

拝啓 陽春の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

寒かった今年の冬も終わり、ようやく過ごしやすい時期がやってきました。しかし、私は30年前から、この季節は花粉症に悩まされています。ですから心から喜べません。皆様は、花粉症に悩ませられることはないでしょうか？

前回のTENPObeプレスでは、サービス付き高齢者向け住宅について話をさせていただきました。高齢者向け住宅の補助金政策はまだ継続されると思われませんが、このたび認可保育所の補助金も拡充されつつあります。これから数年、土地活用において“保育所”がポイントとなりそうです。

株式会社 **TENPO be** 代表取締役 田嶋也寸志



テナント紹介

ご存じですか？「ファミリーロッジ旅籠屋」

アメリカには、当然にあったものが日本に持ち込まれて、同じように定着する店舗がたくさんあります。ハンバーガーショップやファミレス、コンビニ、ホームセンター等がそうです。

私は、よく「アメリカで流行していて、日本にまだ無いものはないかな？」と考えます。そのひとつが”モーテル”です。”モーテル”とは主に車で旅をする人が気軽に利用できる、素泊まりのロードサイド・ホテルのことです。アメリカでは、コンビニやガソリンスタンドよりも数多くあります。

このモーテルを、日本式に改良してチェーン展開しているのが「ファミリーロッジ旅籠屋」です。現在、東日本を中心に34店舗。今後は、西日本を中心にますます多店舗展開する計画です。土地活用を検討される地主様にとって、この「旅籠屋」は大変魅力があると思います。

地主様にとってのメリットは2点あります。

まず、第一に立地です。今までのロードサイド店舗なら、出店が考えられなかった立地に出店し、繁盛しています。第二に安定性です。現在まで、閉店した店舗が一店もありません。詳しく書くのは難しいですが、意外な立地・地形・周辺人口の土地が、長く繁盛しています。土地活用を計画したいが、立地的に店舗には無理かな、マンションには駅から遠いな、という時など検討する価値があるかもしれません。



ロードサイド店舗による資産の組み替え

かつて、相続税対策の土地活用として、地主にアパートや賃貸マンションを建てるように勧める方が多くいました。「土地を遊ばせているのはもったいない。借金をして建物を建てれば相続税の節税にもなるのでアパート・マンションを建てましょう。」その結果、特に郊外のマンションには空室が目立ち、高額家賃を設定していた賃料が減額となり、当初のシミュレーション通りにいかなかった不動産を多く見かけます。

また、相続財産の大部分を不動産で所有されている方で複数の相続人がおられる場合、他の金融資産に組み替えや、個別の不動産に買い換える方もいます。

これらの多くの方が、大規模な賃貸マンションを売却して、中規模のロードサイド店舗を買いたいと希望しています。当社にも、よく「ロードサイド店舗の土地・建物の売り物件がありませんか？」と不動産業者から問い合わせがありますが、そのような好物件を手放す人はまずいません。



ところが、最近、ロードサイドの売り土地が目につくようになりました。

- ・ ガソリンスタンド閉鎖あと
- ・ 工場や倉庫など企業が所有している遊休土地

がそうです。「なぜ、ガソリンスタンドの土地はよく売られるの？」という声を耳にします。ガソリンスタンドの土地は、一般のロードサイド店舗のように地主がテナントに賃貸しているのではなく、石油元売り会社が所有しているケースが多いからです。

また、ロードサイドの土地の場合、売却価格は入札になる場合が大半です。希少価値のある人気物件だから仕方ありません。

では、購入価格はどのように決まるかというと、一般の土地のように路線価や売買事例から決まるのではなく”投資利回り”で決定します。

仮に、地代 100 万円の出店予定テナントがあるとして、期待利回りが年 7%とすると、

$$100\text{万円} \times 12\text{ヶ月} \div 7\% = 17,142\text{万円}$$

となり、1億7,142万円が購入価格ということになります。

- ① 投資対象となる物件を見つける
- ② 出店テナントを見つけ、地代を決める
- ③ 地代と期待利回りから、購入価格を決める

ポイントは、②の”出店テナントを見つけ、地代を決める”です。ここ数年、当社にもこのような依頼が増えてきています。

不景気で有効な相続税対策が見つからない中、相続資産の組み替えは有効な手段です。その中でも、ロードサイド店舗物件が最もおすすめできる、と私は考えています。

田嶋也寸志

不動産コンサルティング技能登録者
一般不動産投資顧問業登録第 844 号

TENPO be プロデュース物件紹介

焼鳥・唐揚げ・釜めし「とり家族 八尾北本町店」

- オープン日：2012年3月2日
- テナント：株式会社HOG
- 業態：焼鳥・唐揚げ・釜めし
- 住所：大阪府八尾市北本町2丁目12-18
- TEL：072-942-4894
- 営業時間：17:00～24:00 年中無休



このお店は、チェーン店の食堂を改装したお店です。メイン道路から少し入った住宅地という立地にぴったりの家族向けの飲食店ができました。

大きな看板には、カワイイにわたりの親子のキャラクターと、全品280円の文字。看板のイメージ通り、家族でも楽しめる、全品280円の焼鳥居酒屋です！



昔ほどではないとは言え、まだまだ男性のイメージが強い焼鳥店ですが、このお店は、女性同士や子供連れにもうれしい工夫がいっぱいです。お店はキレイで、元気が良くさわやかで丁寧な対応の店員さん。そして、子供や女性の好みにあったメニューや、カワイイにわたりのキャラクター（子供がひよこじゃないところがまたいい）。それに、どの席も客同士の目が合わない造りになっているんです（一部のテーブル席と座敷は除く）。これも、女性客にはうれしい気配りです！

注文は、しゃべるペン型セルフオーダーで、各席にあるメニュー表を、専用のペンで、「メニュー⇒数量⇒注文ボタン」の順にタッチするだけ。店員さんと呼んで注文を聞いてもらう手間もなく、子供も楽しく、女性も気兼ねなく注文できます。

焼鳥、唐揚げ、釜めしなどのご飯類、鍋類、デザート、ドリンクまでメニューは充実。本当に全品280円（税込み294円）です。お店のイチ押しは、炭火焼き・国産鶏肉使用・ボリューム満点の串「名物とりでつか焼き」。女性にオススメなのは、ヘルシーな「ササミとり味噌鍋」と、一口ずついろんな種類がうれしい「ミニアイス5種盛り」。



満腹になるまで食べても一人2000円程と安く、味もボリュームも価格も文句なしです。有名なチェーン店？と思いきや、ナントこのお店が1号店！どんどん店舗数が増えるといいですね♪

(文責：辻川)

私のお気に入りの一冊



【連載】今まで読んだ中でコレ！という一冊を語ってもらうコーナーです。

～ ③ 経理・総務課 課長 平井眞一 ～

会社勤めを始めた頃から、通勤電車内での時間を有意義にするためにまず「新聞を読む」から始まり、その後40歳を過ぎた頃から「文庫本を読む」に変わったと記憶しています。私は小学生時代から読書自体がそれほど好きではなかったため、まず読み始めたのが主に吉川英治・山岡荘八の歴史的人物を中心とした文庫本でした。その後50歳頃から老眼が進みにつれ、眼鏡をかけての読書が身につかず、「読書」から離れました。



その後、父親が「認知症」を患ったときに、認知症という意味、また、どのように介護するかについて無知であったため、認知症関連の書籍を数冊読みました。

父親の死後、私自身が父親みたいになり子供に負担をかけないようにするために、まずどのように生活していくかを考えはじめたときに、家内から「老いの才覚」という書籍を薦められました。

この本は、超高齢化社会を迎えているが、年を重ねても自立した老人になる方法を知らない人間が増えており、将来自立した老人になるために、老いの才覚＝老いる力を持つことが重要と書かれています。

その老いる力とは ①自立と自律の力 ②死ぬまで働く力 ③夫婦・子供と付き合う力 ④お金に困らない力 ⑤孤独と付き合い、人生を面白がる力 ⑥老い、病気、死と親しむ力 ⑦神様の視点を持つ力 の7つと書かれています。

この本の中では、老人といっても個人差があるように思われますが、著者が老化度をはかる目安としているのが「くれない指数」であり、世間には、友達が、配偶者が、娘・息子が「してくれない」と終始口にしており、たえず他人を当てにしている人もいます。著者はこういう人を「くれない族」と呼び、どんなに若い人でも「……くれない」と言い出した時が、その人の老化の始まりと言っています。自分の老化がどれだけ進行しているかはどれだけの頻度で「くれない」という言葉を発するかを調べてみると、シワや白髪、入れ歯の数ではかるより老化度がハッキリ出ると言い切っています。

私自身振り返ってみますと、妻との2人暮らしですが、しょっちゅう「〇〇をとってくれへん」「ついでに買って来てくれへん」「息子に伝えておいて」と日々の暮らしの中で言っていることに気がつきましたので、今では「くれない」という言葉を発しないように意識しています。

私も近頃では記憶力が衰えてきていますので、今後、何度もこの本「老いの才覚」を読み返し、老化を遅らせる努力をするように心がけ、できるだけ家族に介護等で負担をかけないための一助としたいと思います。

【編集後記】

4月に入り、ようやく大阪にも開花宣言♪これから本格的に暖かくなってくるのでしょね！今年はオリンピックイヤー。花見にオリンピック中継にこれから楽しみがいっぱいです☆

【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】2012年4月6日

【TENPO 事務局】佐藤

TENPO be