



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！～

茨木大住町ライゼホビー

業 態 : ホビールーム
テ ナ ント : 株式会社ライゼ
オープン日 : 2017年2月3日
住 所 : 大阪府茨木市大住町16



古い文化住宅を取り壊しての土地活用。敷地面積も35坪程で、立地も店舗向きではなかったのですが、ライゼで活用できないかとご依頼を頂きました。1階：車庫、2階：事務所仕様。エアコン、照明、トイレ、流し台あり。インターネット無料。万全のセキュリティ。名前の通り、趣味の部屋としてはもちろん、会社の事務所などでも使用可能です。

大阪ふくちあんラーメン 狭山店

業 態 : らーめん
テ ナ ント : 株式会社アストジャパン
オープン日 : 2017年2月3日
住 所 : 大阪府大阪狭山市栄島1-155-1
T E L : 072-360-3036
営業時間 : 11:00～24:00



国道310号線沿いのロードサイド型ラーメン店の居抜き利用。解約通知後すぐにテナント募集し、空白期間なくテナント誘致でき、家主様にも喜んで頂きました。大阪府内で20店舗あるチェーン店。スープもチャーシューも麺も自家製。無料キムチパー食べ放題があります。

スーパーカラオケ 白梅町店

業 態 : カラオケボックス
テ ナ ント : 株式会社ミュージズ
オープン日 : 2017年3月16日
住 所 : 京都市北区北野紅梅町46-1
T E L : 075-366-3558
営業時間 : 09:00～翌05:00



1階：駐車場、2階：紳士服店、3階：空き店舗(カラオケ店が何年も前に閉店)の3階建てテナントビルの居抜き利用。利用されていなかった3階も有効に活用されて、建物としても良くなりました。奈良・埼玉に続く3号店。雰囲気各部屋でガラリと違って、プロジェクタールーム、キッズスペース付きの部屋などもあります。(文責：新城)

《編集後記》

今年の冬は雪が続きましたが
十分暖かくなり、春ですね。ゴ
ールデンウィークは、5月3日
～7日までお休みを頂きます。

【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】2017年4月28日 【担当】新城 未来(しんじょう)



TENPObe PRESS 2017 Spring



「鳥取砂丘」

山陰海岸ジオパークの鳥取砂丘エリアに位置し、東西1.6km、南北2.4kmに広がり、その中心部の約14.6haは、海岸砂丘として国内で唯一天然記念物に指定されています。

pick up... 収益店舗のカラクリ

拝啓 春も深まり、木々の緑も色濃くなってまいりました。皆様にはますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご愛顧を賜り、心よりお礼申し上げます。

さて、最近の不動産市況ですが、オリンピック景気やカジノ解禁、インバウンド需要の盛り上がりなど好調な材料が揃っている反面、分譲マンションの販売は苦戦しているという声も聞かれます。テナントの賃料も上がらないですし、出店意欲も高まってきません。なかなか先の見通せない時代です。

TENPObeでは、最新の情報を土地オーナー様に発信していくことと、リスクの少ない土地活用の提案を心がけることで、混沌とした時代を切り抜ける方法を見つけ出したいと考えています。今後とも、変わらぬお引き立てを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

収益店舗のカラクリ

以前は、ロードサイド店舗と言えば、土地を所有している地主様が土地活用としてテナントに賃貸するものというのが一般的でした。しかし、ここ数年ロードサイド店舗が収益物件（いわゆる「収益店舗」）として売買されるようになりました。

ロードサイド店舗が市場に出回るようになった？

ロードサイド店舗を所有しておられる方なら不思議に感じられるかもしれませんが、長期安定収入を生む店舗物件は、なかなか売却されません。たまたま、所有者側の諸事情で売却される物件が見られるくらいでした。ところが、最近になって不動産業者やデベロッパーが土地を購入し、テナントを誘致し、店舗を建築した後、収益店舗として売却される物件が一気に増えてきました。投資家の需要が、賃貸経営の安定性に欠ける中古マンションより、ロードサイド店舗に集中しているからです。

なぜ収益店舗の土地は高いのか？

一般的な土地の価格は、路線価を参考に決められてきました。しかし、収益店舗は「収益還元法」によって、土地価格が決められます。つまり、テナントの家賃が高ければ、土地の価格が上がるということです。ですから、不動産業者やデベロッパーは、売却しようとする土地に出来るだけ高い賃料のテナントを誘致します。そのことが、売却する土地の価格を上げることになるからです。結果、収益店舗の土地は、路線価に関係なくどんどん高値で売買されるように……。

収益還元法のワナ？

私の目から見て、現在の収益店舗の土地価格は高すぎます。相場よりも賃料が高いテナントが借りてくれているといっても、万一、テナントが退店した場合、次のテナントの賃料が大幅にダウンするかもしれません。収益店舗を収益還元法（投資利回り）で判断してはいけません。賃料の高いテナントに貸して土地を高く売る、という手法には注意が必要です。

投資家自身が、テナントを誘致する？

投資家にとって魅力のある不動産物件は、収益店舗（テナント付き物件）ではありません。なぜなら、土地の価格が相場より高くなっているからです。魅力的な物件とは、未だテナントが付いていない土地なのです。更地、古家付き土地、造成が必要な土地、いろいろありますが、売主が、この土地にテナントが出店しないと思っている土地は、収益還元法で売買価格が決められていません。このような土地を購入し、テナントを誘致することで、思いがけない収益店舗を手に入れることができます。

TENPObeでは、このような投資家の方へのコンサルティングを積極的におこなっています。ご興味を持たれた方は、お気軽にご相談ください。（文責：田嶋）

みきていー絵日記

このコーナーでは、みきていーが日頃の活動や様々なお知らせを皆様にお伝えします！

春のテーマは

しあわせ貯まる！

春財布

お財布がお金でパンパンに“張る”とかけて、“春”にお財布を買うと縁起が良いとされています。私も今年に入ってからお財布を買い替えました。

折角なので何色がいいか、調べてから買うことに♪新しくスタートさせたいという気持ちがあったので、浄化を意味する白い長財布にしました。他にも調べてみたので、参考になったら嬉しいです！

春財布の時期は意外と長く12月21日～5月5日頃と言われています。ただ、お財布にも寿命があるらしく、大体3年だそうです。時期にとらわれて、破れてしまったりしたお財布をそのまま使い続けるよりは、そろそろと思った時が買い替え時だと言われています。



黄色・ゴールドは金運が強く、お金の巡りが良いのでお買い物を楽しみたい方に良いそうです。黒・茶色・ベージュはお金を貯蓄するという意味で良いそうです。ピンクは女性におすすめで、運気が総合的にUPし、主婦の方は旦那さんの出世を助けてくれたりもするそうで、棚ぼた財布と言われています。

反対に、赤色は火の気が強くお金を燃やす、また水色は水の気が強くお金が流れるという意味があり、避けた方が良いでしょう。新しく買ったお財布を寿命まで大事に使ってあげたいです。

（文責：新城）