

渋谷エリア SHIBUYA

エリア概況

コロナ禍により新規開業施設のインパクトは雲隠れ。IT企業の多い渋谷のオフィス需要はテレワーク化の影響大

- センター街、井の頭通り、文化村通りなど複数のストリートが駅から扇状に広がり、繁華性の高さから多様な業態が成立する強みを持っていたが、新型コロナウイルスにより飲食店やライブハウス、アミューズメント業種の閉店が急増。駅から離れたロケーションや神南エリアの厳しさも増している。
- また、センター街ではIKEAの開業（井の頭通りがメイン出入口）などもみられるものの、イッツデモやアスピーなどこれまでセンター街の集客を牽引してきたテナントが閉店。次テナントが目玉される。
- ス克蘭ブルスクエアやバルコ、東急プラザなどの開業が続いたが、コロナ禍により印象は薄れてしまった。渋谷エリアにはIT企業のオフィスが多く、テレワーク化も最も早く進み、渋谷エリアの就業者数・オフィス需要にも大きなダメージとなっている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

| 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 |
| 渋谷 | 全フロア | 28,200 | 31,000 | 32,400 | 33,200 | 35,300 | 34,700 |
| | 1F | 35,600 | 43,100 | 45,200 | 41,800 | 47,400 | 48,200 |
| | 1F以外 | 26,200 | 27,500 | 30,000 | 32,300 | 31,300 | 29,500 |

今後の見通し

ライブハウスなど渋谷のカルチャーコンテンツへの影響は大きい。飲食店は当面厳しさが続く

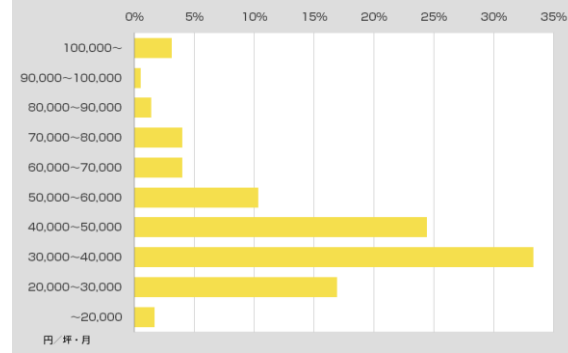
- ライブハウスやアミューズメント力で集客する渋谷エリアのカルチャーへの影響はコロナ禍により相当なダメージを受けている。
- 駅から距離のある立地では長期空室もみられ、当面は厳しい状況が続く。また、センター街のアスピーやイッツデモ跡地の動向も注視される。
- 新宿、池袋同様、繁華街では飲食店へのダメージも大きく、当面は厳しい状況が続く。飲食店跡地はサービス店が候補となるが、銀座や表参道のように街イメージが良好とは言いがたく、サービス業種の中でも限定的となり、飲食店を上回るような賃料は期待し難いと考えられる。

賃料トレンド

優良募集物件増加により賃料を押し上げた格好。駅外周部、空中階は値崩れ

- 1Fの賃料は18年以降、坪40~50千円を維持し、2020年第2四半期以降はややアップしているように見えるが、優良物件が公募賃料に含まれていることが要因で、実際の賃料は上がっていない。内訳をみると2020年第1四半期では1F：10件弱であったが、2020年第4四半期では70件を超えており、募集物件が大幅に増加している。
- 1F以外の賃料は坪30千円前後となっていたが、2020年第4四半期では坪30千円を割り込んだ。これまではオフィス賃料が牽引する側面もあったが、IT企業を中心にテレワーク化が進み、賃料も弱含みとなっていること、中上層階に出店する飲食店の低迷などが賃料に現れた格好となる。
- 賃料水準構成を見ると、坪30~40千円が最も多く、次点は坪40~50千円。これまで次点は坪20~30千円であったが、1Fの募集物件が増えていることが裏付けされている。

賃料水準構成 (1F)

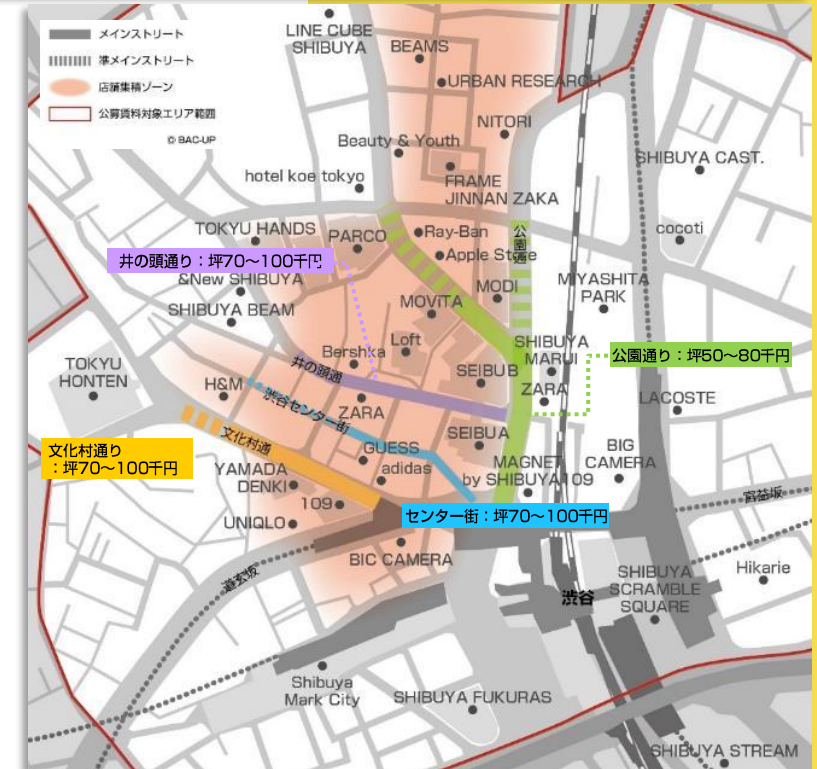
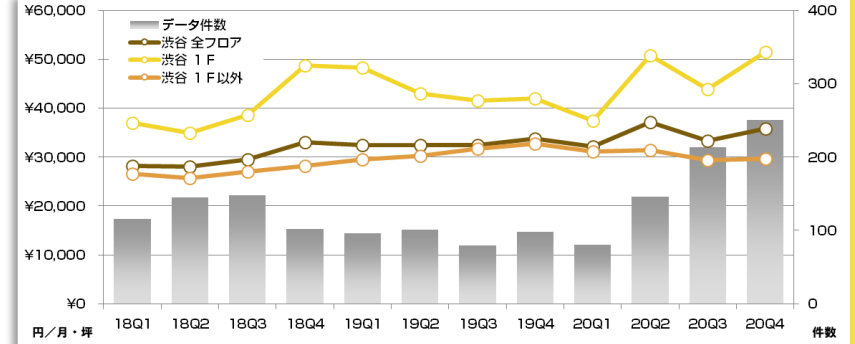


<対象エリア>
渋谷区宇田川町
渋谷区渋谷1丁目
渋谷区神南1丁目
渋谷区道玄坂1丁目
渋谷区道玄坂2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 渋谷BEAM：レコファン（2020.10閉店）
- 神南エリア：アーバンリサーチ（2020.10閉店）
- 井の頭通り：IKEA（2020.11）
- センター街：IT'S DEMO（2021.1閉店）
- センター街：Asbee（2021.1閉店）
- 公園通り：X FLAGS STORE（2021.1閉店）
- 井の頭通り：エルメス 西武渋谷店（2021.2閉店）
- 井の頭通り：カルティエ西武渋谷店（2021.2閉店）
- 井の頭通り：JEM（2021.3閉店）
- 井の頭通り：サカゼン（2021 春閉店予定）
- 文化村通り：旧ドン・キホーテ渋谷店跡地再開発（2023春予定）

■ 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