渋谷エリア SHIBUYA

<対象エリア>
渋谷区宇田川町　渋谷区道玄坂1丁目
渋谷区渋谷1丁目　渋谷区道玄坂2丁目
渋谷区神南1丁目

エリア概況

インバウンド回帰でスクランブル交差点など街の賑わいが戻る。

- センター街、井の頭通り、文化村通りなど複数のストリートが駅から扇状に広がり、繁華性の高さから多様な業態が成立する強みを持つ。
- 井の頭通りのベルシュカ跡地にはリユース業態のコメ兵が11月に開業を控える。空室が続いていたサカゼン跡地（→GIGO）やジーンズメイト跡地（→新時代）はようやく決定。新規開発物件でも既にテナントが決定している。センター街のくすりの福太郎跡地は居酒屋となり、夜型業態の動きがみられるようになってきた。
- 公園通りではゼビオ跡地、ビューティ＆ユース跡地がPOP UP　STOREとして稼働。街の情報発信力の高さは継続している。
- LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggman、CLUB QUATTROなど渋谷の街の特徴であるエンターテインメントの稼働も上がってきた。加えてインバウンド客の急増でスクランブルスクエアはコロナ前以上の客数となり、飲食店の賑わいは戻ってきた。

■ 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
渋谷	全フロア	34,700	37,300	36,100	35,000	35,100	37,100
	１Ｆ	48,200	51,300	46,300	44,500	43,600	55,500
	１Ｆ以外	29,500	30,500	31,700	31,900	32,200	32,700

今後の見通し

SAKURASTAGE開業により渋谷駅南側に商業集積が伸び、新たな動線も。

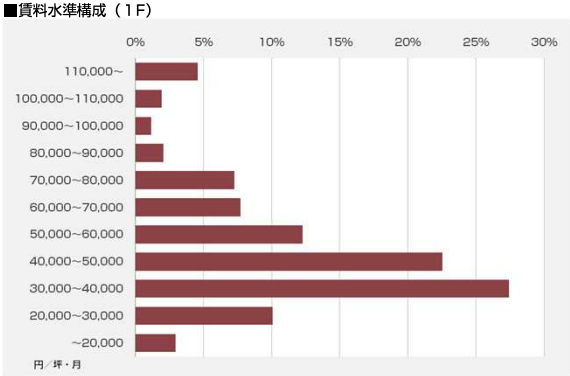
- 文化村通りではドン・キホーテなどを展開するパン・パシフィック・インターナショナルホールディングスによる「道玄坂通」が開業。
- 桜丘町では23年11月にはShibuyaSakuraStageが開業予定となる。渋谷駅や渋谷フクラス、渋谷ストリームとのデッキが接続。新改札口も開通し、渋谷駅南側への商業の拡がり、新たな動線が誕生する。
- 1999年に開業したQFRONTが「カルチュア・インフラ」を強化するとして2023年10月末から改装に着手。500席のカフェ＆ラウンジ空間などを新設する予定。2024年春営業再開を予定し、スクランブル交差点の賑わいに拍車がかかる。
- 一方、神南エリアや公園通り北側で複数の大型物件の空室が長期化しており、駅から離れた外周部の弱さは継続している。

賃料トレンド

1Fの賃料は伸長。駅西側の従来の渋谷集積エリアが回復してきている。

- 1Fの賃料は23年に入り急伸。募集件数も減少しており、マーケットの回復傾向がみられる。
- 特に宇田川町、道玄坂2丁目で高い伸びがみられ、従来の渋谷の商業集積エリアのマーケット回復が顕著となった。
- 1F以外の平均募集賃料は2023年第2四半期で月坪33千円程度と緩やかな伸びが継続。
- 賃料水準構成を見ると月坪30～40千円が前期に続き最も多く、表参道・原宿の一段低めとなっている。銀座や新宿とは引き離されており、ブランドストリートを持たない街の弱さも感じとれる。

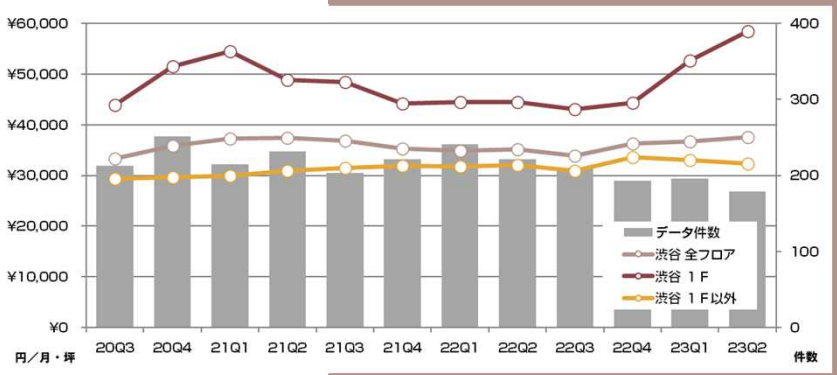
■賃料水準構成（1F）

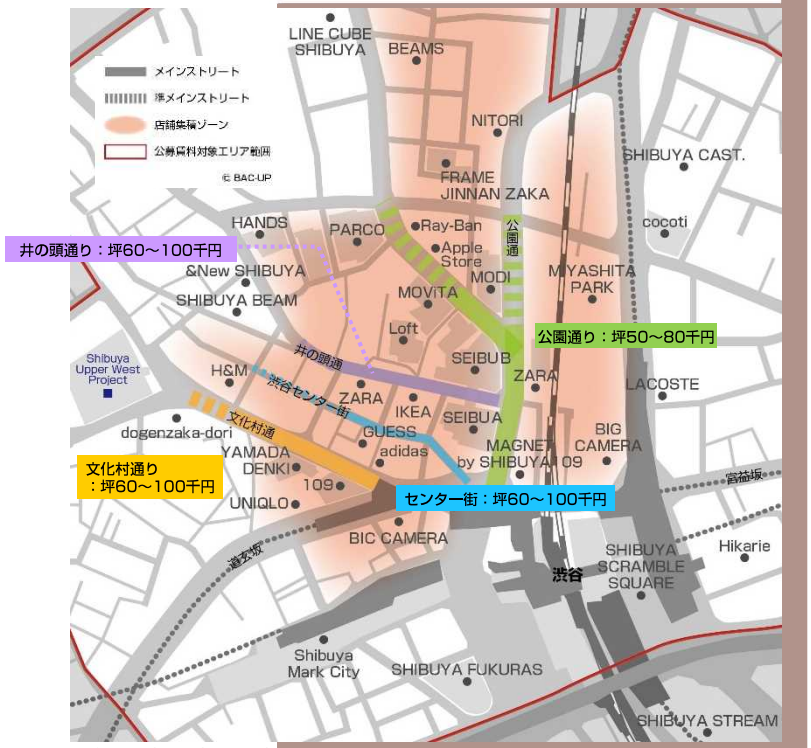


● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 明治通り：Bunkamuraル・シネマ 渋谷宮下（2023.6）
- 井の頭通り：AWESOME STORE TOKYO（2023.6閉店）
- 公園通り：アインズ＆トルペ（2023.6閉店）
- 明治通り：Clarks（2023.7閉店）
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori（2023.8）
- 井の頭通り：KOMEHYO SHIBUYA（2023.11予定）
- 桜丘町：渋谷サクラステージ（2023.11予定）
- 南口：渋谷アクシュ（2024年度上期予定）
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト（2027年度予定）

■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