

P TENPObe PRESS 2014 Spring



石川県珠洲市宝立町 「見附島」

島の形が軍艦に似ているところから別名「軍艦島」とも呼ばれる高さ28mの奇岩。能登のシンボルとしても有名で、また見附島から昇る朝日は絶景で一見の価値があります。

pick up...

不動産投資の種類 ～ローリスク・ハイリターン～

Greetings



拝啓 日々に新緑の色を増すこの頃、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

さて、心配されていた消費税の増税による景気の落ち込みも想定内に留まり、景気の回復傾向は強まっているように思います。外食産業では、高額メニューの売れ行きが好調です。

一方で、人手不足で、店舗運営ができないという深刻な声も耳にします。しかし、このことが、時給アップの契機となり結果的にデフレ脱却へと繋がるのではないのでしょうか。

ようやく、テナント賃料も下げ止まり、コンビニエンスストアなど一部の業種は積極的に出店攻勢を仕掛ける動きもあります。このような状況の中、我々TENPObeも既オーナーの皆様には有益な情報を提供していきたいと思っております。

敬具

株式会社TENPObe 代表取締役 田嶋 也寸志

TENPObeの部屋

このコーナーでは様々な角度から
TENPObeをご紹介します！

私のお気に入りの一冊

【連載】TENPObe社員が、今まで読んだ中でコレ！という一冊をご紹介します。

～ ⑤ 営業 山本 晃明 (やまもと こうじ) ～

この5月に入社しました。営業を担当しています。これまで飲食店に長く勤めてきた事もあり、美味しいものを食べる事が大好きです。休日にはバイク(50ccですが)で少し遠出して気になったお店巡りをするほどですが、体型は糸のよう……。心身ともにガッチリとした雰囲気になれるよう、頑張りたいです。

読書に関しては、幼い頃全く慣れ親しめなかったのですが、社会人になってからは意識して読むようになりました。どれにしようかと悩んだのですが、今回は今年6月に映画にもなる、西加奈子著「円卓」をご紹介します。



主人公は小学3年生の渦原琴子(こっこ)。8人家族の末っ子で、口が悪くて偏屈で硬派。孤独に憧れ、そして好奇心いっぱいの彼女が、日常の中でぶつかる沢山の価値観に、悩み、考え、成長していく姿を、こてこての大阪弁で生きよく描いている物語です。

笑いあり涙あり、一気に読み終えてしまったのですが、これだけ情報に溢れている今、彼女ほど何かに興味をもって、さらにそれと真剣に向き合い、理解を深めていく人も少なくなっているように感じます。

かくいう僕もその1人。新生活も始まったことですし、これを機にあらゆる事に興味を持って、取り組んでいこうと考えています！

「不動産投資の種類」

～ローリスク・ハイリターンに一步でも近づくために～

今年になって、一段とロードサイド店舗等の収益物件の売買が盛んになってきました。当社においても、4年前までは土地活用によるテナント付けの依頼が100%でしたが、去年1年間では土地活用による依頼は約60%、残り40%が土地購入による収益物件へのテナント付けの依頼でした。一般に不動産投資といっても様々です。そこで、不動産投資の種類について整理したいと思います。

不動産投資は利益を得ることが目的です。その目的によって2つに分類できます。ひとつは、投資した不動産を他者に貸して賃料を得る「インカムゲイン目的」と、投資した金額以上で売却する「キャピタルゲイン目的」です。今回は、インカムゲインに注目していきます。

「インカムゲイン目的」の収益不動産も2つに分類できます。賃貸マンションや店舗など、既に何らかの形で賃貸が行われている「既存賃貸型」と、土地のみを投資物件として購入し購入後に賃貸先を決める「開発型」です。収益物件購入の目安となる投資利回りは、「既存賃貸型」の場合は、購入時の賃料収入から実質利回りや満室想定利回りを用います。

さらに、「既存賃貸型」は、「居住用物件」と「事業用物件」に分類されます。

	目的	投資対象	種別	具体例	利回り(相場)
収益不動産投資	インカムゲイン	(土地・建物) 既存賃貸型	居住用物件	収益マンション	満室想定利回り10% 実質利回り5%
			事業用物件	テナントビル 店舗	
		(土地) 開発型		主に ロードサイド店舗	実質利回り7%
	キャピタルゲイン	多種多様のケースがあります			

不動産投資は、『ミドルリスク・ミドルリターン』とされています。これは、投下した資金が還ってこない(元本が毀損される)可能性がある程度あり、投下資本に対する見返りもある程度期待できる、という意味です。私は、少しでも『ローリスク・ハイリターン』に近づく可能性があるのは、収益不動産の中でも「開発型」「事業用物件」だと考えています。

私は、リスクを軽減するために、土地活用の場合は「建物を建築する前に、テナントを見つけよう」と言ってきました。不動産投資の場合も同じ理屈です。「土地を購入する前に、テナントを見つけよう」ということになります。

(文責：田嶋)



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！～

ファミリー居酒屋 鳥いちばん貝塚店

業 態	: 焼とり・串揚げ・釜めし
テナント	: 株式会社ナルセ
オープン日	: 2014年3月19日
住 所	: 大阪府貝塚市澤157-1
T E L	: 072-430-6868
営業時間	: 17:00～24:00



岸和田店・伊川谷店・大和高田店に続く4号店。とてもキレイですが、新築ではなく別の飲食店舗を改装したお店です。家族でも楽しめるファミリー居酒屋ということで、メニューは、焼とり・串揚げ・釜めしを中心に、フードもドリンクも充実！私は、おすすめメニューから「だし玉」「唐揚（ガンコダレ）」「三大名物6本盛り」「人気串揚げ5本盛り」の4品とデザートにアイス最中をオーダー♪どれも期待通り、おいしくボリュームミー！釜飯も美味しそうでした！価格もお手頃なので、値段を気にせずワイワイ楽しむお店です。居酒屋だけど、清潔感もあって、家族や女性にもオススメです。

テナント研究

～最近、注目の店舗の情報をお届けします！～

TENPObeの実績の大半は飲食店舗・物販店舗ですが、中には少し違った業態もあり、デイサービスもその中の一つです。

デイサービスは福祉施設の一つですが、いわゆる老人ホームのように入所する施設や、ヘルパーさんに来てもらう訪問介護とは

違い、昼間に日帰り利用できる通所介護サービスのこと。サービス内容は、リハビリ中心の施設や、入浴サービスのある施設など、施設によって千差万別です。要支援・要介護と診断された方のみが利用でき、費用は介護保険が適用されるので自己負担は1割。自宅への送迎付きが一般的です。

比較的新しいサービスですが、ここ数年で急速に増加し、一般的になってきました。ただ、例えば「狭い、暗い、汚い」といったマイナスのイメージを持たれている方も多く、実際に初期のデイサービスの多くはそうだったのかも知れません。でも、最近はそんなイメージを覆す施設も出てきています。上の写真は、ハウスメーカーのサンヨーホームズが開発し始めた豊中市の「サンアドバンス緑ヶ丘」です（TENPObeの実績店舗）。広々と明るくキレイで、スポーツジムのような印象です。スタッフの対応も良く、利用されている方もイキイキとして楽しそうです。これからは、こういった進化したデイサービスも増えていきそうですね。

(文責：辻川)

今回のテーマ：デイサービス



【編集後記】

今回から担当することになりました山本です。ご連絡やご相談がありましたら、同封のハガキの返信でも電話でも結構ですので、お気軽にご連絡下さい。

【発行元】株式会社TENPObe (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

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

【発行年月日】2014年5月30日 【担当】山本 晃司

TENPO
be