

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

外輪部の出店の動きは鈍い

- 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。渋谷の集客核であった109もかつての勢いを取り戻せていない。
- パルコパートⅠ・Ⅱが建替えに伴い閉館し、エリア一帯の集客核が消えたことで、神南エリアへの吸引力が弱まった感は否めない。至近のGAPも契約満了に伴い退店するなど公園通り周辺としては商業集積度は低下している。
- 一方、駅から至近でトラフィックのしっかりしている井の頭通りやセンター街、文化村通りなどは出店動向も活発で強さが継続している。

■ 公募賃料推移表

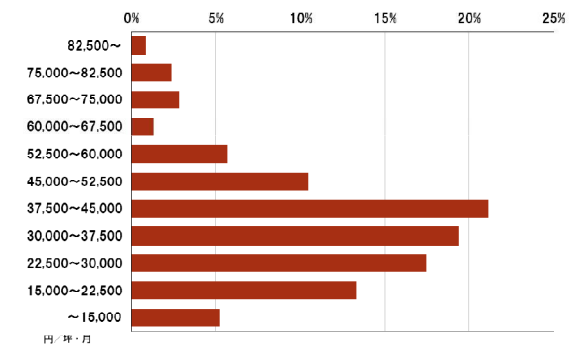
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400	¥26,200		
	1F	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200	¥36,100		
	1F以外	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600	¥24,700		

賃料トレンド

2016年後半より安定傾向

- 1Fの賃料は2014年第4四半期をピークにマイナストレンドとなっていたが直近の2016年第2四半期以降はほぼ横ばいとなっている。
- 募集件数は2017年以降低下傾向で200件を下回っている。特に中上層階の件数が減少しているようである。
- パルコの閉館に伴い駅から離れた外郭部では厳しい状況が見取れる一方、エリアとしては需要>供給となっている状況も伺える。駅に近いエリアとそれ以外のエリアの差が広がっているとの見方もできる。

■ 賃料水準構成(1F)



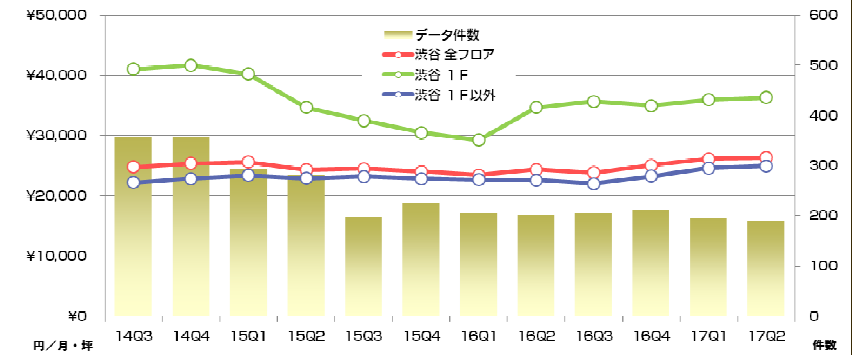
<対象エリア>

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	

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 井の頭通り：COACH (2017.3 閉店)
- 複合施設「渋谷キャスト」 (2017.4)
- 神南エリア：アメリカンラグジー (2017.4閉店)
- 文化村通り：MEGAドン・キホーテ (2017.5)
- 公園通り：GAP (2017.5 閉店)
- 商業施設「HULIC &New」 (2017.5)
- シダックス跡地：ニトリ (2017.6)
- 商業施設「ルミネマン」 (2017.7 閉館)
- 公園通り：(仮)ヒューリック渋谷公園通りビル計画 (2018.1開業予定)
- 明治通り：宮下公園等整備事業(2019.8予定)

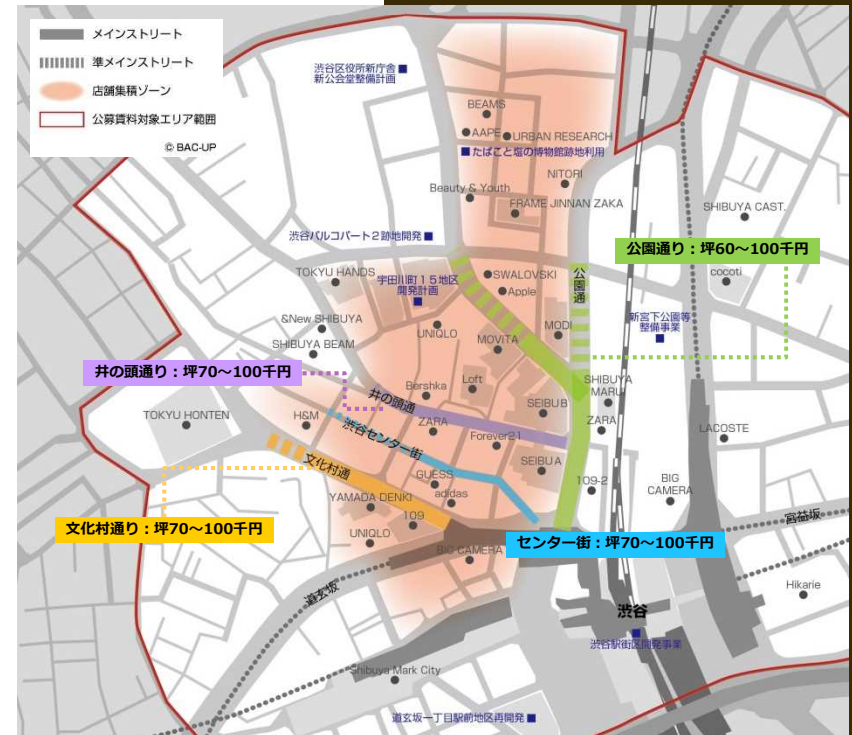
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

パルコ開業までは神南方面は厳しい状況

- パルコ閉館に続き、GAP跡地の動向も止まっており、公園通り、神南エリアの路面店の動きも鈍い。アルマーニエクスチェンジ跡地はスマホアプリのグッズ販売などを行うX FLAG STOREとなり、現在のエリアの集客核の一つとなっているものの、ファッションは出店せず、独自集客力が高い業態以外の成立性は厳しい状況とも伺える。
- ニトリの開業、パルコⅡ跡地、たばこ塩の博物館跡地の開発など複数の開発地は見られるものの、ファッショントレンドも弱く、パルコ開業までは厳しい状況が続くと考えられる。
- 一方、駅周辺では、井の頭通りのコーチ跡地の開発、&NewSHIBUYAの開業、センター街では高額賃料で決定した物件があるなど活況が続いている。



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料