

渋谷エリア

エリア概況

インバウンド需要のあるサブカルチャーの勢いが加速。

- 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。
- センター街や井の頭通り、公園通りでは新規出店が進んだ。パルコ北側ではLINE FRIENDS SQUARE SHIBUYAが開業。長期空室が続いていたFrancfranc跡地のパルコ側にはSHAKE SHACKが開業するなどの動向がみられた。
- 2023年度の渋谷パルコの売上高は過去最高の360億円。ラグジュアリーブランドの好調ぶりに加え、カルチャーやアート、フードなども集客の牽引役となっている。2024年度は400億円を超える模様で当面は良好なトレンドが続きそうである。
- 渋谷ではアニメや音楽、ライブハウスやホールといった街の特徴であるカルチャーが集客を牽引。いずれも駅外周部に立地しており、街全体の回遊・集客に繋がっている。

■ 公募賃料推移表

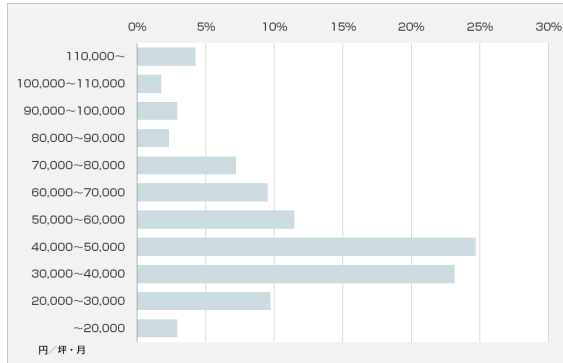
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
渋谷	全フロア	36,100	35,000	35,100	37,100	39,900	36,800		
	1F	46,300	44,500	43,600	55,500	60,500	53,900		
	1F以外	31,700	31,900	32,200	32,700	33,800	34,000		

賃料トレンド

1Fの賃料は募集件数とともに減少しているが需要に対して供給が追いついていない状況。出店に勢いもあり、賃料マーケットは絶好調。

- 1F店舗の募集件数の減少に伴い、募集賃料も減少。渋谷エリアは、もともと他のエリアと比べて店舗の供給量が限られている。加えて、ここ数期はインバウンド需要の高まりに合わせたテナントの出店が好調で、好条件の物件はすでに満室稼働、新たな募集物件が出にくい状況といえる。
- 1F以外の平均募集賃料は2024年第2四半期で月坪34千円程度と緩やかな伸びが継続。渋谷のオフィス需要も回復をみせ、サクラステージでは竣工時のオフィス成約率は好調であった。
- 賃料水準構成を見ると、前期最も多かった月坪30~40千円・月坪40~50千円と一段階上方にシフトしている。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

街全体にパワーがあり、再開発にも期待がかかる。今後も賃料は高めで推移と予測。

- 2023年11月に開業したコメ兵は好調に推移しており、インバウンドも集客している。ブランドストリートを持たない渋谷エリアならではの特性ともいえ、今後リユース店の集積が進む可能性もある。
- 順次開業してきたサクラステージが2024年7月に全面開業。渋谷の商業が南側にも伸び、駅デッキも開通。回遊動線にも変化が予測される。
- 今後も複数の大型開発、再開発も予定され、渋谷エリア街全体の期待値は高まっており、賃料も高めで推移することが予測される。

<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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 井の頭通り：SHAKE SHACK (2024.4)
- 明治通り：DIESEL SHIBUYA (2024.5リニューアル)
- 井の頭通り：Olive LOUNGE渋谷店/STARBUCKS COFFEE (24.5リニューアル)
- 公園通り：LINE FRIENDS SQUARE SHIBUYA (2024.6)
- 東口：渋谷アクシュ (SHIBUYA AXSH) (2024.7)
- センター街：PANDORA (2024.7)
- 南口：Shibuya Sakura Stage全面開業 (2024.7)
- 公園通り：ANKER STORE (2024.8)
- 公園通り：lululemon渋谷店 (2024.12予定)
- 井の頭通り：パンダイナムコンサートホール (2026春予定)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2027年度予定)

■ 公募賃料トレンド

