

# 表参道エリア ESANDO

## エリア概況

### 日本一の情報発信力を持つエリア

- 表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは高感度ファッション店が集積するエリアとなる。
- ファッションやスイーツなどの食物販、飲食店、ドラッグストア、シェアオフィスなどに加え、情報発信力の強さからショールームやPOP UP SHOPの出店も多く、銀座とは異なる多様な業種業態がブランディングするエリアとなる。
- 近年は明治通り沿いやキャットストリートにスポーツ・アウトドアの集積が進み、特に渋谷方面のキャットストリートの強さが際立っている。
- 来街者のSNSを用いたトレンド発信力の高さ・速さがエリアの強みとなっており、日本一といえる。エリアに出店する企業の多くが新商品などプロモーションの場として出店し、顧客が発信する情報が大きな広告・宣伝となることがエリアの価値と評価されている。
- 新規開発に加え、POP UP SHOPの増加やスポーツ・アウトドアブランドなどがエリア全体を牽引する。2019年3月にはFOREVER21跡地にスマートフォンブランドの「Galaxy Harajuku」がオープンするなど、活況が続いている。

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
表参道	全フロア	¥32,300	¥34,100	¥32,400	¥34,200	¥41,300	¥43,900
	1F	¥40,500	¥45,400	¥42,800	¥48,900	¥60,100	¥61,100
	1F以外	¥29,400	¥29,200	¥27,600	¥28,700	¥31,500	¥33,700

## 今後の見通し

### 賃料は高止まりを維持するがキャットストリートは従来の水準からステップアップ

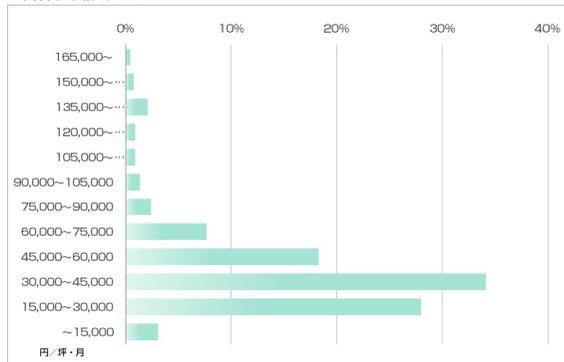
- 原宿駅前開発（2020年春竣工）、神宮前交差点に面する神宮前六丁目地区市街地再開発（2022年秋）などの大型開発、原宿駅改良などエリアの集客力はオリンピックに向けてパワーを増す。
- エリアの中でも依然としてキャットストリートは活況を呈し、従来のキャットストリートの適正規模・賃料を超える成約物件もみられる。テナントの顔ぶれも中小企業だけではなく、賃料上昇に伴い大手企業の割合が高めとなってきている。
- キャットストリート東西の裏通りもPOP UP SHOPの利用など面的な広がりもみられる。

## 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の平均賃料は高止まりを維持。なお、2018年第1四半期～第2四半期にかけて急上昇しているが、明治通り沿いのプライムロケーションの事例などが平均値を押し上げているようであり、実態として急上昇しているわけではない。
- 住所別平均賃料では、神宮前6丁目の坪135千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100千円以上を含む4物件のみの平均値となる。
- 募集件数は2018年第2四半期以降、2017年頃の件数と同程度となる。但し、16年以前と比較すると依然として件数は少な目となっている。

■ 賃料水準構成(1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年上期~2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥28,713	73	¥47,784	8
港区南青山4丁目	¥29,477	100	¥31,612	5
港区南青山5丁目	¥50,603	49	¥59,434	10
港区南青山6丁目	¥34,909	57	¥33,835	16
港区北青山3丁目	¥56,052	71	¥53,996	17
渋谷区神宮前1丁目	¥59,337	155	¥59,840	30
渋谷区神宮前3丁目	¥32,178	141	¥40,786	15
渋谷区神宮前4丁目	¥46,152	93	¥54,163	20
渋谷区神宮前5丁目	¥43,195	119	¥42,330	27
渋谷区神宮前6丁目	¥113,321	18	¥135,348	4

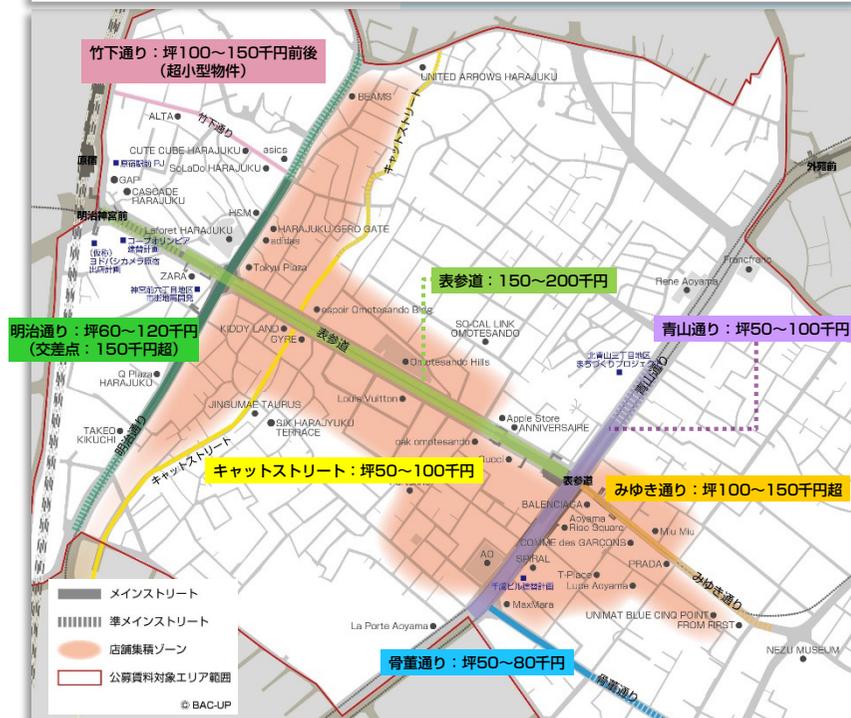
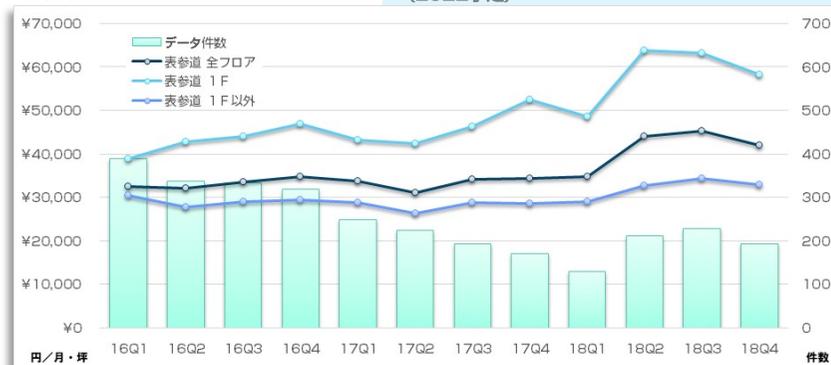
## <対象エリア>

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 ●

- ・みゆき通り：ラベルラ（2018.10 閉店）
- ・表参道：GU（2018.11）
- ・青山通り：シャルマン・グルマン（2018.12）
- ・骨董通り：ete（2018.12）
- ・明治通り：DESCENTE TOKYO（2019.2）
- ・表参道：CELINE（2019.2）
- ・青山通り：ピーコックストア（2019.2 閉店）
- ・明治通り：Galaxy Harajuku（2019.3）
- ・裏青山：メゾンスペシャル（2019.3）
- ・表参道：オリンピアアネックスビル再開発（2022予定）

■ 公募賃料トレンド



※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。