

渋谷エリア SHIBUYA

<対象エリア>
 渋谷区宇田川町 渋谷区神南1丁目 渋谷区道玄坂2丁目
 渋谷区渋谷1丁目 渋谷区道玄坂1丁目

エリア概況

インバウンドに強い街として定着 渋谷らしいカルチャーが勢いを持つ

- 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。
- 渋谷はアニメや音楽、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。例えば宇田川町は世界のアナログレコードシーンの聖地とも言われ、ランドマーク的存在のタワーレコードの集客力も増している。
- 今期は各ストリートで新規出店が進んだ。公園通りではアメリカンイーグル跡地に lululemon shibuya、モディ向かい側では NIKE SHIBUYA が開業。その他カラオケ店や飲食店などの出店もみられ、増えるインバウンド需要、ヤング層を集客する渋谷の強さが窺える。

賃料トレンド

1Fの募集賃料は上期からダウンも、募集件数が落ち着きバランスしてきた

- 1Fの募集賃料は2023年第4四半期から急落したが、高額物件の成約が進んだなど一過性とみるべき。2024年第2四半期以降は横ばいを維持し、募集件数も落ち着くなど需要と供給はバランスしてきた。
- インバウンド需要の強いテナントの出店は引き続き好調で空室も殆どなく優良物件はすぐに決定する。
- 1F以外の平均募集賃料は2024年第4四半期で月坪40千円に近づく勢いで、飲食、アミューズメントを中心に動向は活発となっている。
- 賃料水準構成を見ると、前期に続き月坪40～50千円が最も多くなっている。

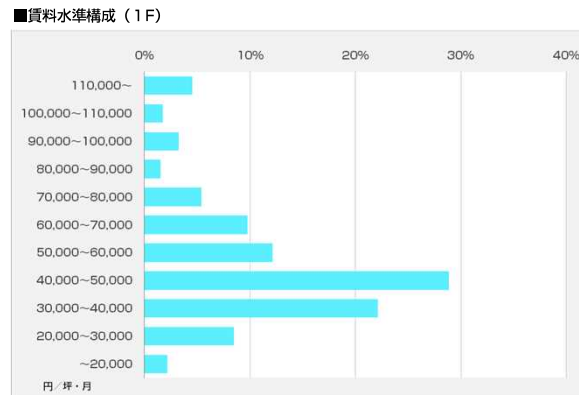
今後の見通し

インバウンド増加が続き渋谷の強さも継続 物件供給も少なく賃料は高水準を維持する見込み

- 今後もインバウンド増加が見込まれ、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業態は良好なトレンドで推移すると想定される。これに伴い渋谷の賃料も高水準を維持すると予測される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
渋谷	全フロア	35,000	35,100	37,100	39,900	36,800	38,800
	1F	44,500	43,600	55,500	60,500	53,900	48,500
	1F以外	31,900	32,200	32,700	33,800	34,000	36,700



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- オルガン坂：AVIREX SHIBUYA (2024.11)
- 公園通り：lululemon shibuya (2024.12)
- 公園通り：NIKE SHIBUYA (2024.12)
- 公園通り：AINZ&TULPE 渋谷モディ店 (2024.12)
- 文化村通り：東京ぶらんど渋谷109店 (2024.12)
- スクランブル交差点：三千里薬品 神南店 (2024.12 閉店)
- 井の頭通り：SHIBUYA XXI (2025.2)

- センター街：THE SMASH SCRAMBLE (2025.2)
- HULIC & New UDAGAWA：カラオケまねきねこ (2025.2)
- 文化村通り：渋谷アッパー・ウエスト・プロジェクト (2029年竣工予定)

