

# 渋谷エリア SHIBUYA

## エリア概況

### インバウンド客数が新宿を抜く。渋谷カルチャーが牽引し、活況を取り戻す。

- 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。
- アニメや音楽、LINE CUBE SHIBUYAやライブハウスのeggman、CLUB QUATTROなど渋谷の街の特徴であるカルチャーが街の集客を牽引。インバウンド集客は新宿を抜き日本一となった。
- 井の頭通りのフランフラン跡地（1F）にはヴィンテージショップが開業。数年に渡る空室が解消された。ZARA向かいにはグローバル旗艦店となるチャールズ&キース渋谷が移転開業、ペルシュカ跡地にはKOMEHYOが開業。出店動向も活発となっている。
- 渋谷バルコの2023年3～8月の前年同期比は63.8%増の159億円と過去最高を更新。免税売上は約3割とインバウンド客も重要なファクターとなっている。

## ■ 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
渋谷	全フロア	37,300	36,100	35,000	35,100	37,100	39,900
	1F	51,300	46,300	44,500	43,600	55,500	60,500
	1F以外	30,500	31,700	31,900	32,200	32,700	33,800

## 今後の見通し

### 渋谷のランドマークであるQフロントが改装オープンを控え、今後も新たな集客核が続々と誕生する。賃料も高めで推移と予測。

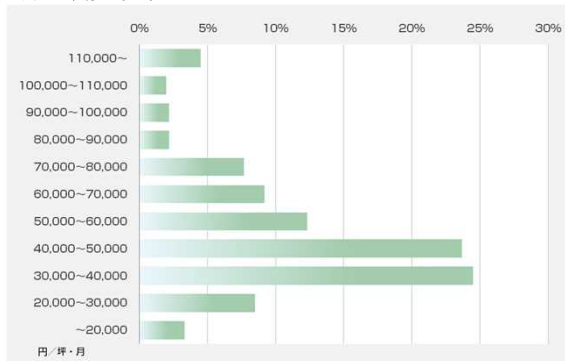
- 1999年開業した渋谷のランドマーク「QFRONT」は開業以来初の全面改装し、2024年4月25日グランドオープンする。テーマは「好きなもので、世界をつくれ。」。国内のみならず、海外からも多くの観光客が訪れる世界的な観光地で新しく生まれ変わる。スクランブル交差点も更なる賑わいが期待され、世界に向けた発信力も強まる。
- 渋谷駅南側では24年夏にShibuya Sakura Stageが全面開業、ヒカリエ東側では渋谷アクシュが開業を控えるなど渋谷の新たな集客核が誕生する。
- このほか、複数の大型開発、再開発も予定されるなど、渋谷エリア全体の期待値は高まっており、賃料も高めで推移することが予測される。

## 賃料トレンド

### 1Fの賃料は2008年調査開始以降、過去最高。街への期待は高まっている。

- 1Fの賃料は23年に入り伸長。募集件数も減少しており、需給バランスは回復、良好なトレンドとなっている。
- 特に宇田川町、道玄坂2丁目、渋谷1丁目などで高い伸びがみられたが神南1丁目は横ばい・微減とエリアの格差もみられる。
- 1F以外の平均募集賃料は2023年第4四半期で月坪34千円程度と緩やかな伸びが継続。渋谷のオフィス空室率も減少しており、渋谷エリアの需要の底堅さがみられた。
- 賃料水準構成を見ると月坪30～40千円が前期に続き最も多いが、月坪40～50千円も増加。ブランドストリートを持たないマイナスもある一方でカルチャー・情報発信力など他の街にはない強みも持つ。

## ■ 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 ●

- 公園通り：COMMON TIME (2023.10)
- 井の頭通り：KOMEHYO SHIBUYA (2023.11)
- 桜丘町：渋谷サクラステージ (2023.11)
- 公園通り：American Eagle (2024.1閉店)
- 井の頭通り：CHARLES & KEITH (2024.2)
- 井の頭通り：スギドラッグ (2024.2)
- センター街：SHIBUYA TSUTAYA (2024.4リニューアル)
- 南口：渋谷アクシュ (2024年夏予定)
- 井の頭通り：パナダイナムコンサートホール (2026春予定)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

## ■ 公募賃料トレンド

