

市場動向

(2026年2月～2026年4月)

渋谷地区

売買状況

(土地・建物)

渋谷エリアは100年に一度と言われる大規模再開発が複数の街区で進行しており、商業地・住宅地ともに都内屈指の上昇率を維持している。
2026年の公示価格で上昇率が最も高かった地点は、「渋谷サクラステージ」近くの「渋谷区桜丘町14-6」で前年比+29.0%であった。

賃貸においてもインバウンドの増加に伴い、駅近隣を中心に店舗賃料は上昇傾向にあり、事業系投資用不動産も転売目的で売り出されていた物件を再転売目的で同業の不動産会社が取得する事例もいくつか見受けられた。

「Shibuya Upper West Project(旧東急百貨店本店跡地)」や「道玄坂二丁目南地区(オフィス・TRUNK HOTEL)」などの大型プロジェクトが具体化し、再開発事業の発展期待等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

渋谷を中心に近隣エリアにおいても、引続き募集物件が無い状況となっている。

来店や問合せのニーズとしては飲食店舗が中心で10～30坪の面積帯が多く、特に1階路面物件の予算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帯関係なく、物件が出れば多くの反響が寄せられていた。

一方で中東情勢等に起因する原材料費の高騰が更に進んでおり、出店意向は出しつつも以前までのようなビル側にとって好条件での成約は減少しているように感じる。

街の状況

桜のシーズンを迎え、渋谷は多くの外国人観光客・春休みの学生で溢れていた。また多くの1階路面の飲食店において、窓や入口を開放して営業しており多くの客で賑わっていた。

夜になるとビルや各店舗の照明に加え、各所を走行するインバウンド向けのカーットの照明、路上に駐車するカスタムカーのネオンや音が重なり、賑わいが増していた。