

建築前募集による土地活用（保育園）

住所	東京都品川区		
面積	約200㎡	用途	店舗→保育園

課題

- 耐震性能の低い老朽化した店舗を解体し、土地の有効活用をしたい
- 商店街沿いの角地だが、面積や地形から、どのようなテナントが適しているか、想定が難しい

ご提案内容

- 建物解体前に幅広く募集を行い、テナントが決定し、収支を確認してから建物を建築する
- 賃貸条件について、貸主側リスクをできるだけ少なくする

結果

飲食店、塾等として建物一部を利用する問い合わせがあったが、収支が悪い（残りを住宅にしたとして利回り10%）

↓
1棟全体を保育園とする申込があり、収支が12.6%と事業化を進められるレベルだったため、賃貸条件を調整の上、賃貸借契約を締結

周囲に保育園のないエリアだったため、街の方たちに喜んで受け入れられた

Before



お気軽にでもお問い合わせください

建設計画地
テナント募集

お問い合わせ 株式会社 市萬
03-5491-5213
www.ichiman.co.jp

【募集方法】

◀ 現地看板

▼ 募集チラシ

北品川1丁目 貸店舗計画のご案内
～商店街沿い・南東の角地 物販、飲食店等～

物件概要
所在地:品川区北品川1-18-11
交通:京浜東北線北品川駅 徒歩6分
京浜東北線船場駅 徒歩9分
用途:商業・店舗

計画概要(予定)
構造:鉄骨造
階数:1階部分
敷地面積:27.64㎡(約29.6坪)

賃貸条件
契約形態:短期 賃料:相談

現地地図

貸賃付条件
97.64㎡(約29.5坪)

お問い合わせ
下記まで先にお申し込み下さい。
建築予定の図面やモデルなどは
ダウンロードにてご確認下さい。

株式会社 市萬 (信託:中部)
電話:03-5491-5213
FAX:03-5491-5206
E-Mail: nakasawa@ichiman.co.jp
〒138-0097
東京都品川区用賀四丁目10-3
都立品川高等学校 5F 市萬 市萬ビル
宅電受付番号:東京都知事(シ)第77902号

After



【オーナーリスクが少ない契約条件】

- ・途中解約の場合は残存年数に応じた違約金
- ・建物維持管理費用は借主負担（躯体以外）

▶ 幅広い告知

事業用不動産専門仲介会社
テナント紹介専門会社 等に情報提供