

表参道エリア ESANDO

エリア概況

従来の情報発信エリアとしての強さは回復しつつあるが、ファッションエリアとしては厳しさが続く。

- 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。
- 表参道では新規出店、移転、閉店が相次いでおり、FENDI、LOEWEなど有力ブランドの移転がみられた。今後はCOACH、LOEWE、ジバンシー跡地が注目される。
- 日本を代表するヤング集客ができるトレンド発信エリアである原宿・表参道を代替するエリアは他にはなく、発信力は回復している。
- 原宿エリアでも竹下通りやキャットストリート奥、裏手は弱めが続いているが表参道は非常に強く二極化がみられる。
- 青山エリアは空室が続く物件もみられるが、表参道の延長線上にあるみゆき通りは空室もみられない。みゆき通り裏手の南北に広がる路面エリアは回遊動線上に立地する南側エリアの方が強く、北側はやや弱めとなっている。

■ 公募賃料推移表

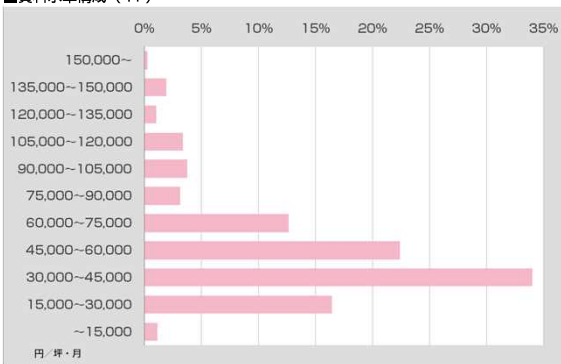
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	41,300	39,300	39,900	41,600	42,900	42,900
	1F	47,900	50,300	49,700	51,500	55,300	54,100
	1F以外	38,400	33,800	34,900	36,100	35,900	34,600

賃料トレンド

1Fは坪50千円前後と横ばいを維持。募集件数は多いが減少トレンド。

- 2019年以降、1Fの賃料は月坪50千円前後と横ばいで推移。直近は募集件数減少に伴い賃料も月坪50千円程度とやや低下。優良物件が成約に至ったことによりダウンしているものと思われる。
- 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35千円と引き続き高めを維持。繁華性が弱く、夜型飲食店の需要は低いが、イメージや客層の良さからサービス業種の受け皿であることはプラス。
- 2022年下期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目が月坪69千円と最も高い。次いで明治通りや表参道、キャットストリートが含まれる神宮前6丁目が月坪68千円となる。1Fの募集件数をみると、竹下通りの立地する神宮前1丁目が他のエリアと比較して圧倒的に多く47件。前期は67件であり、減少しているものの他エリアと比較すると、空室が多い状況が続いている。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年~2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
港区南青山3丁目	¥40,985	98	¥41,164	14
港区南青山4丁目	¥23,771	61	¥26,848	8
港区南青山5丁目	¥51,883	152	¥55,852	26
港区南青山6丁目	¥33,865	138	¥34,758	22
港区北青山3丁目	¥52,209	189	¥50,910	25
渋谷区神宮前1丁目	¥71,239	303	¥69,071	47
渋谷区神宮前3丁目	¥36,001	123	¥37,770	26
渋谷区神宮前4丁目	¥48,408	218	¥52,992	31
渋谷区神宮前5丁目	¥53,600	174	¥55,669	36
渋谷区神宮前6丁目	¥63,454	62	¥68,021	11

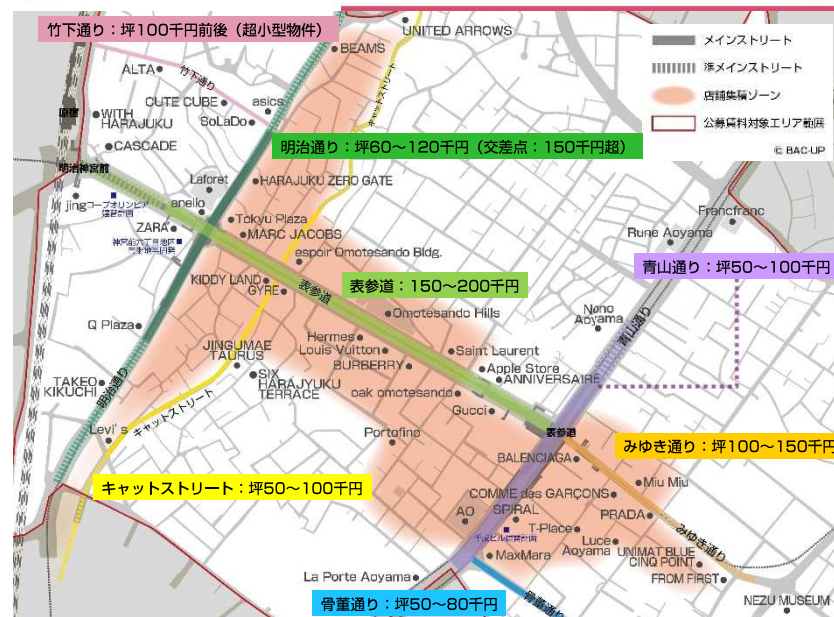
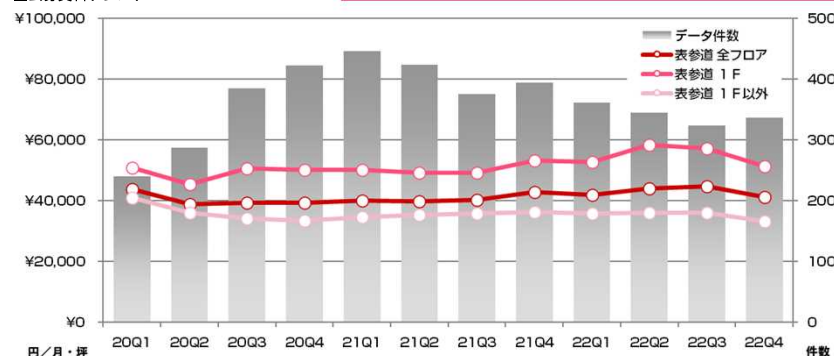
<対象エリア>

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 ●

- 明治通り：ARC'TERYX HARAJUKU BIRD'S NEST (2022.9)
- 裏青山：lululemon (2022.11)
- 裏表参道：SHEIN (2022.11)
- 表参道：Max Mara (2022.11)
- 表参道：GIVENCHY (2022.11閉店)
- 裏表参道：クレヨンハウス (2022.11閉店)
- 表参道：LOEWE (2022.12移転)
- 明治通り：LINE FRIENDS FLAGSHIP STORE 原宿 (2022.12閉店)
- WITH HARAJUKU：OSHMANN'S (2022.12閉店)
- キャットストリート：Tiffany (2023.1閉店)
- 表参道：COACH (2023.1閉店)
- 表参道：FENDI (2023.2)
- 表参道：神宮前六丁目市街地再開発事業 (2023夏予定)
- 表参道：原宿クエスト (2025春予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

ファッションの低迷は大きく影響するも、徐々に回復に向かう。

- 堅調な表参道とは対照的に厳しさが続く竹下通り、キャットストリート奥などストリートやエリア、客層や店舗の顔ぶれ、回遊動線上に立地するかなでポテンシャルは異なる。
- 大型開発への有力店誘致も聞かれ、中長期的には回復が見込まれる。その際、小型物件から空室解消が進むが大型区画はテナント誘致に時間がかかる可能性もある。