

池袋エリア

エリア概況

ファッション店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。
- ファッション系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店は、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。
- 一方ファッション店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。

■ 公募賃料推移表

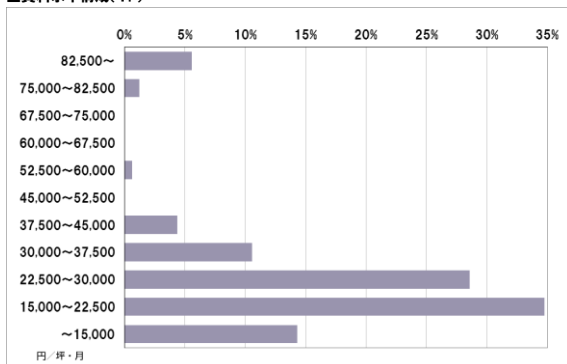
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	2018年
池袋	全フロア	¥18,500	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥19,500	¥23,900	
	1F	¥24,900	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥26,800	¥32,100	
	1F以外	¥17,900	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥19,100	¥23,000	

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ているとみられることから、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)



■住所別平均賃料／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

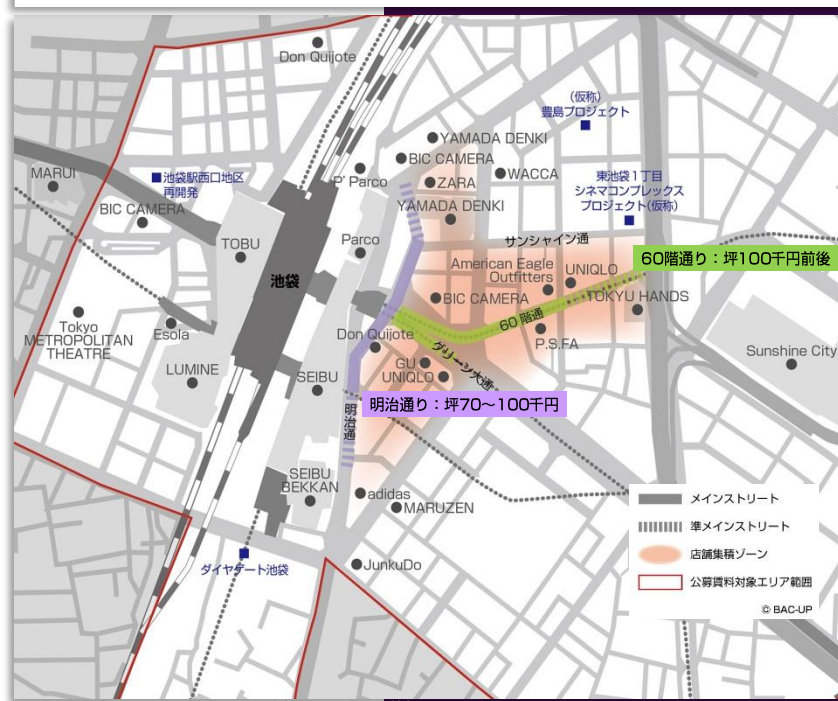
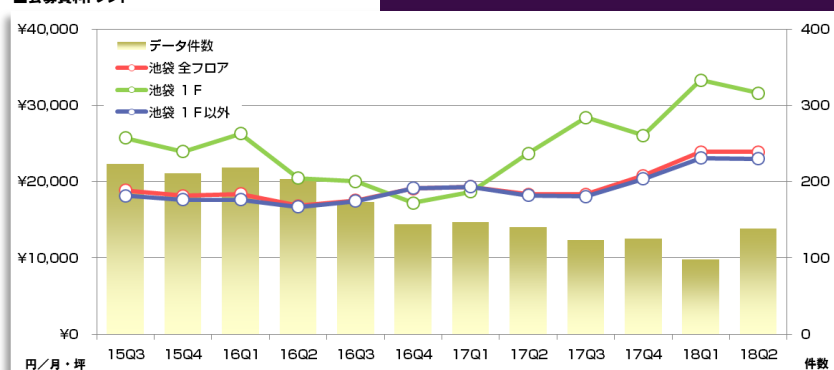
<対象エリア>

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 ●

- サンシャインアルパリニューアル (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)
 - 一A敷地 (オフィス棟) : TOHOシネマズ (2020.夏開業予定)
 - 一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

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㎡、業務: 約4.9万㎡、住宅: 約3.3万㎡、宿泊: 約1.7万㎡)が検討されており、一部東武なども含む建替えとなるため、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。