

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

出店の動きは駅寄りが中心

- 駅を中心に扇状に路面店が広がるエリア。
- 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空室も見られず、多様な業態が成立する強みを持っており、依然として高い賃料水準を維持する。
- 一方で集客核であったパルコ不在の影響により公園通りや神南エリアは厳しい状況が続いており、2019年秋の新生パルコ開業による期待も高まる。
- 神南方面も高感度セレクトショップが集積するエリアであったが、原宿にポジションをとって代わられており、ファッションで集客する街の印象は弱くなっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/坪・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
渋谷	全フロア	¥23,800	¥24,400	¥26,200	¥27,300	¥28,200	¥31,000
	1F	¥31,800	¥35,200	¥36,100	¥33,500	¥35,600	¥43,100
	1F以外	¥22,600	¥22,600	¥24,700	¥26,400	¥26,200	¥27,500

今後の見通し

公園通り・神南エリア周辺はパルコ再開業等に期待

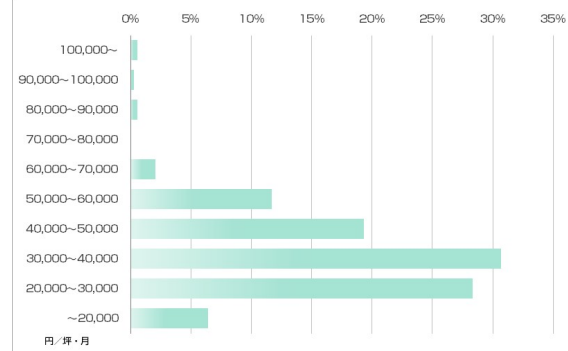
- センター街奥のブックオフ跡地にはGUがオープン。周辺にはシューズショップのアトモスやセンター街入口付近に出店していたジュエリーブランドのアヴァランチも移転するなど、ファッション系の顔ぶれが増え、新たな集積を形成し始めている。
- 建替えた新生パルコが2019年9月に「次世代デジタルファッションビル」を目指し開業を迎える。Nintendo TOKYOの他、VRを活用したショッピング体験など新たなコンテンツを導入する。駅ビルのスクランブルスクエアの開業も同時期となり、駅ビルvs外輪部の構図がはっきりと出てくる。

賃料トレンド

オフィスマーケットの牽引もあり、全フロアの賃料に伸びが見られる

- 1Fの賃料は2018年第4四半期に急伸。しかしながら内訳を見ると、超小型物件のために単価が高めとなっている物件や、メインストリート沿いの物件などが含まれているようであり、実態として上昇している感はない。
- 募集件数は2018年第4四半期では102件となり、特に1Fの件数が少なくなっている。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪20~30千円と、新宿や銀座の一段下となる。
- 募集件数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については引き続き空室が見られない。

賃料水準構成(1F)



<対象エリア>

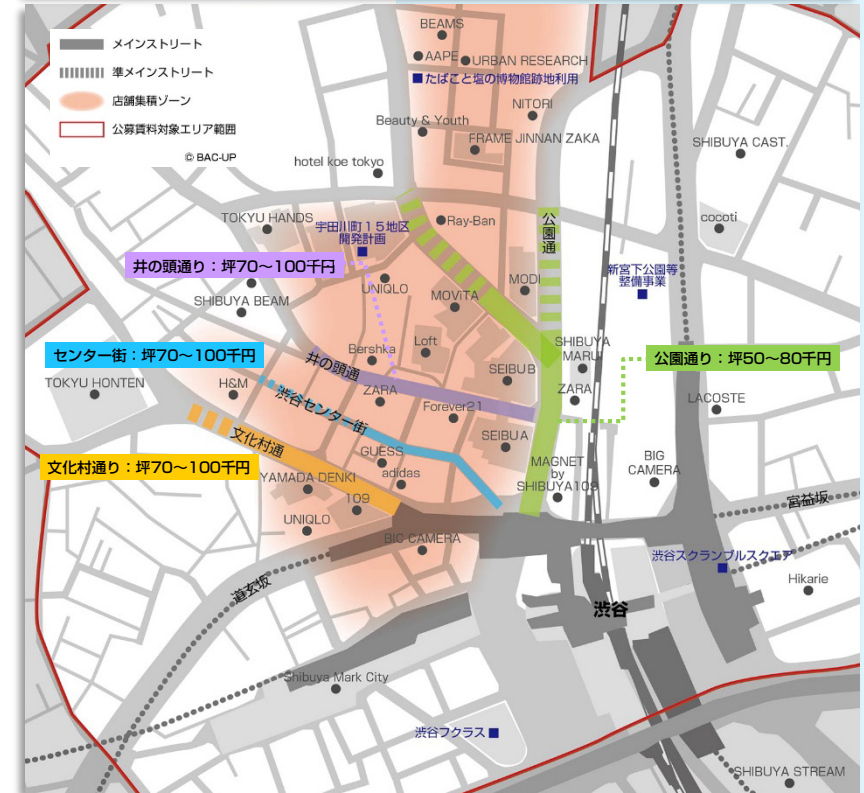
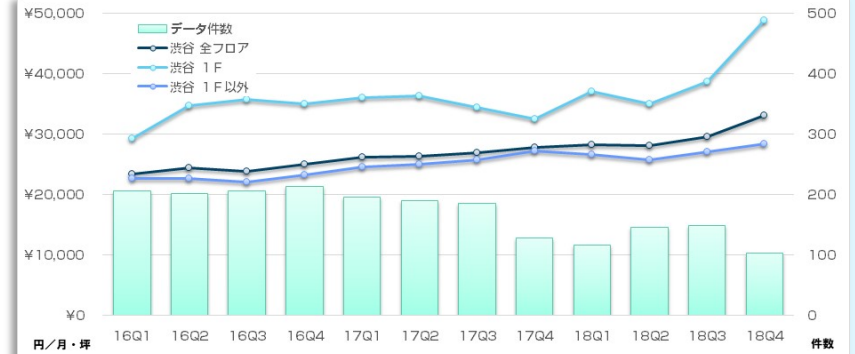
渋谷区宇田川町
渋谷区渋谷1丁目
渋谷区神南1丁目

渋谷区道玄坂1丁目
渋谷区道玄坂2丁目

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 文化村通り：Intimissimi (2018.10)
- 公園通り：APPLE STORE (2018.10)
- MAGNET by SHIBUYA109：JOYPOLIS VR SHIBUYA (2018.10)
- センター街：atmos Heart (2019.2)
- センター街：GU (2019.3)
- 公園通り：渋谷公会堂 (2019.11)
- 公園通り：パルコパート1・3跡地 (2019秋予定)
- 渋谷スクランブルスクエア (東棟) (2019秋予定)

■ 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。