

市場動向

(2019年8月～2019年10月)

赤坂地区

売買状況

(土地・建物)

赤坂通り沿い6丁目のビルの売買が活発に行われた。地続きのビル数棟の売買があったので、転売というよりも業者の開発案件のようだ。

赤坂駅前の一等地は業者による転売を経て、関西系オーナーが仮需で購入・ビル建築し10月に1階を店舗・上階を事務所で賃貸募集を開始した。

その後間もなく、ビル1棟実需目的のテナントが現れ、最終的には賃貸でなく売買が行われた。

賃貸状況

出店意欲について、新規来店客数は8月は夏季休暇の影響から少なく、9月に年末オープン希望の来店客が増加したが、10月には減少した。特に、例年と比べてバー・クラブの来店客数が減少しており、需要が減退している印象を受ける。

飲食店は新規来店客数は少なかったが、既存客の出店意欲は継続している。調剤薬局の出店意欲は旺盛で、整体マッサージ系の需要は依然高い。事務所や住居の新規来店客数は例年に比して少なかった。

物件は、居酒屋・焼肉・焼鳥・中華などの重飲食系は路面店や階段がある2階が人気で、20～40坪の需要が多い。

一方、紹介制・会員制などの飲食業態も増加しており、物件立地にはそこまで拘らず15～20坪程度の面積で事足りるため賃料重視である。

バー・クラブは50坪クラスの大箱物件が長期空室になりやすく需要が減ってきている印象であり、10～20坪程度の小箱が人気である。

駅前1等地物件は賃料の上昇率が高く、軒並みドラッグストア、調剤薬局、コンビニチェーンが入居している。

空室は、例年8月以降に物件の動きが活発化するが、今年は物件の動きが少ない印象である。来年のオリンピックによる消費増加を期待して継続するテナントが多いのかも知れない。

長期空室となっているのは、50坪以上の店舗物件、定期借家でスケルトン物件や賃料相場と募集条件の解離が大きい物件である。事務所は空室が少なく、特に50坪以上の事務所物件の空きは少ない。

相場としては上昇傾向で、赤坂見附駅・赤坂駅前の駅前物件が賃料相場を押し上げている印象である。過去に赤坂見附駅で坪10万円の募集はあったが、赤坂駅前でも坪10万円での募集が見られた。

街の状況

例年、お盆期間中には休業する店舗も多かったが、今年は営業と休業の割合が半々の印象で、それなりに人出もあった。

9月には赤坂氷川祭が開催され、神輿や山車が巡行し賑わいを見せた。10月に開催されたラグビーワールドカップの影響もあってか、観戦や観光に来日したであろう欧米系の外国人の姿が目立った。

来年にはオリンピックが開かれるため、インバウンド需要を見越したビジネスホテル建設と簡易宿泊所などの開業希望が増加している。

また皇居・赤坂御所で天皇即位の礼が執り行われた影響で、赤坂エリアは交通規制等の警察の警備が厳重化した。最近、赤坂にフォーカスしたTV番組も増えており、赤坂の街が注目されているようである。