

表参道エリア

エリア概況

表参道はポテンシャル維持するも竹下通りなどでは弱さが続く。

POP UP機能が回復。情報発信エリアとして強さをみせる。

- 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。
- 明治通りやキャットストリートなどのサブストリートや個人資本中心の竹下通りや裏原宿といったエリアは一時の空室増加から回復傾向にあるが、明治通りではH&Mが閉店するなど未だ弱さがみられる。賃料総額の大きくなる大型物件は特にテナント誘致のハードルは高くなっている。
- 情報発信力の強さはECに吸収されてしまっている印象もあるが、日本を代表するヤング集客、トレンド発信エリアである原宿・表参道は代替エリアもなく、POP UP機能も回復がみられる。
- 表参道ではラグジュアリーブランドでも宝飾系を中心に狭い範囲で出店競争がみられ、新規出店、移転などストリートのポテンシャルを維持する。
- みゆき通りやみゆき通り裏手などで徐々に動きがみられるようになってきている。

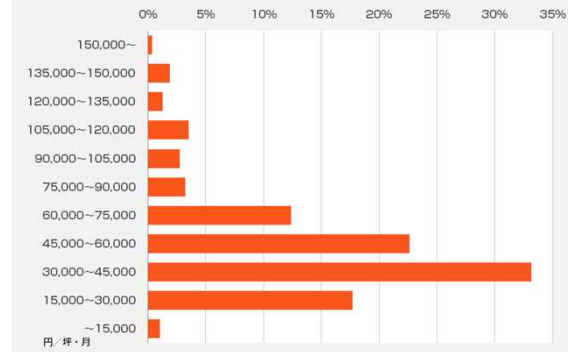
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
表参道	全フロア	41,900	41,300	39,300	39,900	41,600	42,900		
	1F	52,700	47,900	50,300	49,700	51,500	55,300		
	1F以外	38,700	38,400	33,800	34,900	36,100	35,900		

賃料トレンド

一時の募集件数の増加に歯止め。回復傾向ではあるものの、供給は多い状況。

- 2019年以降、月坪50千円前後と横ばいで推移し、直近は坪60千円水準と回復の兆し。
- しかし、募集件数は2019年と比較すると多く、回復度合いはストリートによって格差もある。
- 1F以外については月坪36千円と引き続き高めを維持。1Fと複数階賃貸や傾斜地による半1階など、優良物件が引き上げている側面はあるものの、イメージや客層の良さからサービス業種の受け皿となるエリアであることもプラス。
- 2022年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りが賃料を牽引する神宮前1丁目の月坪67千円が最も高い水準となるが坪72千円からダウンとなった。ティーンズファッションが主力であることや個人資本が多く出店する通りでコロナ禍でのダメージも大きく、小型物件を中心に空室は改善しつつも苦戦が続いている。

■ 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
港区南青山3丁目	¥41,624	101	¥50,737	12
港区南青山4丁目	¥22,717	62	¥23,908	7
港区南青山5丁目	¥51,075	135	¥52,612	32
港区南青山6丁目	¥33,780	124	¥36,100	15
港区北青山3丁目	¥53,046	188	¥48,488	19
渋谷区神宮前1丁目	¥72,038	270	¥67,351	67
渋谷区神宮前3丁目	¥36,010	110	¥37,293	16
渋谷区神宮前4丁目	¥48,579	202	¥43,672	25
渋谷区神宮前5丁目	¥51,560	168	¥66,306	25
渋谷区神宮前6丁目	¥61,402	54	¥81,442	12

今後の見通し

表参道以外の賃料水準はやや保守的な見方。

表参道西側の動きに注目。

- 堅調な表参道、厳しい竹下通り、キャットストリートでも興立地、明治通り裏手などストリートやエリアの立地環境によりポテンシャルは大きく変化。同じストリートでも回遊動線上に立地するか否かでポテンシャルは異なる点に注意。
- 神宮前6丁目再開発、原宿クエスト、コープオリンピアなど表参道西側で開発動向が注目される。

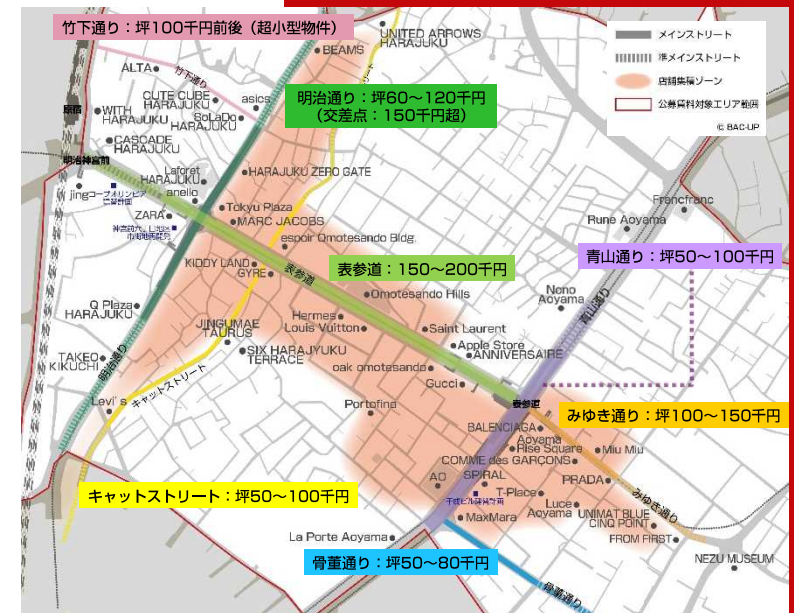
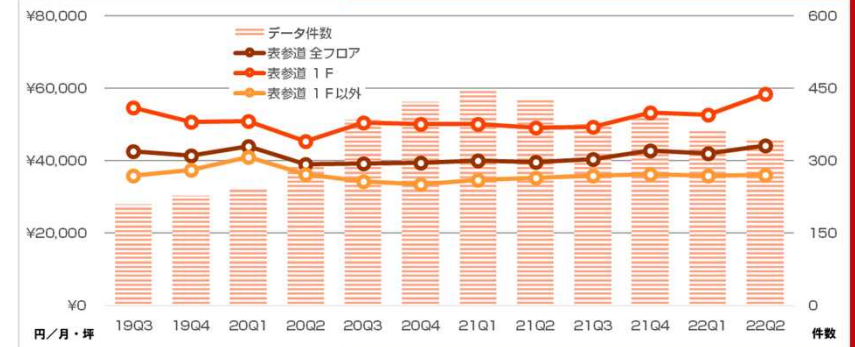
<対象エリア>

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 ●

- 裏表参道：シャネル ビューティ ハウス (2022.4)
- 表参道：ブライトリング (2022.4)
- 表参道：JIMMY CHOO (2022.4)
- キャットストリート：ON TOKYO (2022.4)
- キャットストリート：ワタベウエディング (2022.4)
- みゆき通り：gloストア (2022.4閉店)
- キャットストリート：ROXY (2022.5閉店)
- 表参道ヒルズ：エスパス タグ・ホイヤー (2022.6)
- 表参道：THE BODY SHOP (2022.6閉店)
- 裏青山：AMIRI (2022.7)
- 表参道：MARC JACOBS (2022.7)
- キャットストリート：Ray-Ban (2022.7)
- 明治通り：THE NORTH FACE Sphere (2022.7)
- 明治通り：H&M (2022.8閉店)
- 竹下通り：ビックカメラセレクト (2022.8閉店)
- 表参道：神宮前六丁目目街地再開発事業 (2023夏予定)

■ 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