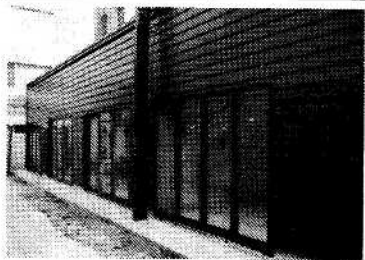


# 木造平屋店舗で土地活提案



## ラクテンポ

木造店 中央区日本橋の店舗「ラクテンポ001」の内  
 地活用を提案するラクテンポ(東京)の活用方法は「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)野原正哉社長

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」

支計算のうえに、土地の容積率一杯の大きな物件を立て、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ことほしません。テナントが決まらなければ、そのテナントにあった建築規模を

「甘い収引」

## テナント安定稼働で高利回り

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カ月で回収可能だという。「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えば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。駐輪場やトランクルームなどいろいろな提案があったそうですが、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に、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)

の回避だという。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。

「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

「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

「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。駐輪場やトランクルームなどいろいろな提案があったそうですが、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に、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)

「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。駐輪場やトランクルームなどいろいろな提案があったそうですが、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に、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)

のコンセプトは投資回収の早さと空室リスク

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。

ツグシブ店、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%。

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」(野原社長)

「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。駐輪場やトランクルームなどいろいろな提案があったそうですが、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に、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開するHSBCグループが、昨年1月31日、金ブ。日本に支店を開設したの1866年。江戸の時代から展開しながら一般になじみが薄いの、法人向け業務を主として

「新築+家さん」を運営する、ブランドデポ(神奈川県横浜市)が新

## 24時間監視

## ブランドデポ

「新築+家さん」を運営する、ブランドデポ(神奈川県横浜市)が新