

渋谷エリア SHIBUYA

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。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。
- 2016年8月、バルコパートI・Ⅱが建替えに伴い閉館。2019年再開業の予定となっている。エリア一帯の集客核が消えたことで、周辺は当面の間集客のプラスとなる要素は伺えない。
- 集客核を失った公園通りの動きはやや鈍化。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ある。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥23,100	¥25,000	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400
	1F	¥34,200	¥41,300	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200
	1F以外	¥21,500	¥22,500	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600

今後の見通し

バルコ閉館。再開業までのエリア周辺の弱さが懸念される

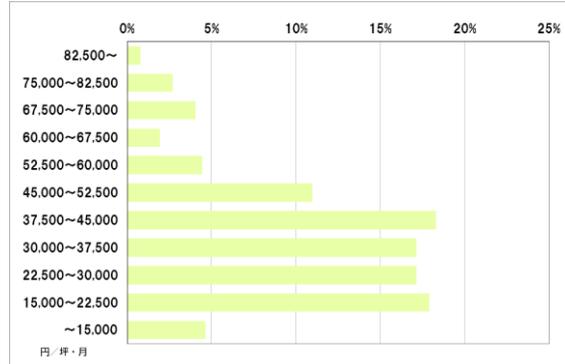
- マルイがモディへ業態変換、バルコ閉館、東急ハンズの建替え発表など、駅ビル対策として外縁部の動きもあるが、リテイナーとしては駅ビルの詳細を静観している状況と思われ、16年以降目立った出店の動きはない。今後は特にバルコ閉館に伴う周辺への影響は大きく、駅ビル開業後、バルコが神南エリアへの集客の牽引役となるが、駅街区との戦いは厳しい。
- 渋谷駅街区の東棟（2019年度開業予定）は最上階に屋外展望台を設置すると発表、渋谷の新たな観光名所、集客コンテンツとなると考えられる。
- パルコ1北側の旧パルコ2についてはストライプインターナショナルの展開するライフスタイル業態KOEのグローバル旗艦店が店舗とホテルを展開する予定となる。
- 直近ではたばこと塩の博物館跡地の動きも見られるが、アルマーニエクスチェンジ跡地は空室が続くなど厳しい状況が予測される。

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2四半期は回復傾向にある。
- 募集件数は2015年第3四半期以降、ほぼ横ばいとなっているが、ピーク時の2014年第2四半期と比較すると4割程度ダウンしている。特に1Fの件数の低下が著しい。
- 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

- 主な出店動向・開発計画 ●
- 公園通り：ARMANI EXCHANGE (2016.6開店)
 - 公園通り：「渋谷バルコ」(2016.8閉館)
 - 明治通り：アメリカンパレル (2016.12開店)
 - センター街：mineo (2017.2)
 - 複合施設「渋谷キャスト」(2017 春予定)
 - 商業施設：ヒューリック渋谷井の頭通りビル (2017.5竣工予定)
 - 複合施設「トランクホテル」(2017.5予定)
 - シダックス跡地：ニトリ (2017.6予定)

■ 公募賃料トレンド

