

渋谷エリア

エリア概況

駅至近はポテンシャルを維持するが、外周部は弱い。大型物件の空室が目立つ。

- 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つ。
- 井の頭通りではベルシュカ、公園通り(神南エリア)ではビューティ&ユースなどストリートを代表するような核テナントの閉店はエリアとしてマイナスとなっている。
- ファッション店が集積するバルコはルミネ同様に回復はやや遅行。ミヤシタパークはラグジュアリーブランドが牽引するが好不調は大きいと思われる。
- 井の頭通りではゼンモールやジーンズメイト、フランフラン、公園通りではパークウェイスクエア1~3など大型店の空室が目立っている。
- センター街や井の頭通りの駅至近では新規出店もみられるようになってきているが、神南エリアや東急ハズ方面など外周部は弱さが続いている。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

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
渋谷	全フロア	33,200	35,300	34,700	37,300	36,100	35,000		
	1F	41,800	47,400	48,200	51,300	46,300	44,500		
	1F以外	32,300	31,300	29,500	30,500	31,700	31,900		

今後の見通し

リテイラーの限定される大型物件はテナント誘致に苦戦。

開発の多くは駅周辺。外周部の弱さは続く。

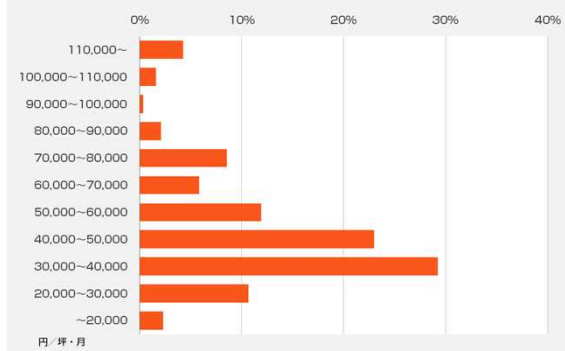
- ベルシュカ跡地、ゼンモールの後継テナントが注目されるが、ファストファッションのトレンドが終息し、大型物件を展開可能な業種業態は非常に限定的。展開フロア減少や賃料ダウンなども想定される。
- 公園通りはバルコ付近までがポテンシャル。勤労福祉会館交差点のkoe跡地、ビューティ&ユース跡地、マルイの閉店(建て替えのため)などが注目される。
- 駅街区、駅南側の再開発に加え、道玄坂や宮益坂、マルイ渋谷、東急本店、西武百貨店など建替え・開発が非常に多い。動線の変化や街の重心、特徴なども変化する可能性もある。

賃料トレンド

件数増加に歯止めがかかるが、需給バランス回復は当面先。

- 1Fの賃料は2019年の水準には戻ってきたが、募集件数はコロナ前の倍以上を有しており、需要<供給の構図が続く。特に裏手や奥立地などが中心となる。
- 1F以外の平均募集賃料は2022年第2四半期で月坪32千円程度と緩やかな伸びをみせている。繁華街であるため飲食店が多かったが、現況は坪30千円を超えるハードルは高く、サービス店が牽引する水準と思われる。
- 賃料水準構成を見ると月坪30~40千円が最も多く、新宿や銀座、表参道原宿などと比較する一段低めとなっている。ブランドストリートを持たない街の弱さもある。

賃料水準構成 (1F)



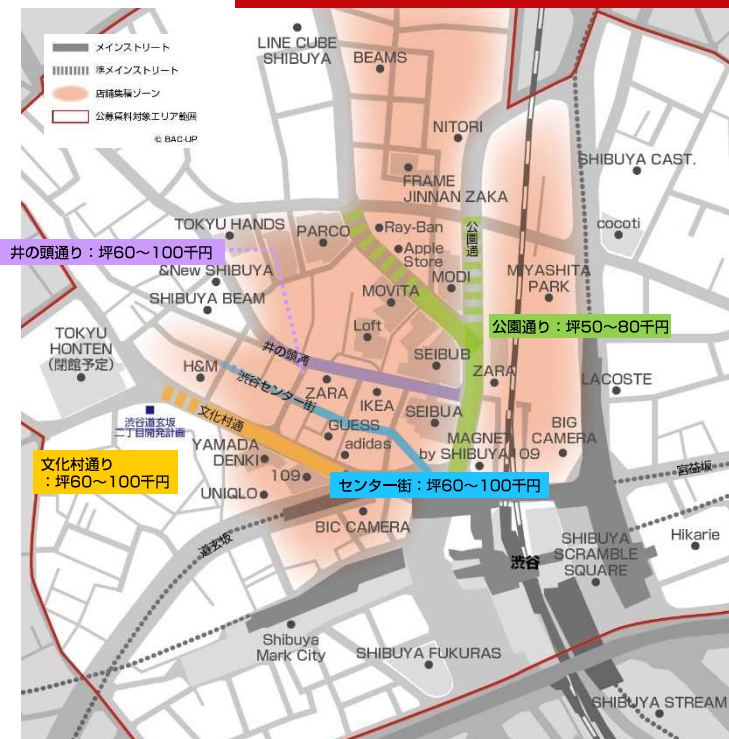
<対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区道玄坂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 ●

- 公園通り：ビューティ&ユース (2022.3閉店)
- センター街：チュチュアンナ (2022.4)
- 井の頭通り：ミュージックランドKEY (2022.4)
- MAGNET by SHIBUYA109：西海岸ANCHOR (2022.6)
- 井の頭通り：ブルースターバーガー (2022.6閉店)
- 井の頭通り：ベルシュカ (2022.7閉店)
- 公園通り：渋谷マルイ (2022.8閉館)
- 文化村通り：東急本店 (2023.1閉館予定)
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori (2023.9予定)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

■ 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