



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！～

ミスタードーナツ 北巽店

業 態 : ドーナツ店
テナント : 株式会社三港フーズ (FC)
オープン日 : 2014年12月17日
住 所 : 大阪市生野区巽北3-15-15
TEL : 06-6752-5650
営業時間 : 07:00~22:00



全国に1300店舗以上、皆さんご存知の『ミスド』。新築同様キレイですが、イタリアンのお店を改装した店舗です。前テナントの閉店前に決まり、空白期間がなく入れ替え！内装は全てやり替えましたが、外観はレンガ調の壁を活かし、かわいらしい店舗になりました。

さん天 高井田店

業 態 : 天井・天ぷら
テナント : サトレストランシステムズ株式会社
オープン日 : 2015年2月4日
住 所 : 大阪府東大阪市川俣1-5-27
TEL : 06-6224-4106
営業時間 : 10:30~24:00



国道308号線沿いの市民農園だった土地の活用で、新築した店舗。「早い・安い・熱々」がコンセプト！390円の「海老天井」が主力の天井・天ぷら専門店。和食「さと」で広く知られている会社が2年半前から展開している新業態で、このお店が11号店です。

個別指導シグマ 池田校

業 態 : 学習塾
テナント : 株式会社夢工場
オープン日 : 2015年2月16日
住 所 : 大阪府池田市城南1-2-24
アジュール城南1F
TEL : 072-751-5500



阪急宝塚線「池田駅」から徒歩5分。国道176号線沿いの新築賃貸マンション1階部分。マンション計画時からテナント募集をして、契約の運びとなり、完成と同時にオープン！小・中学生・高校生を対象にした、超小人数（完全1名、2名）制の完全個別指導の専門塾で、家庭教師に似た感覚の塾です。
(文責：辻川)

《編集後記》

私が入社してから、早いもので、もう1年が経とうとしています。2年目も気を抜かず、気持ち新たに頑張ります！

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

【発行年月日】2015年4月1日 【担当】山本 晃司



TENPObe PRESS 2015 Spring



姫路城 兵庫県姫路市

見た目の白さから「白鷺城（しらさぎ、はくろ）」とも呼ばれ、世界文化遺産に指定されている。平成21年10月より始まった“平成の大修理”を終え、ついにその雄大で美しい姿を現した。

pick up...

「建築物などの定期報告制度について」

Greetings

拝啓 春陽のみぎり、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。
日頃は一方ならぬお力添えにあずかり厚く感謝申し上げます。

道々に春の到来が感じられ胸踊る季節となりましたが、花冷えに風邪など
召されませぬよう、どうかご自愛下さい。

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TENPObe 代表取締役 田嶋 也寸志



ご存知ですか??

建築物および昇降機などの定期報告制度について

飲食店舗や物販店舗などの不特定多数の人が利用する特殊建築物、設備、エレベーターなどの所有者は、特定行政庁に報告しなければなりません。

今まで、報告義務があるものの罰則がないので、報告されていない建物所有者の方もおられました。しかしながら、先日も札幌市内のテナントビルの老朽看板の落下事故がありました。そのような事故が増えていることから、特定行政庁は定期報告書の提出を促しています。

報告義務者 建物の所有者または管理者

- ・家主様です。ちなみに、よく混同される防火対象物定期点検は、テナントが報告義務者です。

調査・検査者 1・2級建築士など

- ・専門家に依頼しなくてははいけません。ですから費用が発生します。300坪以下の店舗だと10万円～15万円くらいです。

対象となる建物 飲食店、物販店舗、病院、カラオケなど特殊建築物

報告先 特定行政庁（市長）

- ・大阪府の場合、窓口は大阪建築防災センター

報告の時期 建築物は3年毎、建築設備は1年毎



定期報告を怠って事故などが発生した場合、建物所有者の責任が問われることにもなり兼ねません。札幌の事故でも、定期報告がされてなかったことが大きくクローズアップされています。ご注意ください。
(文責：田嶋)

家主様の立場から考える 業種研究

その1. コンビニエンスストア

コンビニ業界の今

拡大を続けてきたコンビニ業界ですが、近年のコンビニ市場は飽和状態にあります。現在のコンビニの数は国内で48,000店（平成26年3月時点）を超える状況にあり、新規出店の余地が少なくなっているのが現状です。さらに近年見られる特徴としては、セブンイレブン、ローソン、ファミリーマートの3強と4位以下コンビニの業績格差が目立っている点です。3社が業績や店舗数を順調に伸ばす中、サークルKサンクスではエリアフランチャイズの離脱が相次ぎ苦戦状態。ミニストップも売上高、出店数の鈍化が懸念されます。また、ファミリーマートとユニグループ・ホールディングス（サークルKサンクス）は3月10日、経営統合に向けた協議を開始すると発表しました。来年9月、ファミリーマートを存続会社とし、ユニグループHDを吸収合併する形を検討しています。

変化するコンビニ

ところで、毎年のようにコンビニの店舗が変わってきていることに、お気づきでしょうか。まず、建物面積が大きくなっています。20年前は40坪くらいだった建物が、今では55坪くらいになっています。理由は、イートイン（店舗内での飲食）、ATMの設置、トイレの充実、ゴミ置き場の店内設置、コピー機の多機能化などで、売場以外の面積が増えているからです。それ以外にも、駐車スペースが大きくなり、サインポールの無い店舗もできています。

賃料が高いことが家主様にとってのメリット

家主様の立場でコンビニを考えると、賃料が高いというのが最大のメリットです。理由として、他業種に比べ売上が高いことが考えられます。ファミレスの売上1200万円/店に対して、コンビニは1600万円/店くらいです。また、コンビニ間の競争が激しいことも賃料が高い原因です。“自社が出店しなければライバル他社が出店してしまう”ということで賃料が高くなります。

閉店が多いことが家主様にとってのリスク

家主様から、「コンビニは良く閉店する」という声を聞きます。そもそも店舗数が多いので閉店数が多いということもあります。これ以外の理由として、先ほど述べたように①店舗面積が大きくなるなどの変化により、旧型の店舗では対応できない。②ライバル他社が出店することで売上が急落した。③他に良い物件が出てきたので移店する、などがあげられます。特に③がコンビニの特徴的な閉店の理由と言えるかも知れません。

一方で、コンビニの閉店数が多いため、コンビニの居抜き物件に出店する業種が増えてきています。デイサービス、動物病院、理美容院、リサイクルショップ、宅配弁当などがそうです。居抜き店舗を再利用することによって、家主さんの心配は少なくなります。ただ、元のコンビニと比べて賃料はかなり下がることは覚悟しなければいけません。

また、コンビニの出店を前提とした収益物件が増えてきています。コンビニの高い賃料をベースに高利回りを掲げる物件が多いですが注意が必要です。中には売買を成立させるために当初無理な設定をしている物件もあります。“コンビニの賃料が高いから、土地の値段が高くて構わない”という考え方にはリスクがあります。

まとめ

土地活用を考える場合、地域に合った繁盛店を創造することが一番大切です。しかし、賃料が高いコンビニも検討に加えなければいけません。その場合、退店や賃下げのリスク対応を十分にしておかなければなりません。特に収益物件の場合、投資利回りだけで判断しないようにしてください。
(文責：田嶋)