

表参道エリア

エリア概況

ストリート毎に異なる特性を持つ日本一の情報発信力を持つエリア

- 表参道・青山エリアは立地イメージが良好で、販促・宣伝効果を狙ったブランド旗艦店が集積する。常に鮮度や情報発信性が必要となることから短期サイクル(1~2年)でのテナント入替や期間限定ショップなども増えており、新商品のイベントなどでは最も効果的なエリアといえる。
- 原宿はヤングファッショントレンド発信エリアで超広域商圏を確保している。メディアなどにも取り上げられる情報発信力の非常に高いエリア。2012年以降、スイーツ店などカフェや飲食店の出店動向が活発となり、ファッション性に新たに「食の情報発信力」が加わることで更なるパワーを持つ街となっている。
- 直近では青山方面ではみゆき通り至近、PRADA裏手周辺の集積が進んでおり空室も見られない状況となっている。キャットストリートについても表参道至近では高額な事例も聞かれ、エリアのポテンシャルの高さが伺える。

公募賃料推移表

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	下期	上期
表参道	全フロア	¥29,600	¥28,600	¥32,700	¥32,000	¥33,400	¥32,300		
	1F	¥42,100	¥38,400	¥45,500	¥44,300	¥42,400	¥40,500		
	1F以外	¥23,700	¥24,200	¥28,000	¥28,100	¥30,000	¥29,400		

今後の見通し

開発の動きも多く、出店ニーズは依然として高め

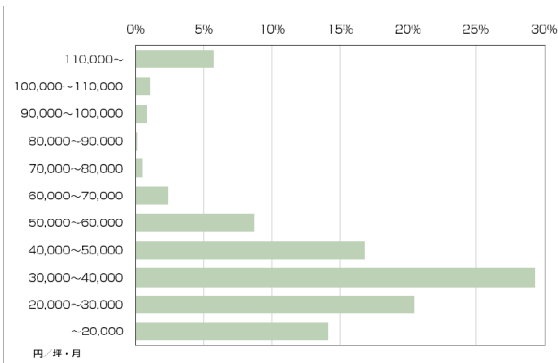
- 2015年にはアルタやキューブラザが開業、(仮称)神宮前計画もようやく動き出している。また、神宮前交差点に立地するコーポリンピアアクセスは東急不動産が取得、開発する計画となっており、話題性には事欠かないエリアとなっている。
- また、一部住宅なども含むため大規模な敷地となるが北青山三丁目地区まちづくりプロジェクトなど、動きが少なかった青山方面にも複数の開発の動きが見られている。但し、青山通り沿いは表参道交差点より北側ではオフィス中心のビルの建替えなども多く、他エリアほど商業地としての回復は見られていない。

賃料トレンド

賃料は安定したトレンドを維持

- 銀座同様、依然としてプライムロケーションは高賃料を維持しており、成約賃料ベースでは落ち込みは見られない。
- 1Fの平均賃料を見ると、2016年第2四半期は上昇傾向となっている。内訳をみると1Fの募集件数が減少しているようであり、エリアとしてのトレンドは引き続き良好と言えよう。
- 募集件数は2015年第2四半期をピークに減少傾向にある。フロア別では2F、町丁目別では神宮前6丁目の減少率が大きいようである。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円台の割合が最も高くなっている。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪77千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、キャットストリート裏手の立地ではあるが坪150千円以上で募集されている小型物件の影響が大きいようである。

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
港区南青山3丁目	¥28,567	141	¥30,023	26
港区南青山4丁目	¥26,101	93	¥29,715	29
港区南青山5丁目	¥46,888	91	¥51,870	16
港区南青山6丁目	¥28,941	71	¥28,992	7
港区北青山3丁目	¥49,457	131	¥48,112	14
渋谷区神宮前1丁目	¥56,496	288	¥57,095	39
渋谷区神宮前3丁目	¥37,015	193	¥35,346	30
渋谷区神宮前4丁目	¥35,643	95	¥37,024	15
渋谷区神宮前5丁目	¥37,682	174	¥40,268	26
渋谷区神宮前6丁目	¥67,038	54	¥76,719	4

<対象エリア>

港区南青山3丁目	渋谷区神宮前1丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前3丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前4丁目
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区北青山3丁目	渋谷区神宮前6丁目

主な出店動向・開発計画

- みゆき通り：ラベルラ (2016.2)
- キャットストリート：MSGM (2016.3)
- 表参道至近：フレッドベリー (2016.3)
- 商業施設「表参道ヒルズ」リニューアルオープン (2016.3)
- 裏青山：DIESEL (2016.3)
- みゆき通り裏手：H Beauty&Youth (2016.4)
- 明治通り：グレゴリー (2016.4)
- キャットストリート：マークジェイコブス (2016.4閉店)
- 神宮前交差点：バンドラ (2016.5)

公募賃料トレンド

