



明海大学不動産学部・合同企業説明会





株式会社 LOOPLACE

代表取締役／飯田 泰敬(いいだ・やすたか)

一級建築施工管理技士

北海道函館出身。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。代表取締役として現在に至る。自宅にも作るほどのサウナ好き。

会社概要

社 名 株式会社 LOOPLACE(ループレイス)

代 表 飯田 泰敬

者 所 〒101-0051

在 地 東京都千代田区神田神保町 1-50 浦野ビル 6

連絡 階 tel. 03-6206-8422 / fax. 03-6206-8436

先資 5,000 万円

本 金

従業員 39 名

数売上 23 億 6,000 万(2021 年 2 月)

高 事業 築古ビルをはじめとした場の再生事業 リノ

内容 ベーション物件の売買、賃貸仲介等店舗・

オフィス・住宅デザイン・

設計・施工各種専門工事

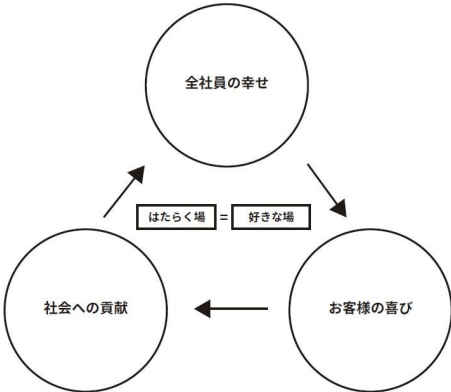


LOOPPLACE の事業と「はたらく場づくり」への想い

MISSION 私たちの
使命

はたらく場を、好きな場へ。

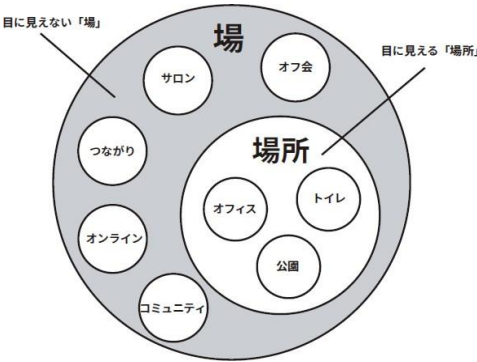
みんなの「はたらく場」を、みんなの「好きな場」へ。 私たちは、不動産の再生事業を通じ、この理想を追求していきます。



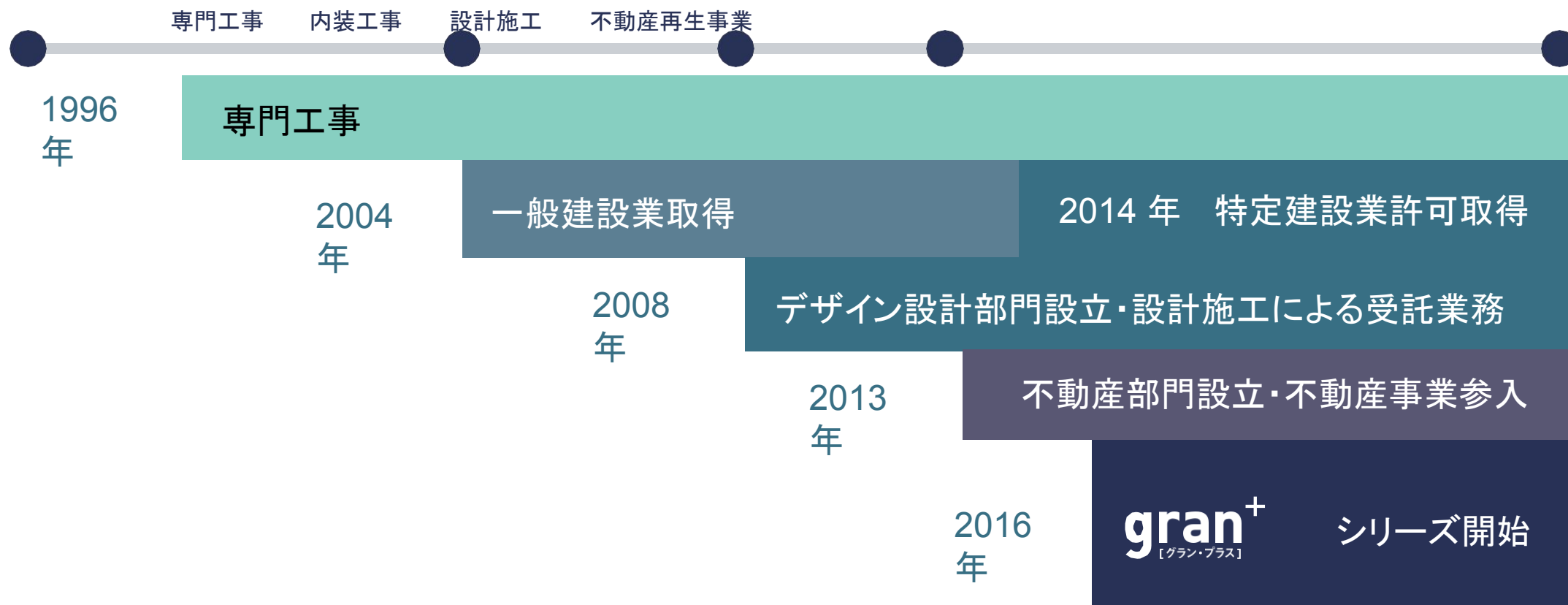
VISION 事業を通じて目指すこと

既存の場を、おもしろくする。

私たちが目指すのは、目に見える「場所」だけにとどまらない、人と人のつながりなど、目に見えない「場」をつくることです。不動産再生事業を通じ、「既存の場」の次の使い方を見出し、「おもしろくする」ことで、再び人が集まる場や空間を創造する「空間価値創造企業」を目指しています。



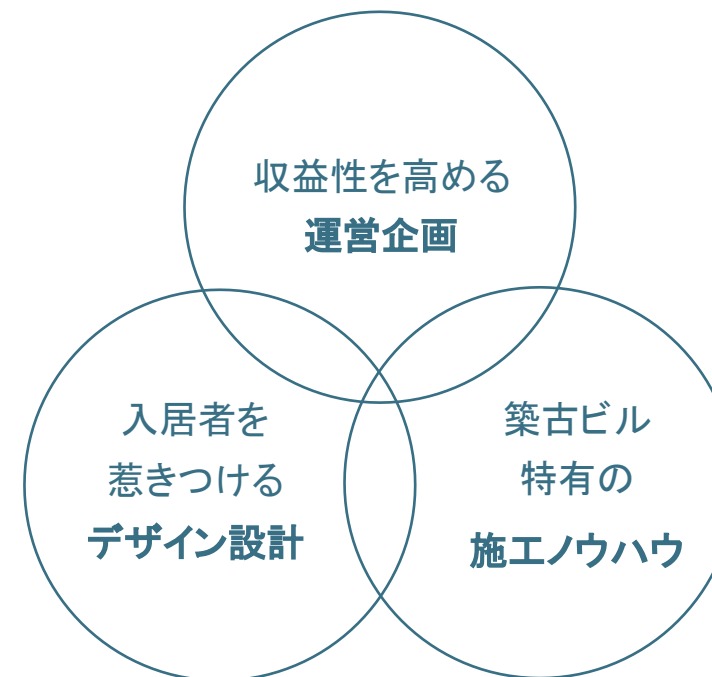
建物再生と収益再生をシームレスな体制の実現へ



大量生産・大量消費から個性・多様性の時代へ向けた不動産の再生

老朽化不動産を高収益物件へ再生

- ・競争力が低下した不動産を、
「建物の価値向上」(建物再生)
「魅力ある場づくり」(収益再生)の両面から資産価値再生
- ・【運営企画】【デザイン】【施工】という3つの過程すべてを自社で
対応。魅力あるものへプロデュースする



ハード、ソフトの両面から再生
することで競争力のある商品化
を推進しています



gran⁺
【グラン・プラス】

グランプラスについて

自社にて築古物件を購入し、弊社デザインチーム及び自社施工を行う企画物件のシリーズ名称です。

マーケットニーズやデザイン性を高めたデザイナーズビルへバリューアップを行うことで、他物件とは異なる特異性と付加価値をつくり、競争力のある商品を提供しております。

対象となる物件規模等

価 格: 2 ～ 10 億円程度 用

途: 主に事務所ビル中心

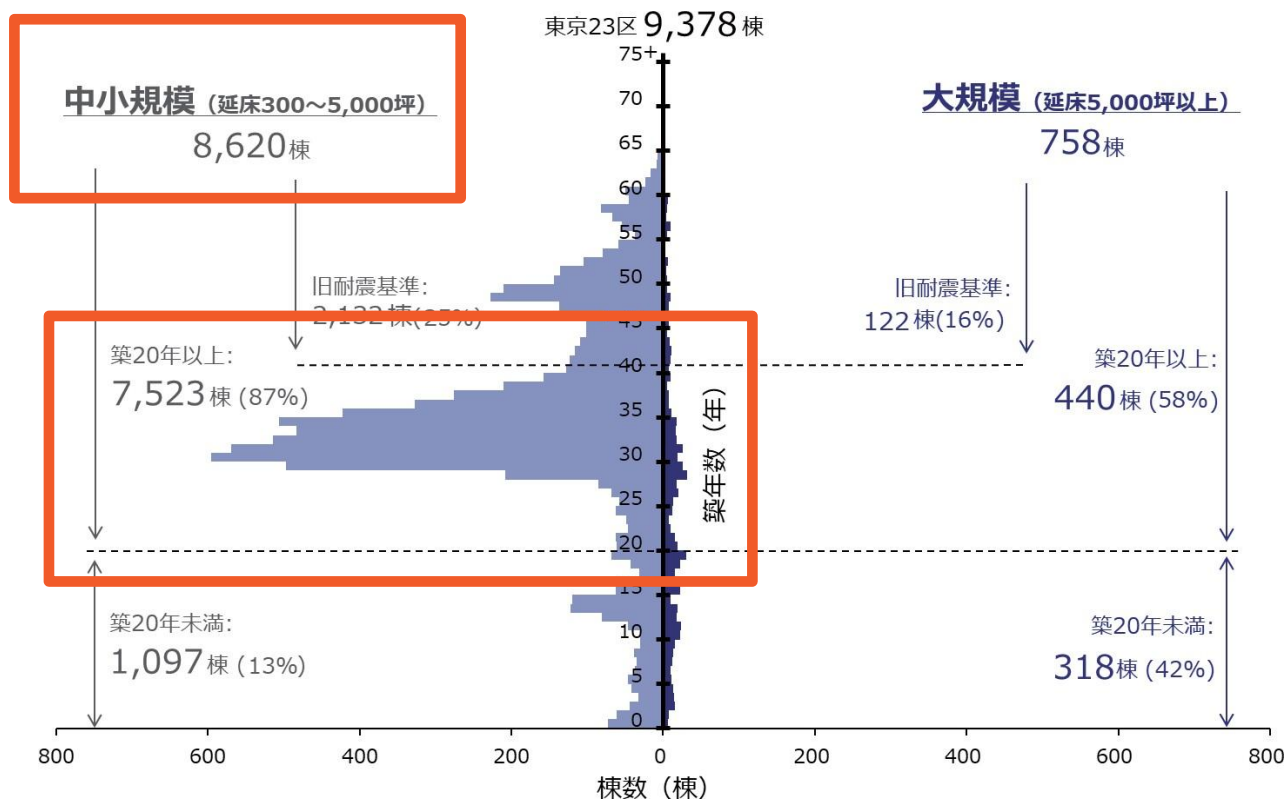
エリア: 都心 5 区 + 文京区・台東区・江東区・品川区・目黒区等 築年数: 築 30 年 ～ 40 年が中心

その他: 全空室、空室率高め物件



中小築古ビルの空室が増える現状と課題

中小規模ビルのストック



中小ビルの
87%
は築
20

魅力が引き出せないと、空ビル化し、社会問題化してしまう

中小築古ビルの空室が増える現状と課題

国内スタートアップの資金調達動向

半期別の資金調達額推移



注1) 各年の値は基準日時点までに観測されたものが対象

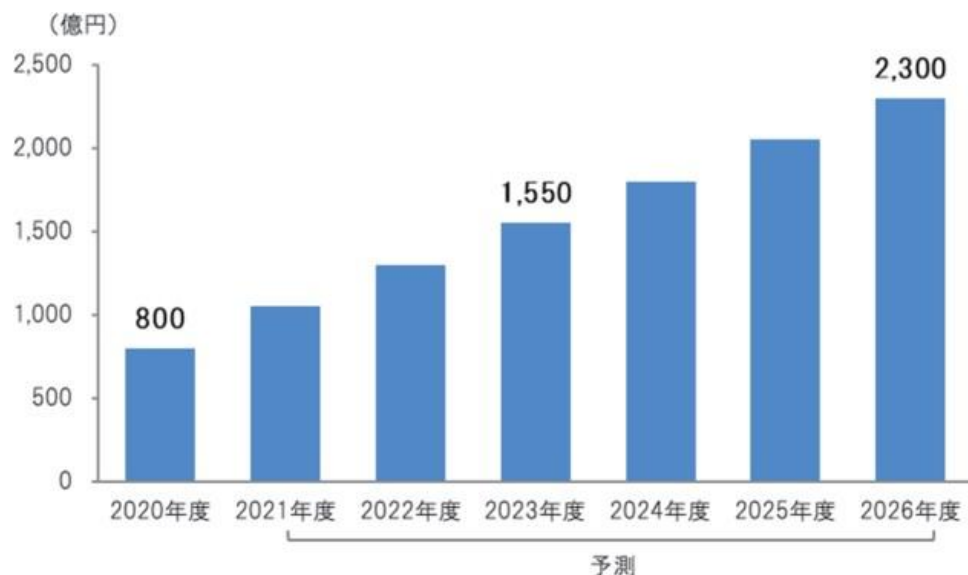
注2) データの特性上、調査進行により過去含めて数値が変動する。調査進行による影響は金額が小さい案件ほどやすい(出所) INITIAL (2022年7月20日時点)

中小築古ビルの空室が増える現状と課題

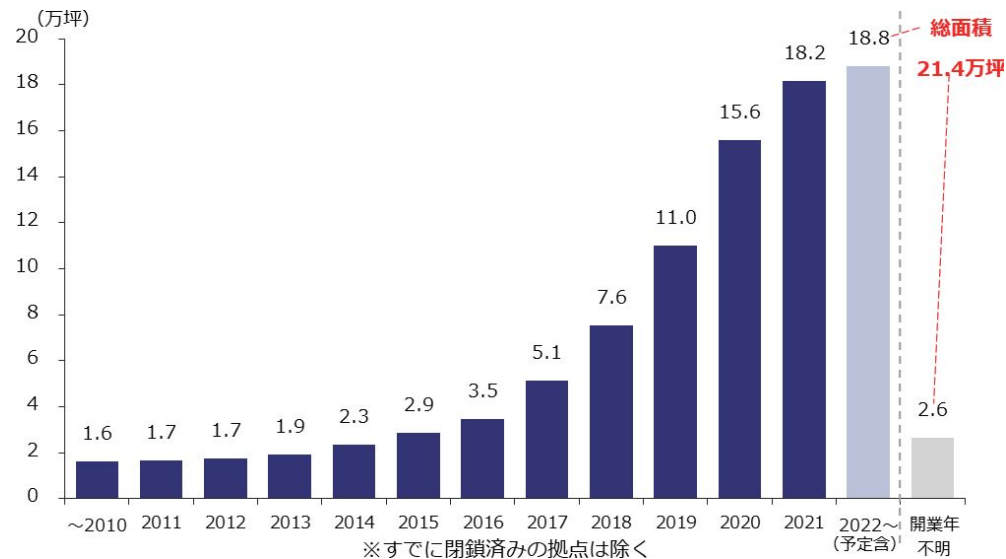
増加するフレキシブルオフィス市場

2026 年度のフレキシブルオフィス市場は 2,300 億円となる見込み
東京 23 区内のフレキシブルオフィスの総面積は約 21.4 万坪となっており、これは東京 23 区オフィスストック(1,298万坪)の約 1.6% にあたる

フレキシブルオフィス市場規模・予測



フレキシブルオフィスの面積(東京 23 区)

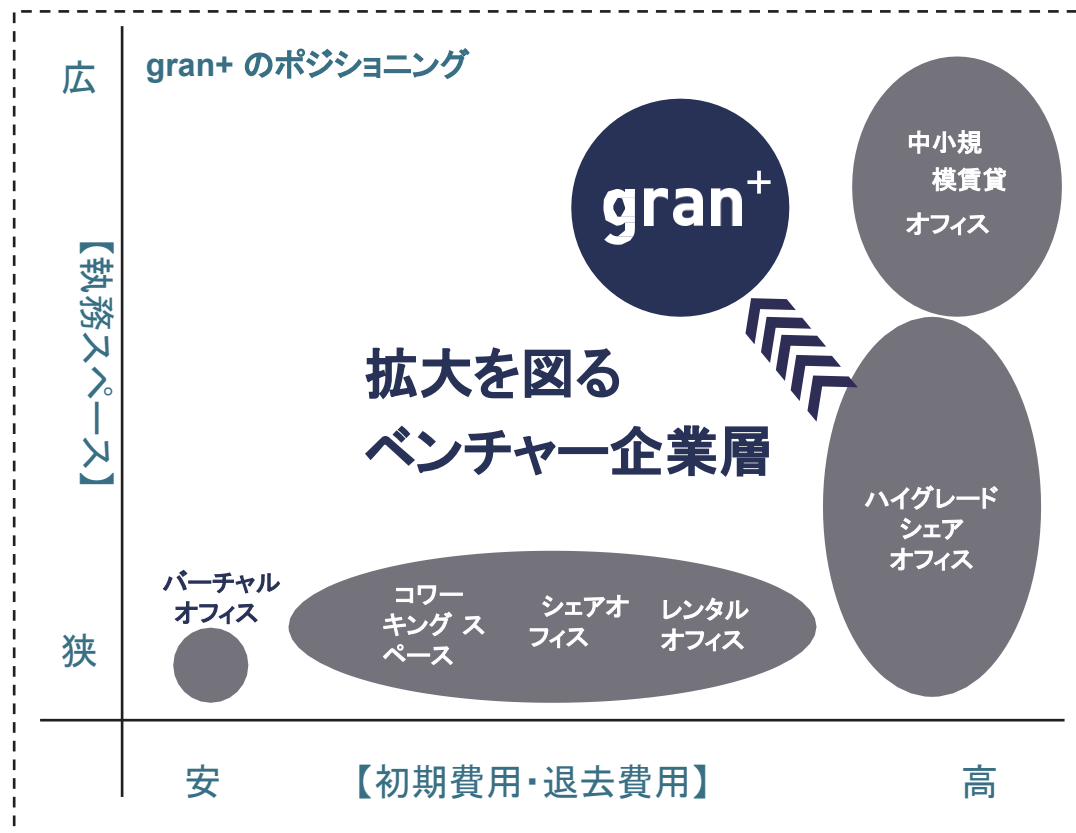


出典: ザイマックス総研 / フレキシブルオフィス市場調査 2022

リーシングの考え方

誰に貸すのか

ベンチャー企業・スタートアップ



いくらで貸すか

フレキシブルオフィスとの比較

レンタルオフィス・シェアオフィスの区ごと1人あたり平均募集賃料

渋谷区	79,868.6 円 / 人
港区	66,581.6 円 / 人
中央区	64,218.8 円 / 人
千代田区	81,582.3 円 / 人
新宿区	51,567.9 円 / 人
豊島区	45,670.5 円 / 人

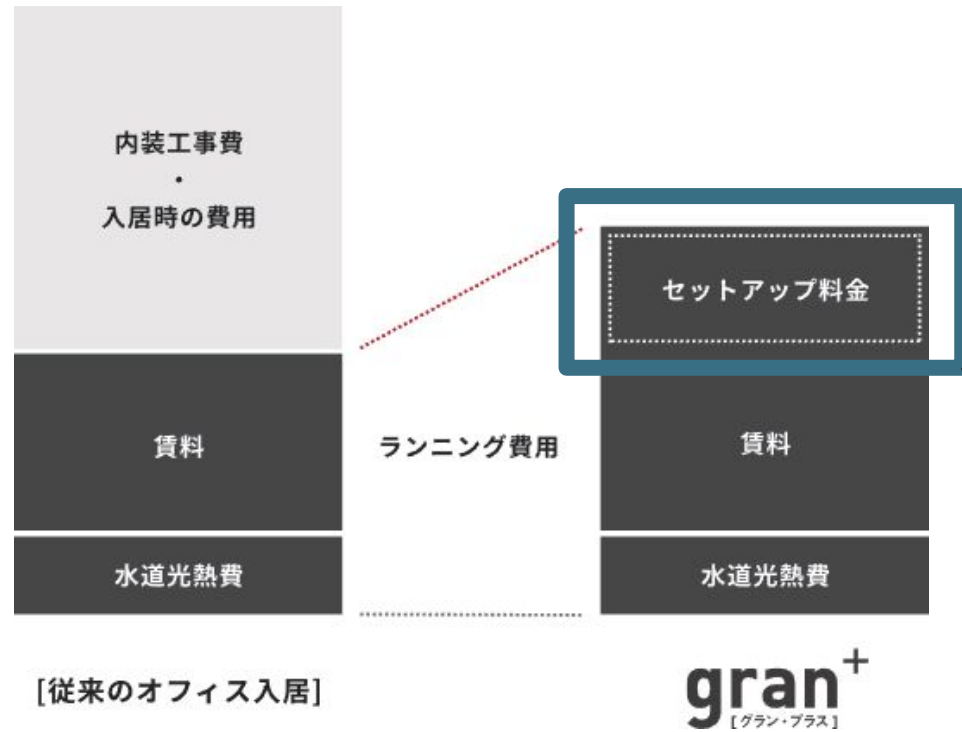
全体平均

約 **7** 万円

出典：株式会社アーデント / 東京の100坪以下小規模オフィスの募集賃料データ

周辺賃料より高く設定するためのポイント

付加価値を賃料にどのように反映するか
相場賃料 + 内装工事費 + 希少価値



家具のサブスク費用 + 手間と時間の価値

オフィス
内装改修
工事費 **1000** 万の場合

3年利用
と仮定 **333.3** 万/年



月額 **27.7** 万/月

セットアップ料金としてサブスク

リーシングを有利に進めるための具体的手法

オフィスの機能性を高める工夫

■ セットアップの考え方 「そこに机があればいい」ではなく「そこでどう過ごすか」

集中ブースや、ラウンジなどのコミュニケーションエリア、チーム単位によるミーティングや作業の場等多様化する働き方に対して、ニーズをくみ取り、自由度をもった働き方の提案を行う

大量消費から多様性の時代
多様化する
ニーズをく
み取る

1社へささる空間づくり
あえて
大衆受けを
狙わない

ペルソナマーケティング
ターゲットを
明確に
する

リーシングを有利に進めるための具体的手法

前提となる
考え方

体感 働き方 共感

オフィスという空間をつくっているのではなく

はたらく「場」をつくる

01

コンセプト
デザイン性

ターゲットが共感
できる価値観

02

オフィスの
機能性向上

五感で感じる
心地よさの実現

03

家具付内装
セットアップ

机だけでない
自由な働く場

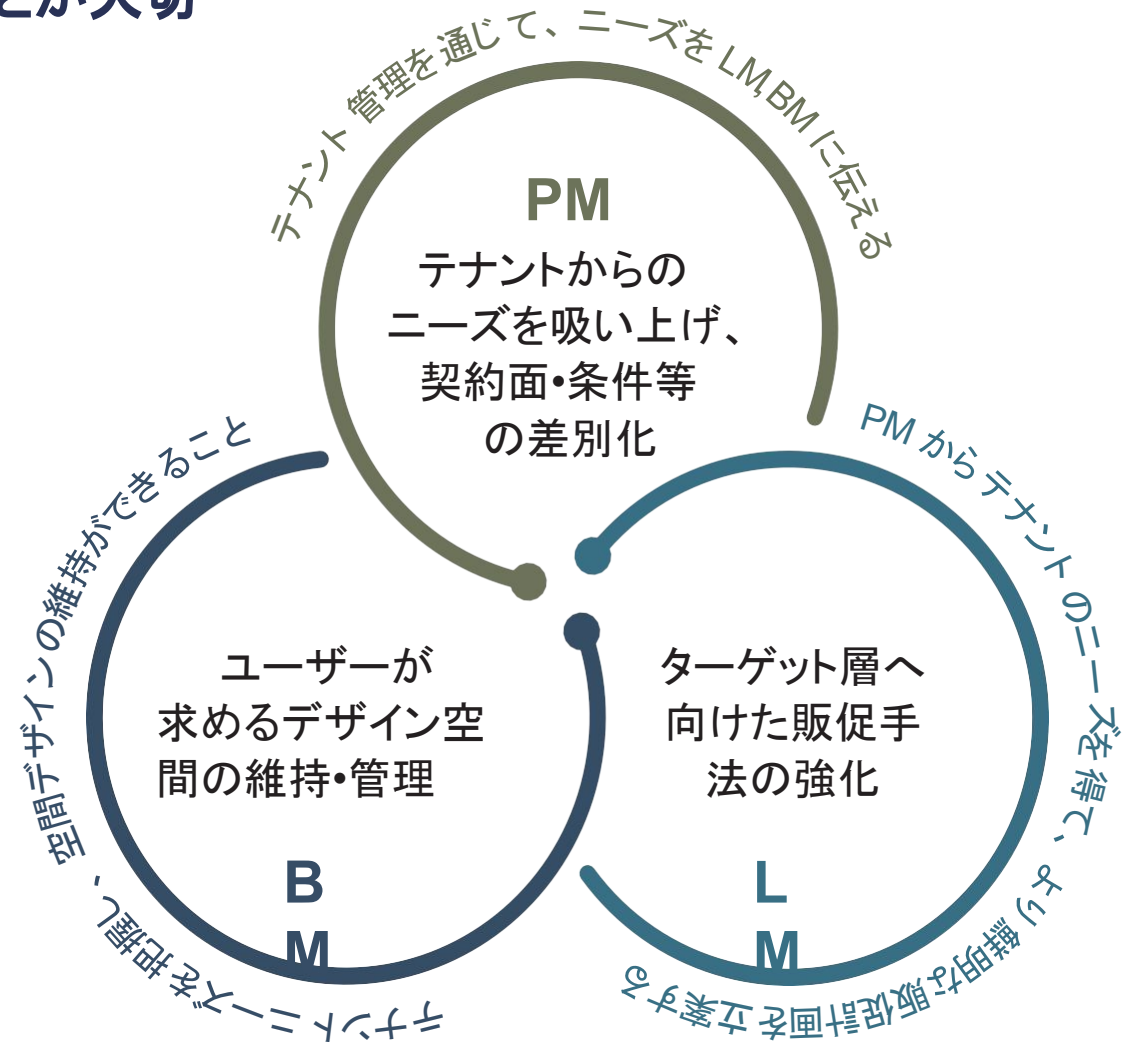
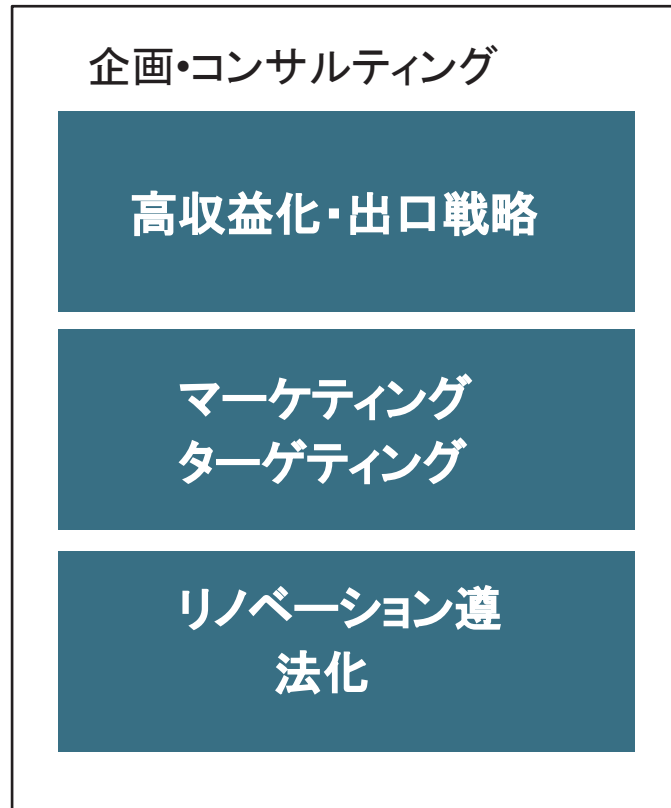
04

柔軟な
契約特性

「入りやすい」を実
現する契約内容

運営・管理の方法(PM・BM・LM の各視点から)

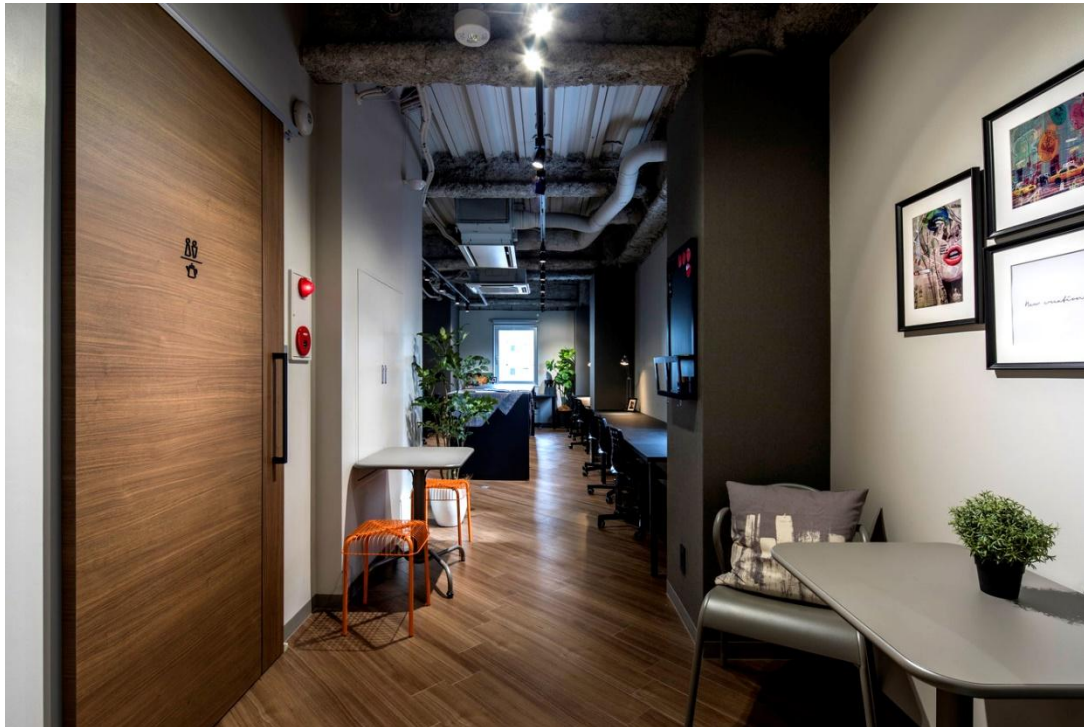
建物の意匠性・条件面を維持することが大切



01 gran+SHIROKANEDAI

計画概要

渋谷・恵比寿の普通のオフィスよりも、白金台のスタイリッシュなオフィスが
選ばれる可能性を開拓。細長い字型をデザインで使い勝手の良いレイアウトへ



CONCEPT

CROSSOVER

スタイリッシュなグレード感とカジュアルなロフト感の融合

目黒駅と白金台と真ん中程にあるビル。渋谷や恵比寿の一般的なオフィスよりも、デザイン性を見て選ばれるニーズへ向けたオフィスを目指した。

特に、白金台・目黒エリアにおいてリノベーションオフィスが希少であることから、内装デザインに特別感を求める層に訴求したインテリア計画とし、他競合ビルとの差別化を図りテナントニーズに応えるオフィス空間を構築。

所在地: 東京都 港区 白金台 3 丁目 交
通: JR 山手線 目黒駅 徒歩 6 分
他

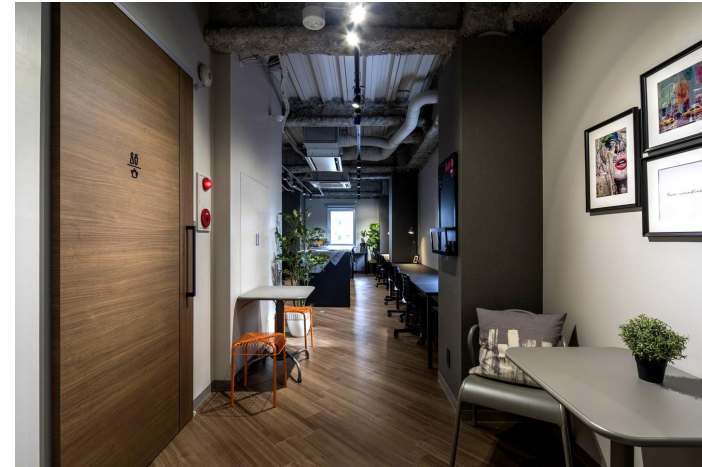
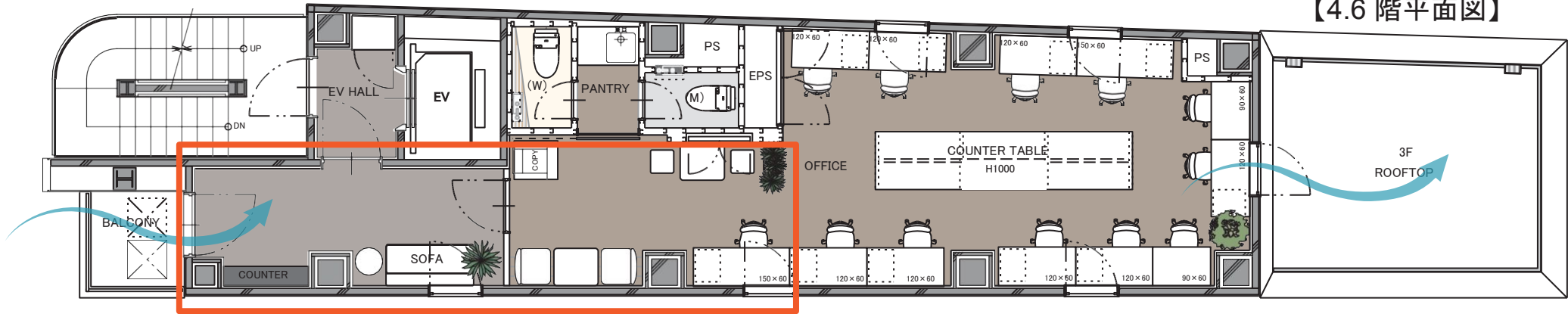
都営三田線白金台駅 徒歩 6
分面 積: 510.20㎡ / 154.33坪 (公簿)

階 数: 地上 7
階 構 造: 鉄骨造
用 途: オフィス

竣工年: 1990 年
リノベーション 2017 年

01 gran+SHIROKANEDAI

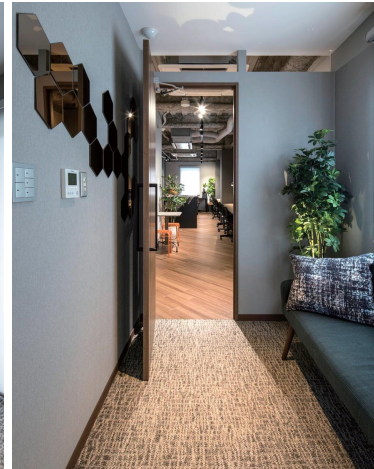
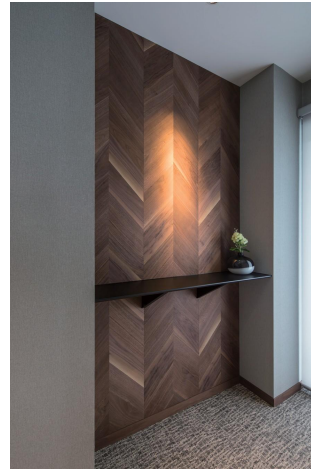
【4.6 階平面図】



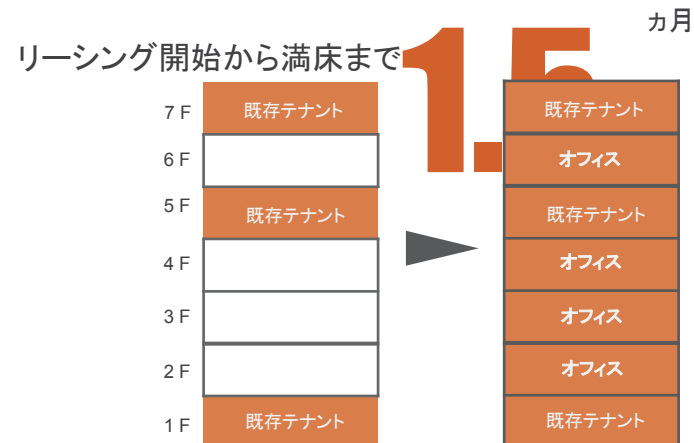
01 gran+SHIROKANEDAI

プランニング

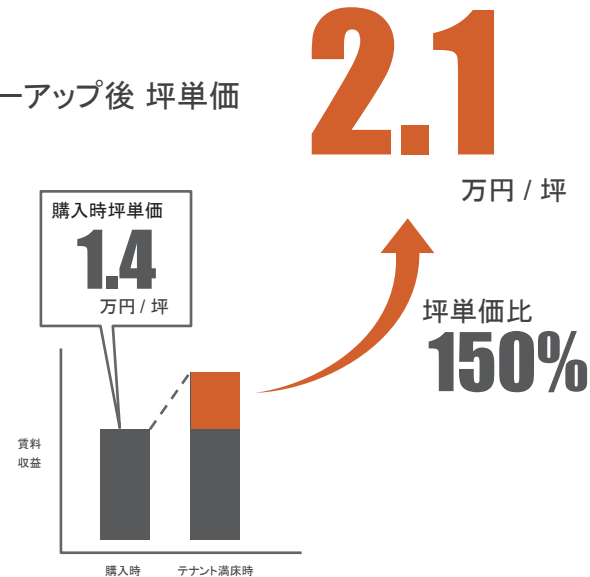
間口が狭く、奥に長いウナギの寝床のような区画に対して、受付スペース、デスク等の家具付きとすることで席数が確保できることをプレゼン。3mを超える天井高さとし、開放感を感じらえるようしつらえた。ビルエントランスも同時にバリューアップし、リーシングへの相乗効果を図った。



リーシング



バリューアップ後 坪単価



その他

- ・売却後も募集申し込みは順調
- ・売却後もテナント退去時に同様の改修工事実施

様の改修工事実施

売買先

大企業創業家 資産管理会社

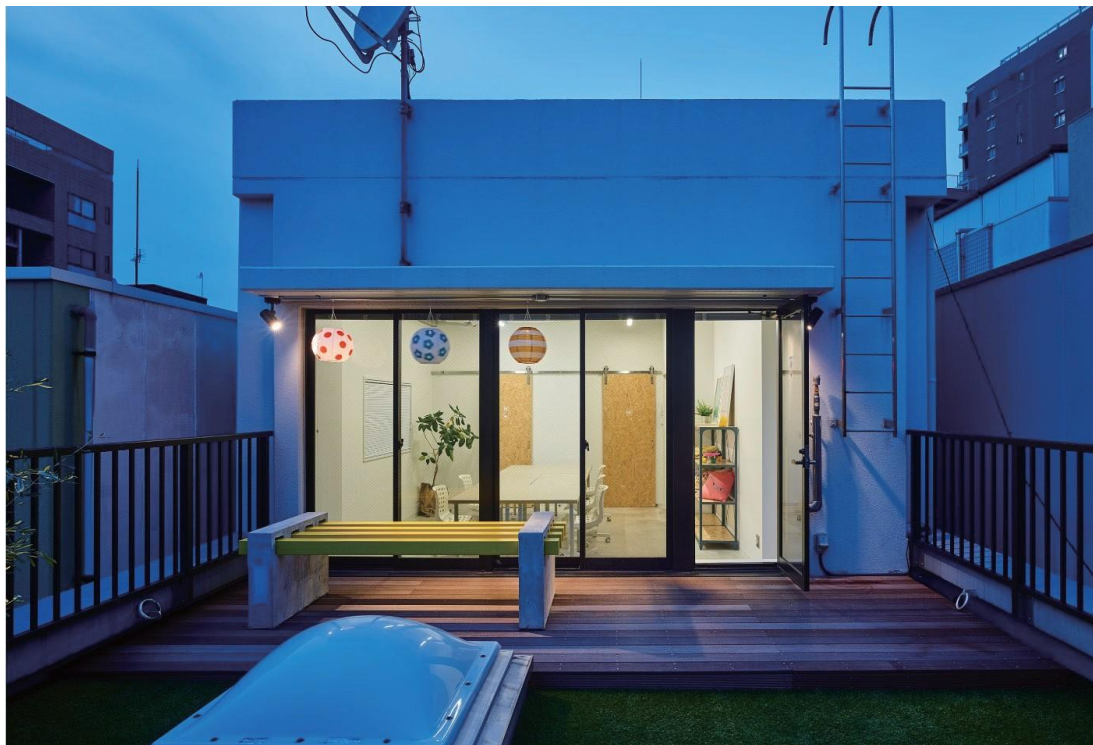
プロジェクト期間

仕入 - 売却まで 1 年

02 gran+ ASAKUSABASHI

計画概要

「カチクラバシ」に注目するクリエイティブ系スタートアップのオフィスとして
住居兼事務所ビルを「出やすく入りやすい」コワークの良さを持つ収益ビルへ



CONCEPT

NOW AT WORK ! ー ただいま製作中 ー

「モノづくり」の街でクリエイティブな働き方ができる場へ

本物件はカチクラバシエリアに位置し、アトリエ、クリエイターも多く集まる地域となっている。工事現場やファクトリーを思わせるインテリアデザインが、これから集うクリエイティブな人たちによって、新たな「コト」を制作し続ける場となるよう計画。

クリエイター系の入居も想定し、「敷金礼金 0 円」「複数事業者によるシェア OK」など、小規模クリエイターやスタートアップに向け、入居条件をより柔軟にしたリーシングを行った。

所在地: 東京都 台東区 浅草橋 3 丁目 交
通: 都営浅草線 浅草橋駅 徒歩 5
分

JR 総武線 浅草橋駅 徒歩 7
分 都営浅草線 蔵前駅 徒歩 7
分

階 数: 地上 5 階 地下 1

階 構 造: RC 造

用 途: オフィス

竣工年: 1995 年

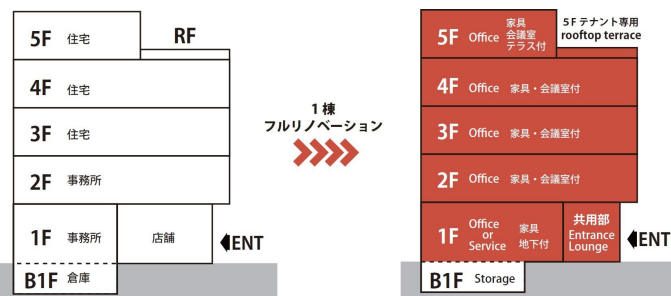
リノベーション: 2019 年

02 gran+ ASAKUSABASHI

貸し方と物件の訴求の仕方を工夫する



基準階約 70 m² 最上階約 35 m²の狭小ビル



課題) 最上階の狭小フロアをどうかすか

シェアオフィスからの流入を想定した柔軟な賃貸形態

施策) 最上階フロアにフロア専用ルーフトップテラスを整備家具・会議室等を完備したセットアップオフィスへ



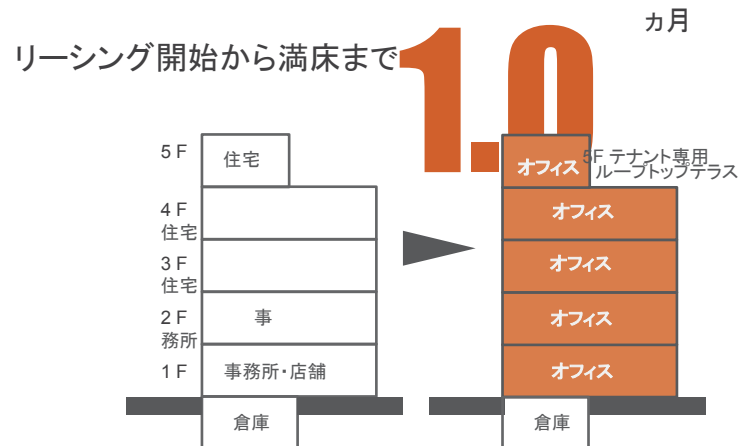
02 gran+ ASAKUSABASHI

プランニング

事務所件自用住宅用途としていた1棟ビルのバリューアップにあたり、電気容量の増加や各フロアへの空調・衛生設備、防災設備等テナント化整備を必要とした。また、メゾネット住宅用となっていた階段は、避難階段へ変更するため、区画構築も対応。屋上は、5階専用ルーフトップバルコニーとしたことで、貸室面積が小さいことを逆手に取った料金設定を行った。

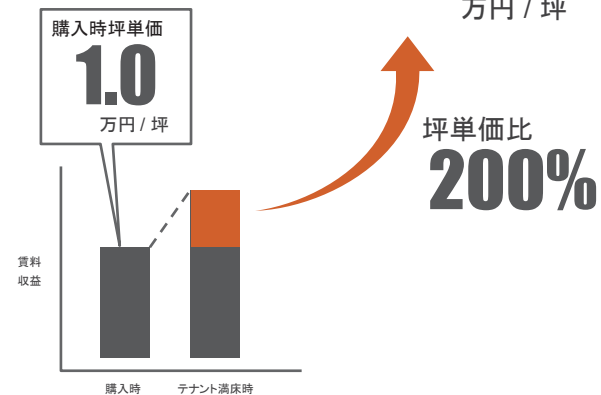


リーシング



バリューアップ後 坪単価

2.0 万円 / 坪



その他

- ・最上階が最短で申し込み
- ・港区から IT 企業が移転

売買先

個人(企業オーナーの相続税対策)

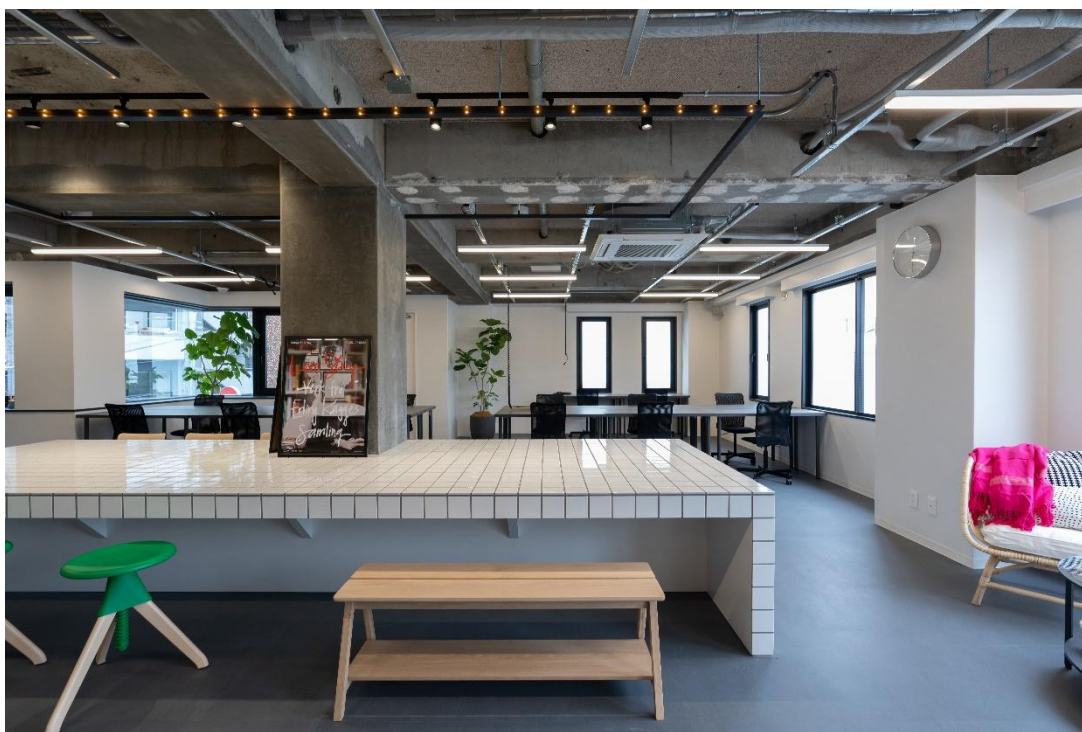
プロジェクト期間

8カ月

03 gran+HARAJUKU

計画概要

最速で入居商談となった creativeSOHO「ダガヤサンドウ」エリアを好む ターゲット層へ向けたリノベーションとステージング



CONCEPT

natty & relax

モノトーンスタイリッシュな空間とリラックスの融合

モノトーンで構成されたスタイリッシュな空間の中に、リラックス感のある家具やグリーンでステージングを施したインテリア。

ライフスタイルを重視するクリエイティブワーカーへ向けデザイン。今回から、グリーンの採用を積極的に行い、リラックス感の演出にも注力している。

所在地: 東京都 渋谷区 千駄ヶ谷 3 丁目

交通: 東京メトロ副都心線

北参道駅 徒歩 3 分

JR 総武線千駄ヶ谷駅

徒歩 9 分 JR 山手線 原宿

駅 徒歩 11 分

階 数: 地上 4 階 / 地下 1

階 構 造: RC 造

用 途: オフィス・共同住宅

竣工年: 1985 年

リノベーション: 2021 年

面 積: 676.48 m² / 204.63 坪 (公簿)

03 gran+HARAJUKU

プランニング

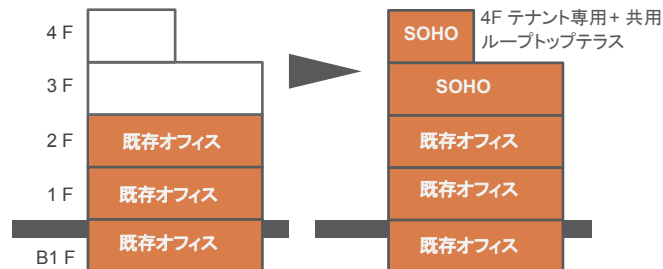
2 区画が空室が空室となり、リノベーション。最上階に面する屋上は、空調設備スペースが半分以上占有していたが、今回バリューアップに伴い、空調移設しループトップテラスを構築。最上階に面した区画には専有テラスとして、他フロア入居者には共有テラスを完備した。

今回改修工事に合わせ、外壁修繕や、エントランスホール改修、設備工事も合わせて実施。



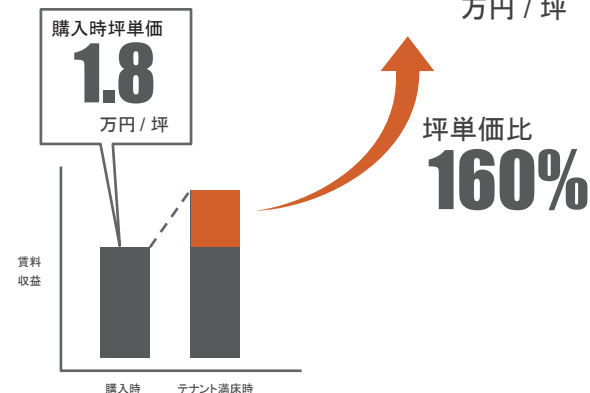
リーシング

リーシング開始から満床まで 1.0 カ月



バリューアップ後 坪単価

3.0 万円 / 坪



その他

- ・2022 年 8 月 1 階退去あり、10日で申し込みにてレント
- ロールが向上

売買先

2022 年 11 月現在販売中

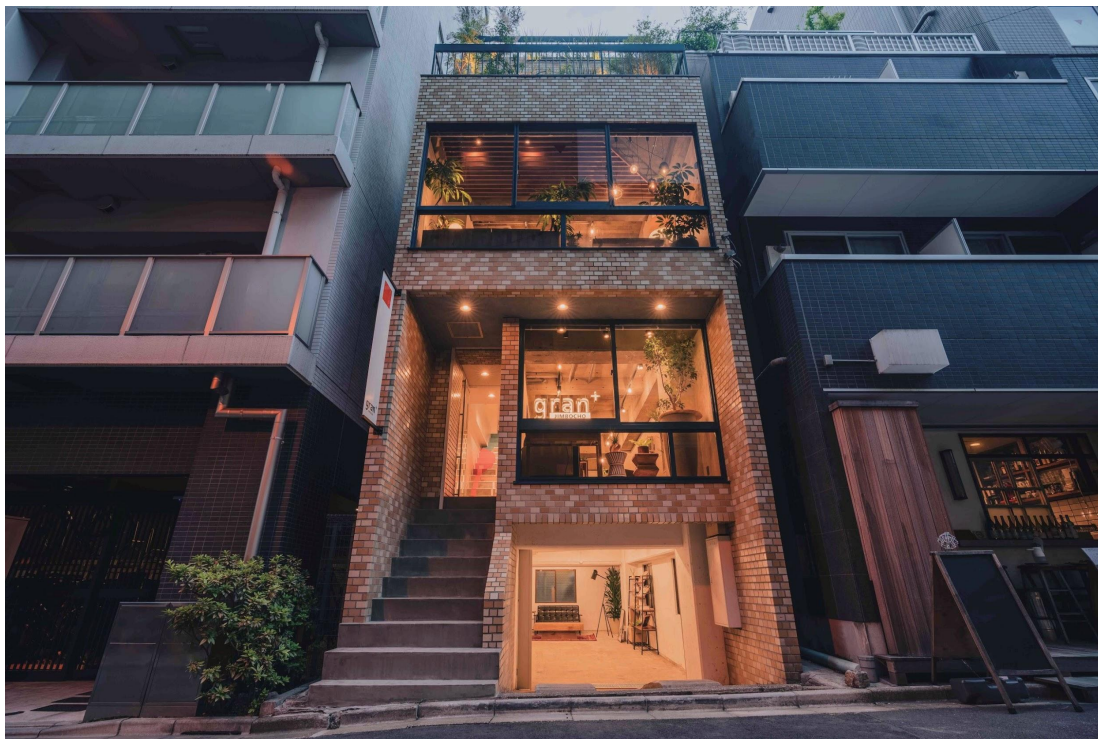
プロジェクト期間

2021年8月～

04 gran+JIMBOCHO

計画概要

EV 無しの 5 階建て、狭小地のビルを家具付き・1 棟貸しオフィスへ
かつて出版社だった建物を再生し、路地へ賑わいを伝えるリノベーション



CONCEPT PLAYFULL に働くオフィス

「これ、おもしろそう！」とワクワクしながら働く場へ

小さな路地にオープンしたデザイン雑貨店のように
「何だか面白そうなショップができた」
と感じさせるショップフロントのようなファサード。
ショールームや、サービス店舗として利用なども想定し計画。
内部の賑わいや働く環境そのものを、小さな路地に伝えるデザイン

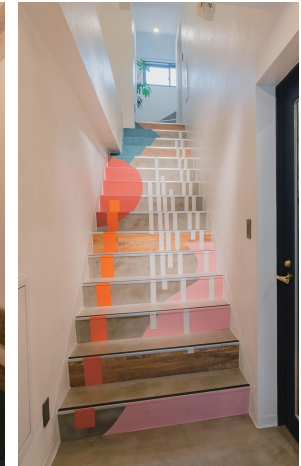
所在地: 東京都 千代田区 神田神保町1丁目	階 数: 地上 5
交 通: 東京メトロ / 半蔵門線	階 構 造: RC 造
都営地下鉄 / 三田線・新宿線	用 途: オフィス
神保町 駅徒歩 3 分	竣工年: 1983 年
JR/ 総武線 水道橋駅徒歩 3 分	リノベーション: 2022 年
面 積: 190.29 m ² / 57.56 坪(公簿)	

04 gran+JIMBOCHO

プランニング

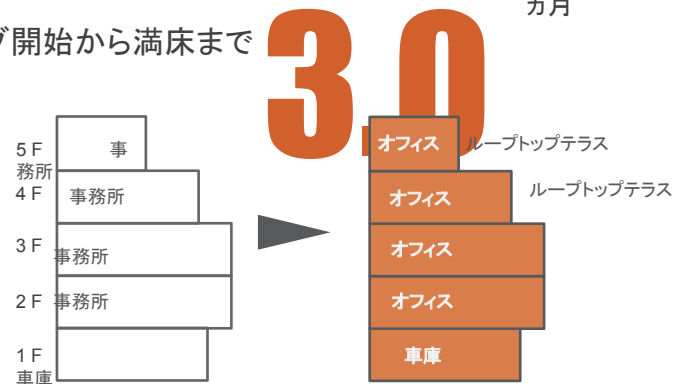
神保町らしい外観を活かしつつ、外壁修繕、各種設備更新等を実施。2フロアあるバルコニーは全てルーフトップテラスとして整備した。EVがないことを逆手に取り、階段にアートを施し、昇ることが楽しくなるよう計画。

近隣シェアオフィス等からの流入も視野に入れ全てのフロアに家具をセットした。



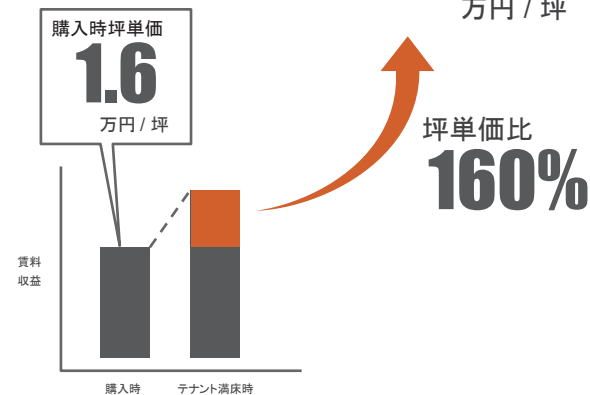
リーシング

リーシング開始から満床まで



バリューアップ後 坪単価

2.6 万円 / 坪



その他

- ・シェアオフィスからの移転検討ベ
ンチャー企業からの問合せ
- ・レンタルオフィス事業会社利用中

売買先

2022 年 11 月現在販売中

プロジェクト期間

2022年3月～

05 gran+FUKAGAWA

計画概要

下町情緒あふれる深川エリアの築古ビルを収益不動産へ再生。
地域活性化と循環型経済へ貢献する＜発信とつながり＞をつくる 1 棟オフィスへ



CONCEPT

Keep an open

mind

つくる、つながる、くわだてる 働くを自由におもしろく

物事を柔軟に捉え、あたらしいコトを実現する CREATIVWORKER へ向けた 1 棟貸オフィス。自由な発想で、発信やつながる場所として、フレキシブルにはたらくための「場」として計画。

当初あったキュービクルを移設し、屋上のスペースを確保しルーフトップテラスを整備し、他物件との差別化を図った。

所在地: 東京都 江東区 住吉 2 丁目

交通: 東京メトロ / 半蔵門線

都営地下鉄 / 新宿線

住吉駅 徒歩 2

分

JR/ 総武線 錦糸町駅徒歩 11 分

面積: 565.92 m² / 171.19 坪 (公簿)

階数: 地上 6

階構造: RC 造

用途: オフィス

竣工年: 1987 年

リノベーション: 2022 年

05 gran+FUKAGAWA

プランニング

2～5階は天井を抜いて天井高を高くすることで、開放感を演出。

5階のセットアップオフィスでは、自由な発想で仕事をし、社員同士のコミュニケーションの創出につながることを期待するレイアウトとした。やぐらのような執務空間内には、4つのデスクと椅子を配置し、この木枠内はさらにカーテンで4分割することができるため、少人数のミーティングや一人で集中して作業したいときなど、利用シーンに応じてオフィスをアレンジすることが可能な仕様に。入居者が好きなように使えるような計画としている、

5階以外のフロアについてはスケルトンとして整備。自由度を設け、入居企業の好む家具やインテリアをしつらえることができるようにしている



レイアウトイメージ



入居ターゲット

- ・ベンチャー・IT系
- ・製造業・モノづくり系の企業等

直近まで大手建材・設備機器メーカーやコンピューター関連会社の本社オフィスも立地。

周辺でリノベーション済みの1棟貸しビルが少ない為競合が少なく、一定の需要があると想定。