



東京の50坪以下貸店舗の募集動向

「飲食店可」の物件数は2期連続の減少から一転し増加に

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2022年度上期(22年4月～9月)」の中から、東京の募集動向について分析した。本誌9月号(vol.32)で前下期の結果を取り上げた際は、飲食店可の募集物件数が2期連続の減少となっていたが、今期はどのような傾向になったかを探っていく。

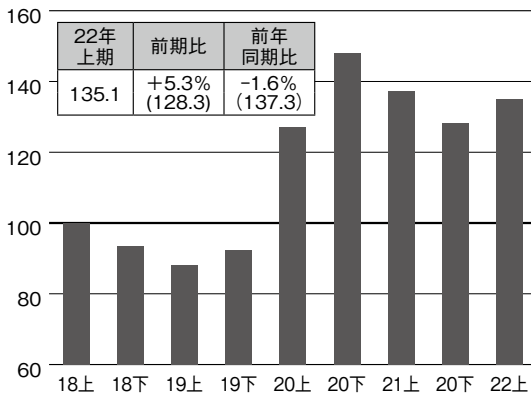
物件数指数は3期ぶり上昇。賃料は飲食店可の上昇続く

東京主要9エリア全体の募集物件数指数(18年上期=100)は、前期比5.3%上昇と3期ぶりに上昇した(図表1)。

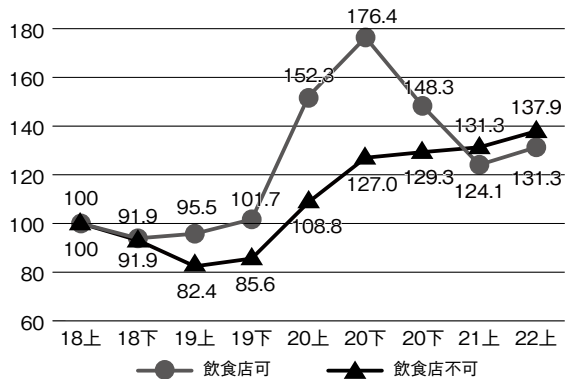
飲食店可・不可物件の募集物件数の推移は、飲食店可では2期連続で2桁低下していたが今期は上昇に転じた(図表2)。一方、飲食店不可は20年下期以降ならかな上昇傾向が続いている。

東京9エリア全体の賃料推移をみると、飲食店可・不可別では飲食店可が、所在階別では1階が5%超上昇する一方で、1階以外はマイナスとなった(図表3)。

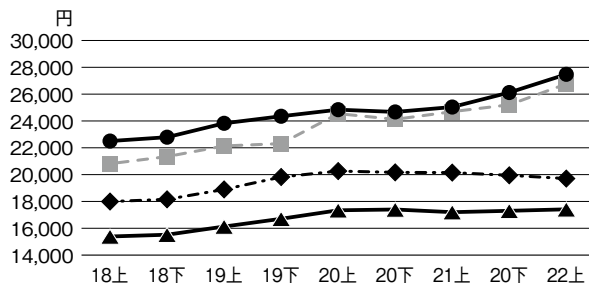
図表1 東京9エリア 募集物件数指数の推移 (18年上期=100)



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)



	22年上期	前期比	前年同期比
飲食店可	27,478円	+5.2% (26,120円)	+9.7% (25,038円)
飲食店不可	17,412円	+0.6% (17,302円)	+1.2% (17,200円)
1階	26,758円	+6.2% (25,205円)	+8.4% (24,693円)
1階以外	19,705円	-1.2% (19,948円)	-2.2% (20,150円)

過去最高賃料を更新するエリアが多数

22年上期のタイプ別賃料をエリアごとに細かくみると、飲食店可物件で6エリア、飲食店不可物件で3エリア、また1階物件で6エリアが18年上期以降の過去最高を更新した。

図表4 エリア別 タイプ別募集賃料(坪単価) ※網掛け部分は18年上期以降の最高

飲食可

順	エリア	賃料(円)	前期比
1	原宿・表参道	32,076	7.3%
2	渋谷	31,129	4.8%
3	六本木	29,246	13.6%
4	銀座	28,724	1.0%
5	新橋・虎ノ門	28,412	3.4%
6	新宿	27,823	1.2%
7	恵比寿・目黒・中目黒	27,486	1.7%
8	池袋	23,242	-2.5%
9	上野・浅草	19,626	-3.4%
東京9エリア全体		27,478	5.2%

1F

順	エリア	賃料(円)	前期比
1	原宿・表参道	33,321	8.9%
2	渋谷	32,591	2.7%
3	新橋・虎ノ門	32,073	16.7%
4	六本木	32,051	28.0%
5	銀座	31,731	0.2%
6	恵比寿・目黒・中目黒	25,385	2.5%
7	新宿	23,647	5.3%
8	池袋	20,131	7.9%
9	上野・浅草	18,442	-0.6%
東京9エリア全体		26,758	6.2%

飲食不可

順	エリア	賃料(円)	前期比
1	銀座	22,883	0.7%
2	原宿・表参道	22,033	-1.0%
3	渋谷	19,654	2.1%
4	六本木	16,957	4.9%
5	新橋・虎ノ門	16,651	0.5%
6	恵比寿・目黒・中目黒	16,542	-2.7%
7	新宿	15,094	-2.2%
8	池袋	14,683	0.1%
9	上野・浅草	11,945	-1.2%
東京9エリア全体		17,412	0.6%

1F以外

順	エリア	賃料(円)	前期比
1	銀座	23,829	0.0%
2	原宿・表参道	22,681	3.2%
3	新橋・虎ノ門	22,000	1.2%
4	渋谷	21,157	0.1%
5	六本木	20,546	12.7%
6	新宿	18,054	-3.6%
7	恵比寿・目黒・中目黒	17,456	-4.7%
8	池袋	16,268	-3.2%
9	上野・浅草	14,661	-4.1%
東京9エリア全体		19,705	-1.2%

担当者はこう見る!



貸店舗を扱う不動産店からは「問い合わせが増えているのは狭くて安い物件」などの声があった。初期費用やランニングコストを抑えるために賃料を下げて物件を探すテナントが多く、高めの賃料帯の物件が決まりにくくなってきている。そのため、物件数が増加したとみられる。また、賃料の上昇についても、値上げというよりは、高賃料物件の募集が増えたことによるものと考えられる。

(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。

