

市場動向

(2019年11月～2020年1月)

渋谷地区

売買状況

(土地・建物)

渋谷区神宮前6丁目、キャットストリート沿いにある新築店舗ビルの取引がされた。
ビルは地下鉄明治神宮前駅から徒歩5分、JR渋谷駅から徒歩9分の場所があり、地上8階建て延床面積2,352㎡の規模。
テナントはジーンズメーカーのLEVISが入居中である。
売主は米保険大手プルデンシャルファイナンシャル傘下のPGIMリアルエステートだが、PGIMは2017年4月に本物件を取得、建替え2019年2月に竣工後、同年6月に売却をしている。

その他、渋谷区宇田川町で連なる2棟の店舗ビルが取引された。
東急本店向いの店舗ビルで、延床面積約1,731㎡の規模。1階から8階まで飲食店が入居しており、賃貸でも人気のあるビルの取引だった。
銀行系不動産業者が売買物件を探しに来社されたが、「オリンピックが終わった後も数年は値が下がる事なく高値で取引はあるでしょう。」と読んでいた。
売買に関しては、まだまだ活発に行われそうな気配である。

賃貸状況

新規来店は月平均4件～5件と少し増えてきているが、まだ少ない状況である。
ホームページからの問合せも平均1～2件と少ない状況だ。
来店動機はダイニングバー、ダンススタジオ、美容室、ショールーム、エステサロン、クリニックなど飲食店、物販店、サービス店舗と様々である。
どの業種も階数は問わないが、立地や賃料を重視しているお客様が増えている。

ダンススタジオに関しては、天井高や地下又は地上1階と制限があるため物件探しのハードルが高く、なかなか成約には至らない。

美容室の出店意欲は旺盛で、10坪～80坪まで幅広く物件を探されているが、業種制限等でなかなか物件を紹介する事が出来ていない。

店舗・事務所とも、全体的に空室は少ない状況が続いている。

街の状況

旧渋谷駅街区プロジェクトとして2014年6月に第1期として着工した「渋谷スクランブルスクエア」が完成し開業した。

45階～屋上の展望施設は「SHIBUYA SKY」と名付けられ、地上約230mから望むパノラマビューに感動していた。

また、11月22日には「渋谷パルコ」が改装開業した。

雨の中2,500人が開店前から列を作るほどの盛況ぶりだった。

12月31日、恒例のカウントダウンでは大晦日から年明けの1時頃まで、渋谷駅前スクランブル交差点や道玄坂、井の頭通り、公園通り等、渋谷駅周辺が歩行者専用道路となり、お祝いムード一色になった。

警察・警備員の規制に加え、今年は渋谷区の規制で定める区域内公共の場所での飲酒を禁止した事もあり、大きな事故・トラブルもなく終わった。

渋谷の街に新たなランドマークも完成し、益々注目の街になりそうなのが楽しみである。