



暑中お見舞い申し上げます。



平素は、格別のご愛顧を賜りまして、厚く御礼申し上げます。

100年に一度の不景気と言われています。不動産活用をされている方、またこれから活用を考えておられる方にとっては、大変厳しい時期です。

逆説的に、「今こそ、不動産投資のチャンス」という意見を耳にすることがあります。そんな声を聞くと、確かにホッとしますが、土地活用をアドバイスする立場で無責任なことは言えません。やはり、より慎重に、より確実に、と考えるのが一番です。

こんな時期、テナントからの賃料減額交渉など、家主様にとっては頭の痛い話も多いかと思えます。そんな相談も当社は家主様の立場に立って対応させていただきます。もちろん、無料ですのでお気軽にご相談ください。

株式会社 **TENPO be** 代表取締役 田嶋也寸志

契約後の賃料協議の現状

長期契約の契約書を見て頂くと賃料協議について「契約以後、満3カ年経過毎に協議する」「経済情勢に大幅な変動があった場合に協議する」といった条文がありますが、今までは特に協議することなく賃料据え置きで満3年以上経過してきた店舗も多々ありました。

しかし、ここ最近、賃料交渉の依頼が増えています。土地オーナー様から「テナントから申し入れがあった」とご相談を頂いたり、テナントから「土地オーナー様へ申し入れをして欲しい」と依頼があったり様々ですが、多くが1割程度の減額交渉の申し入れです。

テナントとしては、この長引く不景気を乗り切ろうと様々な営業努力をしていることかと思えますが、売上が下がり閉店する店舗も少なくありません。賃料は、据え置きで契約を継続することが何よりですが、売上に対して賃料比率が高くなり過ぎると経営が厳しくなってしまうということで、やむを得ず賃料の減額交渉を申し入れるテナントが増えています。

土地オーナー様としては、もちろん協議事項ですので、賃料据え置きを主張することもできますが、状況を見極めて、協議に応じて行かなければいけないのが現状です。

(文責：営業企画室 室長 辻川敦子)

《夏期休暇のお知らせ》

8月12日(水)～8月16日(日)の5日間、夏期休暇を取らせて頂きます。



【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】2009年7月1日

【担当】辻川



TENPO be プロデュース物件紹介！

伊丹野間酒場 情熱ホルモン

- オープン日：5月22日
- テナント：(株)石原商事 <FC>
- 業態：ホルモン焼肉
- 住所：兵庫県伊丹市野間 1-1-4
- TEL：072-778-2289
- 営業時間：17:00~1:00



心齋橋酒場 情熱ホルモン

- オープン日：5月30日
- テナント：かわべフードサービス(株)
- 業態：ホルモン焼肉
- 住所：大阪市中央区心齋橋筋 1-3-29
- TEL：06-6282-5129
- 営業時間：17:00~5:00

今回ご紹介する店舗は、いずれもホルモン焼肉の「情熱ホルモン」です。様々な種類のホルモンがあり、テーブルの七輪で焼いて食べるスタイルで、1品290円からという低価格と、コラーゲンたっぷりということで、女性を含め若者やファミリーで行けるお店です。

展開し始めたのが4年前と比較的新しい業態ですが、この不景気の中でも、なんと月に数店舗のペースで出店していて、今や関西を中心に全国で150店舗以上ものお店を展開しています！

出店スタイルは、伊丹のようなロードサイド型や、心齋橋のような駅前・繁華街立地など様々。電飾付きの赤色の大きな看板がトレードマークで、道を通ると必ず目につきます。

伊丹は、最近まで焼肉店が営業していた居抜き店舗を改装。心齋橋は、焼鳥店が営業中だった物件の設備等を買取り改装。どちらも、外観も内装も雰囲気ガラリと生まれ変わりました。

私、今これにハマっています！

【連載】社員の自己紹介を兼ねて、熱中していることや趣味などについて語ってもらうコーナーです。

～ ② 総務・経理課 課長 平井眞一 ～

総務・経理等を担当しています団塊世代の一員、平井眞一です。前会社を早期退職し就職活動をしている際中、今まで聞いたことも無かった「ロードサイド店舗のコンサルタント」という言葉に引かれ、また、田嶋社長の人柄にも引かれて、5年前に入社に至った次第でございます。

今まで人から「趣味は何？」と聞かれると、「野球」「ゴルフ」と一般的なことを回答していましたが、父親が「認知症」と診断されてからは、休日はほとんど父親と過ごしています。その中で、親子揃って「ハマって」いるのは、「整骨院」通いです。毎週土曜日に、妻の妹婿が営んでいる整骨院に通い、肩・腰・脚の針・電気治療とマッサージを受けています。もともと身体全体が硬い体質でしたので、治療の後は本当にスッキリした気分を味わせていただいています。

今後、私が一番注意すべきは、父親のように認知症にならないよう並行して脳トレーニングにも励み、妻や子供に世話をかけない夫また父親として努力を重ねることだと思っています。

