



Mobile Spaceを用いた  
土地活用のご提案

**MOBILE SPACE** by **三協フロンテア**

# 三協フロンティア株式会社 会社概要

三協フロンティアは、1969年の創業当時から受け継がれてきた「フロンティア・スピリッツ（開拓の精神）」に基づき、常に社会のために何かできるかを考え、オリジナルの自社製品によって社会に貢献することを基本理念としています。

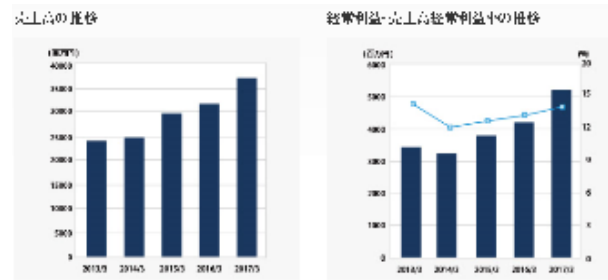
現在は「Mobile Space Frontier」を事業ビジョンに掲げ、空間の価値を高める多彩な事業を展開しています。

会社名 三協フロンティア株式会社  
 設立 1969年12月5日  
 資本金 15億4,545万円  
 株式 東京証券取引所JASDAQ（スタンダード） 上場（証券番号9639）  
 本社 千葉県柏市新十番地  
 電話 04-7133-6666（代表）  
 FAX. 04-7131-3289

事業内容  
 1.ユニットハウスの製造・販売・レンタル  
 2.トランクルームの製造・販売・レンタル  
 3.立体式駐車装置の製造・販売・レンタル  
 4.植物工場の製造・販売・レンタル

従業員数 1300名（契約社員、パート社員、嘱託社員含む）  
 関連会社 フロンティア流通株式会社  
 広州番禺三協豪施有限公司（中国）  
 SANKYO FRONTIER MYANMAR CO,LTD（ミャンマー連邦共和）  
 SANKYO FRONTIER MALAYSIA SDN ,BHD（マレーシア）

取引銀行 三菱UFJ信託銀行、千葉銀行、東日本銀行、  
 三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行  
 （平成30年4月1日現在）



# 三協フロンティア株式会社 会社概要

## ■ ユニットハウスの活用事例



大規模空間を提供できることから、建設現場の仮設事務所として、ゼネコン大手5社中心に幅広く活用されています

プレハブ協会に加盟し、自然災害発生時には応急仮設住宅の建設を通じて災害復興支援を行っています

# 三協フロンティア株式会社 会社概要

## ■ 本建築に移行 (Mobile Space)



建物が不要になったら

ビジネス変化に合わせて建替えたい

より条件の良い土地に移転したい

⇒【買い取り】

⇒【増築・減築】【下取り】

⇒【移設】

# 三協フロンテア株式会社 会社概要

## ■ トランクビジネス

2001年より事業開始 全国に**372店舗**を展開中

### 【屋内型】



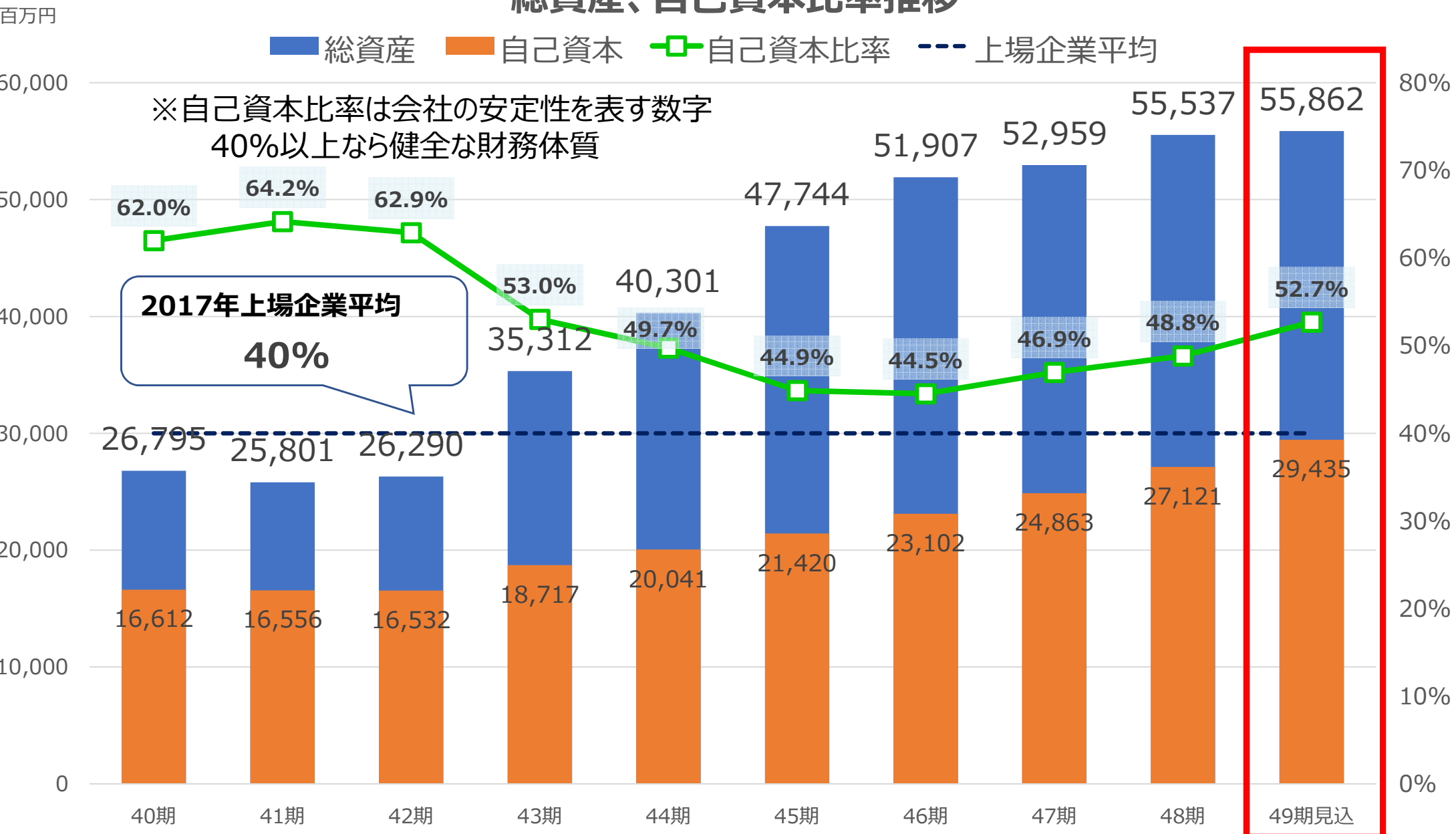
### 【屋外型】



トランクビジネスについて、自ら運営することを中心に展開しておりますが、  
現在ユニットハウスの優位性を生かした商品を提供するサプライヤーとしても、  
積極的に展開しております

# 三協フロンティア株式会社 会社概要

## 総資産、自己資本比率推移



## 創業50年の総合建築メーカー

ユニットハウスのリーディングカンパニーとして幅広い用途に対して製造・販売・レンタルを行う総合建築メーカーです  
三協フロンテアのトランクルームも**自社製品**です

## JASDAQ（スタンダード） 上場企業

1993年、日本証券協会に店頭登録（登録番号9639）

## 安定した経営基盤

創業以来1度も赤字になったことのない堅実経営と一般的に自己資本比率が40%を超えると健全な財務状況であると言われますが三協フロンテアは**52.7%**となっています

# 不動産活用のリスク

アパートを建築したが、供給過剰・老朽化等による空室率悪化。他に転用することができず、建替えや修繕にも多額の費用がかかるため、次の展開に進めず収益悪化するケース。



■ アパート建設、甘い皮算用

人口減の日本でなぜか賃貸アパートが増えている。2015年の相続税増税でアパート経営が節税策として注目され、それを追い風に建設請負業者が売り込みをかけているからだ。家賃保証などでオーナーの負担は軽微として受注を伸ばすが、供給は崩れ、空室率は過去最悪の水準に達する。目算が狂ったオーナーは悲鳴を上げる。

**節税対策で脚光**

「空室リスクは覚悟していたけど、こんなにも早く出るなんて」。千葉県白井市の男性公務員(43)は肩を落とす。相続した土地にアパートを12年に建設した。2階建てで総戸数は8戸。今年で築4年、最寄り駅から徒歩10分と条件は悪くない。だが、今年は一時的に5戸が空室になった。母親が亡くなるほどなく大手の建設請負業者

**空室率悪化 泣くオーナー**

が訪れ、相続した土地に空室率によって最低保証アパート建設を勧めた。細まで引き下げられる契約だ。9千万円という建設費にたまったが、担当の契約更新で金額が変更者は「当社が全室借り上げる可能性も残る。入居者も集めず」と提案書を差し出した。でのアパート経営に無理と試算では家賃収入は年660万円。業者の取り分を差し引いて600万円強の収入が35年間続くと。銀行からの借り入れは必要だが、試算で示された月30万円程度の返済には十分。地銀からは持ち家が前年比6.0%の融資も決まり、建設に踏み切った。

現実には甘くなかった。当初こそ業者から月50万円が振り込まれたが、今では40万円弱。家賃収入は

「空室率悪化 泣くオーナー」

アパート空室率は2015年夏ごろから急速に悪化

業者の「家賃保証」に落とし穴

金にソ  
ア  
リ  
物  
請  
負  
者  
は  
「  
入  
居  
者  
も  
集  
め  
ず  
と  
提  
案  
書  
を  
差  
し  
出  
し  
た  
。の  
で  
ア  
パ  
ー  
ト  
の  
経  
営  
に  
無  
理  
と  
シ  
算  
は  
家  
賃  
収  
入  
は  
年  
6  
6  
0  
万  
円  
。業  
者  
の  
取  
り  
分  
を  
差  
し  
引  
い  
て  
6  
0  
0  
万  
円  
強  
の  
収  
入  
が  
3  
5  
年  
間  
続  
く  
と  
。銀  
行  
か  
ら  
の  
借  
り  
入  
れ  
は  
必  
要  
だ  
が  
、シ  
算  
で  
示  
さ  
れ  
た  
月  
3  
0  
万  
円  
程  
度  
の  
返  
済  
に  
は  
十  
分  
。地  
銀  
か  
ら  
は  
持  
ち  
家  
が  
前  
年  
比  
6  
。0  
%  
の  
融  
資  
も  
決  
ま  
り  
、建  
設  
に  
踏  
み  
切  
っ  
た  
。

現  
実  
は  
甘  
く  
な  
か  
っ  
た  
。当  
初  
こ  
そ  
業  
者  
か  
ら  
月  
5  
0  
万  
円  
が  
振  
り  
込  
ま  
れ  
た  
が  
、今  
で  
は  
4  
0  
万  
円  
弱  
。家  
賃  
収  
入  
は



# 不動産活用のリスク

リースバック方式等で建物を建築 ⇒テナントが撤退。既存建物付のため次のテナントが見つからない。土地の賃貸・売買を検討しても建物解体費用がネックとなり、空きテナントのままとなるケース。



**不動産活用の最大のリスク**  
**= 動かせない**

# 三協フロンテアが提案する「リスクフリー不動産」

三協フロンテアが提供する「Mobile Space」は、一度建設した建物も、移設や転用が可能 = リスクを最大限に軽減できる



**リスクフリー不動産**

## Mobile Spaceとは？

お店を自由に動かすことができれば、気軽にスピーディにビジネスできる

オフィスを自由に増築・撤去できれば、フレキシブルに低リスクで経営できる

「すぐに動かせる空間」=それが「Mobile Space」

「Mobile Space」を利用した不動産活用ビジネスをご紹介します！

# トランクルームビジネス4つのメリット

## ①安定したビジネス

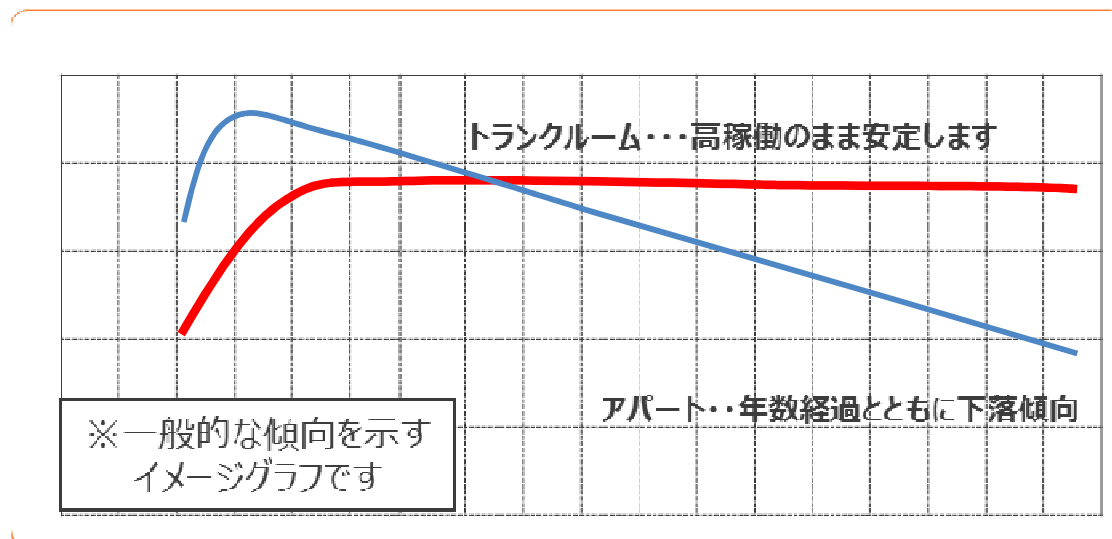
通常アパートは築年数が経過すると稼働率は落ちていく傾向にあります

トランクルームは年数がたってもサービスの本質は（レンタル収納という性質）

劣化しないため一度稼働率が上がると落ちにくいとされています

また築年数の経過は、賃料下落を生み収益率も悪化する傾向にあります

トランクルームは、その性質により賃料下落の影響を受けにくいとされています



# トランクルームビジネス4つのメリット

## ②初期投資が少ない

アパート・マンションと比較して投資額が少なく多額の資金や  
長期の借入を必要とせず事業を始められます  
屋外型トランクルームですと1坪30万～40万ほどで建てられます

## ③ランニングコストが少ない

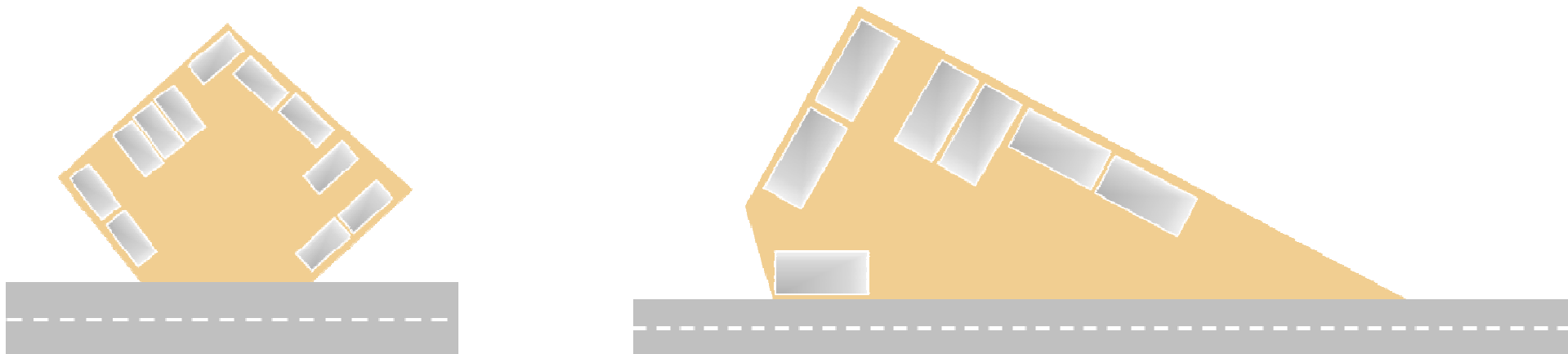
アパート・マンションを経営すると多額な修繕費がかかります  
代表的な例は外壁工事・給排水配管工事・共用部分の補修などです  
トランクルームの場合ですと設備が少ないため修繕費はほんのわずかです

# トランクルームビジネス4つのメリット

## ④地型や立地を選ばない

集客地であることが重要な店舗や利便性が求められるアパートとは違い  
一定の世帯があれば出店が可能です

細長い土地・三角土地・変形地など活用しづらい土地でも  
ユニットハウスの組み合わせで有効活用ができます



# トランクルーム運営上の4大リスク

## 1. 違法コンテナによる営業停止・撤去・刑事罰

建築確認申請をとらず基礎を打たないまま設置すると罰則は運営業者だけではなく土地オーナー様にも及びます

## 2. 稼働が中々上がらない

トランクルームビジネスを始めたはいいが、中々稼働率が上がらないケースご利用者様の希望のサイズに空きがなく稼働が伸び悩んでしまうケースです

## 3. 撤退の際にもコストがかかる

新規事業を展開したい場合や土地を譲らなくてはならなくなった場合更地に戻すのに多大な費用がかかってしまいます。

## 4. 何かあった際の対応が不安

トラブルが少ないトランクルームビジネスとはいえ不測の事態は発生します。

# リスクを解消する6つのメリット

- ① 建築確認申請対応トランクルーム
- ② 豊富サイズバリエーション
- ③ レイアウト変更可能
- ④ 移設が容易
- ⑤ 買取制度
- ⑥ 安心のアフターフォロー



## ① 建築確認申請対応トランクルーム

三協フロンテアは、国内7工場でJIS規格材を使用した  
**建築確認申請対応**の高品質なトランクルームを製造・販売しております  
また、その建築確認申請対応トランクルームを使い法令を遵守した  
トランクルーム事業（U-SPACE事業）行っております。



町で見かける違法トランクの例  
基礎を打たず、非常に危険な状態です

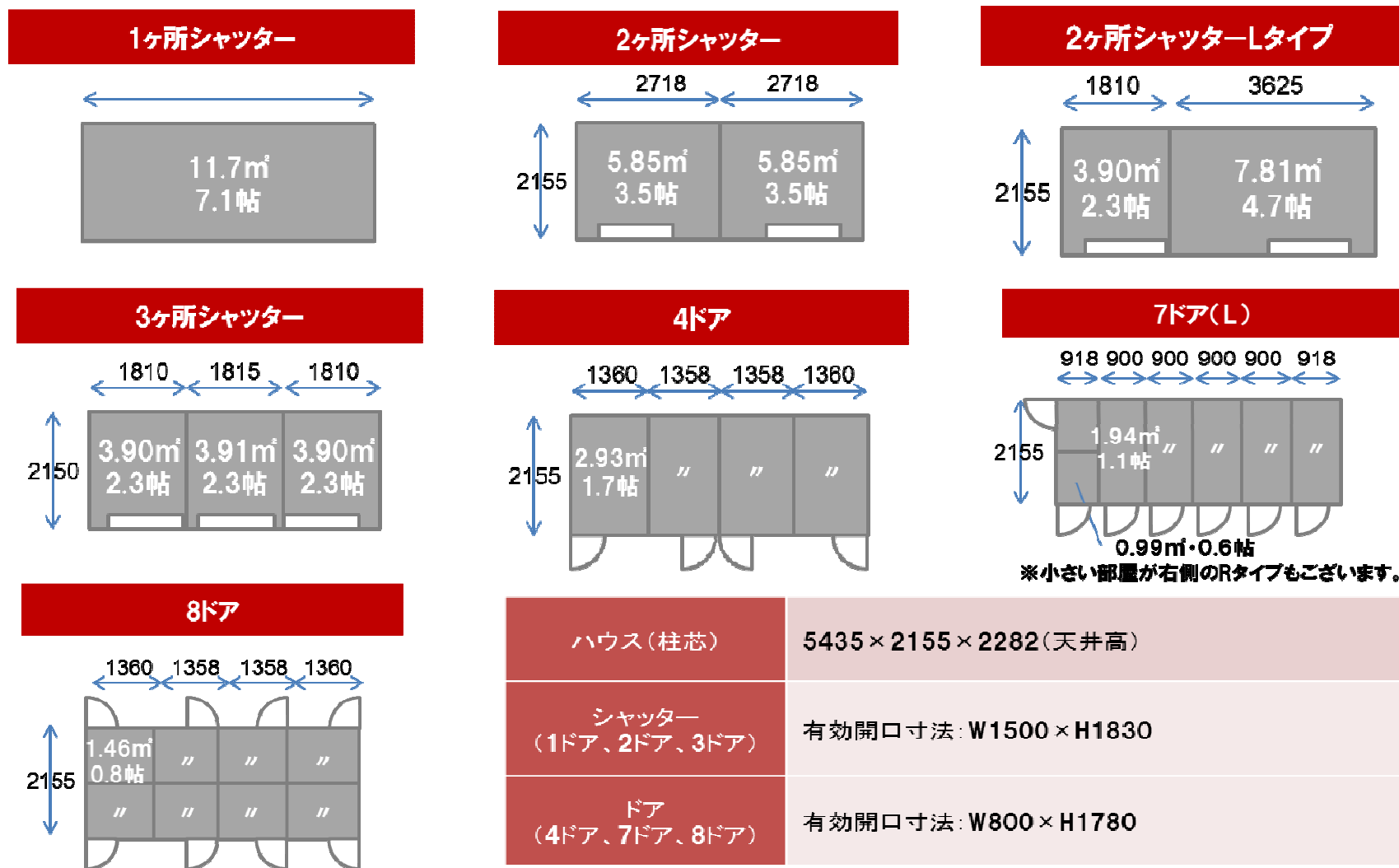


工業化建築物ですので工期も  
安定しております



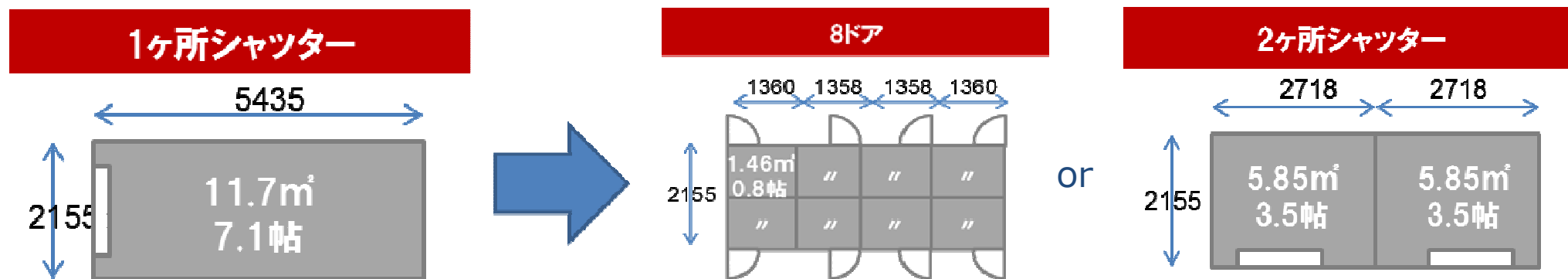
## ②サイズバリエーションが豊富

ご利用者様のニーズに合わせた**サイズバリエーション**をご用意しております



### ③レイアウト変更可能

三協フロンテアのトランクルームはパネル方式を採用しているため、稼動状況に合わせて**設置後にもレイアウトを変更**できます



大きすぎて  
埋まらない・・・



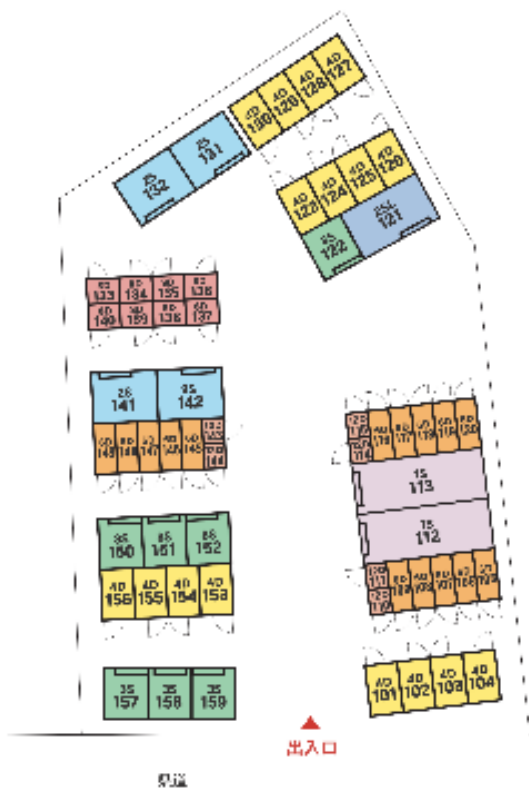
新たに**間仕切り・ドア**を加えて小さいルームを作成  
不要になったパネルやシャッターも買い取ります！



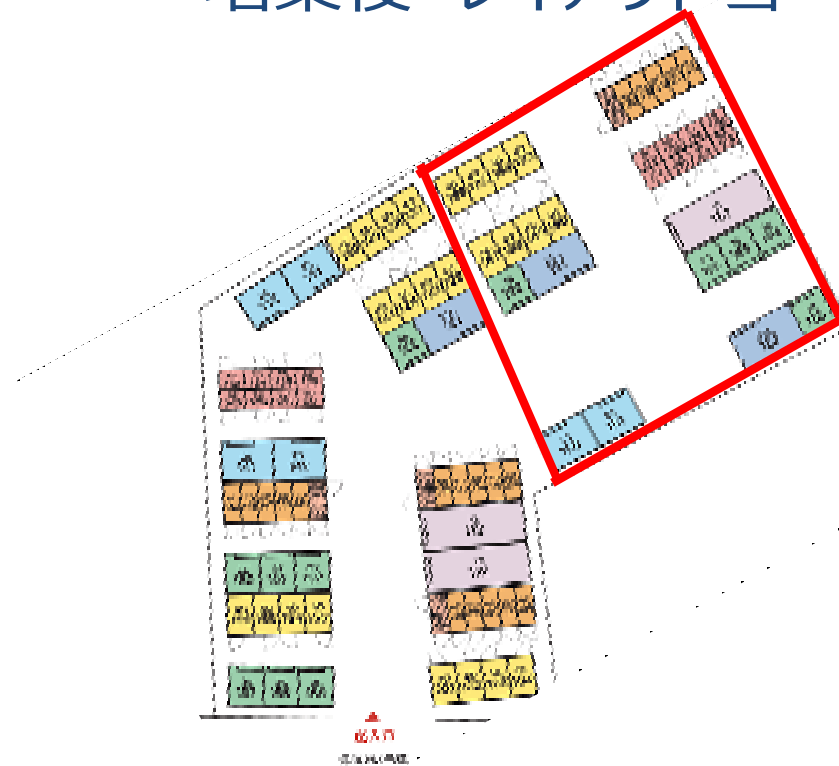
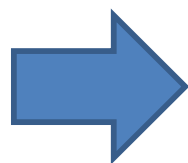
## ④移設・増減築が容易

新しい土地が見つかった場合には**移設**  
稼働率が高くなった場合は同じ敷地に**増築も可能**です

増築前 レイアウト図



増築後 レイアウト図



## ⑤ トランクルーム買取制度

通常コンテナですと、業者を手配し廃棄するのにも費用がかかります  
しかし、三協フロンテアは不要になったトランクルームは責任を持って  
**買取**いたします



**鋼製基礎**を使用しており  
原状回復も安く済みます

今の土地で新しい商売を  
始めたい・・・

相続の関係で  
土地を売らなくては・・・

こんな時にも安心ですね♪

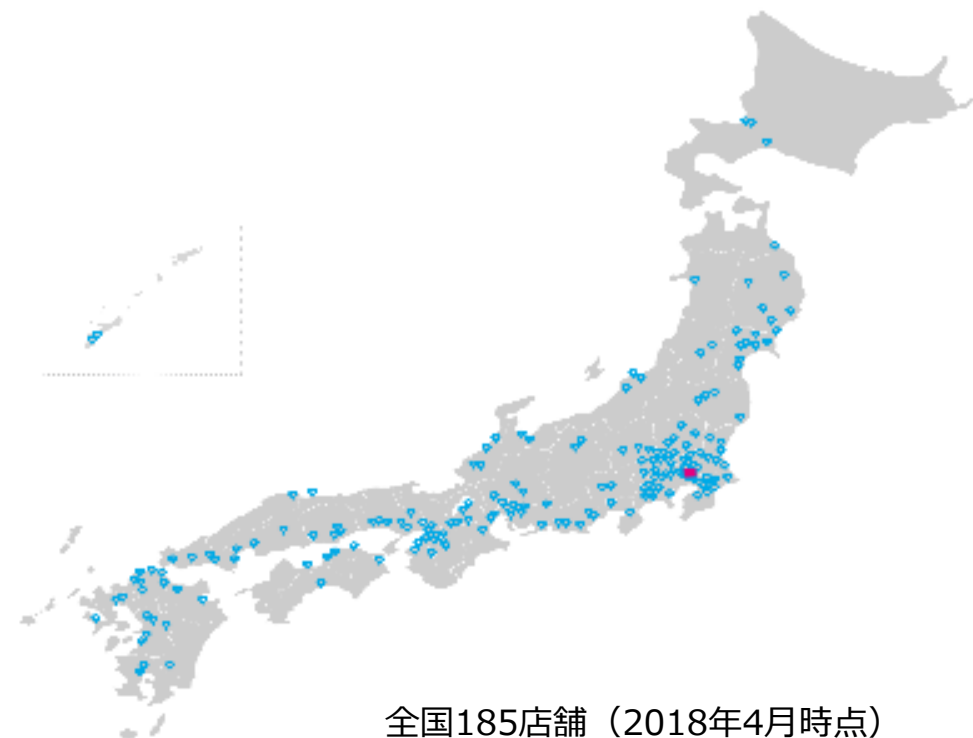


## ⑥安心のアフターフォロー

営業拠点は**47都道府県185店舗**・国内8工場

物流拠点24か所ございますのでお困りの際にはすぐに対応いたします  
また、企画・設計・製造・施工・運営まで自社で一括しておりますので  
土地活用の様々な相談をお受けいたします

ユニットハウス展示場



全国185店舗（2018年4月時点）

## 選べる3つの活用メニュー

### ① 土地借り上げ方式

土地をお借りし地代をお支払いいたします

### ② 安定収入方式

稼動に関係なく安定した収入が得られます

### ③ 売上連動方式

賃料売上に応じて収入が得られます

だから稼動次第で高収入が得られるチャンスも

3つの活用メニューについてご説明します

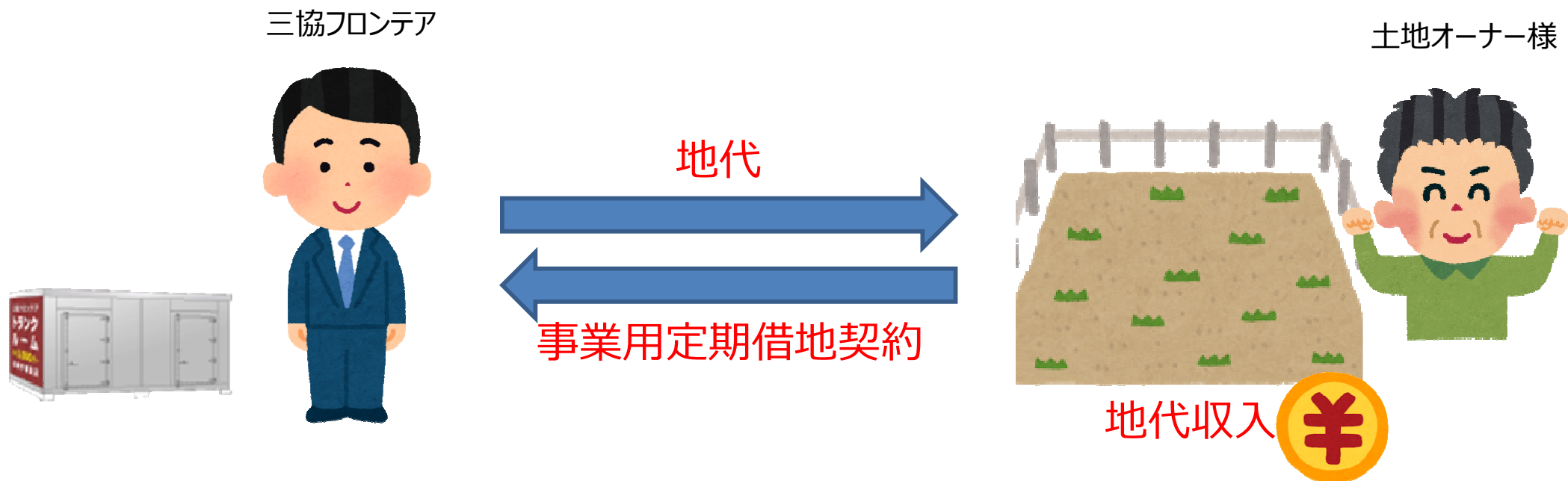


# 3つの選べるメニュー

## 1. 土地借り上げ方式

土地オーナー様と事業用定期借地契約を結び  
地代をお支払いいたします

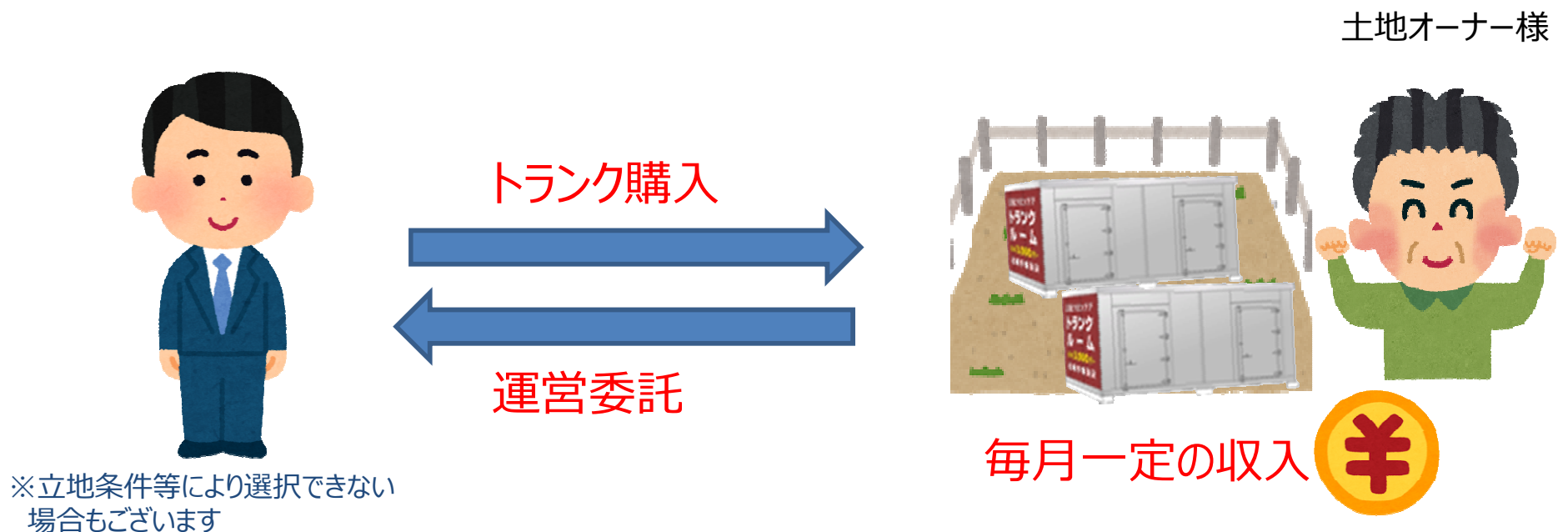
三協フロンテアがトランクルームを建て、運営を行います



# 3つの選べるメニュー

## 2. 安定収入方式

土地オーナー様にトランクルームを購入して頂き弊社が運営・管理いたします  
最大稼働時の賃料売上の45%を毎月お支払しますので  
稼働率に関わらず毎月一定収入が得られます

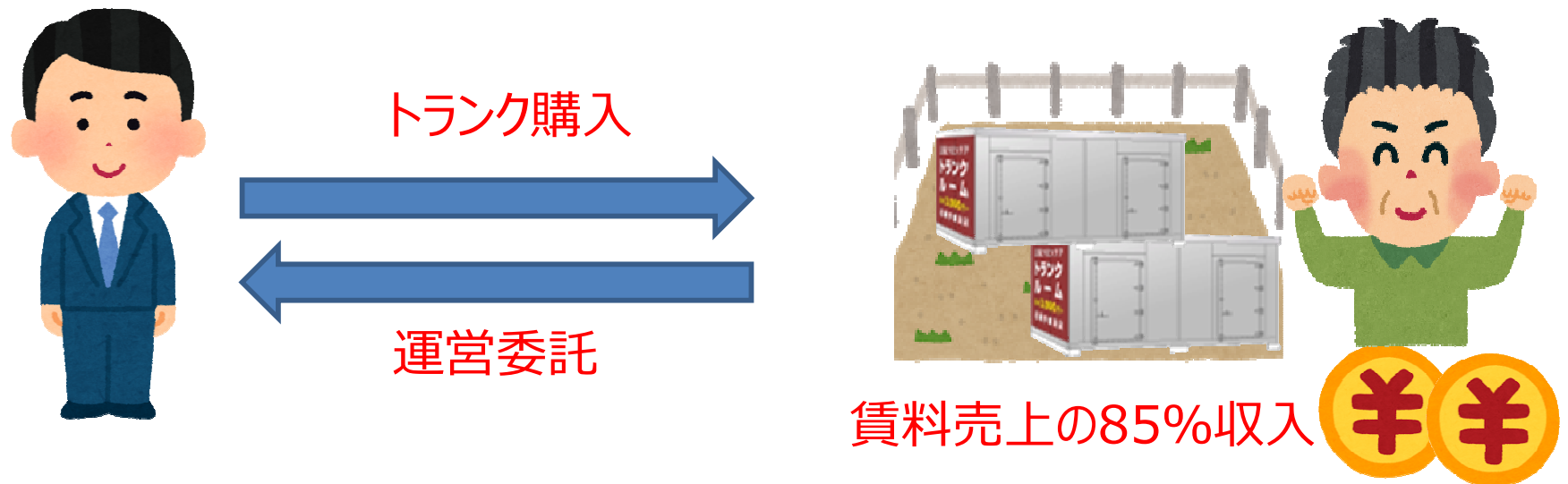




## 3つの選べるメニュー

### 3. 売上連動方式

土地オーナー様にトランクルームを購入して頂き弊社が運営・管理いたします  
当月の賃料売上の85%を毎月お支払いしますので  
店舗の賃料売上に応じて収入が得られます。



## 施工例 屋外型



## 施工例 屋内型



# お引き渡しまでの流れ

立地調査・敷地調査



商圈調査・レイアウト計画



契約締結



設計・建築確認申請

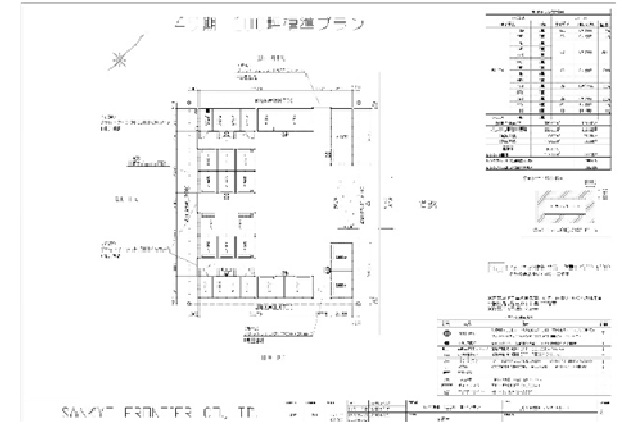
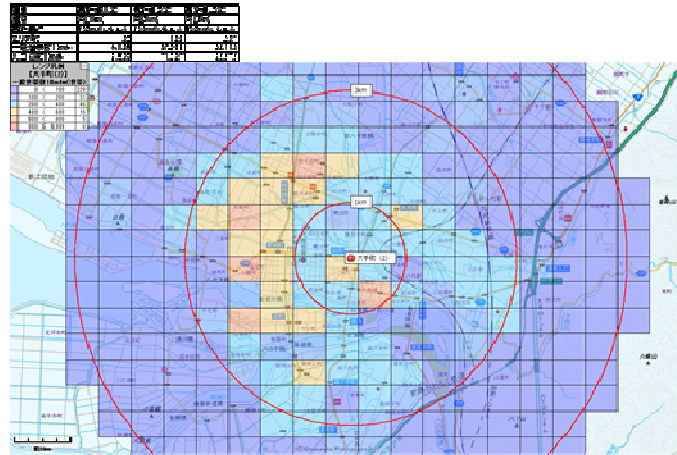


施工



引渡

## ご提案資料の一例



**詳しい価格や仕様・外構工事・デザイン看板等付帯  
工事販促活動についてもお気軽にお問い合わせください。**

**お問い合わせはこちらまで  
三協フロンティア株式会社 出店推進グループ**

TEL 04-7133-5281 FAX 04-7133-3316

Mail [mukai@sankyofrontier.com](mailto:mukai@sankyofrontier.com)

**MOBILE SPACE** by **三協フロンテア**