

公益財団法人 不動産流通推進センター 不動産コンサルティングマスター講習

内山 博文

「仕掛人」

一般社団法人リノベーション協議会

u.company inc.



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

u & co.

Hirofumi Uchiyama

I & CO.
u. company inc.

JAM

Japan. asset management 株式会社



かえる。くらし。すまい。
リノベーション住宅推進協議会

UDS

ReBITA

代表の内山博文は現在、一般社団リノベーション住宅推進協議会会長を務め国交省「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」の委員など国の政策関連の委員も多数務める。実際の不動産ベンチャー2社（UDS、リビタ）の立ち上げの経験を持って、新しい住宅市場の形成や事業構築を得意とするコンサルティング会社です。その中でも、（株）リビタは既存住宅の再生（リノベーション）事業のリーディングカンパニーとして創業時より11年間代表そして役員として牽引し2016年退職。

豊かなくらし、新たな住まいの選択肢を創造する「**仕組み**」をデザイン。

不動産ベンチャー 役員としての28年 間での実績

「実績事例」

u. company inc.



THE SHARE HOTELS
YOU IN LOCAL. NEW IN LOCAL.

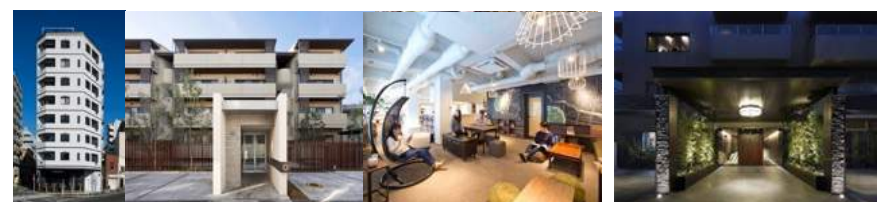
全国7地点の遊休不動産に、用途変更を伴うリノベーションを施し、宿泊施設、飲食店、シェアスペース、店舗等で構成するホテルへ再生。運営も行う事業の立ち上げ。
『THE SHARE HOTELS』のブランド構築。



UDS



リビタを含む不動産ベンチャーを2社立ち上げ、空間作りから場づくりまで幅広く、これまでの住宅業界に一石を投じる事業をプロデュース。3,000戸を超えるこだわりの住宅を供給。



首都圏を中心に遊休不動産をリノベーションを施し、分譲マンションやシェアハウスなど手がける株式会社リビタを創業。在籍中、6事業を立ち上げ70棟以上の一棟リノベーションを手がけリーディングカンパニーへと成長。

ReBITA

R100
TOKYO



2008年リノベーション住宅推進協議会を会長として立ち上げ現在全国800社を超える組織へと成長。現在その会長を務め、リノベーションを軸に社会の仕組みを構築し、全国で啓蒙活動が続ける。



事業実績 (17年3月)

およそ 140 棟

4,000 戸超

新築・リノベーション 併せて

直近のトピックス

令和3年4月1日につくばのまちづくり会社「つくばまちなかデザイン株式会社」を設立しました

つくば市

🕒 2021年4月1日 18時32分



関彰商事株式会社及び沼尻産業株式会社、株式会社LIGHTz、つくば市の4者は、令和3年4月1日に法務局に登記申請を完了し、つくば中心市街地のまちづくりを担うまちづくり会社「つくばまちなかデザイン株式会社」を設立しました。

【社名】

「つくばまちなかデザイン株式会社」

【所在】

つくば市吾妻一丁目10-1（つくばセンタービル1階）

【発起人】

つくば市、関彰商事株式会社、沼尻産業株式会社、株式会社LIGHTz

【役員】

代表取締役 内山 博文

専務取締役 小林 遼平（つくば市から退職派遣）

社外取締役 関彰商事取締役常務執行役員 岡本 俊一

社外取締役 つくば市都市計画部長 中根 祐一

監査役 沼尻産業倉庫事業部 本部長 中崎 裕市

**リノベーションとは、
駄目なものを単にきれいにしたものはなく
（社会の）問題解決に必要な、
手法であること。**

マクロマーケットの変化

現状把握

市況の変化が、コロナで加速している部分と停滞している部分に二局化している状況です。

ユーザーの価値観の変化の方が圧倒的に早まっている。

BACK GROUND

これからの働き手の「価値観の変化」

ミレニアル世代の次のデジタルネイティブであるZ世代は、他者との違いを認め合い、リモートでのコミュニケーションに抵抗がないため、働き方の多様性を受け入れられる会社がこれからの新しい世代から選ばれる



Z世代（ジェネレーションZ）とは

1990年代後半から2000年生まれの世代
ミレニアル世代に次ぐ新世代で、Z世代が成人を迎えるにあたり、企業も新しい世代への対応が必要になっています。
Z世代は、生まれた時からSNSや進化したデジタルデバイスがあるのが当たり前の世界で育ったため、生活のあらゆる場面にSNSやデジタルデバイスが浸透。

Z世代が今後社会や働き方に求めること

オンラインとオフラインの垣根のないコミュニケーション

Z世代はインターネットを通じた自己表現に抵抗がないため、社会や企業にもオープンなコミュニケーションを求める傾向があります。オンラインとオフラインの垣根を超えた、柔軟なコミュニケーションが社会や企業とZ世代を繋げる鍵となるでしょう。

多様な働き方を認める

Z世代はSNSを通して世界中の情報にアクセスするのが当たり前の日常となっています。国境を越えてさまざまな価値観に触れることで、子供の頃から多様性に富んだ考え方を持っている。

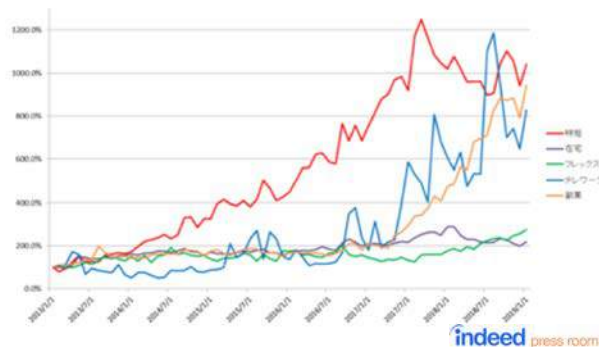
出典：TUNAG「Z世代とは？特徴や価値観から考える、働き方や会社が準備すべきこと」

BACK GROUND

これからの働き手の「価値観の変化」

就職先においてもオフィス多様性・働き方自由度を求めている人が多い

「柔軟な働き方」に関する検索ワードの推移
(時短、フレックス、在宅、テレワーク、副業)

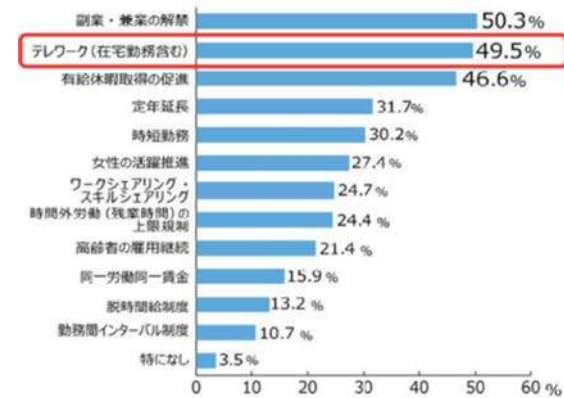


対象期間内にIndeedで検索された、各キーワードの検索数の推移を調査。年数経過に伴う検索者数の母数増加を考慮して集計。

2013年1月と比較し、「柔軟な働き方」関連の検索は2019年1月では検索数は182.2%増加。

転職活動で応募する企業を選ぶとき
転職志望度が上がる制度は？ (複数回答)

2019年3月卒業見込みの全国大学3年生、
大学院1年生 計1.5万人への調査



2019年卒 マイナビ大学生就職意識調査

あなたの「就職観」に最も近いものは
どれですか？

2019年3月卒業見込みの全国大学3年生、
大学院1年生 計1.5万人への調査

1位 楽しく働きたい	33.3%
2位 個人の生活と仕事を両立させたい	24.2%
3位 人のためになる仕事をしたい	15.0%
4位 自分の夢のために働きたい	11.6%
5位 社会に貢献したい	5.7%
6位 プライドのもてる仕事をしたい	5.6%
7位 収入さえあればよい	3.6%

2019年卒 マイナビ大学生就職意識調査

BACK GROUND

多様な働き方への意識の高まり

国内でも、場所に縛られない新しい働き方の多様な働き方をサポートするサービスが増えてユーザーも増加し、これらを取り入れようとしている企業も増えている

ADDress

登録者は7000人超。
日本各地のローカルに定額で住み放題、
多拠点生活のプラットフォーム



月額4万円〜で複数拠点に住み放題。
複数のローカルコミュニティを渡り歩きながら暮らすことができる。

2019年4月に開始。2020年4月時点 登録者7000人超。実際に200人が利用。
法人会員も増加中。2030年までに、100万人、20万拠点を目標している。

Living Anywhere Commons

株式会社LIFULLが設立し、
2023年までに100拠点の展開を目指す
好きな場所で暮らす生き方の実践コミュニティ



メンバーになると、日本各地に設置(現在5拠点)したLiving Anywhere Commonsの拠点の共有者となり、仲間たちと共生しながら、自宅やオフィスにしばられない技術やアイデアを共創していく、刺激に満ちた環境に身を置くことを目指す。
2019年3月、株式会社LIFULLが運営開始。

BACK GROUND

複数拠点のワークスペースが「生産性を高める」

オフィス・働き方の拠点は多ければ多いほど、仕事の生産性は乗数的に向上する

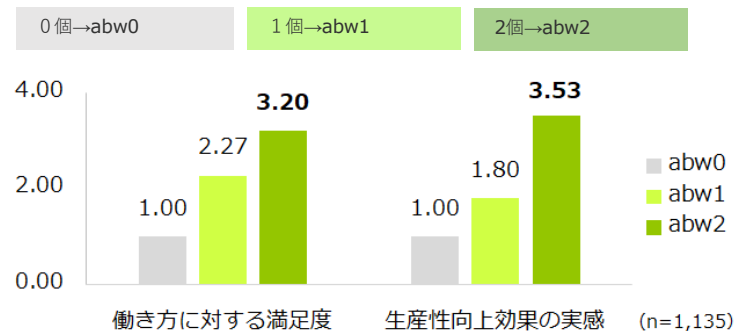
ザイマックス総研：ワーカーが多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性の調査

<調査概要>

- ・「在宅勤務」
 - ・「自宅以外のテレワーク拠点での勤務」
 - ・「フレキシブルなレイアウトのあるオフィスでの勤務」
- という、3つの多様な働き方の施策への該当数が、

「働き方に対する満足度」「生産性向上の効果実感」という、2項目の認識に対してどのように影響するかを調査。

3つの多様な働き方の施策への該当数が、



数値が1より大きいほど、満足度や生産性向上効果を感じる確率が増え、逆に1より小さければ確率が減るといえる。

ザイマックス総研「これからのワークプレイスを考える」(R1)

https://soken.xymax.co.jp/2020/06/10/2006-future_workplace_2020/

多様な働き方の実現に対する働く拠点などの数が一つもないよりは一つ、一つよりも二つ以上ある方が、ワーカーが満足度や生産性向上の効果を感じる確率が高まるということがわかる。

BACK GROUND

ウェルビーイングへの意識の高まり

社員一人一人が心身ともに健康な状態であることが働き方改革において重要に。

世界ではすでに確率されていた概念であるウェルビーイングが、日本では働き方改革への関心が高まりとともに注目が集まっており、オフィスやワークスタイルの変革のキーワードへ。心身共に満たされ、事業に打ち込める良好な環境が求められています。昨今のオフィスでは関係性やコミュニティ、共通の目的を提供している場所は増えたが、良い環境と健康を提供してくれるオフィスは少ない。



「ウェルビーイング」(well-being)とは、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあることを意味する概念で、「幸福」と翻訳されることも多い言葉です。1946年の世界保健機関(WHO)憲章の草案の中で、「健康とは、病気でないとか、弱っていないということではなく、肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも、すべてが満たされた状態(well-being)にあることをいいます(日本WHO協会：訳)」と用いられています。企業としての経営の方向性や組織のあり方を考えるときに、目安となる概念の一つといえます。

ウェルビーイングを構成する要素は様々であるが、例に挙げた6つの要素は、環境、健康、関係、安全、目的、コミュニティです。

- ・HEALTH 心身ともに健康であること。LGBTに関係なく性的に健康でいること。
- ・RELATIONSHIPS パートナー、家族、育児など、良好な関係であること。
- ・COMMUNITY グループでの活動に参加できていること。
- ・ENVIRONMENT 公園などパブリックや、自宅など個人の環境などの居心地。
- ・SECURITY 安全性、経済的な安定性や、悩み、虐待などがないかなども含む、安心安全。
- ・PURPOSE 職業技能の向上、精神、信仰など、目的を持てているか。

参照：Wellbeing model by Mary Jo Kreitzer, RN, PhD, FAAN
Director, Center for Spirituality & Healing

「公認 不動産コンサルティングマスター事例発表会」

不動産エバリュエーション部門

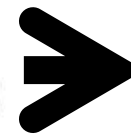
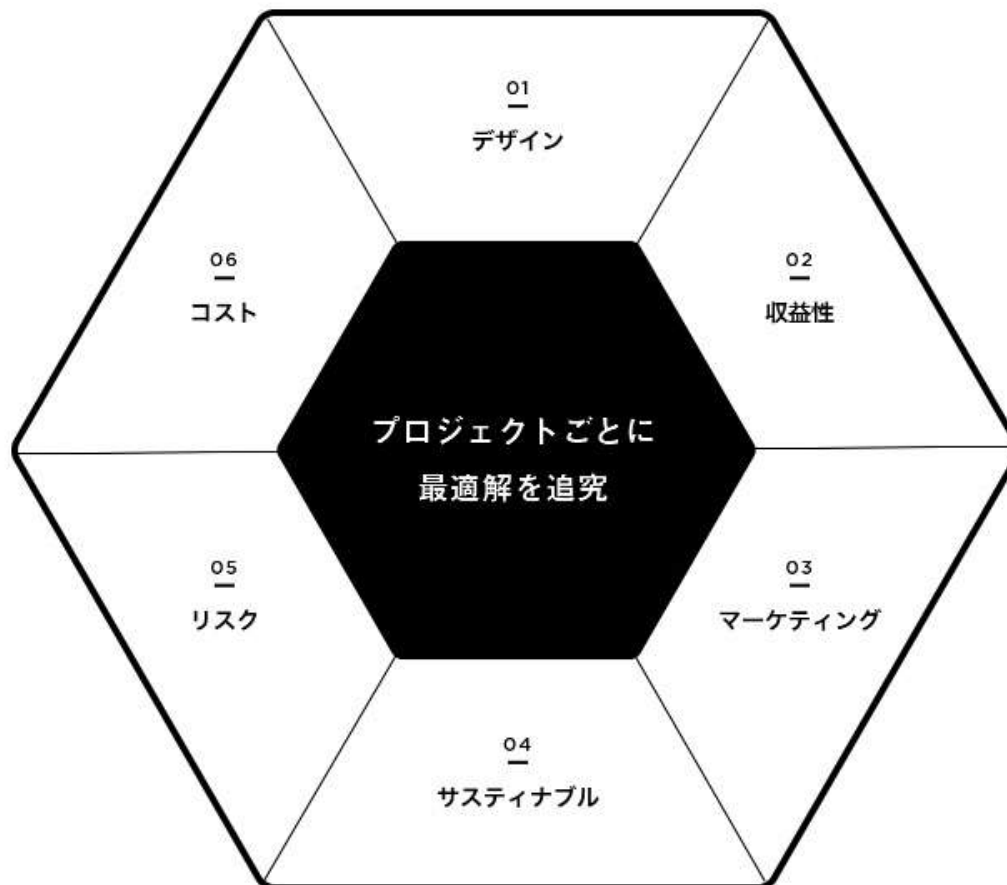
■発表者：菅原純氏（福岡県）
「定期借地権を活用した戸建分譲事業」

の発表を受けて

未来の価値を最大化する6つのバランス

未来の価値を最大化する6つのバランス

プロジェクトマネジメントを実践する過程で、デザイン・収益性・マーケティング・サステナブル・リスク・コストの6つの要素のバランスを常に意識してコントロールし、本質的なバリューアップを目指し、プロジェクトごとに最適解を追求。



(コンセプトの体現)

プロジェクト目的の実現
未来価値の最大化

(本質的なバリューアップ)

公益財団法人 不動産流通推進センター

築43年の元工場の古ビルをワンストップで再生「T.BLDG」
事業計画・設計・施工ディレクション・税務対策・テナントリーシングまでの総合ディレクション

2021.12



Japan. asset management株式会社

OVER VIEW

既存概要



住所	東京都港区白金5-12-24
土地面積	268.53㎡(81.23坪)
延床面積	533.73㎡(161.45坪) 増築部分 約156.36㎡(約47.3坪) 含む
築年数	1972年築 昭和47年 築49年 (1982年築、昭和57年、築39年)
建物構造	鉄筋コンクリート造 4階建 /増築部分：鉄骨造 3階建
用途	工場併用住宅
用途地域	準工業 準防火地域
建ぺい率	60%
容積率	300% (前面道路幅員による制限270%)
交通	東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩14分 / JR「恵比寿駅」徒歩17分

1,2Fが元工場で、3,4Fにリノベーションして住まいを手にいれたいと願う
オーナーから建物の活用相談を受けた。

OVER VIEW 立地概要

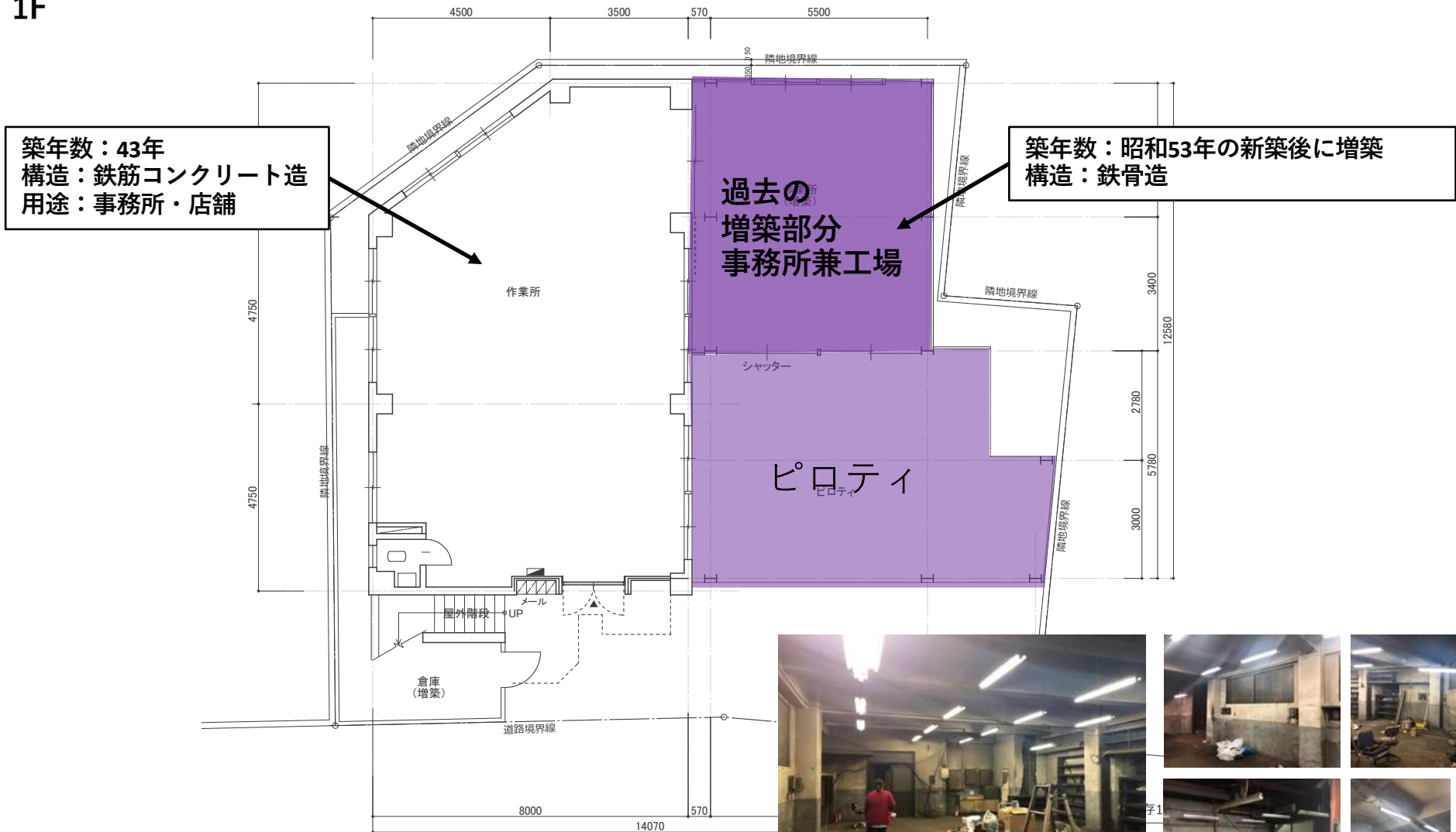
東京は港区白金ではあるが現地は駅からも距離のある準工業地域にある『工場兼住居』



白金の中で工場が多く立ち並んでいたエリア。現在はマンションなども多く立ち並ぶ。商店街があるが本建物は、そこから路地を入ったところにあり、人通りは多くない。

既存の利用状況

1F



1,2階はオーナーの父親が経営していた工場、2,3Fは実家であった。
(UFOキャッチャーのアームを製造)



Japan Asset Management Institute 株式会社

図面種別

竣工図

変更履歴

作成日

2020.04.31

工事名称

サンワコービル改修工事

担当

鈴木

図面名称

既存1階平面図

縮尺

S=1/100 (A3)

No

A-4

17

既存の利用状況

2F



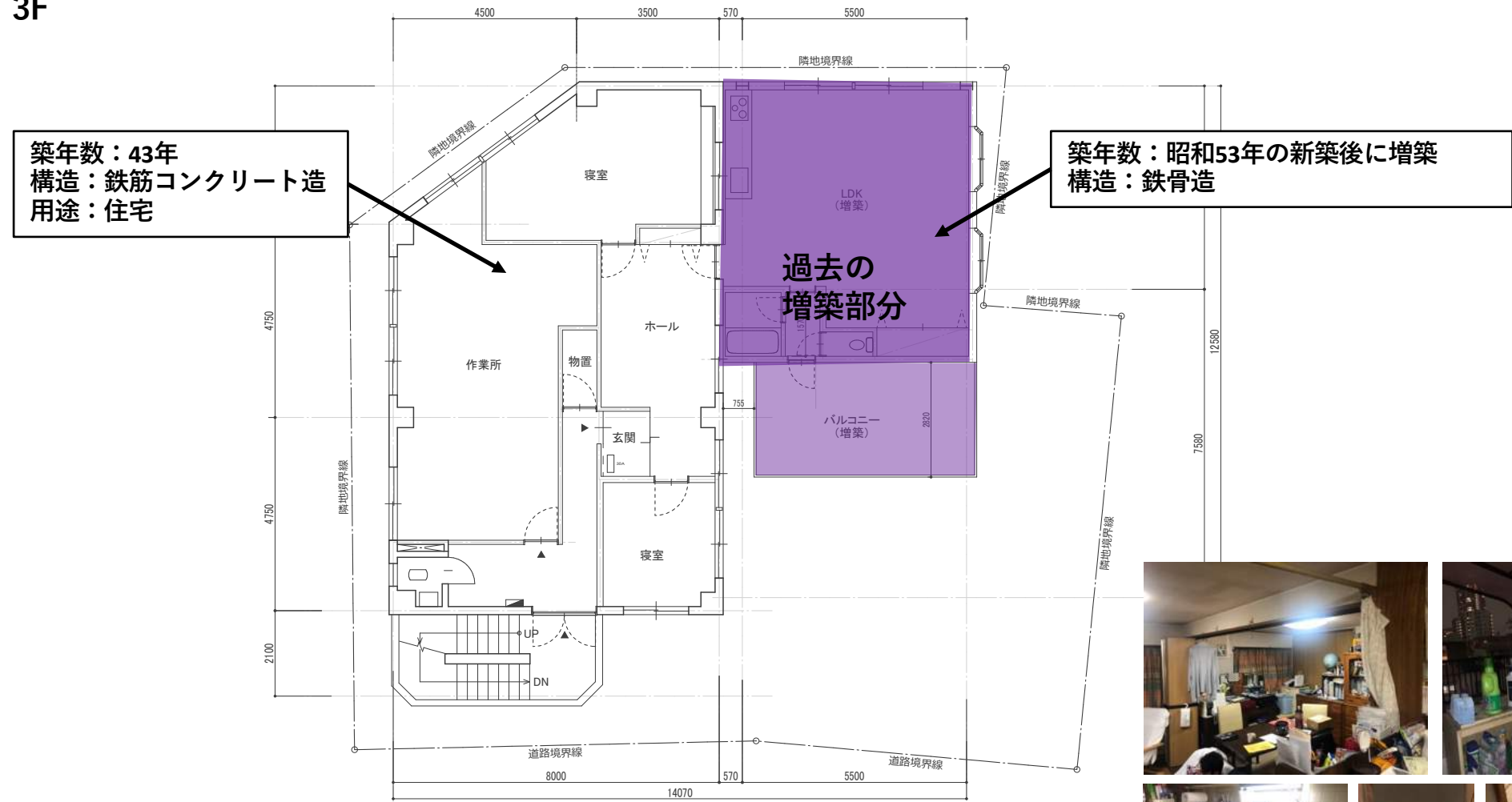
1,2階はオーナーの父親が経営していた工場、2,3Fは実家であった。
(UFOキャッチャーのアームを製造)



 Japan Asset Management株式会社	図面種別 竣工図	変更履歴	作成日 2020.04.31	工事名称 サンワコービル改修工事	縮尺 S=1/100 (A3)	No A-5
			担当 鈴木	図面名称 既存2階平面図		

既存の利用状況

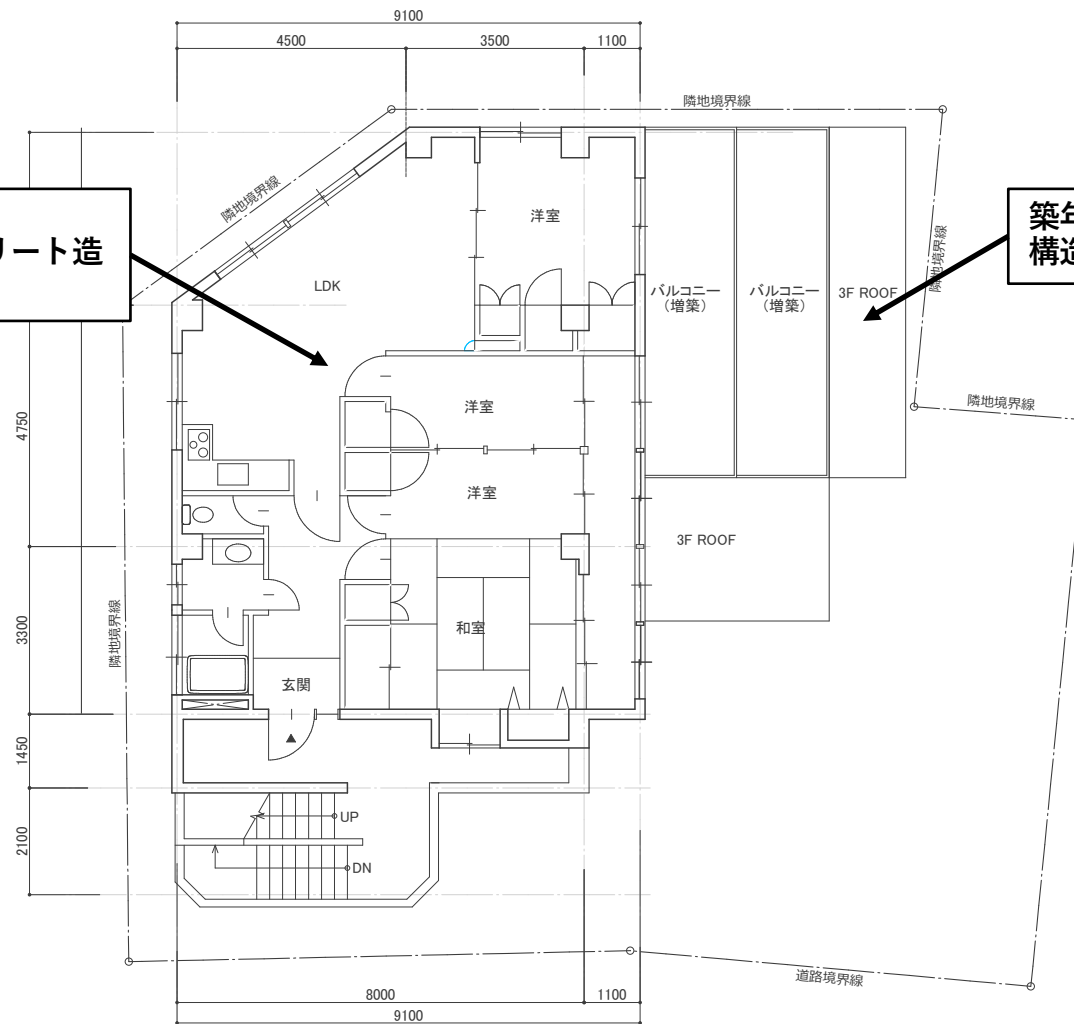
3F



既存の利用状況

4F

築年数：43年
構造：鉄筋コンクリート造
用途：住宅

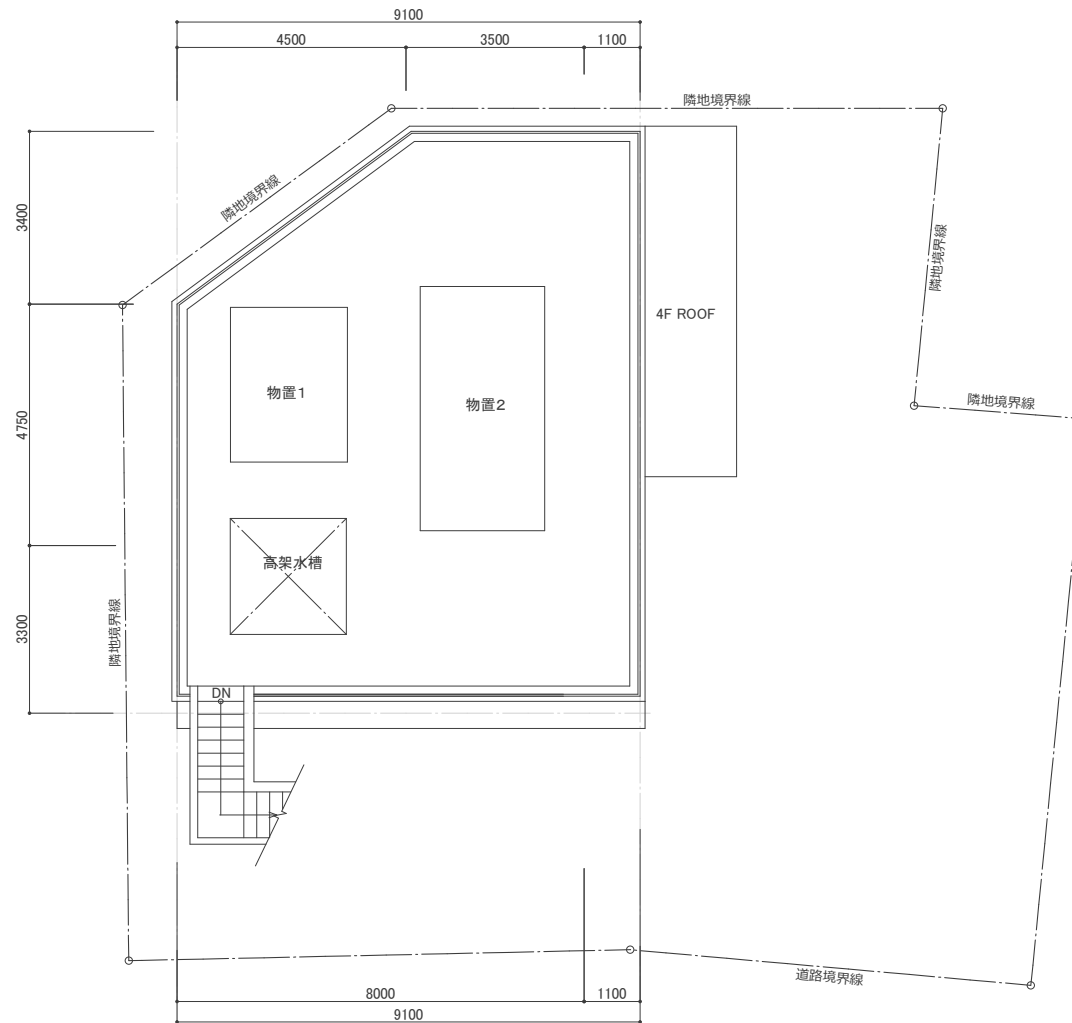


築年数：昭和53年の新築後に増築
構造：鉄骨造



既存の利用状況

RF



既存建物

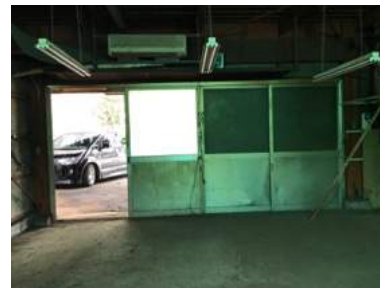
- ・日陰斜線規制に抵触

増築部

- ・確認申請なし
- ・登記はあり
- ・検査済証有無？

既存屋上平面図 S=1:100

 Japan Asset Management 株式会社	図面種別 竣工図	変更履歴	作成日 2020.04.31	工事名称 サンワコービル改修工事	21 縮尺 S=1/100 (A3)	No A-8
			担当 鈴木	図面名称 既存屋上平面図		



1,2階は古くはあるが、工場であった時の名残の残る空間であったため、この魅力を活かせる活用を想定する必要があると考えた。

OWNER

オーナー要望

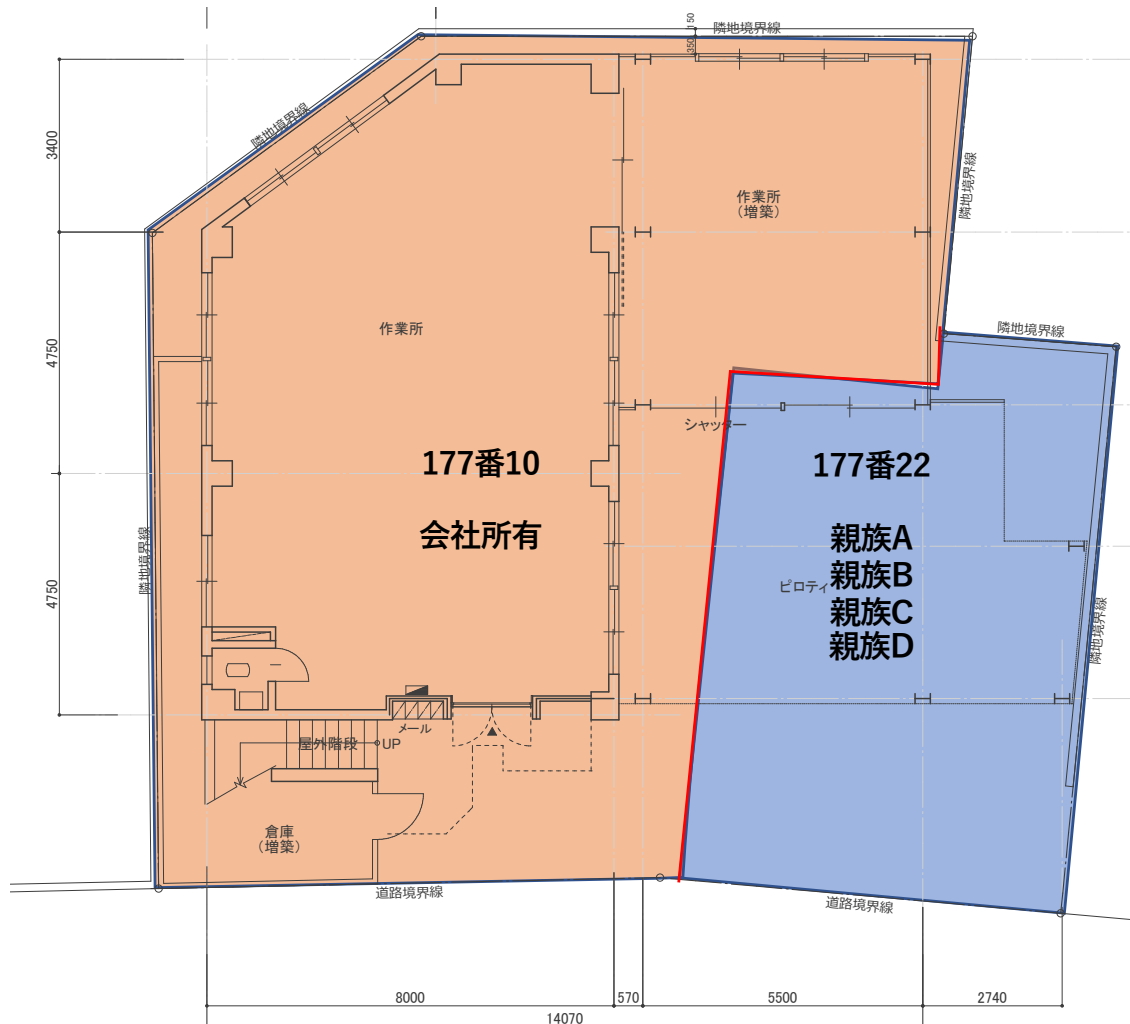
- この不動産を活用して2世帯の住宅を再整備したい
- 建替を検討したが、容積消化ができずに現状よりも小さい建物となる
- 資産状況が複雑で整理したい。
- 住宅として住み続けたいが老朽化が進んでいるため改修工事が必要。
- リノベーションの工事資金がをどうにかして捻出したい。
- 1,2階を運用して生活費と建物維持に充てたい。

オーナーは、上記の複数の課題と要望に対応を求めて、建替のキャッシュフローでは厳しいので、弊社を選んで頂きました。

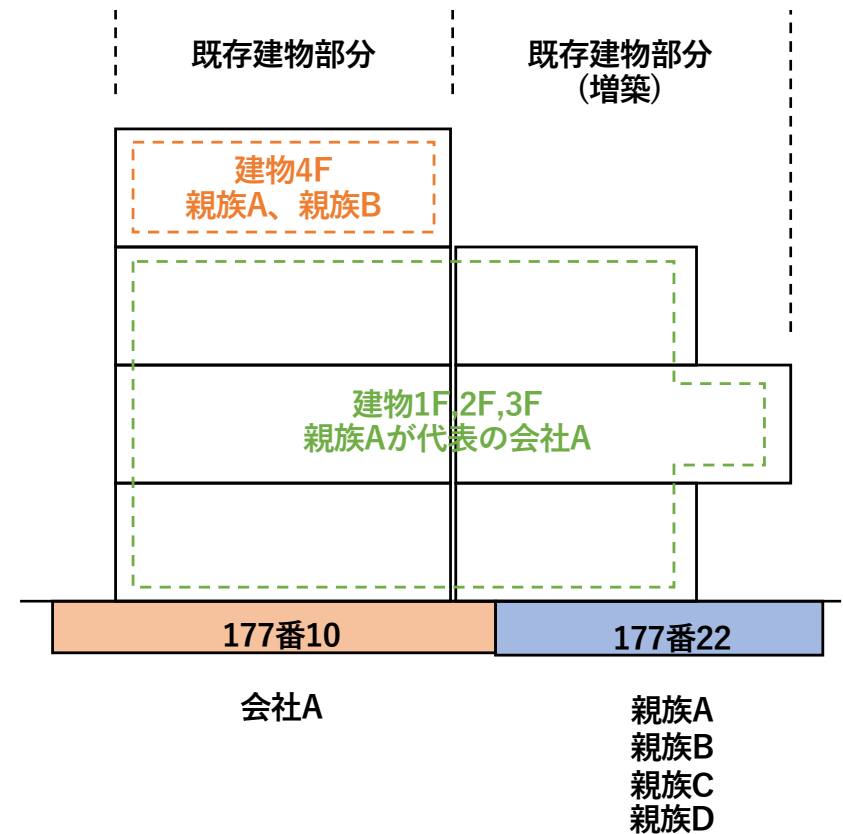
OWNER

権利状況

土地



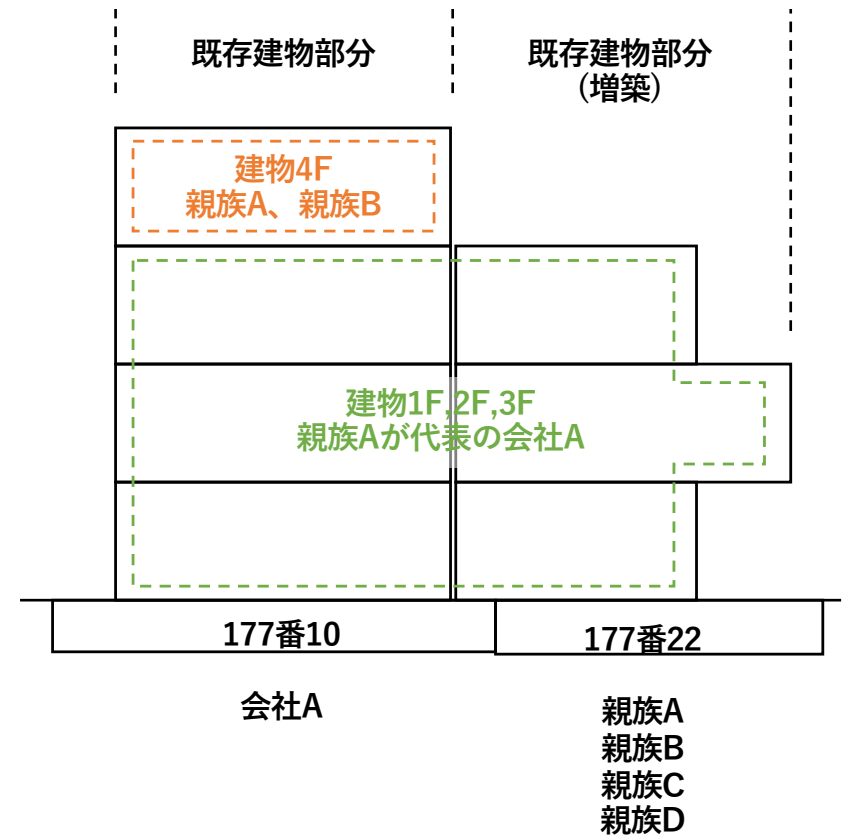
建物



建物と敷地の所有状況が複雑な
既存の状況であり、資産の整理
も必要とされた。

OWNER

権利状況

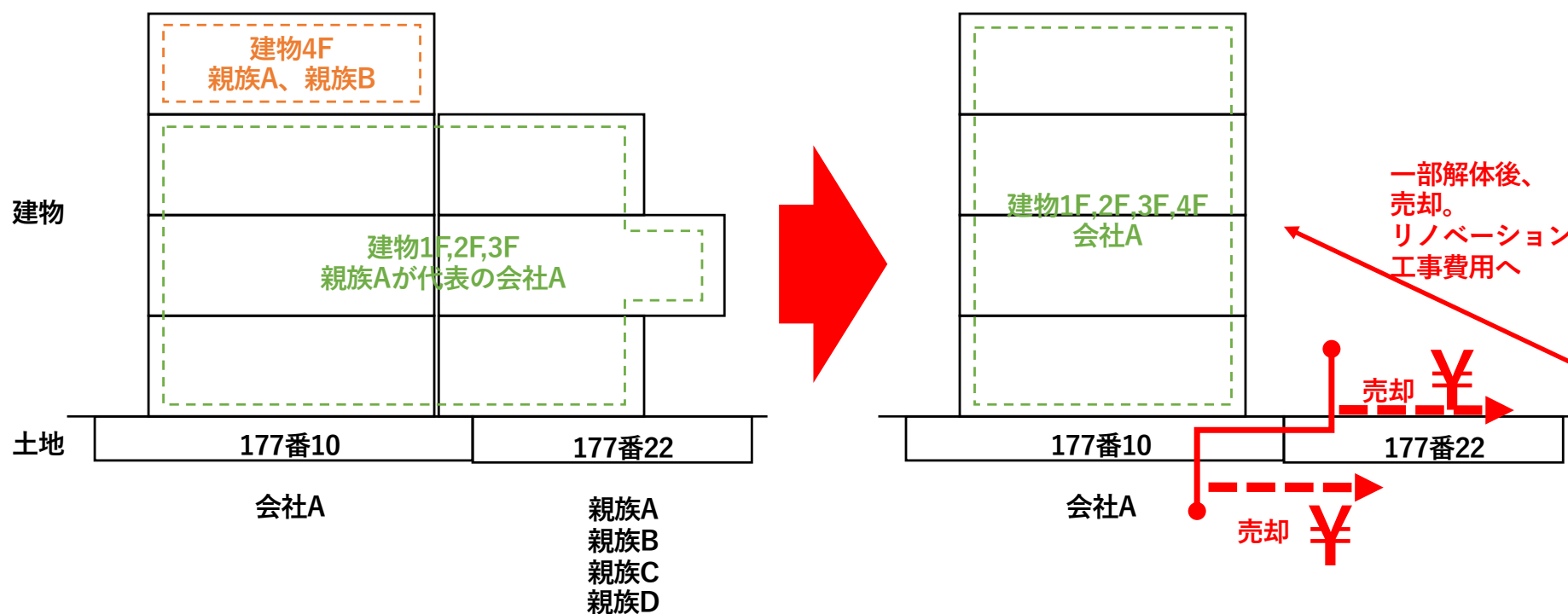


建物と敷地の所有状況が複雑な既存の状況であり、資産の整理も必要とされた。

SUGGESTION

提案

- 1.増築部分を撤去し、本体工事に影響が出ない程度の敷地を売却し、本体建物のリフォーム資金に充てる。
2. 住居は3階と4階として、1,2階は、最小限の工事投資で、既存の味を活かした空間として、その空間を求めるテナントへ貸して収益を得る形に。



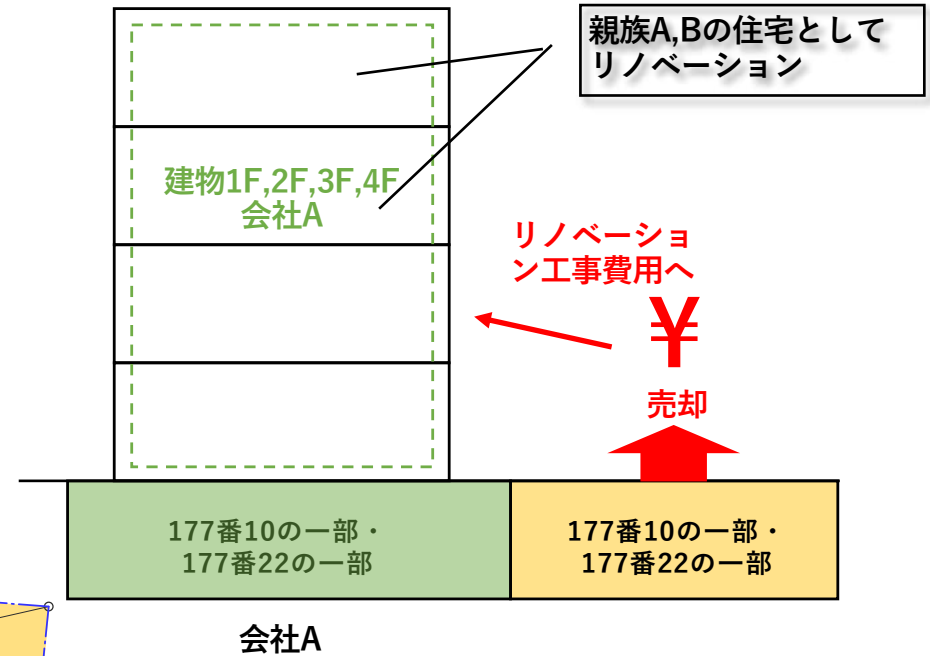
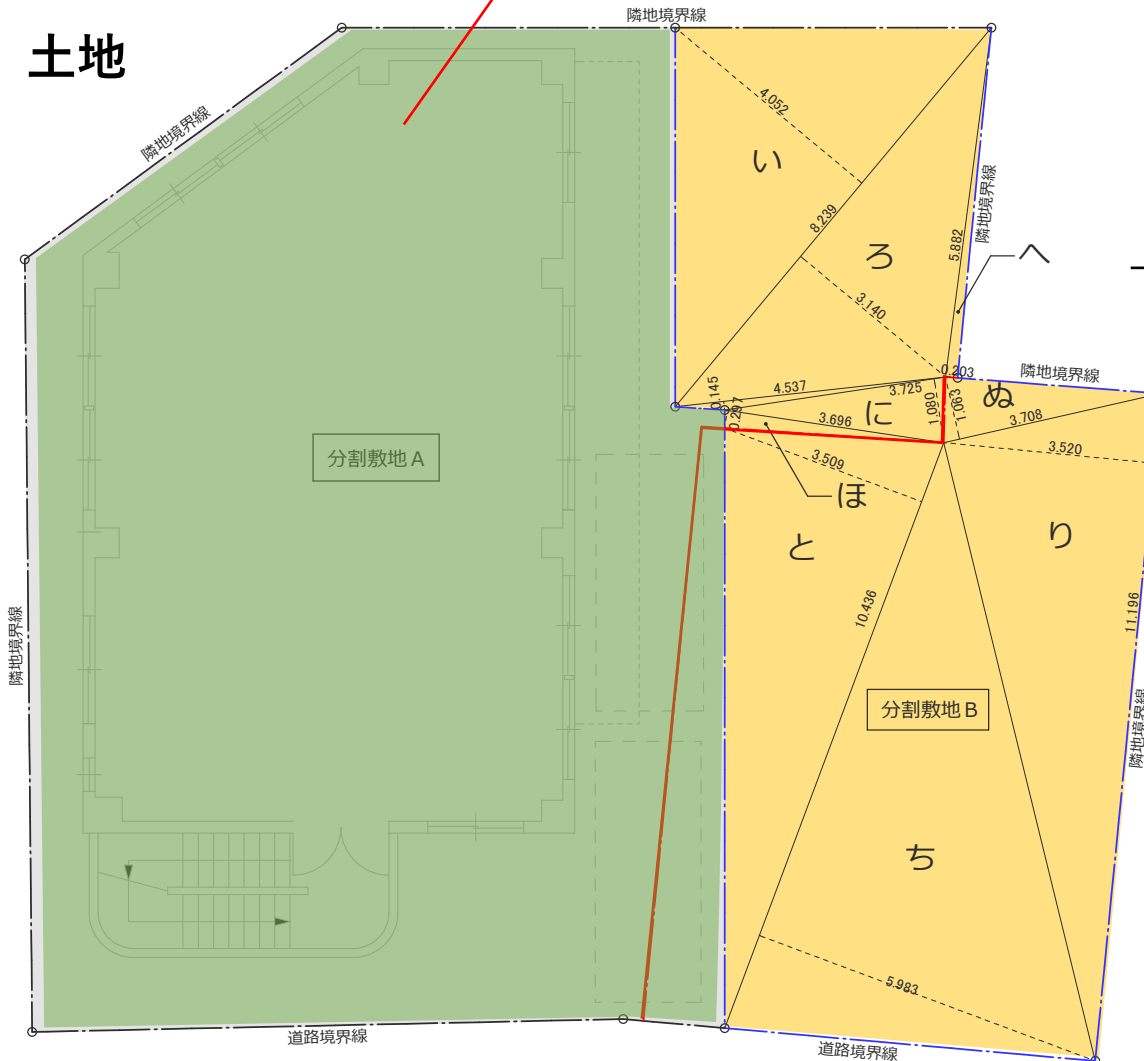
建物解体、土地文筆、土地販売、資金調達。

OWNER

部分売却という選択

当該敷地の建物の
遵法性を最低限担保

土地



新たに文筆を行い、一部を売却。
リノベーション工事費用に充てた。
ただし、ほぼ個人の土地部分であった
ので**法人による資金調達が必要**となる。

COMCEPT

改修コンセプト

既存不適格の強みを生かし
既存建物が工場であったという
ストーリーを残す再生

VALUE UP

バリューアップ工事

<工事内容>

増築部分の解体

外壁塗装

インフラ

電気(電気容量UP)

ガス

水道(高架水槽→直結給水方式へ)

衛生設備交換

換気設備交換

空調設備交換照明設備一部交換

内装工事(主に3,4Fで、1,2Fは最低限)

建具(サッシ清掃の上、塗装。3,4Fサッシはインナーサッシを設置。)

断熱 3,4Fウレタンフォーム吹付

その他

自動火災報知器

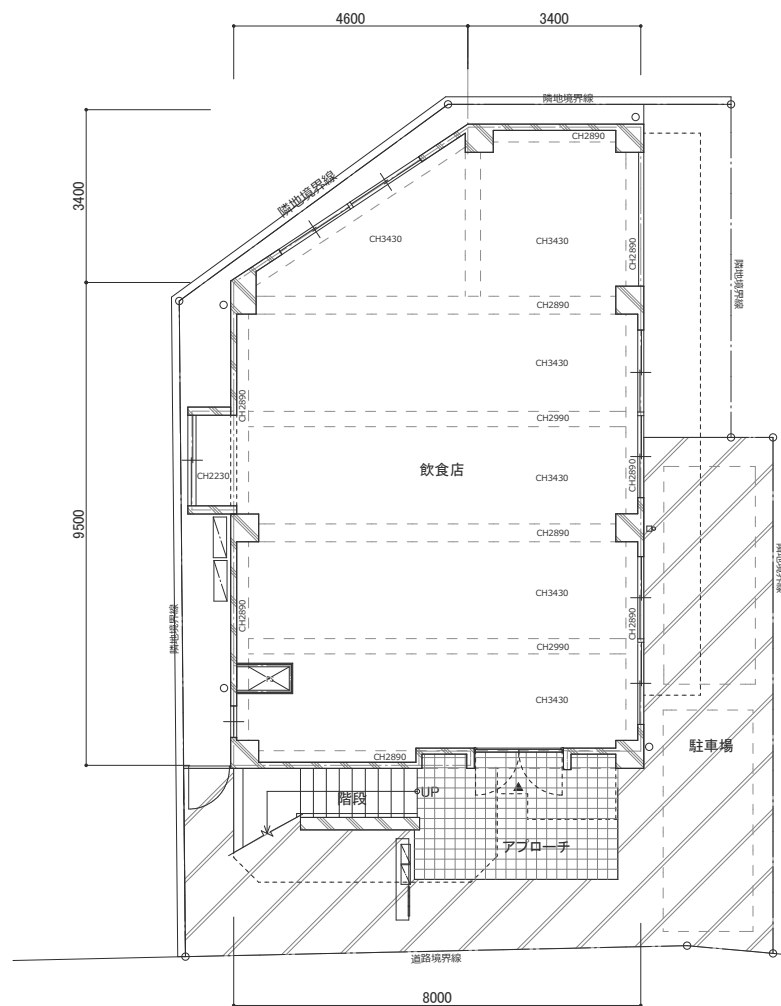
インターホン設備

UHFアンテナ交換

弱電幹線引き直し

設計、リノベ工事CM、ワンストップで実施。ただし、2,3階はインフラのみで、内装は工場であった時の壁と天井を活かし、床は防塵塗装のみの工事でコストダウンも図った。

1F



**重飲食のインフラ改修への変更も想定
(屋上への廃棄ダクト、電気容量等)**

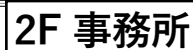


專有面積	93.75 m ²
	28.35 坪

改修後1階平面図 S=1:100

階高3,640

2F

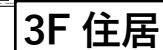


空調、給湯室、コンセント、照明等、必要なインフラを整備

改修後2階平面図 S=1:100

階高3,010

3F



北東にある小学校のプールからの採光を期待し、LDKを配置。

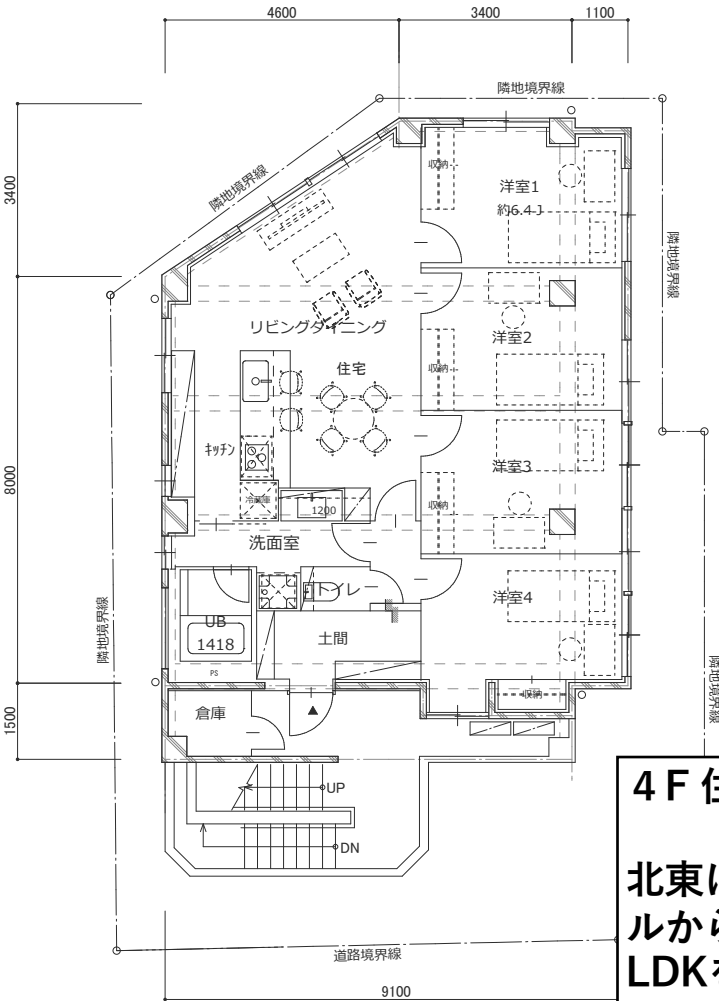
改修後3階平面図 S=1:100

階高3,010



リノベーションPLAN

4F

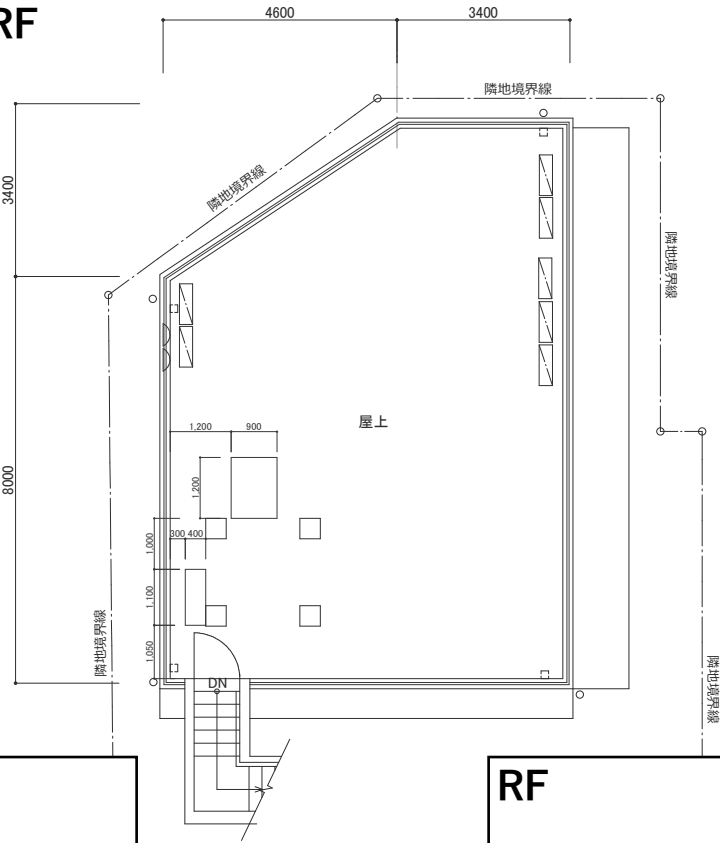


4F 住居

北東にある小学校のプールからの採光を期待し、LDKを配置。

専有面積	95.27㎡	改修後4階平面図 S=1:100 階高3,010
	28.81坪	

RF



RF

1Fが重飲食をする場合の換気機器の設置位置を想定

改修後屋上平面図 S=1:100



BLANDING

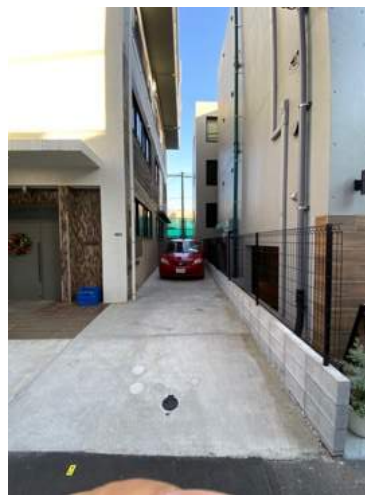
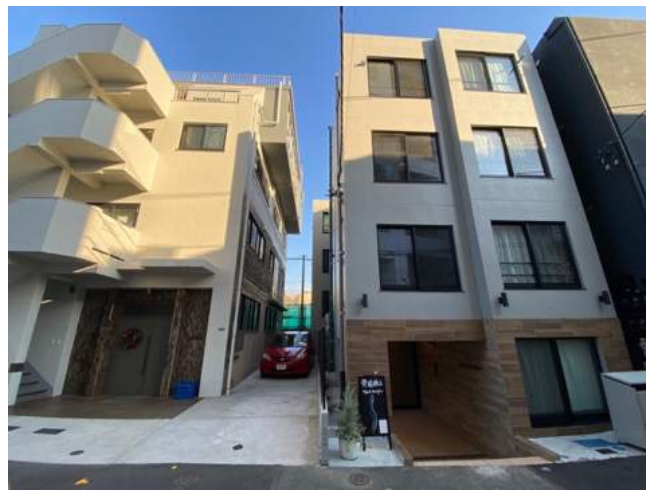
ブランディング

オーナーの父の頭文字をとり、建物の痕跡を活かした建物として
新たなロゴマークを製作、建物のサインやリーシングの際に利用し、
ターゲットに向けた建物のブランディングを図った。



COMMON

売却＋リノベーション後（外観、ファサード）



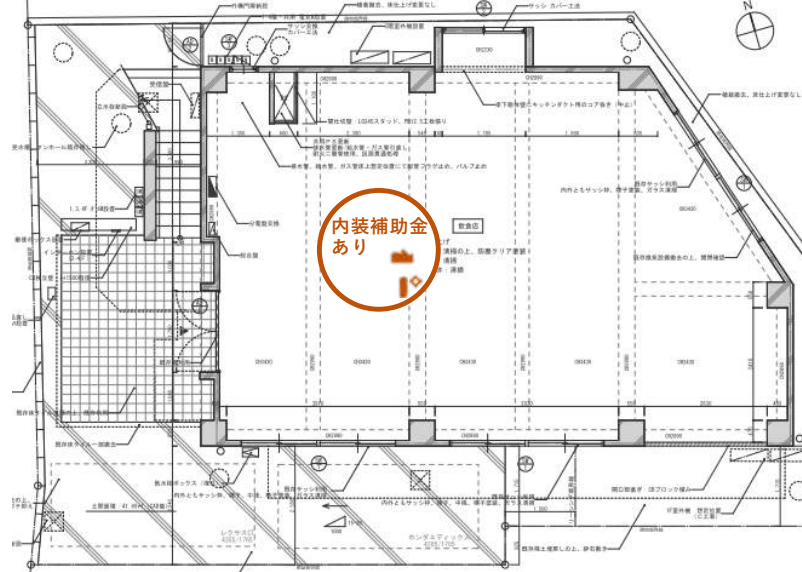
白金でタイムスリップ／事務所・店舗・ショールーム



T BLDG.
(Shirokane)

T building (旧ビル名：サンワコー白金) 1階

所在地 東京都港区白金五丁目12-24
 構造 鉄筋コンクリート造 地上4階建
 面積 93.75㎡ (28.36坪)
 用途 店舗(飲食可、物販その他)、事務所
 築年 1976年(推定)
 入居 2020年4月中旬以降
 賃料 **700,000円**(別途消費税70,000円)※諸条件相談
 坪単価 @24,683円(税別)
 共益費 賃料に含む
 敷金 税抜賃料の6ヶ月分
 償却 解約時賃料の2ヶ月分
 更新 更新時賃料の1ヶ月分
 引き渡し **スケルトン**
 ※原状回復仕様は柔軟にご相談に応じます
 契約種別 普通賃貸借契約
 期間 2年間
 交通 東京メトロ日比谷線「広尾駅」徒歩11分
 都営南北線「白金高輪駅」徒歩13分
 JR山手線「恵比寿駅」徒歩16分
 備考 火災保険、保証会社加入必須
内装補助金あり(詳細は要相談)



※図面と現況が異なる場合には現況を優先とします。

白金高輪駅から恵比寿駅へ続く白金北里通りは、昔ながらの商店街の中に古民家を改造したレストランやこだわりのカフェ、雑貨屋が共存するエリア。
 白金阿波踊りなどイベントも多く、情緒あふれる下町に若い世代が新しい風を吹き込み、融合して街づくりをしています。
 白金北里通りから一步入った隠れ家的物件です。



テナワン株式会社

東京都知事(2)第90431号 (社)東京都宅地建物業取引業協会会員
 〒106-0031 東京都港区西麻布2-13-12 早野ビル7F ティンヨク西麻布内

問い合わせ(担当:小林) mobile: 070-4135-2285
 Tel: 03-3355-8277 Mail: kobayashi@tenawan.jp
 03-6434-1387(Fax)

当社取り扱い物件を掲載しております。
 ぜひご覧ください。



【取引様態】
 専任
 AD 50%

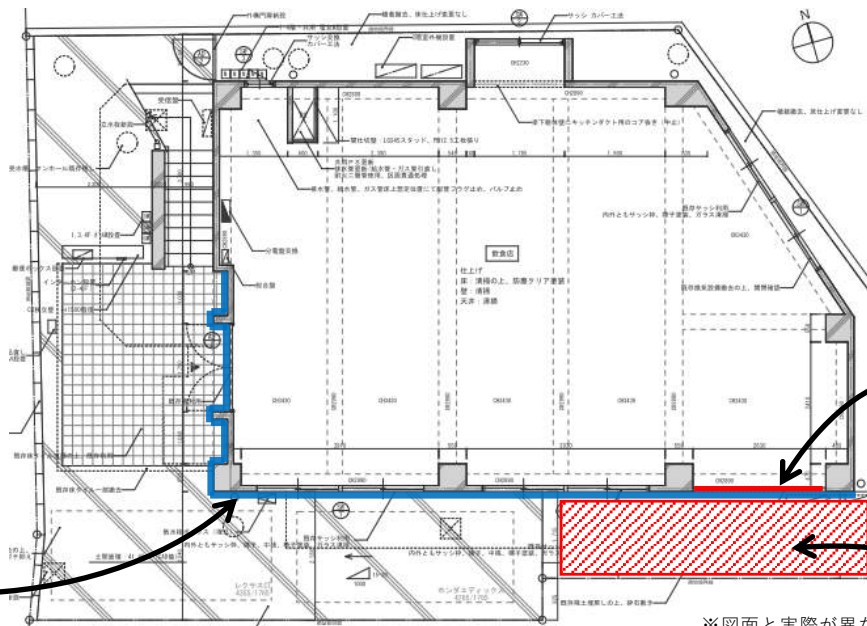
白金でタイムスリップ／事務所・店舗・ショールーム



入口扉・外壁面含め、自由度高く改装いただけます。
(原状回復の程度は、柔軟にご相談に応じます)



この範囲の外壁面は改装OK！



〔設備概要〕

天井高 / 3,430mm (梁下 : 2,990mm)

その他 / 現状スケルトン状態
排水管更新済
給水管・ガス管引直し済
排水管・給水管・ガス管
床上想定位置にて
配管プラグ止め、バルブ止め



この壁は抜いてもOK！



壁を抜けば、外部テラスにも
ご利用できます。

※図面と実際が異なる場合、現況を優先いたします。

物件周辺 白金北里通り沿いの店舗



DAY&NIGHT
夜はワインも楽しめる
サンドイッチショップ



きえん
反物屋さんを改装した
落ち着いたBar



白金シェトモ
木漏れ陽を感じる
本格自然派フレンチ



Anea cafe
料理も美味しい
ペットカフェ



アクアガーデン三越湯
話題のロウリュもある
100年近い歴史ある銭湯



テナワン株式会社

東京都知事 (2) 第90431号 (社) 東京都宅地建物業取引業協会会員
〒106-0031 東京都港区西麻布2-13-12 早野ビル7F ティンヨク西麻布内

問い合わせ (担当: 小林) mobile: 070-4135-2285
Tel: 03-3355-8277 Mail: kobayashi@tenawan.jp
03-6434-1387(Fax)

当社取り扱い物件を掲載しております。
ぜひご覧ください。



【取引様態】
専任
AD 50%

RENT

家賃設定

階数	面積	用途		家賃	単価
4F	95.27m ² 28.81坪	住宅	親族Aの住居	●(社宅扱い)	
3F	93.37m ² 28.24坪	住宅	親族Bの住居	●(社宅扱い)	
2F	93.37m ² 28.24坪	事務所	写真スタジオ	570,000円	@2.01
1F	93.75m ² 28.36坪	事務所・店舗	高級レストラン	675,000円	@2.38
合計	375.76m ² 113.6坪				

オーナー住居
オーナー住居
事務所
事務所・店舗



1,2Fのテナントリーシング、建物管理もワンストップで実施。
 既存の工場の内装(スチールサッシや汚れた壁)をそのまま活かしたいと評価いただける方にターゲットを絞り、A,B工事を最低限にしつつ、高単価でのリーシングをすることに成功。テナント入居後のC工事についても工事内容の調整や確認を代行。

RENT

家賃設定

抽出条件 ATBB調べ、本物件と比較対象となる、同エリア(白金5,6丁目)1Fの店舗物件で、築浅を除いた裏通りにある物件抽出。

周辺相場



画像	賃料 単価	建物名(部屋番号)	住所
		物件種目 礼金 管理費等 保証金/償却	交通 面積 築年月 構造 公開年月 距離
A	18.36万円	ウイング綱島	港区白金5丁目7-8
	0.5万円/㎡ (1.66万円/坪)	貸店舗(建物一部)	白金高輪駅 徒歩 8分
B	42.90万円	マンション芝白金2(101)	港区白金6丁目5-9
	0.52万円/㎡ (1.73万円/坪)	貸店舗(建物一部)	白金高輪駅 徒歩 7分
C	49.77万円	第2東幸ビル	港区白金6丁目19-7
	0.48万円/㎡ (1.58万円/坪)	貸店舗・事務所	白金台駅 徒歩 9分
D	85.00万円	東幸ビル	港区白金6丁目21-8
	0.5万円/㎡ (1.66万円/坪)	貸店舗(建物一部)	広尾駅 徒歩 10分

結論

@1.61~1.78(平均1.69万円)
売り出し価格のため、成約はこれよりも下がっている。

周辺の物件数	4	件の平均情報	*賃料は管理費・共益費を含みで表示しています。	
賃料*	49.97	万円	単価*	0.51 万円/㎡ (1.69 万円/坪)
【賃料帯】*				
最低賃料	18.36	万円	~ 最高賃料	86.65 万円
最低単価	0.49 万円/㎡ (1.61 万円/坪)	~ 最高単価	0.54 万円/㎡ (1.78 万円/坪)	
面積	97.85	㎡ (29.60 坪)		
所要時間	-	分		
築年	39.04	年	保証金	6.33 ヶ月

本物件1Fの成約賃料は@2.1万円は少なくとも、相場賃料の1.24倍高い賃料で成約できている。(他物件よりも奥まった路地の奥で、成約賃料実際はもっと高いと考えられる)

BALANCE

資金計画

■初期投資

<土地売却による獲得キャッシュ>

経費控除後 課税後キャッシュ 6,600万円

<工事コスト>

解体費 1,800万円

リノベーション工事費関連 8,600万円

不足分 3,800万円



実質的に不足分が発生したが、20年返済で7,000万円強の借入金を地域金融機関より調達。個人負担を最小限に。また借入金をするにあたり弊社がマスターリースを行う！

TENANT

専有部 テナントの利用状況 1F

用途：高級フレンチレストラン

賃料：周辺相場の1.2倍



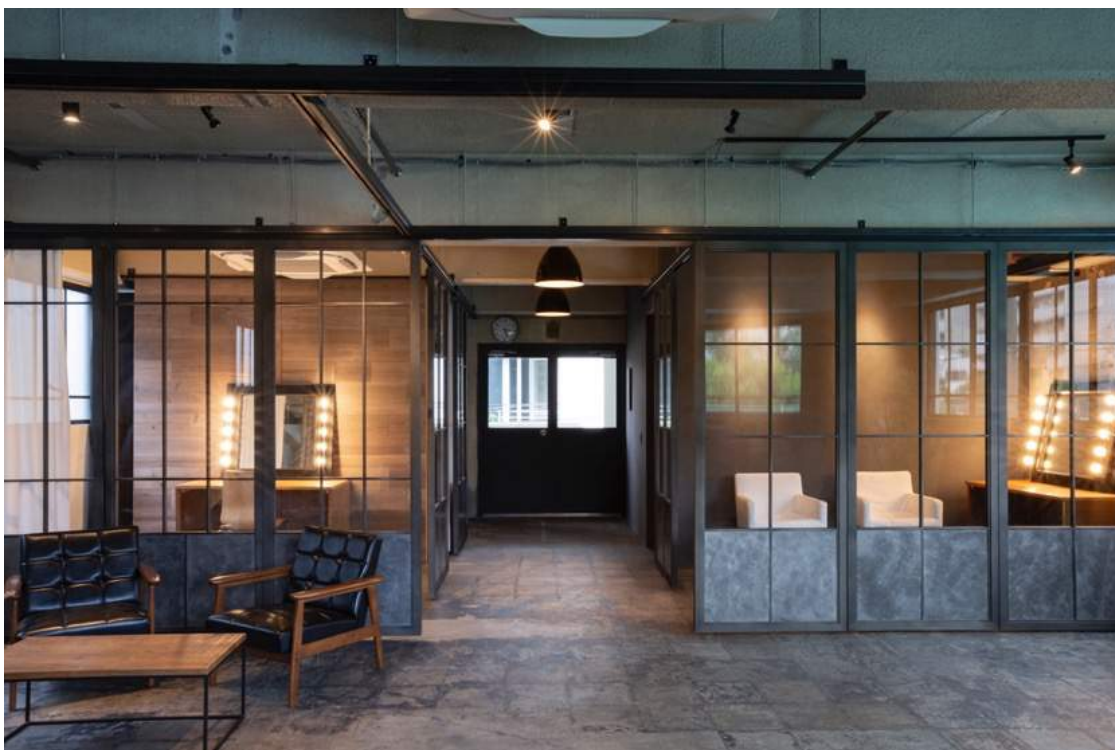
壁と天井は既存の工場の内装をそのままとして非日常な空間として利用されている。高単価で既存のファンがついているお店であることから、立地が大通りではない、あえて隠れ家的で、工場の雰囲気のある本物件が、創作料理を出す空間として面白みを感じていただき、成約にいたった。

TENANT

専有部 テナントの利用状況 2F

用途：撮影スタジオ

賃料：周辺相場の1.2倍



既存の鉄の窓が、撮影の背景として高く評価され、ここにしかない空間であるということで、成約に至った。天井、壁、床は既存のままを利用されている。

TOPICS 1

**検査済証のない既存建物を
増築＋定期借地権により有効活用**





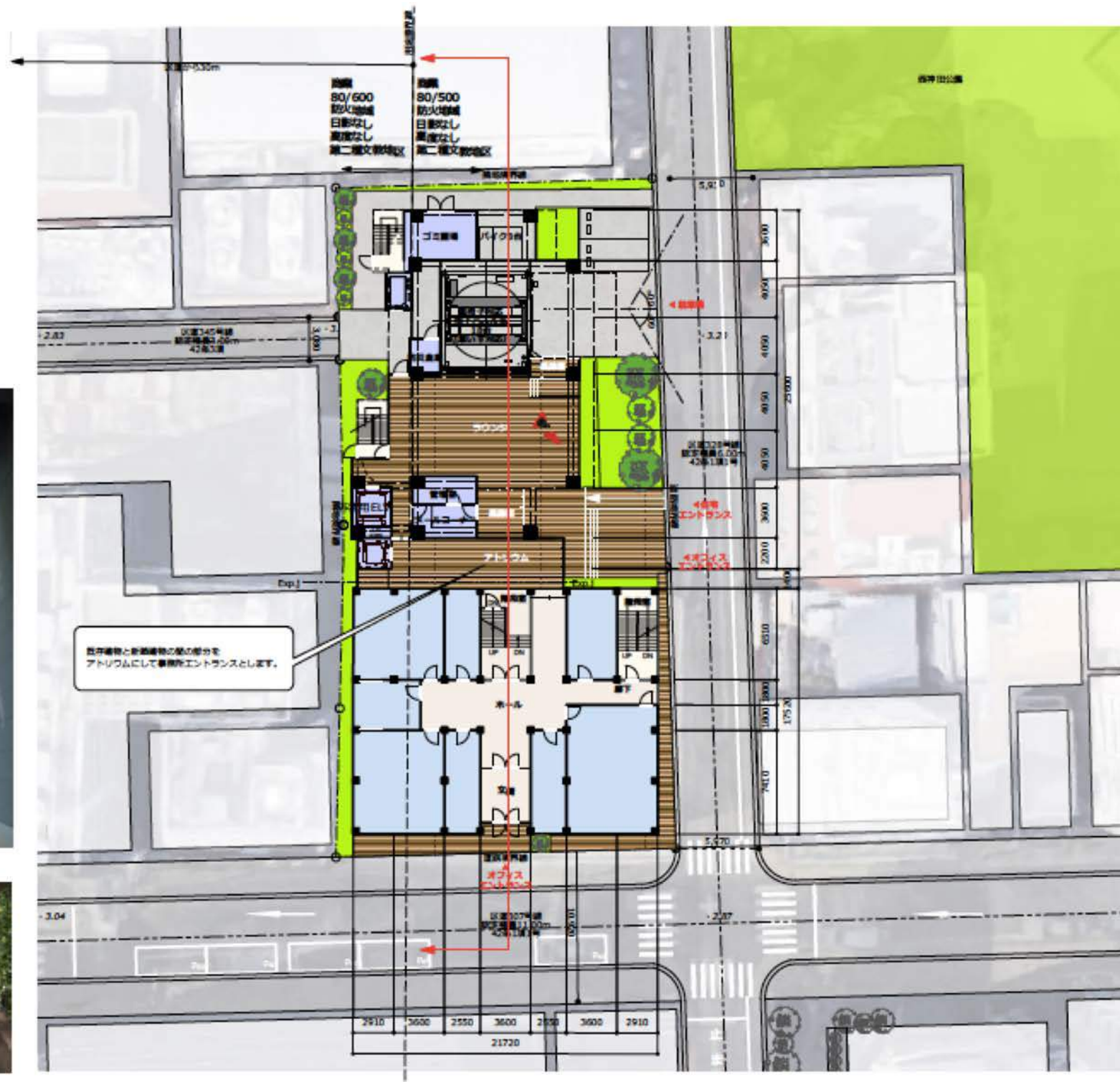


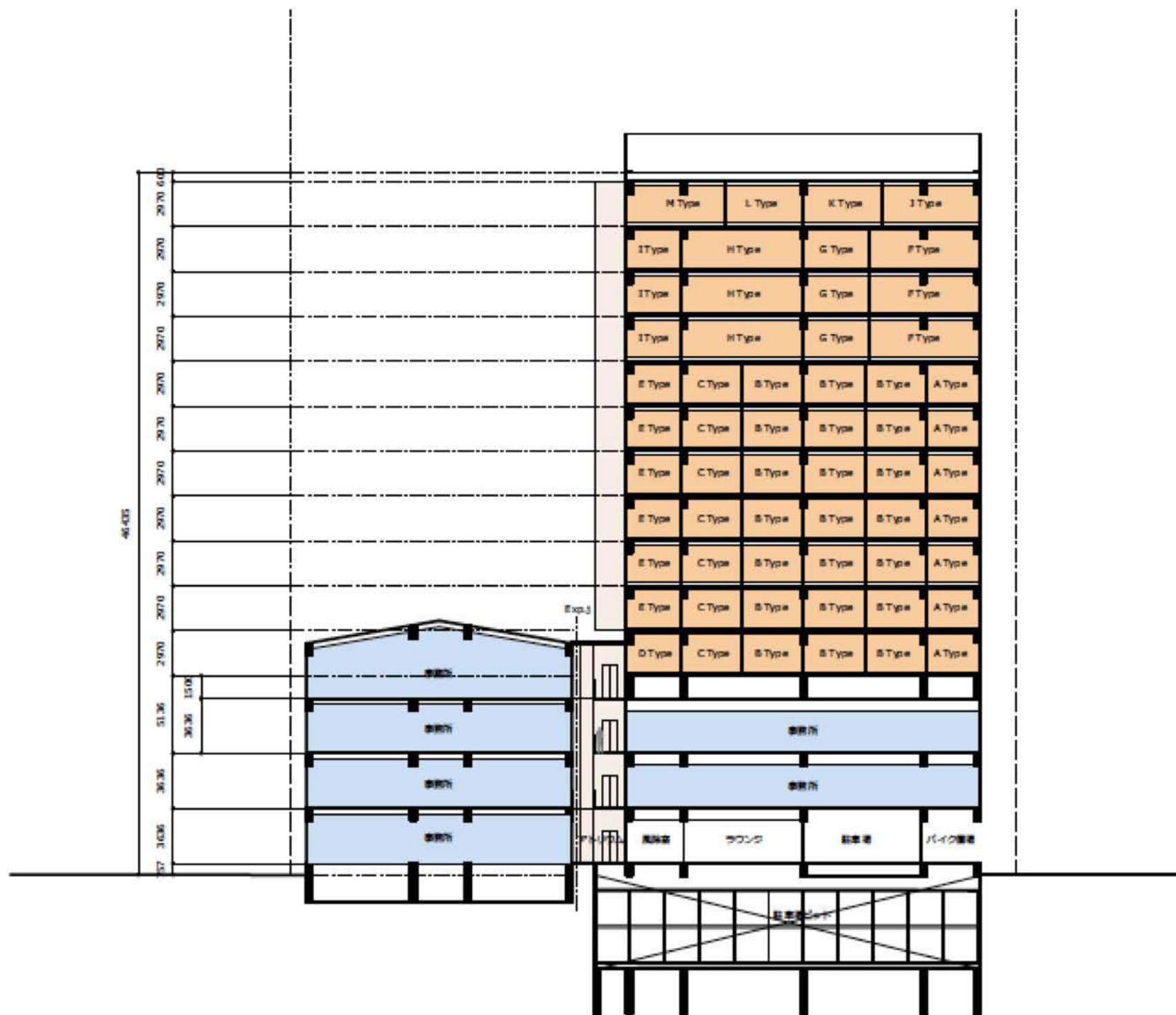


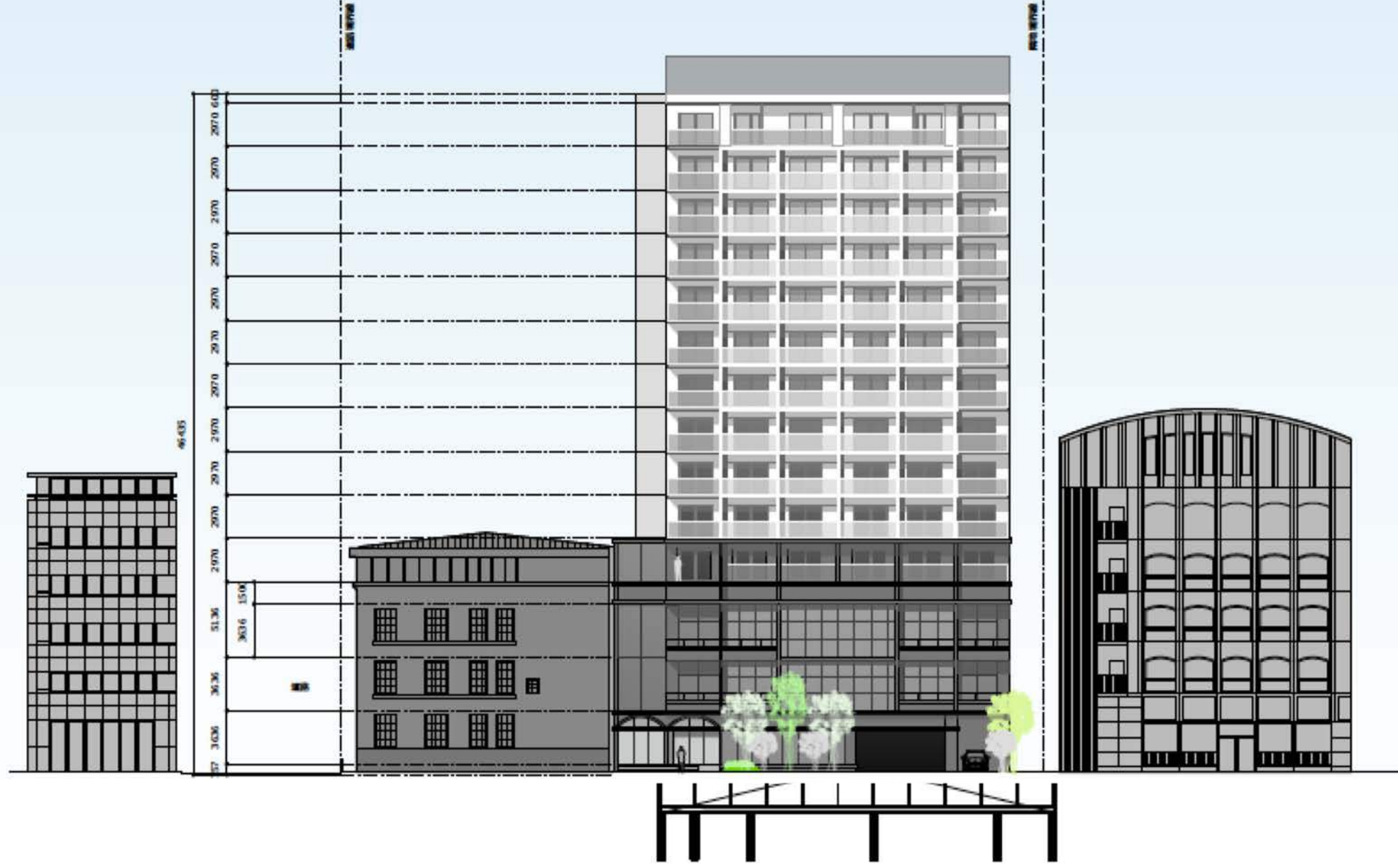
事務所エントランスアトリウムイメージ



低価格エントリーモデル型



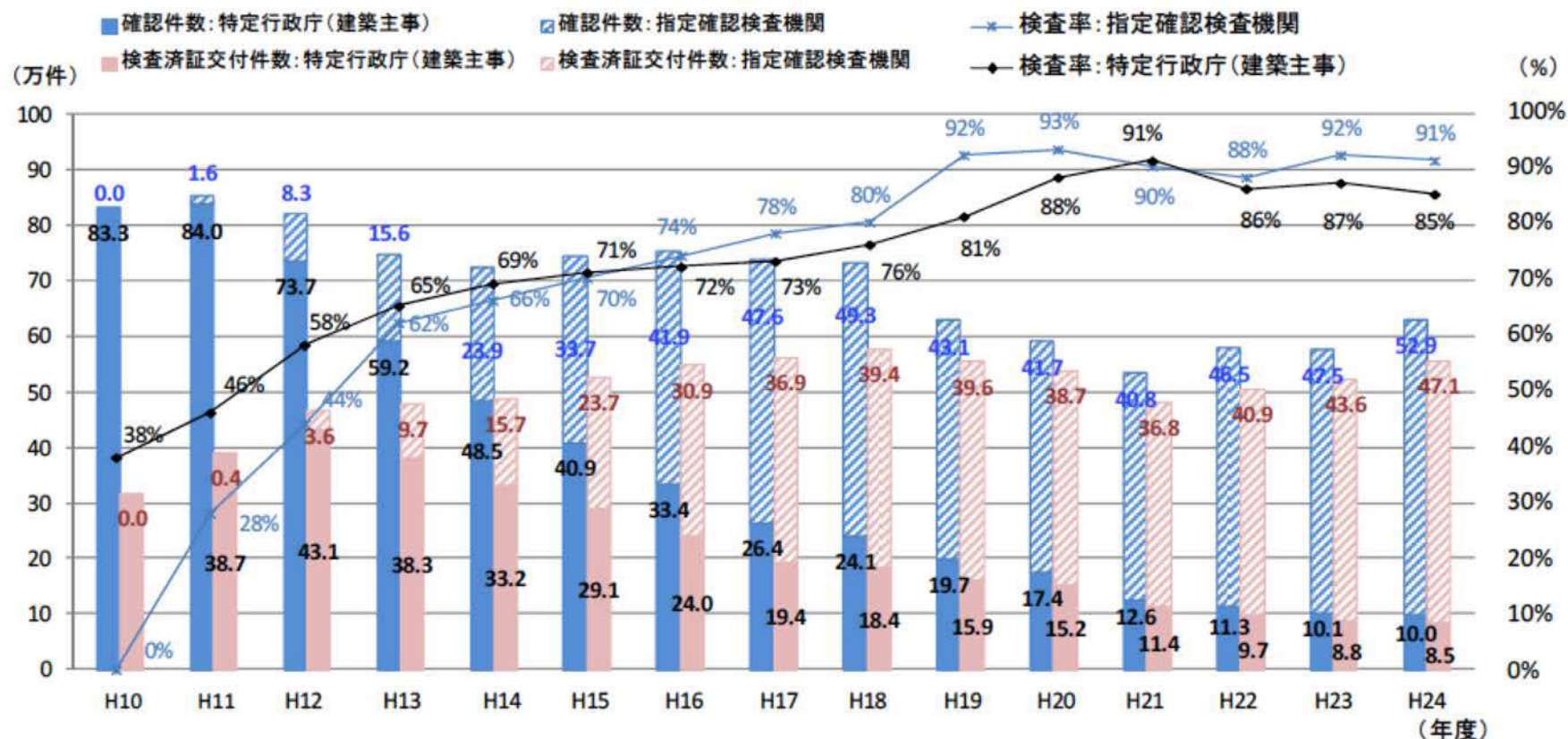






指定検査機関における検査済証の取得状況（近年）

【参考】特定行政庁（建築主事）・指定確認検査機関における検査済証交付件数・完了検査率の推移

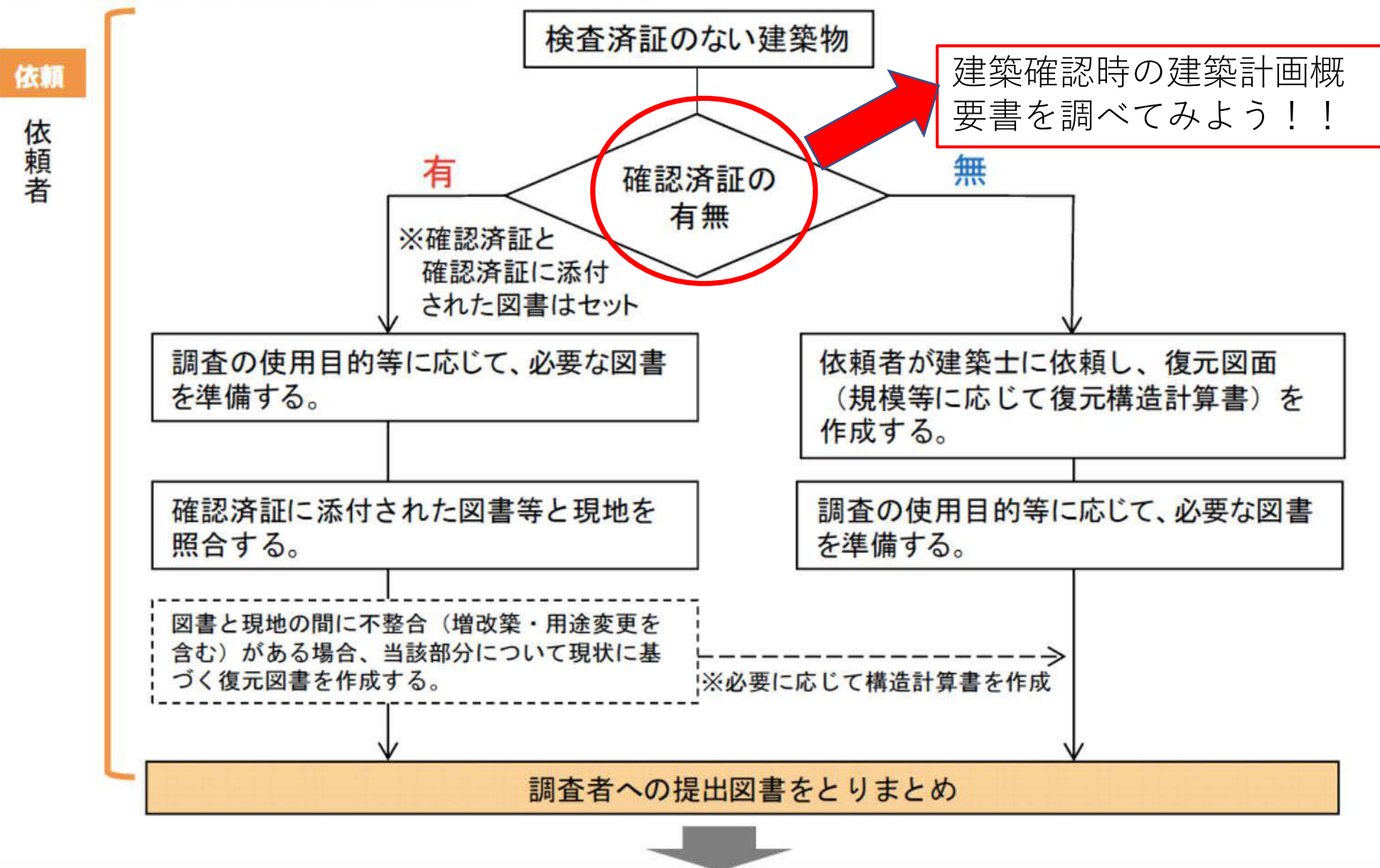


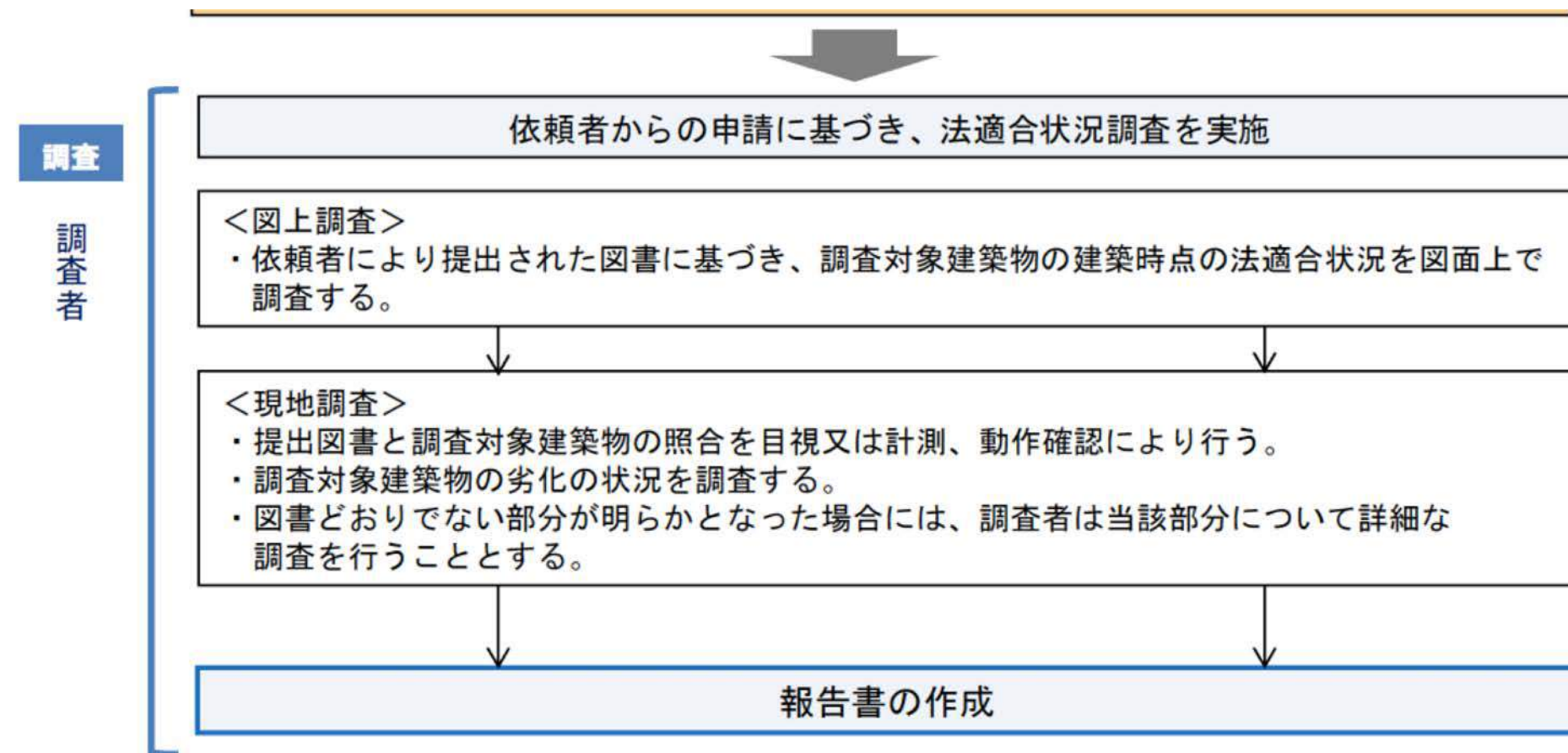
※完了検査率＝当該年度における検査済証交付件数／当該年度における確認件数

検査済証のない建物の取り扱いについて

5
1

【参考】法適合状況調査の流れ（フロー図）





➡ 報告書は、既存建築物の増築等について法第 86 条の 7 の規定の適用を受ける場合に準備する既存不適格調書に添付する資料の一部として活用することも可能

検査済証のない建物に関わる指定確認検査機関 を活用した建築基準法適合状況調査のための ガイドライン

26年7月に国土交通省が策定

TOPICS 2

空家活用のプラットフォーム



空き家数全国**1**位と**2**位の
世田谷と大田区で、
新たな**空家活用手法**を学び
共創するプラットフォーム始めます

令和3年度 国土交通省

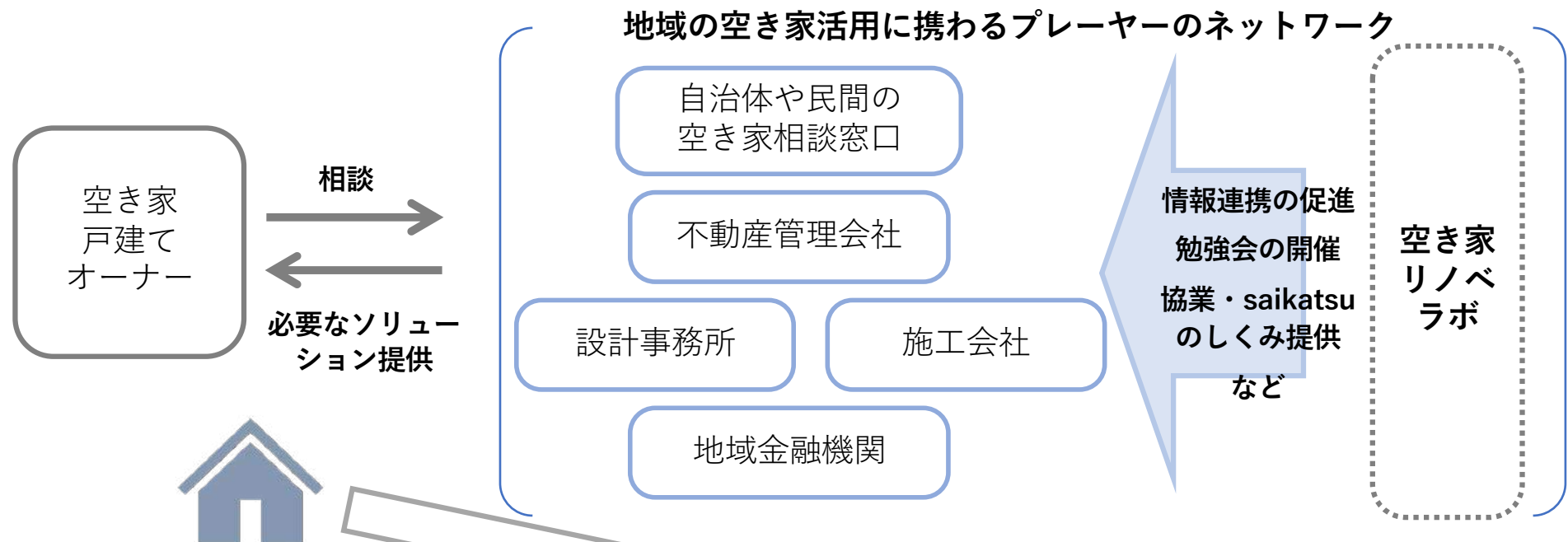
住民市場を活用した空き家対策モデル事業に採択されまし
た

ABOUT SAIKATSU EVENT CONTACT



「空き家リノベラボ」のしくみ

「空き家リノベラボ」により構築する連携パートナーのネットワークにより、物件ごとに必要な多角的なソリューションを提供。
空き家活用に携わるプレーヤーに対しては、新たな事業機会の創出、空き家対策への貢献を後押しします。



街並みにも配慮した
空き家活用の実現！！



saikatsuとは



活用方法、資金調達手法など、空き家の有効活用には、複数のソリューションから適切なものを選択することが必要です。

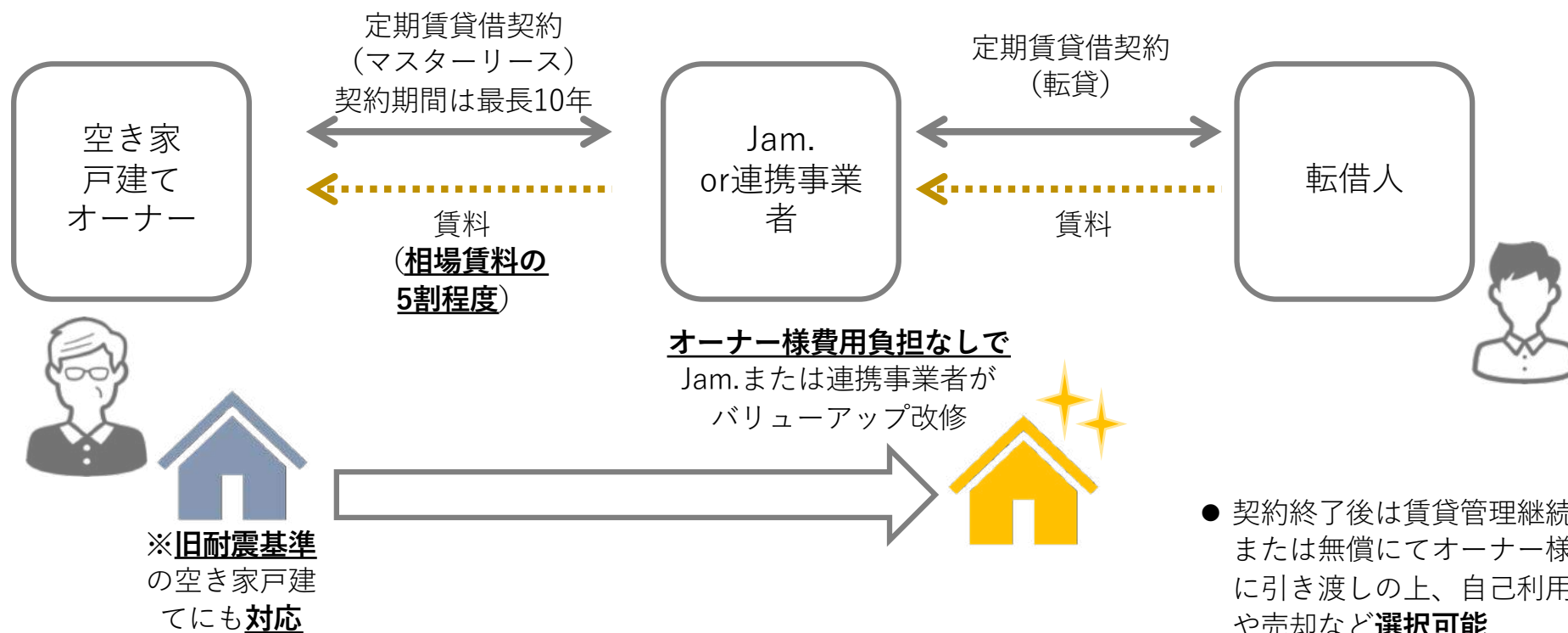
例えば建物工事、耐震、施工、資金調達、リージングなど。

本プラットフォームではそのノウハウと、最適なパートナーと空き家を再活用する仕組み="saikatsu（サイカツ）"の手法を提供します。

0円投資でリノベーション再活用

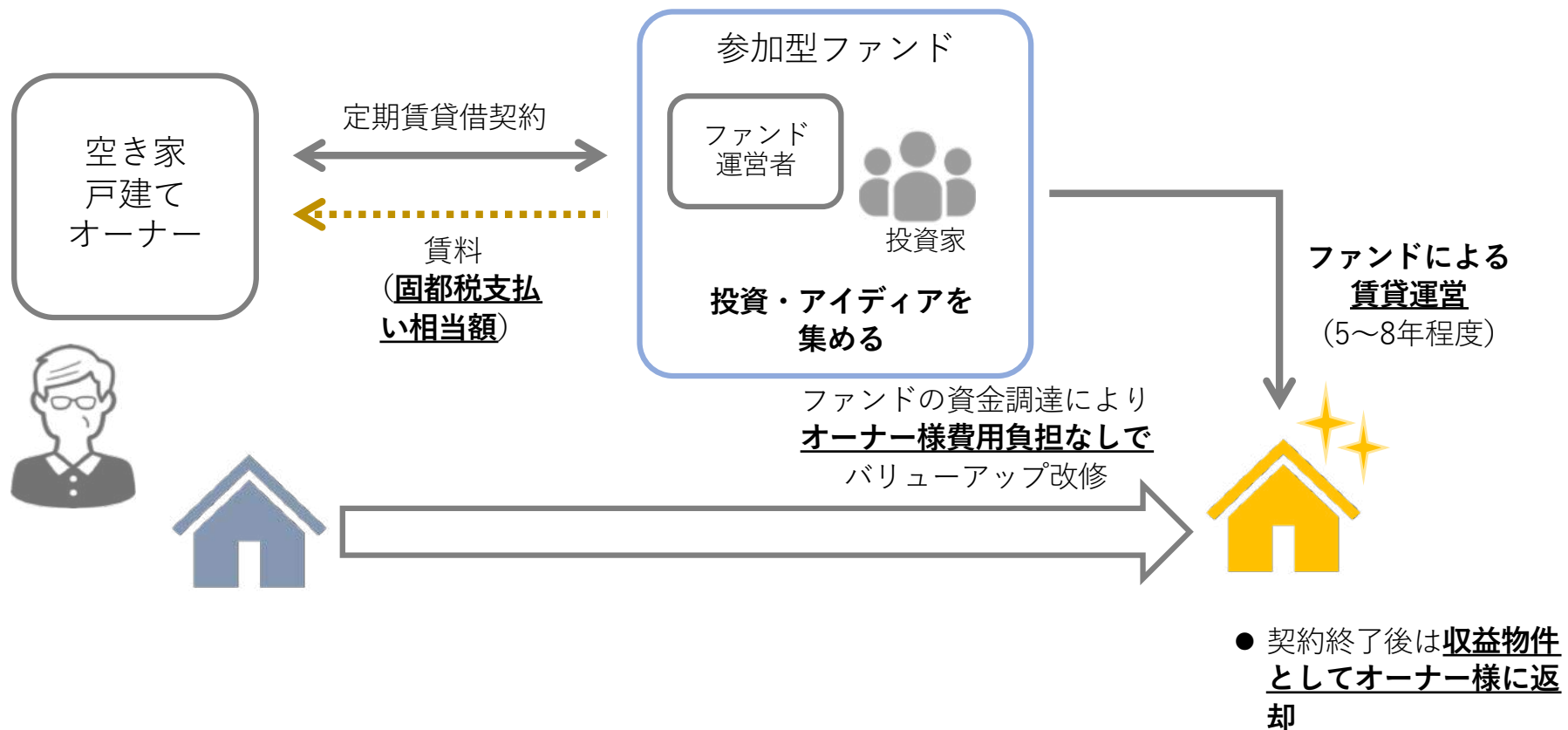


連携事業者が自らの資金で適切なリノベーションを行い、オーナー投資0円で戸建てを借り上げる新たな活用の仕組み。



不動産クラウドファンディングと共感投資

空き家を借り上げし、不動産特定事業法の仕組みを活用した不動産クラウドファンディングによる資金調達と共感投資により、オーナー負担0円でリノベーションする仕組み。
ファンド運営者が、資金集めの仕組みの提供とその一連のフローをサポート。



部屋単位での耐震補強を実現する木質耐震シェルター

[木質耐震シェルター70K]

一般社団法人耐震100%実行委員会が、株式会社エヌ・シー・エヌとの共同開発により商品化。



▲木質耐震シェルター70K



▲実際の設置事例（岐阜県T邸）

□ …木質耐震シェルター設置箇所

[特長]

必要な部屋単位での
耐震補強が可能

従来シェルターよりも
居住性やデザイン面が向上

短い工期・低コストで実現
居住しながらの工事も
可能

- シェルターのサイズは3種類。標準的な4.5畳、6畳、8畳を基本ユニットとしていますが、実際の間取りと微調整を行いながら設置することが可能です。
- 間口が広くとれるラーメン構造を活用することで、従来の耐震シェルターの短所とされていた居住性やデザイン面での欠点を大幅に改善しつつ、短期間での施工、及び、高い耐震性能を確保しています。

0円投資でリノベーション再活用 事例紹介



WORKING HOUSE上池台



<物件情報>

住所: 東京都大田区上池台 4 丁目 5-7

面積: 約 134.68 m² (40.74 坪)

築年数: 築 42 年 (1979 年築)

交通:

- ・ 東急池上線「長原駅」徒歩 7 分
- ・ 東急大井町線・池上線「旗の台駅」徒歩 12 分
- ・ 京浜東北線「大森駅」バス (行き 19 分、帰り 17 分)
- ・ 都営浅草線「馬込駅」徒歩 15 分

工事: 2021 年 3 月リノベーション 工事完了

用途: 事務所・店舗可 (居住も可能)

0円投資でリノベーション再活用 事例紹介



WORKING HOUSE上池台

< BEFORE >



1F



2F



WORKING HOUSE上池台



<コンセプト>

これからの
働き方改革を実現、
暮らすように働く。

都心のビルではできない一軒家ならではの面白さを活かした、アフターコロナに向けたワークスペースWORKING HOUSE。

今後都心においても増加していく空き家の活用方法としての新しいワークスペースの提案です。

第一号物件は、全国でも2位の空き家率である、大田区東急沿線の邸宅街である上池台にある、50坪の土地に建つ一軒家をリノベーションしました。

0円投資でリノベーション再活用 事例紹介



WORKING HOUSE上池台

< 訴求ポイント >

- ・ 合計 200 m²超の専用利用スペース

(延床面積 134 m²、縁側スペース 14 m²、テラス 8 m²、
庭 19 m²、倉庫 2.4 m²、駐車場 23 m²、駐輪スペース 0.6 m²、)

- ・ 土地約 168.06 m² (50.83 坪)

- ・ 駐車スペース 2 台 (利用料は賃料に含む)。

- ・ デザイナー納谷 新の監修の元、戸建からオフィスへとフルリノベーション

- ・ DIY も可能 (内容については要確認)

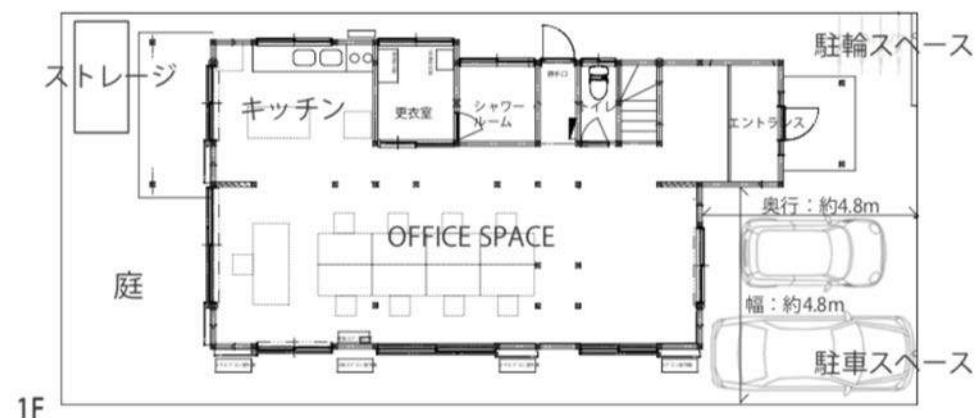
- ・ 渋谷駅から 19 分、品川駅から 17 分の 東急池上線「長原駅」より沿線徒歩 7 分。

- ・ 4駅4路線利用可能。閑静な住宅街に立地。

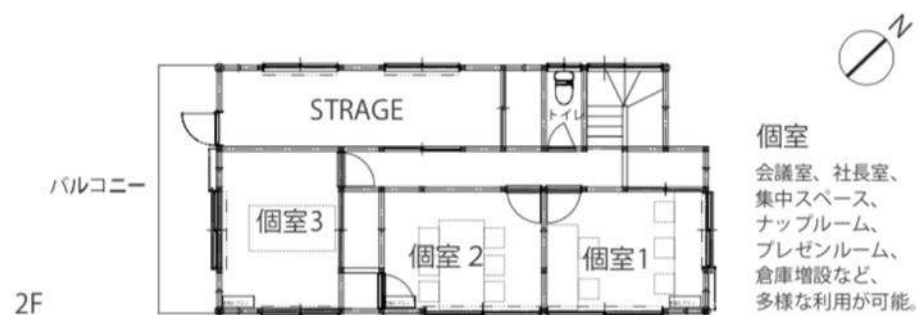
0円投資でリノベーション再活用 事例紹介

WORKING HOUSE上池台

1F 大空間(ワークスペース、店舗等)



2F 多用途な個室(会議室、倉庫、休憩室)



0円投資でリノベーション再活用 事例紹介

WORKING HOUSE上池台

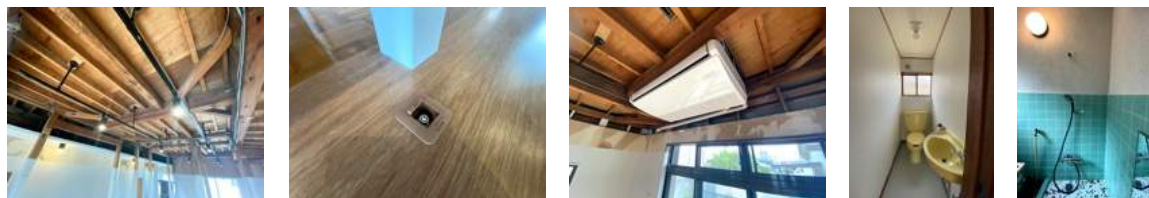
< AFTER >
1F



2F



設備

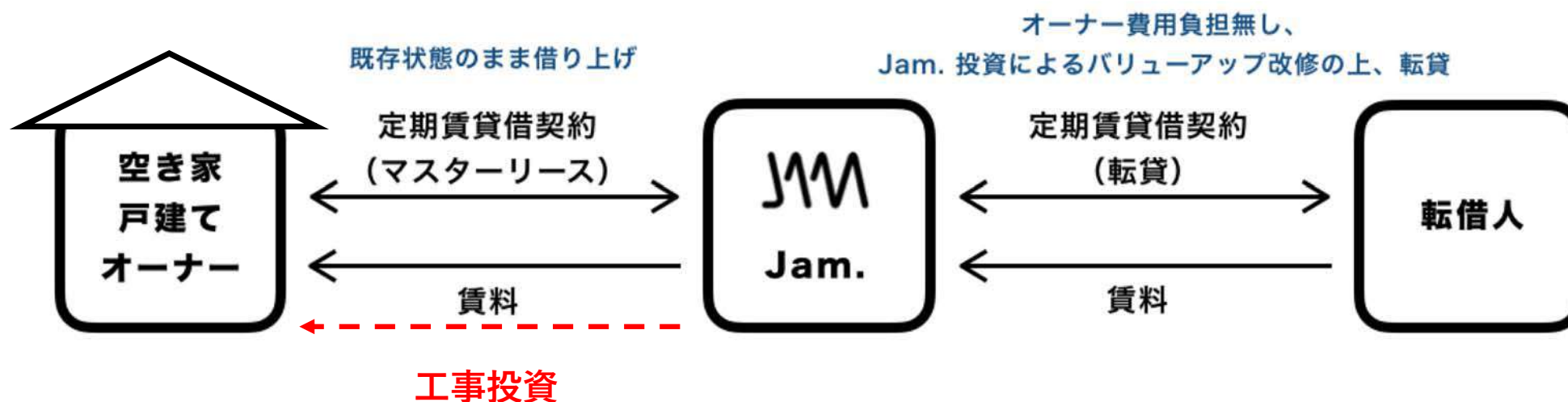


外構



0円投資でリノベーション再活用 事例紹介

< スキーム >



JAMが定期借家で借り上げ、自ら工事投資して、サブリースいたします。
オーナーは工事負担0で安定収入が得られ、賃借人への面倒な手間も省けます。
さらに定期借家終了後はバリューアップされた建物が手元に残ります。

**リノベーションとは、
駄目なものを単にきれいにしたものはなく
（社会の）問題解決に必要な、
手法であること。**

そのために必要なこととは？

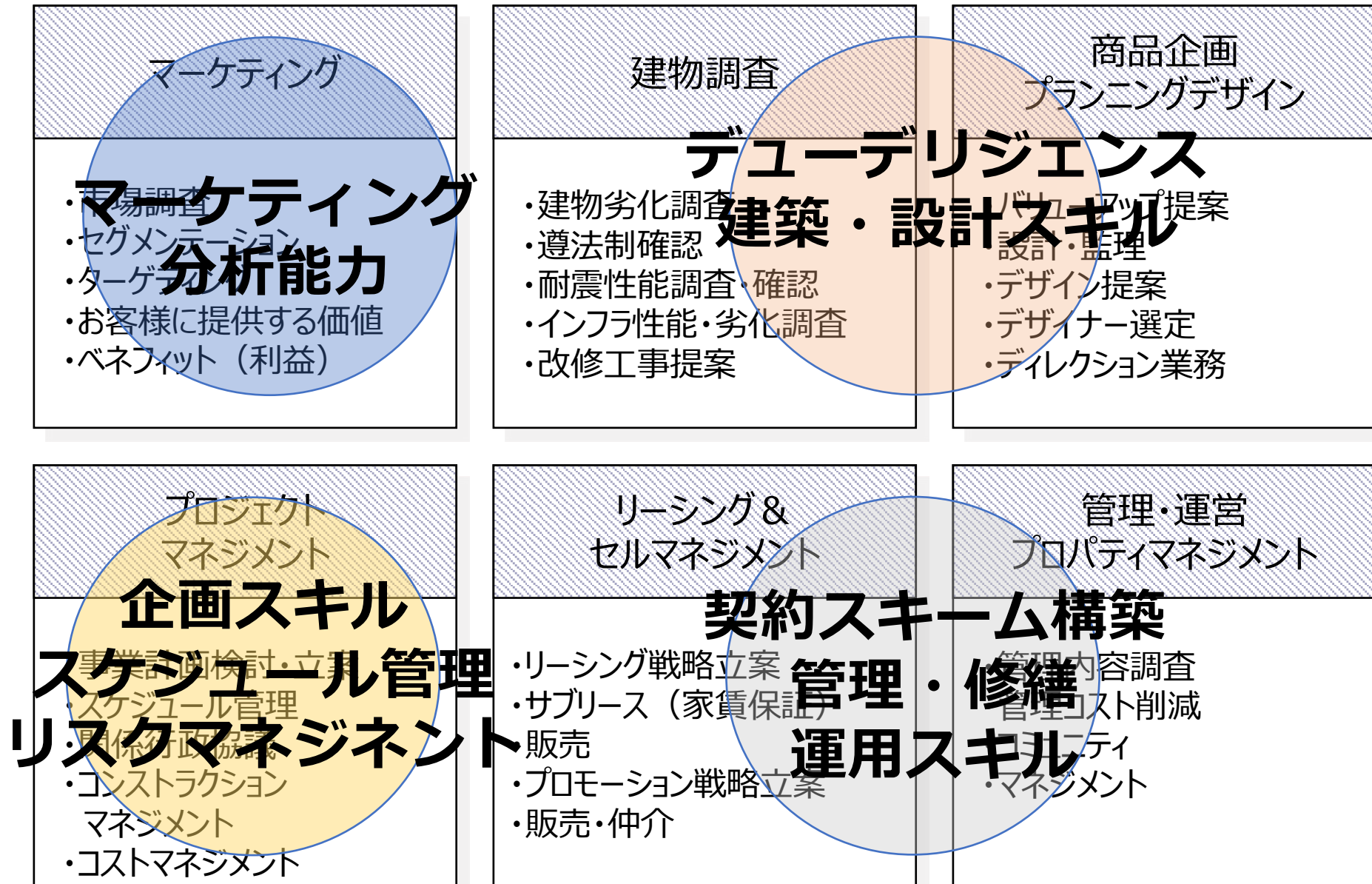
リノベーション事業会社としての“ソリューション”

マーケット調査はもちろん、客観的な評価が難しい耐震診断や劣化調査なども取りまとめし提案、推進。収益性を鑑みたマーケティングと、そこからブランディング、商品企画へと落とし込む

マーケティング	建物調査	商品企画 プランニングデザイン
・市場調査 ・セグメンテーション ・ターゲティング ・お客様に提供する価値 ・ベネフィット（利益）	・建物劣化調査 ・遵法制確認 ・耐震性能調査・確認 ・インフラ性能・劣化調査 ・改修工事提案	・バリューアップ提案 ・設計・監理 ・デザイン提案 ・デザイナー選定 ・ディレクション業務
プロジェクト マネジメント	リーシング＆ セルマネジメント	管理・運営 プロパティマネジメント
・事業計画検討・立案 ・スケジュール管理 ・関係行政協議 ・コンストラクション マネジメント ・コストマネジメント	・リーシング戦略立案 ・サブリース（家賃保証） ・販売 ・プロモーション戦略立案 ・販売・仲介	・管理内容調査 ・管理コスト削減 ・コミュニティ ・マネジメント

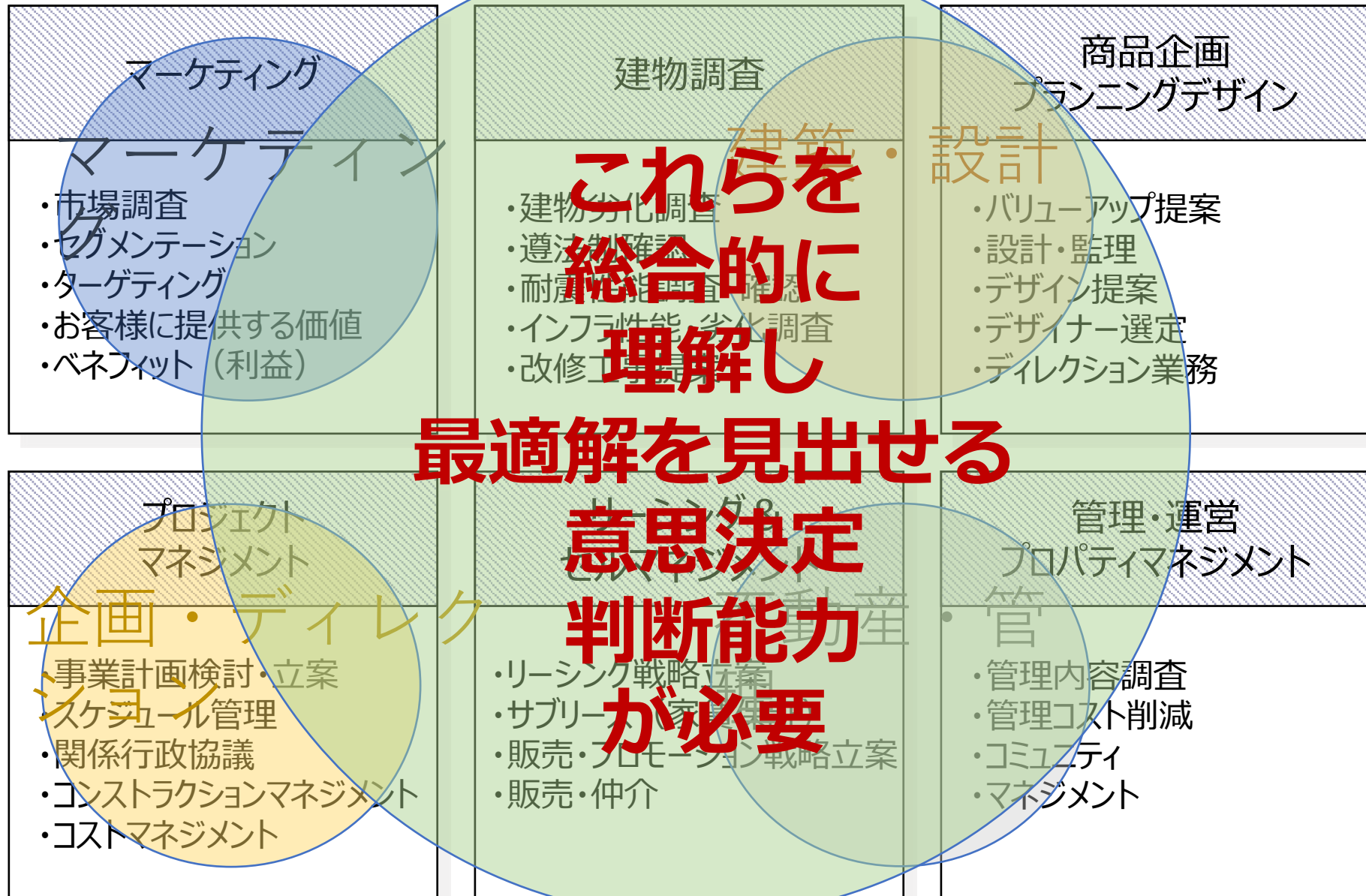
リノベーションを実践する際に必要な“スキル”

マーケット調査はもちろん、客観的な評価が難しい耐震診断や劣化調査なども取りまとめし提案、推進。収益性を鑑みたマーケティングと、そこからブランディング、商品企画へと落とし込む



リノベーション事業会社としての“ソリューション”

マーケット調査はもちろん、客観的な評価が難しい耐震診断や劣化調査なども取りまとめし提案、推進。収益性を鑑みたマーケティングと、そこからブランディング、商品企画へと落とし込む



END