2021
4・26
月4回
月曜日発行
サミット特大号 第1195号

週刊ビル経営

発行所 ㈱
発行人

今週の注目記事

① 市況から探るビル経営戦略 コロナを経て見えた変化と展望
⑫ 完全個室 or 半個室 激化する個室ブース競走
㉘ コロナ禍でも勝算あり「逆張り」戦略に迫る
⑥ 大手デベ・コロナ禍の新規事業展開
⑧ オーナーの心強い味方・家賃保証会社
⑯ 不動産シェアリングで新需要開拓
㉒ ホテル業界　次の一手を探る

都心飲食店苦戦で立地へのニーズ変化

銀座では老舗がデリバリーで生き残り

り、オフィスビルでも一時の「オフィス不要論」は後退したが、テレワーク移行によるオフィス縮小移転、解約などネガティブな影響も残る。商業店舗、オフィスマーケットの専門家やテナント企業のニーズに詳しい事業者などによれば、オフィス・商業・ホテルなどがコロナ禍を経て起きた需要の変化が一層進んできたことがうかがえる。

3回目の緊急事態宣言 関連倒産増加の懸念

昨年4月、今年1月に続き、3回目の緊急事態宣言が発令されようとしている。東京などでは飲食店にて終日アルコール提供の自粛要請を出すことが確実視されている。居酒屋業態は昨年来、厳しい環境に追い込まれているが、3回目の緊急事態宣言はさらに困難な状況に追いやることが予想される。

ホテル・宿泊施設についても同様だ。都内の有名カプセルホテルや、関西のホテルオペレーターの破綻は昨年大きく報道された。これ以外にも中堅・中小のホテルでやはり経営破たんが相次いだ。大手でも業績は落ち込んでおり、シンボル的な物件を手放したという報道も見受けられた。

このような状況のなかで、関連業種の倒産件数も懸念される。大手信用調査会社の帝国データバンクがまとめている2020年通期の飲食店事業者の倒産動向については「780件発生し、過去最多」、業態別では「『酒場・ビヤホール』が189件」でやはり業種業態のなかで最多を記録した。

いわゆる「名店」と呼ばれる店舗も厳しそうだ。増田不動産研究所所長の増田富夫氏は「美味しい銀座デリバリーサービス」が始まったことを紹介する。銀座料飲組合が運営するサービスで、大きく注目を集めている。こ

▶人通りは回復も外国人が激減した銀座

銀座の店舗市場は、1階を中心として出店する物販、空中階で出店することの多い金融機関・サービス店舗、飲食、バー・クラブと、4つの業態で主に構成されます。このうち飲食業態は、コロナ禍が本格化した昨年から弁当の販売やデリバリーを行う店舗が増え始め、中には配達可能な範囲を中心として出店するサービスで、大きく注目を集めている。こ

好立地でも苦戦 オーナーもコロナ対応を訴求して

日本テナントサービス
代表取締役
早稲田　摂生氏

当社は飲食店、コンビニ、ドラッグストア、クリニックなど様々な業態のテナントリーシングを手がけておりますが、リーシング業界も昨年から現在に至るまで大変厳しい状況が続いております。最近になって、人事や総務、店舗スタッフに配置換えをされていた店舗開発部の方々も本来の出店業務に戻ってきているなど、出店に向けた積極的な兆しも見え始めています。

不動産オーナー様には、「以前の賃料にこだわらないでください」とアドバイスしています。立地の良い物件のオーナーは強気の方も多いので、今までの賃料より多少下げたからといって、コロナ禍の現在は入居テナントがすぐには決まらないこともあります。これからの時代は、好立地に甘えることなく、清掃や消毒などをこまめに行い、コロナ対策をしている建物であることを、テナントに訴えていくなどの地道な積み重ねも大切なのではないかと思います。

ス「美味しい銀座デリバリー」がスタートしました。現在約20店舗がこのサービスに参加しており、配達エリアは中央・千代田・港・江東の4区。和食や洋食など、銀座の味を自宅や職場で楽しめるという新しい取り組みです。多人数での会食に対する自粛ムードが漂う中で登場したサービスで

ようなデリバリー需要に注目した動きは活発で、「クラウドキッチン」というデリバリー専門の調理施設といった不動産業界からのサービスも始まっている。

未曽有の事態に巻き込まれたのだが、この

飲食店舗は郊外へ 形態を工夫し営業模索

コロナ禍で大打撃を受けた飲食業界。緊急事態宣言や時短要請で

ように新しい動きも出てきている。そのなかで明暗も分かれてきているようだ。

店舗リーシング専門の日本テナントサービス代表取締役の早稲田摂生氏は、「新型コロナウイルスで落ち込んだ飲食業界も最近は若干回復基調にありまし

ユアリーブランドの店舗は、先月はルイ・ヴィトン、今月末にはグッチと、新店舗の出店が相次いでいます。商品の品質が良く、不要になれば高値で買い取りできるラグジュアリーブランドは、コロナ禍であっても売上面の影響は少ないようです。ただし、人気のあるブランドとそうでないブ

客足は大幅減、撤退を余儀なくされた飲食店舗も多い。

なぜなら、に比べ経営しており、や不動産くなって国の化粧出店が出駆けであの出店需心になる