

# 表参道エリア

## エリア概況

### 日本一の情報発信力を持つエリア 原宿>渋谷の構図は継続、よりパワーを増している

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアとなる。
- 原宿はファッションに加え、トレンド型の食の発信地としても認知されている。また、明治通り沿いやキャットストリートにはスポーツ・アウトドア関連の集積が進むなどオリンピックに向けて新たな一面も見られ、特に渋谷方面のキャットストリートの強さが際立っている。
- 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のPOP UP STOREのポテンシャルは高く、そのような物件の稼働率は高いと聞く。
- 来街者層もインスタグラムなどのSNSを用いたトレンド発信力の高い人々が多く、現在はファッションに限らず、食や日用品、家電専門店、シェアオフィスなど多岐に渡り成立するエリアとなっている。
- 引き続き、エリア全体としては話題も多く活況が続いているが、ミクロで見た場合は裏原宿方面など弱さが見られるエリアもある。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
表参道	全フロア	¥33,400	¥32,300	¥34,100	¥32,400	¥34,200	¥41,300	
	1F	¥42,400	¥40,500	¥45,400	¥42,800	¥48,900	¥60,100	
	1F以外	¥30,000	¥29,400	¥29,200	¥27,600	¥28,700	¥31,500	

## 今後の見通し

### エリア全体としての活況は継続しているものの大型テナント跡地の候補は限定的

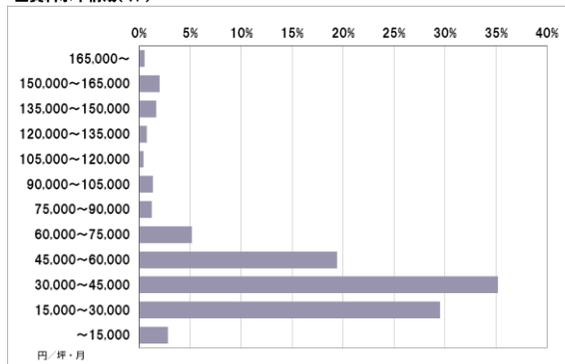
- 明治通り沿いのアウディ跡地には18年6月、Weworkがオープン。Forever21跡地は、次テナントの開業準備が進められているが、大型の面積を使用している店舗跡地の出店候補は限定的となる。情報発信型の店舗の出店ニーズは高いエリアであり、販促宣伝効果も見込んだ賃料にはなるものの、同面積を使いきれない場合、結果的に賃料ダウンとなる可能性がある。
- 今後も複数の開発があり、日本一の情報発信力を持つエリアとして、その時々々のトレンド業態を誘致できる強さ（ex.少し前ならファストファッション、現在ならスポーツ・アウトドア系）はある。

## 賃料トレンド

### 募集賃料トレンドは良好。成約ベースでは高止まりを維持

- 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、上昇傾向が見られている。内訳を見ると明治通り沿いのプライムロケーションの事例などが平均値を押し上げているようであり、実態として急上昇しているわけではない。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪137千円が突出しているが、明治通り沿いやキャットストリート裏手の坪100千円以上を含む3物件のみの平均値となる。
- 募集件数に急激な増加が見られる。特に1Fの件数が増えている模様。但し、16年以前と比較すると依然として件数は少ない目となっている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2015年下期~2018年上期		2018年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥28,134	78	¥35,647	6
港区南青山4丁目	¥29,395	78	¥31,556	7
港区南青山5丁目	¥46,319	39	¥38,779	5
港区南青山6丁目	¥35,411	54	¥42,466	10
港区北青山3丁目	¥56,683	74	¥64,746	17
渋谷区神宮前1丁目	¥57,485	175	¥62,010	14
渋谷区神宮前3丁目	¥32,770	153	¥30,752	17
渋谷区神宮前4丁目	¥43,307	78	¥60,263	9
渋谷区神宮前5丁目	¥43,182	104	¥49,315	9
渋谷区神宮前6丁目	¥83,181	24	¥137,035	3

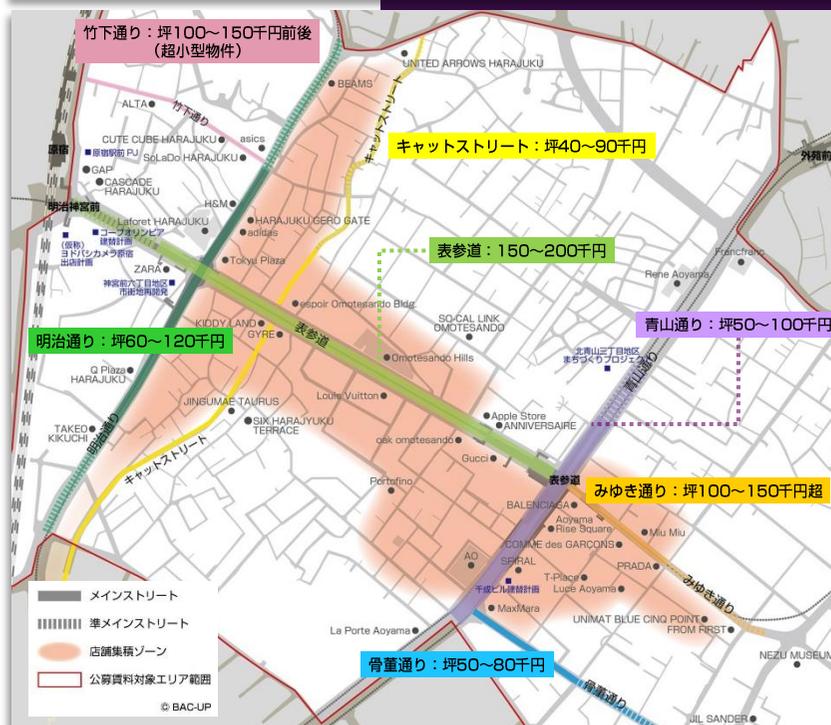
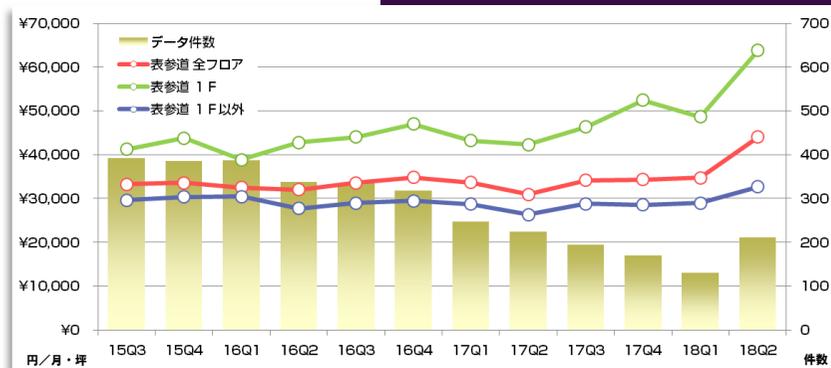
## <対象エリア>

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 ●

- 明治通り：原宿ゼロゲート「LINE FRIENDS STORE」 「B.I.F by NERGY」 (2018.3)
- 明治通り：GEMS神宮前「Champion」 (2018.4)
- 裏原宿：HUF (2018.4)
- 表参道南側：ラ・ブルケット (2018.4)
- 明治通り：WEGO (2018.5 閉店)
- 明治通り：UNDEFEATED (2018.7)
- みゆき通り：BY MALENE BIRGER (2018.8 閉店)
- キャットストリート：PAUL & JOE (2018.8)
- 表参道南側：RED Valentino (2018.9)

## ■ 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