



不動産有効活用

TRNグループ サービス資料

Ver.1.4.0



TRNグループ概要

TRNグループは、「店舗リース事業」「店舗不動産事業」「店舗コンサルティング事業」の3つの柱を中心に、店舗を軸とした総合的なソリューションを提供しています。店舗リース事業に特化した店舗流通ネット株式会社をはじめ、店舗不動産事業のTRNシティパートナーズ株式会社、不動産アセット・マネジメント事業のTRNインベストメント・マネジメント株式会社、投資育成事業のTRN Capital Management株式会社、そして人材事業のTRN Global Career株式会社の計5社が、それぞれの専門分野に特化し、連携することで、お客様の多様なニーズに応じた最適な支援を実現しています。



店舗流通ネット株式会社

店舗リース事業

工事業

店舗流通ネット株式会社は、「業務委託型ビジネス」を創ったパイオニア、つまりは業界の先駆者です。2000年の創立以降、初期投資を抑えた出店サービスを提供し、唯一無二のビジネスモデルを確立させてきました。そこから培ったノウハウとネットワークを基に、社会から必要とされるニーズを先読みし、「店舗」を軸とした、多角的なビジネスへと展開を広げ続けています。

TRNシティパートナーズ株式会社

店舗不動産事業

TRNインベストメント・マネジメント株式会社

不動産アセット・マネジメント事業

TRN Capital Management株式会社

投資育成事業

TRN Global Career 株式会社

中途・経験者
採用支援

外国人材
採用支援

人材教育

TRNグループの 不動産有効活用

土地の有効活用を検討される不動産オーナーへ、
ボリュームプランの作成から設計・施工のご提案、
テナントリーシング、建物付帯工事、竣工後の建物管理まで一貫してサポート致します。
TRNグループが建物の一括借り上げを行い、賃料収入を担保することも可能です。

建物・土地の有効活用

立地は良いのに空室が目立ち始めた事務所ビル、商業立地にあるコインパーキングや容積を余らせている不動産などは商業ビルとして再生できます。

また、新たな建物の建設では、住居・事務所ビル・商業ビルを比較した事業計画を作成し、物件の資産価値を最大化する企画を策定いたします。

物件によっては計画段階から一括借り上げを行い、賃料収入を担保することも可能です。



<有効活用対象物件例>

土地

コインパーキング
自己利用地
遊休地



売却のための売り情報用プラン・サポート
収益物件想定のための最大ボリュームプラン・サポート
建築資金不要の等価交換プラン・サポート

建物

空室建物
老朽建物
既存不適格建物
強度不足建物



建物用途変更によるテナント入居促進
既存長期利用改修法の立案・推進
売却のためのバリューアッププラン・サポート
耐震補強・既存不適格低価格耐震補強プラン・サポート

リニューアル・コンバージョン

その土地の商圈を分析し、地域のニーズを捉え、建物に必要なリニューアル・コンバージョンを実施します。
躯体・設備の修築、外装のリニューアルや大規模用途変更だけではなく、長持ちさせる工夫、人気が出る工夫、法令上の改修など、建物の問題を解決することで新たな価値を見出し、資産バリューアップを図ります。

リニューアル・コンバージョン事例：四日市Food Market



【コンバージョンのポイント】

金融機関が自社で使用していた築年数の古い事務所ビルから移転するため、テナントを募集したいものの、旧耐震基準であったり、漏水が頻発していたり、大きな金庫があったりと問題が山積でした。

耐震補強からインフラ設備の増設、屋上・壁面を含む全面防水工事を実施し、新たな飲食ビルとして地域貢献を担う建物へと生まれ変わりました。

マスターリース

不動産オーナー様から建物を一括でお借りし、テナントリーシングから建物全体の管理まで一貫して行うことで、空家賃リスクや各テナントとの交渉、突発的な設備トラブルなど、賃貸経営上のリスクを請け負います。

空室発生時もお約束した賃料をお支払いするため、安定的な賃貸経営を実現します。

建替え有効活用事例：金山富士田ビル

【築古平屋建を商業ビルへ建替】

自社で事務所として利用されていた平屋建を、駅前商業地であることから商業ビルの新築をご提案。建設工事前に一括借り上げの契約を締結し、収益の安定性を確保した上で着工しました。

余っていた容積を消化することで経営の効率化を実現できました。

BEFORE



AFTER



コンストラクションマネジメント

建設プロジェクトの複雑化・高度化により、専門コンサルタントの存在が必要な時代となりました。TRNグループのコンストラクション・マネジメントでは、開発発注者様の立場での優位性を追求し、建設プロジェクトを円滑に推進させます。

<建設プロジェクトにおける発注者側のお悩み>



企画段階

- スケジュールと予算の立て方がわからない。
- どうやって設計者や施工会社に相談したらよいかわからない。



設計者選定

- 設計者を選定する基準がわからない。
- 提案された実績表・スケジュール案・設計料の評価基準がわからない。



設計段階

- 意図した設計になっているのか判断がつかない。
- 予算に収まる設計なのか掴めない。



施工者選定

- 同条件の相見積もりを徴収する方法がわからない。
- 施工者選定の評価基準がわからない。



工事段階

- 設計・スケジュール通りに進行しているのだろうか。
- 設計変更や工事費の増額が起こらないか不安。

TRNグループのCM方式によるメリット

01

コンストラクションマネージャーが開発発注者様側の技術者となり、全面的に優位性を追求します。

02

設計者や施工会社ではなく、開発発注者様が主導する建設プロジェクトを実現します。

03

建設コストやプロセスの可視化を図り、常に透明性を確保します。

04

業務全般におけるアカウンタビリティ（説明責任）を達成します。

コンストラクションマネジメントサービスの内容

プロジェクトの成功を目指し、計画から施工完了までをマネジメントします。

TRNグループは、開発発注者・設計者・建設会社としての活動により、それぞれの役割を的確に捉えているため、コンストラクションマネジメントによる意思疎通と伝達のスピードアップを図り、建設品質の向上を実現します。

<計画段階サービス>



STEP 1 建設計画

プロジェクト方針の決定

全体スケジュール作成/ 事業
総予算の策定/ 設計と条件の
整理/ 設計者選定の支援

STEP 2 事前準備

関係法令確認と調査

各種調査の手配(土壌・地
盤・測量・電波障害等)/ 法
令照会(環境・景観・福祉等)

STEP 3 基本設計

設計方針の整合性確認

設計者の業務管理(近隣折衝
の支援・設計行程精査・設
計予算の妥当性確認)/ 設計
会議運営

STEP 4 実施設計

行政許可手続きの準備

行政申請管理(建築確認・適
合再判定・環境)見積要綱書
作成/ 見積要綱書作成/ 競争
入札実施

STEP 5 施工選定

施工会社選定と発注契約

発注スケジュール管理/ 見積
書査定/ 対予算調整/ 請負契
約の支援/ 確定業者施工体制
確認

有効活用 事例紹介①

企画・基本設計・建築協力金・建設監理
マスターリース・リーシング・建物管理

TRUNK福島（大阪）

交通 JR大阪環状線：福島駅 徒歩3分
敷地面積：193.52 m²
延床面積：415.96 m²
規模：地上3階建
竣工：2019年2月



コインパーキングを有効活用し店舗ビルへ

コインパーキングの有効活用を、建設協力金方式により実現。企画・基本設計・建設監理・マスターリース・リーシング・建物管理まですべてを請け負いました。集客力のあるテナントが入居したため、コインパーキングの稼働率が大幅に改善し、月額収益アップに成功。不動産価値を大幅に向上できました。

有効活用 事例紹介②

企画・基本設計、マスターリース・リーシング・建物管理

柳橋FoodMarket

JR各線

交通：名古屋駅 徒歩3分

敷地面積：186.11㎡

延床面積：1091.27㎡



築古オフィスビルを飲食ビルへコンバージョン

10年近く使われていない一棟の事務所ビルをマスターリースし、コンバージョンした実例です。オーナー企業のご担当者様、地域の自治会長様、入居いただいた各テナント様に協力いただき、地域の需要に応える飲食ビルに生まれ変わりました。

寿子ビル

地下鉄名城線、東山線

交通：栄駅 徒歩6分

地下鉄名城線

矢場町駅 徒歩6分

敷地面積：155.34㎡

延床面積：365.68㎡



2棟の木造建物を3階建ての飲食ビルへ建替え

テナントのリーシングや管理に不安をお持ちのオーナー様へ、建築プランからマスターリースまで一括してお任せ頂きました。

おばあちゃん子だったオーナーの想いはビル名として残り、これからも地域の発展を見守っています。

TRNグループの ビル管理

これまでに培ったテナントリーシング力と、様々な設備トラブルで培ったトラブル解決力によって、

収益性及び遵法性の高いビル運営を実現します。

夜間などの緊急時も速やかに駆けつける体制を構築し、

不動産オーナーの最適なパートナーとして寄り添い続けます。

プロパティマネジメント

TRNグループでは、建物の「リニューアル」「用途変更を伴うコンバージョン」「建替え」で培ったノウハウ、ファンド運営で構築したアカウント業務とレポーティング業務、4,000件を超えるの出店支援と約1,000店舗の管理実績で蓄積した豊富なケーススタディから、一つひとつの建物に対して最適なプロパティマネジメントを提供します。



リーシングマネジメント

圧倒的な情報力とリーシング力により、エリアのニーズを的確に読み取り、最適な業種・業態、テナントを誘致します。

【テナントリーシング】

建物に合わせたリーシングプランを立案し、最適な業種・業態のテナントを誘致。

【リーシングレポート】

リーシング活動の状況と進捗をレポートに明確化し、報告。

【マスターリース・サブリース】

賃貸・管理業務を店舗流通ネットに一元化し、賃貸収入の安定性を保証。

アカウント業務

一元的な収益管理ではなく、建物に合わせた最適なソリューションを提供し、賃貸経営リスクの低減と、収益の最大化を担います。

【アカウント業務】

精密なアカウント業務によりPLだけでなく、CF状況の推移もレポーティング。

【債権管理】

未収発生時や長期末収の回収など、最適な回収プランを立案し、解決。

【収益管理】

建物に合わせたバリューアップ手段、コストの削減や見直しを実現。

テナント管理

不要なトラブルを防止するための契約条項と規則を制定し、テナントの管理と交渉を代行します。

【契約管理】

賃貸人の立場に立ち、トラブル予防を盛り込んだ契約書を作成。

【館内細則】

建物ごとにサインプランや店舗の使用方法などの規則を制定し、テナントを統率

【更新業務】

適正賃料への増額や定期借家契約への移行など、最適な契約更新を実行。

ビルメンテナンス

TRNグループの「出店支援」と「店舗管理」の実績で培ったノウハウと豊富なケーススタディにより、円滑な賃貸経営をサポートし、建物設備の正常な稼働とテナントの営業、建物利用者の安全を担保します。



保守と資産価値向上

健全な賃貸経営と突発的な修繕や重大事故を予防することで、建物の収益と資産価値を向上させ、市場流通性を高めます。

【長期修繕計画】

建物の維持管理に要する長期修繕計画の立案と費用の算出・実行により、安定した賃貸経営を実現。

【建物バリューアップ】

改修プランの立案から、費用の算出、設計施工まで、建物の資産価値向上をワンストップで提供。

【建物治療】

遵法性が脆弱な建物を、改修工事や使用方法の是正により法適合させ、安全かつ市場流通性の高い建物へバリューアップ。

管理業務

日頃の美観と環境の整備や、緊急を要するトラブルを解決し、建物資産の長期的な維持と価値向上を図ります。

【日常清掃・定期清掃】

建物の用途やテナント構成に合わせた清掃プランを制定し、清掃状況を詳細な仕様書とレポートにより管理、報告。

【工事監理】

躯体に関わる工事をB工事にするなど、建物の維持・保全を観点とする工事区分を作成し、入退去の原状回復や事故にもスムーズに対応。

【緊急対応】

緊急を要するトラブルにも、24時間対応のサポート体制と豊富なケーススタディにより、最適な手段で問題を解決。

点検業務

建物の健康診断を行い、問題点を解決することで、建物の安全と円滑な賃貸経営を維持します。

【巡回点検】

毎月、契約条項と建物規則に則り、「テナント運営状況」「清掃状況」「設備」の点検とレーポーティングを実施

【設備保守点検】

設備保守点検により、建物と設備が正常に稼働し、店舗の営業と建物利用者の安全を担保

【法定点検】

法令に則った点検を実施し、問題点を是正まで導き、建物の安全と有事の際の所有者の過失責任のリスクを排除します。



TRNグループ 実績紹介

TRNグループ保有物件

■ TRN新橋



東京

交通 : 新橋駅 徒歩3分
 規模 : 地下2階付8階建
 敷地面積 : 506.12㎡
 延床面積 : 2956.91㎡
 竣工 : 1999年



■ TRN所沢



埼玉

交通 : 所沢駅 徒歩3分
 規模 : 地上5階建
 敷地面積 : 238.28㎡
 延床面積 : 830.38㎡
 竣工 : 1993年



■ TRUNK刈谷



愛知 用地購入 自社開発

交通 : 刈谷駅 徒歩3分
 規模 : 地上6階建
 敷地面積 : 287.60㎡
 延床面積 : 1114.62㎡
 竣工 : 2020年



■ TRUNK秋葉原



東京 自社開発

交通 : 秋葉原駅 徒歩4分
 規模 : 地上9階建
 敷地面積 : 92.34㎡
 延床面積 : 593.39㎡
 竣工 : 2025年



■ TRN立川



東京

交通 : 立川駅 徒歩2分
 規模 : 地上4階建
 敷地面積 : 48.78㎡
 延床面積 : 172.81㎡
 竣工 : 2001年



TRNグループ保有物件

■ TRN明大前



東京

交通 : 明大前駅 徒歩1分
 規模 : 地下1階付4階建
 敷地面積 : 284.95㎡
 延床面積 : 997.74㎡



■ TRN神保町



東京

交通 : 神保町駅 徒歩4分
 規模 : 地上5階建
 敷地面積 : 40.425㎡
 延床面積 : 148.265㎡
 竣工 : 1970年



■ TRN南品川



東京

交通 : 青物横丁駅 徒歩2分
 規模 : 地下1階付3階建
 敷地面積 : 158.75㎡
 延床面積 : 473.36㎡
 竣工 : 1991年



■ TRN東池袋



東京

交通 : 池袋駅 徒歩3分
 規模 : 地上5階建
 敷地面積 : 416.06㎡
 延床面積 : 1438.02㎡
 竣工 : 2013年



■ TRN鎌倉



神奈川

交通 : 鎌倉駅 徒歩4分
 規模 : 地下1階付3階建
 敷地面積 : 165.30㎡
 延床面積 : 514.18㎡
 竣工 : 2011年



TRNグループ保有物件

■ TRN心斎橋



大阪

交通 : 心斎橋駅 徒歩4分
 規模 : 地下1階付6階建
 敷地面積 : 320.31㎡
 延床面積 : 1491.91㎡
 竣工 : 1991年



■ TRN川越西口



埼玉

交通 : 川越駅 徒歩1分
 規模 : 地上9階建
 敷地面積 : 225.01㎡
 延床面積 : 1334.80㎡
 竣工 : 1988年



■ TRN新宿プラザ



東京

交通 : 新宿駅 徒歩1分
 規模 : 地下1階付8階建
 敷地面積 : 110.65㎡
 延床面積 : 897.08㎡
 竣工 : 1980年



■ 柳橋Food Market



愛知 コンバージョン

交通 : 名古屋駅 徒歩8分
 規模 : 地上8階建
 敷地面積 : 186.11㎡
 延床面積 : 1091.26㎡
 竣工 : 1984年



■ TRN名古屋栄



愛知

交通 : 栄駅 徒歩3分
 規模 : 地上10階建
 敷地面積 : 251.48㎡
 延床面積 : 1,567.87㎡
 竣工 : 2023年



TRNグループ保有物件

■ TRUNK本厚木



神奈川 自社開発

交通 : 本厚木駅 徒歩1分
 規模 : 地上12階建
 敷地面積 : 651.18㎡
 延床面積 : 3990.40㎡
 竣工 : 2024年



■ TRUNK大森



2026年
竣工予定

東京 用地購入 自社開発

交通 : 大森駅 徒歩2分
 規模 : 地上10階建 (予定)
 敷地面積 : 90.71㎡
 延床面積 : 597.98㎡ (予定)
 竣工 : 2026年 (予定)



■ TRN福岡西中洲



福岡

交通 : 天神南駅 徒歩6分
 規模 : 地上8階建
 敷地面積 : 279.76㎡
 延床面積 : 1285.46㎡
 竣工 : 2010年



■ TRUNK大阪京橋



2026年
竣工予定

大阪 用地購入 自社開発

交通 : 京橋駅 徒歩2分
 規模 : 地上10階建 (予定)
 敷地面積 : 102.80㎡
 延床面積 : 677.84㎡ (予定)
 竣工 : 2026年 (予定)



ファンド組入れ物件

■ TRN新宿



東京

交通 : 新宿駅 徒歩3分
 規模 : 地下2階付7階建
 敷地面積 : 163.07㎡
 延床面積 : 1043.35㎡
 竣工 : 1990年



■ TRN大宮



埼玉

交通 : 大宮駅 徒歩2分
 規模 : 地下1階付7階建
 敷地面積 : 236.95㎡
 延床面積 : 1394.88㎡
 竣工 : 1989年



■ TRUNK大阪福島



大阪

交通 : 福島駅 徒歩3分
 規模 : 地上3階建
 敷地面積 : 193.52㎡
 延床面積 : 415.96㎡
 竣工 : 2019年



■ TRUNK名古屋椿町



愛知 用地購入 自社開発

交通 : 名古屋駅 徒歩3分
 規模 : 地上8階建
 敷地面積 : 148.59㎡
 延床面積 : 941.94㎡
 竣工 : 2019年



■ TRN川越



埼玉

交通 : 川越駅 徒歩4分
 規模 : 地下1階付4階建
 敷地面積 : 919.40㎡
 延床面積 : 2778.50㎡
 竣工 : 1989年



ファンド組入れ物件

■ TRUNK麻布十番



東京 用地購入 自社開発

交通 : 麻布十番駅 徒歩2分
規模 : 地上7階建
敷地面積 : 72.46㎡
延床面積 : 322.78㎡
竣工 : 2022年



■ TRN横浜鶴屋町



神奈川

交通 : 横浜駅 徒歩4分
規模 : 地上7階建
敷地面積 : 175.90㎡
延床面積 : 872.47㎡
竣工 : 1994年



マスターリース実績

■ 井門浜松町ビル



東京

浜松町駅 徒歩2分
地下1階付5階建
敷地面積：297.43㎡
延床面積：937.41㎡
竣工：1990年

■ Box'R巢鴨



東京

巣鴨駅 徒歩3分
地下1階付5階建
敷地面積：117.20㎡
延床面積：612.67㎡
竣工：2006年

■ ハマ横丁



神奈川

横浜駅 徒歩4分
地上4階建
敷地面積：211.93㎡
延床面積：518.89㎡
竣工：1971年

■ FOODEAR北新地



大阪 リノベーション

北新地駅 徒歩3分
地下2階付6階建
敷地面積：555.08㎡
延床面積：3342.06㎡
竣工：1962年

■ 名駅グルメプラザ



愛知

名古屋駅 徒歩2分
地上8階建
敷地面積：297.63㎡
延床面積：1760.15㎡
竣工：2009年

■ 四日市Food Market



愛知 コンバージョン

近鉄四日市駅 徒歩3分
地上4階建
敷地面積：309.84㎡
延床面積：862.41㎡
竣工：1978年

■ 寿子ビル



愛知

矢場町駅 徒歩4分
地上3階建
敷地面積：155.34㎡
延床面積：365.68㎡
竣工：2018年

■ 富士田ビル



愛知

金山駅 徒歩1分
地上5階建
敷地面積：302.4㎡
延床面積：1086.1㎡
竣工：2020年

■ TRENDMALL栄



愛知 コンバージョン

栄駅 徒歩6分
地上4階建
敷地面積：522.41㎡
延床面積：1485.4㎡
竣工：2004年

許認可情報

【店舗流通ネット 許認可情報】

- ・ 宅地建物取引業 国土交通大臣（3）第8529号
- ・ 特定建設業許可 東京都知事（特-1）第151188号
- ・ 古物商 東京都公安委員会 第301081306151
- ・ 事業継続マネジメントシステム（BCMS）ISO22301
- ・ 情報セキュリティマネジメントシステムISO/IEC 27001
- ・ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）参加
- ・ 健康優良企業 銀の認定
- ・ 港区ワーク・ライフ・バランス推進企業認定

【TRNシティパートナーズ 許認可情報】

- ・ 宅地建物取引業者免許 東京都知事（1）第107822号
- ・ 一級建築士事務所 東京都知事登録（1）第64979号
- ・ 事業継続マネジメントシステム（BCMS）ISO22301
- ・ 情報セキュリティマネジメントシステム ISO/IEC 27001
- ・ 警備業 東京都公安委員会 第30004796号

【TRNインベストメント・マネジメント 許認可情報】

- ・ 第二種金融商品取引業 関東財務局長（金商）第3224号
- ・ 投資助言・代理業 関東財務局長（金商）第3224号
- ・ 宅地建物取引業 東京都知事（1）第106156号
- ・ 情報セキュリティマネジメントシステム ISO/IEC 27001

所有資格

- ・ 宅地建物取引士
- ・ 不動産鑑定士
- ・ 不動産証券化マスター

- ・ ビル経営管理士
- ・ 一級建築士
- ・ 一級建築施工管理技師
- ・ 公認会計士

会社概要

会社名	TRNシティパートナーズ株式会社
事業所	東京都港区海岸1-2-3 汐留芝離宮ビルディング20階
設立	2022年4月
代表者	代表取締役社長 石井 実
事業内容	店舗不動産事業
連絡先	03-5777-4164
企業HP	https://trn-tcp.co.jp/

お問い合わせ先



TRNシティパートナーズ株式会社
都市開発部 開発課

公式オウンド
メディア

<https://www.tenpo.biz/tentsu/>



電話

03-5777-4164 (直通)

E-mail

development@tcp-trngroup.com

お問い合わせ
フォーム

<https://trn-tcp.co.jp/contact/>

