



50坪以下の貸店舗の募集動向

募集物件数の減少続くも「飲食店可」では6期ぶり増加

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 2025年度上期(25年4月～25年9月)」から東京主要エリアの募集動向と、東京・大阪・名古屋の18年上期からの変化を調査した。

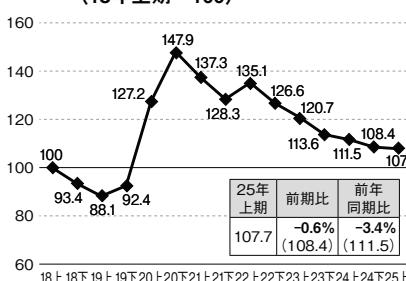
募集賃料は4タイプ中3タイプで過去最高に

東京9エリア(※1)全体の募集物件数(以下、物件数)は、18年上期を100とした指数が107.7と、22年上期から6期連続で減少(図表1)。ただし、飲食店可物件(以下、飲食店可)は6期ぶりに増加した(図表2)。

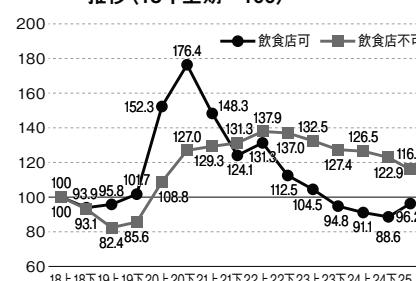
募集賃料(以下、賃料)は4タイプすべてで前期から上昇。飲食店可、飲食店不可物件(以下、飲食店不可)、1階以外物件では過去最高値を更新した(図表3)。

※1 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

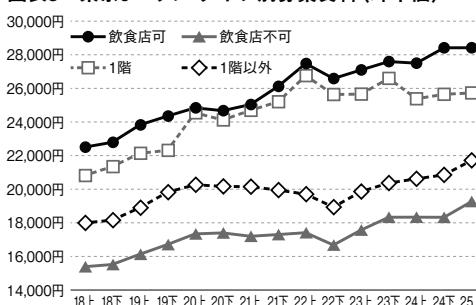
図表1 東京9エリア 募集物件数指標の推移
(18年上期=100)



図表2 飲食店可／不可別 募集物件数指標の推移(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)



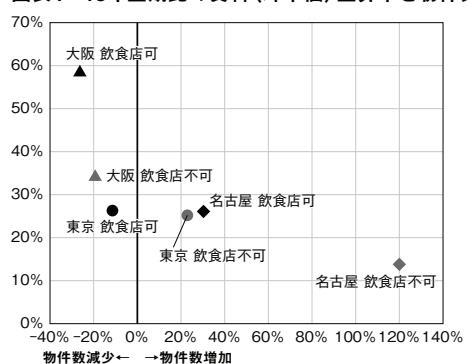
最も物件数が減少した大阪の「飲食店可」。賃料は18年上期から6割弱上昇

「50坪以下の貸店舗の募集動向」で公表されている東京・大阪・名古屋(※2)のデータを基に集計し、飲食店可と飲食店不可の賃料および物件数を、18年上期と25年上期とで比較した。

図表4を見ると、物件数が減少している(図の左に寄っている)ほど、賃料の上昇率が高い傾向がみられる。特に物件数の減少が目立つ大阪の賃料は、飲食店可で18年上期比+58.4%と大きく上昇。また、飲食店不可も同+34.1%と他エリアを上回る上昇率だった。

一方、物件数が18年上期比+120%と大幅に増加した名古屋の飲食店不可だが、賃料上昇率は同+13.8%と、他エリア・条件に比べ低い上昇率にとどまっている。これは物件の動きが鈍いため賃料を強気に設定にくく、結果として賃料の上昇が抑制されたことが要因だと考えられる。

図表4 18年上期比の賃料(坪単価)上昇率と物件数増減率



※2 東京9エリア(※1参照)、大阪2エリア(梅田、なんば・心斎橋)、名古屋2エリア(名古屋駅周辺、栄)

担当者は
こう見る!



大阪は観光客増加で堅調も、今後の見通しは不透明

大阪観光局の推計では、大阪市の25年1～6月の訪日外国人数は前年同期比23%増の847万6,000人と過去最高を更新。また、(公社)2025年日本国際博覧会協会によると、大阪万博(25年4～10月)の来場者数は2,500万人を超える、国内の旅行客も多かったという。このような状況から、貸店舗市場でも、ここ数年は比較的高めの賃料設定でも需要が堅調に推移し、賃料上昇率が他エリアを上回ったとみられる。

30年ごろには統合型リゾートや新たな鉄道路線(なにわ筋線)の開業などを控えているものの、万博終了後は観光客の減少が見込まれる。それにより、閉店数の増加や新規出店の鈍化が起こる可能性もあるが、具体的な影響は不透明だ。今後の動向には注意が必要であろう。

(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]

不動産市況に関する分析・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。

