

## Reformのススメ ~ Before / After ~

築20年以上の賃貸マンションのオーナー様は、老朽化や入居率の低下に悩み、なんとかしたい・・・とお考えの方も多いのではないのでしょうか？

こんなお悩みを解決する手段のひとつとして、お部屋のリノベーション（全面改装）があります。マンションを借りるにあたり、「価格」「立地」に次いで「デザインや設備の良さ」を重視すると答える人が多いんです。（平成28年度 国土交通省 住宅市場動向調査 による）

マンションリフォームにおいて、動かせないものはごく一部。それは、玄関扉と窓の位置、あとはPSです。PSとは、パイプスペースの略でマンションの地階から最上階までの各戸を通る排水管のこと。このPSの位置によって、お風呂やトイレ、キッチンなど排水設備の位置はある程度制限されますが、戸建住宅と違って構造体がお部屋の中に存在しないので、かなり自由な間取りを実現することが可能です！

間取りを考えると、次に住まう人のターゲット層を絞ることも大切です。ファミリー・DINKS（夫婦のみ）・リタイアでは必要とするお部屋の数や設備が全く異なります。

どのようなリノベーションができるのか、今回は2DKの間取りをもとにご紹介します！



なかなか入居者の決まらないお部屋でも、設備機器を新しくしたり、間取りを変えることで、入居率がグンとアップすることがあります！家賃を下げるのではなく、お部屋のリノベーションでバリューアップしてみたいはいかがでしょうか。

（文責：畠中ののか/社会人3年目。前職リフォーム会社の営業担当。）

### 《編集後記》

いつもアンケートのご返信ありがとうございます。プレスについてのご意見なども是非お聞かせください☆

【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】2017年11月17日 【担当】辻川



# TENPObe PRESS 2017 Autumn



「乗鞍（のりくら）」

乗鞍岳（のりくらだけ）は、岐阜県と長野県の県境にある標高3026mの山。山頂付近の畳平（たたみだいら）までは、自然環境保護の為、マイカー規制が行われていて自家用車では上ることはできません。畳平の標高は2702mで、日本一高い道路。自転車で行ける日本で一番高いところなのです。

pick up...

損？得？「相場より高い賃料のテナントへの賃貸」

## Greetings

拝啓 朝夕の寒気が身に染みる時節となりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。日頃は、過分のご高配を賜り、心から感謝申し上げます。

東京オリンピックまで、残り1000日を切りました。東京での開催が決定したことを、つい先日のように思い出しますが、もう4年も経つので驚きです。2017年も残り僅かとなりましたが、一日一日を大切に過ご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

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～



### デイサービス あざみ

業 態 : デイサービス  
テナント : 株式会社谷畑興業  
オープン日 : 2017年9月2日  
住 所 : 大阪府池田市神田1-32-27 1F  
TEL : 072-768-8400  
営業時間 : 9:15~17:30



食事や入浴など日常生活上の介護や、機能訓練等を行う通所型介護施設。川西からの移転で、念願の1フロア完全バリアフリーを実現。定員19名で、家のような温かみがあり、スタッフも気さくで、とてもアットホームな施設です。車でのお迎えがあるので、利用者の方も、ご家族も助かりますね。テナントビル自体も、しばらく空いていた1階部分が埋まり活気づきました！

### 安心セレモニー 伊丹宝塚会館

業 態 : セレモニーホール  
テナント : 株式会社安心セレモニー  
オープン日 : 2017年11月3日  
住 所 : 兵庫県宝塚市金井町4-48  
TEL : 0120-4224-49  
営業時間 : 年中無休24時間受付



家族葬中心のセレモニーホール。尼崎に次ぐ2つ目の自社ホールです。ロードサイド型コンビニの居抜き利用ですが、一見コンビニあととわからないくらい外観も一層して、落ち着いた雰囲気！用途変更の関係で新築並みに時間がかかりましたが、ようやくオープンしました♪

(文責: 辻川)

損?

## 相場より高い賃料 のテナントへの賃貸

得?

空き店舗をテナントに賃貸する場合、賃料の高いテナントが見つかる家主様にとって良い話には違いありません。しかし、相場より高い賃料のテナントに賃貸する場合に留意しなければいけないことがあります。

収益店舗物件を購入する際、よく利回りを目安に判断されます。

年間家賃 ÷ 物件価格 = 利回り

仮に利回り6%の物件を購入しようとする場合、家賃100万円の物件なら2億円投資できますが、家賃150万円なら3億円投資できるということになります。

$(100万円/月 \times 12か月) \div 2億円 = 6\%$

$(150万円/月 \times 12か月) \div 3億円 = 6\%$

利回りを基準に収益店舗を購入した後、そのテナントが退店し後継テナントに賃貸しようとする場合、元々相場より高い賃料のテナントがついていると、その高い賃料がネックになり、次のテナントが見つからないというケースがよくあります。

同じように、土地活用の場合でも、「賃料の高いテナントに貸すのだから、建築費が高くても構わない」と考えると、そのテナントが退店した後に同じ賃料で次のテナントが見つからないということになります。

テナントに賃貸する時に賃料の高いテナントに貸すことは、貸主にとって有利なこと間違いないありません。ただし、家賃が高いからと言って、

✖ 収益物件を購入する際に「**土地の価格が高くても良い**」

✖ 店舗を建築する際に「**建築費が高くても良い**」

と考えるのは危険なことなのです。

このように、テナントの賃料を元に、購入する土地価格や建築費を利回りで判断するという考え方を『収益還元法』ともっともらしく説明する不動産会社や建築会社が多くなってきています。土地を高く売るために、高い建築費で発注させるために、賃料の高いテナントを誘致するというのは正しくない考え方です。なぜなら、テナントが退店した場合に、当初の事業計画が達成できなくなるからです。

つまり、「土地の価格」や「建築費」が、

“テナントの賃料が相場通りであっても

事業計画が成立する価格”

であることが大切なのです。

(文責: 田嶋)

