

## 山ちゃんの 珈琲を一杯



今回は、新しいweb ページと、皆様から頂いたご依頼事項 (TENPObe プレスに同封しているアンケートはがきにて) のご紹介です。

### ランディングページ

#### 「ロードサイド店舗の収益物件」

▼アクセスはこちら▼

<http://www.tenpo-be.co.jp/lp>



この様な方は是非!! お問い合わせください。

- 投資目的で、不動産を購入しようとしている方
- 借主として、不動産を購入しようとしている方
- 投資目的で、不動産を購入しようとしている不動産業者
- 不動産の売却しようとしている不動産業者

ロードサイド店舗の収益物件を購入しようとしている方に見て頂きたいweb ページです。

地主様の土地活用の場合、TENPObe がご提案しているのは、“建物を建てる前にテナントを決める”ということ。

同様に、投資家の方など購入した土地を賃貸する方にも、“土地購入の前に、テナントを決める”ということをご提案しています。

同封のパンフレット「ロードサイド店舗の収益物件」は一部を抜粋したものです。

Web ページには、さらに詳しい内容 (体験談など) が載っていますので、是非一度ご覧下さい。

また、ご興味のある方は、是非お電話等でお問合せください。

### 返信はがきでの依頼 (ケース1) 貸店舗の雑草処理

当社でプロデュースさせて頂いた、豊中市の飲食店について、「お店の方に店舗周りの雑草の処理をしてほしい。」とのご依頼を頂き、早速、店舗状況を確認し、テナント様へお伝えしてご対応頂きました。

とても綺麗になり、家主様にも喜んで頂き何よりです。また、家主様が店舗のことを気にして下さっていることは、テナント様にとってもうれしいことです。当社ももちろん何の問題も無くご満足頂いていることが一番ですが、プロデュースした全ての店舗の状況を把握することは難しいので、何かあった時に状況 (気になること) を教えて頂けるのはうれしいです。

些細なことでもご遠慮なく、ご相談下さい。皆様からのアンケートはがきのご返信を、お待ちしております。(文責: 山本)



### <編集後記>

秋を感じるが増え、外に出るのが楽しい季節です。食いしん坊の私は、今年はキノコ狩りへ出かける予定で、今からワクワクしています。

【発行元】株式会社TENPObe (テンポビィ)

〒563-0057 大阪府池田市榎木町4-3

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

Email: info@tenpo-be.co.jp URL: <http://www.tenpo-be.co.jp>

【発行年月日】2014年10月10日 【担当】山本 晃司



# TENPObe PRESS 2014Autumn



最上山 (通称: もみじ山) 兵庫県東粟田市最上山公園の西側に位置する。自生している日本のモミジを中心に世界各国のカエデが植栽され、最盛期には山全体が燃えるように美しく染まる。

pick up...

学び舎「Q & A」～他人の土地との共同利用について～

## Greetings

拝啓 紅葉の候 ますますご健勝の段何よりと存じます。日頃は多大のお引き立てをいただき厚く感謝申し上げます。

さて、不動産を取り巻く環境は、引き続き円安株高の影響で活発な動きがみられます。特に、商業立地の収益物件は、取引件数だけでなく、路線価の1～2割増しで取引されている物件も多くみられます。テナントの賃料の下落も完全に一段落しました。「賃上げ」の声が聞かれるのも、もう少しかもしれません。

しかし、一部の好調な業種を除けば、物販店舗、外食店舗ともに特に売上げが伸びているということはありません。しばらくは、一喜一憂が続きそうです。

今後、当社も皆様の不動産活用のお役に立てるよう邁進することをお誓いするとともに、皆様の変わらぬご支援をお願いします。

敬具

株式会社TENPObe 代表取締役 田嶋 也才志

## 学び舎

～不動産のあれこれ。一緒に学びましょう～

### Q & A

地主様（家主様）から頂いたご質問をご紹介します！  
皆様の土地活用の参考になれば幸いです。  
また、こういったご質問は随時対応致しますので、何かありましたらお気軽にご連絡ください。

#### 他人の土地との共同利用について（大阪府／50代／男性 より）

**【Q】**先日、不動産業者から「隣地と共同利用でテナントに土地を貸しませんか？」という提案を受けました。事業用定期借地なので、「こちら側の負担もない」とのことです。当方として、何か気をつけるべきことはありませんか？

**【A】**まず、考えなければならないことは、「所有されている土地が単独では利用価値がないのか？」ということです。“道路に対して間口がせまい”“面積が足りない”“地形が悪い”などの理由で、単独では利用に支障があるような土地の場合、隣地と共同利用することによって利用できるようになるのなら検討する価値はあります。

注意すべき点としては、以下のようなことが考えられます。

(1) 事業用定期借地は、10～30年の長期契約となりますが、どちらかの土地所有者が契約期間中に『土地活用をやめたい』または『売却したい』ということが起こらないかということ。

(2) 契約終了後、その土地は引き続き共同利用していくのかどうかということ。ただし、現時点で良好な人間関係であったとしても、相続後はどうかわかりません。

それぞれが単独で利用可能な土地なら、単独で利用するに越したことはないでしょう。

(文責：辻川)

## あっちゃんの お店探検

このコーナーでは、  
プロデュース物件紹介をはじめ、  
店舗についての情報をお届けします。

### TENPObeプロデュース物件紹介

～最近、TENPObeで仲介させて頂いた店舗をご紹介します～

#### 健康サロン サンアドバンス緑ヶ丘

業態：健康サロン（リハビリ型デイサービス）  
テナント：サンアドバンス株式会社  
オープン日：2014年7月19日  
住所：大阪府豊中市北緑丘1-4-7  
TEL：06-7506-3450  
営業時間：9:00～17:00（月～金）



以前にプレスでもご紹介した「サンアドバンス緑ヶ丘」が、オープンから1年でリニューアルオープン！利用者の増加で、2号店の出店を検討していたところ、ちょうど隣区画が空き、その区画も借り増しすることに、40坪（一部利用）から95坪（全体利用）に増床し、広々とした施設に生まれ変わりました。

今回のリニューアルで新設した「暮らしゾーン」には、ハウスメーカーならではの独自の設備が盛りだくさん！（サンアドバンスの親会社はサンヨーホームズです。）

たとえば、これまでの施設では「施設では成果が実感できないのに、自宅で生かすことが出来ない・・・」

ということが多かったそうです。そこで、自宅のような玄関・階段・お風呂・ベッド・ソファなどを再現。実際の家の中のような環境で、歩行や身のこなしの練習ができるので、すぐ普段の生活に生かせそうです。

それから、おしゃれなテラス席。これは、「外に出ると、音や風などにより体が委縮してしまい屋内のように動けない・・・」という方に、少しずつ慣れてもらうためのスペース。

カフェスペースでは、利用者同士でのおしゃべりはもちろん、書道や手芸などを教え合ったり、作品展示スペースもあります。これは、利用者の方がイキイキと過ごすための工夫。

他にも、看板や送迎車の記載を、『デイサービス』ではなく『健康サロン』としているのも利用者への配慮。などなど・・・利用者のニーズに合わせた独自の工夫が、至る所にみられる施設。最近では、テレビ番組でも紹介されるなど、業界でも注目されているそうです。今後の動向も目が離せません。

(文責：辻川)



カフェ

(学びと対話の空間)



テラス席

(屋外歩行スペース)



階段

(トレーニング用)



玄関、浴室

(トレーニング用)

