



謹賀新年

年頭にあたり謹んでご祝詞を申し上げます。
旧年中はひとかたならぬお引き立てにあずかり、心から感謝いたしております。

景気回復が期待されて久しいですが、未だにその兆しが見えない状況です。土地活用においても同様で、これといった解決策が見あたりませんが、こんな時こそ当社が提案する“リスクの少ない土地活用”が真価を発揮するときと確信しております。

本年もいっそう、みなさまのご期待に沿えますよう、社員一同精進、努力いたしますので、なにとぞ倍旧のご支援のほどお願い申し上げます。



株式会社TENPO be 代表取締役 田嶋 也寸志

TENPO be プロデュース物件紹介



- 住所：伊丹市寺本6丁目
- オープン日：H19.12.5
- テナント：元禄産業株式会社
- 業態：回転寿司

魚市旨座 元禄寿司

12月5日、伊丹寺本の複合商業施設「クラウンパーク伊丹」に、元祖回転寿司でおなじみの元禄寿司様ロードサイド店舗1号店の『魚市旨座』がオープンしました。

従来の駅前、繁華街店舗に比べふぐや筋子、尾頭付きの車海老などワンランク上の寿司ネタを使った回転寿司で、寿司職人が目の前にぎゅってくれる寿司に、早くから詰め掛けたお客様も大満足の様子でした。

「クラウンパーク伊丹」は、『魚市旨座』元禄寿司様のオープンで飲食4店舗と物販1店舗の複合施設になりましたが、各々のお店が競合することなく総合的な集客効果を発揮しながら、繁盛店の集合体へと躍進しています。

尼崎～宝塚線北のイオン様とマンションの工事も着々と進み、将来が楽しみな「クラウンパーク伊丹」です。



クラウンパーク伊丹

センチュリーペット 西神戸店

12月7日、神戸市西区玉津の神戸明石線沿いにロードサイド型ペットショップの『センチュリーペット』がオープンしました。

建物はフレンチブルドッグの可愛いイラストが描かれて良く目立ち、店内には種類豊富なペット用品や本格的な自然食品が取り揃えられている他、トリミング、ペットホテル、一時預かり等の設備も万全です。

オープン初日から家族連れやカップル等たくさんのお客様で賑わっており、子犬や子猫と触れ合い、笑顔や笑い声が絶えませんでした。

- 住所：神戸市西区玉津町
- テナント：センチュリーペット株式会社
- オープン日：H19.12.7
- 業態：ペットショップ



リスクの少ない土地活用

一昨年は久しぶりに地方都市にも地価上昇の気運がおり、全国的に土地の値下がりにもブレーキがかかった年となりましたが、やはり都心部周辺の土地に関しては相変わらず厳しい状態が続いているようです。今回は、皆様方の大切な資産の土地を如何にリスク少なく有効に活用して頂くかを考慮し、新しい土地の活用方法をご紹介しますので、皆様方の土地活用にお役立て下さい。

■メディカルビルによる土地活用

少子高齢化と言われて久しい昨今、高齢化に伴う医療費の公的負担は年々増加する傾向にあります。厚生労働省も負担し続ける医療費の削減案として、成人病や高額医療費を伴うガンの早期発見と早期治療により経費を削減するという計画で、病気の予防対策と医薬分業による経費削減を打ち出してきました。

この計画の基幹となるのは、欧米諸国では当たり前のホームドクター制度です。自分の掛かり付けのお医者様と常にコンタクトを取り、病気の予防と早期発見を行い、少ない治療費用で対策を講じる、つまり開業医の育成こそがその根幹にあります。また、開業医が自身の医院で薬を調剤するのではなく、調剤薬局に調剤配布を任せるといった医薬分業ですが、これによって調剤業務の複数医院からの一元化、また調剤ミス等のリスク回避がはかれ、医療費の削減に繋がります。

以上のことから、今後益々開業医院の増加傾向が続くものと思われれます。そのときに受け皿となる施設がメディカルビルとしての土地活用です。

■メディカルビルとは

一口にメディカルビルの活用と言ってもどのようなものなのかご説明いたします。

原則、1階には調剤薬局、約15坪程度、2階からは1医院約40坪程度の面積が取ればどんな開業医も対応できます。

但し、整形外科だけは約60坪程度のスペースを要します。用途地域によりますが、そんなに大きな土地を要することなく建坪で約60坪、駐車場10台分程度あれば活用できます。



■メディカルビルのメリット

メディカルビルのメリットは、ビルを計画開始する前に開業医の医療コンサルタントが調剤薬局と開業希望の勤務医にアプローチをして市場調査後具体的に建築着手にかかります。したがって、建てたがテナントが無いと言う事はありません。それとメディカルビルでは電気・給排水衛生・空調の設備工事はテナント負担となりますので、建築コストを下げることによりテナントの設備修繕の煩わしさから解放されます。つまりテナントにはスケルトン渡しと言う方式です。

また開業医院は一旦開業すれば、よほど経営能力が低い医者以外は、短期間に退去することはありません。10年、20年とその開業医がリタイアされるまで使用される事も多く、地主様には安定的、長期的に活用できるメリットがあります。

以上ご説明申し上げたように、近年の社会現状からもメディカルビルの需要は高まりつつあります。

但し、メディカルビルは弊社がロードサイド店舗で皆様方に提唱している「借入のない土地活用」の方式とは一線を画します。建物の建築資金は地主様のご負担で用意していただかなければなりません。しかし、テナントの募集・建築費の軽減等を考慮していただいた場合、通常の賃貸マンションを経営されるよりは遙かにリスクの少ない土地活用かと思っておりますので、皆様方のお持ちの土地で、調査をご希望される土地がございましたら、ご遠慮なくお問い合わせ下さい。

文章：株式会社TENPO be 取締役 営業本部長 宮本 洋

【お問合せ先】 **TENPO be** フランチャイズ本部 株式会社 **TENPO be**
〒560-0085 大阪府豊中市上新田1丁目85-1 **TENPO be**ビル
TEL : 06-6871-6661 FAX : 06-6871-6662
URL <http://www.tenpo-be.co.jp> <http://www.re-tenpo.com>
<http://www.tenpo-be.com> E-mail: info@tenpo-be.com

TENPO
be

(編集：大田祐司)