

W & COMPANY LLC

ダブリュー アンド カンパニー 合同会社

豊かな未来を切り拓く



2026年3月

会社概要

会社名： **W & Company 合同会社**
(ダブリュー アンド カンパニー LLC)
所 在： 〒150-6207
東京都渋谷区桜丘町 1 - 4
渋谷サクラステージ Shibuyaタワー7階
資本金： 310万円
代表社員CEO： 渡邊 豪



連絡先：
email: go.watanabe@adviserservice.biz
Tel : 070-8445-5307
<http://wandcompanywebsite.com>

事業内容

(1)人と人をつなげる事業
M&Aに関する助言
事業承継に関する助言および支援
不動産査定と不動産リサーチ
(2)人とお金をつなげる事業
企業投資のリサーチおよび仲介
企業投資の実行
不動産に関する助言
(3)お金とお金をつなげる事業
資金調達に関する助言
財務アドバイス
資産の証券化アレンジ

これまでの取扱い事業

(1)セルフストレージ事業

会社概要	
商号	ストレージプラス株式会社 (英語表記STORAGE PLUS CORP.)
所在地	【本社】 〒102-0074 東京都千代田区九段南2丁目3-10 BCプラザ
電話・FAX	TEL : 03-3237-5101 / FAX : 03-3237-5102
設立時期	2006年10月
資本金	8,000万円
決算時期	3月末日
代表取締役	岡村 崇
適格請求書発行事業者登録番号	T3-0104-0106-4813
業務内容	セルフストレージ事業の運営、施設開発、及びその付帯事業

● 会社帰りや、早朝に荷物を出し入れしたい

大手警備会社と提携 24時間365日利用可能

契約者様のみ入館可能な館内に、防犯カメラを設置
非常時には提携警備会社の警備員が駆けつけます

新築トランクルームを積極的に展開

トランクルーム専用の建物設計・建築
女性一人でも搬入しやすい導線設計を行っていることは勿論、
BGMが流れる明るい館内は安心感があると好評です



2017年7月より事業承継にて当時は赤字会社でもあり、暖簾なしの親会社の簿価金額にて買収。

買収時に保有した12店舗を買収後5年で35店舗に店舗展開加速(東京、神奈川、北海道、福岡)。当初赤字企業でEBITDA:8Mの企業を2022年度で177Mまで高めた。

出店形態には①既存物件賃借型と②自社不動産保有型があり、①の基本的なNOIは標準運用で30~40%、②の場合はエリアにも依るが、NOIは7~10%程度を確保可能な基準として、出店を展開した。

コロナと同時の2020年に建設コスト高騰などもあり、一旦出店をストップさせ、全物件の平均稼働率を90%以上を目指すマーケティングに留意した。2021年は、NOIを意識した運営(キャンペーン効果や広告宣伝手法など)に徹し、NOIとしても飛躍的に高まったことから外部への戦略的売却を検討。2023年8月に企業価値80億円程度の評価を得て外資系ファンドへ売却を完了、連結での特別利益39.5億円を計上した。

(Point)

マンションの専有面積の減少や家賃のインフレ化、団塊世代の世代交代による荷物増加によるニーズを受けて全アジアでニーズを受けて拡大した事業。

[StorHub Japan、セルフストレージ運営会社Storage Plus Corp.を買収](#)

(2)セルフストレージ事業（海外）



When Jodi Chen, the founder of Easy Storage Taiwan moved back to her hometown Taipei in 2010 after living in North America for more than a decade, she discovered self-storage services were still not available in this densely populated metropolitan city. It was when she decided to establish Easy Storage Taiwan for customers who needed exclusive self-storage services.

Invested by a Japanese listed company in 2019.

Since then, Easy Storage Taiwan dedicated in opening more than 10 self-storage locations in metropolitan areas with great accessibility, and created safe environments which were in compliance with government regulations. Along with the steady development of the brand, Easy Storage Taiwan was invested by a Japanese listed company, Ichigo Inc. (2337 TYO), in 2019. Since then, management standards were improved, allowing our customers to enjoy fully-upgraded and high-quality rental experience.

2019年6月にM&Aにより台湾のEasy Storageに49%資本参加。月次で経営ミーティングを展開し、現地をスタディした上で、買収当時直営8店舗の規模ではあったが、順調に成長を遂げ、台湾全土(台北、台中(新竹)、台南(高雄))に展開し、台湾にて15店舗に至る。2024年にEXIT。

(POINT)

日本と同様にマンションの専有面積の減少や家賃のインフレ化、団塊世代の世代交代による荷物の増加と台湾の特長としての中小零細企業起業におけるECなどの倉庫拠点としての利用が活性化し市場が拡大している事業。

迷你倉庫什麼都能存放



(3)コインランドリー事業

OKULAB

COMPANY

COMPANY PROFILE

会社名	株式会社OKULAB (英文社名OKULAB,Inc.)
代表者名	代表取締役CEO 久保田 淳
所在地	151-0062 東京都 渋谷区 元代々木町4-5
設立	2016年8月19日
事業内容	ランドリーサービスFC展開、ランドリーサービスの海外展開 洗濯ソリューションサービスの企画・開発・提供 企業アライアンスなどに関するコンサルティング



2018年11月に転換社債により経営参加。当時直営12店舗の規模であったが、FC展開を急速に展開し、現在全国250店舗以上の大手コインランドリーFC企画会社に成長した。

同社コインランドリーは第三世代型として、きれい清潔、高機能、好立地がテーマであり、主に家事の時短を追求する共働き世帯や単身者のニーズを受けてユーザーが拡大。利回りはエリア属性に依り投下資本に対してNOI:5%~30%と様々。

また運営者(オーナー)側の減価償却による節税ニーズを捉えて、全国的に急拡大した事業。

青山

イオンタウン名取

ららぽーと堺

NADESHIKO HOTEL SHIBUYA

青梅千ヶ瀬



都内

イオン内

ららぽーと内

ホテル併設

郊外

Confidential

(4)コインランドリー事業



2018年4月に事業譲渡にて3店舗を譲り受けて自社運用をテスト。NOI利回りは投下資本に対して平均8～9%程度を維持。機械設備を主な譲渡の対象としたため減価償却のピッチが速く保有3年で利回りは13～14%程度へ上昇。節税を意識しながらキャッシュベースでの利益享受を加速した。

新規店舗として5店舗を開発し、独自ブランド「SALTO Laundry」を立ち上げてホームページ含め自社運営でのマーケティングを開始した。

(3)の「Baluko Laundry」を自社で25店舗展開したのとあわせて、コインランドリー事業に関するノウハウとマーケティング手法を学ぶ特徴的な事例として展開。

2025年3月にOkulabグループにEXIT。

01 サルトコインランドリーの特長

View more ^



安心
インターネットに常時接続された拡大機能付き管理カメラで状況をリアルタイムで確認いたします。万が一のトラブルは専門のオペレーターが遠隔操作で解決します。お問合せ先は店舗によって異なりますので店舗に指示の連絡先または本ホームページの各店舗ページに記載の電話番号へご連絡くださいませ。

※一部の機器やトラブルの内容によっては後日対応になる場合がございます。



清潔
専属のスタッフが毎日清掃を行っております。機器については無料でドラム洗浄・ドラムリフレッシュが利用できます。



天然由来高機能イオン洗剤使用
安心・安全にこだわり殺菌・抗菌・防臭に優れた発酵銀イオンを配合した肌にも衣類にも優しい高機能洗剤を使用しております。全ての機器で自動投入されます。



大容量で一気に洗濯
業務用洗濯機でたまってしまった洗濯物を一気に洗濯できます。

家では洗えないものも洗える
布団や毛布、靴やカーテンなど家では洗えない・洗にくい洗濯物もサルトなら対応可能です。専用の洗剤・柔軟剤の自動投入で手間なく洗えます。

ダニ防止(専用コース使用時)
専用のダニ防止洗剤で約1か月間ダニを寄せ付けにくくします。乾燥機で内部までしっかり乾燥させ寝具類をダニからガードします。
※一部の店舗で専用コースのご用意がない店舗がございます。

洗濯から乾燥まで手間いらず
洗濯乾燥機なら洗濯物を入れて約1時間で洗濯から乾燥まで終わらせることができます。サルトは忙しいあなたを応援します。



大量の洗濯物を短時間で乾燥
サルトの乾燥機は、ガスを使用した温風で一気に乾燥。おうちだと数回に分けていた量の洗濯物でも、まとめて1回でカラッと乾かせる上に、乾燥にかかる時間も家庭用の4分の1以下ですみず。

ふわふわに仕上がる
サルトの乾燥機は業務用なので仕上がりがプロ仕様。空気を含ませるように熱風を吹きつけるので、ふわふわに仕上がります。

ハウスダストを除去できる
サルトの乾燥機は高温の風を吹き出します。この熱風で雑菌やカビ、ダニなどを退治。強い風を吹き当てるので、繊維に絡みついたホコリなどのハウスダストもスッカリ落とせます。

(5)コンテンツ事業(ゴルフ)



Information	2023.10.14	11月コーチスケジュール
二巻	2023.09.26	10月コーチスケジュール修正版②
	2023.09.16	10月コーチスケジュール修正版



グループが保有する商業ビルで視認性に問題があり、賃貸が難しい区分収益を拡大するために屋内型ゴルフレッスン場を展開した。

横浜元町駅の上にあるビルではあるが、大通りから外れた、かつ視認性が課題の50坪区分を目的型空間として会員を集め収益化することで有効活用を行った。

女性コーチ陣を中心としたレッスンプロの活躍の場として、またゴルフが必要とする体幹を養うためのトレーナーによる体幹トレーニングを交えたユニークなレッスン法を最新設備を備えて提供するコンセプトを提案した。

ご予約いただけます。当スクールではスイングを改善することより、感覚的だった動作を可視化し、正確な動作を再現し、ご自身の練習に「目標」を達成していただけます。

90分 レッスン

貴方の身体に向き合ったスコアアップのための

身体づくり
Jr.の身体形成からシニアの健康維持まで、ゴルフライフを楽しむための身体の使い方を専門のトレーナーが指導

スコアアップ
LPGAティーチングプロフェッショナルA級ライセンス保有のプロたちがスイング改善ではなく、スコアアップに直結したプログラム・メニューを指導いたします。

実践的なプログラム
実際のコースを使用したオンコースレッスン、ラウンドレッスンなどの加え日本導入3店舗目となるPuttview（パット練習の機械）を使ったより実践的なレッスンを用意しています。

フィッティング
PINGの認定フィッター在籍。サルトゴルフでは皆さまのゴルフのパフォーマンスを最大限に引き出す為に、PINGのフィッティング資格を取得したティーチングプロが在籍し、皆様の悩みを解決致します。

Confidential

(6)ベンチャー投資事業（～2023年）



Phil Company, Inc.

東証マザーズから東証プライムへ成長

BARE NOTE
STUDIO

下北沢1拠点から東京都心部25拠点稼働に急成長

 **Storage PLUS**

トランクルーム・レンタル収納のストレージプラス

シンガポール拠点で世界に羽ばたく

 **stak**

Re-Tech機器「STAK」企画販売

障害者就労継続支援A型事業所
フィットワーク

障害者に再活躍の場を提供

 **Easy Storage**
台湾便利倉

台湾全土に店舗展開しアジアへ

OKULAB

自営12店舗から全国250店舗以上に急拡大展開
熊谷正寿事務所が主要株主に

 (株) **テヌート**
CO₂で農業にエコと革命を

施設農業用CO₂制御機器企画販売

 **株式会社 センオー**

事業承継を機会に企業価値拡大

(7)ベンチャー投資事業 (2024年～)



未上場株式の取引市場
2025年12月東証グロース IPO



創エネと蓄エネに貢献



家族がキーワードのアプリ



新しい広告の形



Eco EVトライクによる屋外型広告



インバウンド向けOTA事業



CSPをGPとしたLP投資



ABをGPとしたLP投資



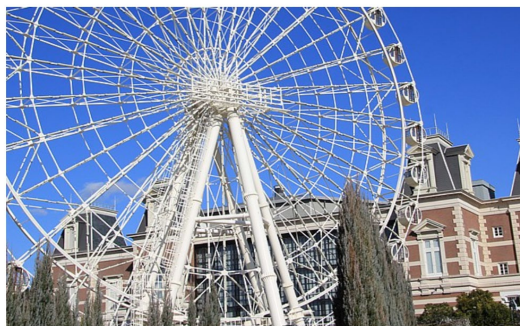
空の移動を自由にする事業



デジタル化した医療

(8)金融における事業

白い観覧車 観覧車の事業証券化



大型不動産取得のNRL

物件概要	
所在地	東京都港区台場二丁目3番1号
竣工	2001年2月
敷地面積	12,910.26㎡ (3,905坪)
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地下2階地上23階
延床面積	76,925.18㎡ (23,269.87坪)
貸室面積	41,577.74㎡ (12,577.25坪)
基準階面積	2,148.28㎡ (649.85坪)
駐車場	自走式59台、機械式91台
エレベーター	乗用16台、貨物用3台
セキュリティ	24h有人管理・立哨警備・非接触型ICカードセキュリティ採用
設計・監理	日建設計・松田平田設計共同体
施工	清水・大成・大林共同企業体
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社
建物運営	三菱地所プロパティマネジメント株式会社
建物管理	双日ライフワン株式会社



タ方の熱海ビーチライン

有料道路事業証券化



宗教法人 法蘭西寺
関内陵苑



室内陵墓シンジケートファイナンス

シナネンHD、いちごからタカラビルメンを買収

掲載日：2017年03月09日

エネルギー関連総合商社の持株会社であるシナネンホールディングス（本社：東京都港区、代表：代表取締役社長 崎村忠士）は、3月1日、いちご（本社：東京都千代田区、代表：代表取締役社長 長谷川拓磨）から、同社が保有するタカラビルメン（本社：茨城県龍ケ崎、代表：代表取締役社長 千田恭豊）の全株を取得した。

タカラビルメンは、1981年の創業以来、茨城県、千葉県、東京都、埼玉県を中心に、店舗、商業施設、医療機関、アパート・マンション等の建物維持管理事業、病院、斎場等の運営サポート事業を展開している。

タカラビルメンがグループに加わることで、総合的な建物維持管理・メンテナンスの事業ノウハウが共有されることになり、サービス品質の更なる向上が実現できるとしている。シナネンホールディングスは、現時点で当該事業領域のグループ売上高は50億円超となり、早期の100億円を目指すとしている。

(住宅・不動産・ビルメンのM&Aニュース)

子会社のオークション売却



◆伊藤忠建材、ハウジング保証設立

資材流通店を通じて工務店を募集

商社金融での仕組みファイナンス

伊藤忠建材（東京都、谷山順一社長）は伊藤忠商事が実施する工務店の工事請負代金債権の証券化手法を活用した建築資金の出来高払い制度を実施するため有限責任中間法人ハウジング保証（東京都、基金9900万円、有馬進代表理事）を8月中旬に設立する。ハウジング保証では、全国の住資材流通店を通じて工務店登録を進めていく考え。（詳細は、日刊木材新聞15年7月26日付け8面で）
地銀初の航空機ファイナンスチーム組成

東京スター銀：航空機ファイナンス 本格始動 – 安定収益の柱に育成

北田雄志・Chris Cooper
2019年10月5日 13:23 JST

Bloomberg 東京スター銀：航空機ファイナンス本格始動 – 安定収益の柱に育成

【上場】いちご、『いちごグリーンインフラ投資法人』が上場承認 / 12月1日に東証インフラファンド市場へ上場

2016.11.02

いいね! 0 | シェアする | ツイート | B10

平成28年10月24日、いちご株式会社は自社で管理・運用する『いちごグリーンインフラ投資法人』（証券コード：9282）の株式会社東京証券取引所インフラファンド市場への上場申請が承認されたと発表した。上場承認の発表と合わせて、いちご株式会社からいちごグリーンインフラ投資法人への太陽光発電所13物件（出力合計：約25.8MW）の譲渡契約締結も発表されている。

上場予定日は2016年12月1日。今年の6月2日に上場を果たしたタカラレーベン・インフラ投資法人に続き、上場インフラファンド2番目の銘柄となる。

News Release

2025年8月4日

不動産メザニン投資

ミナト・フィナンシャル・パートナーズ
不動産バリュアード案件におけるメザニン投資※1による運用を開始
～ 東通グループの「不動産をもっと自由に大作戦」をサポート ～

ミナトホールディングス株式会社（本社：東京都港区、代表取締役会長兼グループCEO：若山健彦、証券コード：6862、以下「ミナトホールディングス」）のグループ会社であるミナト・フィナンシャル・パートナーズ株式会社（以下「MFPP」）は、2025年6月30日付で、東通グループの東通建物株式会社（以下「東通建物」）が取得・企画運営・リノベーションを実施する東京都千代田区麹町所在の商業ビルに対し、メザニン投資を行いました。これにより、不動産メザニンによる運用を開始いたしました。

Confidential

(9) サポート事業



不動産運用の拡大

東京を中心に不動産事業を手掛ける東通グループから新会社が設立
東通アセットマネジメント株式会社

アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社と共同設立

東通建物株式会社 2025年4月1日 13時00分



東京を中心に不動産事業を展開する総合不動産会社の東通グループは、この度、4月1日に新会社となる東通アセットマネジメント株式会社を設立しました。



左: 東通コミュニティ株式会社 代表取締役 桜木 翔 右: アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 副社長執行役員 最高財務責任者 飯田 尚通

東通グループの不動産再生事業から共同プロジェクトが誕生
TRUST VALUE 麹町 東通建物株式会社 2025年8月4日 15時30分

ミナトホールディングスからメザニン投資によるサポート

東京を中心に不動産事業を展開する総合不動産会社の東通グループは、不動産再生事業「TRUST VALUE」にて、この度、電子部品・機器、デジタル会議システム、ITシステム開発など多様な事業を展開する企業グループのミナトホールディングス株式会社のグループ会社であるミナト・フィナンシャル・パートナーズ株式会社 (以下MFP) より出資を受け、新たに「TRUST VALUE 麹町」を展開します。

不動産事業の拡大



Instagram



taxria_0 フォロー メッセージ ...

投稿43件 フォロワー366人 フォロー中5人

株式会社タックス・リアルティ
税理士法人や士業とタッグを組んだ不動産会社です。
売買仲介・買取・賃貸仲介・店舗仲介
全国各地に対応させていただきます。
日本橋筋船町2-11-2, Chuo-ku, Tokyo, Japan 1030014
@ lin.ee/55UhQq6m + 1

遊休不動産の活用策提言

学校法人 北陸学園

設備・施設 - 総合本館

総合本館 管理栄養士学科専用校舎 学生寮

すべてがプロ仕様。一流の環境で学ぶ。

プロフェッショナルとして即戦力をめざすには、プロの現場と同じ環境で学ぶことが近道です。



『大阪万博2025』に出展しました。

CVC事業の拡大



投資事業の拡大

株式会社コタック・エネルギー・パートナーズ

お知らせ 2024.09.19 ミナト・フィナンシャル・パートナーズ株式会社様から出資を頂きました。

株式会社BARE NOTE STUDIO (以下、BNS) のホテル事業「illi Stays」。新たに下北沢にて、ミナトホールディングス株式会社のグループ企業からのサポートを受け、11月17日予約開始!
BNS Inc. 2023年11月21日 10時00分



Confidential



(9) サポート事業

東通グループの不動産再生事業から共同プロジェクトが誕生 TRUST VALUE 麹町

ミナトホールディングスからメザニン投資によるサポート

東通建物株式会社 2025年8月4日 15時30分



東京を中心に不動産事業を展開する総合不動産会社の東通グループは、不動産再生事業「TRUST VALUE」にて、この度、電子部品・機器、デジタル会議システム、ITシステム開発など多様な事業を展開する企業グループのミナトホールディングス株式会社のグループ会社であるミナト・フィナンシャル・パートナーズ株式会社（以下MFP）より出資を受け、新たに「TRUST VALUE 麹町」を展開します。



今回の「TRUST VALUE 麹町」は、累計50棟目を迎えることとなり、当該物件の再生を通じて、同シリーズの更なる価値創出を図ってまいります。

また、今回のスキームは、MFPとの初の協業のもとメザニン投資を導入し、物件の取得および改修を進めてまいります。これは、金融機関以外から投資を受けた形で、プロジェクトを行うことは「TRUST VALUE」シリーズでも初めての取り組みとなります。

<MFPよりメザニン投資を受ける経緯>

東通グループでは、2030年に運用資産規模3,000億円の達成を目標に掲げ、2025年より始動するプロジェクト「不動産をもっと自由に大作戦」をスローガンに、従来の不動産に対する固定観念を打ち破るような不動産の新しい使い方や概念を提案し、PropTechやIotを活用するプロジェクトを推進しています。また、様々なデジタル機器やシステム開発を行うミナトホールディングスは、「デジタルコンソーシアム構想※」の下、デジタル分野において有望な技術を持つ企業への投資などを行っており、東通グループの企画運営にてバリューアップする麹町の不動産価値向上に対応した本格的な不動産メザニン投資による運用を行うことで、利用価値向上の可能性を東通グループと一緒に追求していくという想いから、協業することになりました。

東通グループでは、今後も老朽化した建物の付加価値を創出するバリューアップにより、建物のポテンシャルを最大限に引き出し、効果的に収益性を向上させるとともに、安定的な収益及び魅力ある物件に生まれ変わらせ、市場へと提供していきます。

※MFPの「デジタルコンソーシアム構想」とは、デジタル分野での他企業との連携やM&Aを進めることでコンソーシアム（共同体）を形成し、シナジーを創出して企業価値を高めていく構想です。

News Release

2025年8月4日

会社名 ミナトホールディングス株式会社
代表者 代表取締役会長兼グループCEO 若山 健彦
(コード：6862、東証スタンダード)

ミナト・フィナンシャル・パートナーズ
不動産バリューアップ案件におけるメザニン投資※1による運用を開始
～ 東通グループの「不動産をもっと自由に大作戦」をサポート ～

ミナトホールディングス株式会社（本社：東京都港区、代表取締役会長兼グループCEO：若山健彦、証券コード：6862、以下「ミナトホールディングス」）のグループ会社であるミナト・フィナンシャル・パートナーズ株式会社（以下「MFP」）は、2025年6月30日付で、東通グループの東通建物株式会社（以下「東通建物」）が取得・企画運営・リノベーションを実施する東京都千代田区麹町所在の商業ビルに対し、メザニン投資を行いました。これにより、不動産メザニンによる運用を開始いたしました。

※1 「メザニン」は英語で中二階の意味。そこから、リスクの度合いがハイリスク・ハイリターンとローリスク・ローリターンの中間に位置する、ミドルリスク・ミドルリターンをねらう投資形態をメザニン投資と言います。



Confidential

(10)海外事業



Deep Tech Fund の組成



台湾における事業展開サポート



日本進出のサポート



日本における販売サポート



基調講演者の一人である、Arkas EOMグループCEOのアンドリュー・エコノモス氏

Arkas EOMは本イベントを機に、日本のパートナー企業との連携を一層深化させ、人工知能、半導体、量子コンピューティング、ロボティクス、先端材料といった分野における日本の優れたディープテック・スタートアップの発掘と支援を継続してまいります。オープンイノベーションと国際協力を通じて、より持続可能で技術主導の未来を構築することを目指します。

Arkas EOM Groupの特長

Arkas EOM Groupの核心的な強みは、そのユニークなインパクト投資理念と投資後のハンズオン支援体制にあります。EOMはインパクト志向の投資フレームワークであり、ステークホルダー資本主義を基盤とする理念を掲げています。EOMは日本のスタートアップ、特にディープテック企業が、技術的優位性に加え、グローバル市場に対しより魅力的な訴求を行い、海外の顧客、サプライヤー、人材、戦略的パートナーとの強固な関係を築き、レジリエントかつサステナブルなグローバル・バリューチェーンを構築することを効果的に支援します。

特に注目されるのが、Arkas EOM独自の投資後支援プログラム「Arkas Ascend」です。これは過去30年にわたるアジアでの投資・経営の知見を基に開発された包括的な成長支援システムであり、以下の6つの領域で構成されています：

- スマート・コマースライゼーション（商用化）
- 人的資本戦略
- インキュベーション支援
- DX・AI経営
- 資本市場戦略
- グローバルブランド構築

これにより、投資先企業の国際展開と事業化を加速させ、持続可能でレジリエントな企業成長を支援します。

コンテンツ(無体財産)のオーナーを目指して、ハワイのカイレアにあるハワイアンクレープリー「ノカオイ」の日本における商標権利用をオーナーより獲得し、日本初上陸をふれこみ自由が丘に店舗を開設。

食べログにて3.5点という高評価を得たが、現在は閉店。

スタッフ継続採用と教育指導およびコンセプト意識の共有徹底が事業継続のポイント。

東京のカフェ

【嵐にしががれ】クレープス ノカオイ自由が丘の『クレープ』が美味しそう！【日本初上陸グルメデスマッチ】

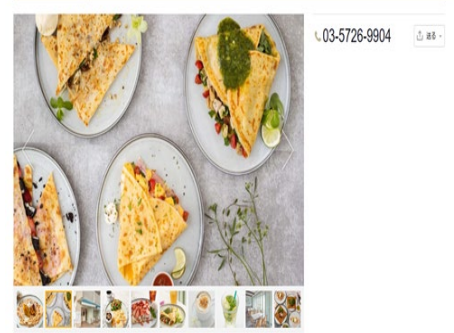
2021年7月14日



カイレアの「Crepes No Ka 'Oi/クレープノカオイ」が自由が丘に上陸！



【嵐にしががれ】クレープス ノカオイ自由が丘の『クレープ』が美味しそう！【日本初上陸グルメデスマッチ】



【自由が丘駅徒歩5分】ハワイ・カイレアのロコに愛されるカフェ「クレープスノカオイ」東京店

現在は閉店

不動産を強くする戦略情報誌

月刊プロパティマネジメント

Property management

No.305

12 DECEMBER 2023

運営のベストパートナーを探せ
実践VU戦略
成功の請負人

DX
Marketing
Fast-Track
Legalization
Cost-Cutting

特長
商品企画

資産タイプ
住宅、ホテル

Concept K 外国人向けSAに需給ギャップ 統合的視点で商品プロデュース

プレーヤーの分断構造を解消
目指すは「不動産版SPA」

Concept Kは、2025年7月に設立された不動産開発アドバイザー会社。代表取締役 CEOの多幾宏平氏は、不動産AM会社のプロフィットでさまざまなバリューアップ企画に携わり、マーケティングの視点を取り入れた不動産商品開発に明るい人物である。

一般的にファンドやデベロッパーが商品開発を行う際、企画、設計、リーシング、運営を別々の会社に委託するため、収益うまく伸びない課題が生じる。企画時に構想された商品価値やターゲット像、リーシング手法が現場にうまく共有されず、入居（希望）者の需要と物件の仕様にミスマッチが生じ、稼働や賃料が想定を下回るイメージである。Concept Kは、企画、設計、リーシング、運営、資金調達それぞれの分野に明るい人物を揃え、統合的に企画からリーシング、運営までを一貫して実行する。

「ユニクロに代表されるSPA（製造小売業）のように、エンドニーズの把握と商品への落とし込みという価値創造を生み出す。いわば「不動産版SPA」を目指す」と多幾氏は話す。

「エンドニーズを正確に捉え、手関をかけて作り込まれた物件は強いファンを掴む。それは好況時に収益の上振れを起こしやすいう一方、不況時に収益の下振れを起こしにくい。投資家や金融機関に

とって望ましい投資先であるはず」と話すのは、取締役 CFOの渡邊泰氏。同氏はいちごでCFOや新規事業の管理を務めた経験をもつ。

設計と運営は、無人ホテル運営のほかホテルやシェアオフィスの設計を手がけるBARE NOTE STUDIO（BNS）の代表取締役である黒木都己氏が指揮を取る。リーシングについては、外国人向け不動産仲介のE-Housingを立ち上げたナスリ ディノブ エリック氏とニシヤノ アジズ氏が指揮を取る。

外国人の利用に最適化された空間、リーシング、運営

現在Concept Kが進めている商品企画として、賃貸住宅をリノベーションした外国人向けサービスアパートメント（SA）の「KYŌ RESIDENCE」を紹介する。第1号物件は東通グループとの共同プロジェクトとして開発予定だ。

背景には外国人のSAに対する強い需要がある。E-Housingの自社プラットフォームに寄せられた長期賃貸に対する3,000件近い問い合わせ（2024年9月～25年4月）のうち、68%が90日以内の賃貸を希望していた。観光やビジネスで日本を訪れる外国人や国内外のノマドワーカーが増加する見込みのなか、ホテルより安くプライバシーを保てるSAを求める声は高まるとみる。また問い合わせと供給が月40万円未満の低価格帯

物件に集中している一方、月40万円以上の中高価格～高価格帯物件は問い合わせ数の割に供給が少なく、そこに事業機会を見出した。

専有部分は90日以内の短期滞在を念頭に、さほどモノが置かれぬ収納や就寝時しか使われないベッドルームの面積を減らし、代わりにLDKの面積を増やすことで居住性を高める。設備や家具はホテルライクで欧米人が利用しても違和感ないサイズとする。ここでは宿泊者の7～8割が外国人のホテルを運営するBNSの設計ノウハウを活かす。外資系ブランドの家具付きマンションでも、日本人サイズの設備や家具しかないことが多く、供給のミスマッチが生じている」（黒木氏）。

リーシングではE-Housingのマーケティング力を活用する。SNSを活用した反響獲得や有名グローバル企業との法人契約実績が強み」とエリック氏は説明する。

一般賃貸からSAに設備シフト
賃料単価を倍以上に引き上げ

事業展開のイメージは、東京都心部にある普通層家の賃貸住宅で過去が発生した住戸からリノベーションして定期借家のSAに切り替えるもの（バスルーム型のマスターリースを想定）。これにより賃料単価を2～2.5倍の坪4～5万円に高める。取得価格10億円、総戸数15戸



KYŌ RESIDENCE

「ホテルのような静けさ」を空間テーマに設定。豪華さを押し出すのではなく、整った静寂がもたらす豊かさを表現。1号棟は74.16㎡で2LDKの住戸を、LDK21㎡・和室6㎡・2トイレ・構成からLDK21㎡・ベッドルーム4畳・7畳という構成に実現。4畳のベッドルームを開放することで最大25畳の空間にできるようにする。②

のモデルケースでは、7割の住戸を3年間でSAに切り替えることでNOI利回りが2.6%から4%近くに上昇する。都心部の賃貸住宅の利回りをバリューアップ型ファンドが投資検討できるラインまで引き上げる形」（多幾氏）。すべての住戸をSAに切り替えた後、営業形態をホテルにしてさらなるアップサイドを狙うほか、建て替えを巡りデベロッパーへの売却を検討する。

物件規模は1棟すべてSA転換する場合だと10億円以上が目安で、100億円を上回る物件でも一部フロアをSA転換する形で対応できるとする。エリアは外国人の需要が強い港区や渋谷区でホテルを開発できない住居専用地域をとくに有望視する。

中価格帯のSAや
シェアオフィスにも関心

Concept Kは、KYŌ RESIDENCEとは別のブランドで中価格帯のSAを立ち上げることも検討中。その場合は台東



ニシヤノ アジズ 氏（左）
CMO / CTO

渡邊泰 氏（中）
取締役 CFO

黒木都己 氏（右）
取締役 CEO

多幾宏平 氏（右）
代表取締役 CEO

ナスリ ディノブ エリック 氏（右）
取締役 CMO

最後に同氏は「人々の潜在需要を形にし、社名のKが意味する「Kando（感動）」を生み出していけたら」と意気込みを語っている。