

池袋エリア

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、明治通り沿いに店舗集積が見られる。
- 「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P' PARCOのニコニコ本社、アニメイト関連の店舗が複数出店するなど、近年サブカルチャーの色が強くなってきている。一方で、サンシャイン60通り沿いは14年3月に開店したユニクロ以降、ファッション店の集積は進まず、明治通りに出店していたA/XやBEAMSの跡地もファッション以外になるなど、エリアとしてファッション関連の弱さが見られる。

■ 公募賃料推移表

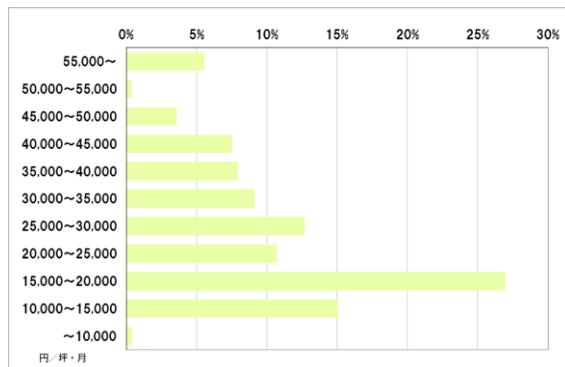
エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥20,100	¥19,800	¥20,000	¥18,500	¥17,600	¥18,200
	1F	¥30,300	¥26,100	¥29,000	¥24,900	¥24,800	¥18,600
	1F以外	¥19,500	¥18,900	¥19,000	¥17,900	¥17,200	¥18,200

賃料トレンド

公募賃料はやや下降トレンド・募集件数は減少傾向

- 下降トレンドを示していた1階以外の公募賃料水準は、2016年第3四半期以降持ち直しの動きが見られ、月坪20千円前後の水準を維持している。
- 1階の公募賃料水準は、事例数が少ないことから、やや不安定な動きを示している。直近の2016年第2四半期以降の下落は、面積の大きい高額事例が姿を消したためであり、実勢は概ね安定的である。
- 募集件数については、200件前後の水準で推移していたが、2016年第2四半期以降は下落傾向にあり、直近では約140件となっている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期~2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥45,518	34	¥15,249	1
豊島区東池袋1丁目	¥29,034	80	¥19,054	5
豊島区東池袋3丁目	¥14,442	25	¥24,941	2
豊島区南池袋1丁目	¥32,874	35	¥16,751	2
豊島区南池袋2丁目	¥20,003	78	¥17,608	3

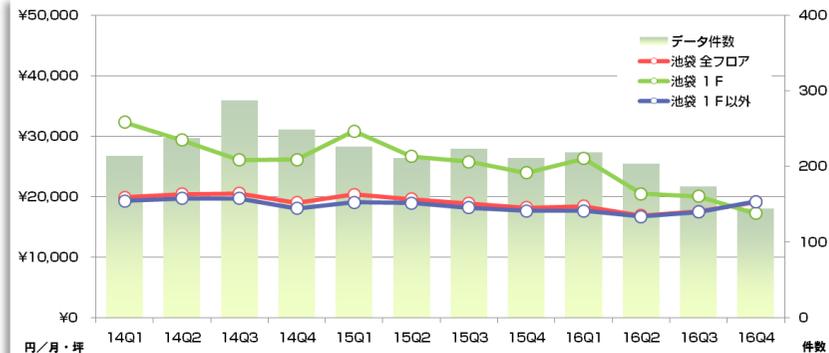
<対象エリア>

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	

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 東武百貨店池袋本店6Fにニトリが出店 (2017.3)
- 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)
- (仮称) 豊島プロジェクト (事務所・ホール等)、(A敷地：2020.5竣工予定)、(B敷地：2019.4竣工予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

再開発の動きが多く、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。
- 東京建物とサンケイビルは、旧豊島区庁舎跡地(A敷地)及び旧豊島公会堂跡地(B敷地)における新築工事の着工を発表。A敷地には、低層階を店舗、映画館等とした高層オフィスが、B敷地には、約1,300席を有するホールを中心とした施設が建設予定である。
- 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。

