



50坪以下の貸店舗の募集動向

22年上期から減少続く募集物件数。飲食店可は過去最少に

今回は、アットホーム(株)が公表した「50坪以下の貸店舗の募集動向2024年度下期(24年10月～25年3月)」から東京エリアの募集動向と、飲食店可物件の貸出時の敷金・保証金、礼金に注目し、東京23区と大阪市の違いを調査した。

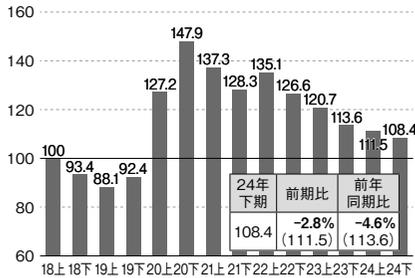
募集賃料は、「飲食店可」と「1階以外」で過去最高に

東京9エリア(※)全体の募集物件数は、18年上期を100とした指数で108.4と、22年上期から5期連続で減少した(図表1)。特に飲食店可では今期88.6と、調査を開始した18年上期以降で最少となった(図表2)。

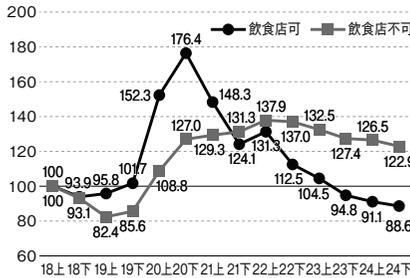
募集賃料は飲食店可、1階、1階以外で前期比プラスだった。そして飲食店可と1階以外では過去最高額となった(図表3)。

※東京9エリア(銀座、新橋・虎ノ門、六本木、渋谷、原宿・表参道、恵比寿・目黒・中目黒、新宿、池袋、上野・浅草)の各駅から徒歩10分以内で募集された貸店舗物件

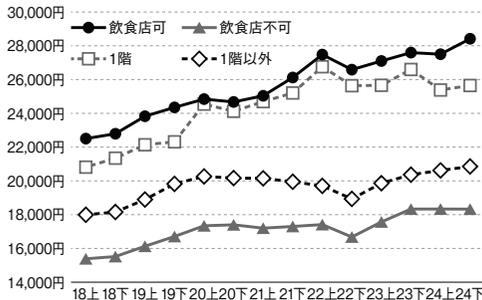
図表1 東京9エリア 募集物件数指数の推移(18年上期=100)



図表2 飲食店可/不可別 募集物件数指数の推移(18年上期=100)



図表3 東京9エリア タイプ別募集賃料(坪単価)



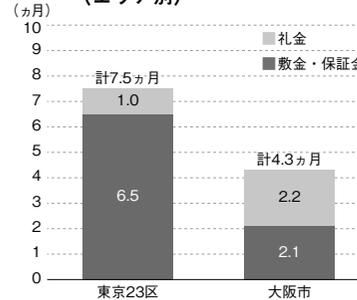
	24年下期	前期比	前年同期比
飲食店可	28,415円	+3.3% (27,500円)	+3.0% (27,595円)
飲食店不可	18,328円	0.0% (18,335円)	0.0% (18,332円)
1階	25,648円	+1.1% (25,381円)	-3.6% (26,596円)
1階以外	20,853円	+1.1% (20,619円)	+2.4% (20,367円)

敷金・保証金、礼金は東京23区と大阪市で3.2ヵ月の差

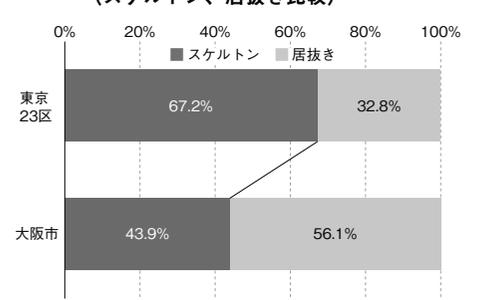
店舗開業の際にかかるさまざまな費用のうち、今回は敷金・保証金と礼金に注目して調査した。25年3月の敷金・保証金と礼金を合算した平均月数は、東京23区で7.5ヵ月、大阪市で4.3ヵ月と、東京23区が大阪市を3.2ヵ月上回った。内訳を見ると、東京23区では敷金・保証金が6.5ヵ月と大部分を占めているのに対し、大阪市では礼金が2.2ヵ月と半分以上を占めるなど、エリアによって費用構成が大きく異なっている(図表4)。

また、貸出時の内装状態についても、東京23区ではスケルトンが約7割、大阪市では居抜きが6割近くと、傾向の違いが見られた(図表5)。

図表4 敷金・保証金、礼金の平均月数(エリア別)



図表5 貸出時の内装状態(※)(スケルトン、居抜き比較)



図表4.5: 「不動産情報サイト アットホーム」で25年3月に公開された貸店舗、貸店舗・事務所(5～50坪、飲食店可のみ)を元に集計。

※東京23区、大阪市それぞれで、スケルトン/居抜きのいずれかで登録のある物件を対象とし、未登録の約4割を除外して比較。

担当者はこう見る! リスクヘッジや商習慣の違いが費用構成などの差に

東京23区では、土地取得や建築にかかるコストの高さから賃料水準が高い。さらに、さまざまなトラブルに備え、機会損失や原状回復費用を担保するために、敷金・保証金が高く設定される傾向にある。

一方、大阪市では敷金・保証金より礼金が高めに設定されているが、これはかつて関西圏で多く見られた慣習である敷引きの名残であろう。また、居抜き物件が多いのは、初期費用を抑えたいという市場ニーズに応じた供給スタイルがある程度定着しているためと考えられる。

こうしたリスクヘッジや商習慣の違いが、都市ごとの費用構成や貸出時の内装状態に表れているようだ。

(アットホームラボ データマーケティング部 津本辰吉)

[アットホームラボ株式会社]

不動産市場に関する分析・レポート発信やデータハンドリング技術を用いた分析支援のほか、画像認識や自然言語処理など不動産分野の課題解決に適したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

