

エリア概況

外輪部の出店の動きは鈍い

- 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。
- パルコパートI・Ⅱが建替えに伴い閉館し、エリア一帯の集客核が消えたことで、公園通り・神南エリアへの吸引力が弱まった感否めず、新規開発物件や空き物件でリーシングに苦慮する物件も見られる。
- 一方、駅から至近でトラフィックのしっかりしているセンター街、井の頭通り、文化村通りなどでは、空室も見られず、センター街入口の紳士服の青山跡地ではドラッグストアとカラオケ店が分割して出店するなど、多様な業態が成立する強みを持っている。

■ 公募賃料推移表

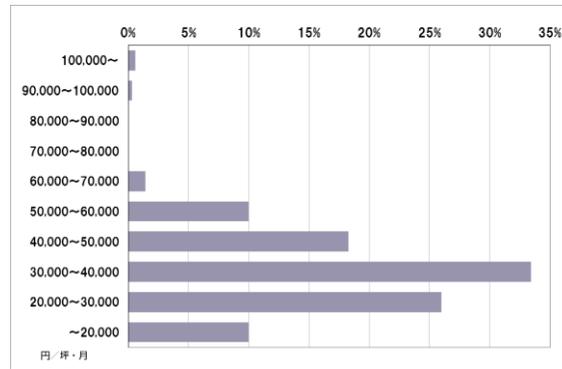
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	¥24,200	¥23,800	¥24,400	¥26,200	¥27,300	¥28,200		
	1F	¥31,300	¥31,800	¥35,200	¥36,100	¥33,500	¥35,600		
	1F以外	¥23,000	¥22,600	¥22,600	¥24,700	¥26,400	¥26,200		

賃料トレンド

2016年後半より引き続き安定傾向

- 1Fの賃料は2016年第2四半期以降はほぼ横ばいで推移。
- 募集件数は2017年以降低下傾向で200件を下回っている。直近ではやや増加傾向にあるものの2017年第3四半期の件数を下回る。内訳を見ると、神南1丁目、1Fの増加率が高くなっている。
- 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て取れる一方、エリアとしては供給が少ない状況となっている。駅に近い繁華性の高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)



今後の見通し

駅から離れた公園通り・神南エリア周辺はエリアの弱さが継続

- パルコ閉館後の公園通り、神南エリアの路面店の動きは鈍い。直近ではGAP跡地はスポーツのゼビオが開業。一方、Hotel Koe北側を中心とした駅から離れたエリアのファッション店は退店が続き、空室が見られている。たばこ塩の博物館跡地、神南エリアの再開発などの動きが始まり、今後の動向が注目されるが、当面は厳しい状況のままと推察される。
- 従来ファッション店の出店を中心としていた公園通り沿いは、買い回り型より目的集客型中心のテナントタイプとなっており、パルコも不在でファッションの買い回りを楽しむエリアではなくなりつつある。原宿との格差が広がっているとも思われる。
- 宮下公園等整備事業が、渋谷と原宿を繋ぐ結節点となるか動向が注目される。

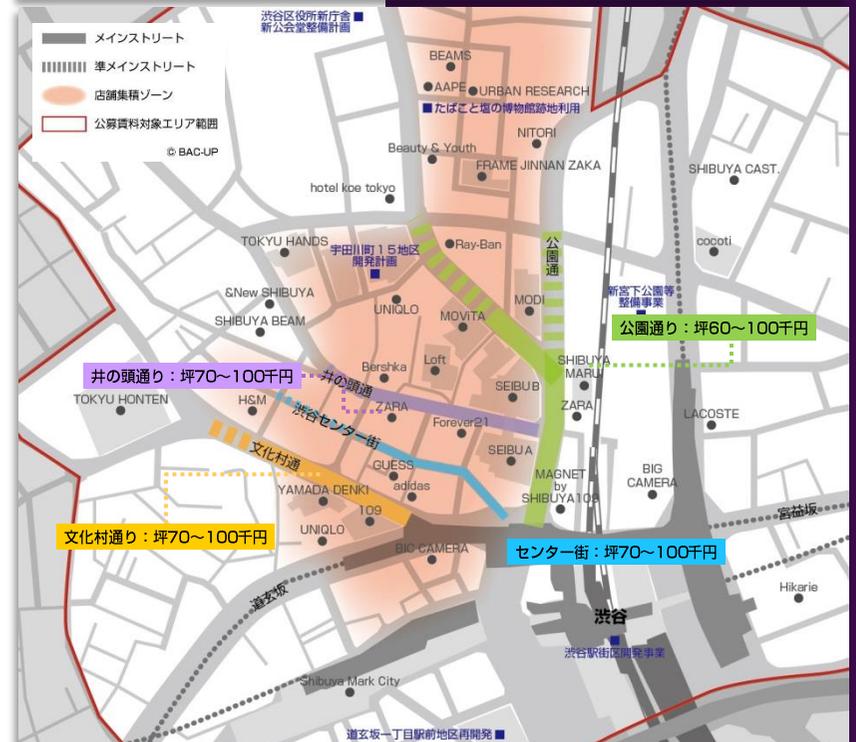
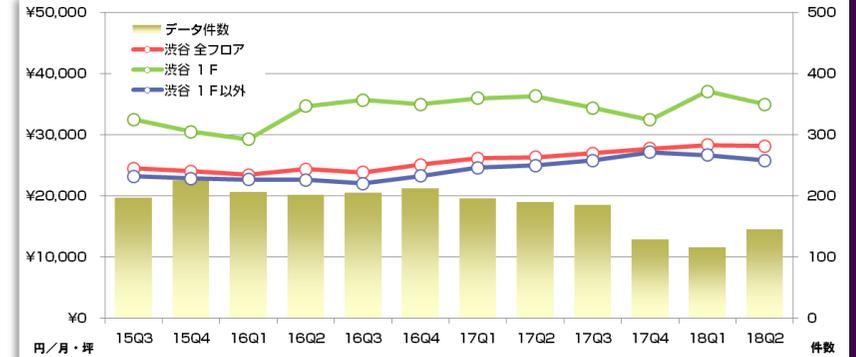
<対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂1丁目
- 渋谷区道玄坂2丁目
- 渋谷区神南1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 神南エリア：ミュージックランドKEY (2018.4)
- センター街：洋服の青山 (2018.4閉店)
- 公園通り：レイバン (2018.6)
- 公園通り：NERGY (2018.6閉店)
- センター街：ブックオフ (2018.7閉店)
- 公園通り：UGG(2018.7閉店)
- 公園通り：IENA SLOBE (2018.8閉店)
- 神南エリア：ジャーナルスタンダード (2018.8閉店)
- 神南エリア：ジャーナルスタンダードレリューム(2018.9)
- 公園通り：ゼビオ(2018.9)
- 複合施設「渋谷ストリーム」 (2018.9)
- 公園通り：MAGNET by SHIBUYA109(2019春全面改装)
- 公園通り：パルコパート1・3跡地 (2019秋開業予定)

■ 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資料