

池袋エリア

<対象エリア>
 豊島区東池袋1丁目 豊島区南池袋1丁目 豊島区西池袋1丁目
 豊島区東池袋3丁目 豊島区南池袋2丁目

エリア概況

東口エリアはサブカルチャー色が更に強まり、集客パワーを増す

- 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。ファッション店の集積は、東口のサンシャイン60通りや駅前の明治通り沿いなどに限られ、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。
- 豊島区は東池袋1丁目を南北に走る区道を「アニメイト通り」（通称）と名付け、エリアのカルチャーを盛り上げている。
- 東口エリアは出店需要が堅調で、ラグジュアリーブランドの路面店はみられないが、アミューズメント業種が牽引する形で賃貸マーケットは良好。
- サンシャインシティ・アルパではキャラクターショップが好調で2024年度売上は過去最高の更新が見込まれている。新宿・原宿で閉店したALTAもサンシャインシティALTAのみ営業が続いており、池袋のカルチャーと親和性を感じられる。

賃料トレンド

1Fの募集件数が減少し、希少性の高い路面区画から空室解消の様子

- 募集件数は、2024年第2四半期に250を超えたが、直近の2024年第4四半期ではやや減少した。減少の内訳としては1Fの募集件数の減少割合が大きく、1F以外はあまり変化はない。
- 1Fの公募賃料は2024年上期は月坪42千円であったが、下期で月坪40千円を割った。1Fの募集件数が減少していることから、高額賃料の募集が埋まったことで、公募賃料も下落していると推察される。
- 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。

今後の見通し

推し活トレンド+インバウンドがエリアのパワーを底上げ

- 西武池袋本店改装中のため一時的に駅周辺のパワーが弱まっているが、本来駅の力が強いエリアであるため、改装完了後は元の状態に戻るとみられる。
- 国内客の支持も手堅いが、キャラクターショップやカルチャーショップなどを目当てに来訪するインバウンド客も増えており、当面はエリアの勢いは継続とみられ、賃料水準も堅調に推移すると予測する。
- インバウンド受けがよい飲食店も増えてきており、同様の出店は今後も続くとみられる。

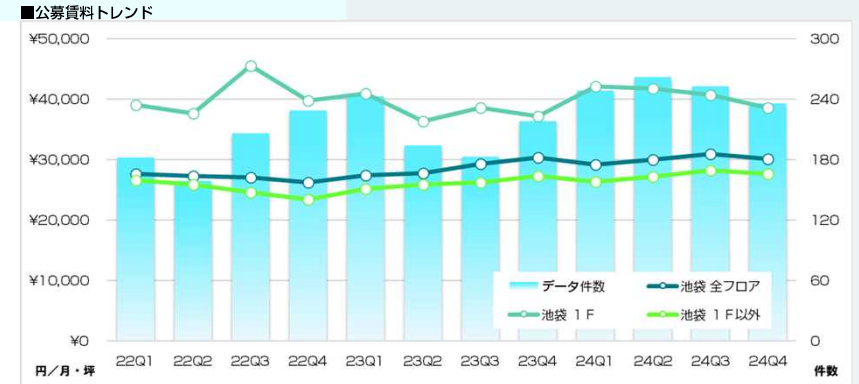
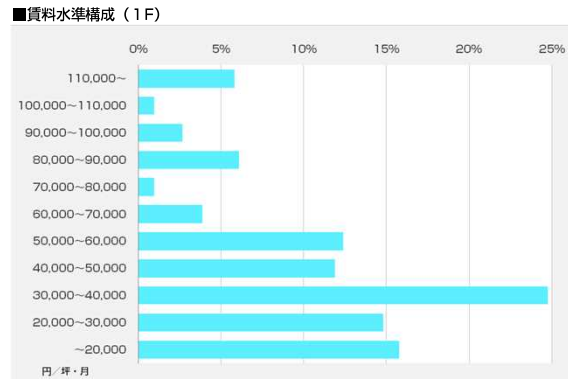
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
池袋	全フロア	27,500	26,600	27,600	29,900	29,600	30,600
	1F	38,300	42,000	38,600	37,800	42,000	39,700
	1F以外	26,300	24,000	25,500	26,800	26,800	28,000

■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2022年上期~2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
豊島区西池袋1丁目	¥55,933	108	¥65,613	14
豊島区東池袋1丁目	¥51,000	153	¥61,365	27
豊島区東池袋3丁目	¥18,821	24	¥18,524	9
豊島区南池袋1丁目	¥48,503	63	¥41,163	11
豊島区南池袋2丁目	¥25,975	64	¥20,826	8

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- グリーン大通り：宮城ふるさとプラザ (2024.12閉店)
- 明治通り：norf (旧Gビル南池袋01改装) (2024.12)
- 明治通り：アドアーズ池袋東口店 (2025.1閉店)
- 明治通り裏手：一蘭 (2025.3)
- サンシャイン60通り裏手：(仮称) 東池袋・六花ビル (2025.6予定)
- 南池袋：カプセル薬局EX池袋店 (2025.2)
- 西武池袋本店：LOUIS VUITTON (2025.2移転)
- 西武池袋本店：西武池袋本店リニューアル (2025年夏予定)
- 駅西口：IT tower TOKYO (2026年春予定)
- 東池袋一丁目地区市街地再開発 (2027年予定)

