

中小規模、狭小地、未入居の築古ビルの価値再生・収益向上へ!

改修投資・企画・開発を通じ、いかにテナントを呼び、売却するか。中小築古ビルの事業再生手法を学ぶ

# 中小築古ビルの再生投資・収益性向上戦略研究



**【実例見学】「gran+FUKAGAWA (築35年・延床面積565m<sup>2</sup>)」**

- ◆ 中小築古ビルに潜む課題・問題をどうクリアし、収益再生を図るか
- ◆ 資産価値向上のための事業計画、開発の具体手法
- ◆ 高収益化を目指す施設プランニングと設備トータルコーディネートの効果
- ◆ 中古再生物件のテナントリーシングの手法と賃料設定の考え方

ごあんない

オフィスの縮小・テナント撤退による遊休地・ビルの空室率増加が進むなかで、遊休ビルをリノベーションし、収益再生を図る不動産ストック活用の手法・戦略が求められています。今後人口減少などによる、遊休地・空室ビルのさらなる増加が予想されるなか、所有している既存物件をいかに収益物件へ再生させるのか、また再生した物件を「誰に」「いくらで」貸すのかの知識は、不動産事業者にとって必須の知見となります。

本セミナーは、中小築古ビルの再生事業を手掛ける株式会社LOOPLACEの飯田 泰敬氏の実践事例を通じ、中小築古ビルの再生・収益化の手法について解説いただきます。また、同社が手掛ける再生物件(2022年11月竣工)を見学しながら、高稼働・高収益で施設運営するためのリーシング企画の立て方と、同社目線によるデザイン性・備付家具などの付加価値の反映手法・賃料設定の考え方を学んでまいります。

日時 2022年12月8日(木) 13:30~17:00

会場 gran+FUKAGAWA

(グランプラス深川)

東京都江東区住吉2丁目12-6

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円

(1名様につき/消費税および地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
48,400円

(1名様につき/消費税および地方消費税を含む)

※テキスト代を含む

主催 総合ユニコム株式会社

Property  
management

〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2

ぬ利彦ビル南館6階 TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部 (FAX. 03-3564-2560) までご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

## 参加申込書

### 中小築古ビルの再生投資・収益性向上戦略研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 )
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320221208-040

お申込み先 FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

#### ●お申込み方法

- ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
- ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。【当日現金支払い希望】欄に印をご記入願います。

#### ●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

#### ●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛まで必ずご連絡ください。
- ・返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

#### ●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
- ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねます。

# 中小築古ビルの再生投資・収益性向上戦略研究

## 講演プログラム&タイムスケジュール

13:30~14:00 [施設見学]

### gran+FUKAGAWA(グランプラス深川)

…築35年の延床面積565m<sup>2</sup>、地上6階建て中小築古ビル全1棟を  
リノベーションした内装デザイン・家具付きオフィス

14:10~17:00 [セミナー講演]

## I. 増加する不動産ストックの現状と再生における条件

1. 中小築古ビルの空室が増える現状と課題
2. 再生が見込めるビルの条件
  - (1) ポテンシャル評価…立地評価・特性、物件状態など
  - (2) スペック評価…築年数、水回り設備、付帯設備など

## II. 中小築古ビル再生の具体手法

1. 物件再生における基本検討
  - (1) 不動産の資産価値の向上…順法化・耐震補強・用途変更・増築など
  - (2) マーケット調査…ターゲット、周辺賃料の調査
  - (3) 企画の重要目線
  - (4) 工事費と収支計画の組み方
2. リーシングを有利に進めるための具体手法
  - (1) 物件のデザイン性・コンセプトの重要性
  - (2) オフィスの機能性を高める工夫
  - (3) 内装・家具のセットアップによるテナントの反応と効果
  - (4) 柔軟な入退去を実現する契約の特性  
…賃貸借契約、入退去時の対応、原状回復の範囲など

## III. リーシング・賃料設定の考え方と出口戦略

1. リーシングの考え方…いくらで誰に貸すのか
2. 賃料設定をどう考えるか
3. 周辺賃料より高く設定するためのポイント  
…内装デザイン・付帯家具などの付加価値を賃料に  
どう反映させるか
4. 運営・管理の方法 (PM・BM・LMの各視点から)
5. 再生物件売却のポイントとは

## IV. 実践事例からみる事業開発と価値向上の実際

1. [gran+SHIROKANEDAI]  
…白金台エリアの築28年の細長い狭小物件を  
リノベーションした内装デザイン・家具付きオフィス
2. [gran+ASAKUSABASHI]  
…住戸兼事務所ビルをオフィスビルへフルリニューアル。  
エリアに新たなニーズを見出した家具付きオフィス
3. [gran+ HARAJUKU]  
…最速での入居商談となったCreative SOHO。  
2区画をリノベーションし、グリーンや家具をあらかじめセット
4. [gran+JIMBOCHO]  
…EVなしの5階建て、狭小地のビルを家具付きオフィスへ。  
かつて出版社だったビルを再生
5. [gran+FUKAGAWA]

## V. 質疑応答

## 講師プロフィール



**飯田 泰敬** (いいだ やすたか)

株式会社LOOPPLACE  
代表取締役

北海道函館市出身。21歳で専門工事業者として独立。大手ゼネコンや店舗内装などの下請け工事業を経験し、デザイン設計業務へと幅を広げ、不動産再生事業へ参入し、gran+(グランプラス)シリーズの販売を開始。デザインチームおよび自社施工による企画物件であるgran+シリーズをはじめ、築古中小規模のオフィスビルを中心に、不動産再生事業を手掛ける。収益ビル再生時に必要な「不動産取得」「デザイン設計」「施工」の3過程すべてを自社で担い、適切なビル改修を行なうことで「建物の価値向上」(建物再生)と、入居者に選ばれる「魅力ある場づくり」(収益再生)の両面から資産価値再生を行なっている。築古ビルをマーケットニーズやデザイン性を高めたデザインナースビルへバリューアップし、他物件とは異なる特異性と付加価値を持った競争力のある収益ビルを提供している。



### ● gran+(グランプラス)

中小築古ビルをリノベーションし、デザイン内装・家具・家電などのオフィス設備を完備したオフィスブランド。テナント入居者の移転にかかるイニシャルコストをサブスクリプションとして賃料に加味することで、相場賃料より高い賃料設定を可能としている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>