

表参道エリア

エリア概況

日本一の情報発信力を持つエリア 原宿＞渋谷の構図は続く

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアであるが、直近ではファッショントレンドも弱く動きは少ない。
- 原宿はファッションに加え、スイーツ店、日本初上陸となる飲食店などにはポテンシャルの高いエリア。近年では明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドア関連の集積が進むなどオリンピックに向けて新たな一面も見られるエリアとなっている。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には最も効果的なエリアといえる。
- 表参道沿いの物件は空室もなく動きも少なかったが、開発案件も多く、神宮前交差点近隣の西武信金跡地は「エムスクロス」が開業。ロンシャンの旗艦店が入居するなどエリア全体としては活況が続いており、日本一の情報発信力を持つエリアとなっている。

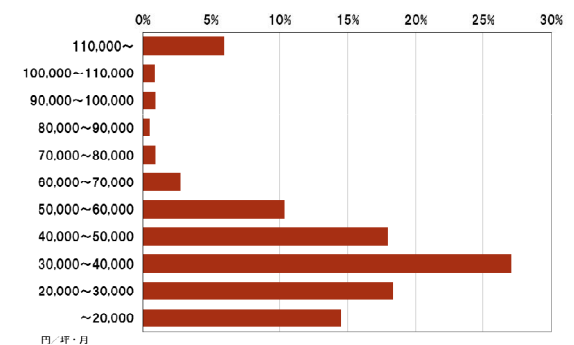
| ■ 公募賃料推移表 | | | | | | | 円/月・坪 |
|-----------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| エリア | フロア区分 | 2014年 | 2015年 | | 2016年 | | 2017年 |
| | | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 |
| 表参道 | 全フロア | ¥32,700 | ¥32,000 | ¥33,400 | ¥32,300 | ¥34,100 | ¥32,400 |
| | 1F | ¥45,500 | ¥44,300 | ¥42,400 | ¥40,500 | ¥45,400 | ¥42,800 |
| | 1F以外 | ¥28,000 | ¥28,100 | ¥30,000 | ¥29,400 | ¥29,200 | ¥27,600 |

賃料トレンド

賃料は一服感

- 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年後半をピークにやや落ち着いた感もあるが、募集件数は直近では200件前半まで減少しており、需要がやや勝っている感もある。
- 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140千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上の高額物件が含まれていることが影響しているようである。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

| 住所 | 2013年上期～2017年上期 | | 2017年上期 | |
|-----------|-----------------|-----|----------|----|
| | 平均賃料 | 件数 | 平均賃料 | 件数 |
| 港区南青山3丁目 | ¥26,109 | 96 | ¥16,300 | 4 |
| 港区南青山4丁目 | ¥27,715 | 85 | ¥25,197 | 2 |
| 港区南青山5丁目 | ¥42,404 | 64 | - | 0 |
| 港区南青山6丁目 | ¥30,499 | 59 | ¥43,192 | 2 |
| 港区北青山3丁目 | ¥52,945 | 94 | ¥33,556 | 2 |
| 渋谷区神宮前1丁目 | ¥62,546 | 265 | ¥72,532 | 5 |
| 渋谷区神宮前3丁目 | ¥35,126 | 194 | ¥27,357 | 2 |
| 渋谷区神宮前4丁目 | ¥39,633 | 96 | ¥47,741 | 2 |
| 渋谷区神宮前5丁目 | ¥39,932 | 125 | ¥33,239 | 4 |
| 渋谷区神宮前6丁目 | ¥62,783 | 36 | ¥140,323 | 1 |

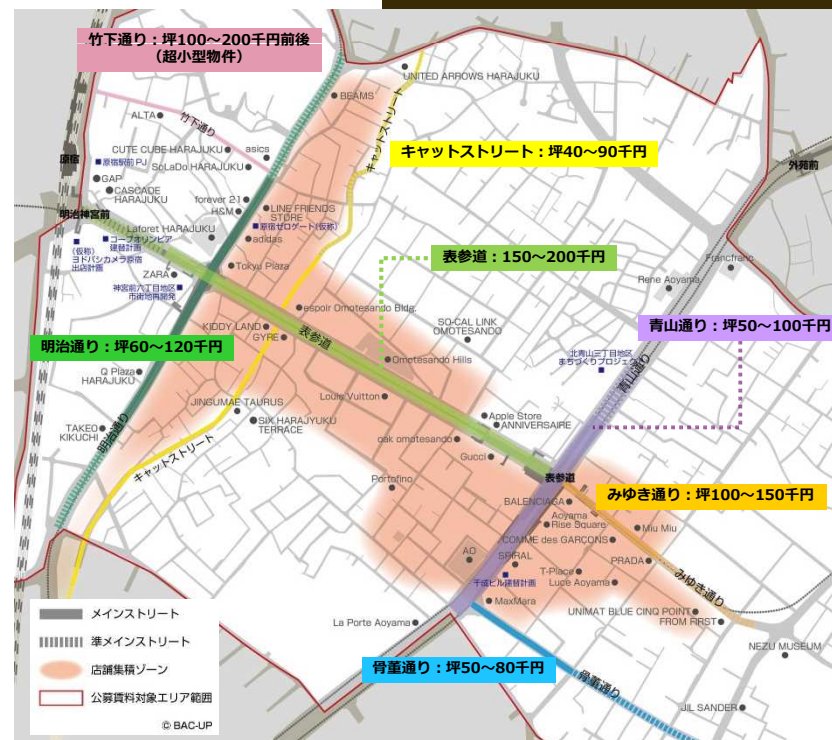
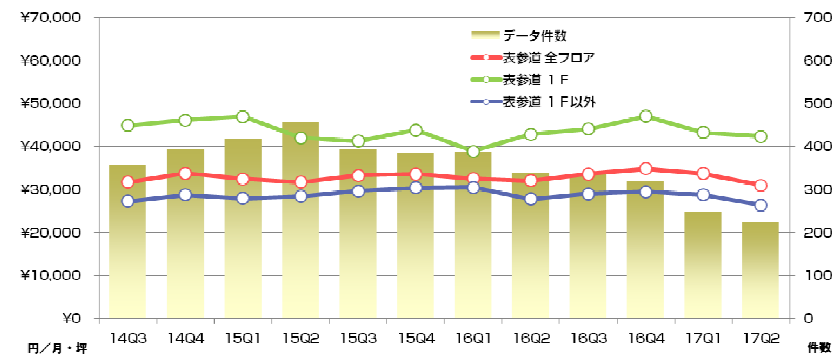
<対象エリア>

| | |
|----------|-----------|
| 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 |

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 表参道：FENDI POP UP STORE（2017.4）
- 複合施設「トランクホテル」（2017.5）
- みゆき通り裏手：アレクサンドル ドゥ バリ（2017.7）
- 明治通り：ピクトリノックス（2017.7）
- 表参道：青山アンデルセン（2017.7 閉店）
- 表参道ヒルズ：クロエ（2017.8）
- 裏青山：ベンデュールヴィアバスストップ（2017.8 閉店）
- 明治通り：神宮前タワービルディング（旧パレフランス）「アシックスストア」（2017.10 開業予定）
- 明治通り：原宿ゼロゲート「NERGY」（2017 冬開業予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

今後の見通し

原宿駅周辺・神宮前交差点～竹下口に開発が多く、エリアのパワーは維持される

- 東急不動産による神宮前六丁目地区市街地再開発や原宿ゼロゲート、原宿駅方面ではNTT都市開発の原宿駅前PJ、ヨドバシカメラ原宿出店計画など、原宿方面に開発が多く、今後もエリアのポテンシャルは継続する。
- 一方、青山方面はみゆき通り沿いのクロエ跡地に電子タバコのグローが17年7月開業。ファッション業界自体が不調であることも要因となるが、エリア内で有力テナントが出店済の中、規模の大きい物件については優良な立地であっても、ファッションでは埋まらない傾向も見られるようになってきている。