあります。われわれは、まず建物を建てるということほしません。テナントが決まるまで、そのテナントにあった建築規模を

決定します」と語るの長。実際に今回の物件にはイタリアンとワインバーの入店がすでに決まっている。「ラクテンポ001」は総額1600万円(建物本体建設費45万円/坪)で建設。工期

ツグシツグ店、土地オーナーと事業用借地権設定契約を締結(敷地面積147.48㎡の土地)し、同社が施工主となった。同社の投資利回りは23%。試算によると土地所有者が自ら建設した場合、土地賃料がいらな

いので、テナント賃料も安く設定できるため安定的なテナント稼働が期待できます。実際に今回のケースでは周辺テナント賃料相場が坪3万円〜5万円の土地にあって、坪2万円の賃料で貸し出すことができます」(野原社

「今回の土地はオーナーが購入後3年ほど更地となっていたそうです。駐輪場やトラックルームなどいろいろな提案があったのですが、どの案もリスクの高さが気になり活用に至らなかったそうです。その中でわれわれの提案は斬新であったようで、高く評価されました。今回はモクテンポの第1号店としてわれわれが建築主となりましたが、今後は土地オーナーと投資家向けに積極的に提案を行います。来年6月までに10件の事業プロデュースと建築竣工を目指しています」(野原社長)

世界86の国と地域で展開したためだ。そのHSBCグループCが、昨年1月31日、金型”のローン商品。預金融資金が課されない仕組みだ。例えば、借入額5000万円、預金残高2000万円、預金残高2000万円、融資を受ける人が多いという。「借入額に対して5割から6割ほどの金額の預金をされる方が多いので、当日金利計算されるので、当行の口座を家賃振込み先口座にすれば、運動のメリットを実感しやすいはずです」(堀氏)。外貨建て預金にも連動可能だ。円高で塩漬けになっている外貨建て預金を生かして不動産投資することもできる。円の高商品券をプレゼントして

24時間監視

ブランドポ

「新築+家さん」を運営する、ブランドポ(神奈川県横浜市中区)が新