

20坪の店舗を5年間賃貸する場合、どの賃貸方法がお得?!

賃貸店舗経営期間は50%が3年以内閉店、経営期間3年を超えた方は8~10年経営

表内金額:四捨五入

“貴方好みの内装”が完成しますが
内装造作費、減価償却費が5年間で
「賃料と同額程度」が必要となります。

① スケルトン賃貸、スケルトン返還の場合

賃料	22万円 × 60ヶ月	=	1,320万円
内装造作費	(20坪 × 60万円)	=	1,200万円
原状回復費	(20坪 × 5万円)	=	100万円
礼金	22万円 × 3ヶ月	=	66万円
仲介料(半額)	22万円 × 0.5ヶ月	=	11万円

合計(約) 2,700万円

2,700万円 ÷ 60ヶ月 = 月当り賃料 450,000円

450,000円 ÷ 20坪 = 坪当り 22,500円

* 契約締結時に貸主様に交渉し、売抜け譲渡条件の承認が得られる場合に限り、上記額より安価になります。

* 内装造作(中古)売買譲渡に対する仲介料が発生します。

スケルトン賃貸に比べて初期費用の内装費は
半額程度に抑えられますが、改装費は
明渡し時に売抜けできず贈与残置となります。

② 内装造作(中古)無償譲渡賃貸の場合

賃料	22万円 × 60ヶ月	=	1,320万円
内装造作買入価格		=	0円
内装半改装費	(20坪 × 30万円)	=	600万円
原状回復費	(クリーニング費看板撤去等)	=	20万円
礼金	22万円 × 3ヶ月	=	66万円
仲介料(半額)	22万円 × 0.5ヶ月	=	11万円

合計(約) 2,000万円

2,000万円 ÷ 60ヶ月 = 月当り賃料 336,000円

336,000円 ÷ 20坪 = 坪当り 16,800円

* 借主様が施工する半改装費の増減に依り坪当り額に増減が生じます。

* 内装造作(中古)は無償譲渡に付き、借主様の追加改装費を含み契約終了明渡し時は無償贈与残置となります。

初期投下資金を抑え経営の安全率を高める
“オーナー直営”だから可能な賃貸方法です。

③ リースショップ方法の場合

賃料	24万円 × 60ヶ月	=	1,440万円
内装造作買入価格		=	0円
内装改装費	(20坪 × 5万円)	=	100万円
原状回復費	(クリーニング費、看板撤去等)	=	20万円
礼金	24万円 × 6ヶ月	=	144万円
仲介料(半額)	24万円 × 0.5ヶ月	=	12万円

借主様が追加で備えられる厨房機器什器、備品は契約終了時借主様が持ち出しなさるか、又は次の入居者様に譲渡されます場合、残置期間の賃料は無償にて売買譲渡のご紹介を致します。

合計(約) 1,700万円

1,700万円 ÷ 60ヶ月 = 月当り賃料 286,000円

286,000円 ÷ 20坪 = 坪当り 14,300円

* 契約期間が5年以下の短期間となった場合は、当表内4種類の方法の中で一番リスクの少ない方法となります。

経営を長期的に考え将来の利益率を高める
内装費上昇時代に有利な方法です。

④ 居抜(中古)売買方法の場合

賃料	22万円 × 60ヶ月	=	1,320万円
内装造作買入価格	(20坪 × 10万円)	=	200万円
内装造作改装費	(20坪 × 5万円)	=	100万円
原状回復費		=	0円
内装売抜け金		▲	200万円
礼金	22万円 × 3ヶ月	=	66万円
募集中 賃料	(22万円 × 3ヶ月 × 50%引)	=	33万円
仲介料(半額)	22万円 × 0.5ヶ月	=	11万円
内装造作仲介料	(200万円 × 5% × 2回)	=	20万円

合計(約) 1,500万円

1,500万円 ÷ 60ヶ月 = 月当り賃料 258,000円

258,000円 ÷ 20坪 = 坪当り 12,900円

* 売却期間の長短と内装売抜け金額により増減が生じます。

* 契約期間が5年以上の長期間となった場合は、当表内4種類の中で一番お得です。

* ①~④共通:5年以下で解約の場合、表内月当り賃料は高くなり、5年以上経営の場合、表内月当り賃料は安くなります。

【 弊社管理店舗賃貸期間(平均5年)の事例 】 2018年6月現在

* 弊社ホームページTOPページ内[ご入居者様の声]にて下記のバニラ様、その他各店舗経営者様のコメントもご覧頂けます。

室名	営業職種	賃貸契約時期	経営期間	契約形態
フジビル 1階1号室	飲食店: 鉄板鶏舎様	H27年6月	3年	③リースショップ
フジビル 1階2号室	美容室: バニラ様	H20年3月	7年	③リースショップ
フジビル 1階2号室	ネイル: アンバー様	H28年9月	2年	③リースショップ
フジビル 1階3号室	家具屋: NAUT様	H14年4月	16年	①スケルトン賃貸
フジビル 1階5号室	服屋:イングリッシュポイント様	H17年10月	13年	③リースショップ
フジビル 2階1号室	麻雀屋: 1988様	H11年1月	29年	①スケルトン賃貸
フジビル 3階1号室	ネイル: ティアラ様	H25年5月	5年	③リースショップ
フジビル 3階2号室	エステ: ローズ様	H26年5月	4年	③リースショップ
第二フジビル1階1号室	飲食店:もんじゃ焼き様	H29年12月	1年	④中古居抜売買
第二フジビル2階1号室	飲食店:薬膳カフェ様	H30年4月	1年	③リースショップ
アークハウス 1階C号室	飲食店:カフェバー様	H30年5月	1年	③リースショップ
合計	11店舗		平均経営期間 5年	