

# 池袋エリア (KURO)

## エリア概況

ファッショントレンドは駅近の商業施設に集積、東口側路面店ではサブカル色が強い。

- 池袋エリアは、駅の西口に東武百貨店、ルミネ、丸井、東口に西武百貨店、PARCO、P' PARCOなど、駅周辺に大規模な商業施設が多く集積している。
- ファッショントレンドの買い物客は駅周辺の百貨店等への吸引力が強く、駅外でファッショントレンドは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いに点在する程度。路面店の集積も他の東京都内のエリアより狭い。
- 東池袋エリアは近年サブカルチャーの拠点となりつつあり、エリア内の歩行者層もサブカル系の色が強い。サンシャインへの歩行者が多い60階通りとその北側では、歩行者層も違いが見られる。2018年4月には、エリア内で都内最大級のeスポーツ施設「LFS池袋」がオープンしており、サブカルエリアとしての特性は今後も強くなるとみられる。
- 一方ファッショントレンドの新規出店はあまり見られない。裏手立地では、飲食店舗用のビルの建築が複数みられ、飲食店舗の出店意欲は高い。

エリア	フロア区分	公募賃料推移表			
		2015年 下期	2016年 上期	2017年 下期	2018年 上期
池袋	全フロア	¥18,500	¥17,600	¥18,200	¥18,800
	1F	¥24,900	¥24,800	¥18,600	¥21,400
	1F以外	¥17,900	¥17,200	¥18,200	¥18,700
				¥19,100	¥23,000

## 今後の見通し

### 「劇場都市」を目指して開発が進行中

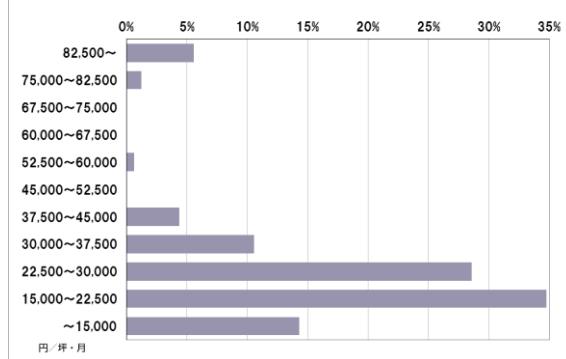
- 「(仮称) 東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」には12スクリーン、約2,500席の首都圏最大級のシネコン、旧豊島区庁舎跡地と旧豊島公会堂跡地の「Hareza池袋」には、10スクリーン、1,700席のTOHOシネマズ池袋、ライブ劇場「ニコファーレ池袋」、多目的ホールなどが出店予定。「劇場都市」としてシネマや劇場などが今後増加することで、他都市と比較すると特徴的なエリアとなるものの、エリア内では過剰感もあり、優劣の差がつくと思われる。
- 池袋駅東口の開発に加えて、池袋駅西口駅前地区一帯も開発が予定されている。基本構想案としては高層棟2棟を含む計画（商業機能：約3.3万m<sup>2</sup>、業務：約4.9万m<sup>2</sup>、住宅：約3.3万m<sup>2</sup>、宿泊：約1.7万m<sup>2</sup>）が検討されており、一部東武なども含む建替となるため、完成後には西口のイメージが一新され、パワーアップが見込まれる。

## 賃料トレンド

### 賃料は安定的に推移している。

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1期から上昇傾向にあり、直近半年は坪30千円を越えている。高額物件が賃料に影響を与えることから、実勢は概ね安定的に推移している。
- 1階以外の公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にある。
- 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、2018年第1四半期では100件を切った。一方で2018年第2四半期では上昇しており、今後の受給動向に注視が必要である。

## 賃料水準構成(1F)



## 住戸別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2015年下期～2018年上期		2018年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥36,085	12	-	0
豊島区東池袋1丁目	¥36,961	62	¥72,863	15
豊島区東池袋3丁目	¥21,548	11	¥27,620	5
豊島区南池袋1丁目	¥18,995	20	¥12,960	1
豊島区南池袋2丁目	¥20,361	39	¥25,859	9

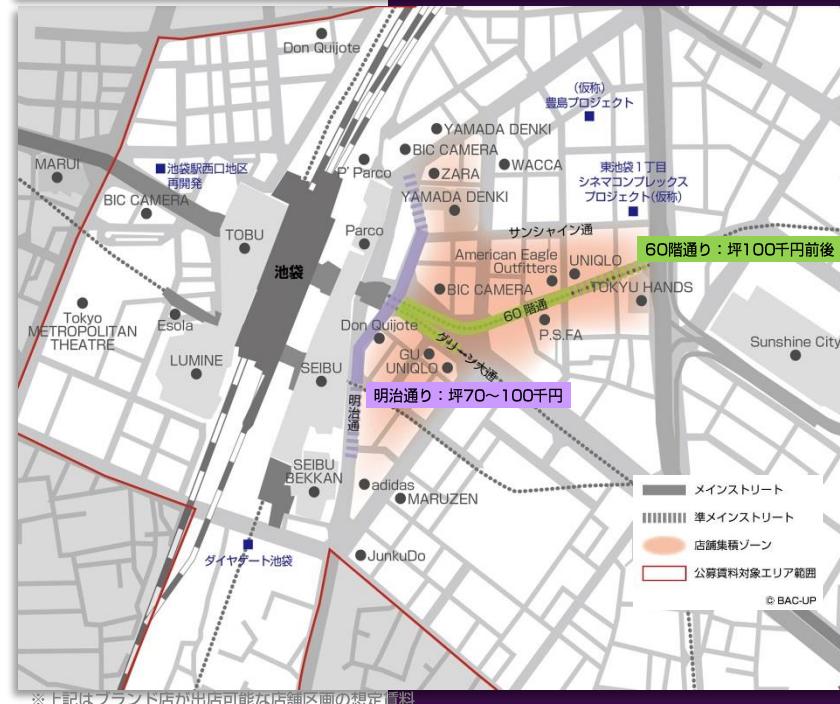
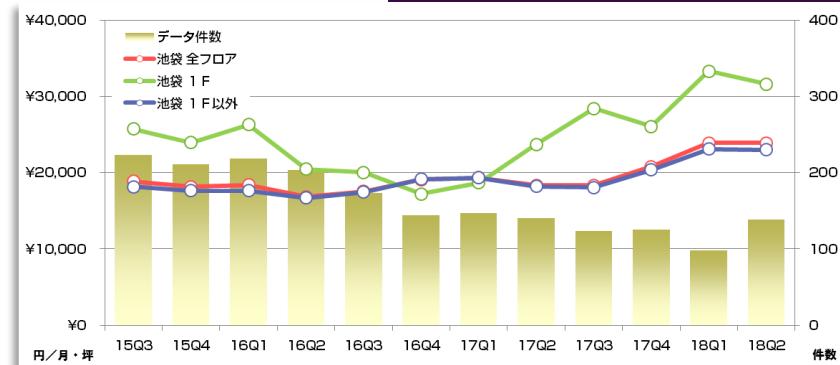
## 対象エリア

豊島区西池袋1丁目  
豊島区東池袋1丁目  
豊島区南池袋1丁目  
豊島区東池袋3丁目

## 主な出退店動向・開発計画

- サンシャインアルバリニューアル (2018.3)
- ドン・キホーテ池袋駅北口店 (2018.6)
- パルコリニューアル (2018.8~12)
- ダイヤゲート池袋 (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年夏 開業予定)
- (仮称) 豊島プロジェクト (事務所・ホール等)  
-A敷地 (オフィス棟) : TOHOシネマズ (2020.夏開業予定)  
-B敷地 (新ホール棟) : ニコファーレ池袋 (2019開業予定)
- 池袋ショッピングパーク改編 (2020 完了予定)

## 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料