

案内図

Access: 〒 150-0001 東京都渋谷区神宮前5丁目50-1

最新ファッション・文化が集う、都会的で洗練された雰囲気のある立地



エリア特性

■ 渋谷・表参道・青山を結ぶ高質なトレンド発信地、神宮前エリア

表参道

東京を代表するファッションと文化の中心地として、国内外から多くの人々が訪れる非常に有名な通り「表参道」。明治神宮の表側の参道として1920年に整備され、時代と共に役割が変化し現在のトレンド発信地となっている。ハイブランドの集積地としてユニークなデザインの建物が立ち並ぶ一方、ケヤキ並木の緑も感じられる。大通りから一步入った裏通りには個性的なセレクトショップ、古着店、隠れ家的なカフェや美容院が点在し多様な顔を持つ街。



ピエール・エルメ・パリ 青山

世界的に有名なパティスリー「ピエール・エルメ」の日本旗艦店。芸術作品のようなビジュアルのマカロンやケーキが人気。2016年には「世界のベストレストラン50」アカデミーで「世界の最優秀パティシエ賞」を受賞。



日本料理 太月

食べログ日本料理TOKYO百名店2025の選出店。食べログユーザーより1年を通じて極めて高い評価を獲得し続けた店に贈られるThe Tabelog Award 2025 Bronze受賞店。路地裏のビル地下にある静かな雰囲気のお店で、繊細な懐石料理を味わうことができる。



青山通り(国道246号線)

洗練された国際的な雰囲気が漂う大通り「青山通り」。国道246号線の一部で、三宅坂交差点から、渋谷駅東口交差点までを結んでいる。赤坂や青山、表参道・渋谷といった、流行に敏感なエリアを結ぶ大通り、ファッション、アート、グルメの最先端を発信する店舗や、有名ブランドの旗艦店が立ち並ぶ。



周辺マーケット調査

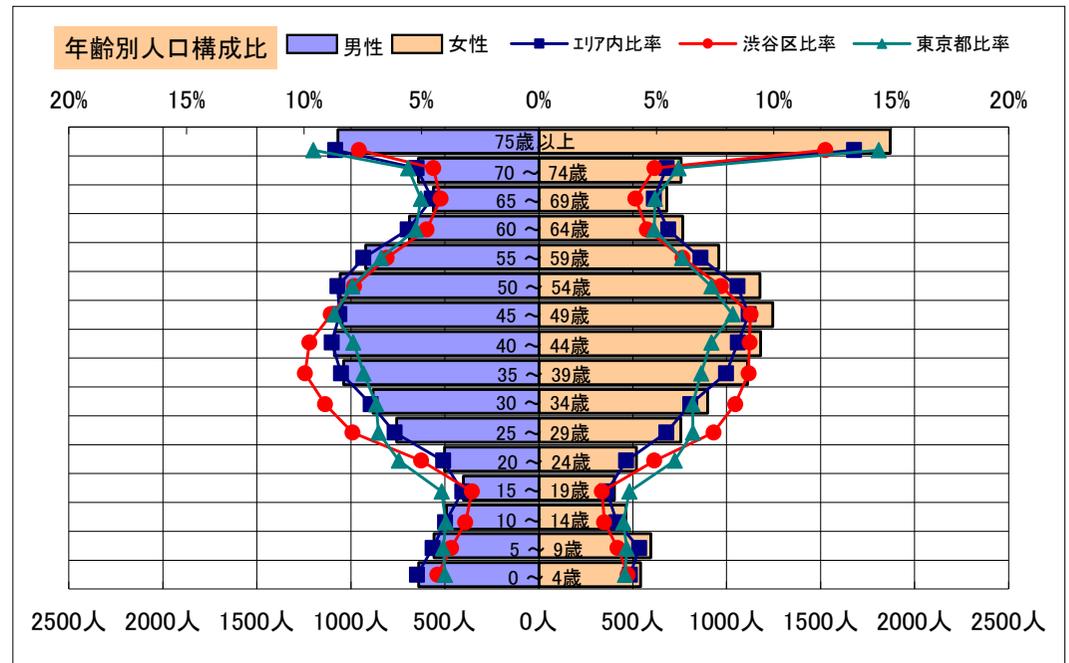
【計画地周辺の特徴】

- ◆計画地は最寄りの「表参道駅」から徒歩約3分の好立地です。
- ◆センスの良いお洒落な建物が多く並んでおり、飲食・サービス、ファッション、あらゆる業態で日本の最先端のトレンドを抑えた街です。
- ◆富裕層が多いため、落ち着いた雰囲気が広がり、治安のよいエリアになっています。

計画地：〒150-0001 東京都渋谷区神宮前5丁目50-1
 最寄駅：表参道駅 乗降者数約16.8万人/日



	500m圏内		1km圏内	
総人口	4,969人		28,571人	
年齢別	人数	比率	人数	比率
0~14歳	537人	10.81%	3,287人	11.50%
15~64歳	2,832人	56.99%	17,398人	60.89%
65歳以上	1,148人	23.10%	5,582人	19.54%
世帯数	2,708世帯		16,088世帯	
世帯別	世帯数	比率	世帯数	比率
1人世帯数	1,436世帯	53.03%	9,211世帯	57.25%
2人以上世帯	1,272世帯	46.97%	6,877世帯	42.75%
核家族世帯	1,142世帯	42.17%	6,271世帯	38.98%
夫婦のみの世帯	435世帯	16.06%	2,335世帯	14.51%
全産業事業所数	2,748件		10,267件	
宿泊業・飲食サービス業	312件		1,267件	
卸売業・小売業数	857件		3,159件	
全産業従業者総数	46,177人		176,467人	



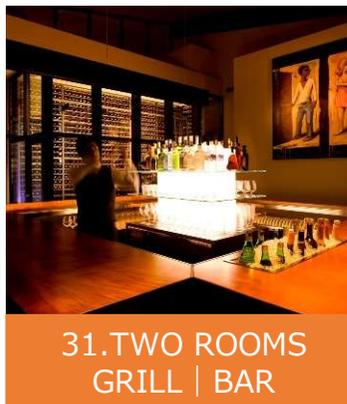
●乗降客数：2023年度 鉄道各社資料参照
 ●居住人口/世帯数：2020年国勢調査参照
 ●全産業事業所数：2020年経済センサス 活動調査参照

周辺テナント調査【飲食】

※評価は「食ベログ」より（5点満点）



No.	業態	飲食店舗名	評価
1	カフェ	サロン ド テ ジャンナツ	3.52
2	寿司	意気な寿し処阿部	3.45
3	中華料理	蓬菜・HOURAI	3.46
4	鉄板焼き	鉄板焼き 表参道	3.41
5	日本料理	おひつ膳 田んぼ	3.55
6	イタリアン	マーサーブランチ	3.49
7	ステーキ	焼肉うしごろ	3.73
8	もつ鍋	博多もつ鍋 山笠	3.46
9	イタリアン	表参道バル エルヴェロ	3.41
10	カフェ	UMAMI BURGER	3.44
11	日本料理	日本料理 太月	4.11
12	ダイニングバー	青山 ぬびす堂	3.53
13	とんかつ	tonkatsu.jp	3.69
14	ビストロ	ビストロ クプレ	3.56
15	フレンチ	ドゥーアール	3.59
16	カフェ	トラヤあんスタンド	3.51
17	カフェ	ナンバー・エー	3.49
18	寿司	鮨 いっ誠	3.45
19	寿司	立喰鮨 銀座おのぞろ本店	3.45
20	スペイン料理	表参道 バッカス	3.48
21	ハンバーガー	THE BURGER STAND FELLOWS	3.65
22	カフェ	GARIGUETTE	3.52
23	イタリアン	LINA STORES	3.48
24	カフェ	amam dacotan	3.68
25	イタリアン	Harold & Co	3.41
26	ワインバー	レストラン・ランス・ヤナギダテ	3.56
27	寿司	鮨 あお	4.02
28	カフェ	ショウゾウ コーヒー ストア	3.55
29	カフェ	カフェラントマン	3.61
30	バル	俺のフレンチ・イタリアン	3.51
31	ワインバー	TWO ROOMS GRILL BAR	3.54



周辺テナント調査【サービス】



1.ピープル



1. 1LDK AOYAMA



3. LIVE LOVE LAUGH



2. Mixa Wellness Studio

No.	業態	店舗名
1	美容院	ピープル
2	美容院	MILK/MURIEL
3	美容院	縮毛矯正専門店A・One
4	美容院	Côte
5	美容院	lulu.
6	美容院	antheM
7	美容院	hair salon AcRo青山
8	美容院	髪質改善専門店Adele
9	美容院	COL.
10	美容院	thema
11	美容院	Euphoria 青山
12	美容院	AMA TOKYO

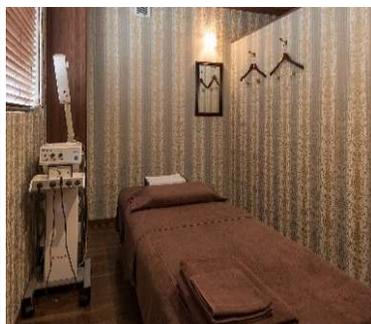
No.	業態	店舗名
1	アパレル	1LDK AOYAMA
2	アパレル	vivienne westwood
3	ドレスショップ	LIVE LOVE LAUGH
4	着物販売	SHITO HISAYO
5	アパレル	J.PRESS & SON'S
6	アパレル	STUDIO NICHOLSON

No.	業態	店舗名
1	パーソナルジム	d'action
2	スポーツジム	Mixa Wellness Studio
3	パーソナルジム	UR Fit

飲食店は食べログ評価の高いものが多く、質の高い料理と空間を展開するテナントが非常に多いです。また、サービス業態では美容業態をはじめ有名ブランドやセレクトショップなどアパレル業態も多く、表参道らしいお洒落なテナントが軒を並べています。**開放的でスタイリッシュなフィル・パークとの相性が抜群の立地であるため、多くのテナントから反響のあるテナントビルになります。**

想定テナント

image photo



3F 美容サロン・パーソナルジム

3階も大きくガラス面をとっており、明るさや開放感を求める美容業態などのサービス店舗に適していると言えます。空中階であれば道路の通行者とお客様の目線が合わないため、サロンやパーソナルジムなどは、好んで上階を選ぶケースも多いです。



2F 飲食店・美容室・アパレル

2階は、通りから見た時のインパクトもあり、お洒落な飲食店や美容室、アパレルなどのテナントが入ることで集客も見込めます。フィル・パークのガラス面を広くとった外観は、集客の効果も高く、ビル上部階であっても人気フロアになります。



1F 飲食店・美容室・アパレル

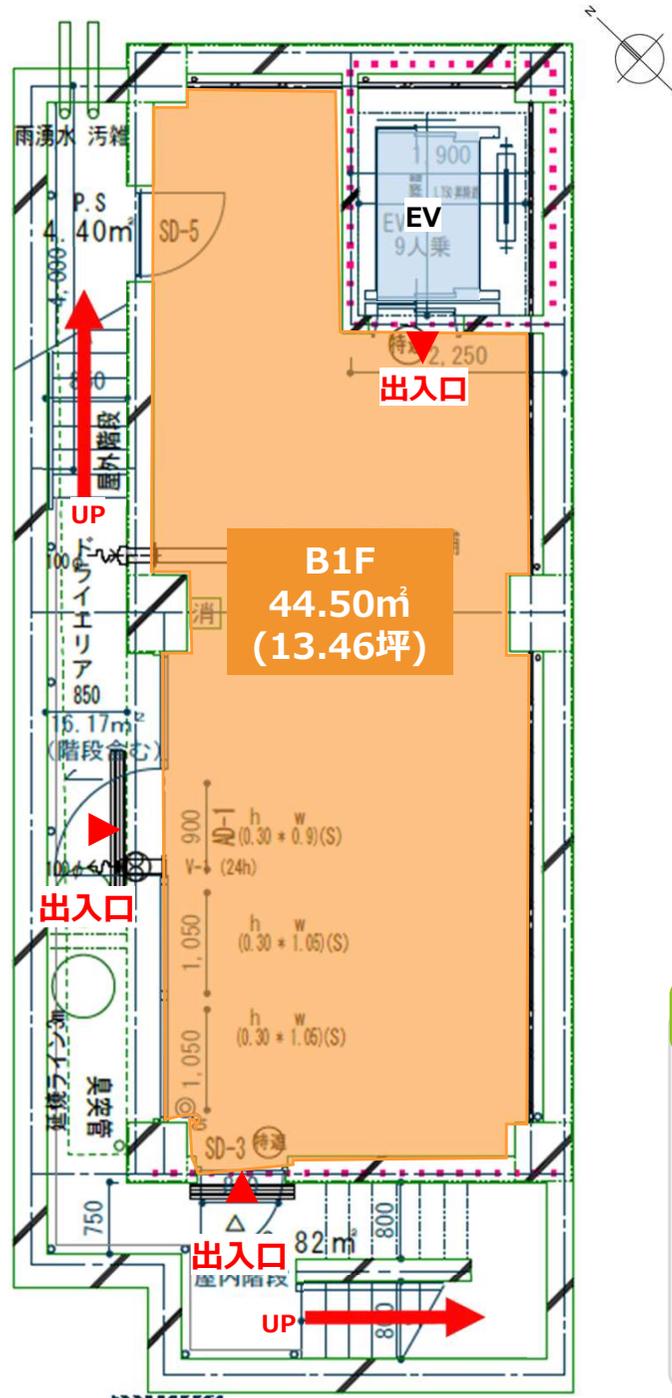
通りから最も視認性の高い1階は通りからの注目の的になります。昼は外からの視認性が高く、夜は明かりの洩れるデザインになっており、昼夜を通して様々な顔を演出しつつ、視認性を確保できます。



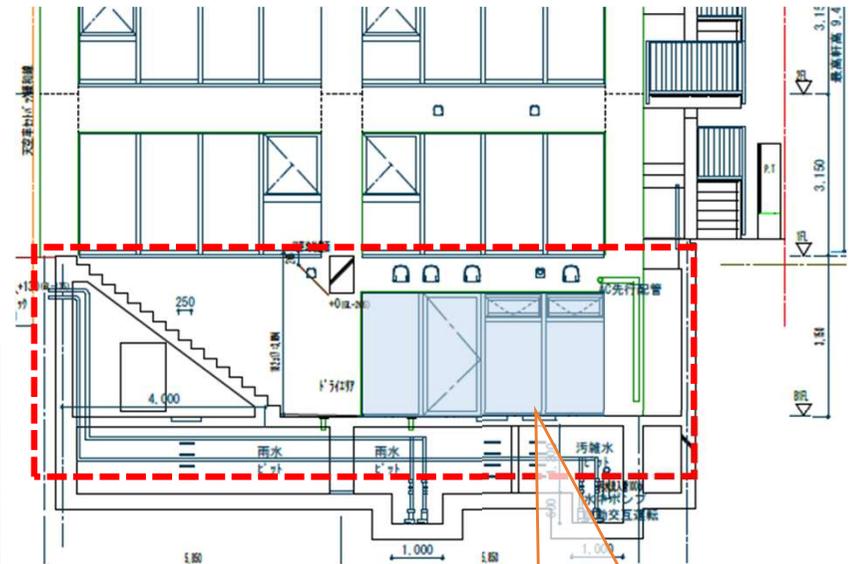
B1F 飲食店

地下フロアは通りから中を見ることができないため、隠れ家的な演出をしたいバーなど飲食テナントに好まれるフロアです。人通りも多いエリアであるため、内装を全面的にアップグレードする上階と差別化を図ることができます。

平面図【地下1階】



周辺地下階テナント

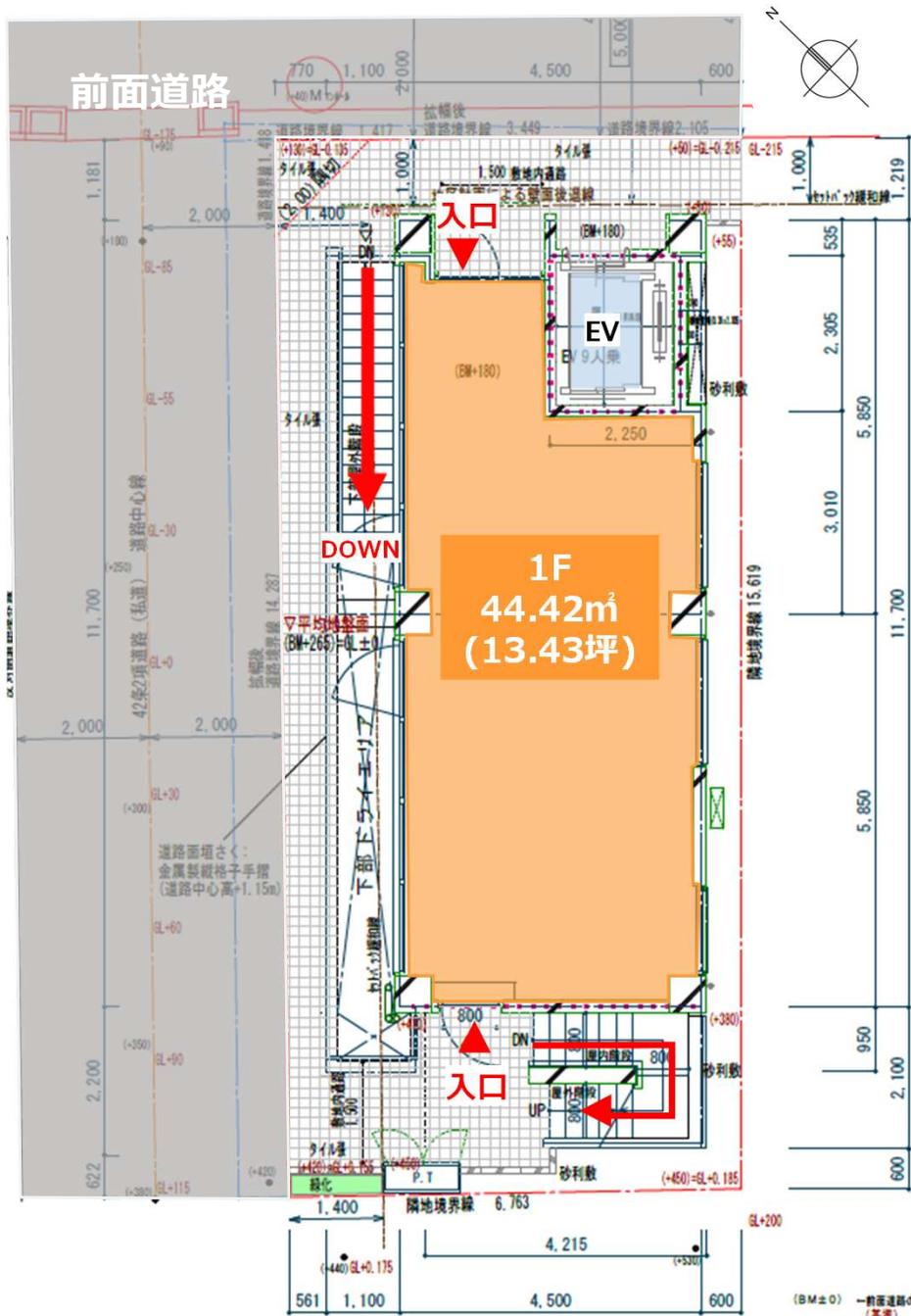


入口部分はガラス張りのため開放感があり、内装のスタイリッシュさをガラス越しに見せることができます！

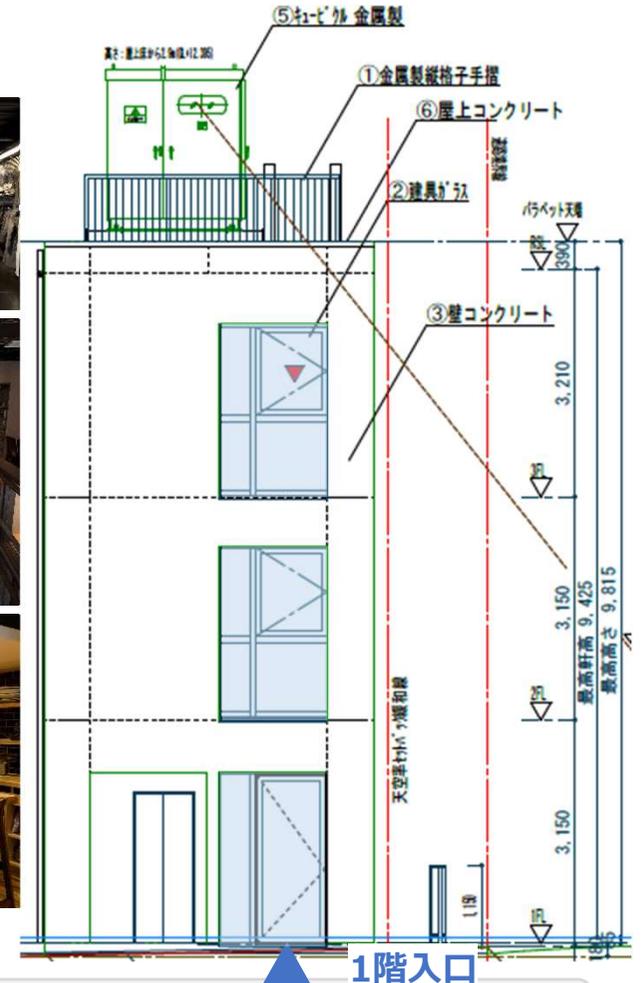
企画のポイント

- ・前面の通りから分かりやすい動線ではあるものの入口が見えないため、**プライベート感を大切にしたい飲食テナントに好まれます。**
- ・店舗の中は**無柱空間**であるため、テナントこだわりの内装デザインが作りやすく、訪れる人たちにとって居心地の良い憩いの空間となります。
- ・約13坪とコンパクトサイズで、カウンターバーや鉄板焼きなど**落ち着いた雰囲気**のテナントと**相性が良い**ため、高い客単価を期待でき、回転数を稼ぐというよりも落ち着いた雰囲気で上質な空間を提供するフロアになります。

平面図【1階】



多彩なサービステナント入居例

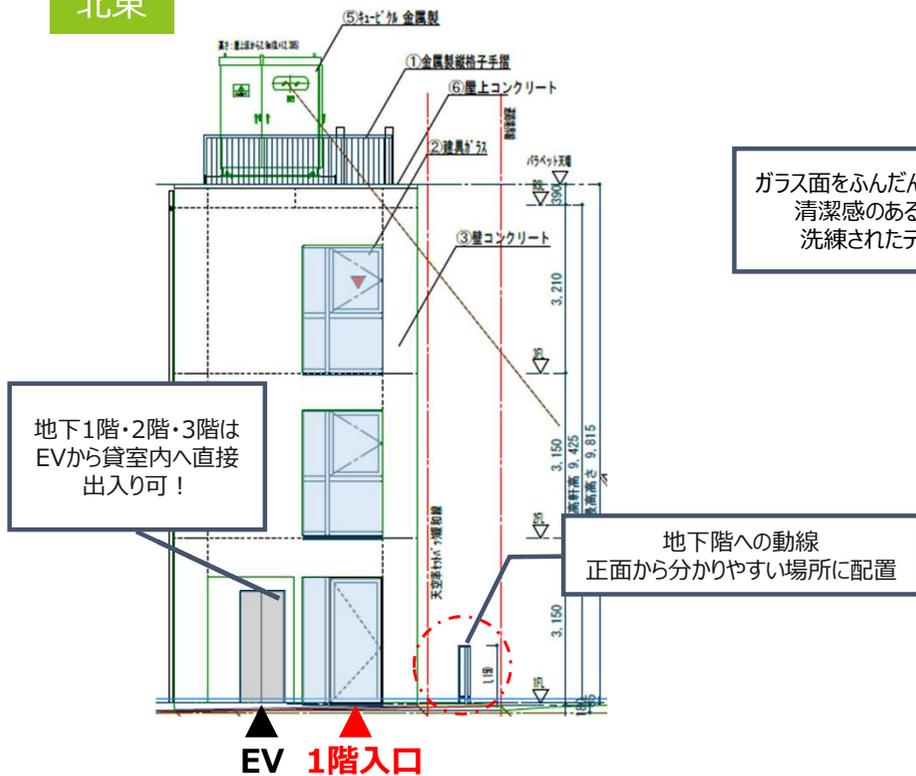


企画のポイント

- ・1F部分は視認性が最も高く、明るく開放的な空間が広がっているため、テナントの良さを最大限に引き出す誘致で、お洒落な活気あるテナントビルになります。
- ・正面の通りに対して、大きなガラス面を設けることによって**内装が看板効果となり大きな集客効果**を見込めます。
- ・建物全体でサイン等見た目もコントロールしていくため、雑居ビルになる心配はありません。
- ・建物仕様は商業スケルトンのため、テナントの雰囲気に合わせて**自由なレイアウト、内装計画が可能**です。

立面図

北東



北西

ガラス面をふんだんに使用し、清潔感のある明るい洗練されたデザイン



※弊社RC造物件イメージ参考例



企画のポイント

- ・夜になると店内の灯りがガラス面を介して漏れ出すことで、**印象的な建物**になります。周辺が住宅で夜は暗くなるため明るいシンボルの役割となり、治安向上という意味合いでも地域にも貢献できる建物です。
- ・各階への動線が明確にわかるよう階段位置を工夫しています。**全階ガラス面を広く使用し**、上階も1階に劣らない存在感を發揮します。

募集要項

- 物件所在地 : 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前5丁目50-1 (地番)
- 建物名 : (仮称) フィル・パーク神宮前5丁目
- 最寄り駅 : 東京メトロ千代田線・半蔵門線・銀座線「表参道駅」B2出口徒歩3分
- 敷地面積 : 107.58㎡ (約32.54坪)
- 用途地域 : 第二種住居地域
- 建築構造 : RC造 地下1階 / 地上3階建て
- 竣工 : 2026年6月末
- 月額賃料(税込表記) / 貸床面積

- その他 :
 - ・要 賃料保証契約締結、火災保険加入
 - ・別途サイン規定あり
 - ・スケルトン状態での引渡し
 - ・ゴミ箱設置不可
 - ・飲食店:ダクトは屋上立ち上げ
 - ・ジム等その他音発生業態:防音対策必須
- 取引形態 : 媒介
- 契約形態 : 定期借家契約 (契約期間相談)

**2026年6月末竣工予定！
先行申込可能！**

(仮称) フィル・パーク神宮前5丁目				募集賃料	
階層	飲食可否	床面積	坪数	賃料(税別)	賃料(税込)
B1階	飲食可	44.50㎡	13.46坪	1,000,000 円	1,100,000 円
1階	飲食可	44.50㎡	13.43坪	1,181,818 円	1,300,000 円
2階	飲食可	44.26㎡	13.99坪	1,136,364 円	1,250,000 円
3階	飲食不可	44.26㎡	13.99坪	863,636 円	950,000 円

- 保証金 : 税込賃料6ヶ月分
 - 礼金 : 1ヶ月分
 - 初回保証委託料 : 賃料1ヶ月分※
- ※ 業態や会社規模により異なります。

※諸条件のご相談に関しましては、出店
申込書の提出を以て対応させていただきます。