

トレンド調査

不動産のプロが選ぶ！ 「貸店舗を選ぶ際にチェックするべきポイント」ランキング ～飲食店・飲食店以外ともに仕様・設備編 第1位「スケルトンか居抜きか」～

不動産情報サービスのアットホーム株式会社(本社:東京都大田区 代表取締役社長:鶴森 康史 以下、アットホーム)は、貸店舗(飲食店・飲食店以外)を仲介したことがある全国のアットホーム加盟店を対象に実施した調査結果をもとに、『不動産のプロが選ぶ！「貸店舗を選ぶ際にチェックするべきポイント」ランキング』を発表します。

トピックス

《飲食店》

■条件編 ランキング TOP3

順位	項目	割合
1	通行人の目につきやすいか	62.4
2	所在階(1階か2階以上か)	61.8
3	利用時間 (夜間の利用に制限があるか)	57.9

(%)

■仕様・設備編 ランキング TOP3

順位	項目	割合
1	スケルトンか居抜きか	68.9
2	水道・排水	68.3
3	電気・動力	64.0

(%)

《飲食店以外》

■条件編 ランキング TOP3

順位	項目	割合
1	所在階(1階か2階以上か)	61.7
2	通行人の目につきやすいか	57.2
3	禁止事項	55.5

(%)

■仕様・設備編 ランキング TOP3

順位	項目	割合
1	スケルトンか居抜きか	65.6
2	建物外部への看板等設置の可否	61.9
3	駐車場の有無・台数	57.8

(%)

調査結果

《飲食店》条件編 第1位 「通行人の目につきやすいか」 62.4%

Q. 飲食店用の貸店舗を借りる人が、確認すべき条件を教えてください。(複数回答/上位5項目)

順位	項目	割合 (%)
1	通行人の目につきやすいか	62.4
2	所在階 (1階か2階以上か)	61.8
3	利用時間 (夜間の利用に制限があるか)	57.9
4	禁止事項	56.2
5	競合店の有無	52.1

※「その他」4.7%、「あてはまるものはない」0.6%

飲食店の貸店舗を選ぶ際にチェックしておくべき条件を聞いたところ、1位が「通行人の目につきやすいか」で62.4%と6割を超えました。2位は「所在階(1階か2階以上か)」61.8%、3位は「利用時間(夜間の利用に制限があるか)」57.9%と続きました。また過去2年以内に仲介会社を通して貸店舗を借りたことがある人を対象に行ったアットホームの調査(※)によると、飲食店を借りる際に最も重視した立地条件は「駅前立地」で、「商店街」「繁華街」と続きました。飲食店の貸店舗を借りる際には、人通りの多さを一つの判断軸にすると良さそうです。

※貸店舗探しの実態調査: <https://athome-inc.jp/news/data/questionnaire/kashitenpo-202304/>

《飲食店》仕様・設備編 第1位 「スケルトンか居抜きか」 68.9%

Q. 飲食店用の貸店舗を借りる人が、確認すべき仕様・設備を教えてください。(複数回答/上位5項目)

順位	項目	割合 (%)
1	スケルトンか居抜きか	68.9
2	水道・排水	68.3
3	電気・動力	64.0
4	建物外部への看板等設置の可否	61.6
5	冷暖房設備	55.6

※「その他」2.5%、「あてはまるものはない」1.0%

チェックしておくべき仕様や設備を聞いたところ、1位は「スケルトンか居抜きか」で68.9%でした。2位は「水道・排水」68.3%、3位は「電気・動力」64.0%と続きました。

1位の「スケルトン」とは、前入居者が使用していた設備などの残置物がなく、内装などの造作をつける前の状態の物件のことです。理想とする店づくりを一から手掛けたい人には向いている物件と言えます。一方、「居抜き」とは前入居者が残した設備を引き継ぐことができるため、経費抑制および開店までのスピード感を重視する人に適している物件です。開業する店のイメージに近い物件を選ぶことが大切です。

《飲食店以外》条件編 第1位「所在階(1階か2階以上か)」61.7%

Q. 飲食店以外の貸店舗を借りる人が、確認すべき条件を教えてください。(複数回答/上位5項目)

順位	項目	割合 (%)
1	所在階(1階か2階以上か)	61.7
2	通行人の目につきやすいか	57.2
3	禁止事項	55.5
4	利用時間(夜間の利用に制限があるか)	53.8
5	他にどんなテナントが入居しているか	48.6

※「その他」2.5%、「あてはまるものはない」1.2%

続いて、飲食店以外の貸店舗を選ぶ際にチェックしておくべき条件を聞いたところ、1位が「所在階(1階か2階以上か)」で61.7%と6割を超えました。2位は「通行人の目につきやすいか」で57.2%、3位は「禁止事項」で55.5%でした。飲食店と同様に、人通りの多さや人が入りやすい位置であるかは重要なポイントと言えます。

《飲食店以外》仕様・設備編 第1位「スケルトンか居抜きか」65.6%

Q. 飲食店以外の貸店舗を借りる人が、確認すべき仕様・設備を教えてください。(複数回答/上位5項目)

順位	項目	割合 (%)
1	スケルトンか居抜きか	65.6
2	建物外部への看板等設置の可否	61.9
3	駐車場の有無・台数	57.8
4	電気、動力	54.1
5	水道、排水	50.6

※「その他」2.4%、「あてはまるものはない」1.3%

また仕様・設備を聞いたところ、1位が「スケルトンか居抜きか」で65.6%でした。2位は「建物外部への看板等設置の可否」61.9%、3位は「駐車場の有無・台数」57.8%と続きました。

1位の「スケルトンか居抜きか」は、飲食店同様に開店したいお店のイメージやコンセプトに関わるため、確認すべきポイントです。

2位の「建物外部への看板等設置の可否」は、賃貸借契約を結ぶ際に該当の建物に看板を設置するなど店舗の営業活動を目的とした表示の可否、手続きのフローを確認しておく必要があります。

不動産のプロに聞く、貸店舗を仲介した際の印象的なエピソード

- 1階を借りたお客さまが売上好調のために2階も追加で借りていただきました。
- スケルトン状態の店舗の内装工事等は基本的に全て賃借人が行いますが、工事の際に天井を高くするためコンクリートの梁まで削ってしまい役所から指導を受けたことがあります。工事については事前に内容をよく確認した方が良いです。
- 当社の管理物件でどうしてもオープンしたいということで3回ほど内見をし、2週間朝・昼・晩と駅からの人の流れを確認しているお客さまがいました。元々飲食店舗を開発しており、独立して経営者兼マスターになった方で、前職の経験が生きて、さらに絶対に成功する人だなと実感しました。
- 飲食店舗の場合は大通りの路面店舗であるかを一番気にされます。もちろん家賃とロケーションも重視される方は多かったです。新築店舗の場合を除きますが、中古店舗の場合は以前に借りていた方の退去理由や営業状況がどのような状況だったか等の調査を希望されます。

<調査概要>

■調査対象

貸店舗(飲食店・飲食店以外)を仲介したことがある全国のアットホーム加盟店

■有効回答数

貸店舗(飲食店)を仲介したことがある全国のアットホーム加盟店:511 サンプル

貸店舗(飲食店以外)を仲介したことがある全国のアットホーム加盟店:593 サンプル

■調査主体

アットホーム株式会社

■調査方法

インターネットによるアンケート調査

■調査期間

2023年9月6日(水)~9月13日(水)

<調査結果について>

アットホームでは本調査をはじめ、賃貸物件に住む人や一戸建て・マンションを購入した人などに住まいに関する調査を定期的に行っています。この他に「Z世代の住まい観」や住まいを探す上でどこまで妥協できるかを聞いた「妥協ライン」、「住まい探しで見落としがちな物件情報ランキング」など不動産業界のトレンドに合わせた調査も実施しています。過去の調査結果など詳細につきましては、ぜひお問い合わせください。

<調査に関するお問合せ>

アットホーム株式会社 広報・調査担当 佐々木・西嶋・岡村

TEL:03-3580-7504 / E-mail:contact@athome.co.jp

会社概要

- 会社名 : アットホーム株式会社
- 創業 : 1967年12月
- 資本金 : 1億円
- 年商 : 311億7100万円(2022年6月～2023年5月)
- 従業員数 : 1,714名(2023年10月末現在)
- 代表者名 : 代表取締役社長 鶴森 康史
- 本社所在地 : 東京都大田区西六郷 4-34-12
- 事業内容 : ●不動産会社間情報流通サービス
 - ・ファクトシート・リスティング・サービス(図面配布サービス)
 - ・ATBB(不動産業務総合支援サイト)
 - ・官公庁等の物件情報提供サービス●消費者向け不動産情報サービス
 - ・「不動産情報サイト アットホーム」
 - ・「お部屋探しアプリ アットホームであった！」など●不動産業務支援サービス
 - ・「ホームページ作成ツール」など、ホームページ運営支援
 - ・「不動産データプロ」「地盤情報レポート」など、不動産調査支援
 - ・「VR内見・パノラマ」「おすすめコメント」など、集客支援
 - ・「賃貸管理システム」「スマート申込」「スマート物確」など、業務支援
 - ・「セミナー・研修会」など、知識習得支援
 - ・集客、店舗・物件プロモーションツールなど、不動産業務用ツール
- 加盟・利用不動産店数 : 61,205店(2023年11月1日現在)
- 会社案内 : <https://athome-inc.jp/>

【本件に関するお問合せ先】

アットホーム株式会社 PR事務局 ビルコム株式会社 担当: 田中・山元
TEL: 03-5413-2411 E-mail: athome@bil.jp

アットホーム株式会社 マーケティングコミュニケーション部 広報担当: 佐々木・西嶋・岡村
TEL: 03-3580-7504 E-mail: contact@athome.co.jp