

飲食店成功に向けて！【開店・開業ノウハウ 第5回】

今回は、不動産物件の現状と流通している物件とは何か、というお話です。



1. 店舗面積についての現状を知ろう

現在の不動産の物事情報では、10坪クラスの優良物件は少ないので、物件を探し出すまでに時間がかかります。従って、物件が決定するまでの生活費をしっかりと確保する必要があります。

また、せっかく貯めた開店資金が、物件が見つからないために、どんどん生活費でなくなってしまい、お店が開店できなくなるケースもあります。

できれば、アルバイトをしながら、開店資金をできるだけ減らさずに物件を探しを行いたいものです。

尚、10坪以上の優良物件は比較的見つけやすいので、早く開業したい方にはお勧めです。（地域により状況は異なります）

2. 不動産物件のタイプを知ろう

イ) 徒歩圏の新築物件

新しくビルを建ててその中にテナントとして入居することを言います。

新築物件は、建築している時期から入居を決めた場合は、消防署及び保健所、市の建築指導課の検査があります。

設備工事の費用も既存であるビルに入居する場合と比較すると高くなります。

ロ) 徒歩圏&ロードサイドの既存物件

既存物件で50坪未満の場合は、消防検査がありませんから、設備費用は安くなります。既存物件にはスケルトン物件と居抜き物件があります。

スケルトン物件は、前オーナーの内装や設備などがなく、入居オーナーが自分の好きなようにお店を作ることができる物件を言います。

この場合、不動産契約は往々にして退店時に入居する前のスケルトンの状態に戻す「現状復帰」をする契約の場合が多いので、繁盛して新しい店舗に移る場合は店舗の解体撤去工事費用が発生することを覚えておきましょう。また、不動産オーナーとの話し合いで、契約上現状復帰であったとしても、居抜き物件として処理してもらうように交渉することもできます。

居抜き物件とは、内装や設備を残した店舗のことを指します。この場合、前オーナーが内装や設備を買い取ってほしいという内装譲渡というケースと、そのまま譲り渡すケースの2種類があります。

前者の内装譲渡の場合は、前オーナーの内装や設備をいくらかで買い取る形になります。この場合譲渡金額に関しては交渉し金額を減額してもらうこともできます。次に後者については、譲渡金はかかりません。

居抜き物件に関しては今後のメルマガでご説明しようと思いますが、居抜き物件の場合投資額が少なく済み、投下した資金も早く回収できるという利点があり、飲食店を初めてやりたい方にはお勧めです。

ハ) ロードサイドの更地物件

ロードサイドに面していた物件では、建物が建っていないもの、中には整地されていないものもあります。

更地の物件の流通量は少ないのが現状です。特に交通量が多い国道沿い等では道路から車が入る間口の問題でなかなかいい物件は出にくいのが現状ですので、根気よく探すことが大切です。

二) 商業施設内のテナント物件

大型のショッピングセンターなどの商業施設は、町場の不動産会社ではなかなか探しても出てきません。

大型のショッピングセンターなどの商業施設は、商業施設内にテナントを探す事業部が存在し、そこが窓口となって物件を紹介していますが、紹介の対象は企業や銀行からの斡旋が大半になります。既存店を運営し、そのお店が繁盛しているオーナー様であれば、ビル側が実績を見て紹介してくれる場合があります。

また、この他、フランチャイズチェーンに加盟する場合、そのフランチャイズ本部を通じて入居することもできます。工事費については、商業施設会社が内外装工事に関して指定した工事業者がある場合があります。

この場合、工事金額が通常の町場の工事金額より割高になることが多いので工事予算を多めに確保しましょう。