

居抜き物件のリスク

新規で飲食店開業をする際に居抜き物件はお得？なのか!?

1. 居抜きのメリットとデメリット

居抜きのメリット

初期費用が大幅に抑えられる

工事期間を短縮できる

居抜き物件のメリットは、なんとと言っても前テナントが残っていた設備を利用できる点です。前テナントと似たようなスタイルの店舗をオープンしようとしている場合、冷蔵庫、キッチン、水道まわり、什器など多くの設備をそのまま活用できるため、大幅なコストダウン、スピードアップにつながります。また、前テナントにとっても解体に要する金額を安く抑えられることになるため好都合です。

居抜きのデメリット

レイアウトに制限がある

前店舗のイメージが残る

居抜き物件で致命的なデメリットとしては、すでに決まっているレイアウトで店舗づくりをしなくてはいけないという点があげられます。大幅にレイアウトを変更すると、一度全てを壊してやり直すことになり、その場合はスケルトンより費用がかさんでしまいます。そのため、なるべく理想に近いレイアウトの物件を探すことが大切になります。

また、近隣住民とのトラブルで閉店した店舗を居抜きで引き継いだ場合、その悪いイメージまで引き継いでしまう可能性も考えられます。反対に前テナントが同業態で評判の良い店であれば、以前のお客さんを取り込むことができるなどのメリットもあるため、契約前に閉店理由は確認しておくといでしょう。

2. 居抜き物件のトラブル発生率

不動産会社が言わない...

実態 物件契約から1年以内の物件トラブル発生率

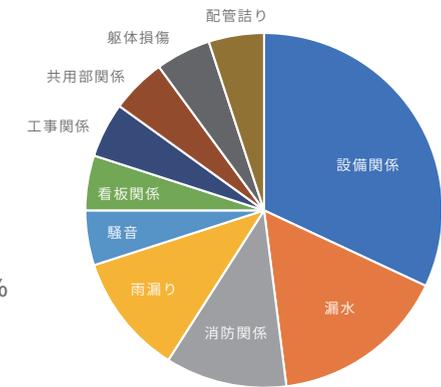
なんと**29%**

3人に1人の方が1年以内に物件トラブルに見舞われている

実態 物件契約から1年以内の物件トラブル内容

- 設備関係：16%
- 漏水：32%
- 消防関係：11%
- 雨漏り：11%

- 騒音：5%
- 共用部関係：5%
- 看板関係：5%
- 躯体損傷：5%
- 工事関係：5%
- 配管詰り：5%



実態 不動産会社から事前に説明は受けていた？

92% 方が、上記のようなトラブル発生のリスクについて事前説明を受けていない！

実態 トラブルの被害金額

10万円～300万円

突然の出費で「オープンできない」「運転資金がなくなった」などというこに発展する可能性もあります！

! 実際のトラブル内容

- ・排水が詰り逆流し店内が一部**水没**した
- ・厨房から**漏水**していた
- ・看板が**越境**していて使用できなくなった
- ・**消防**の届出をしたら建物として不適合だった
- ・大型冷凍冷蔵庫が1週間で**壊れた**

! 実際のトラブル対応内容

- ・工事がストップしオープンが1ヶ月遅れた
- ・追加工事が必要となり運転資金が底をついた
- ・厨房区画を壊して排水管の引き直しが必要となった
- ・看板が越境していて使用できなくなった
- ・厨房が壊れていて買い直した

自ら事前チェック

実は...トラブルの内、**80%**は
契約前にチェックすることで回避することが可能

水回り



グリストラップ 厨房からの漏水跡
(埋込み型)

飲食店の厨房では、防水処理がされていたり、床下や天井裏などにグリストラップや各種配管がめぐっていたりするので、必ずチェックしましょう。

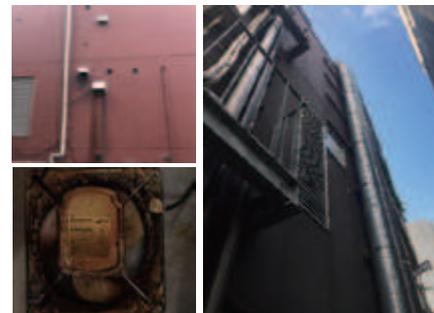
躯体



外壁の損傷 躯体漏水によるカビ
造作の越境

過去に漏水があったかどうかは必ず確認しましょう。大雨が降った場合など大きな損害を受けてしまいます。越境も警察から指導を受けた際は工事が必要です。

排気



排気口(直吹き) 排気口(屋上ダクト)
有圧扇(油汚れ)

しっかり動作するかをチェック。吸引力が弱かったり、油汚れが付着していたりする可能性も高いので、使用前には清掃作業や動作確認をしましょう。

インフラ

電気



ガス

