

池袋エリア

エリア概況

駅前やサンシャイン60通りで徐々に大型店舗の開業が進む。

- 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。
- グリーン大通りにGIGO池袋の大型店が出店。池袋エリアはゲームセンターが多いエリアであるが、東口駅前への大型店の出店はこれまであまりみられなかった動き。
- サンシャイン60通りに開業したラグーン池袋の3階部分には100円ショップが出店。東急ハンズ跡にはニトリが出店見通しており、サンシャイン60通りに郊外系のテナントが増加傾向にある。

■ 公募賃料推移表

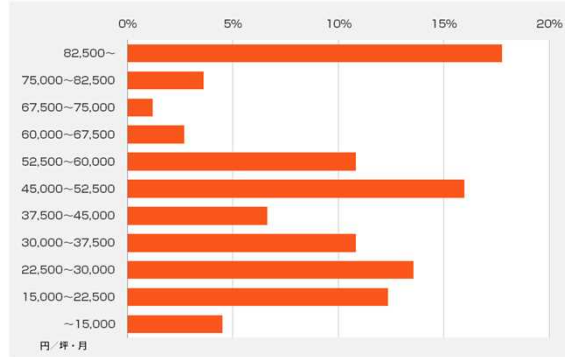
エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2019年		2020年		2021年		2022年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
池袋	全フロア	29,700	29,700	27,600	27,800	29,600	27,500	
	1F	42,500	48,200	44,200	41,200	44,000	38,300	
	1F以外	28,800	28,100	25,800	25,900	27,900	26,300	

賃料トレンド

繁華性の高いエリアの募集件数はほぼコロナ前の水準に戻る。

- 募集件数は2020年第1四半期以降大きく増加し、ピーク時の2020年第3四半期には300件を超えた。その後徐々に減少していき、直近の2022年第2四半期では159件まで減少している。特に繁華性の高いエリアである東池袋1丁目と西池袋1丁目については、コロナ前の募集件数水準にほぼ戻っている。
- 1Fの公募賃料は2020年第2四半期に大きく上昇、その後2020年第3四半期から2期連続で下落。以降は月坪40千円前後で推移している。全フロアの公募賃料はコロナ前から現在に至るまで大きな変化はなく、月坪27~30千円の水準で推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2019年下期~2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥66,918	83	¥62,928	9
豊島区東池袋1丁目	¥57,511	155	¥40,193	11
豊島区東池袋3丁目	¥18,183	24	¥26,392	2
豊島区南池袋1丁目	¥52,370	21	¥87,740	4
豊島区南池袋2丁目	¥26,835	49	¥33,439	8

<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャイン60通り: GIGO池袋1号館 (2022.4)
- サンシャイン60通り: ラグーン池袋 (2022.4)
- ラグーン池袋: GIGO池袋2号館 (2022.4)
- ラグーン池袋: サンドラッグ (2022.4)
- ラグーン池袋: ダイソー (2022.4)
- グリーン大通: GIGO池袋3号館 (2022.5)
- 駅西口: ヴィクトリア・エルブレス池袋西口店 (2022.8 閉店)
- サンシャイン60通り: ニトリ池袋サンシャイン通り店 (仮称) (2022.予定)
- 西武池袋本店リニューアル (2022.9~2023.1予定)
- サンシャイン60通り: (仮称) 東池袋一丁目計画 (2023年予定)
- 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)
- 駅西口: (仮称) 池袋西口プロジェクト (2025年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2026年予定)

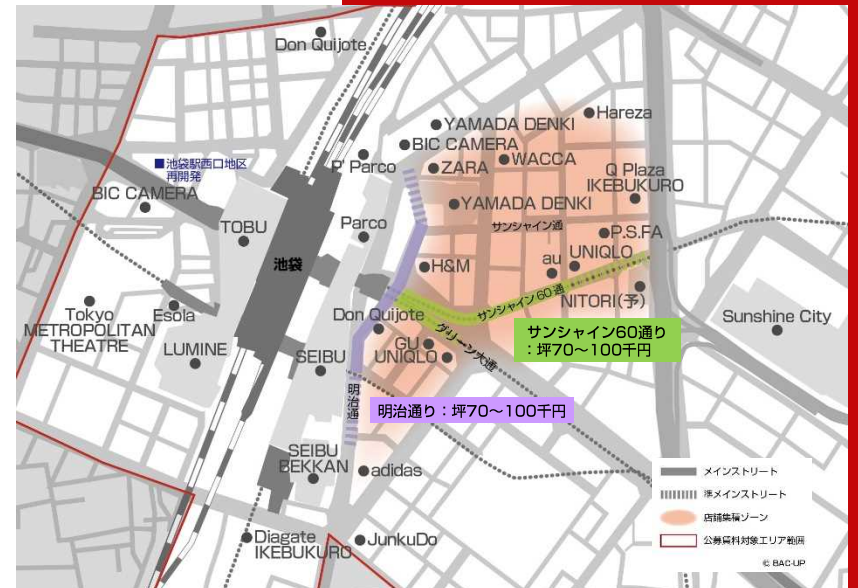
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

裏手エリアの空室解消が進めば、本格的な需給バランス改善に向かうと予想。

- プライムエリアのサンシャイン60通りの路面店は、2021年は大型店舗の退去もあったが長期空室とはならず、路面店に限れば空室解消が進んでいる状況。今後は、裏手立地の空室解消も進めば、需給バランスも均衡してくると予想。
- 駅西口側の旧マルイ区画は、地上28階建ての事務所ビルが建築される予定。西口はオフィスが従来少ないため、エリアの就業者人口が増加することで出店店舗の属性も変化が生じる可能性がある。



※ 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