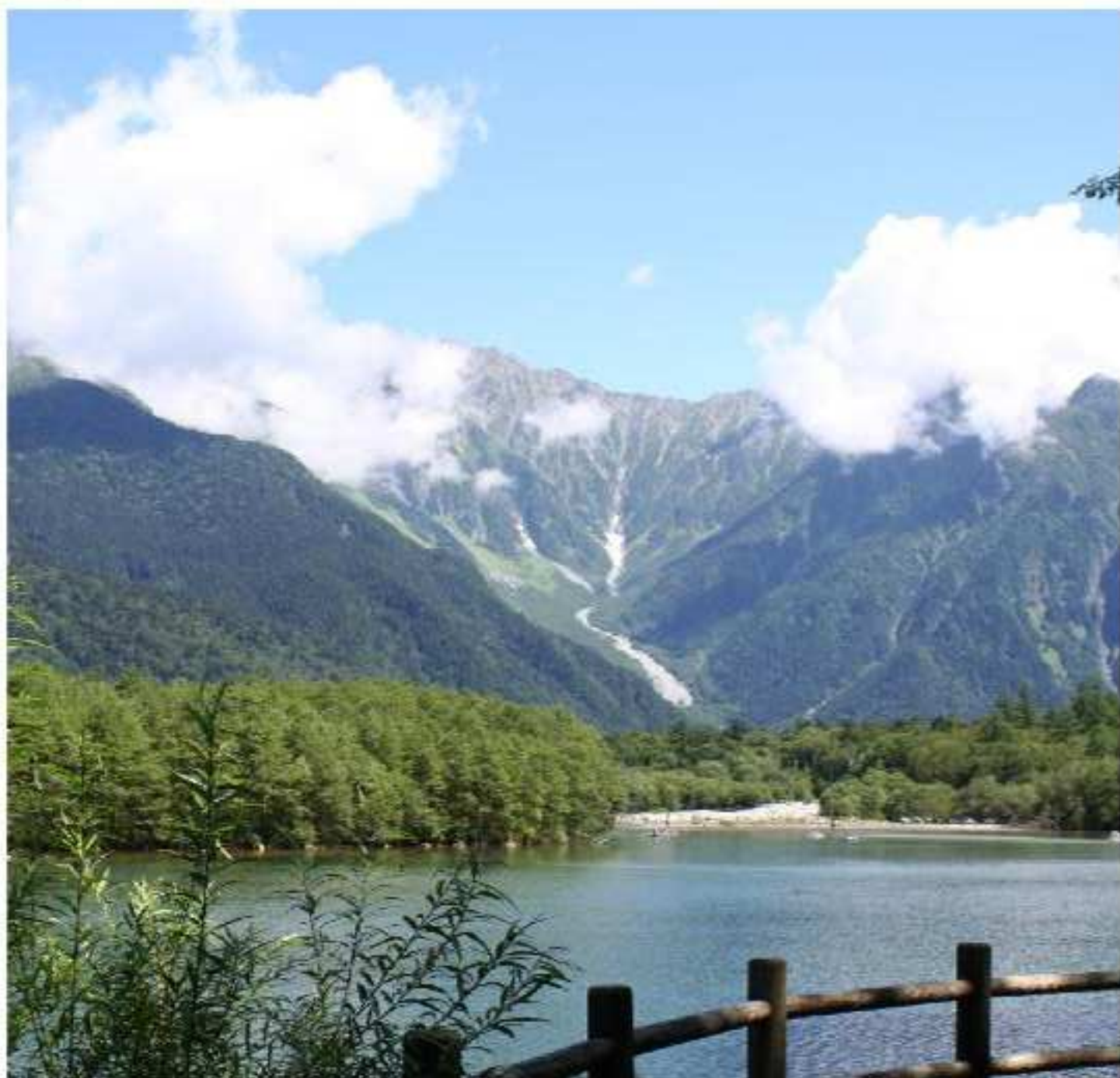


# P

# TENPObe PRESS 2014Summer



大正池 長野県松本市安曇

上高地のシンボリック的存在。焼岳の噴火により梓川が堰き止められて形成された。上流から流入される土砂が地底に堆積せれているため、年々浅くなってきている。

pick up...

学び舎「Q & A」～テナントから解約通知があった時の対応～



## 暑中お見舞い申し上げます

いつも格別のお引き立てにあずかり、誠にありがとうございます。  
 今年も暑い日が続いており、熱中症などをなさないよう体調管理に注意が必要です。  
 こまめに水分を取れるよう、社の冷蔵庫には飲み物を常時切らさないようにしています。  
 まだまだこの猛暑は続きそうです。皆様くれぐれもご自愛下さい。

株式会社TENPObe 代表取締役 田嶋也寸志



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！～

#### 海鮮れすとらん 魚輝水産 高井田店

業 態	：	海鮮れすとらん
テナント	：	株式会社魚輝水産
オープン日	：	2014年7月16日
住 所	：	大阪府東大阪市西堤1-3-11
T E L	：	06-6782-3564
営業時間	：	11:30～23:00



魚屋さん(マグロなどの卸売業者さん)が東大阪を中心に展開している、新鮮な魚介類と串かつが自慢のお店。10号店の高井田店がオープンしました。FC展開も始めて、出店が加速している、今注目のお店です。今回は、畑として利用していた土地の活用依頼で、地主様に建物を新築して頂き、理想的な店舗が完成しました。

お店は、やさしそうな先代社長の似顔絵の看板が目印。店内に入るとドーンと大きなマグロの飾りがインパクト大！木目調で、清潔感のある明るい店内。店員さんも、とても元気いっぱい活気があり、いい雰囲気。もちろん、勢いだけではなく、オープンになっている厨房では、板前さんがキッチリ仕事をしている様子が！客席は、テーブルと座敷を合わせて112席もあり、大人数で宴会も可能です。

メニューは、お刺身・お寿司・串かつ・その他サイドメニューまで、どれも種類豊富。ランチタイムも営業していて、串カツやお寿司にお味噌汁などがついた定食などのランチメニューもあり、居酒屋というより、ファミレスに近いメニュー構成になっています。

オープン初日は、平日にもかかわらず、2時間待ちの行列！店先ではマグロの解体ショーもしていて、家族連れのお客様で大賑わいでした。

(文責：辻川)



～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！  
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。

### テナントから解約通知があった時の対応（大阪府／30代／女性 より）

【Q】賃貸中の焼肉店から解約通知が送付されてきました。15年契約で、この焼肉店用に建物を新築して、約8年経ったところで、3か月後に明け渡すとのことです。改めて電話をすると書いていますが、初めてのことで、どのように対応していいかわかりません。何か注意することなどはありますか？

【A】まず、返還すべき金額を確認しておくことです。契約時に敷金（保証金）や建設協力金を、いくら返還しなければならないのか契約書をチェックしてください。中途解約時期によって、返還金額が変動する場合があります。また、預り金に対して消費税は非課税ですが、敷引き等は課税対象となるので要注意です。また、未払い家賃等、敷金（保証金）から相殺すべき金額がないかも確認してください。

次に、店舗の明け渡し状態の確認です。多くの場合、契約書では、テナントが持ち込んだものについては、テナントの費用で原状に復する、となっています。スケルトン状態にする、となっている場合もあります。ただし、後継テナントによっては、「空調、厨房、内装は、今の状態のまま残してもらった方が出店しやすい」というテナントが最近特に増えてきています。つまり、退店テナントに現状回復してもらうか、そのまま退去してもらうかは、後継テナント次第ということになります。

3つ目は、テナントが同等条件の後継テナントを紹介し契約が成立した場合には違約金を免除する、という特例の扱いについてです。私は、同等条件のテナントなら検討すべきだと思います。ただし、これからテナントを探す、という申し出には注意が必要です。なぜなら、質問者様がテナントを探せる期間は3ヶ月しかありません。このような場合には、「具体的に紹介頂ければ検討するが、自分自身でも後継テナントを探す」という意思を伝えておくことが大切です。

最後に、違約金の税法上の取り扱いについてです。特に新築の場合は、敷金や建設協力金の放棄（違約金）は多額になります。中途解約のリスクの軽減になることは間違いありませんが、違約金も家賃と同様に収入と見なされるので注意が必要です。一度、税理士の先生にご相談ください。

（文責：辻川）

## 山ちゃんの「珈琲を一杯」



このコーナーを担当することになりました、山ちゃんこと山本 晃司です。今回は、私がつい3ヶ月前まで働かせていただいていた、箕面駅前にあるお店のご紹介です。

### Per Caffè Bianco

南イタリアの「パール」をイメージしたお店。

パールと言うと、ようやく日本でも理解が広がってきているものの、馴染みのない方からすると何だか「敷居の高い」「お酒を飲むところ」というイメージのある方が多いと感じますが、地元イタリアでは誰もが毎日、何度も利用する場所で、思い思いの時間を過ごしているといえます。

そんな本場の空気に魅せられた、今回ご紹介するお店のオーナー、小野寺氏。実は元TENPObe社員で、当社が10年ほど前にフランチャイズで「珈琲館石橋店」を運営していた際の店長でもあります。独立し、開業された時のお話を伺いました。



「全てが初めての事で大変だった。それでも、自分がお店を作っているという実感や、お客様からの笑顔、「美味しかった」という一言が何より嬉しかった。電車待ち、大切な人との語り、物思いにふける…様々な時間のお手伝いをさせて頂けたら。」

7月に8周年を迎え、箕面駅周辺もより綺麗になり、ますます賑わいをみせるお店。イタリアから直輸入のエスプレッソマシンで作る「カプチーノ」が一番の人気の、ベルベットのようなきめ

細やかな泡が、美味しさの秘密です。小野寺氏自ら可愛い絵を描いて提供していただきます。

随所にこだわりを感じさせる、とても雰囲気の良いお店です。美味しい料理とお酒をゆっくり楽しめるもよし、コーヒーを一杯だけでもよし、箕面にお越しの際、お薦めのお店です。

#### Per Caffè Bianco (ペルカッフェビアンコ)

住所：大阪府箕面市箕面1-8-1(箕面駅から徒歩1分) TEL：072-725-7111

営業時間：11:00~23:00(月曜定休) webサイト：<http://www.percaffe.jp/>

(文責：山本)

#### <夏期休暇のお知らせ>

8月13日(水)~8月15日(金)の3日間、夏期休暇を取らせていただきます。

#### <編集後記>

とても暑い毎日ですね。どうしても食欲が落ちてしまいますが、これ以上痩せないよう、スタミナをつけて乗り切ろうと思います！

【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@terpo-be.co.jp URL：<http://www.terpo-be.co.jp>

【発行年月日】2014年7月31日 【担当】山本 晃司

TENPO  
be



## 暑中お見舞い申し上げます

いつも格別のお引き立てにあずかり、誠にありがとうございます。  
 今年も暑い日が続いており、熱中症などをなさないよう体調管理に注意が必要です。こまめに水分を取れるよう、社の冷蔵庫には飲み物を常時切らさないようにしています。  
 まだまだこの猛暑は続きそうです。皆様くれぐれもご自愛下さい。

株式会社TENPObe 代表取締役 田嶋也寸志



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！～

#### 海鮮れすとらん 魚輝水産 高井田店

業 態	: 海鮮れすとらん
テナント	: 株式会社魚輝水産
オープン日	: 2014年7月16日
住 所	: 大阪府東大阪市西堤1-3-11
T E L	: 06-6782-3564
営業時間	: 11:30~23:00



魚屋さん(マグロなどの卸売業者さん)が東大阪を中心に展開している、新鮮な魚介類と串かつが自慢のお店。10号店の高井田店がオープンしました。FC展開も始めて、出店が加速している、今注目のお店です。今回は、畑として利用していた土地の活用依頼で、地主様に建物を新築して頂き、理想的な店舗が完成しました。

お店は、やさしそうな先代社長の似顔絵の看板が目印。店内に入るとドーンと大きなマグロの飾りがインパクト大!木目調で、清潔感のある明るい店内。店員さんも、とても元気いっぱい活気があり、いい雰囲気。もちろん、勢いだけではなく、オープンになっている厨房では、板前さんがキッチリ仕事をしている様子が!客席は、テーブルと座敷を合わせて112席もあり、大人数で宴会も可能です。

メニューは、お刺身・お寿司・串かつ・その他サイドメニューまで、どれも種類豊富。ランチタイムも営業していて、串カツやお寿司にお味噌汁などがついた定食などのランチメニューもあり、居酒屋というより、ファミレスに近いメニュー構成になっています。

オープン初日は、平日にもかかわらず、2時間待ちの行列!店先ではマグロの解体ショーもしていて、家族連れのお客様で大賑わいでした。

(文責:辻川)



～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！  
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。

### テナントから解約通知があった時の対応（大阪府/30代/女性 より）

【Q】賃貸中の焼肉店から解約通知が送付されてきました。15年契約で、この焼肉店用に建物を新築して、約8年経ったところで、3か月後に明け渡すとのことです。改めて電話をすると書いていますが、初めてのことで、どのように対応していいかわかりません。何か注意することなどはありますか？

【A】まず、返還すべき金額を確認しておくことです。契約時に敷金（保証金）や建設協力金を、いくら返還しなければならないのか契約書をチェックしてください。中途解約時期によって、返還金額が変動する場合があります。また、預り金に対して消費税は非課税ですが、敷引き等は課税対象となるので要注意です。また、未払い家賃等、敷金（保証金）から相殺すべき金額がないかも確認してください。

次に、店舗の明け渡し状態の確認です。多くの場合、契約書では、テナントが持ち込んだものについては、テナントの費用で原状に復する、となっています。スケルトン状態にする、となっている場合もあります。ただし、後継テナントによっては、「空調、厨房、内装は、今の状態のまま残してもらった方が出店しやすい」というテナントが最近特に増えてきています。つまり、退店テナントに現状回復してもらうか、そのまま退去してもらうかは、後継テナント次第ということになります。

3つ目は、テナントが同等条件の後継テナントを紹介し契約が成立した場合には違約金を免除する、という特例の扱いについてです。私は、同等条件のテナントなら検討すべきだと思います。ただし、これからテナントを探す、という申し出には注意が必要です。なぜなら、質問者様がテナントを探せる期間は3ヶ月しかないからです。このような場合には、「具体的に紹介頂ければ検討するが、自分自身でも後継テナントを探す」という意思を伝えておくことが大切です。

最後に、違約金の税法上の取り扱いについてです。特に新築の場合は、敷金や建設協力金の放棄（違約金）は多額になります。中途解約のリスクの軽減になることは間違いありませんが、違約金も家賃と同様に収入と見なされるので注意が必要です。一度、税理士の先生にご相談ください。

（文責：辻川）

## 山ちゃんの「珈琲を一杯」



このコーナーを担当することになりました、山ちゃんこと山本 晃司です。今回は、私がつい3ヶ月前まで働かせていただいていた、箕面駅前にあるお店のご紹介です。

### Per Caffè Bianco

南イタリアの「パール」をイメージしたお店。

パールと言うと、ようやく日本でも理解が広がってきているものの、馴染みのない方からすると何だか「敷居の高い」「お酒を飲むところ」というイメージのある方が多いと感じますが、地元イタリアでは誰もが毎日、何度も利用する場所で、思い思いの時間を過ごしているといえます。

そんな本場の空気に魅せられた、今回ご紹介するお店のオーナー、小野寺氏。実は元TENPObe社員で、当社が10年ほど前にフランチャイズで「珈琲館石橋店」を運営していた際の店長でもあります。独立し、開業された時のお話を伺いました。



「全てが初めての事で大変だった。それでも、自分がお店を作っているという実感や、お客様からの笑顔、「美味しかった」という一言が何より嬉しかった。電車待ち、大切な人との語り、物思いにふける…様々な時間のお手伝いをさせて頂けたら。」

7月に8周年を迎え、箕面駅周辺もより綺麗になり、ますます賑わいをみせるお店。イタリアから直輸入のエスプレッソマシンで作る「カプチーノ」が一番の人気の、ベルベットのようなきめ

細やかな泡が、美味しさの秘密です。小野寺氏自ら可愛い絵を描いて提供していただきます。

随所にこだわりを感じさせる、とても雰囲気の良いお店です。美味しい料理とお酒をゆっくり楽しめるもよし、コーヒーを一杯だけでもよし、箕面にお越しの際、お薦めのお店です。

#### Per Caffè Bianco (ペルカッフェビアンコ)

住所：大阪府箕面市箕面1-8-1(箕面駅から徒歩1分) TEL：072-725-7111

営業時間：11:00~23:00(月曜定休) webサイト：<http://www.percaffe.jp/>

(文責：山本)

#### <夏期休暇のお知らせ>

8月13日(水)~8月15日(金)の3日間、夏期休暇を取らせていただきます。

#### <編集後記>

とても暑い毎日ですね。どうしても食欲が落ちてしまいますが、これ以上痩せないよう、スタミナをつけて乗り切ろうと思います！

【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@terpo-be.co.jp URL：<http://www.terpo-be.co.jp>

【発行年月日】2014年7月31日 【担当】山本 晃司

TENPO  
be