



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！～

GU 東大阪渋川店

業 態：カジュアルファッション
テナント：株式会社ジーユー
オープン日：2016年4月8日
住 所：大阪府東大阪市渋川町3-3-30
TEL：06-4309-5627
営業時間：11:00～20:00 (土日祝10:00～)



GU (ジーユー) は、UNIQLO (ユニクロ) の姉妹店で、全国に300店舗以上を展開しています。ブランド名は、「ファッションをもっと“自由”に」というコンセプトに由来。「今欲しいスタイルを、驚きの価格で」がキャッチフレーズの低価格ファストファッションブランド。UNIQLOと比較して、より低価格で、トレンドファッションをいち早く取り入れています。商品を毎週少量ずつ投入して、約2週間で売り切るという方針だそうです。メンズやキッズ商品もありますが、特におしゃれに敏感な若い女性を中心に人気を集めています。ここ数年は、30代以上の少し大人の女性向け商品を強化していて、ターゲット層を広げています。

今回のお店は、メイン道路から一本入った立地ですが、周辺人口も多く、ターゲット層の比率も高いということで、十分な駐車スペースと、駐車台数も55台確保。平日は9:00オープン！予想以上に自転車のお客様が多く臨時駐車スペースを確保。平日にも関わらずオープンしてすぐほぼ満車状態。翌土日は、臨時駐車場を更に50台以上確保して対応していました。地域の方に喜ばれるお店になりそうです。(文責：辻川)

TENPObeの部屋
(様々な角度からTENPObeをご紹介します！)

私のイ・ガ・イな一面

【連載】TENPObe社員の普段見られない一面

～ ② 営業企画課 山本 晃司 (やまもと こうじ) ～

お会いした事のある方はご存知かと思いますが、私の体型は非常に細身です。風が吹く度、心配されてしまいます。そんな私、実は高校時代は器械体操部に所属していたんです！体のピンと伸びた芯のある演技が評判で、男子6競技中では、床とあん馬が得意でした。特に床の「前方伸身宙返り1回半ひねり」という技が十八番。胸囲も今より10cm近く大きかったのですが、面影はありません。現在は、お酒の場でちょっとした宴会芸ができるくらい…。当時のように戻るのには難しいですが、今年で私も30歳！会社でプロテインを飲んで、体作りに再チャレンジ中です！



高校時代

《編集後記》

花粉が気になるこの季節。鼻炎もちですが、乳酸菌飲料を以前から飲んでいたためか、今年は少しマシな気がします。

【発行元】株式会社TENPObe (テンポビー)

〒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】2016年4月28日 【担当】新城 未来 (しんじょう)



TENPObe PRESS 2016 Spring



しまなみ海道

本州・尾道～四国・今治まで6つの島を連絡橋で結ぶ全長59.4kmの幹線道路。自転車専用道路が併設され、日本だけでなく世界中からサイクリストが集う。

pick up...

ロードサイド店舗に貸すことができない土地の活用方法

～ ①ライゼボックス (ライゼホビー) ～

ご挨拶

拝啓 日差しも長閑な、まことによき季節となりました。平素は格段のお引き立てを賜り、誠にありがたく厚く御礼申し上げます。

先日、東大阪市にユニクロの別業態である「GU東大阪浪川店」がオープンしました。この店舗が、当社にとって400店舗目のプロデュース物件ということになります。創業以来16年間で多くの店舗を創らせていただいたのも、ひとえに皆様のおかげと深く感謝いたしております。

今後も社員一同、心を合わせて皆様に満足いただけるよう研鑽して行きたいと思っております。つきましては、従前以上のご愛顧を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

お慶びで

TENPObe
プロデュース物件 400店舗達成！！

できました



TENPObeは2000年の創立以来16年目を迎え、プロデュース件数も増え、先日オープンした「GU東大阪浪川店」が記念すべき400号店となりました。設立当初のTENPObeは、代々土地を所有されている地主様の土地活用専門で、新築ロードサイド店舗のご提案をしていました。しかし、次第に土地活用は一段落してきて、景気変動もあり空き店舗が増加傾向に。一方、テナント様も、飲運の取り締まり強化や若者の車離れによりロードサイドへの出店を見合わせる傾向になったり、コストを押しさえるため新築ではなく居抜き店舗への出店希望が増加したり、時代により出店意欲のある業種も変化してきました。また、ここ数年では、投資家様がロードサイド店舗用地を購入されるパターンが目立ちます。



TENPObeでも、居抜き店舗も扱うようになり、ロードサイドに限らず駅前物件も扱うようになり、

投資家様が購入される土地へのテナント誘致もするようになり、少しずつ変化してきました。また、営業方法も変化していて、当初は全て飛び込み訪問でご依頼を頂いていましたが、ありがたいことに既オーナー様からのご依頼が増え、ここ数年はホームページからのご依頼も増えてきました。今後も、物件や出店テナント様の動向は時代と共に変化していくと思いますが、その時代に合わせて、TENPObeも進化し続けていきたいと思っております。次は500店舗を目指して！！これからも、「想像から創造への街創り」の信念を忘れずに、より多くの繁盛店を創造していきます。

(文責：辻川)



※プロデュース物件とは、TENPObeが賃貸借の仲介、土地活用および出店のコンサルタント業務、reTENPOによる居抜き物件の再生または収益物件の企画に関与した物件のことです。

ロードサイド店舗に貸すことができない土地の活用方法

土地活用で最も重要なことは、「建物を建築する前に入居者を決めておくこと」です。私は、そのためのベストな方法は、ロードサイド店舗による土地活用だと信じて提案をしてきました。

ですが、どんな土地にでもテナントが出店できるわけではありません。むしろ、テナントを誘致することができる土地は少なく、ほとんどの土地はテナントを誘致することができません。テナントが出店できない主な理由としては、下記のようなことが考えられます。

- 土地の面積が小さい
- 交通量や通行量が少ない、通りがさびしい
- 周辺に競合店がありすぎる
- 土地の視認性が悪い、間口が狭い、地形が悪い

また、無理をしてテナントを誘致しても、数年で退店してしまった場合、かえって土地活用のリスクを負うことになってしまいます。

そこで、ロードサイド店舗に貸すことができない土地について、それ以外の方法で長期安定収入を実現する方法について検証していきたいと思っております。

【1】ライゼボックス（ライゼホビー）

トランクルームの運営・管理を手掛ける「株式会社ライゼ」が展開している『ライゼボックス』『ライゼホビー』。一般的に、トランクルームはコンテナボックスや既存建物を改装したものが多く、利用者からすれば管理面に問題があり、土地オーナーからすれば安定した収益物件とは言えないものでした。

ライゼは、他社のトランクルームと完全に差別化できています。

特徴

- 収納専門に設計、建築された建物
- 他社を圧倒する店舗数で、入居者への認知度が高い
- 事前の市場調査により、稼働率95%超の実績



ライゼの出店にあたっての立地判断は、かなり厳しいです。ですが逆に安心して貸せるのだと思います。特に50坪～150坪で、店舗に貸すには小さすぎるという土地なら検討してみる価値があるのではないのでしょうか。

(文責：田嶋)



REISE HOBBY



REISE BOX
レンタル収納スペース・トランクルームなら
REISE BOX
https://www.reisebox.jp