

拝啓 暑からず寒からず、誠によい季節となりました。平素は格別のご芳情を賜り、厚く御礼申し上げます。

ようやく景気の低迷から抜け出す兆しが見えてきました。店舗展開をされているテナント様も、積極的に新規物件情報を探されるようになってきています。また、土地購入の依頼も昨年と比較して確実に増えてきました。地価や家賃、入居率といった土地オーナー様にとって具体的なメリットはすぐには出さないかもしれませんが、近い将来必ず不動産賃貸のプラスになるでしょう。

今後ともご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

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。

～⑤ 小曳 美佐 (こびき みさ)～



小さい頃から両親に、本をたくさん読むように言われていました。そのおかげで、今でも時間が空けばよく本を読んでいます。特に小説を読むことが多いのですが、最近読んだ中で心に残っているのは、乃南アサさんの『しゃぼん玉』です。感動する本が読みたくて、ネットの口コミをいろいろ調べていたら、たくさんの人がこの本を紹介していたので、すぐに本屋さんをまわって探しました。

通り魔や強盗を繰り返し、自暴自棄な逃避行を続けていた主人公の青年が、ある日、ひよんなことから宮崎県にある山深い村で老婆と出会います。村人たちは青年を老婆の孫と勘違いし、あれこれと世話を焼くようになり、山仕事や祭りの準備にもかり出すようになります。

月日が経っていくうちに、青年の心は村人たちの優しさに包まれていくのですが……最後は切なくて、でも清々しくもあり、涙なくしては読めないくらい感動しました。主人公と同じように、読んでいる方も優しさに包まれていくような感じがして、この本を読んだあとは、心がとても温かくなります。落ち込んだときや疲れたときには、たまに読み返してみようと思います。



ロードサイド店舗の不動産投資

ロードサイド店舗の売買が活発になった背景

ここ数年、ロードサイド店舗の売り物件も時々見かけるようになりました。

理由としては、いろいろ考えられますが

- ・ガソリンスタンドなどテナントが所有している物件が売りに出されるようになった
- ・工場跡地など企業の遊休地が売りに出されるようになった
- ・十数年前に土地活用として建築した店舗のテナントが退店したなどが主な理由です。

不動産投資の利回りとは

一部の不動産業者は、不動産投資は「利回りが全て」と言わんばかりの営業を仕掛けています。一方、したり顔で「表面利回り」よりも「実質利回り」が大切と言う人もいます。

私自身は、「利回り」そのものが重要であると考えていませんが、少し整理したいと思います。

よく物件情報などに利回りがありますが、掲載の多くは表面利回りが多いようです。

《計算方法》

表面利回り = 年間収入 ÷ 購入価格

実質利回り = (年間収入 - 年間支出) ÷ 購入価格

「賃貸経営における表面利回りは10%程度あると良さそうだ」とか、「実質利回りは、毎年かかる税額や、管理費等のランニングコストも差し引いて判断するので、より正確な収益力を判断する6%~8%程度あると良さそうだ」などと言われています。

マンションやテナントビルの一棟買いはリスクが大きい

金利安や株安から、高利回りを求めて不動産投資にお金が集まるのには自然の流れと言えます。

しかし、利回りは借り手がついた前提で計算されたものです。賃借人が退去すれば収入はゼロ。空室を避けるため家賃を下げざるを得ない事態もありうる。賃貸物件の空室率は全国平均で約20%。入居者を獲得するため礼金、敷金を抑えるなど家主間の競争も激化しています。

また、コストも無視できません。購入時には仲介手数料、登録免許税などが価格の10%程度かかるうえ、毎年、固定資産税などの税金が発生します。管理や家賃保証などを専門業者に委託すれば手数料が月家賃の10%前後必要です。賃借人が退去したら修繕費が10万円以上かかります。様々なコストを含めた「実質利回り」も見るべきです。当然、実質利回りは表面利回りより低くなります。

中古物件の場合、「現況賃料収入」と「満室想定賃料収入」が併記されていることがあります。中古物件ですので、今すでに入居者がいたり、何室か空いていたりするわけですが、「今得られている収入」が「現況賃料収入」で、「空室が全部埋まったと仮定した場合の収入」が「満室時想定収入」です。広告などでは、「満室時想定収入」を基に利回りを提示しているケースが一般的です。「満室時」の数字だけで、「好条件の物件」と即断してしまうのは危険です。

ですが、このような利回り計算やシミュレーションや、土地購入やマンション経営による節税効果など何の役にもたたないのです。建築会社の提案するシミュレーションや、税理士や銀行のアドバイスによる節税効果を信じて、賃貸マンションを建築した経験のある土地オーナーなら実体験として理解できると思います。マンション経営には家賃相場下落、競合マンションの出現、家賃滞納、修繕では対応できない建物の劣化など、シミュレーションにはないことがたくさんおこります。

ロードサイド店舗は、マンションに比べて投資利回りが良くない！？

投資目的の土地売買が活発になり始めた5年ほど前、郊外よりも都心の、ロードサイド店舗よりもマンションやテナントビルに人気集中しました。

理由として、郊外のほうが地価下落率が大きかったことも要因ですが、ロードサイド店舗の利回りが悪いことが一番の要因です。

しかし、土地活用の場合、「マンションより店舗の方が投資利回りが良かったのに」と思われた方も多いのではないのでしょうか？

具体的例でみてみましょう。

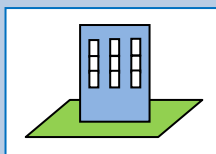
2億円（@40万円/坪×500坪）の土地があります。この土地に、

5億のマンション（家賃15万円/戸の4DKのファミリーマンション30戸）を建てる場合と、

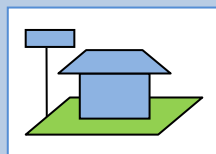
5000万円のファミレス（家賃150万円）を建てる場合・・・

ロードサイド店舗・マンション利回り

《例》



マンション（建物）	5億円
土地	2億円
家賃	450万円/月額



店舗（建物）	5000万円
土地	2億円
家賃	150万円/月額

土地活用の場合

マンション	$450万円 \times 12ヶ月 \div 5億円 = 10.8\%$
店舗	$150万円 \times 12ヶ月 \div 5000万円 = 36.0\%$

投資物件の場合

マンション	$450万円 \times 12ヶ月 \div (5億円 + 2億円) \approx 7.7\%$
店舗	$150万円 \times 12ヶ月 \div (5000万円 + 2億円) = 7.2\%$

土地活用と投資物件、それぞれの場合で、店舗とマンションの表面利回りを比較すると、

土地活用の場合： **店舗**の利回り > **マンション**の利回り

投資物件の場合： **店舗**の利回り < **マンション**の利回り

という奇異な逆転現象が起こってしまうのです。

やっぱり、土地活用同様、ロードサイド店舗の長期安定収入に注目！

ロードサイド店舗による土地活用を経験された土地オーナー様なら、既にお気付きかと思いますが、土地活用が成功するかどうかは、利回りだけで決まるものではありません。賃貸借契約の内容や、テナント・入居者との信頼関係、テナントの将来性などいろいろな要素で決まります。そして、それは投資物件においても全く同じ事が言えます。

TENPO be では、今までのロードサイド店舗プロデュース実績により、多種多様なロードサイド店舗の投資物件を手しています。単純に利回りだけで物件の優劣を判断するのではなく、物件購入後の建物賃貸による長期安定収入の実現に注目して、ご提案させていただきます。

（文責：田嶋）

TENPO be プロデュース物件紹介！

ソフトバンク西昆陽店

- オープン日：3月1日
- 住所：兵庫県尼崎市西昆陽 2-2-26
- テナント：(株)ベルパーク
- TEL：06-6435-2800
- 業態：携帯ショップ
- 営業時間：11:00~20:00 (土日祝 10:00~)



複合店舗の一角にあるソフトバンクの携帯ショップ。今回は新規出店ではなく、運営会社が代わるだけの販売店の引き継ぎでした。複合店舗の中で、このお店だけ当社が仲介した店舗ではありませんでしたが、新たに契約書を巻き直す必要があり、これまでも共有駐車場のことなどで店舗間の調整をしていた経緯で仲介させて頂くことになりました。旧テナント様・新テナント様のそれぞれにメリットのある形でスムーズに引き継ぐことができ、お店も一日も休むことなく、お客様から見れば何も変わらない状態で切り替えることができました。



チャーチ・オブ・プレイズ インターナショナル クリスチャンスクール

- 開校日：4月4日
- 住所：大阪府池田市神田 1-32-27 3F
- テナント：チャーチ・オブ・プレイズ
- TEL：072-751-5181
- 業態：インターナショナル クリスチャンスクール
- URL：<http://www.churchofpraise.jp>

キリスト教会 Church Of Praise International 附属のインターナショナルスクールです。

もともと教会とスクールがあり、入学希望者が多く手狭になったため、近くで物件を探していたとのことで、ちょうど空く予定だった向かいの3階建ビルの3階部分1フロアに、スクールの新校舎として開校。ちなみに、昨年11月までTENPObeが事務所として賃借していたところです。

講師は、日本人・アメリカ人・イギリス人と国際色豊か。英語・日本語ともにネイティブスピーカー講師なので、両方の言語を確実に上達させることができるそうです。カリキュラムは、聖書に基づいた統合的なもので、子供たちの社会性・道徳心を導くためのキリスト教の教えが含まれているとのこと。生徒さんは、池田・宝塚・箕面・川西などから来ているそうですが、伊丹空港が近いので、パイロットの方のお子さんが多いのだとか。

少し授業の様子を見せてもらいました。新校舎にいるのは小学生で、各クラス(学年ごと)10名程度の少人数制。外国人の先生が英語で授業をしていて、とても明るい雰囲気の中、元気な子供達を楽しそうに授業を受けていました。みんなで元気に「Good morning!」と挨拶をしてくれるクラスもありました。最近、英語を聞く機会があまりなかったのでとても新鮮でした。

見学もできるそうですので、ご興味のある方は是非一度問い合わせてください。(文責：辻川)



【編集後記】

最近では5月なのに夏のような気候ですね。毎日半袖か長袖かで迷います。体調管理にお気をつけてお過ごしください。

【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 URL: <http://www.tenpo-be.co.jp>

【発行年月日】2013年5月21日 【担当】井上