



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 で紹介させて頂いた店舗をご紹介します！～

ENEOS Dr. Driveセルフ花園ラグビー場店

業 態： サービスステーション (SS)
テナント： 株式会社ENEOSフロンティア
オープン日： 2016年11月7日
住 所： 大阪府東大阪市吉田4-6-18
T E L： 072-960-0755
営業時間： 24時間 (年中無休)



元々、アルミ精製工場だった物件が売りに出されていました。

「この土地を購入したらテナントに貸すことができる？」ある投資家から相談を受けた私は、ガソリンスタンドのエネオス様の出店申込書を手し、土地を購入していただきました。当社の店舗プロデュースも、土地を所有されている地主様の土地活用から、収益店舗用地を購入する投資家へのテナント提案が多くなってきました。

サービスステーションは、約800坪の大型のセルフスタンドです。給油だけでなく、車のメンテナンスや洗車、ドライバーのリフレッシュにも十分配慮された最新施設が整っています。工場で暗いイメージがあった場所が明るくなり、近隣の方からも大変喜ばれています。

(文責：田嶋)

2017年の干支は酉年。



酉の言い伝え？

正確に言うと丁酉 (ひのととり) です。

鳥の種類はにわとり。覚えやすくするために人にいちばん馴染み深い鶏の字が割り当てられたのだそうです。

人に時を知らせる鶏は「とり込む」と言われ、福や人をとり込み、商売などにも縁起の良い動物の象徴とされています。「酉」という漢字は酒つぼを描いたもので、「酒」に関する字に使われてきました。収穫した作物から酒を抽出するという意味や、収穫できる状態であることから「実る」ということも表します。そのことから、果実が成熟した状態を表しているとされています。

その年の干支を家のどこかに飾っておくと1年辛せに過ごせると言われているそうです。

(文責：新城)

《編集後記》

10月の宅建の試験は残念ながら不合格。気持ちを切り替えて、再挑戦します。

【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】2017年1月5日 【担当】新城 未来 (しんじょう)



TENPObe PRESS 2017 Newyear



「鉄人28号モニュメント」

JR新長田駅南側、神戸出身の漫画家、故・横山光輝氏のキャラクターを再現。震災復興と地域活性化のシンボルとして作られた。

pick up... 用途変更について

新年あけましておめでとうございます。

旧年中は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。
皆様のおかげをもちまして、社員一同良い新年を迎え得ましたことを深く感謝申し上げます。

昨年は、不動産、特にロードサイド店舗の出店に関しては、従来の空き地に出店するという土地活用の時代から、購入された土地へ出店する収益店舗の時代に移行した年、と言えるかも知れません。また、ロードサイド店舗の土地建物の売買が急増しました。今年もこの流れが続くと予想されます。

当社も、時代の流れに機敏に対応し、皆様に有益な情報を提供させていただきたいと思っております。本年も何卒よろしくお祈りいたします。

株式会社 TENPO be 代表取締役 田嶋也寸志

2017年

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！

はじめまして、勇翔（ゆうと）です。

私事ですが、10月30日に元気な男の子を出産しました。
分娩時間は21時間にもおよび、体力限界で産まれた瞬間は、
唯々、無事に産まれてきてくれたことにホッとしました。

ママになったんだと実感できたのは翌日になってからで、初めて授乳した時でした。まだ産まれて数時間しか経っていないのに、一生懸命に母乳やミルクを飲もうとする姿は、出産の痛みも忘れるくらいに本当に愛おしく感じました。



生後5日(退院日)

名前は勇翔(ゆうと)です。産まれた時は約2600gとほっそりだったけど、たくましく、のびのびと育てたいという想いを込めて名付けました。今のところ、とても順調に成長していて、体重は1ヶ月検診で1.5倍の約3900gになっていました！最近では顔つきも凄くしっかりしてきました♪

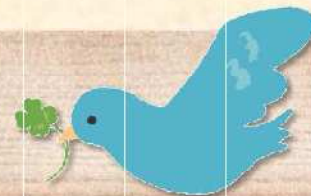
慣れない育児と、3時間置きの授乳で睡眠不足の毎日ですが、可愛い寝顔を見ると癒されます。どんなふうに着つか、成長が楽しみです★

(文責：辻川)



生後1ヶ月半

用途変更について



テナントが退店した物件を居抜き店舗として別のテナントに賃貸するケースが多いです。
TENPObeとしても、せっかく建築投資をされた建物ですので再利用出来る場合は建て替えずに居抜き店舗としての再活用をお勧めしています。

しかし、店舗の再活用で見落としがちなのが「用途変更」です。これを理解していない不動産業者が多くトラブルもよく発生しています。家主としての責任を問われることもあるので、十分理解しておく必要があります。

「用途変更」とは、建築基準法の規定を準用したものです。新築や大規模修繕以外は、建築基準法が適用されないと勘違いされている方もいますが間違いです。具体的に用途変更が必要な場合は、以下2つ両方に当てはまった場合です。

①変更する用途に供する床面積が100㎡を超える

コンビニで150㎡くらいですので、ロードサイド店舗の多くは該当します。

②特殊建築物

いろいろありますが店舗茶の場合だと、物販店、飲食店、デイサービス、診療所、葬祭場が該当します。つまり、ほとんどの店舗が特殊建築物です。

ただし、類似用途へ変更は、「用途変更」の確認申請は不要です。物販店から物販店、飲食店から飲食店は不要ですが、物販店から飲食店、飲食店から物販店への変更は必要です。

さらに「用途変更」が家主にとって負担になるのは、市条例などで「用途変更」が「開発事業」に該当する、と定める市町村が増えてきていることです。近隣説明会や開発協定が必要で3ヶ月程度の協議機関が必要となる場合もあります。

(文責：田嶋)

風水の館

新年、カレンダーを貼ると新鮮な気分になりますね。季節の風景写真など明るいカレンダーや、文字が多きめの1ヶ月ごとのカレンダーは風水的に良い気を運んでくれるといわれています。仕事運には日めくりカレンダーがおすすめ。

東北の方角は、不動産運があります。東側の壁・東よりの場所の壁に飾るのがベスト。鬼門といわれる東北と、裏鬼門にあたる南西に貼ったり置いたりすると運氣が上昇するそうです。

※トイレに飾るのはよくありません。トイレのよくない気がカレンダーを指す未来についてしまい、時間に遅れたりミスをする原因になってしまうといわれているためです。(文責：新城)

