

表参道エリア ESANDO

エリア概況

インバウンド増加に伴い、ファッション関連の店も回復。

- 表参道は銀座と並び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。
- ブランドストリートである表参道は依然として活発な動向をみせており、ティファニーの開業、ロエベやセリーヌ、シャネル、マルタンマルジェラは改装・増床を実施。今後もラグジュアリーブランドの開業が続く。また、神宮前交差点角地の新規商業施設「東急プラザ原宿『ハラカド』」にはクリスチャンディオールの出店も予定されている。
- コロナ禍には明治通りやキャットストリート、竹下通りなどでも空室が目立ったが新規出店も増加してきている。古着やストリートカジュアルファッション、シューズ、コスメなどの出店が旺盛。神宮前交差点角地のアネロ跡地にはシューズブランドのHOKAが開業した。
- キャットストリート裏手でもブラダビューティの出店などラグジュアリーブランドのコスメ業態の切り出しも表参道原宿ははじめ、各地で出店がみられる。
- 南青山エリアはブランドストリートであるみゆき通りはブラダ付近までポテンシャルは維持している。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 |
| 表参道 | 全フロア | 39,900 | 41,600 | 42,900 | 43,200 | 43,500 | 43,500 |
| | 1F | 49,700 | 51,500 | 55,300 | 54,100 | 53,700 | 57,800 |
| | 1F以外 | 34,900 | 36,100 | 35,900 | 34,600 | 37,100 | 36,600 |

今後の見通し

インバウンドがプラスされ、出店の勢いは当面続くと考えられる。

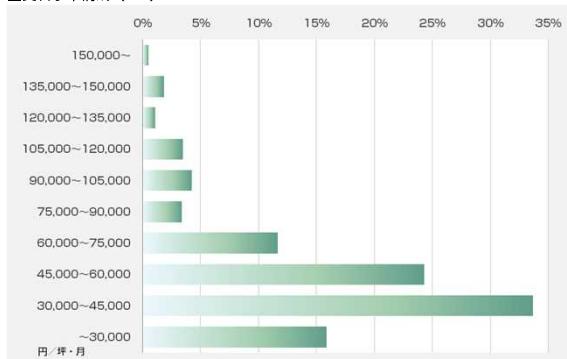
- 表参道は依然として強く、高賃料を維持。当面はこのトレンドが続くと予測。
- ファッション関連の出店が運行していたが23年下期以降は空室も徐々に解消。当面は活発な動きが続くと思われる。

賃料トレンド

募集件数は多い状況が続いており、エリアやストリートによって格差が生じている。

- 23Q4の1Fは月坪60千円に近づいているが、募集件数は多い状況が続いている。出店動向はみられるようになってきているものの、裏手を中心に空室は多くなっている。
- 1F以外については月坪37千円と主要都心部の中でも最も高い水準となる。1F以上に募集件数は多く、優良物件が賃料水準を引き上げていると思われ、実態としては一段下の見方と想定される。
- 2023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60千円→月坪71千円と最も高くなった。コロナ禍で空室の急増した竹下通りも空室解消がみられる。
- 青山エリアでは南青山5・6丁目が増したが、南青山3丁目などではダウンしている。回遊動線から外れた立地やエリア、客数の少ないエリアでの動きは鈍く、エリアやストリートによって格差が生じている。

■ 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 |
| 港区南青山3丁目 | ¥41,339 | 95 | ¥35,101 | 14 |
| 港区南青山4丁目 | ¥24,527 | 63 | ¥23,914 | 10 |
| 港区南青山5丁目 | ¥54,268 | 152 | ¥58,899 | 17 |
| 港区南青山6丁目 | ¥34,961 | 115 | ¥43,691 | 11 |
| 港区北青山3丁目 | ¥54,137 | 173 | ¥64,027 | 31 |
| 渋谷区神宮前1丁目 | ¥69,736 | 325 | ¥70,634 | 55 |
| 渋谷区神宮前3丁目 | ¥39,226 | 207 | ¥42,156 | 56 |
| 渋谷区神宮前4丁目 | ¥49,411 | 208 | ¥48,123 | 32 |
| 渋谷区神宮前5丁目 | ¥53,654 | 177 | ¥51,324 | 18 |
| 渋谷区神宮前6丁目 | ¥65,593 | 135 | ¥66,514 | 40 |

※ 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>

| | |
|----------|-----------|
| 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 ●

- 竹下通り: UNIVERSAL MUSIC STORE (2023.10)
- キャットストリート: Roland Store Tokyo (2023.10)
- 裏表参道: PRADA BEAUTY TOKYO (2023.11)
- 表参道: LOEWE (2023.11 移転オープン)
- 裏原宿: LACOSTE (2023.12)
- 表参道: CHARLES & KEITH (2023.12)
- キャットストリート: Ralph Lauren Home (2023.12)
- キャットストリート: ラグタグ (2023.12 移転オープン)
- キャットストリート: COACHPLAY@CAT STREET (2024.2)
- 明治通り: C.P. COMPANY (2024.2)
- 明治通り: HOKA (2024.2)
- 青山通り: Natural House (2024.2 閉店)
- みゆき通り: TAMBURINS (2024.3)
- 原宿駅: H&M WITH原宿 (2024.4)
- 表参道: 東急プラザ原宿ハラカド (2024.4)
- 表参道: 原宿クエスト (2025春予定)

■ 公募賃料トレンド

