ファッションの街、渋谷に明暗　駅遠で目立つ空室

どうなる渋谷（3）

#日経産業新聞 #新型コロナ #東京

2023/3/1 2:00 [有料会員限定]

NIKKEI BUSINESS DAILY 日経産業新聞

「渋カジ」や「コギャル」など数多くのファッション文化を発信してきた東京・渋谷。今でも若者や外国人を引き付ける街だが、新型コロナウイルスの感染拡大に加え、大規模な再開発の影響もじわり出始めている。渋谷駅直結の高層複合ビルに入るアパレル店などは比較的好調な一方、駅から離れると大型物件の空室が目立つ。「ファッションの街、渋谷」の今を歩いた。

渋谷駅から離れると1階部分の空室が目立つ（2月下旬）

2月下旬、JR渋谷駅を訪れると、平日午後にもかかわらず多くの人で混雑していた。政府の水際対策の緩和を受け、欧米や東南アジアからの訪日客の姿も多い。駅直結の複合施設「渋谷スクランブルスクエア」では、高級ブランドや化粧品、衣料品などの店舗で商品を手に取る人が見られ、にぎわいを見せていた。

大型店舗が閉店後に空室

一方、渋谷駅を背にスクランブル交差点を渡って、歩くと徐々に人通りが少なくなった。渋谷区役所に近い公園通りでは、ビルの顔と言われる1階部分が空いたままの大型物件が目立つ。神南エリアと呼ばれる場所はセレクトショップブームをけん引した多くの人気ショップが店を構えていたなか、足元で閉店する動きが増えている印象だ。

井ノ頭通りでは、2022年夏に閉店した「ZARA」などを運営するインディテックスの若者向けブランド「ベルシュカ」の入居ビルが、後継テナントが決まらず残ったままだ。1月で閉店した東急百貨店本店近くなどでも1階部分の空き店舗が見られる。

街を歩いた印象は実際のデータにも表れる。商業店舗の評価・分析を手掛けるビーエーシー・アーバンプロジェクト（東京・渋谷）などが集計した店舗賃料トレンドによると、22年上半期の1階部分における渋谷エリアの公募賃料（3.3平方メートル換算）は21年下半期から4%安の月4万4500円だった。同期間中に銀座（5%高）や横浜（22%高）、福岡（3%高）などで上昇が見られた一方、落ち込んだのは渋谷や池袋など3都市だけだ。

渋谷エリアの現状について、ビーエーシー・アーバンプロジェクトの中島陽子マーケティング室リーダーは「渋谷駅周辺の再開発が進むなか、周辺都市からの流入もあり駅近くの店舗の人気は底堅い」としつつ「外周部の弱さが続いている」と指摘する。

工事続き歩きにくく？

渋谷は「SHIBUYA109」や「渋谷パルコ」「渋谷マルイ」といったファッションビルが中心となって、若者文化を発信してきた。近年はハロウィーンイベントなどで渋谷に集まる光景でも知られる。ただ「感度の高い若者らは原宿の方に多い印象」（アパレル関係者）との声も聞かれる。渋谷駅の改良工事などの影響で外を歩きにくいのか、「ファッションの街」と言われたようなにぎわいは駅周辺で見られない。

新たな顧客や需要を掘り起こそうとする動きはある。海外ブランドが渋谷を日本再進出の足掛かりにする事例だ。カジュアル衣料品店の米アメリカン・イーグル・アウトフィッターズは22年10月、約3年ぶりとなる店舗を東京・渋谷と同・池袋に開業した。うち渋谷店を旗艦店とし、アメリカンイーグルに加え同グループのブランド「エアリー」も取り扱う。

フォーエバー21は渋谷に期間限定店を出した（2月下旬）

2月に日本に再上陸したフォーエバー21も、電子商取引（EC）サイトでの販売開始日に合わせて渋谷に期間限定店を設けた。消費者とのリアルな接点づくりを進めた。以前は数百円のシャツなど低価格を売りにしていたが、今回は平均商品単価を約4000円に設定した。商品の約8割は日本人の体格や好みに合わせるなど工夫を凝らす。

新たな価値提供を模索

三井不動産が20年7月に開業した商業施設「ミヤシタパーク」も、新たな体験を提供しつつミレニアル世代や感度の高い若者、家族連れなどを呼び込んでいる。

屋上に公園を配した「ミヤシタパーク」は、渋谷駅と原宿方面をつなぐ新たな人の流れを作り出した（21年9月）

宮下公園の機能は残しつつ、ボルダリング施設やスケート場などを整備した。公園との親和性のあるストリート系ファッションやアウトドア系の店舗など約90店を誘致し、公園で過ごしつつ買い物も楽しんでもらう。隣接するホテルでは訪日客の宿泊も見込む。新たな刺激や快適さを提供することで他の施設では味わえない価値を目指す。

渋谷駅周辺では今後も大規模な再開発が続く。その影響として、中島氏は「駅ビルは賃料が高いため、次第にテナント企業が同じ顔ぶれになる可能性がある」と指摘する。ファッションやトレンドに敏感な若者はいつの時代もいるだけに、個性的な店舗が競い合って店を構えることは街の魅力を左右する。渋谷の良さを残すためにも官民の未来創造が欠かせない。

（原欣宏、米田百合香）

【連載「どうなる渋谷」記事一覧】

・渋谷どうなる？再開発に第3の波　「競創」「共創」カギ

・東急、渋谷を滞在型に　先端行くコンテンツ開発課題

日経産業新聞の記事一覧へ