

オーナー通信

〈第6号〉
2018.夏



ロードサイドでは日本初! 最新設備を備えた 未来型コンビニがオープン!

平成30年5月22日、これぞスクラップ&ビルドといえる代表的なロードサイド店舗がオープンしました!
「セブンイレブン橋本台1丁目店」



蓄電池設備



セブンイレブン橋本台1丁目店 外観



地面に敷かれた太陽光パネル



同一敷地のイエローハット様

実はこのセブンイレブン、普通のコンビニではありません。環境に優しい省エネ店舗なのです!お客様が車を停める敷地内や屋根の上にはフランス製の太陽光パネルがぎっしり敷き詰められており、更にはポール看板の部分には風力発電、建物横には大きな蓄電池が備え付けられております。ロードサイドにあるセブンイレブン店舗の中では、このような最新設備が備えられた日本初の第1号店となりました。

前日のプレオープン日には数多くのメディアも来ており、関心度の高さが伺えました。

土地オーナー様である中茎様(有限会社中茎興産 代表取締役)は居住用の賃貸マンションやアパートは勿論のこと、一都三県でこのようなロードサイド店舗を数多く所有されております。今回、前テナントから解約通知が入り、大変嬉しいことに一番に流通アシストネットワークに後継テナント誘致のご依頼をいただきました。

元々ここは1,000坪近い敷地に複合で飲食店とカジエアルショップが建っておりましたが、オーナー様にとつてより良い収支条件にする為、2年前には既存の飲食店舗を解体してカーショップのイエローハット様を誘致しました。

今回はカジエアルショップの建物を生かしてそのまま賃貸するか、イエローハット様の時と同様に建て替えるか2通りのパターンがありました。セブンイレブン様からの条件もさることながら「是非ともこの場所で出店したい」という熱意も決め手となり、既存建物を解体して、新たにコンビニエンスストアの建物をセブンイレブン様側で建てるという案で合意しました。(事業用定期借地権設定契約公正証書)

これにより見事に未来型のコンビニが完成し、イエローハット様と共に地元で益々愛される店舗がオープンしました。

土地オーナー様である中茎様、この度は本当におめでとうございました。これからも流通アシストネットワークを宜しくお願い申し上げます。

営業担当 高橋より

我々は倉庫や工場だけでなく、このように大手ナショナルチェーン店を中心とした店舗を誘致することも得意としております。日頃から中茎様には大変お世話になっておりますので、なんとか結果で恩返ししたいと思っております。5月22日のオープンセレモニーに中茎様と一緒に同席できまして、本当に感無量です。



土地オーナー 中茎様

物件の管理も 流通アシストネットワークで!

～おかげさまで多数ご依頼いただいております～

流通アシストネットワークではテナント募集だけでなく、契約後の物件の管理業務も行っております。

- ◆ 賃料の滞納
- ◆ テナント、近隣からのクレーム対応
- ◆ 更新、解約業務 などなど...

賃貸契約後も不安は尽きません。弊社がオーナー様に代わって管理業務をいたします!また募集業務から管理業務まで、すべて

同じ担当者が行いますので、すでに信頼関係が築けているため、安心してお任せいただけます!

まずはご相談だけでも結構です。お気軽にお問い合わせください。

流通アシストネットワーク株式会社
PM開発チーム(03-5605-2701)



高いハードルも乗り越え テナント誘致に成功

千葉市花見川区土地オーナー:小川 充則様(営業担当:開発営業部 生井)

土地オーナー様である小川様は、近隣に店舗がほとんど無い時代にコスモス畑だった土地を店舗用地として貸したいと考え、弊社にテナント誘致のご依頼をいただきました。そこへ「丸亀製麺」様から出店申込があり、無事合意に至りました。しかし、この土地には「農用地除外申請」という高いハードルがあったのです。おおよその期間は契約締結からオープンまで2年以上かかる事業です。

しかしながら、当時不可能といわれていた「農用地除外申請」を見事突破し、テナント誘致から店舗オープンまでプロデュースしたことにより、小川オーナー様から厚い信頼をいただくことができ、「丸亀製麺」を筆頭に周辺の店舗誘致をご依頼いただけるようになりました。今も新規事業に取り組んでおり、小川オーナー様をはじめとする土地オーナー様のために今後も役立っていきたくと考えております。



丸亀製麺 武石インター店

オーナーインタビュー **流通さんに任せてよかった！**

インタビュー①「弊社にないノウハウをカバーしてくれる、頼りになる存在です！」

目白中野ビル地下倉庫オーナー：株式会社ミタケ様（営業担当：松澤）



株式会社ミタケ 堀越様

弊社は自社オーナーが所有するオフィスビルを管理するビル管理の会社です。地上階はオフィスとして入居いただいております、地下1、2階が駐車場になっておりまして、その地下2階の一部が倉庫になっております。これまで地下倉庫は上階のオフィスのテナント様と自社にて使用しておりましたが、昨

年の春に地下倉庫に空きが生まれて、初めて外部のテナント様に貸すことになりました。

そんな中でどのようにして外部のテナント様に募集をしていけば良いか？インターネットで調べている中で「流通アシストネットワーク」さんを見つけました。選んだ理由としては、(1)検索サイトがしっかりしている (2)登録物件数の多さ (3)検索上位に出てくる という所でした。早速お電話で問い合わせると、すぐに営業担当の方が来てくださいました。そこで担当の方から、「募集から契約までの流れ」「具体的な募集活動の内容」「弊社の倉庫のメリット・デメリット」について、わかりやすくご説明いただき、「都心エリアでは倉庫物件自体が希少である」「都心エリアでも必ずニーズがある」ということを教えていただきました。



目白中野ビル地下倉庫

募集を開始すると、お話し通りにコンスタントに内見のお客様を連れてきてくださり、今年の春から1年間で3件の契約をまとめていただきました。何より有り難いのは、入居されるテナント様を事前にしっかり審査していただき、安心できるテナント様を連れてきていただけです。

このように外部のテナント様を迅速に契約まで進めていただけなので、この度社内協議の上、駐車場の空きスペースに倉庫を増床いたしました。もし、流通アシストネットワークさんに巡り合っていなかったら、駐車場のままにしていたかもしれません…。

貸主のニーズも取り入れてくれて、その上でできること、できないことをハッキリ言ってくれるので、この1年間でお互いの信頼関係も益々増してきております。今後も引き続き、私たち貸主とテナント様の需要と供給のマッチングを上手に取り持っていただきたいと思っております。

インタビュー②「2棟の倉庫、どちらも良いテナント様を入れていただき感謝！」

木更津市中里倉庫オーナー：株式会社ライズアップ 代表取締役 青野ホールディングス株式会社 専務取締役 青野 真臣様（営業担当：松澤）

弊社は港湾エリアの横浜と木更津にて港湾運送関連事業、総合建設業、広告代理業、人材派遣業、アーティストマネジメント業、飲食業などを行っております。

木更津の倉庫は、敷地内に2棟の倉庫があり、元々は自社で使用しておりましたが、この度同市内に土地を買い、オフィスと倉庫を集約することになり、既存倉庫は全てテナント様に貸すことになりました。

木更津市内の倉庫というのは、湾岸エリアの中でも千葉市内エリアに比べると遠隔地であり、都心近郊エリアに比べると坪単価も下がり、成約率も下がることは理解しておりますが、昨今では千葉県と神奈川県を結ぶ、東京湾アクアラインの存在により、近年倉庫としてのニーズも木更津は人気が高いことを改めて流通アシストネットワークさんに教えていただきました。また海沿いのエリアなので、鉄骨スレートの倉庫は塩害対策など特にメンテナンスが大切であることなどもアドバイスしていただき、参考になっております。



株式会社ライズアップ 青野様

何よりも、現在入居中の2棟の倉庫のテナント様は、ともに安心できる興味深いテナント様をお連れいただきました。1社様は弊社もなじみのある音楽関連



木更津市中里倉庫 外観

(ライブ会場のステージ機材等の保管)のテナント様で、もう1社様は誰もがその名前を知っている住宅建材関連の企業様です。

また流通アシストネットワークさんには管理もお任せしておりますので、とにかく倉庫に関しては流通アシストネットワークさんを頼りにしております。これからも、色々と力になっていただきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

事業用物件募集中！

弊社では自社物件検索サイト「倉庫工場市場」をご覧になったお客様からの反響が数多く寄せられます。物件の大小、エリア問わず倉庫・工場・店舗・貸地をお持ちのオーナー様でお貸したいという情報をお待ちしております。お気軽にお問い合わせください！※一部取り扱いできないエリアもございます。

流通アシストネットワーク株式会社

東京都江戸川区東葛西 6-2-3
第三須三ビル 3F
TEL:03-5605-2701
FAX:03-5605-2074
E-mail:y-takahashi@ra-net.co.jp

【中華そば 麦家 神桜店】
千葉県佐倉市神門476-4
営業時間 11:30～15:00 / 17:30～22:00
(定休日なし)



中華そば 麦家 神桜店

「倉庫工場もいいけれど店舗には華がある」とは営業担当高橋の口癖です。

募集を開始すると同時に、数多くのテナント様からの反響やご案内もあり、最終的には並木オーナー様の「地域に貢献していただける飲食店で決めたい」というお考えもあり、現在の「麦家」様にお借りいただきました。現在も、毎日数多くのお客様が来店されて繁盛しております。並木オーナー様もこちらのラーメンを食べることを楽しみにしているそうです。

「その中でも見事な変身を成し遂げ、大繁盛している代表的な店舗が、千葉県佐倉市にある「麦家 佐倉店」です。こちらの物件オーナーの並木様は自らコンビニエンスストアを営んでおられましたが、5年前にお店を閉めて、その後の活用方法としてそのまま居抜きでテナント様にお貸ししたいということで、ご相談を受けました。

我々は倉庫工場だけでなく、比較的安い投資費用で開業できるコンビニを求めているお客様からの反響も非常に多くなっておりま

佐倉市コンビニ跡オーナー…並木 信也様(営業担当…高橋)

「コンビニ跡がエリアの人気 ラーメン店に変身！」