

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

サンシャイン60通りでも路面店の退店が目立つ

- 池袋エリアは駅周辺に大型商業施設が多く集積しておりファッション系の買物客は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。駅ソトでファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。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。
- プライムエリアであるサンシャイン60通りでも、集客核であった東急ハンズが閉店予定、その他ファストフード店、シューズショップ等退店が増加し空室も目立っている。一方で同通りは複数の開発も控えており、今後の動向が注目される。
- 2020年7月にハレザ池袋が全館開業し、TOHOシネマズがオープン。中池袋公園周辺の大型開発も一段落したが旧豊島区保健所が取り壊され隣ビルの増築部分として開発されていることから、街並みの更新はまだ継続中。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	23,900	24,600	25,200	29,700	29,700	27,600
	1F	32,100	31,800	29,500	42,500	48,200	44,200
	1F以外	23,000	23,800	24,800	28,800	28,100	25,800

今後の見通し

マルイ閉店で駅西側エリアの大型店舗が減少。飲食エリアとしての属性が強まる

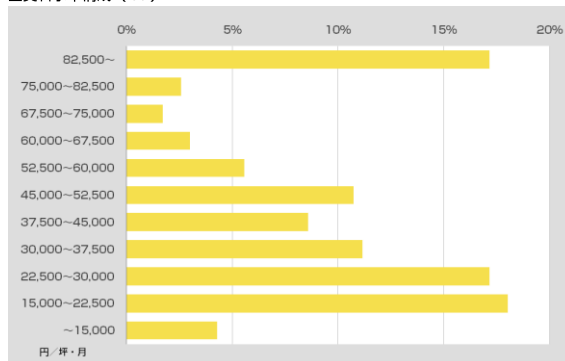
- サンシャイン60通りでの退店もみられ、厳しい状況にある様子ではあるが、新たに建替されている物件もあり、新規施設開業等による将来的な賑わいの回復に期待。
- 駅西側はマルイが2021年8月に閉店となる。元々駅東側に比べファッション店が少ないエリアであったが、マルイの閉店で今まで以上に飲食エリアのイメージが強まると思われる。これは駅西側の開発が進むまでは状況は変わらないと思われる。新型コロナウイルスの飲食への影響は大きく、閉店も相次いでおり需給バランスの崩れから賃料ダウンが想定される。

賃料トレンド

エリアを問わず募集件数が大幅に増加

- 募集件数は2020年第1四半期以降大きく上昇を見せており、直近の2020年第3四半期からは300件を超え、需給の緩みが顕著に確認できる。募集の内訳を見ると募集数の増加は住所別問わず増加が見られたが、特に築年の古いビルでの募集数が多かった。
- 1Fの公募賃料は2020年第3四半期から2期連続で下落したが、2020年第2四半期が高額募集の事例の割合が多く、高額に振れたものであり、短期的なグラフの上下が実際の賃料水準を示すものではない。
- 住所別平均賃料は、西池袋1丁目から引き続き最も高い結果となった。これは高額募集件数の多寡によるもので、西池袋エリアが他のエリアに比べ好調であることを示す結果ではない。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年上期～2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥67,515	50	¥72,074	28
豊島区東池袋1丁目	¥50,880	125	¥48,174	49
豊島区東池袋3丁目	¥23,841	18	¥14,933	3
豊島区南池袋1丁目	¥34,787	4	¥18,946	1
豊島区南池袋2丁目	¥23,165	36	¥22,314	7

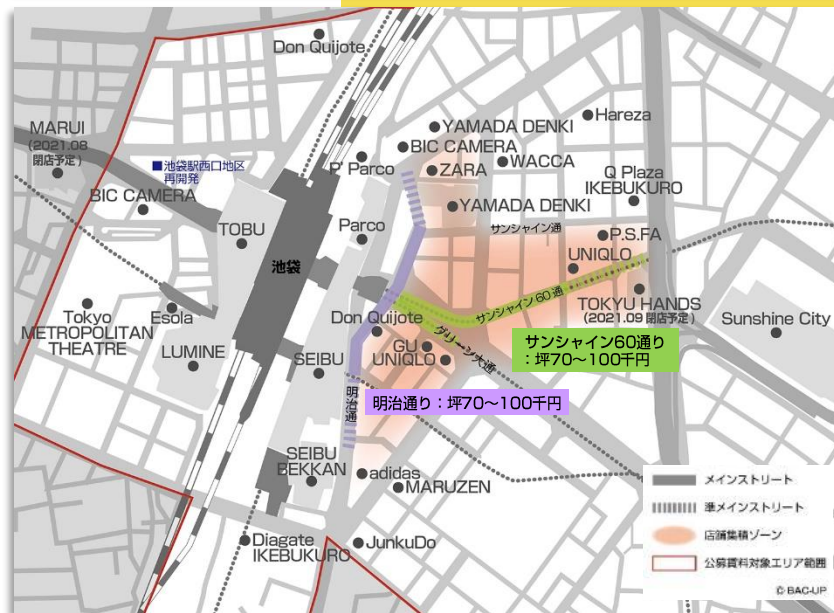
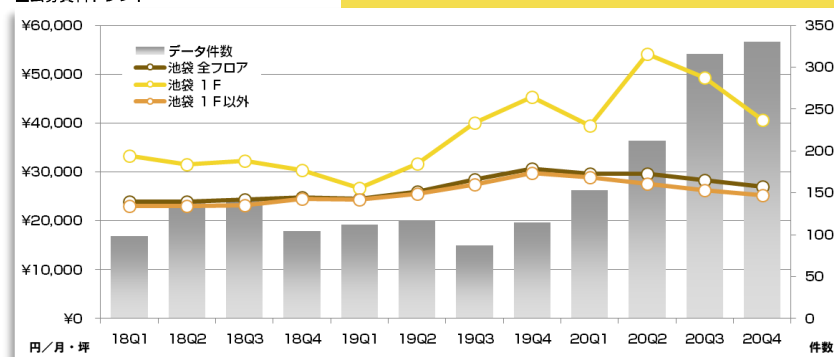
<対象エリア>

豊島区西池袋1丁目 豊島区南池袋1丁目
豊島区東池袋1丁目 豊島区南池袋2丁目
豊島区東池袋3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャイン60通り：atmos (2020.10閉店)
- サンシャイン60通り：スピズ (2021.1閉店)
- グリーン大通り：ビックカメラ池袋東口カメラ館 (2021.1閉店)
- サンシャイン通り：P.S.FA池袋東口店 (2021.2)
- 池袋駅西側：池袋マルイ (2021.8閉店予定)
- サンシャイン60通り：東急ハンズ (2021.9閉店予定)
- 中池袋公園付近：(仮称) アニメイト池袋本店増築計画 (2023年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2025年度以降予定)

■ 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