池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

サンシャイン60通りはアミューズメント施設の大型開業がみられた。

- 池袋エリアは駅周辺に大型商業施設が多く集積しており、ファッション系の買物客は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。駅ソトでファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。路面店の集積範囲も東京の他の主要商業エリアよりもコンパクトである。
- プライムエリアのサンシャイン60通りではロクマルゲート池袋が竣工。低層部分に大型アミューズメント施設「GIGO総本店」が開業し、上層にはサービス系店舗の入居がみられる。
- ここ半年で中古・リユース系店舗の開業が複数みられており、南池袋や西池袋エリアでは当該業態の店舗の集積が高まっている。
- 飲食店舗の出店も増えており、空室が続いていた裏手立地の飲食ビルの空室消化が進んでいる。
- そごう・西武の米投資ファンドへの売却、西武池袋本店の土地等のヨドバシHDへ売却等の動きにより、同店の今後について非常に注目が集まっている。

■ 公募賃料推移表　　円／月・坪

エリア	フロア区分	2020年	2021年		2022年		2023年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
池袋	全フロア	27,600	27,800	29,600	27,500	26,600	27,600
	１Ｆ	44,200	41,200	44,000	38,300	42,000	38,600
	１Ｆ以外	25,800	25,900	27,900	26,300	24,000	25,500

今後の見通し

西武池袋本店の今後の動向が、池袋エリアに及ぼす影響に注目。

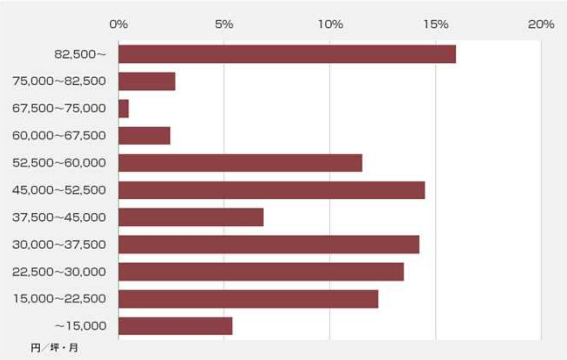
- そごう・西武の売却、西武池袋本店の土地等がヨドバシHDに売却されたことにより、同店に出店する店舗がそのまま存続することは考えづらい状況。報道の通り駅ナカにヨドバシカメラが出店すれば、駅ソトに数多く存在するヤマダやビックカメラ店舗への影響は大きい。さらに西武池袋本店に入居しているラグジュアリーブランドも少なからず減少することも考えられることから、西武池袋本店単体の集客力の変化・顧客層の変化だけでなく、周辺への影響も含め、今後の動向が注目される。

賃料トレンド

募集件数に増減はみられるものの、需給バランスは改善方向で進んでいる。

- 募集件数はコロナの影響が大きかった2020年第3・第4四半期では300件を超えていたが、その後徐々に減少し、2022年第2四半期では159件まで減少した。2022年第3四半期以降再び増加し、200件を超えたが、直近の2023年第2四半期では再び減少し194件となった。募集件数は増減しているが、実際の需給バランス自体は改善方向に進んでいる。
- 1Fの公募賃料は2020年第3四半期には月坪50千円程度であったが、その後は下落傾向となり、2022年第1・2四半期は月坪40千円を割った。その後2022年第3四半期は上昇したが、直近の2023年第2四半期は再び下落している。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだものと考えられる。
- 全フロアの公募賃料はコロナ以前から大きな変化はないまま月坪27～30千円の水準で推移している。

■賃料水準構成（１Ｆ）



■住所別平均賃料／募集件数（１Ｆ）

住所	2020年下期～2023年上期		2023年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥62,147	103	¥55,066	6
豊島区東池袋1丁目	¥52,030	174	¥39,210	28
豊島区東池袋3丁目	¥17,138	22	¥20,564	3
豊島区南池袋1丁目	¥54,810	48	¥50,596	16
豊島区南池袋2丁目	¥26,429	60	¥27,072	15

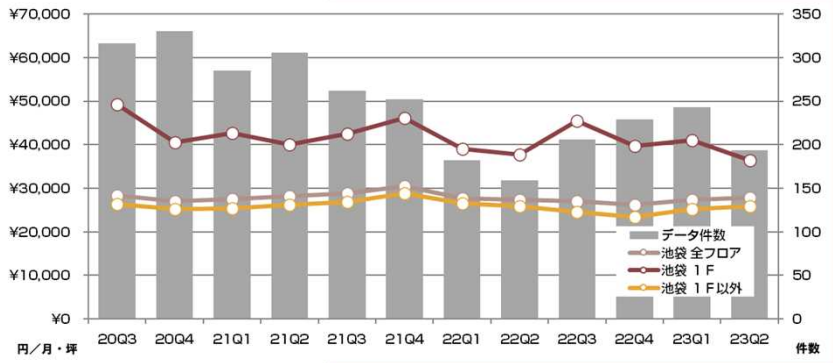
※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

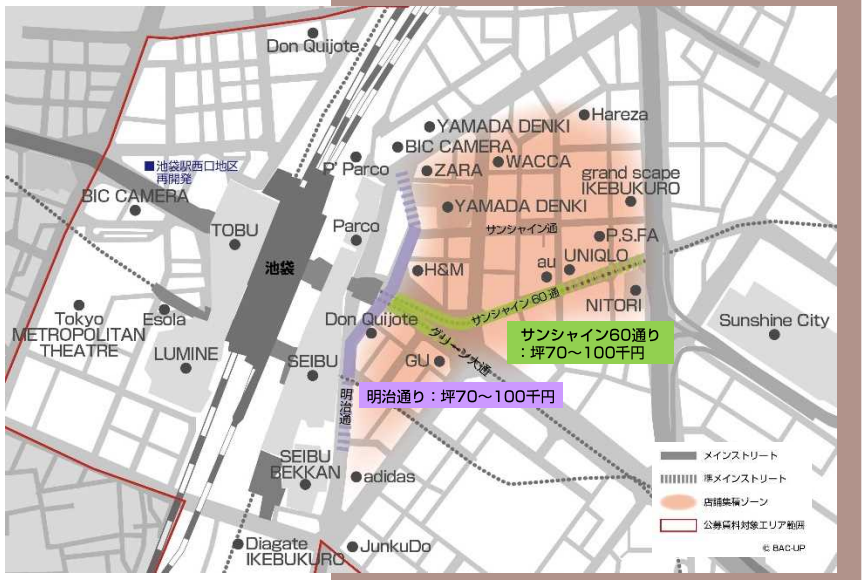
＜対象エリア＞
豊島区西池袋1丁目　豊島区南池袋1丁目
豊島区東池袋1丁目　豊島区南池袋2丁目
豊島区東池袋3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 南池袋：KOMEHYO買取センター（2023.5）
- サンシャイン通り：AWESOME STORE（2023.6閉店）
- グリーン大通り：GU（2023.5閉店、2023.9移転オープン）
- グリーン大通り：ユニクロ池袋東口店（2023.6閉店）
- サンシャイン60通り：OGSビル（2023.6）
- サンシャイン60通り：ロクマルゲート池袋（2023.7）
- サンシャイン60通り：GIGO総本山（2023.9）
- 南池袋：アニメ東京ステーション（2023.10予定）
- 駅西口：（仮称）池袋西口プロジェクト（2025年予定）
- 東池袋一丁目地区市街地再開発（2026年予定）

■公募賃料トレンド





※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料