

# 表参道エリア OMOTESANDO

## エリア概況

ECリアル店舗の受け皿であったが、奇しくもコロナ禍によりECに代替されている。街パワーは一時的にダウン

- 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先進性の高いデザイナーズブランドなどが集積する感度の高いエリアとなる。
- 情報発信力の強い街であるがゆえ、ECに代替されている感も否めない。明治通りやキャットストリートの渋谷寄り・新宿寄りはこれまでにない空室増加となっており、厳しい状況となっている。新規開発も進んでいない。
- 一方で新宿や渋谷、池袋のような繁華街でない街であり、飲食店やアミューズメント業種は少ないため、同業種への影響は軽傷。しかし、「食べ歩きできる街」として食のトレンドを牽引する特性はコロナ禍により沈静。
- 表参道（神宮前交差点～表参道交差点）のラグジュアリーブランドの連続するストリートは新規出店などもみられ、空室もなく、ポテンシャルは継続とみれる。
- インバウンド減少も影響は大きくシューズブランドなど業種によって大きなダメージを受けている。

## ■ 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
表参道	全フロア	41,300	43,900	40,000	41,900	41,300	39,300
	1F	60,100	61,100	52,400	52,700	47,900	50,300
	1F以外	31,500	33,700	33,000	36,700	38,400	33,800

## 今後の見通し

複数の開発が控え、客数・ファッション回帰が期待される

大型店需要は減少し、賃貸フロア減少⇨賃料ダウンが懸念

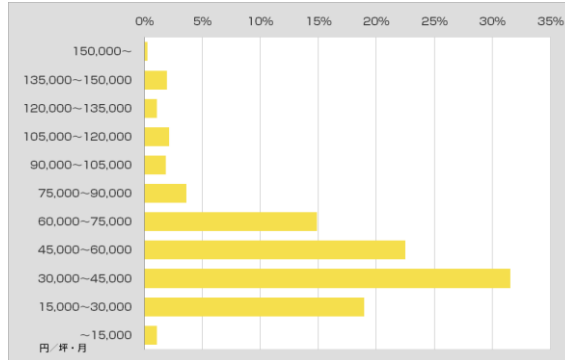
- 大型物件の新規出店取り下げなどテナントは限定的。賃料総額は抑えたいテナントが増え、賃貸フロア減少になるなど結果的に賃料ダウンが懸念される。
- 明治通り沿いの長期空室が続いていた物件は物販店以外に決定したようである。日本を代表するファッションエリアであるが、今後も同様の傾向が続く可能性がある。
- 2022年度には神宮前六丁目地区市街地再開発が竣工予定、キャットストリートなどにも複数の開発地がみられる。出店需要回復とともに、エリアの集客パワーも戻ることが期待される。

## 賃料トレンド

募集件数は増加が続き、出店数<閉店数。上がり切った賃料に補正がかかる

- 1Fの平均賃料は2018年下期をピークに低下が続いており、2020年下期では坪50千円前後で停滞。キャットストリートや表参道裏手など回遊動線から外れたロケーションでは空室が目立つようになっている。今後は、背伸びしていた賃料が正されていくものと想定される。
- 1F以外については坪33千円程度を維持しており、絶対数の少ないオフィスへの影響も小さいエリア。飲食店よりサービスの需要の方が高いエリアであることなどもプラスとなっている。
- 2020年下期の住所別平均賃料をみると、竹下通りなどのプライムロケーションの高額事例が賃料を牽引する神宮前1丁目の坪73千円が最も高い水準となっている。
- 募集件数は2018年第1四半期を底に増加傾向にあり、2020年第1四半期以降急増している。1Fの募集件数も2020年第4四半期では160件程度と2020年第1四半期の2倍程度に増加している。

## ■ 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
港区南青山3丁目	¥41,280	82	¥38,559	18
港区南青山4丁目	¥24,822	45	¥28,468	11
港区南青山5丁目	¥51,066	73	¥48,799	17
港区南青山6丁目	¥34,893	89	¥32,602	36
港区北青山3丁目	¥57,910	152	¥54,709	42
渋谷区神宮前1丁目	¥67,860	146	¥73,067	56
渋谷区神宮前3丁目	¥36,242	101	¥32,448	17
渋谷区神宮前4丁目	¥51,224	147	¥47,203	58
渋谷区神宮前5丁目	¥46,907	159	¥52,471	32
渋谷区神宮前6丁目	¥77,884	20	¥51,880	4

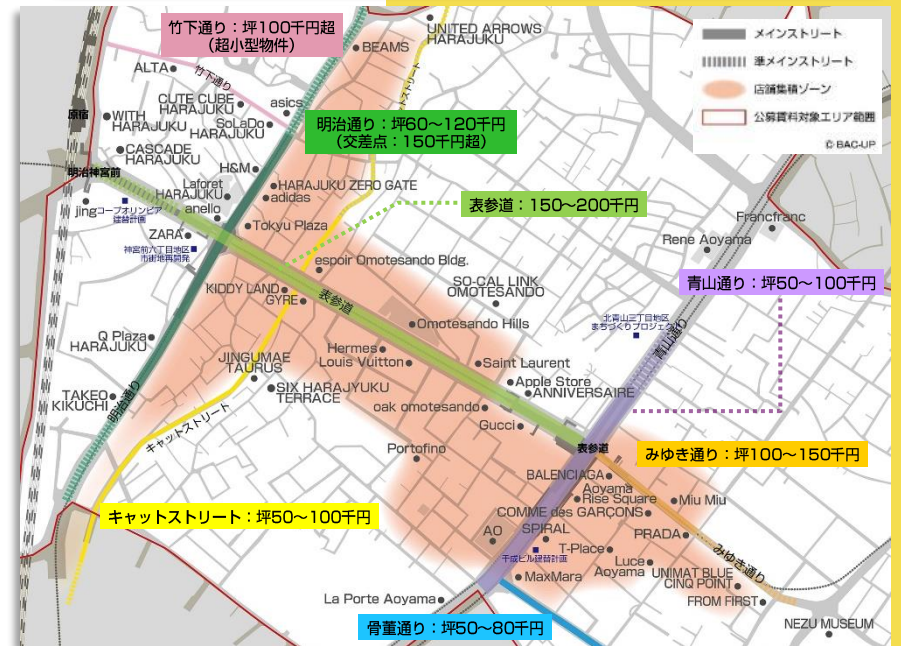
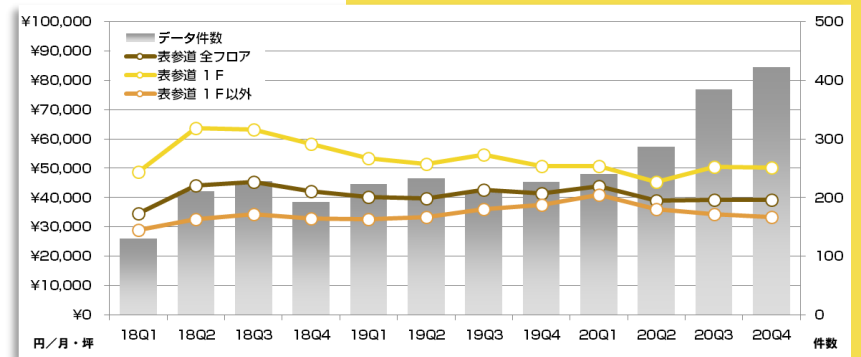
## <対象エリア>

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 ●

- 裏青山：ブルックスブラザーズ (2020.9)
- 裏青山：ORBIS (2020.9)
- 表参道：アレキサンダーマックイーン (2020.9.)
- 表参道：ポッテガ・ヴェネタ (2020.10)
- 表参道：メゾンコーサー (2020.12)
- 青山通り：ディーンアンドデレカ (2020.12閉店)
- 表参道：ジャーナルスタンダード (2021.1閉店)
- 表参道：M・A・C表参道ヒルズ店 (2021.1閉店)
- 明治通り：グレゴリー (2021.1閉店)
- 明治通り：EDIFICE (2021.1閉店)
- 表参道：エルメス (2021.2)
- 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業 (2022予定)
- 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