

市場動向

(2023年8月～2023年10月)

赤坂地区

売買状況

(土地・建物)

取引事例として、赤坂4丁目で土地面積1,225㎡、建物延床面積約6,100㎡のオフィスビル2棟が纏めて取引された。
買主はマンションなどの開発を検討している様子だ。
赤坂3丁目、一ツ木通り沿いの大型店舗ビルが売買され解体が始まった。
同じ一ツ木通りではオフィスビルの解体が終わり、これからビルの建設が始まる。
どちらも低層階を店舗、上層階をオフィスとして計画している様だが、オフィスの需要がどれ程あるかが心配だ。
ビル購入検討者が近隣賃料相場、テナント動向などのヒアリングで来店があった。
検討者は賃料相場が上がっていると思い相談に来たが、思った以上に上がっていない事を確認し入札金額を再検討する様子であった。
表立っての取引事例は少ないが、水面下では活発に取引されている様に感じる。

賃貸状況

新規来店は月3件～4件、ホームページからの問合せは月1件～2件であった。
来店動機は、バー、キャバクラ、居酒屋、焼肉、韓国料理などの飲食店と住居を探されての来店が多かった。

バー、キャバクラは10坪～30坪、居酒屋、焼肉などは25坪～35坪の居抜き物件を探されており、飲食系の出店意欲は変わらず旺盛である。
美容院、ネイル、マツエクなど美容系サービス店舗での問合せは少なく出店意欲が弱い様に感じる。
また、少し前まで問合せの多かったサウナ、シミュレーションゴルフの問合せも少なくなった。

事務所物件に関して、10坪程度の小規模な物件は現場事務所や短期貸し、新規独立など、問合せも多少あるが、40坪～50坪の中規模な事務所物件は問合せが少なく空室が長期化している。

街の状況

新型コロナウイルスが5類に移行されてから、海外からの観光客が日増しに増えてきた。
ランチ時は行列になる店舗も増え、街はコロナ禍前の人出に戻りつつある様に感じる。

9月17日に赤坂氷川神社神幸祭が行われ、平成30年以来という事もあり、担ぎ手も観客も楽しみながら祭りを盛り上げていた。

赤坂エリアの開発関係では、赤坂エクセルホテル東急が2023年8月31日で営業が終了され11月より解体が予定されている。
また、赤坂二・六丁目地区開発計画では、TBS赤坂の本社隣接地「国際赤坂ビル」2棟の建替えが進んでいる。
オフィス、劇場、ホテルなどで構成され2028年完成予定でランドマーク的な建物として、益々賑わいのある街になる事が期待される。