

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

**飲食店・ライブハウスなども稼働し始めたが、夜の集客は完全とは言えない。**

- 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。
- 井の頭通りでは内定していたテナントが出店を取り下げるなどの動向がみられた。各ストリートで一部大型空室も決まりつつあるが、リーシングに時間を要している。
- ファッション店が集積するパルコの21年度売上は170億円。22年度は開業時の目標値であった200億円を達成するようである。パルコ独自のファッションやカルチャー、ラグジュアリーブランドが牽引し、公園通りの集客にも繋がった。
- 渋谷の街の特徴であるエンターテインメントも回復傾向。LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggmanなども稼働し始めた。インバウンド客の増加は顕著で飲食店の賑わいは戻りつつある。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

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
渋谷	全フロア	35,300	34,700	37,300	36,100	35,000	35,100
	1F	47,400	46,200	51,300	46,300	44,500	43,600
	1F以外	31,300	29,500	30,500	31,700	31,900	32,200

## 今後の見通し

**パルコの調子は戻ったが神南エリアへの影響は小さく、外周部の弱さは継続。**

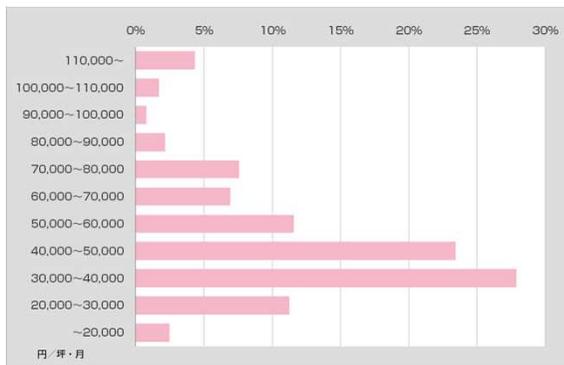
- 神南エリアでは勤労福祉会館北側の物件の長期空室が続いている。センター街や井の頭通りの奥手でも空室は多く、外周部の弱さは継続している。
- 渋谷サクラステージが23年秋に竣工を控え、渋谷の商業が南側へと伸びる形となる。周辺への波及効果も期待される。
- また、続いて駅街区（西棟・中央棟）、宮益坂、東急本店跡地、道玄坂、西武建替えなど大型開発が控えており、渋谷の街の商業が様変わりすることとなる。

## 賃料トレンド

**1Fの賃料は横ばいを維持。募集件数増加に歯止めがかかるも、未だ2019年の2倍程度の件数。**

- 1Fの賃料は2019年と同水準となるが、募集件数はコロナ前の2倍程度。需要<供給の構図が続いている。回復は当面先という見方。
- 1F以外の平均募集賃料は2022年第4四半期で月坪32千円程度と緩やかな伸びが継続。一部では飲食店跡地をサービス店が代替する。
- 賃料水準構成を見ると月坪30~40千円が最も多く、表参道・原宿の一段低めとなっている。銀座や新宿とは引き離されており、ブランドストリートを持たない街の弱さも感じとれる。

■ 賃料水準構成 (1F)



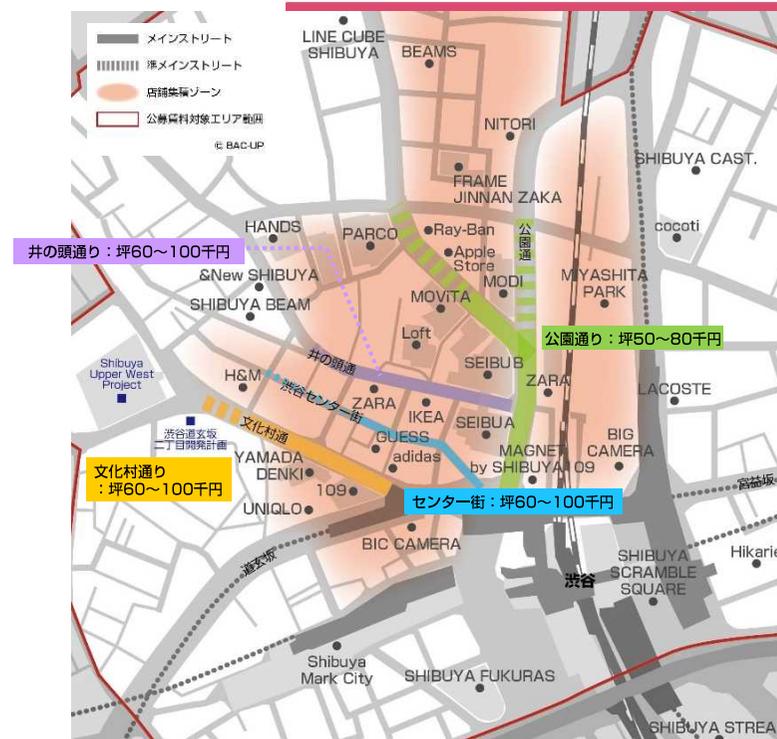
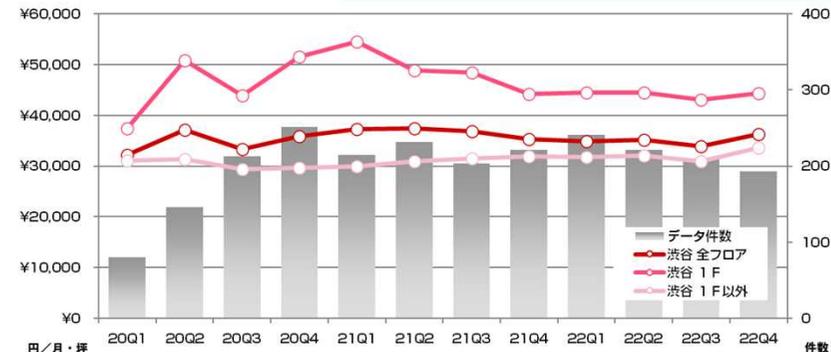
## <対象エリア>

- 渋谷区宇田川町
- 渋谷区渋谷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 ●

- 神南1丁目：Oriens JOURNAL STANDARD(2022.9開店)
- 公園通り：American Eagle (2022.10)
- 公園通り：MONCLER (2022.12)
- 井の頭通り：ちふれ (2022.12)
- 宮益坂：渋谷TOIE (2022.12閉館)
- モディ：ONE PIECE FITNESS BragMen (2023.1)
- 文化村通り：東急本店 (2023.1閉館)
- 公園通り：スーパースポーツゼビオ (2023.3閉店)
- 文化村通り：道玄坂通 dogenzaka-dori (2023.9予定)
- 桜丘町：渋谷サクラステージ (2023.11予定)
- 文化村通り：渋谷アップパー・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の周辺を以て、表参道・原宿のストリートの賃料