

表参道エリア

エリア概況

アジア発のコスメなどブランド出店が活発、エリア全体のマーケットも良好に。

- 原宿はティーンズファッション、表参道は銀座と並ぶブランドストリート。対する青山エリアは先進性の高いデザイナーズブランドなどが集積する感度の高いエリアとなる。
- ブランドストリートである表参道は依然として活発な動向が続く。神宮前交差点では2024年4月、東急プラザ原宿「ハラカド」がオープン。原宿駅前のWITH HARAJUKUではH&Mがエリア再出店、明治通りではブランドリュースのMix THINKSが開業。
- 南青山では韓国コスメのTAMBURINS、骨董通りでは電動二輪モビリティのYADEAが出店するなど、原宿エリアと併せてさまざまな業態の出店動向がみられた。
- 一方でSHISEIDO Beauty Square（ハラカドB1Fに移転開業）、Maison Koseなどのいわゆる百貨店化粧品ブランドや、明治通りではポケユニハラジュクの閉店がみられた。コスメは韓国コスメに勢いがあり、キャラクターではジャパンカルチャーが良好である。

■ 公算賃料推移表

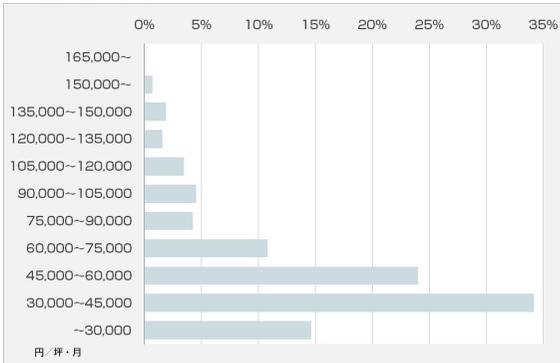
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
表参道	全フロア	41,600	42,900	42,900	43,200	43,500	46,200	
	1F	51,500	55,300	54,100	53,700	57,800	61,900	
	1F以外	36,100	35,900	34,600	37,100	36,600	38,100	

賃料トレンド

ブランディングが重要な路面志向を持つエリアのため、1Fに強さがある。募集件数はようやく減少。

- 2024年第2四半期の1Fは月坪62千円。募集件数は2024年に入り減少しているが未だ400件近くあり、銀座や渋谷と比較すると多い状況。出店動向は活発化してきたが、ストリートによる格差は残る。
- 1F以外については月坪38千円と主要都心部の中でも最も高い水準を維持。1F以上に募集件数は多く、優良物件が賃料水準を引き上げていると思われる、実際の平均値は一段下の見方となる。
- 2024年上期の住所別平均賃料をみると、竹下通りを含む神宮前1丁目が月坪72千円→月坪89千円と最も高くなった。空室が目立った竹下通りはコスメや雑貨、コラボ業態、カプセルトイレが出店するなど集客も回復している。
- 賃料水準構成を見ると、月坪30～45千円が最も多く、裏手エリアの1Fのマーケット観と一致する。

■ 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
港区南青山3丁目	¥42,873	97	¥48,971	14
港区南青山4丁目	¥24,548	67	¥23,331	9
港区南青山5丁目	¥55,310	157	¥61,692	20
港区南青山6丁目	¥36,170	110	¥39,542	15
港区北青山3丁目	¥57,114	176	¥70,713	27
渋谷区神宮前1丁目	¥71,704	341	¥88,982	44
渋谷区神宮前3丁目	¥39,874	235	¥41,066	42
渋谷区神宮前4丁目	¥48,504	211	¥45,576	26
渋谷区神宮前5丁目	¥54,448	184	¥58,852	23
渋谷区神宮前6丁目	¥67,162	155	¥72,724	25

※ 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

青山原宿含めエリア全体で高賃料が維持されると予測。

- 表参道は依然として強く、高賃料を維持。当面はこのトレンドが続くと予測。今後は原宿駅方面の開発動向が注目される。
- インバウンドの勢いが続いており、インバウンド需要に強い業態の出店は引き続き勢いが見込まれる。
- ファッションに加え、コスメやシューズ、キャラクター、音楽など多様な情報発信コンテンツに出店需要がある。

<対象エリア>

港区南青山3丁目	渋谷区神宮前1丁目
港区南青山4丁目	渋谷区神宮前3丁目
港区南青山5丁目	渋谷区神宮前4丁目
港区南青山6丁目	渋谷区神宮前5丁目
港区北青山3丁目	渋谷区神宮前6丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 原宿駅：H&M WITH原宿 (2024.4)
- 表参道：東急プラザ原宿ハラカド (2024.4)
- キャットストリート裏：Leica Store Omotesando (2024.4)
- 表参道：Grand Seiko 表参道ヒルズ (2024.4)
- 表参道：BOUCHERON 表参道ヒルズ (2024.5移転オープン)
- 骨董通り：YADEA (2024.5)
- 明治通り：MixTHINKS (2024.6)
- 明治通り：ポケユニ (POKEUNI) (2024.7閉店)
- 明治通り：SNKRDUNK FLAGSHIP STORE (2024.7)
- 表参道：Maison KOSÉ (2024.7閉店)
- 明治通り：BAPE® THINK (2024.8)
- 原宿駅：資生堂Beauty Square WITH原宿 (2024.8閉店)
- 表参道：GIORGIO ARMANI、ARUMANI CAFÉ (2024.9)
- 表参道ヒルズ：CHAUMET (2024.9)
- 竹下通り：HARAJUKU ALTA (2025.2閉店予定)
- 表参道：HARAJUKU QUEST (2025春予定)

■ 公算賃料トレンド

