

渋谷エリア

エリア概況

PARCOやタワーレコードなどの集客核が街を牽引 アミューズメント、カルチャー・ホビーの動きが継続

- 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。
- 渋谷PARCOの2024年度の売上高は400億円を超え勢いを増している。2025年3月から秋にかけて、2019年の開業以降初の大改装を実施。ラグジュアリーブランドやデザイナーズブランドに加え、エンターテインメントやホビー、ファッション要素を融合したフロアなども導入される。PARCO向いのスペイン坂にはTAMBURINS Shibuya Flagship Storeが2025年7月にオープンするなど、新たな動きがみられた。
- MAGNET by SHIBUYA109にはバンダイナムコ Cross Storeが開業。センター街では白馬ビル2～5Fに中国式のカラオケ店「スターカラオケ」が開業。アミューズメントの出店も依然として活発となっている。

賃料トレンド

1F募集賃料は優良物件減少によりダウン

募集件数も微増ではあるが、実態として出店は旺盛。メインストリートの空室はほとんどない

- 1Fの募集賃料は低調が続いているように見えるが、実態としては空室がほとんどなく、物件の動きが少なくなっていることが要因。インバウンド需要の強いテナントの出店は引き続き好調で優良物件はすぐに決定する状況は継続している。
- 1F以外の平均募集賃料は2025年上期で月坪37千円と前年同期比109%と伸長。飲食、アミューズメントを中心に良好なマーケットを形成する。
- 賃料水準構成を見ると、前期に続き月坪40～50千円が最も多くなっている。

今後の見通し

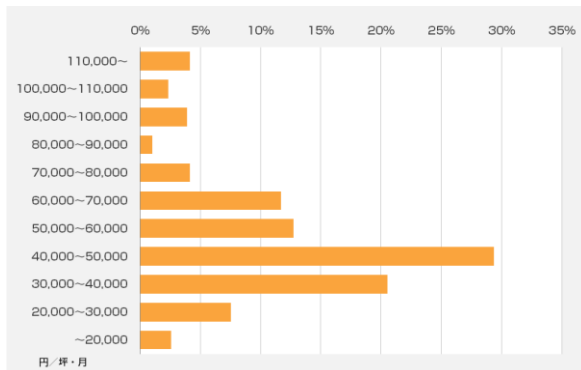
インバウンドが後押しし、良好な賃料トレンドを形成する見込み

- 今後もインバウンド客数は緩やかに増加が続く。タワーレコードをはじめとする楽器やレコード関連、アニメなどホビー・カルチャー、アミューズメントなどは好調に推移すると予測される。
- 東急ハズ奥には26年夏にバンダイナムコの運営するホール「Shibuya LOVEZ」など新たな集客核も誕生する。

■ 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
渋谷	全フロア	35,100	37,100	39,900	36,800	38,800	38,700
	1 F	43,600	55,500	60,500	53,900	48,500	46,200
	1 F以外	32,200	32,700	33,800	34,000	36,700	37,300

■ 賃料水準構成（1F）



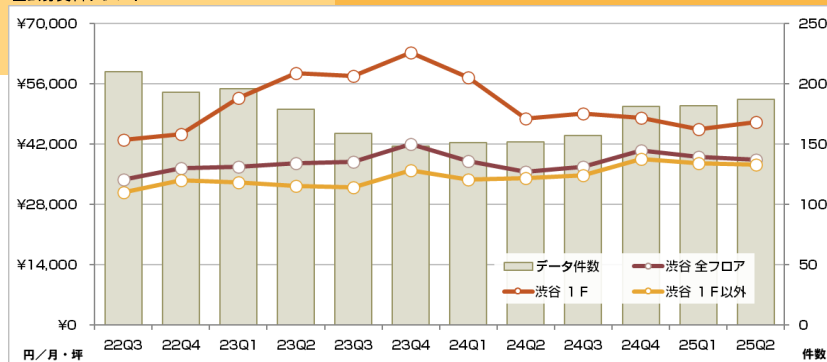
<対象エリア>

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

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【センター街】スターカラオケ (2025.5)
- 【井の頭通り】Shibuya LOVEZ (2026年夏予定)
- 【文化村通り】
 - ・LYFT SHIBUYA STORE (2025.4)
 - ・Shibuya Upper West Project (2029年竣工予定)
- 【神南】
 - ・New Balance Run Hub 代々木公園 (2025.3)
 - ・Cream or Cruller (2025.5)
 - ・FILLIN CONCEPT STORE | JINNAN (2025.7)

- 【スペイン坂】
 - ・TAMBURINS Shibuya Flagship Store (2025.7)
 - 【渋谷PARCO】
 - ・COMME des GARÇONS (2025.4)
 - ・CELINE (2025.4)
 - ・MIU MIU (2025.5)
 - 【MAGNET by SHIBUYA109】
 - ・バンダイナムコ Cross Store (2025.8)

