

市場動向

(2024年8月～2024年10月)

赤坂地区

売買状況

(土地・建物)

赤坂9丁目(旧)ジャニーズ事務所(現)SMILE-UP本社ビルが売買された。買主は中長期的に所有しリースバックでSMILE-UP本社が借り続けるとの事だ。

また赤坂2丁目エリアで築9年のマンション、築30年のオフィスビル2件の売買があり、住居用物件とオフィスビルの取引は引続き活発であるが、商業ビルは古いビルも多くテナントの属性も分かりづらい為か目立った事例が無かった。

10月から赤坂3丁目田町通りにあるビルの解体が始まり、赤坂見附駅からも近く視認性抜群の立地で竣工後は焼肉叙々苑が再オープン予定だ。赤坂は現在、赤坂7丁目2番地区第一種市街地再開発、東京ワールドゲート赤坂再開発事業が着々と進んでいる。

賃貸状況

8月後半から物件の問合せが増加し、コロナ禍で撤退した大手レストランチェーンの出店意欲が高くなってきた。また需要の高い10～20坪の空き物件が少ない為、お店を辞めたい経営者は解約をせず造作譲渡で取引をする事が多くなった。

譲り受けた顧客にとってもスケルトンを借りるより若干の改装費用と短い工事期間でオープンが可能となる為メリットがある。

なかには殆ど内装を変えず契約から2週間程度でオープンする店舗もあった。現在赤坂にあるビジネスホテルは、ほぼ外国人の宿泊で満室状態が続いており、インバウンド客の需要を狙ってレストラン、カラオケボックス、鉄板焼き、居酒屋等大型店舗ニーズが増加傾向である。

店舗の成約賃料は1階3万～4万/坪、2階2.5万前後/坪、基準階3階以上は2万～2.5万/坪で、国際的ブランド力が高い銀座、六本木で探されていた顧客が、最近赤坂エリアに目を向けている。

赤坂は諸官庁や大手企業の会食には好立地で、賃料が若干安い事もあり、オーナーシェフが新規開業しやすいと思われる。

事務所はサービスオフィスやコワーキングスペースの需要が目立つが、賃料目線が2万/坪以下である為なかなか成約に至らない。住宅はコンシェルジュや最上階にスカイラウンジがある高級賃貸マンションが好調で賃料値上がり傾向でも空室は殆ど無い。

街の状況

9月には氷川神社の例祭が執り行われ、威勢の良い掛け声と共に氷川山車と町会神輿、太鼓山車が街灯りの中にライトアップされ江戸祭礼絵巻のような風景は大勢の観客の視線を釘付けにした。

また一ツ木通り沿いに多くの屋台が軒を連ね、仕事帰りのビジネスマンや訪日外国人観光客が美味しい料理とお酒で祭りの夜を楽しんでいた。

赤坂の街は全体的に活気があり、ランチ時は行列が出来ている店舗も多く、夜は企業の接待や会食が復活しているようである。

また週末も人出が増えており、訪日外国人観光客が路面の飲食店を物色している姿をよく目にする。