

# 市場動向

(2025年11月～2026年1月)

## 渋谷地区

### 売買状況

(土地・建物)

渋谷駅周辺は繁华性や顧客流動性に優れ、また再開発事業も進むなど、不動産価格は高値水準が継続している。  
中小規模の案件を中心に再販業者による取得、高値での売出し事例があり、当該エリアの買いニーズが堅調であることを背景とした地価上昇期待が伺える。

継続賃料と新規賃料にはギャップがあり、不動産開発業者の前裁きをする不動産会社の取得目線も、旧耐震、店舗(特に飲食)テナント割合の少ない案件については、強気の価格での取得事例も見受けられた。

当地区は認知性の高さや民泊・ミニホテル等の供給の増加に伴い、外国人観光客の更なる増加も期待され、再開発事業の発展期待を背景に当地区への投資需要は今後も堅調に推移すると予想される。

### 賃貸状況

渋谷エリアやその近隣エリアにおいて、継続して募集物件が無い状況だ。  
来店や問合せのニーズとしては、その殆どが飲食店舗で10坪～20坪が多く、予算については物件があれば対応せざるを得ない状況となっている。

事務所やサービス店舗も面積関係なく、物件が出れば多くの反響が寄せられていた。  
最近多く見られた業態としてトレーディングカードを取扱う買取販売店があり、渋谷の街でも多くの出店が見られ外国人観光客で溢れていた。

解約等の全体的な流れとしては、経営難、閉店、解約の相談が数件聞こえており、今までの流れとは少し変わりつつある状況が見られた。

### 街の状況

渋谷の街は引続き多くの人出で賑わい、MEGAドン・キホーテ渋谷本店を中心に多くの外国人観光客で溢れ返っていた。

年末年始はハロウィーン同様に若干賑わいが落ち着き、街のゴミ、汚れも数年前と比較し少ない状況であった。

再開発が進む渋谷において新たな渋谷ブランドを確立しようとする流れと、従前の渋谷らしい街を守ろうとする雰囲気、最近の渋谷の街の変化をより強く感させている。