



50坪以下の貸店舗の募集動向

募集賃料は前期より下落も、 飲食店可物件・1階物件は過去2番目の高水準

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2022年度下期(22年10月～23年3月)」から、東京の募集動向を分析した。前期(22年上期)は、飲食店可物件の募集賃料(共益費等込みの坪単価(税抜)の中央値以下、賃料)が18年上期の調査開始以降最高値を更新したが、その後の変化をみていく。

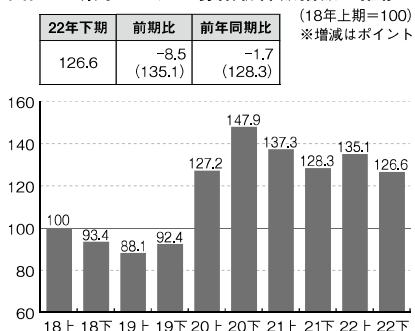
賃料は4タイプ全てで前期比マイナス

東京主要9エリア全体の募集物件数は減少し、指数(18年上期=100)は前期比8.5ポイント低下の126.6となった(図表1)。

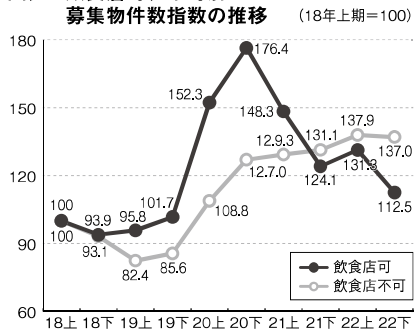
募集物件数指数の減少は、飲食店可物件の指数が前期比18.8ポイントと大きく低下したのが要因である。これは、飲食店可物件が順調に成約し、在庫が減ったのが一因であると考えられる(図表2)。

賃料は条件別・フロア別の4タイプ全てで前期比マイナスとなったものの、飲食店可物件と1階物件は、過去最高値だった前期に次ぐ高水準だった(図表3)。

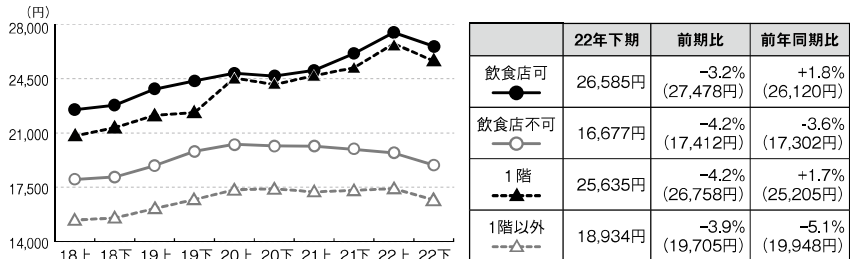
図表1 東京9エリア 募集物件数指数の推移



図表2 飲食店可、不可別
募集物件数指数の推移



図表3 東京9エリア タイプ別募集賃料(坪単価)

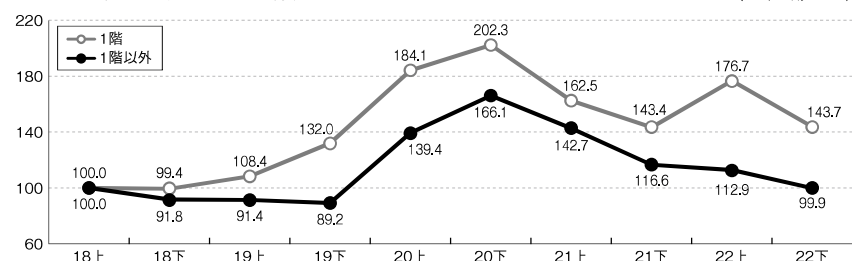


飲食店可の1階以外の物件数はコロナ前の水準に

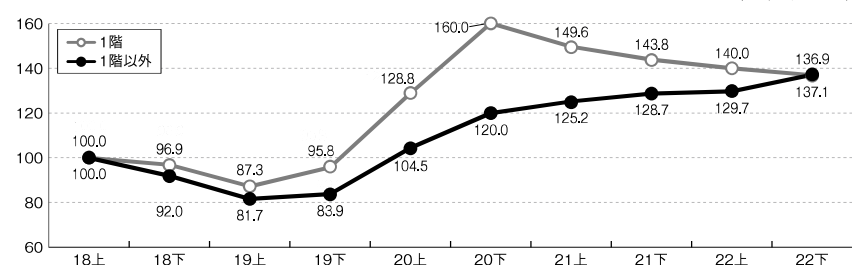
図表1の指数をさらに飲食店可の所在階別、飲食店不可の所在階別という4つに分類し、それぞれの推移をグラフ化した。まず、飲食店可物件では、所在階によらずコロナ禍の20年上期から急増した後、20年下期をピークに減少している。特に、1階以外は今期99.9ポイントと18年上期の水準を下回った。飲食店可はコロナ禍の終息を見据えて物件が動き、在庫が減っていることがうかがえる。

一方、飲食店不可も飲食店可ほどではないもののコロナ禍で物件数は増加した。1階は20年下期以降徐々に減少したのに対し、1階以外は増加を続けており、飲食店不可で1階以外の物件は決まりにくい状況が続いているようだ。

図表4 飲食店可、所在階別 募集物件数指数の推移



図表5 飲食店不可、所在階別 募集物件数指数の推移



担当者は
こう見る!



経営コスト高騰で再度の空き店舗増も

新型コロナの5類への移行や、インバウンドの増加などで人流は回復してきている。このような動きを受けて、コロナ禍では低迷が続いていた飲食店可物件の取引が再び活発になってきているようだ。一方で、人件費や仕入れ価格、電気料金などが高騰しており、テナントの経営コストは高くなってきている。エリアや業種によっては経営が厳しくなり、再び退去するテナントが増える可能性も懸念される。(アットホームラボ(株) 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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

