# 池袋エリア IKEBUKURO

＜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

## エリア概況

### サブカル色が強まるエリア特性に

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、東口に西武百貨店が立地しているほか、東口エリアの繁華性が高く、サンシャイン60通りを筆頭に、サンシャイン通り、グリーン大通り、明治通り沿いにファッション店舗等の集積が見られる。
- アニメイト池袋本店をはじめ「乙女ロード」（「サンシャイン前」交差点から「東池袋三丁目」交差点付近）を中心にサブカルチャー系店舗の出店が見られるほか、2014年9月には池袋パルコ別館「P'PARCO」においてニコニコ本社などが、2016年1月には東池袋1丁目に「アニメイトカフェ池袋3号店」が、2016年6月には池袋駅西口に「コミックプラザ×アニメイト」がそれぞれオープンしており、近年、サブカルチャー系店舗の集積が進んでいる。

■ 公募賃料推移表　円／月・坪

| エリア | フロア区分 | 2013年 | 2014年 | | 2015年 | | 2016年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 池袋 | 全フロア | ¥20,000 | ¥20,100 | ¥19,800 | ¥20,000 | ¥18,500 | ¥17,600 |
| | 1F | ¥27,800 | ¥30,300 | ¥26,100 | ¥29,000 | ¥24,900 | ¥24,800 |
| | 1F以外 | ¥19,000 | ¥19,500 | ¥18,900 | ¥19,000 | ¥17,900 | ¥17,200 |

## 今後の見通し

### 60階通り以外のエリアへの回遊の広がりが期待される

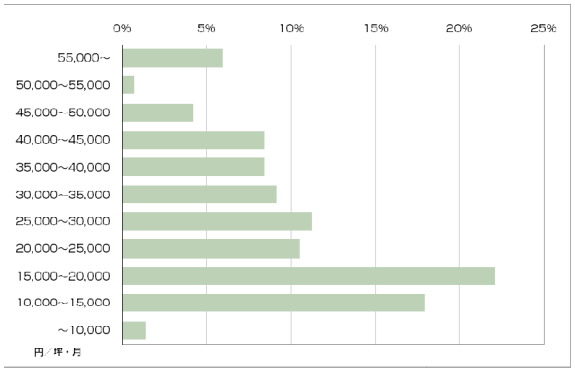
- 東急不動産と佐々木興業が「（仮称）東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」として、地下3階地上14階建（地下1階～地上3階は商業施設、4～14階は12スクリーン・約2,500席の首都圏最大級のシネマコンプレックス）の新たな商業施設を2019年に開業予定である。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による旧本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅西口駅前街区の基本構想案として、高層棟2棟を含む計画（商業機能が約33,000㎡、業務が約49,000㎡、住宅が約33,000㎡、宿泊が約16,500㎡）が検討されており、将来的には西口への回遊の広がりが期待される。

## 賃料トレンド

### 公募賃料はやや下降トレンド・募集件数は引き続き安定的

- 20千円前後で安定的に推移していた1階以外の賃料水準は、2015年第1四半期以降は下降トレンドを示している。この背景としては、駅から離れたエリアの飲食系テナントの売上低迷等が考えられる。
- 1階の賃料水準は、直近の2016年第2四半期では下落が見られるものの、これは面積の大きい高額事例が姿を消したためであり、当期を除くと直近1年では坪25千円前後を概ね安定的に推移している。
- 募集件数については、直近1年では200件前後の水準で概ね安定的に推移している。

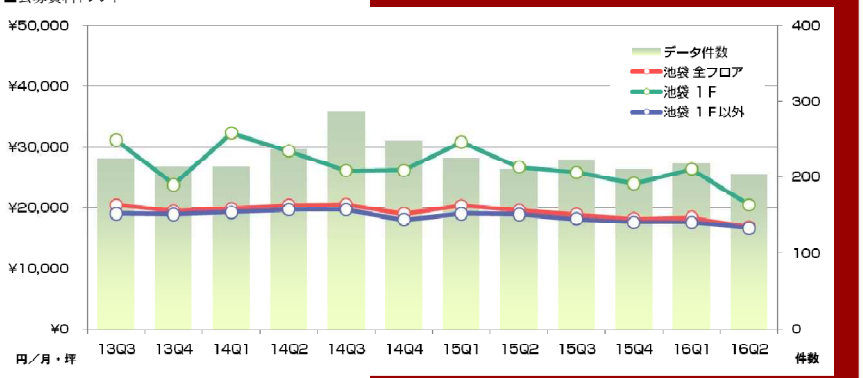
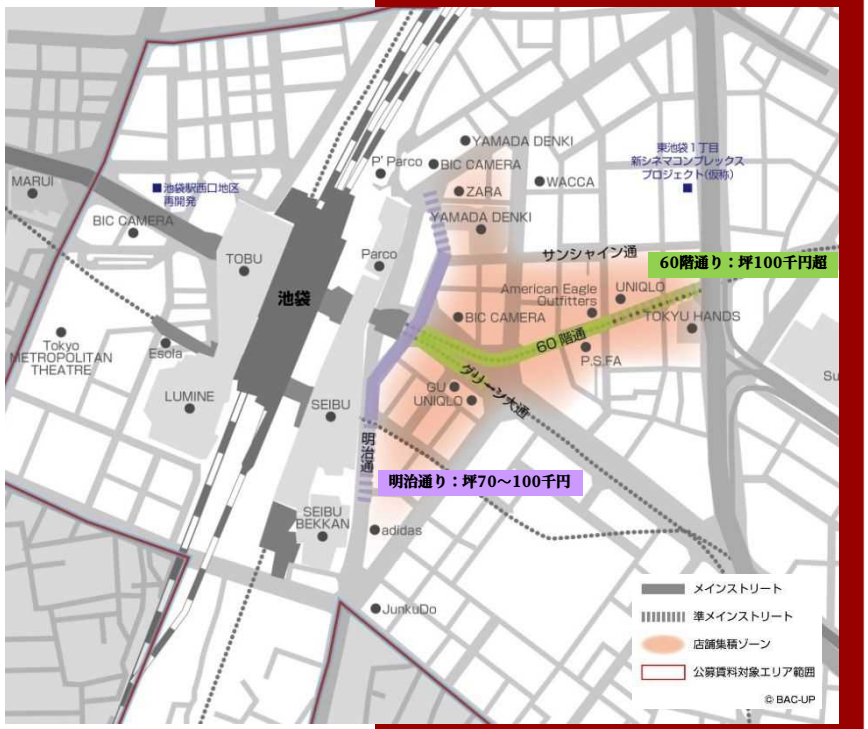
■賃料水準構成（1F）




■住所別平均賃料／募集件数（1F）

| 住所 | 2013年下期～2016年上期 | | 2016年上期 | |
|---|---|---|---|---|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 豊島区西池袋1丁目 | ¥47,271 | 41 | ¥15,250 | 3 |
| 豊島区東池袋1丁目 | ¥28,534 | 89 | ¥26,454 | 13 |
| 豊島区東池袋3丁目 | ¥13,593 | 29 | ¥18,518 | 2 |
| 豊島区南池袋1丁目 | ¥34,861 | 43 | ¥17,302 | 4 |
| 豊島区南池袋2丁目 | ¥19,443 | 83 | ¥20,279 | 7 |

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ヴィクトリアスポーツ池袋東口店（2015.12）
- 三省堂書店池袋本店（2015.12オープン）
- 東口駅前：西武鉄道による旧本社ビル建て替え（2019.3完成予定）
- （仮称） 東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト（2019年開業予定）
- 豊島区現庁舎地活用事業（オフィス・商業ビル）、（2020.3竣工予定）

■公募賃料トレンド