

市場動向

(2018年8月～2018年10月)

六本木地区

売買状況

(土地・建物)

相場調査や担保評価調査での来店もあり、ビル・土地の購入意欲は感じられるが、実際には売り物件の価格は高く、収益物件としてもまた再開発を狙っての売却や取得にしても取引は順調には進んでいないように思われる。

また、これからの金融機関の融資状況(の行方)を懸念して、様子見に入り始めた不動産業者や顧客の動きも感じられた。しかし、3丁目や4丁目では以前から何度か売却の話が出ていた古いビルの取引が行われていた。

賃貸状況

街の再開発やビルの老朽化等による立退きの為の代替物件や、以前から探されている方の物件など、お客様の出店意欲は感じられるものの依然として物件の供給が少ない状態が続いている。

年末までに飲食店をオープン希望の方も加わり、賃貸条件が相場より高めであったり、造作譲渡物件、程度の悪い居抜き物件であっても引合は多い。15～25坪程度の居抜きバーや飲食店、50坪超のクラブ・ラウンジ物件、15坪以下の路面店舗物件の需要が高い。

店舗賃貸相場は若干上がっているように感じる。基準階で坪単価2～3万円、リース店舗は内装デザインにもよるが坪4万円にも届いている物件もある。保証金は店舗で8～10ヶ月、事務所で4～8ヶ月、賃貸保証会社加入が条件となるビルが確実に増えている。

街の状況

半世紀以上に渡り繁華街六本木の中核を担っていたロアビルや、周辺ビルの立退きが進み、5丁目再開発予定地ではまだ通常営業している飲食店でも「営業はいつまで?」という言葉が挨拶のようになりつつあるという話が聞かれた。

4丁目の一部でも再開発の準備組合が正式に発足したり、小規模開発の為の地上げムードが活発化している。

「六本木一丁目駅」近くの3丁目でも再開発の話が浮上している。

飯倉片町に近い3丁目や5丁目では、三井不動産のホテルの建設やBOAT RACE六本木の新築工事など、広い土地での建築工事が活況を呈している。

8月・9月は猛暑であったり異常な雨であったりと天候は激しかったが、テレビ朝日、六本木ヒルズ、東京ミッドタウンでの夏休みイベント、スノーピーミュージアム等による夏休み中の集客や外国人旅行者も多く、街は賑わっていた。