

市場動向

(2025年5月～2025年7月)

渋谷地区

売買状況

(土地・建物)

渋谷エリアは渋谷駅を中心に複数の開発計画があり、地区全体の機能更新や成長が期待出来る事から、不動産取得需要は堅調であり取引利回りは低位で安定的に推移している。

中小店舗ビルについては買取再販物件が複数売り出されており、不動産業者の動きも活発である。

店舗・オフィスとも賃貸市場は需要が依然として強く、賃貸需要の高さが魅力的な地区であるが一部の売り物件については価格設定が割高に感じられる事もある。

賃貸状況

渋谷エリアに限らず近隣の表参道・青山・原宿・恵比寿の各エリアとも引続き物件が無い状態で、物件の募集を開始すると問合せ、内見依頼が多かった。
6月に募集を開始した物件も2年前の募集時と比較し問合せ、内見、申込みに至るスピードが早く、件数も多かった。

物件を探されている方のニーズとしては10～20坪の飲食物件、エステ等サービス業態が中心で、50坪以上の大箱については空き状況の確認等も無く、小規模物件へのニーズの集約が多いように感じた。

相場としては高く、10～20坪の物件の殆どが募集価格で成約に至っている。
物件の供給が少ない事から全体的に募集価格が高額になっており、並行して投資目的のビル売買が多い事から、チャレンジ価格での募集も増えている。
当面はこの状況が続くものと思われる。

街の状況

渋谷では5月に「渋谷・鹿児島おはら祭」が開催され、60の通り連、2,000人超の踊り手が道玄坂、文化村通りを踊り、街全体が『かごしま』に染まった。
多くの外国人観光客も足を止め写真撮影をし、日本文化に触れていた。

6月下旬から7月に掛けては多くの外国人観光客も災害を予知した噂が起因してか、明らかに減少していた。
7月後半になると人出も徐々に戻り、学生の夏休みと重なって街は賑わっていた。