

市場動向

(2018年11月～2019年1月)

渋谷地区

売買状況

(土地・建物)

渋谷駅から徒歩1分、飲食店が集積するエリアの一角にある飲食ビルが取引された。
地下1階地上8階建て延床面積2,383㎡の規模。
取引価格は不明だが極度額33億6,000万の根底当権が設定されていた。

東急電鉄は渋谷1丁目のオフィスビルを取得した。他に東急電鉄グループでは宮益坂エリアに7棟ビルを所有しており、今後新たな開発を計画しているのか気になる。

ビル取得を検討している業者、融資を考えている金融機関より賃料相場のヒアリングが数件あった。
表には出てこないが、水面下ではまだまだ活発に動いている様だ。
今後も続きそうな気配である。

賃貸状況

新規来店は月に1件～5件という状況である。

焼肉店・ガールズバー・カレーレストランなど飲食店を求めての来店が多い。
バーなどは10坪程度の小規模物件から焼肉屋・カレーレストランなどは40～50坪の大箱までニーズは幅広い。
路面、空中階どちらも空室はほぼ無く、新規募集もなかなか出てこない。
事務所の新規募集でも飲食店への転用が可能か否かの問合せが入るほど飲食店の出店ニーズはある。

タピオカミルクティやタイ茶など、テイクアウト向け小規模な路面物件、クリニックや美容室などサービス店舗可物件のニーズも引き続きある。
全体的に空室が少ない状況の為、僅かではあるが新規募集の賃料相場も上がり傾向である。

街の状況

2018年の年越しも渋谷駅前スクランブル交差点や道玄坂、井の頭通りなどで大規模な交通規制を行った。
歩行者用道路となった渋谷駅前スクランブル交差点には、身動きが取れない位の群集がカウントダウンで盛り上がっていた。

新年になり1月中旬、新春チャリティもちつき大会が渋谷109前で行われ、渋谷区長はじめ、多くの方々が参加され盛大に盛り上がっていた。
2015年11月から建替え工事に着手した渋谷区役所が2019年1月完成した。
工事期間中は公園通りが寂しい通りとなっていたが新庁舎の完成で人通りも増え、賑わいのある公園通りに戻るだろう。
また、渋谷駅前の「渋谷スクランブルスクエア」が大分完成に近づいてきた様に見える。
渋谷随一の高さ(地上約230メートル)は渋谷のランドマークになると思われ、今から完成が待ち遠しく楽しみである。