

池袋エリア

エリア概況

好調なサブカルチャーが集客を牽引。

アミューズメント店舗もさらに増加し、街のパワーが最大に。

- 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。駅ソトでファッション店が見られるのは、東口のサンシャイン60通りや、駅前の明治通り沿いなどエリアが限定される。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。
- 西武池袋本店は大半の区画が改装に入り、従前の面影がほぼなくなった。他のエリアの百貨店が売上増加による勢いを見せる中、池袋エリアはやや異なる様相となっている。
- 一方、サンシャインシティ・アルパやルミネ池袋等のファッションビルの売上ペースは過去最高水準であり、エリア自体はインバウンド客の増加もあり、勢いが増している。
- 東口エリアはアミューズメント系店舗がさらに増加してきている。中でもカプセルトイを主体とした出店が一際目立っている。増床したアニメイトのパワーもあり、エリアのサブカルチャー色が今まで以上に強まっている。

■ 公募賃料推移表

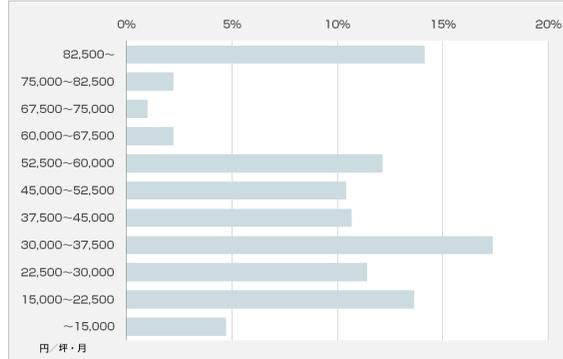
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	29,600	27,500	26,600	27,600	29,900	29,600	29,600
	1F	44,000	38,300	42,000	38,600	37,800	42,000	42,000
	1F以外	27,900	26,300	24,000	25,500	26,800	26,800	26,800

賃料トレンド

募集件数は増加傾向なもの、需給バランスは改善方向の見方。

- 直近の2024年第2四半期は、2024年以来に250件を超えてきた。2023年の募集件数が少なかった時期に比べ、1F以外の募集件数が大きく上昇している状況。ただし、実態としては繁華性の高いエリアでは需給バランスは改善方向にあり、空室増加の状況にはなっていない。
- 1Fの公募賃料は月坪40千円前後で推移しており、大きな変動はみられない。募集件数が増加すると高額事例の出現によりやや上昇する傾向となっている。
- 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月坪27~30千円の水準で概ね推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2021年下期~2024年上期		2024年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥54,030	107	¥50,597	26
豊島区東池袋1丁目	¥54,150	148	¥63,300	32
豊島区東池袋3丁目	¥17,860	20	¥17,585	6
豊島区南池袋1丁目	¥49,224	61	¥27,673	11
豊島区南池袋2丁目	¥27,538	67	¥25,719	9

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

今後の見通し

サブカルチャーの勢いは継続。

- 改装に入り西武池袋本店の営業区画は大幅に減少しており、周辺の集客力はやや弱まっている状況。改装後のビルは家電売場の比率が高まると予想され、来店客の客層も変化する可能性が考えられる。
- 他の都内エリアよりインバウンドの恩恵は小さいものの、東口エリア独自の顧客層による底堅さの中、需給は今後も安定すると予想。
- アミューズメント系大型店舗の競合がさらに激しくなっており、今後は淘汰される店舗も出てくる可能性がある。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- サンシャイン通り：PLAZA CAPCOM (2024.5増床)
- 明治通り：gashacoco (2024.5)
- 池袋西武本店：yodobloom (2024.6)
- サンシャイン60通り周辺：ビックカメラアウトレット×ソフマップ (2024.7閉店)
- 西武池袋本店：CHANEL (2024.7閉店)
- 明治通り：ソフマップ池袋店 買取・リユース専門店 (2024.8)
- サンシャイン通り：ME TOKYO IKEBUKURO (2024.8)
- サンシャイン60通り：ガシャポンバンダイオフィシャルショップ (2024.9)
- 西武池袋本店リニューアル (2025年予定)
- グリーン大通り：宮城ふるさとプラザ (2025年度中閉店)
- 駅西口：IT tower TOKYO (2026年予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2027年予定)

■ 公募賃料トレンド

