

謹んで新春のご祝詞を申し上げます

昨年中は格別のご厚情にあずかり、心より御礼申し上げます。

昨年 10 月に事務所を移転し、新事務所で初めての正月を迎えることとなりました。今年度は身も心も心機一転、社員一同誠心誠意努める覚悟でございます。

本年も倍旧のお引き立ての程宜しく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

2013年



## 今年の干支「へび」年ってどんな年？

「へび」と聞いて何を思い浮かべますか。

蛇足、竜頭蛇尾、へびに睨まれたカエル、藪蛇…なんだかイメージよくないですね。

キリスト教でも悪魔の使いのように扱っています。実際見た感じで気持ち悪いし、毒をもつものも多いです。

私も過去に 2 回大きなへびを目撃しましたが、ものすごく気持ち悪くて足がすくんで動けなくなりました。「竜頭蛇尾」から考えてもへびはタツの次の年で去年よりも悪くなるような気が…。

…何かいいイメージにならないのでしょうか。

十二支の「巳」は頭と体ができかけた胎児を描くもので、子宮が胎児を包むさまを表し、植物に種子ができ始める時期と考えられるそうです。これを動物にあてはめて、へびとしたそうです。考えてみたら、へび年は十二支の半分終わり、後半に向けて一区切り、脱皮する年なのかもしれません。



また、いいイメージとしてはへびの脱皮の皮は金運がアップするのは有名ですね。何度も生まれ変わって悪くなった皮を捨てて変化することができるのってなかなかの芸当です。

2013 年、私は脱皮の年にしたいと思います。今までつけてきた皮を思い切って破ってみたいと思います。(ついでに金運アップもできたらいいなと思います。)

皆様にとっていい 1 年でありますように…。

営業企画室 アシスタント 井上 裕子





株式会社 TENPO be では、地主様・家主様からのあらゆる相談にお答えするために、「田嶋不動産コンサルティングFP事務所」を発足させました。所長の田嶋自身が有する不動産コンサルティング技能士、商業施設士、ファイナンシャルプランナー、一般不動産投資顧問業、宅地建物取引主任者といった資格を基に、簡単なご質問・ご相談から土業の先生方とチームを組んで取り組む問題まで幅広く取り扱っています。是非、ホームページもご覧ください。

→ <http://www.tajima-consulting.com/>

## 土地の有効活用のご相談

### 失敗しない土地活用とは

土地活用で失敗しない一番の方法は、入居者を決めてから建築することです。

田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、特定の業種にとらわれることなく、総合的に土地診断をおこないます。賃貸マンションの需要調査をはじめコンビニ、ファミレス、ドラッグストアのような店舗、クリニックモール、高齢者向け施設、スポーツジム、ショールーム、冠婚葬祭ホール、配送センターや物流基地など、あらゆる可能性を調査します。賃貸マンションの営業マン提案を受けたから賃貸マンションを建築するのではなく、地主さま自身が、自分の土地がどの業種に向いているかを考える必要があります。

### 建設協力金方式（リースバック方式）

建設協力金方式とは、テナントから建築費の全額または一部を預託してもらって建築する方法です。建築投資に対する自己資金が軽減されるだけでなく、中途解約時のペナルティを設定することによって、より安全な賃貸事業計画を立てることができます。この方法は、店舗に限らず、あらゆる業種で採用されています。

土地は貸家建付地、建物は借家となり相続税対策にも効果があります。事業リスクの軽減と相まって、地主さまには最も優れた土地活用の方法のひとつであるといえます。田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、積極的に建設協力金方式を採用しています。

### 事業用定期借地

専ら事業の用に供する建物の所有を目的とする場合に設定することができる定期借地権の一種です。最大のメリットは、自己資金無しで土地有効活用ができるということです。また、公正証書にて借地契約をおこなうので安心です。さらに、退居時には、テナントの費用で建物解体したのち更地で返還されますので不要な建物が残り解体費を負担しなければならないという心配もありません。ただし、建築費が全額テナント負担となるため、実際に出店テナントが少ないのが実情です。

田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、地主さまにとって建設協力金方式と同様にリスクの少ない土地活用として、提案しています。

## 相続税・固定資産税対策

### 相続税・固定資産税対策の立案

税対策を考えるにあたって大切なことは、税効果を期待するあまりに事業そのものが失敗しないようにすることです。相続税対策で賃貸マンションを建築したのに、マンション経営が大赤字、では元も子もありません。田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、税効果と不動産賃貸事業の成功という2つのバランスを考えた相続税・固定資産税対策を立案します

## ライフプラン設計

自分の不動産を有効活用するうえで一番大切なことは、Aの土地は〇年後に活用する、Bの土地は〇〇年後に活用する、Cの土地は、相続の際売却する土地として駐車場にしておく、というように資産全体を捉え長期的なプランを考えるとということです。田嶋不動産コンサルティングFP事務所は、依頼者のライフサイクルという長期的な視点から資産運用設計をおこないます。

## 資産の組換え、投資物件の開発

資産の組換えでは、事業用不動産などを売却した場合に発生する譲渡所得を、事業用資産の買い換え特例を利用し、その一部を繰り延べる方法をとります。具体的には、郊外の老朽化アパート等を売却し、都市部の収益ビルや幹線道路沿いのロードサイド店舗のような高利回りの投資物件を購入するというものです。特にロードサイド店舗の投資物件は、高利回りのうえ、事業の安定性や回収リスクが低いという点で人気が高く、購入したくてもなかなか物件が少ないという状況です。田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、ロードサイド店舗物件の開発・販売に多くの実績があります。

## 貸店舗・テナントビルのご相談

### 商業施設のリニューアルと造作譲渡

近年、新規出店するテナントが出店コストを大幅に削減する傾向にあります。そんな中で、大きく注目を集めているのが造作譲渡です。造作譲渡とは、退店するテナントの内装・設備・造作を撤去しないで残した状態で退店してもらい、後継テナントがそれら設備等を利用するというものです。ところが、家主さまの側から見れば問題点も少なくありません。後継テナントの入居審査、造作譲渡リストの作成、瑕疵担保責任の所在、後継テナントが退去する際の現状回復義務、など様々です。田嶋不動産コンサルティングFP事務所では、造作譲渡による家主様のメリット・デメリットを明確にし、多くの経験に基づいたご提案をいたします。

### 解約通知や減額交渉への対応

解約通知は、通常退去の3~6ヶ月前までに書面で通知されます。この、3~6ヶ月の予告期間が、家主様にとっては非常に重要な期間です。退去テナントから造作譲渡による後継テナント幹旋の了解を求められたり、原状回復の範囲の取り決めをしたり、後継テナントを見つけたり、建物リニューアルの検討をしたりと一日と無駄にはできません。

万一、解約通知が届いたらできるだけ早く、田嶋不動産コンサルティングFP事務所にご相談ください。迅速に家主様が判断すべき事柄を整理しアドバイスします。

また、テナントからの減額交渉のご相談にも対応しています。店舗の売上調査と企業の業績から総合的にアドバイスいたします。

### 建物管理、サブリース、運営委託

賃貸マンションに比べて、店舗や企業への長期賃貸は比較的、管理に手間がかかりません。また、中途解約リスクも少ないと言えます。田嶋不動産コンサルティングFP事務所が店舗や企業への長期賃貸契約をおすすめする理由のひとつでもあります。

しかしながら、テナントビルや複合店舗になると、管理を入居者にまかせることはできません。田嶋不動産コンサルティングFP事務所は、建物管理からサブリース・運営委託まで、家主様のお手を煩わせることなくリスクを排除した一括管理までお任せください。 (文責：田嶋)



# TENPO be プロデュース物件紹介！

## 魚輝水産八尾南店

- オープン日：11月15日
- テナント：(株)魚輝水産
- 業態：海鮮レストラン
- 住所：大阪府八尾市沼4-150
- TEL：072-920-0141
- 営業時間：11:00～23:00



敷地の割に小さめだった店舗を増改築！全く雰囲気が変わりました。「魚輝水産」は東大阪を中心に展開している新鮮な魚介類が自慢のお店で、やさしそうな先代社長の似顔絵の看板が目印！店内は木目調で清潔感のある明るい雰囲気です。お刺身、お寿司、串カツ、その他サイドメニューまで、どれも種類豊富。昼食・夕食でも、飲み会でもOKなお店です。



## 千の風池田

- オープン日：11月24日
- テナント：(株)天光社
- 業態：葬祭ホール
- 住所：大阪府池田市荘園2-1-1
- TEL：0120-997-541 (24時間対応)
- URL：<http://www.1000kaze.com>

ガソリンスタンドを解体した更地に、新築の真っ白の建物が完成。福岡県で展開している葬祭ホール「千の風」。尼崎に続く関西2号店です。「千の風」は家族葬にぴったりの邸宅型貸切ホールで駐車場も完備。小規模から100名まで対応可能。

## セブンイレブン大和高田三倉堂南店

- オープン日：11月30日
- テナント：(株)セブンイレブン・ジャパン
- 業態：コンビニエンスストア
- 住所：奈良県大和高田市西三倉堂
- TEL：0745-23-2123 1-6-24
- 営業時間：24時間



焼肉店の建物を解体し、新築のセブンイレブンができました。コンビニの中でも、セブンイレブンは最も店舗数が多く、国内に14,000店舗以上、大和高田市だけでも4店舗目になります。明るい印象、丁寧な接客、見やすさに配慮した商品陳列など、女性客を中心に支持されています。

(文責：辻川)

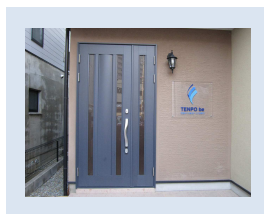
## TENPO be 新事務所のご紹介

【住所】大阪府池田市槻木町4-3  
(阪急宝塚線「池田駅」から徒歩5分)

【TEL】072-750-2500

【FAX】072-750-2600

※電話番号・FAXに変更はありません。



住宅街の一角に佇む、  
一戸建ての事務所になりました。是非一度お立ち寄りください。

### 【編集後記】

新年明けましておめでとうございます。  
今回から編集を担当することになった井上です。今後も充実した内容をお送りします♪

### 【発行元】株式会社TENPO be (テンポビィ)

〒563-0057 大阪府池田市槻木町4-3

TEL: 072-750-2500 FAX: 072-750-2600

E-mail: [info@tenpo-be.co.jp](mailto:info@tenpo-be.co.jp) URL: <http://www.tenpo-be.co.jp>

【発行年月日】2013年1月7日 【担当】井上