

**耐震補強・増築などビル適法化による資産価値向上後、
大手企業へ売却する「一時保有型建物再生事業」を開始
～第一弾は築35年の千駄ヶ谷のビルを、東急建設へ10年間の賃料保証付きで売却～**

スタートアップ向けクリエイティブオフィスを都内で約50棟手がける株式会社リアルゲイト（本社：東京都渋谷区、代表取締役：岩本 裕、以下「リアルゲイト」）は、検査済証の無い物件や適法状態に無い物件を一時保有し、是正工事後に売却、さらに同時にマスターリース契約を締結する「一時保有型建物再生ソリューション事業」を開始します。

第一弾として、渋谷区千駄ヶ谷に所有する築35年、約135坪の事務所・住宅ビルを、東急建設株式会社（本社：東京都渋谷区、取締役社長：寺田 光宏、以下「東急建設」）へ売却しました。今後年間2～3棟の物件取得を進めるとともに、競争力の低下した既存ストックの抜本的な資産価値向上を目指します。



▲東急建設へ売却した OMB 北参道の外観

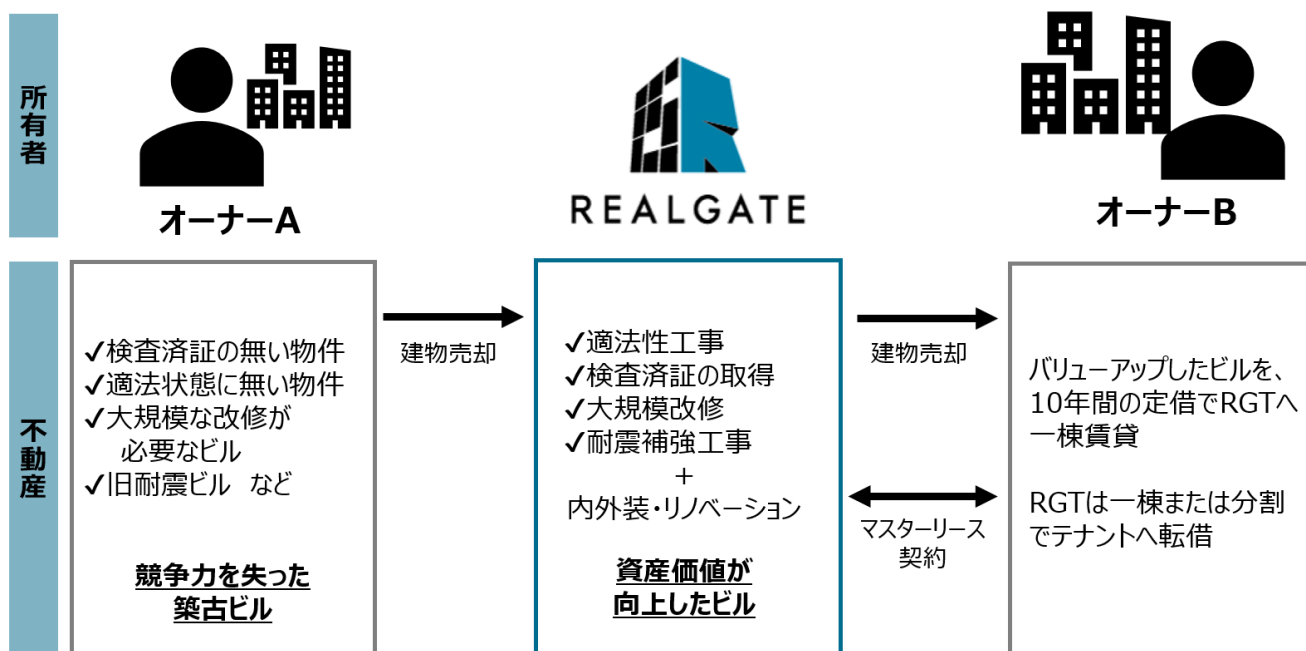
【一時保有型建物再生ソリューション事業を開始した背景】

検査済証の無い物件や適法状態に無い物件は、是正工事や検査済証の取得コスト等を算出するのが困難であり、大手企業などが購入に至ることは殆どありません。また既存オーナーも、将来の賃貸需要が見えない中で多額のコストを掛けた再生事業には二の足を踏みます。

その様な物件を弊社が一時保有することで、一級建築士事務所を有する技術力と50棟以上の不動産再

生ノウハウを生かし、建物所有者として、スピーディーで柔軟性のある建物再生が可能となります。

またその後、10年間のマスターリースによる賃料保証をして売却することで、新オーナーも是正後の物件を確実に収益物件として保有することが可能となります。有効活用されない既存ストックが問題となる昨今、需要が増える建物再生スキームであると見込んでいます。



▲「一時保有型建物再生ソリューション事業」スキーム

第一弾となる OMB 北参道（オーエムビー北参道、以下当物件）は、従来事務所・住居として利用されていた、築 35 年約 135 坪のビル 1 棟を 2018 年 8 月に弊社が取得しました。取得時は竣工時の確認申請書はあるものの、検査済証の取得をしていない建物でした。

資産価値向上を図る為、アスベスト調査から各種法チェック、構造調査を実施し現行法に適合するように構造補強して耐震性も向上させました。一部確認申請当時と相違する箇所は、是正工事実施の上、是正報告にて適合認定を取得。建築基準法、消防法などを確認の上、容積許容限度まで増築するプランを企画し、新たに確認申請を行い物件の資産価値を最大まで高め、2019 年 7 月に検査済証取得を実現しました。

検査済証取得後は東急建設に売却し、同時に 10 年間のマスターリース契約を締結。マスターリースした当物件は、弊社のオーダーメイドビルディング賃貸事業（※1）としてテナントを募集し、デジタルマーケティング支援を手掛けるスタートアップ企業の入居が決定しています。

これまでの、マスターリース及び運営委託型の契約スキームに加え、今回の一時保有型の建物再生スキームで東急建設をはじめとする不動産事業者とアライアンスを組むことで、今後年間 2～3 棟の物件取得を進めていく予定です。

※1「オーダーメイドビルディング賃貸事業」

2019年4月より当社が開始したビルの1棟貸しサービスで、経年劣化により不動産価値が下がるなど競争力を失った、300坪未満の築古小規模ビルをリアルゲイトが一括で借り上げ、一定の工事を行った後、スタートアップ企業向けに再賃貸する事業。

■プレスリリース：https://ordermade-tokyo.jp/journal/for-rent/omb_open190311/

[売買の概要]

名称：OMB 北参道

買い主：東急建設株式会社

売り主：株式会社リアルゲイト

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目8-7（住居表示）

最寄り駅：東京メトロ副都心線「北参道」駅徒歩3分

面積：土地 198.45 m²、延べ床 430.45 m²（増築前）

構造：鉄骨造

階数（地上／地下）：4／0

用途：倉庫・事務所

用途地域：第二種中高層住居専用地域

容積率：300%

竣工：1983年2月

取引時期：2019年9月20日

取引形態：所有権

運営者：リアルゲイト

テナント：デジタルマーケティング支援事業を行う企業が10月より入居開始

<株式会社リアルゲイトについて>

都心部において、シェアオフィス・オーダーメイドオフィスを主に、中小築古ビルの再生・運営及び新築の企画運営事業を約50棟行っています。一級建築士事務所を有することで可能となる建物再生をはじめ、運営実績に基づく企画からリーシングまでを一気通貫で手掛けることにより、ビルオーナーやテナント両者の最新ニーズを把握し、特有のソリューションを提供します。

REALGATE

【会社概要】

設立：2009年8月24日

代表者：代表取締役 岩本 裕

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷3-55-18

登録番号：宅地建物取引業 東京都知事（3）90947号

一級建築士事務所 東京都知事第62066号

公式HP：<https://www.realgate.jp>

賃貸オフィス検索サイト：<https://ordermade-tokyo.jp/>

【代表取締役 岩本 裕プロフィール】



東京都市大学（旧武蔵工業大学）工学部建築学科卒業後、大手ゼネコンにてマンション工場の現場監督とアメフト選手として活動。その後大手マンションデベロッパーと新興デベロッパーにて土地の仕入れから企画販売を一貫して経験。2009年8月、「the SOHO」の運営を機に当社設立。代表取締役就任、現在に至る。

【本件に関するお問合せ先】

■報道関係者からのお問い合わせ（取材やインタビューなど）

株式会社リアルゲイト 広報担当：藤本

TEL：03-6804-3944 / FAX：03-6804-3941 / E-mail：pr@realgate.jp