

池袋エリア

エリア概況

サブカル色が強まるエリア特性に

- 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などが立地している。PARCO、P' PARCOやルミネでは2018年春に一部店舗のリニューアルが行われるなど、駅直結の商業施設の活性化が図られている。
- 東口エリアの繁華性が高く、サンシャイン60通りを筆頭に、サンシャイン通り、グリーン大通り、明治通り沿いに店舗集積が見られる。
- 「乙女ロード」(「サンシャイン前」交差点から「東池袋三丁目」交差点付近)を中心にP' PARCOのニコニコ本社、アニメイト関連の店舗が複数出店するなど、近年サブカルチャーの色が強くなってきている。一方で、サンシャイン60通り沿いは14年3月に新店出たユニクロ以降、ファッション店の集積が進まず、明治通りに出店していたA/XやBEAMSの跡地もファッション以外になるなど、エリアとしてファッション関連の弱さが見られる。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥20,000	¥18,500	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥19,500
	1F	¥29,000	¥24,900	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥26,800
	1F以外	¥19,000	¥17,900	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥19,100

今後の見通し

開発によりエンターテインメントの街としての発展に期待

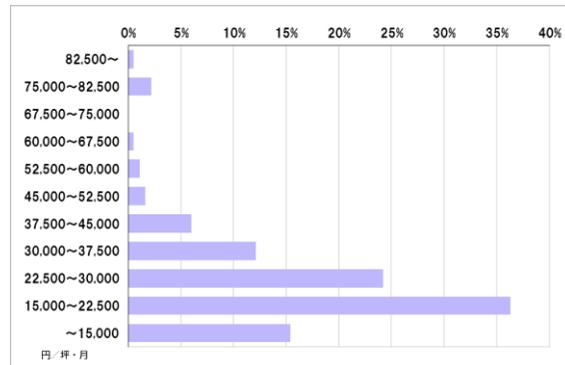
- 「(仮称)東池袋一丁目シネマコンプレックスプロジェクト」には12スクリーン、約2,500席の首都圏最大級のシネコン、旧豊島区庁舎跡地(A敷地)及び旧豊島公会堂跡地(B敷地)の「Hareza池袋」には、10スクリーン、1,700席のTOHOシネマズ池袋、ライブ劇場「ニコファーレ池袋」、多目的ホールなどが出店予定。池袋エリアでは従来も映画館が複数出店している立地であり、一層シネマの街、エンターテインメントの街としての色が強まる。
- 池袋駅東口の豊島区役所現庁舎跡地及び公会堂敷地の再開発計画、西武鉄道による旧本社ビル建て替え計画のほか、池袋駅西口でも、池袋駅西口地区まちづくり協議会により池袋駅西口駅前街区の基本構想案として、高層棟2棟を含む計画(商業機能が約33,000㎡、業務が約49,000㎡、住宅が約33,000㎡、宿泊が約16,500㎡)が検討されており、将来的には西口への回遊の広がりが期待される。

賃料トレンド

賃料は安定的・募集件数は減少傾向

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1四半期から2017年第3四半期は大きく上昇、2017年第4四半期はやや下落と不安定な動きを示しているが、高額物件が賃料に影響を与えているようであり、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、月坪20千円前後の水準で推移しており、2017年第4四半期はやや上昇している。
- 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、直近では約130件となっている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2015年上期~2017年下期		2017年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥39,862	19	¥46,223	3
豊島区東池袋1丁目	¥27,359	65	¥30,496	14
豊島区東池袋3丁目	¥18,375	19	¥28,862	4
豊島区南池袋1丁目	¥24,660	30	¥11,410	5
豊島区南池袋2丁目	¥21,061	49	¥25,917	1

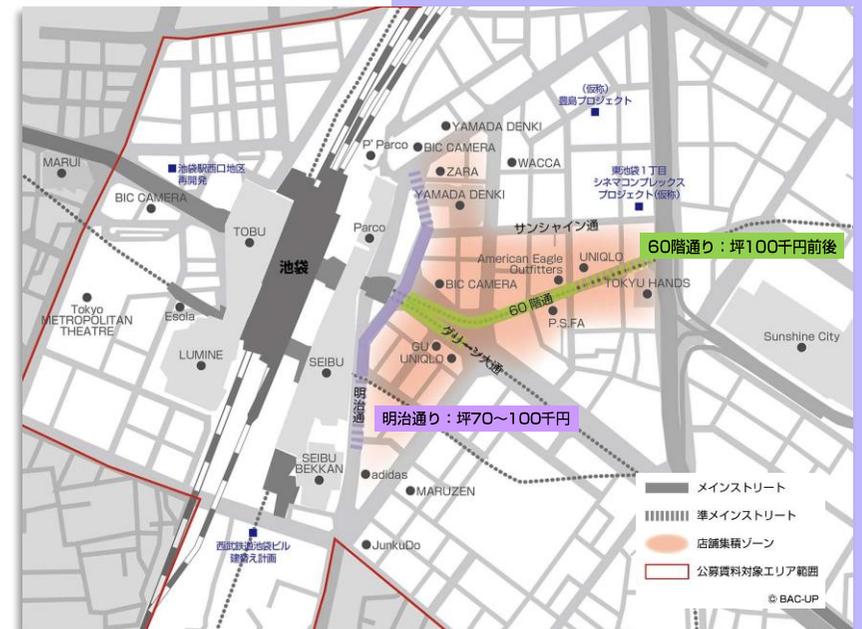
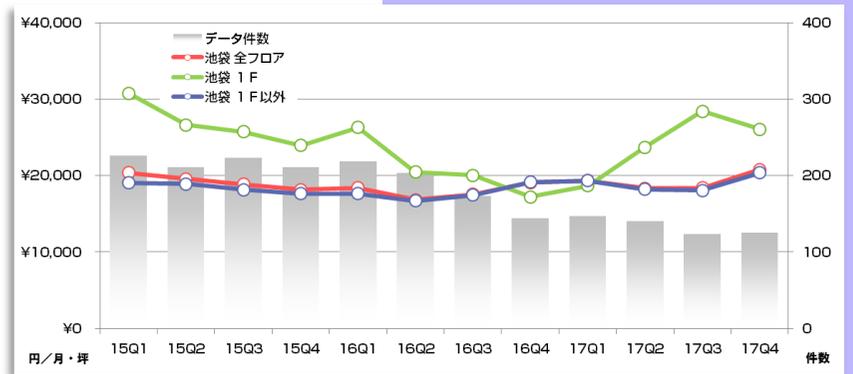
<対象エリア>

- 豊島区西池袋1丁目
- 豊島区東池袋1丁目
- 豊島区東池袋3丁目
- 豊島区南池袋1丁目
- 豊島区南池袋2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)
- 東口駅前: 西武鉄道による旧本社ビル建て替え (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 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