

表参道エリア ESANDO

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。ファストファッションの店に代わり、直近はスポーツ店の出店が加速している。
- 直近では表参道沿いの物件の動きに落ち着きが見られるものの、裏を返せば空きがない状況となっているとも言える。裏手立地での出店の動きは引き続き複数見られる状況となっている。

■ 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
表参道	全フロア	¥28,800	¥32,700	¥32,000	¥33,400	¥32,300	¥34,100
	1F	¥38,400	¥45,500	¥44,300	¥42,400	¥40,500	¥45,400
	1F以外	¥24,200	¥28,000	¥28,100	¥30,000	¥29,400	¥29,200

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、エリアのパワーを維持

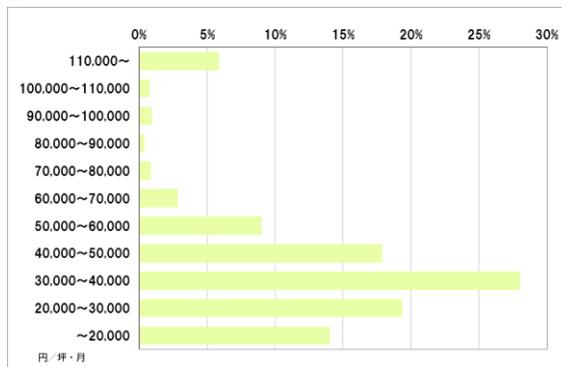
- 神宮前交差点に立地するコーポリンピアアネックスの開発は、2020年夏を完成目標としている。その他、明治通り沿い、ラフォーレ原宿斜め向かいでは原宿ゼロゲートが2017年冬に開業予定。神宮前タワービルディング（旧パレフランス）には2017年10月にアシックスやウィゴーなどの出店が予定されている。原宿駅前方面でもGAP隣地にて複合施設の開発が決定した他、既存店の改装なども含め、商業環境は一新される。
- 青山方面では骨董通り沿いでカフェの出店が進んでおり、みゆき通り南側は優良な店舗物件がないため、北側に伸びを見せている。青山通り周辺でも大規模な開発が見られるが、住宅やオフィス中心の複合ビルとなり回遊が良好になるとは考えにくい。

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年以降上昇トレンドが継続している。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が継続。300件台前半は2011年第2四半期以来となる。
- 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94千円が突出しているが、件数が少ないことに加え、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～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥27,776	127	¥23,806	12
港区南青山4丁目	¥26,883	111	¥29,490	35
港区南青山5丁目	¥45,835	82	¥54,291	13
港区南青山6丁目	¥28,051	69	¥23,913	12
港区北青山3丁目	¥52,230	113	¥68,411	9
渋谷区神宮前1丁目	¥61,415	279	¥67,952	26
渋谷区神宮前3丁目	¥36,964	206	¥32,408	34
渋谷区神宮前4丁目	¥38,270	107	¥44,354	26
渋谷区神宮前5丁目	¥39,387	156	¥47,481	24
渋谷区神宮前6丁目	¥63,866	41	¥94,441	2

<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 ●

- 表参道北側：ソストレーネ グレーネ（2016.10）
- 明治通り：ニューバランス（2016.11）
- 原宿駅前：石井スポーツ、オッシュマンズ（ビル建替えの為2017.2閉店）
- キャットストリート：テッドベーカー（2017.2）
- 表参道：サマンサタバサDELUXE（2017.2 ビル建替えのため一時閉店）
- 明治通り：アディダスブランドコア（2017.3）
- 明治通り：神宮前タワービルディング（旧パレフランス）にアシックスストア（2017秋開業予定）
- 商業施設「原宿ゼロゲート」（2017冬開業予定）

■ 公募賃料トレンド

