

渋谷エリア SHIBUYA

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。渋谷の集客核であった109もかつての勢いを取り戻せていない。一方、メンズファッションに特化していた109MEN'Sは「MAGNET by SHIBUYA109」として2019年春にリニューアルオープンを予定している。SHIBUYAスクランブルスタジオを屋上に併設するなどエンターテインメント性の高いコンテンツを導入した館で新たな渋谷カルチャーを生み出す中心地としてのポジションを目指す。
- 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は否めない。契約満了に伴い退店したGAP跡地の動きも見られず、2018年2月、パルコパートⅡ跡地にhotel koeが開業したもののそれ以外の動きは少ない。
- 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、引き続き空室も見られず、建替えの動きなども複数みられ安定的と言える。

■ 公募賃料推移表

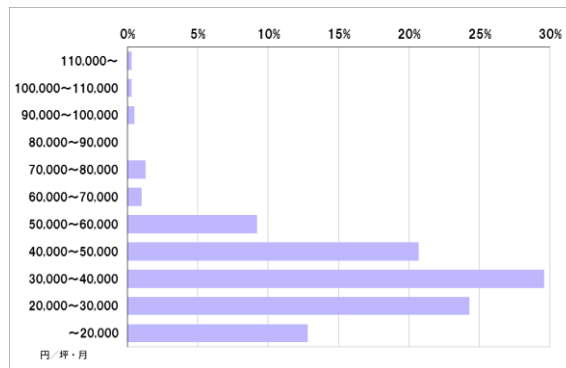
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪	円/月・坪
渋谷	全フロア	¥24,900	¥24,200	¥23,800	¥24,400	¥26,200	¥27,300
	1F	¥37,600	¥31,300	¥31,800	¥35,200	¥36,100	¥33,500
	1F以外	¥23,100	¥23,000	¥22,600	¥22,600	¥24,700	¥26,400

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年第二四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。特に2FやB1Fの件数が減少している。
- 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)



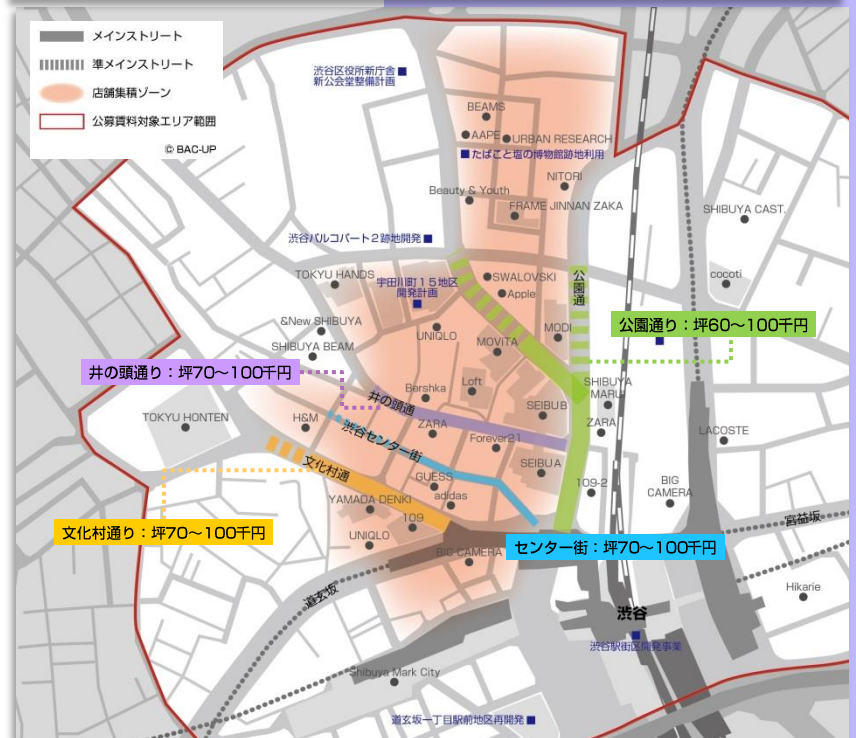
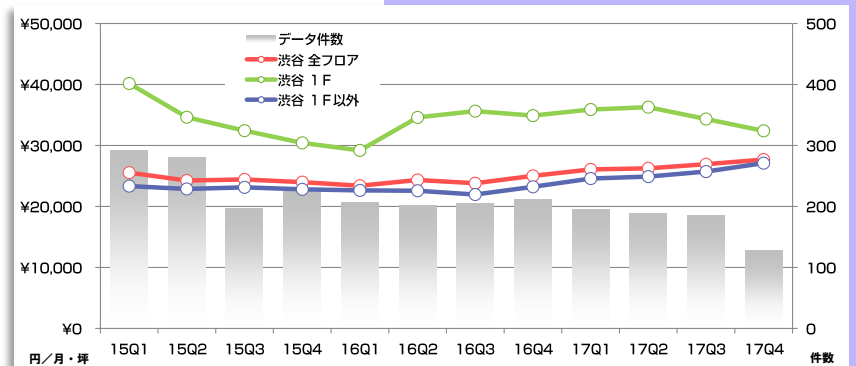
<対象エリア>

- 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

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 公園通り：Apple Store (2017.11 改装の為、閉店)
- フレーム神南坂：ユニバーサルランゲージ (2018.1閉店)
- 公園通り：スーツカンパニー (2018.1 閉店)
- 公園通り：hotel koé tokyo (2018.2)
- 神南エリア：The Millennials (2018.3)
- 井の頭通り：GLOBAL WORK (2018.3)
- 公園通り：ASICS Tiger(2018.3)
- 複合施設「渋谷ストリーム」(2018年 秋 開業予定)
- 公園通り：MAGNET by SHIBUYA109(2019春)
- 渋谷区役所新庁舎・新公会堂整備計画 (2019.5予定)
- 明治通り：宮下公園等整備事業(2019.8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

神南方面は動きがストップ。ファッションで集客する街ではなくなりつつある

- パルコ閉館に続き、GAP跡地の動向も止まっており、公園通り、神南エリアの路面店の動きも鈍く、空室も見られるようになってきている。
- X FLAG STORE、hotel koeなどが開業しているものの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。