

## エリア概況

### 駅周辺開発が相次ぎスタート

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。神南方面はヤング層を中心とした情報伝播力の高いエリアであったが、原宿にポジションをとって代わられている。
- 2016年8月、パルコパート・ が建替えに伴い閉館。2019年再開業の予定となっている。エリア集の集客核が消えたことで、周辺はマイナスの影響を受ける可能性がある。
- 駅東側にはヒカリエshinQs開業により集客核が出来ている。駅周辺のパワーは依然として高めであるが、全体的に出店動向は他エリアと比較すると少なめとなっている。
- 公園通りもパルコ以北、また業態不振の影響もあるがシダックスの閉館など駅から離れた立地は厳しさもある一方、駅方面の井の頭通りやセンター街などは建替えの動きなども見られ駅前の強さが伺える。

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	上期
渋谷	全フロア	¥20,600	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800	
	1F	¥26,900	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800	
	1F以外	¥20,000	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600	

## 今後の見通し

### パルコ閉館。再開業までのエリア周辺の弱さが懸念される

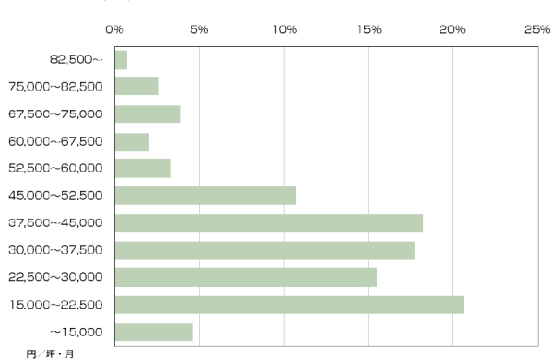
- マルイがモディへ業態変換、パルコ閉館、東急ハンズの建替え発表など、駅ビル対策として外縁部の動きもあるが、リテラーとしては駅ビルの詳細を静観している状況で活発な出店には至っていない。16年以降の出退店動向を見ても、駅から離れた立地であるが大型テナントの退店などの動きもある。今後は特にパルコ閉館に伴う周辺への影響は大きいと思われる。再開業までの約2年間はパルコ周辺エリアの厳しさが予測される。
- 渋谷駅街区の東棟（2019年度開業予定）は最上階に屋外展望台を設置すると発表、渋谷の新たな観光名所、集客コンテンツとなると考えられる。
- パルコ 跡地については、アパレルが運営するホテルが計画中である。
- パルコパート・ については、店舗部分：B1F～8Fまでの9層に、劇場や若手クリエイター・起業家の育成・支援施設など新たなコンテンツを導入する予定であり、渋谷のカルチャーを牽引してきたパルコらしい計画となっている。駅から離れた立地ならではの仕掛けを行うことで新たなポジショニングを確立できる可能性も感じられ、駅外縁部の集客の牽引役はパルコが担うことになりそうである。

## 賃料トレンド

### 駅周辺の賃料はほぼ横ばいで推移

- 1Fの賃料は2014年第4四半期をピークにマイナストrendとなっていたが直近の2016年第2四半期は回復傾向にある。内訳をみると公園通り沿いや神南エリアなど主となるエリアの事例も含まれており、水面下では決まらない状況とも読み取れ、エリアとして外郭部まで回復が見られている感はない。
- 募集件数は2014年に入り、増加傾向が見られていたが、2014年第3四半期以降は再び落ち着きつつある。
- 駅に近いエリアでは賃料の底打ちが認められる。外郭部では賃料がダウンしたが、メインストリート沿いでは空室が埋まるなどの動きも見られている。しかしながらパルコの閉館に伴い、今後は公園通り沿いでもパルコ以北、神南エリアなどに弱さが出てくる可能性が考えられる。

賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区渋谷1丁目
- 渋谷区神南1丁目
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目

## 主な出退店動向・開発計画

- 神南1丁目：UNIVERSAL LANGUAGE MEASURE'S(2016.1)
- 神南1丁目：AAPE STORE (2016.2)
- センター街：GUESS (2016.4)
- 道玄坂：BOOK LAB TOKYO (2016.6)
- 公園通り：ARMANI EXCHANGE (2016.6閉店)
- 公園通り：渋谷パルコ (2016.8閉館)
- 公園通り：シダックス旗艦店 (2016.8閉館)
- 商業施設：【仮称】ヒューリック渋谷井の頭通りビル (2016.秋予定)

公募賃料トレンド

