

# 池袋エリア

## エリア概況

サンシャイン60通りでは大型店が開業。東口駅前ではファッション店舗の再出店も。

- 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の利用は、駅周辺の百貨店や専門店などが中心となる。駅前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。
- プライムエリアのサンシャイン60通りでは東急ハズ跡地にニトリが出店。同通りでは開発中の物件の竣工も近いことから、今後も店舗の新規出店が進む見通し。
- 東口駅前の明治通りでは2022年3月にH&Mが新規出店、同年10月にアメリカンイーグルがエリア内に再出店。駅前にファッション店の集積がやや進んだ。
- としま区民センターに隣接していた池袋保健所跡地にアニメイト池袋が増床リニューアルオープン。カルチャーの街として集客パワーが増してきている。

## ■ 公募賃料推移表

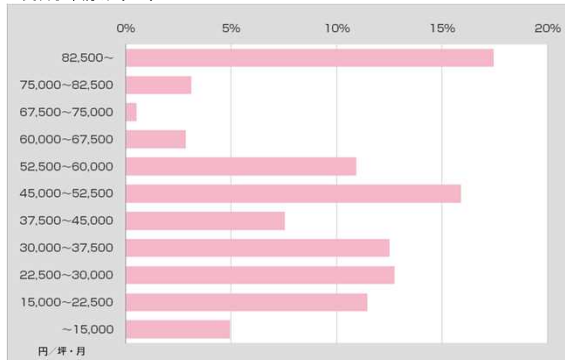
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	29,700	27,600	27,800	29,600	27,500	26,600
	1F	48,200	44,200	41,200	44,000	38,300	42,000
	1F以外	28,100	25,800	25,900	27,900	26,300	24,000

## 賃料トレンド

2022年下期は募集件数が再び増加傾向も、プライムエリアの空室増加はみられない。

- 募集件数はコロナの影響が表れてきた2020年第1四半期以降大きく増加し、ピーク時の2020年第3・第4四半期では300件を超えた。その後徐々に減少し、2022年第2四半期では159件まで減少した。2022年第4四半期では再び上昇し229件となったが、裏手エリアの募集の増加によるもので、プライムエリアで空室が増加した様子はみられない。
- 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以前から大きな変化はないまま月坪27~30千円の水準で推移していたが、直近では若干の下落トレンドとなり、2022年第4四半期は月坪26千円となっている。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2020年~2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥63,352	107	¥54,205	28
豊島区東池袋1丁目	¥55,484	169	¥42,314	23
豊島区東池袋3丁目	¥17,003	23	¥13,288	1
豊島区南池袋1丁目	¥56,858	33	¥64,714	12
豊島区南池袋2丁目	¥25,916	52	¥17,009	8

## 今後の見通し

一時的に落ち込んだアミューズメントは回復の兆し。ニトリの開業、アニメイトの増床などサンシャイン60通周辺は回復の兆し。

- ニトリの開業、アニメイトの増床。新規開発地にはアミューズメントの大型店の開業などサンシャイン60通周辺の集客パワーは増しており、回復傾向。
- そごう・西武の売却をめぐる、西武池袋にヨドバシカメラの出店の動きが報道されている。出店への反対意見もみられるなかで、不透明な状況ではあるが、池袋の核となる施設の一つであるため、今後の動向がエリアに与える影響が注目される。

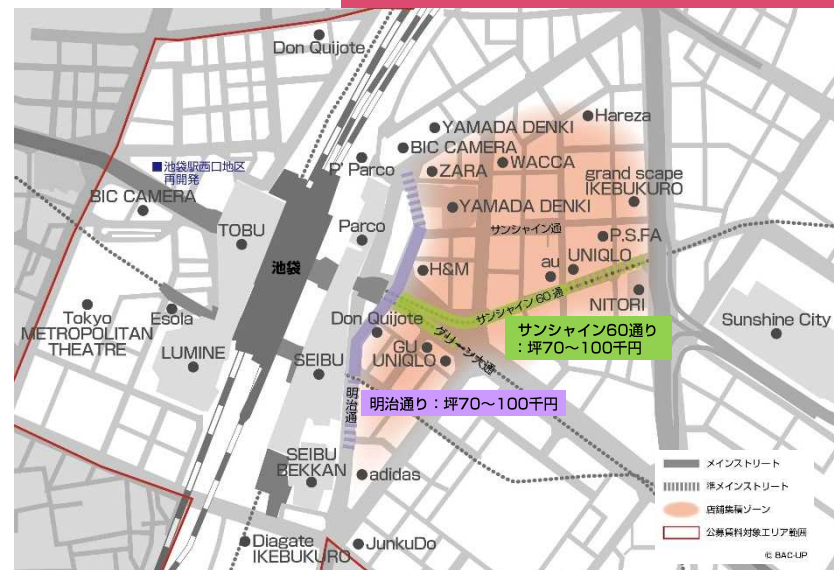
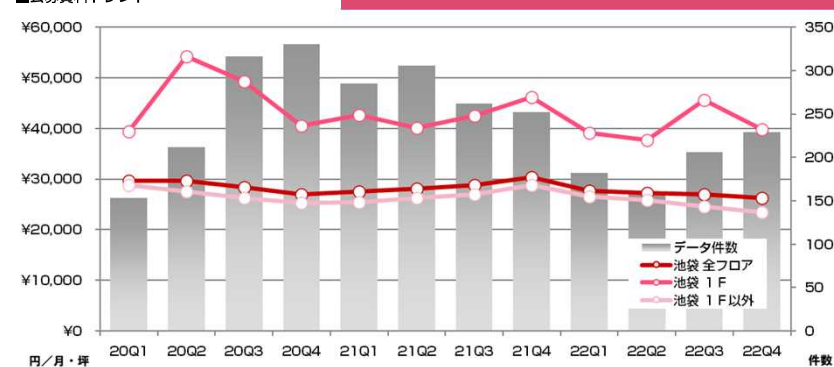
## <対象エリア>

- 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 ●

- 明治通り：アメリカンイーグル池袋ビナクル店 (2022.10)
- サンシャインシティ周辺：ヴィクトリア スポーツモール池袋東口店 (2022.10移転)
- サンシャイン60通り：ニトリ池袋サンシャイン60通り店 (2022.11)
- サンシャイン60通り背後：THE CITY 池袋 (2023.11竣工)
- 駅西口：スギドラッグ池袋西口店 (2023.1)
- 中池袋公園付近：アニメイト池袋本店 (2023.3リニューアル)
- サンシャイン60通り：(仮称) 東池袋一丁目計画 (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



※ 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。