

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、以前より差が拡がりつつある

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアであるが、直近ではファッショントレンドも弱くショールームや飲食店の出店も見られる。
- 原宿はファッションに加え、スイーツ店、日本初上陸となる飲食店などにはポテンシャルの高いエリア。近年では明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・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る。また原宿駅前ではアクセサリショップ跡地にドラッグストアが出店、竹下通りにもドラッグストアや小型のビックカメラが出店するなど、従来はエリアに少なかった顔ぶれも見られ始めている。
- 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）でのテナント入替り期間限定ショップなども増えている。街イメージも良好であることから、新商品のイベントなどには最も効果的なエリアとメーカー側からの評価が高く、メインストリートやサブストリートを中心に出店が見られる。
- 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。

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
表参道	全フロア	¥32,000	¥33,400	¥32,300	¥34,100	¥32,400	¥34,200
	1F	¥44,300	¥42,400	¥40,500	¥45,400	¥42,800	¥48,900
	1F以外	¥28,100	¥30,000	¥29,400	¥29,200	¥27,600	¥28,700

今後の見通し

ファストファッションの後継テナントに注目

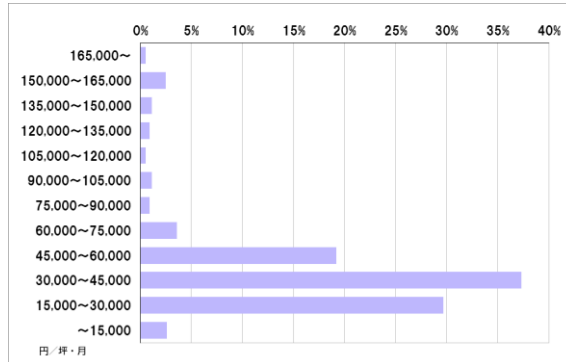
- 17年10月、フォーエバー21が退店。ファストファッションの勢いも一時期と比べると低下気味となる。
- エリア内にはファストファッションの大型店も多く、退店した場合、同面積を賃貸可能な業種業態は限定的となる。ゼロゲートへLINEが移転開業するなどの動向もみられ、情報発信型の店舗の出店ニーズは高いエリアであるが、同面積を使いきれないと、結果的に賃料ダウンとなる可能性がある。
- 今後も複数の開発があり、マイナス面はないエリアとなっている。日本一の情報発信力を持つエリアとして、その時々トレンド業態を誘致できる強さ（ex.少し前ならファストファッション、現在ならドラッグストア、ショールームタイプなど）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が、安価な募集が減ったため平均値は上がっているようであり、実態として上昇し続けているわけではない。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~45千円台の割合が最も多く2017年下期より一段アップした。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪140千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100千円以上の2物件のみの平均値となる。

■ 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
港区南青山3丁目	¥26,690	104	¥26,083	7
港区南青山4丁目	¥29,156	98	¥24,460	8
港区南青山5丁目	¥47,219	60	¥32,528	1
港区南青山6丁目	¥32,647	57	¥53,986	3
港区北青山3丁目	¥53,611	85	¥54,508	6
渋谷区神宮前1丁目	¥58,444	246	¥51,552	16
渋谷区神宮前3丁目	¥34,442	200	¥30,803	21
渋谷区神宮前4丁目	¥39,778	97	¥38,585	8
渋谷区神宮前5丁目	¥41,502	126	¥45,796	17
渋谷区神宮前6丁目	¥66,873	32	¥140,323	2

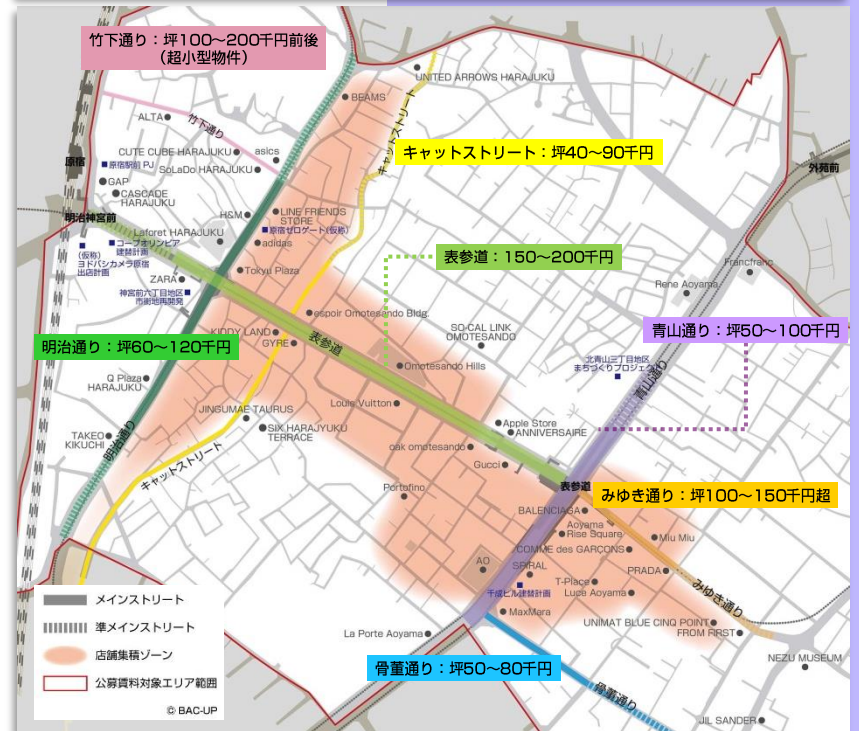
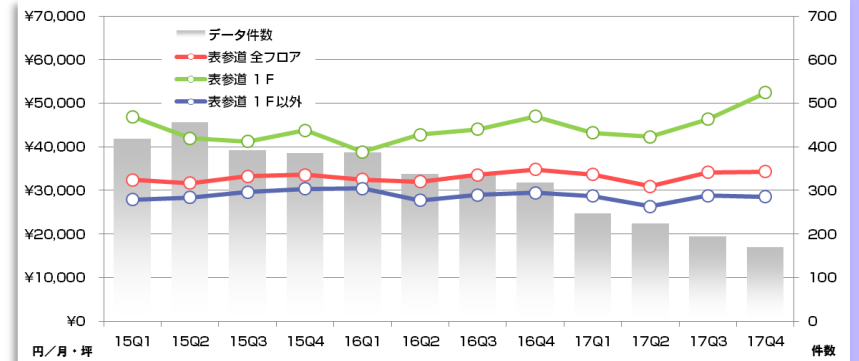
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 表参道：ロンシャン (2017.9)
- 明治通り：フォーエバー21 (2017.10 閉店)
- 明治通り：神宮前タワービルディング (旧パレフランス)「アシックスストア」 (2017.10)
- 表参道：ザストリングス表参道 (2017.10)
- 竹下通り：ビックカメラ (2017.11)
- キャットストリート：ハミルトン (2017.11)
- 明治通り：アーバンリサーチ (2017.12 閉店)
- 明治通り：スピズ (2018.1 閉店)
- 明治通り：原宿ゼロゲート「LINE FRIENDS STORE」 「B.I.F by NERGY」 (2018.3)

■ 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