

東北地方太平洋沖地震により、多くの尊い命が失われたことに深い哀悼の意をささげます。同時に、被災された方々へ、心よりお見舞い申し上げます。

3月11日、東北地方太平洋沖地震が発生したとき、大阪にある当社もかなり揺れました。それから、数時間経過し深刻な状況が明らかになるにつれ、事の重大さを認識しました。

今回の件が、経済にあたえる影響は計り知れないくらいで、かつ、それを論じることが憚られるくらいの人命が失われています。

今後、経済がどうなるのか、建築や不動産がどうなるのか、については、次回お話しさせていただきたいと思います。



株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

## 注目のテナント企業「犇屋（ひしめきや）」



数年前から焼肉屋チェーン店に一大ブームを巻き起こしている、「食べ放題、オーダーバイキング」。一昔前の、バイキングのように食材を取りに行くのではなく、席で注文をする食べ放題のスタイルです。多くの焼肉店がこの形態に模様替えをしました。

ところが、また新しい形態の焼肉店が登場してきました。それが「和牛一頭買い」を全面に打ち出している店です。

犇屋（ひしめきや）もその一つです。和牛焼肉といえば値段が高いというイメージがありますが、イチボやミスジといった希少部位を、かなり安く提供しています。

今後、通常の焼肉店だけではなく食べ放題の店でも閉店する店が多くなるように思います。それらの居抜き店舗に「和牛一頭買い」の店がオープンする。このようなパターンも増えてくるように思います。

飲食店の新業態へ切り替わるサイクルがどんどん早くなってきています。オーナーの皆様も新しい情報を収集することが大切です。TENPO be では、皆様にこれからも新しい情報を提供していきます。 (文責：田嶋)



## ご存知ですか？「居抜き」希望が増えています。

ほとんどの建物賃貸借契約書に、「テナントが中途解約や期間満了で退去する場合、原状回復して退去しなければならない」と書かれています。



この原状回復にも二通りの考え方があります、ひとつは、「スケルトン（いわゆる何も無い）状態にする」という意味と、もうひとつは、「現状に復する、つまり借りた時の状態にする」という意味です。店舗の場合、後者の場合が普通です。

いずれにしても、退去するテナントにとって原状回復は費用がかかるので、負担となります。

また、家主さんにとっても、退去テナントがきちんと原状回復して退去するかどうか見届けるのも、結構骨の折れる作業でした。



では、なぜ退去するテナントは原状回復しなければならないのでしょうか？理由は、そのほうが次のテナントが入居しやすいからです。賃貸マンションを想定すれば簡単ですが、一旦、前入居者の使用していた、壁紙や畳、トイレのクロスやコンロなどもすべて取り替えないと、次の入居者を入れることができません。店舗も同じように考えられてきました。

ところが、最近、物件を探すテナントの要望が大きく変わってきています。「前のテナントの設備や厨房、空調や家具、テーブル、内装、看板。場合によっては食器やグラスもそのまま残っている物件をさがしている」と要望されます。不景気の影響で、前のテナントが残した設備などを利用して、出店コストを低く抑えようとするテナントが増えているからです。さらに、出店コストを抑えることで、原材料費等に転嫁し、より良いサービスを提供することが可能となったり、販売価格を下げられたりと繁盛店を作ることができると言われています。



このような、前テナントの内装や設備を次のテナントに使用させることを“造作譲渡”、また、内装や設備付きの物件を“居抜き物件”と呼び、新規開業希望者から最近特に人気があります。



今までは、テナントが退去する場合にはすべて原状回復をおこなってもらっていました。これからは、原状回復してもらう前に、次のテナントにとって、その設備や内装が有る方がいいのか、無い方がいいのかを判断し、原状回復をしてもらわずに退去してもらう場合も多くなってきています。もちろん、「原状回復をしなくてもいい」と退去するテナントに通知すれば、相手も費用がかからなくて済むので大助かりです。逆に、一度、原状回復

を免除して、後から、「やっぱり、原状回復をするように」とは言えません。この判断は、大変難しいものです。例えば、焼肉屋が残した設備は、同業の焼肉屋にとってはありがたい設備ですが、異業種のラーメン屋にとっては不必要で、撤去してもらわないと出店することはできません。

また、同じ焼肉屋であっても、居抜き物件を希望するテナントもあれば、スケルトン状態を希望するテナントもあります。つまり、前のテナントの設備や内装は、次のテナント次第で“宝”にも“ゴミ”にもなるのです。

では、家主さんは、テナントから退去通知があった場合、原状回復をどのようにしてもらえばいいのでしょうか？

答えは、私にもわかりません。なぜなら、次のテナント次第だからです。ですが、一度スケルトンにしたものは元に戻せません。また、原状回復を一旦免除すると、後日、原状回復が必要になった場合、その費用は家主負担となります。（一般の外食店舗で200～400万円くらい必要となります）つまり、「原状回復をどうするかは、しばらく待って」と答えるしかありません。そして、すぐに次のテナントを募集します。募集の際、次のテナントには「造作譲渡付き、スケルトン渡し、どちらでも可能」という形で広告することで、間口が広がり、より多くのテナント候補の中から最適なテナントを選択することができるのです。

万一、テナントから退店通知が来た場合、まずはTENPO beにご一報ください。すぐに、内装や設備などの造作の状態を確認し、次のテナントをさがします。そして、そのテナントの希望に合わせる形で、契約書通り原状回復して退去してもらおうか、原状回復を免除するかを通知します。

造作が、有るか無いかによって、次のテナントの入居状況が大きく変わる時代になりました。くれぐれもご注意くださいようお願いいたします。（文責：田嶋）

Before 焼肉屋



例えば？

改装  
⇒

After セレモニーホール



# TENPO be プロデュース物件紹介

## はちきん尼崎西昆陽店

- オープン日：2011年1月24日
- テナント：(株)かわべフードサービス
- 業態：焼肉・しゃぶしゃぶ
  
- 住所：兵庫県尼崎市西昆陽 2-2-34
- TEL：06-6439-1129
- 営業時間：17:00～25:00（土日祝 11:30～）



焼肉五苑や情熱ホルモンを展開している五苑マルシンググループの新業態「はちきん」。神奈川県淵野辺店に続く第二号店が、尼崎にオープンしました。焼肉・しゃぶしゃぶ・すき焼きの食べ放題のお店で、赤い派手な看板が目印！店内は明るい雰囲気、コース価格も1980円～2980円とお手頃なので、学生の集まりや家族で楽しむのにちょうどいいお店です。  
(文責：辻川)

## これが私のマイブーム

【連載】世間一般のブーム（流行）に関係なく、個人的なブームについて語ってもらうコーナーです。

### ～ ② TENPO 事務局 佐藤ちか ～

今年3月入社、ホームページ担当の佐藤です。私のマイブームは、パワーストーンです。まだ始めたばかりなので、あまり詳しくはないのですが、パワーの意味を調べては石を買ってきて、自分用のブレスレットやピアスを作っています。最近では友人に頼まれたものを作ることもあります。作ったらちゃんと浄化をしないと、なかなか本格的にできるようになってきました。TENPO be との出会いも石によるありがたいものかもしれません♪



## 編集後記

春号より編集を担当しております、佐藤です。家主様にご安心いただける内容、情報をお送りしようと思います。今後ともよろしくお願い申し上げます。

【発行元】株式会社 TENPO be (テンポビィ)  
〒563-0043 大阪府池田市神田 1-32-27 花昌ビル 3F  
TEL: 072-750-2500 FAX: 072-750-2600  
E-mail: info@tenpo-be.co.jp  
URL: http://www.tenpo-be.co.jp/

【発行年月日】2011年4月8日 【TENPO be 事務局】佐藤

**TENPO be**