

拡張性2

都市型賃貸ガレージが普及する

R社の賃貸ガレージは、満室状態
1階を車庫兼ホビー置き場に
2階をビジネス、アウトドア、ファッション
ライフ、ヨガスタジオなど多様な使い方



結論

サンストックは、空間利用から社会を幸せに

サンストックは、利用者様、
土地オーナー様、投資家様、
プロジューサー等関係者、
多くの方を幸せにします。

そして、

空き家の増加と少子高齢化の日本の
課題解消に対応し、社会貢献します。

ターゲット2

投資家の満足を最大化

不動産投資の好物件が不足の中
表面利回 土地代込で10%以上が可能
ストックビジネスで満足度が増えていく

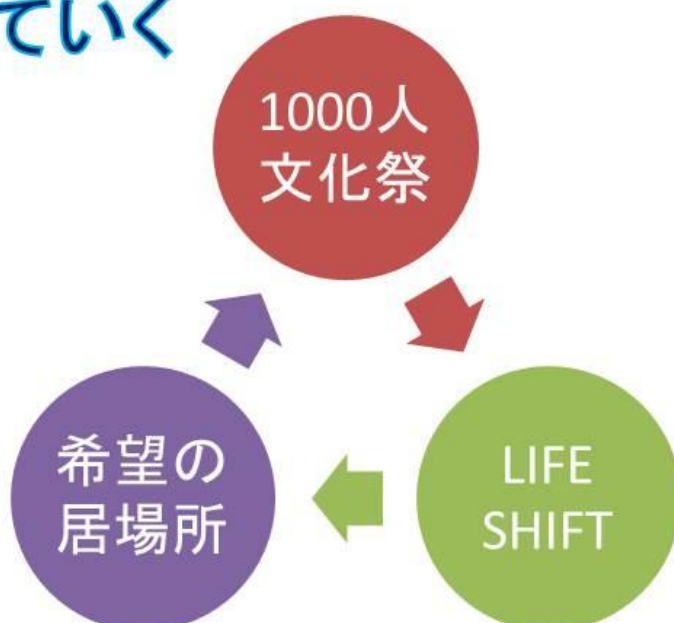
10年以上の定期借地
権を設定。
超安定・高成長の
ストック型ビジネス。



拡張性1

収 納ビジネスのトレンドを起こす

(一社)まちづくりのシニアコミュニティが
広報して、新たなビジネスモデルのトレンド
を起こしていく



市場規模2

新築、ランニングのトータルコストが安い

	新築コスト	ランニングコスト	稼働率	総合評価
A社 コンテナ	安い 土地の空き地大	安い 空調なし	低い 2階の空室大	△
R社 重量鉄骨	高い 防火地域に最適	高い 空調、換気有	高い 女性に人気	○
サンストック 2x4	安い 土地を有効利用	やや安い 遮熱効果	高い R社より安く設定	◎

サンストックの80坪の土地活用プラン(建蔽率60% 容積150%)

基礎工事	2,400,000	2.5㎡のトランクルーム120部屋
2x4大工工事	36,000,000	足場仮設共
外装工事	3,100,000	
内装工事	3,300,000	ヒートシールド含む
設備工事	3,400,000	ダムウォーター含む
外構工事	800,000	
管理費経費	4,400,000	
合計	53,400,000	延床120坪@445,000

ターゲット1

土地オーナーに最大の満足を提供

120部屋、7000円/月と仮定
年間1080万円 経費、空室率20%
5340万円を約6.5年で償却

**16%の
高利回り**

サンストックは、固定
資産税1/6の免除が
受けられる



サンストックのビジネスモデル重要なポイント3つ

1. 市場規模

2. ターゲット

3. 拡張性

市場規模1

サンストックは、幅広い土地に対応

日本の空き家率15%。少子高齢化により、ますます増加していく。

サンストックは、幅広い土地に対応

- ・駅から遠い(道路付必要)
- ・変形地にも対応
- ・狭い土地でも対応(50坪以上)
- ・日当たりが悪くてもOK



人口減少の中、賃貸住宅、分譲マンションを
建て続けては、多くがスラム化する

相続対策、不動産投資に特化したサンストック



新たな土地活用 ビジネスモデル

栄賞は、2x4の輸入住宅を数多く手掛ける

阪神淡路大震災以後、ユアサ商事(株)と提携し、六甲アイランドに輸入住宅展示場を運営し、2x4住宅を40数棟建設。



2x4工法の特徴

- ・SPFや構造用合板の外来材故、材料費が安い
- ・プレカットにより短工期でできる
- ・大工職人の熟練度が低くても大丈夫
- ・在来工法より耐震性に優れる
- ・ファイアーストップ構造により防火性がある
- ・輸入住宅関連のおしゃれな飾り物がある

収納ビジネスは、成長加速している

トランクルームをはじめとするストレージ事業（収納ビジネス）の国内市場規模は、2009年度の401.1億円から2015年度の535.4億円へ、年率4~8%の成長加速で拡大しています。



テーマ

快適安心、そして安価なサンストック

2x4構造とヒートシールドを 組み合わせたオシャレで 快適な収納専用建物

窓が少ない 間取りがシンプルな
プレカット2x4構造は、安・良・短



外部からの輻射熱を遮断するヒートシールドは、電力使用量を削減

A社の関西でのストレージは、苦戦している



値引きキャンペーンを続けている

コンテナ倉庫は、女性に不人気

夏は、暑く入れない
トイレなどがない
2階に移動式階段を使い不便だ
夜間の出し入れは、こわい



関西では、R社のストレージが好評です



満室状態も多くある

レンタル収納ボックス専用の
建物は女性に人気

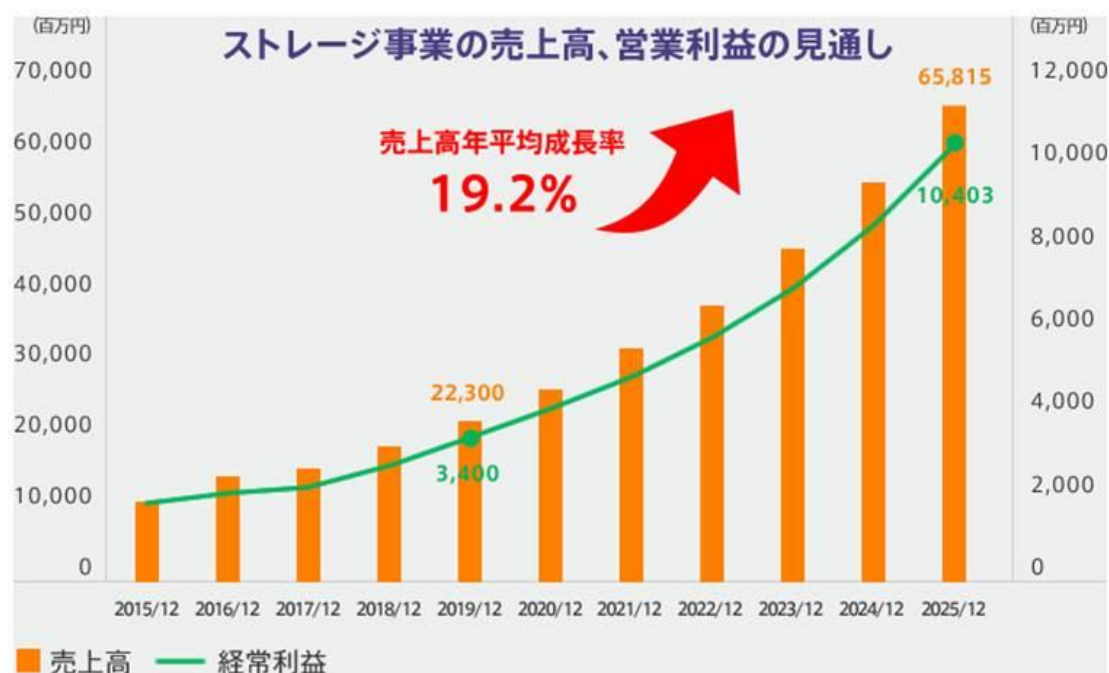
空調が入り、夏も快適
トイレなどの共用施設もある
通路幅も広く、一部にはELVもある
防犯対策もしっかりあり、夜間も安心



トランクルームの革新と 新たなストックビジネス

ニュービジネスモデル サンストック 前田 栄貴

A社は、ストレージ事業で成長し続けている



2017年12月期第2四半期は、基幹のストレージ事業が堅調に推移し、売上高103億94百万円、経常利益13億00百万円、四半期純利益8億57百万円となりました。