

池袋エリア

＜対象エリア＞
豊島区東池袋1丁目 豊島区南池袋1丁目 豊島区西池袋1丁目
豊島区東池袋3丁目 豊島区南池袋2丁目

エリア概況

東口エリアはキャラクターショップ、サブカルチャー店舗の集積がさらに進む

- 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。ファッション店の集積は、東口のサンシャイン60通りや駅前の明治通り沿いなどに限られ、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。
- 徐々に西武池袋本店のリニューアルが進んでいる一方で、西武池袋本店で長年営業していたエルメスが閉店。今後11月にオープンが予定されるラグジュアリーフロアにも出店が予定されておらず、動向が注目される。
- サンシャインシティ・アルパではキャラクターショップが好調で2024年度売上は過去最高となった。インバウンドも取り込み来館者数はコロナ禍前に回復している。サンシャインシティ アネックスには7月にちいかわパークがオープンしており、キャラクターショップの充実度はより高くなっている。

賃料トレンド

1Fの募集件数の減少傾向は続く。路面区画の需要は堅調に推移

- 募集件数は、2024年第2四半期に250を超えたが、2024年第4四半期にやや減少しその後横ばいで推移している。減少の内訳としては1Fの募集件数の減少割合は引き続き大きく、直近の2025年第2四半期は前年同期と比較すると半減している。
- 1Fの公募賃料は2024年下期で坪40千円を割ったものの、2025年に入りやや上昇している。大きな変動はこの数年みられない。
- 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坪27～30千円の水準で概ね推移している。

今後の見通し

サンシャイン60通りを中心に賃料は引き続き強さを維持と予測

- 西武池袋本店は来年春にかけて順次リニューアルが進んでいる。今後はエリアに与える影響が注目される。
- 国内客の支持も手堅いが、キャラクターショップやカルチャーショップなどを目当てに来訪するインバウンド客も増えている。当面はエリアの勢いは継続と思われるなか、エリア自体の賃料水準も強含んでいく可能性がある。
- サンシャイン60通りやその周辺では、従来から多かったサブカル系のカルチャーショップ、ペット系ショップの出店が直近でも確認されトレンドは継続。当該エリアは空室もほぼみられず、出店需要は引き続き強さが継続する見通し。

■ 公募賃料推移表

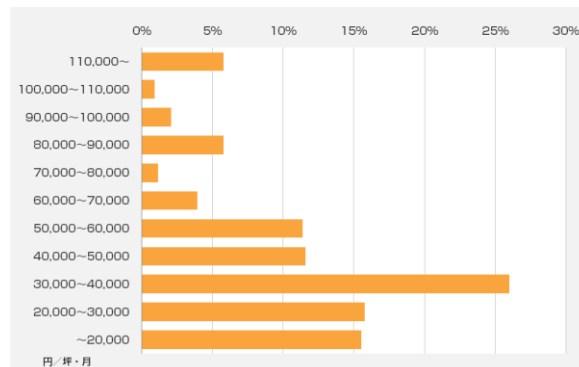
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
池袋	全フロア	26,600	27,600	29,900	29,600	30,600	31,300
	1F	42,000	38,600	37,800	42,000	39,700	41,100
	1F以外	24,000	25,500	26,800	26,800	28,000	29,100

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

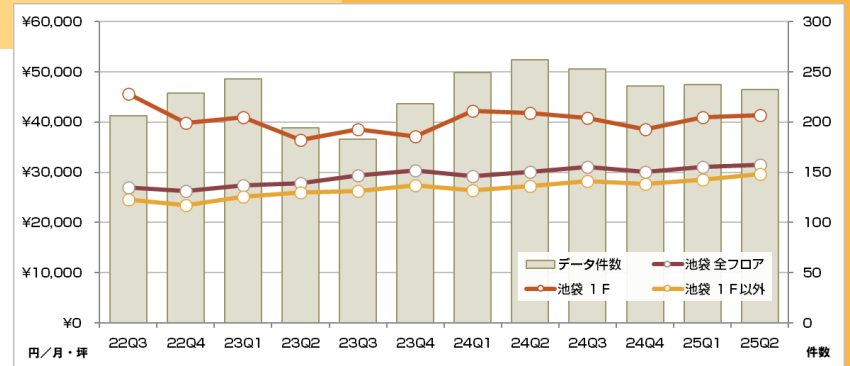
住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥54,003	109	¥41,186	10
豊島区東池袋1丁目	¥52,850	158	¥61,839	16
豊島区東池袋3丁目	¥19,148	29	¥22,338	7
豊島区南池袋1丁目	¥44,719	69	¥38,089	10
豊島区南池袋2丁目	¥25,045	66	¥25,805	10

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【サンシャイン60通り】
 - ・ベットパラダイス (2025.4)
- 【サンシャイン通り】
 - ・K-BOOKS (2025.7)
 - 【グリーン大通り】
 - ・マツモトキヨシ (2025.6)
 - 【明治通り】
 - ・IDC OTSUKA 池袋ショールーム (2025.4)
 - ・LAB池袋本店リニュアル (2025.9)
 - 【中池袋公園】
 - ・I'm donut? (2025.4)
 - 【サンシャインシティ周辺】
 - ・ちいかわパーク (2025.7)
- 【南池袋】
 - ・TOWER RECORDS CAFE 池袋店 (2025.8)
- 【サンシャイン60通り裏手】
 - ・六花ビル (2025.9)
- 【池袋駅西口】
 - ・FIT-EASY 池袋西口店 (2025.9)
 - ・IT tower TOKYO (2026年春予定)
- ・東池袋一丁目地区市街地再開発 (2028年予定)
- 【西武池袋本店※2026.1までリニューアル予定】
 - ・エルメス (2025.8閉店)
 - ・コスメティックフロアリニュアル (2025.7)
 - ・デパチカリニュアル (2025.9)

