

池袋エリア IKEBUKURO

エリア概況

サンシャイン60通り～サンシャインシティを中心にインバウンド客が増加。

- 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は駅周辺の百貨店や専門店などの利用が中心となる。駅ソト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。
- グリーン大通りの旧GU店舗にはパチンコ店がオープン予定。明治通りのAMERICAN EAGLE閉店もあり、駅前のファッション系店舗は減少の動き。
- 中古・リユース系店舗（買取専門店含む）の開業が引き続きみられており、南池袋や西池袋エリアでは当該業態の店舗の集積が高まっている。
- 米投資ファンドに買収された西武池袋本店は2024年8月末までにヨドバシカメラへ引き渡された後、改装がスタートすると報道。2025年のリニューアルオープンに向けて既に一部店舗の閉店が始まっている。
- 都内の他のエリアよりインバウンド客は相対的に少ないエリアであったが、キャラクターグッズを扱う店舗を中心にインバウンド客が増加、パワーが増している。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	27,800	29,600	27,500	26,600	27,600	29,900
	1F	41,200	44,000	38,300	42,000	38,600	37,800
	1F以外	25,900	27,900	26,300	24,000	25,500	26,800

今後の見通し

西武池袋本店の改装により客層が変化する可能性。

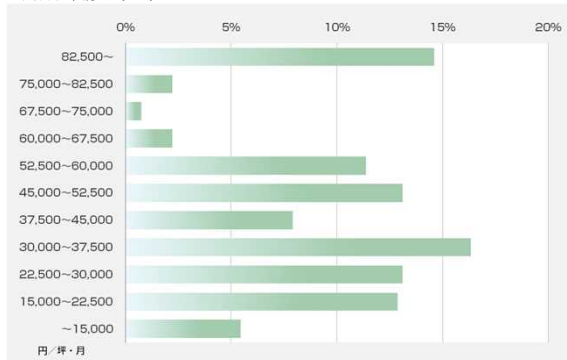
- 西武池袋本店はヨドバシカメラを核テナントとしてラグジュアリーブランドや化粧品、デパ地下の食品を中心とした店舗に改装される方向性との報道。売上好調なラグジュアリーブランドは改装後も残る様子だが、家電導入に伴い改装後の客層の変化が考えられる。
- 西口駅前の大型再開発計画が発表。長期の計画であるが、今後の西口側の発展で東西の回遊性の向上が期待される。
- 今後もアミューズメント系店舗の出店は進んでいくとみられ、サブカルチャーに強いエリアの特性は強まっていくと予測。

賃料トレンド

募集件数に増減はみられるものの、需給バランスは改善方向で進んでいる。

- 募集件数はコロナの影響が大きかった時期は300件を超えていたが、2022年第2四半期では159件まで減少した。その後は増減を繰り返しているが、実際の需給バランス自体は改善方向に進んでいる。
- 1Fの公募賃料は2023年第1四半期までは概ね月坪40千円以上で推移していたが、それ以降は月坪40千円を下回る水準で推移している。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだものと考えられる。
- 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27～30千円の水準で概ね推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2021年上期～2023年下期		2023年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥57,753	100	¥55,689	25
豊島区東池袋1丁目	¥52,867	157	¥50,229	32
豊島区東池袋3丁目	¥17,453	22	¥17,241	3
豊島区南池袋1丁目	¥53,096	56	¥40,160	9
豊島区南池袋2丁目	¥27,307	69	¥28,417	16

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

<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 ●

- サンシャイン60通り：GIGI総本店 (2023.9)
- グリーン大通り：GU (2023.9)
- 南池袋：アニメ東京ステーション (2023.10)
- グリーン大通り：intimissimi (2023.11)
- サンシャインシティ：ALTA (2023.12リニューアル)
- サンシャインシティ周辺：MUJi com 東池袋 (2024.1閉店)
- 明治通り：AMERICAN EAGLE (2024.1閉店)
- サンシャイン通り：ジャパンニューアルファ (2024.1閉店)
- 西武池袋本店リニューアル (2025年予定)
- グリーン大通り：宮城ふるさとプラザ (2025年度中閉店)
- 駅西口：(仮称) 池袋西口プロジェクト (2026年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2027年予定)
- 駅西口：池袋駅西口地区市街地再開発 (2043年予定)

■ 公募賃料トレンド

