



MARKET SURVEY

マーケットサーベイ

VOL. 50

～不動産市場の変化や特徴を解説～

アットホームラボ

50坪以下の貸店舗の募集動向（東京エリア）

貸店舗の募集状況、回復はエリア差が顕著に

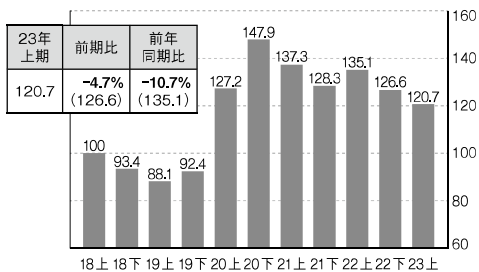
今回は、アットホーム(株)が公表した「50坪以下の貸店舗の募集動向2023年度上期（23年4月～9月、東京エリア）」を分析した。前期（22年下期）は、募集賃料（共益費等込みの坪単価（税抜）の中央値 以下、賃料）が全てのタイプでマイナスとなったが、今回はどのようになったのだろうか。

飲食店可物件を中心に市場の物件数は減少中

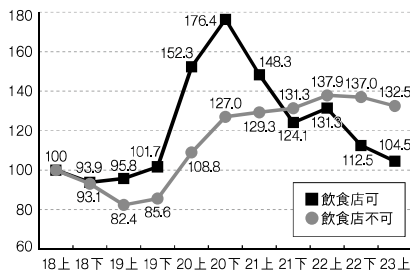
調査対象の東京主要9エリア（※）全体の募集物件数は減少。18年上期を100とした指数は前期から4.7%低下し、120.7となった（図表1）。前期に引き続き飲食店可で減少の割合が大きい。一方、飲食店不可は微減にとどまっておき、飲食店可の動きが活発なことがみられた（図表2）。

賃料は飲食店可／不可および1階／1階以外の全4タイプで前期比プラス。最も上昇したのは飲食店不可の同5.4%上昇（図表3）。

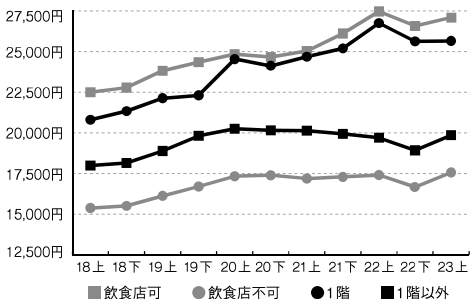
図表1 東京9エリア 募集物件数指数の推移（18年上期=100）



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）



	23年上期	前期比	前年同期比
飲食店可	27,098円	+1.9% (26,585円)	-1.4% (27,478円)
飲食店不可	17,570円	+5.4% (16,677円)	+0.9% (17,412円)
1階	25,659円	+0.1% (25,635円)	-4.1% (26,758円)
1階以外	19,861円	+4.9% (18,934円)	+0.8% (19,705円)

出社の増加によりオフィス街の店舗需要は他のエリアに先駆けて回復

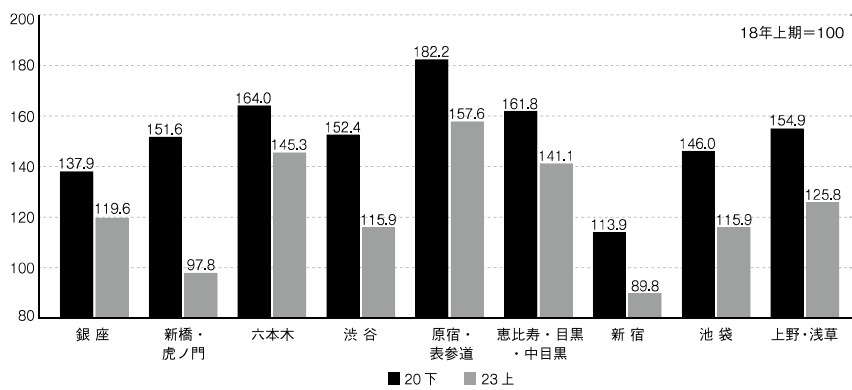
18年上期を100とした募集物件数指数について、ピークとなった20年下期と今期（23年上期）のエリア別の変化を比較し、コロナ禍からの回復具合をみた（図表4）。

新橋・虎ノ門と新宿の両エリアでは、指数が100以下と減少が顕著だった。どちらも大規模なオフィス街であり、在宅勤務から出社に戻す会社が増えてきたことなどで近隣の飲食店を中心に店舗の需要が活発になっている。

一方で、原宿・表参道は20年下期のピーク時に東京9エリアで唯一指数が180を超え、23年上期でも157.6といまだに物件がだぶついている。六本木、恵比寿・目黒・中目黒でも指数が140超と高水準の状態が継続しており、本格的な需要回復には至っていない。

コロナ禍を経たことで発生した行動様式や消費行動の変化によって、店舗出店のニーズが戻り切っていないエリアもあるようだ。

図表4 エリア別募集物件数指数比較（20年下期・23年上期）



※集計対象：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

担当者は
こう見る！



オフィス街での店舗需要が先行して回復

コロナ禍以降の店舗需要は、オフィス街とその他のエリアとは回復に差がみられる結果となった。ただ、指数が120前後とまだ戻り切っていない銀座、上野・浅草も、インバウンドの回復に伴い市場も活発になって行くと思われる。

また、六本木は指数が145.3といまだに高い水準にあるが、23年11月に麻布台ヒルズがオープンしたこともあり人流にも変化が出ており、需要回復につながっていくのではないだろうか。（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達したさまざまなAIモデルの開発などを行なう。

