

COLUMN

居抜き?

テナントは居抜きがいいって本当?
それともスケルトン?

『居抜き物件』とは、物件を借りる際、内装や家具、什器等も含めて引き継いで使用できる物件のことです。それと対比されるのが『スケルトン物件』で、建物の骨組みになっているだけの物件のことを指します。

居抜き物件は、一から全てを用意しなくても良いため、コストや開業までの時間を有効に使えるというメリットがあります。一方で、居抜き料は、前テナントが決めるもので、相場や制限がありません。そのため、居抜き料が高額になったり、設備のどこまで引き継ぐことができるかが曖昧になり、トラブルに発展したりする例も!きちんと条件を確認することが重要です。

POINT

- 居抜きで入居しても、**退去時は原状回復**が必要な場合も!
- 引き継ぐ機器が壊れたりしている場合も。**必ず初動点検を!**
- 引き継ぐ設備の認識のずれも多数発生。
特にリース品や、前テナントが持ち出すものは必ず確認を!
- 不動産会社によっては居抜き料の他、**居抜き手数料**もかかる



物件を選ぶ際のチェックリスト

物件を選ぶ際にチェックしておくと良い項目をまとめました!

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> 共用部分のルール | <input type="checkbox"/> 飲食物提供の可否 |
| <input type="checkbox"/> ビル全体のセキュリティ(夜間閉鎖時間等) | <input type="checkbox"/> 飲食店の場合:グリストラップ(油清掃)の頻度 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 原状回復の範囲
原状回復費用が高額になる場合も!しっかり確認を。 | <input type="checkbox"/> 壁の取り付け等の内装製作の可否
ビル物件の場合は、消防法の関係で火災報知器設置が必要な場合も! |
| <input checked="" type="checkbox"/> 看板や窓への装飾は可能か
特に、2階以上の物件はお客様への認知拡大が重要!
有料であれば金額も確認しておきましょう! | <input type="checkbox"/> 登記する場合:物件として登記可能か
法人格で契約するには、法人設立後しか契約できません! |



起業に関するお悩み、無料でご相談いただけます。

ご予約はTEL
またはWEBから

080-3940-9455

OPEN 10:00-22:00 ※相談最終受付は21:00まで ※年末年始除く



スタートアップカフェは、福岡市の登録商標です。

fgn. FUKUOKA GROWTH NEXT

福岡市

**START UP
MATCHING**
FUKUOKA CITY

福岡市スタートアップ人材マッチングセンター

人材マッチングの対象となる
スタートアップ企業
●創業5年以内の企業・個人事業主
●一定の第二創業に取り組む企業*
創業から5年を超える企業等に対する相談対応や
企業情報発信などの支援メニューもあります。
*既存事業と異なる事業分野に取り組む企業など。



本サービスは株式会社WorksNautが提供しております。有職業紹介事業許可取得 許可番号:40-ユ-300753

毎週木曜 個別相談DAY!! 無料相談

各専門家への
相談受付時間
17:00~/18:00~/19:00~ 税理士・日本政策金融公庫
18:00~/19:00~ 行政書士・司法書士・弁護士・弁理士

相談予約は、お電話か受付で
080-3940-9455

起業・創業に役立つ情報をお届け!
起業・創業するなら福岡市!
福岡市の起業・創業応援サイト

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/keizai/r-support/sougyou/index.html>



採用・雇用の悩みを無料で弁護士等に相談できる
雇用契約や就業規則の見直しもできます。

電話番号 **080-1001-4675**

※相談時間はお電話でご確認ください。



STARTUP CAFE PRESS

計画的な選択を!

物件探しの極意



COLUMN

居抜き? それともスケルトン?
テナントは居抜きがいいって本当?

