



50坪以下の貸店舗の募集動向（東京エリア）

市場の物件数は減少が続く。減少幅はタイプ差が顕著に

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 2024年度上期（24年4月～24年9月）」から見た募集動向を分析した。

募集物件数は22年上期以降4期連続で減少

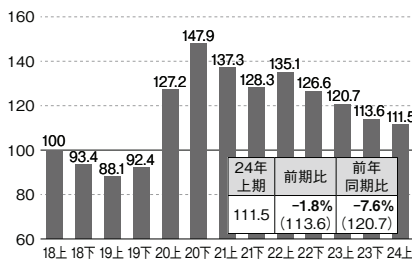
東京9エリア（※）全体の募集物件数（以下、物件数）は、22年上期から4期連続で減少。18年上期を100とした指数は前期から1.8%低下し、111.5となった（図表1）。

全体の募集物件数指数は22年上期で135.1となった後、減少し続けている。そこで、22年上期を起点として今期までに募集物件数指数がどれだけ減少したかをタイプ別に比較すると、飲食店不可物件は8.2%減少したのに対し、飲食店可物件は30.6%減少と、タイプにより大きな差が出ている（図表2）。

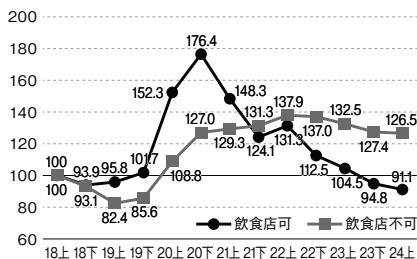
募集賃料（以下、賃料）は1階以外物件（前期比252円上昇）および飲食店不可物件（同3円上昇）において、ともに18年上期以降最高値を更新した（図表3）。

※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

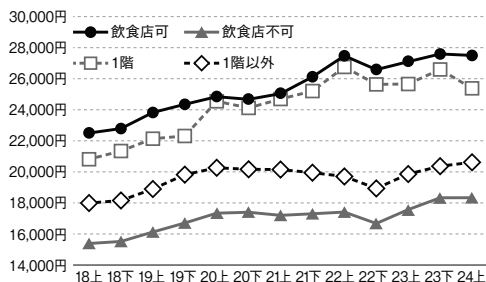
図表1 東京9エリア 募集物件数指数の推移（18年上期＝100）



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年上期	前期比	前年同期比
飲食店可	27,500円	-0.3% (27,595円)	+1.5% (27,098円)
飲食店不可	18,335円	0.0% (18,332円)	+4.4% (17,570円)
1階	25,381円	-4.6% (26,596円)	-1.1% (25,659円)
1階以外	20,619円	+1.2% (20,367円)	+3.8% (19,861円)

全エリアで賃料は上昇。物件数では飲食店可／不可で傾向に差が

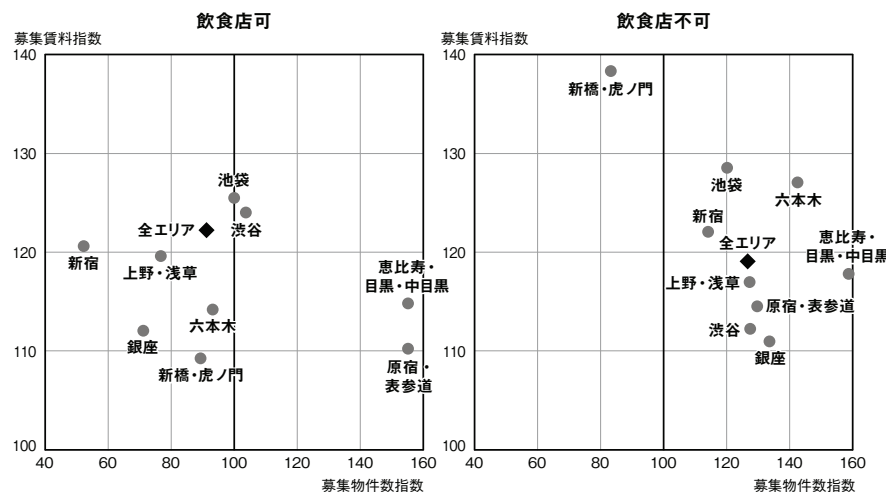
24年上期の飲食店可物件・不可物件について、18年上期を基準（100）とし、エリアごとの募集賃料指数（縦軸）と募集物件数指数（横軸）の増減を図表4で見てみる。

募集賃料指数は、飲食店可物件・不可物件ともに全エリアで100を超えている。これは物価高による賃料や管理費の上昇なども影響しているが、飲食店可物件では築浅物件の増加、飲食店不可物件では全体に占める高額物件の割合の増加が要因となったようだ。

募集物件数指数に注目すると、飲食店可物件では9エリア中5エリアで18年上期を下回っている一方、飲食店不可物件では新橋・虎ノ門以外の8エリアで上回っており、特定のエリアだけではなく全体的に物件数が増加している傾向が読み取れる。

図表4 募集賃料と募集物件数の指数分布（18年上期比）

(18年上期＝100)



担当者は
こう見る！



飲食可の賃料上昇は、需要増と築浅物件の増加が要因か

飲食店可物件における賃料の上昇は、物件数の減少による需要の高まりに加え、コロナ禍でテナントが退去した古いビルの建て替えに伴う築浅物件の増加が要因とみられる。実際に、調査対象となる物件のうち築5年以内の築浅物件の割合をみると、18年上期は14%だったのが、24年上期は25%を占めている。

一方で、飲食店不可物件においては、高額物件の空室が増加したこと、その空室の募集期間が長期化して全体に占める高額物件の割合が大きくなったことにより、賃料が上昇したようだ。（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。

