

表参道エリア

<対象エリア>		
港区南青山3丁目	港区北青山3丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前1丁目	渋谷区神宮前6丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前3丁目	
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前4丁目	

エリア概況

ラグジュアリー、スポーツ、ユーズド、キャラクター、アミューズメントなどファッション以外の出店が目立つ

- ・ヤング層の多い原宿は情報発信の強いエリア、表参道は銀座と並ぶブランドストリートである。一方、青山エリアは先進的なデザイナーズブランドが集積する感度の高いエリアとなっている。
- ・表参道や神宮前交差点周辺では、引き続きラグジュアリーブランドの出店が旺盛で神宮前交差点の八角館ビルの建替えも注目される。またキャットストリート裏手ではPOP UP SHOPが高稼働している。エリアとしてはスポーツ、ユーズド、リユース、キャラクターショップなど活発な動きをみせている。
- ・新生原宿クエストにはNIKEが隣地から移転開業。東急プラザ表参道（オモカド）ではアディダスが閉店し、後継テナントが注目される。隣地のYMスクエア1～3FにはCalvin Klein Harajuku Flagshipが開業。表参道沿いのZARA跡地はハリー・ポッターショップ原宿が開業。推し活トレンドにのるキャラクターやアミューズメントなどファッション以外の出店もみられる。
- ・南青山では2003年に開業したAVEDA青山店の閉店がみられたが、The Jewels of AoyamaにはAcne Studios Aoyamaが拡大移転、世界最大の旗艦店を開業した。このほか、高級家具のPoliform Tokyoが開業するなど高感度ブランドの出店がみられた。

賃料トレンド

2025年上期の1F募集賃料は高水準を維持。徐々に銀座に近づく

- ・2025年上期の1F賃料は前年同期と同水準を維持、月坪61千円と高水準を維持した。
- ・募集件数は約300件程度。ストリートごとの賃料格差はあるものの、出店動向も活発でエリア全体で空室解消が進む。
- ・1F以外のフロアについては、前期と同水準の月坪38千円と、主要都心部の中でも依然として高い水準が継続。飲食店やカフェ、サービスなどのマーケットも良好である。
- ・賃料帯の構成を見ると、月坪30～45千円の物件が最も多く、次いで月坪45～60千円の水準が続く。これは裏手エリアの1Fマーケット賃料とも一致している。

今後の見通し

明治通り、竹下通り、キャットストリートでも2019年頃の賃料水準を超え、緩やかな伸びを予測

- ・表参道は依然として高い賃料水準を維持。今後も複数のブランド出店を控える。
- ・明治通りやキャットストリート、竹下通りでも新規出店が進む。シューズやユーズド、ホビー・キャラクターショップなどインバウンド需要の高い業態、推し活トレンドなどが市場を牽引。賃料水準も2019年頃の水準まで回復、ストリートによっては同年以上の水準となっている。

■ 公募賃料推移表

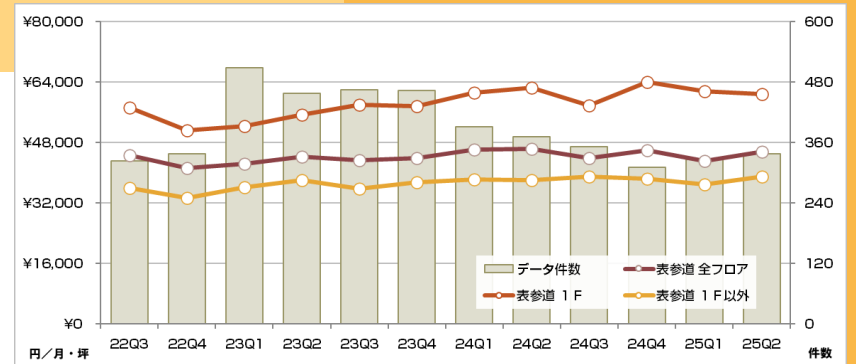
エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		2025年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
表参道	全フロア	42,900	43,200	43,500	46,200	44,800	44,300	
	1F	54,100	53,700	57,800	61,900	60,900	61,100	
	1F以外	34,600	37,100	36,600	38,100	38,700	37,900	

■ 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
港区南青山3丁目	¥48,060	88	¥70,156	17
港区南青山4丁目	¥26,416	62	¥25,596	12
港区南青山5丁目	¥57,019	112	¥36,464	10
港区南青山6丁目	¥37,345	81	¥34,525	7
港区北青山3丁目	¥62,844	154	¥67,663	23
渋谷区神宮前1丁目	¥71,559	245	¥70,233	28
渋谷区神宮前3丁目	¥40,558	245	¥38,213	29
渋谷区神宮前4丁目	¥48,731	180	¥44,351	25
渋谷区神宮前5丁目	¥54,844	168	¥55,774	27
渋谷区神宮前6丁目	¥76,301	154	¥100,544	20

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【表参道】

- ・ Onitsuka Tiger Omotesando Yellow Concept (2025.4)
- ・ CRONOS 表参道店 (2025.5)
- ・ ハリー・ポッター ショップ 原宿 (2025.8)
- 【明治通り】
- ・ GREGORY HARAJUKU (2025.4)
- ・ アディダス ブランドセンター原宿 (2025.5閉店)
- ・ BLUE ELEPHANT HARAJUKU FLAGSHIP STORE (2025.7)
- ・ Calvin Klein Harajuku Flagship (2025.8)
- ・ COLUMBIA TOKYO FLAGSHIP (2025.6)

【キャットストリート】

- ・ GUESS JEANS Tokyo (2025.7)
- ・ Barbour (2025.9)
- 【キャットストリート至近】
- ・ Gramicci Harajuku (2025.4)
- 【みゆき通り】 Acne Studios Aoyama (2025.7)
- 【裏青山】 Poliform Tokyo (2025.4)
- 【原宿クエスト】 NIKE HARAJUKU (2025.9移転)
- 【WITH HARAJUKU】 and ST TOKYO (2025.4)

