

市場動向

(2017年2月～2017年4月)

六本木地区

売買状況

(土地・建物)

六本木6丁目の敷地約120坪のファンド系ビルが満室稼働以前で売却されたり、六本木4丁目で開発事業に向けてビル売買の事例があった。

買取業者やエンドユーザーのビル購入意欲を感じるが、現実的には利回り4%前後の物件が多く、投資目的では難しい状況が続いている。今後の売買案件の行方を注視したい。

賃貸状況

2月以降、春先のオープン目指して来店客数や募集看板・ネット反響も増え、出店意欲が感じられた。

15～20坪前後のバー・スナック業態(できれば個室有り)、30坪前後まで低層階の飲食店(焼肉・和食系居酒屋等)は、いずれも居抜又は造作譲渡のニーズが高く、50坪以上のラウンジ、クラブ、スポーツジム系はスケルトンも含め検討対象になっている。

手頃な面積の店舗の空室が少ない為、募集条件での成約もみられるものの、賃料の上昇はあまり感じられない。

基準階賃料は管理費込みで坪2～3万円で推移し、賃貸保証会社加入条件のもと保証金減額での成約も増えている。

雑居ビルの事務所では、美容系店舗、マッサージ店の需要も多い。

街の状況

春節、春休み、観光シーズン時期となり人出は多く、六本木交差点近くの狭い歩道は混み合い、既存ホテルの稼働率も高かったようである。

昨年オープンした六本木グランドタワー、六本木ヒルズの『大エルミタージュ美術館展』、ヒルズ春祭りやミッドタウンBLOSSOMでのお花見企画などに人が集まっていた。

訪日外国人の増加を見据え、旧『ホテルアイビス』跡地に新しく『レム六本木』(全400室)が誕生し、今後も新たなホテル開業が控えている。

年度末の歓送迎会シーズンでもあり、夜の飲食店も賑わっていた。

4月からは『港区客引き行為等の防止に関する条例』が施行され、客引き・スカウト行為の取り締まりが強化され、六本木の街の独自ルールである『安全安心憲章』に基づく指導も加わり、犯罪・落書き・ゴミ・不快感とは無縁な街づくりが更に推進されている。