

表参道エリア OMOTESANDO

| <対象エリア> | | |
|----------|-----------|-----------|
| 港区南青山3丁目 | 港区北青山3丁目 | 渋谷区神宮前5丁目 |
| 港区南青山4丁目 | 渋谷区神宮前1丁目 | 渋谷区神宮前6丁目 |
| 港区南青山5丁目 | 渋谷区神宮前3丁目 | |
| 港区南青山6丁目 | 渋谷区神宮前4丁目 | |

エリア概況

若年層をターゲットとしたラグジュアリーブランドの進出が加速 ファッション関連の新規出店も継続

- ヤング層の多い原宿は情報発信の強いエリア、表参道は銀座と並ぶブランドストリートである。一方、青山エリアは先進的なデザイナーズブランドが集積する感覚の高いエリアとなっている。
- 表参道や神宮前交差点周辺では、引き続き活発な動きがみられる。キャットストリートや原宿駅前ではPOP-UPの出店が多く、若年層をターゲットとしたブランドの出店が進む。
- 一方で、竹下通りではアルタが閉店し、表参道の原宿寄りではZARAが撤退。小規模な箱型商業施設や大型店の新規出店の動きは鈍化している。
- 南青山では高感度ファッションブランドのMADISONBLUE TOKYOが移転開業し、青山通りでは自動車ショールームMAZDA TRANS AOYAMAが開業するなど、新たな動きがみられる。

賃料トレンド

2024年下期の1F募集賃料は過去最高を更新。募集件数の減少も続く

- 2024年下期の1F賃料は月坪61千円となり、表参道・原宿エリアの1F募集賃料は過去最高を記録。
- 募集件数は約300件まで減少。ストリートごとの賃料格差はあるものの、全体的に空室解消が進んでいる。
- 1F以外のフロアについては、前期と同水準の月坪38千円と、主要都心部の中でも依然として高い水準を維持。ただし、優良物件の募集が平均賃料を押し上げている側面もあり、実際の相場はこれより低めとみられる。
- 2024年下期の住所別平均賃料では、明治通りやキャットストリートを含む神宮前6丁目のが最も高い水準に。ハラカドの開業やラグジュアリーブランドのPOP UPの動きなど、話題性の高いエリアとなっている。
- 賃料帯の構成を見ると、月坪30~45千円の物件が最も多く、次いで坪45~60千円の水準が続く。これは裏手エリアの1Fマーケット賃料とも一致している。

今後の見通し

表参道は高水準を維持、その他エリアでも賃料回復が見込まれる

- 表参道は依然として強く、過去最高の賃料を更新する見込み。
- 一方、表参道以外のエリアでは、ファッション系物販店を中心に新規出店がみられ、シューズ、コスメ、アイウェア、キャラクターグッズ、古着など、インバウンド需要の高い業態が市場を牽引すると予測。今後、2019年頃の賃料水準への回復が期待される。

■ 公募賃料推移表

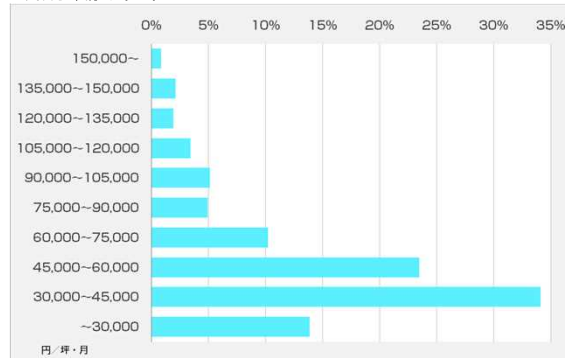
| エリア | フロア区分 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | |
|-----|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 |
| 表参道 | 全フロア | 42,900 | 42,900 | 43,200 | 43,500 | 46,200 | 44,800 |
| | 1F | 55,300 | 54,100 | 53,700 | 57,800 | 61,900 | 60,900 |
| | 1F以外 | 35,900 | 34,600 | 37,100 | 36,600 | 38,100 | 38,700 |

■ 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 |
| 港区南青山3丁目 | ¥43,921 | 83 | ¥46,355 | 15 |
| 港区南青山4丁目 | ¥26,281 | 57 | ¥28,541 | 12 |
| 港区南青山5丁目 | ¥57,500 | 134 | ¥63,836 | 20 |
| 港区南青山6丁目 | ¥37,357 | 89 | ¥39,545 | 12 |
| 港区北青山3丁目 | ¥60,287 | 150 | ¥63,118 | 20 |
| 渋谷区神宮前1丁目 | ¥70,697 | 284 | ¥66,927 | 32 |
| 渋谷区神宮前3丁目 | ¥40,626 | 232 | ¥42,113 | 22 |
| 渋谷区神宮前4丁目 | ¥48,637 | 180 | ¥43,543 | 21 |
| 渋谷区神宮前5丁目 | ¥56,419 | 166 | ¥56,645 | 23 |
| 渋谷区神宮前6丁目 | ¥73,402 | 146 | ¥113,568 | 16 |

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- キャットストリート裏: Van Cleef & Arpels (2024.9 期間限定)
- 表参道: ROLEX BOUTIQUE OMOTESANDO (2024.11)
- 東急プラザ原宿: Dior (2024.11)
- 竹下通り: wiggle wiggle.ZIP HARAJUKU (2024.12)
- キャットストリート: LOUIS VUITTON × MURAKAMI POP-UP STORE (2025.1 期間限定)
- 裏青山: MADISONBLUE TOKYO (2025.2)

- 明治通り: Saucony HARAJUKU FLAGSHIP (2025.2)
- 明治通り: Traditional Weatherwear (2025.2)
- 青山通り: MAZDA TRANS AOYAMA (2025.2)
- 表参道: ZARA原宿店 (2025.2 閉店)
- 竹下通り: 原宿アルタ (2025.2 閉店)
- 裏表参道北側: Cath Kidston (2025.3)
- 竹下通り: PANDORA (2025.3)
- 竹下通り: TOYLO MART (2025.3)
- 表参道: 原宿クエスト (2025春予定)

