

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

ファッション店は駅近の商業施設に集積、東口側路面店ではサブカル色が強い。

- 池袋エリアは駅周辺に大規模な商業施設が多く集積しておりファッション系の買い物客は駅周辺の百貨店等への吸引力が強く、駅外でファッション店の出店先は、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いが主である。路面店の集積範囲も東京の他の主要商業エリアよりもコンパクトである。
- 東池袋エリアはサブカル色が強く、2018年4月には、エリア内で都内最大級のeスポーツ施設「LFS池袋」がオープン。その他、ホテルでもサブカル系のコンセプトフロアが展開されるなど、エリア自体でサブカル系を打ち出している傾向も見られる。
- ファッション店の新規出店は駅外ではあまり見られないが、裏手立地では、飲食店舗用のビルの建築が複数みられ、飲食店舗の出店意欲は高い。

■ 公募賃料推移表

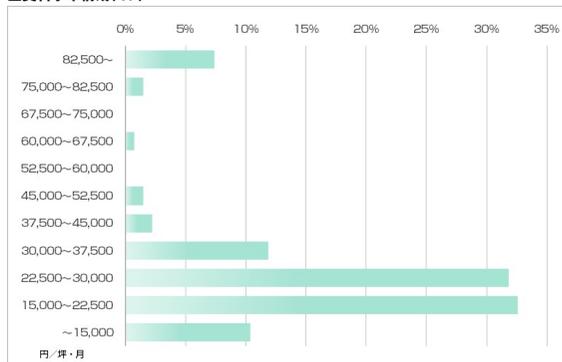
エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	¥17,600	¥18,200	¥18,800	¥19,500	¥23,900	¥24,600
	1F	¥24,800	¥18,600	¥21,400	¥26,800	¥32,100	¥31,800
	1F以外	¥17,200	¥18,200	¥18,700	¥19,100	¥23,000	¥23,800

賃料トレンド

全フロアの公募賃料が上昇傾向。

- 1階の公募賃料水準は、2017年第1期から上昇傾向で、2018年は、坪30千円以上で推移した。
- 全フロアの公募賃料水準は、2016年第4四半期以降、坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にある。
- 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期以降は下落傾向にあり、2018年第1期では100件を切った。2018年第2・3期ではやや増加したものの直近の第4期でまた100件程度に減少している。
- 2018年下期の住所別平均賃料では、西池袋1丁目の平均賃料が最も高く、次点で東池袋3丁目となっており、サンシャイン60通り等のプライムエリアが存する東池袋1丁目より高くなっているが、両エリアともに事例が数件であり、高額事例に平均値が引き上げられた結果とみられる。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年上期~2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥29,625	29	¥46,988	2
豊島区東池袋1丁目	¥32,922	55	¥34,095	11
豊島区東池袋3丁目	¥31,500	17	¥44,710	3
豊島区南池袋1丁目	¥28,712	20	¥24,287	2
豊島区南池袋2丁目	¥29,191	14	¥23,157	2

<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 ●

- 池袋駅北口：ドン・キホーテ (2018.6)
- 60階通：atmos (2018.9)
- 南池袋一丁目：ダイヤゲート池袋 (2019.2竣工)
- サンシャイン通：キューブラザ池袋 (2019年夏予定)
- 明治通り：HAREZA池袋A敷地 (HAREZAタワー) TOHOシネマス (2020.夏予定) 一B敷地 (ホール棟) harevutai (2019秋予定)
- 池袋ショッピングパーク改編 (2020 予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2024予定)

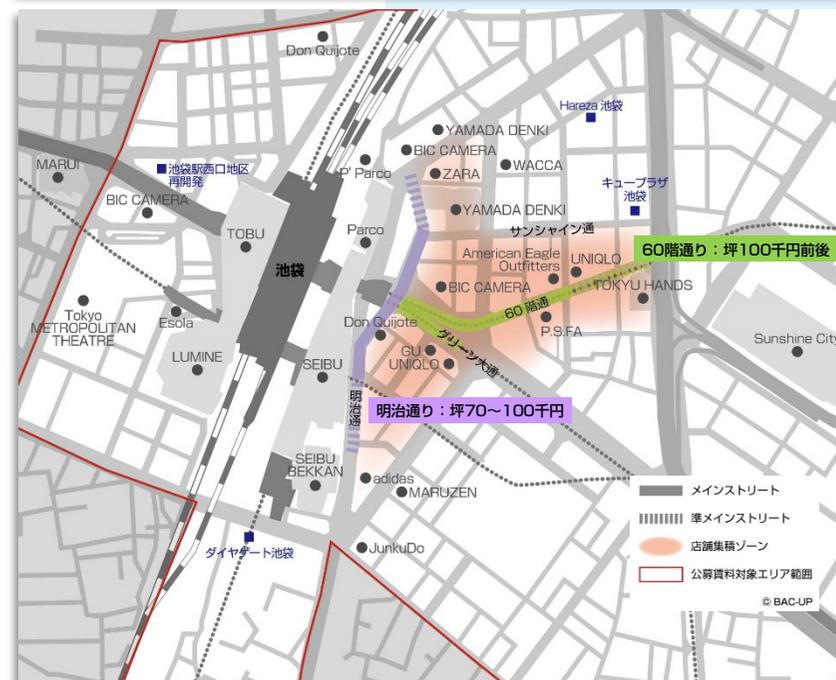
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

「劇場都市」を目指して複数の開発が進行中

- 2019年7月に開業予定の「キューブラザ池袋」には、首都圏最大級のシネコン「グランドサンシャイン」が出店。超巨大スクリーン「IMAX® with LASER」が東日本初導入される。また、「Hareza池袋」のオフィス棟にもTOHOシネマス池袋や、ライブ劇場、多目的ホールが出店予定。今後は劇場施設がエリア内に過剰となり、淘汰が発生する懸念も有る。
- 西口駅前地区も再開発が予定されている。また、池袋駅南側にて、東西をつなぐ「ビックリガード上空デッキ」が2019年秋に完成予定であり、時期未定であるが駅北側にもデッキが作られる予定となっている。西口エリアがパワーアップするとともに、東西エリア間の動線も良好となっていくと思われる。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。