

拝啓 紅葉の候、ますます御健勝のこととお喜び申し上げます。平素は格別のお引き立てをいただき、厚く御礼申し上げます。

ガソリン高で賑わっていたら、あっと言う間にサブプライムローン問題に切り替わり、株安・円高の様子が続いています。当分、この様態が続きそうな状況です。テナントの出店意欲も減少し、新規出店数も例年にくらべて減らしているテナントが多いようです。

こういう時に、遊休地をテナントに賃貸しようとする土地オーナーの方から、よくされる質問は、「どのテナントに賃貸するのが安全か」「このテナント、業種は20年後も繁盛しているか」ということです。残念ながら、その質問に対する答えは「わかりません」ということになります。

私自信、前職を含めて、この仕事をはじめてちょうど20年になります。20年前、地主様にテナントの提案をして、この業種なら長期間にわたって安全と喜ばれた業種が3つありました。百貨店の外商部、銀行の出張店、ファミリーレストランがそうですが、これら3つとも、今では全く新規出店しておらず、中途解約している店舗も少なくありません。

逆に、回転寿司、カラオケ、レンタルビデオ、カジュアル衣料（ユニクロなど）、古本は一時の流行と言われていましたが、20年後の今も繁盛しています。では、今、流行っている、インターネットカフェ、リサイクルショップ、セルフガソリンスタンド、セルフうどんの20年後はどうでしょうか……

こういう景気の先行きが不透明なときこそ、将来の予測を立てたいものですが、予測するのは大変困難です。20年、この仕事をやっても難しいです。ただ、一つ言えることは、将来どのようになっていても変わらないのは“契約書”です。万一、テナントが途中撤退することになっても、契約書がきちり交わされていれば、スムーズに次のテナントへ引き継がれています。私は、地主様にとって、テナントの規模や資本金、賃料も賃貸するうえで大事な要素ですが、不透明な時代こそ、契約書の内容が重要であると思います。

土地活用の大変難しい時代になりましたが、こんな時代こそ、賃貸マンションや月極駐車場と比較しても、ロードサイド店舗による土地活用はメリットが多いと思います。TENPO beは、賃貸借契約書の内容を地主様の立場で十分チェックし、アフターサービスを充実させながら、20年間安心できる土地活用を実現させていきたいと思っています。

敬具



TENPO be プロデュース物件紹介！

ひごペット クラウンパーク伊丹店

- 住所：兵庫県伊丹市寺本6丁目69-1
クラウンパーク伊丹内
- TEL：072-777-3058
- オープン日：8月8日
- 営業時間：11:00～21:00
- テナント：(株)ひごペットフレンドリー
- 業態：ペットショップ



尼崎宝塚線沿いの複合商業施設「クラウンパーク伊丹」にペットショップ『ひごペット』がオープンしました。

ひごペットは関西で14店舗のペットショップを運営する会社ですが、中でもこのお店はペットのホテルや美容院も併設されている大型店で、なんと店内に滝まであります！1階は犬と猫のフロア、2階は小動物や魚類のフロアになっていて、かわいいペットがいっぱいです。

オープン初日から、セールということもあって、たくさんのお客さんで大にぎわい！施設としても、これで6店舗全てがオープンし、とても活気付きました。



魚民 河内長野西口駅前店

河内長野駅前ロータリーに面した一等地の商業施設ノバティながの内に居酒屋『のみくい処 魚民(うおたみ)』がオープンしました。

モンテローザは30種もの飲食業態を展開していて、それぞれに特徴がありますが、魚民は洗練された和風の空間で、間仕切り席をはじめ、ゆったりとしたスペースでくつろげる居酒屋です。メニューはフードもドリンクも種類が豊富で、老若男女問わずみんなで楽しめるお店です。お手頃価格のものを中心に、旬の魚料理など季節のメニューまで揃っています。

駅が目の前で、夜晩くまで営業しているので、仕事帰りの飲み会などに、とても便利なお店です。

- 住所：大阪府河内長野市長野町5-1
- TEL：0721-52-4988
- オープン日：9月27日
- 営業時間：17:00～3:00
- テナント：(株)モンテローザ
- 業態：居酒屋



【発行元】株式会社 **TENPO be** (テンポビィ)

〒560-0085 大阪府豊中市上新田1-85-1TENPObeビル

TEL:06-6871-6661 FAX:06-6871-6662 E-mail:info@tenpo-be.com

URL: <http://www.tenpo-be.co.jp> <http://www.tenpo-be.com>

【発行年月日】2008年10月31日

【担当】辻川

