



東急プラザ渋谷の特別な期間限定スポットのご提案

東急不動産株式会社 2020.4月

はじめに

私たち東急不動産は、商業施設の先駆けとして1965年に東急プラザ渋谷を開業。

49年の歴史に幕を降ろした2015年の閉館の際には、別れを惜しむお客さまが橋の上まで溢れるなど、多くのお客さまに愛していただいた商業施設でした。

そんな、私たちにとって思い入れの強いこの地に、新たな東急プラザ渋谷を創り上げることとなりました。

プロジェクトを進める過程において、これからの商業施設の有り方についても、思いを馳せる機会が多くありました。

SNSなど直接的な情報発信の進化、多種多様な嗜好、スピードの速さ、数年先すら見えにくいといわれる現代。

大きく変化し続ける時代の中、あえて実店舗を持たないテナントさま、魅力的な商品がありながら知ってもらえないテナントさま、さまざまスタイルや課題を知りました。

しかし、そんな中から魅力的なもの、ことは、たくさん生まれ続けています。

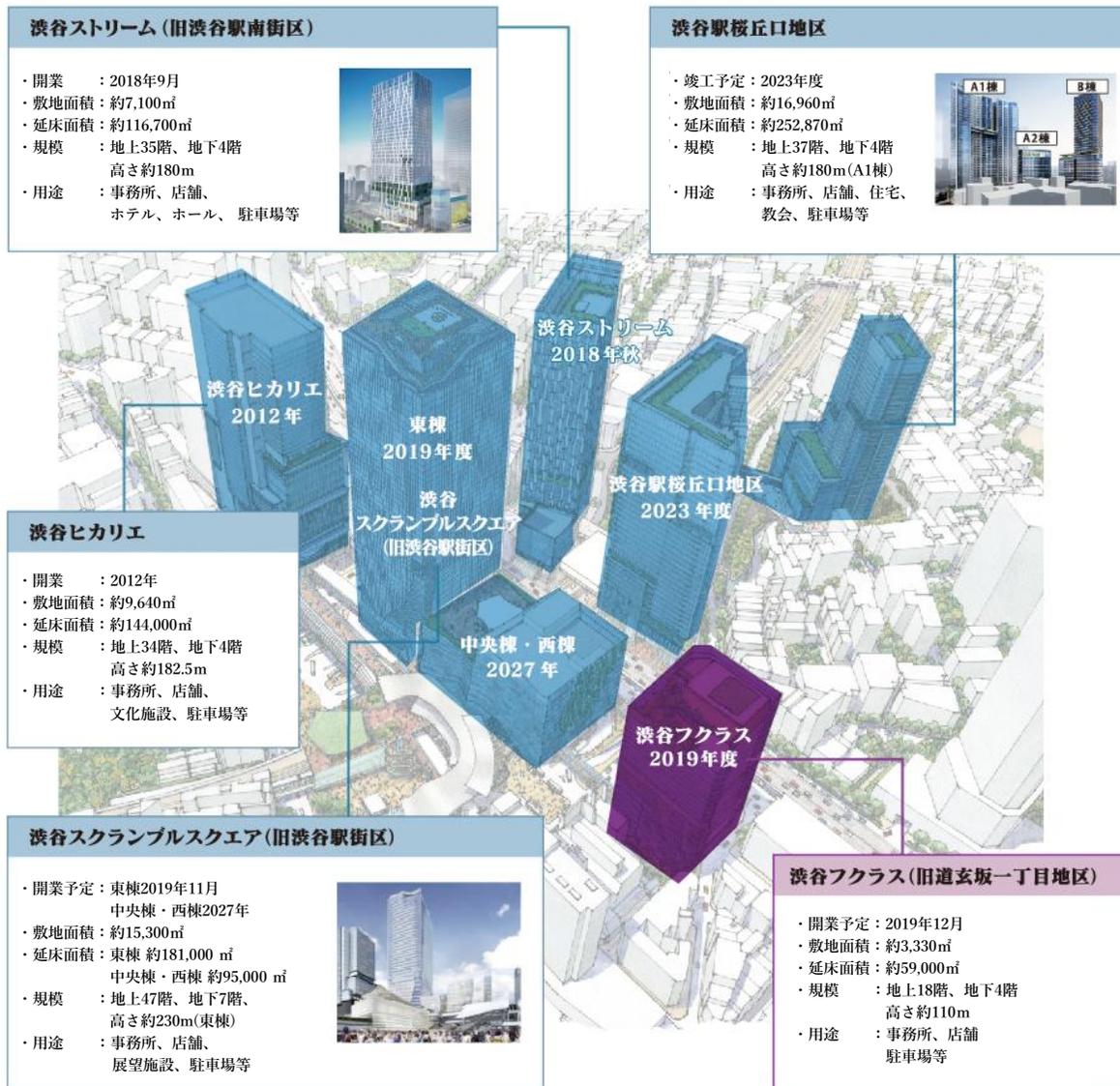
私たちは、そんなものごとを、従来のやり方にとらわれず新しい形で発信することはできないか、と考へ、

直営という形で特別な期間限定スポット「111 -ICHIICHIICHI-」を企画いたしました。

興味をもっていただけたら幸いです。どうぞ、宜しくお願い致します。



渋谷駅周辺再開発概要



住所	東京都渋谷区道玄坂一丁目38番 (地番)
事業主	道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合
施設構成	地上18階地下4階 1F/店舗、観光支援施設、リムジンバス発着場、路線バス発着場 2F~8F /店舗 9F~16F /オフィス 17F~18F /ルーフトップガーデン、産業進出支援施設、店舗 ※2F~8F、17F~18Fの商業施設部分の名称が「東急プラザ渋谷」になります。
構造	鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
敷地面積	約1,000坪
延床面積	約17,900坪
店舗面積	約2,500坪
駐車場 他	一般100台 (平面16台、機械式84台)、 バイク駐車場、駐輪場
竣工	2019年10月31日
開業	2019年12月5日
売上目標	年間約100億円
集客目標	年間約450万人

HAPPY AGING, GREAT GRANDAGE LIFE

ハッピーエイジング、グレートグランエイジライフ

OVER50のエイジングを意識しはじめた大人たちとOVER65の“グランエイジ世代”。
両者にとっての便利、元気、学び、問題解決、夢、全部が揃う、新世代の商業施設。

東急プラザ渋谷は、エイジングの入り口に立つOVER50の大人たち、日々悩みながらも前に進もうとしているOVER65の“グランエイジ世代”、両者に向けた商業施設。年齢を重ねると必要になるけれど買う場所がなかった、分からなかったものが便利に揃うことはもちろん、訪れる楽しみが日々の糧になったり、通うという習慣が身についたり、仲間ができる場があったりと、グレートグランエイジライフの一大拠点となる場所です。

見た目も気持ちも若いけれど、「いつまでも若々しくいたい!」「でも、最近見えにくい?・・・これって老化?」

そう思い当たったときの、明日からの元気が増える解決策は、ここに来れば必ずみつかります。

体や環境の変化を冷静に受けとめながらも、これからの時間に前向きな“グランエイジ世代”たちの、

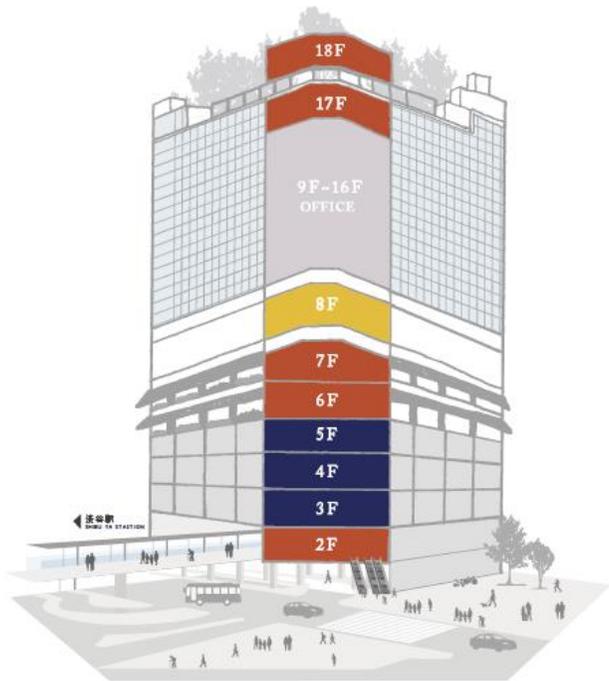
美味しいものを食べたい、買い物を楽しみたい、きれいでいたい、健康でいたい、趣味をみつけない、将来設計をしたい、仲間をつくりたい・・・さまざまな願いをこの施設が実現します。それぞれの期待に応えるための様々なモノ・コトが、渋谷駅直結、周辺に住宅地というこの場所で、一同に集結します。



Floor Plan Idea

～HAPPY AGING, GREAT GRANDAGE LIFE～

東急プラザ渋谷には、高級なものもカジュアルなものも、定番もチャレンジなものも、ハレの日もデイリーも、エイジングとグレートグランエイジライフをあらゆる角度からサポートするさまざまなモノとコトが揃います。そして各お店からは、空間、商品、サービスなどあらゆる点から、お客さまのライフスタイルを想像した様々な工夫や提案、高い志が感じられることが、ここならではの魅力。「これからやるのがた～くさん！時間がたりないくらい」と、お客さまが思わず興奮するくらい、OVER50の大人たちとOVER65の“グランエイジ世代”、両者にとって必要不可欠な存在、居場所となるラインナップです。



▼ご案内しているスポットがあるフロア

2F ストーリーのはじまりはここから。
東急プラザ渋谷の入り口として、賑わいとワクワクをつくり出す、食のフロア



スペシャルデリやグロースタリ、手みやげスイーツショップなど

4F すべては心と体の健康からはじまる。
ハッピーエイジングとグランエイジの
ワンダフルライフを応援するフロア



ウォーキング専門店、ヘアサロン、アンチエイジングコスメ、漢方やサプリ、補聴器など

3F いつまでも若々しく、魅力的に。
買い物の高揚感で明日からの元気が増える
ショッピングのフロア



ファッション雑貨、クラフト雑貨、キッチン雑貨、お花屋、チョコレートショップ、アクセサリーなど

5F グランエイジ世代が集える、話せる、
悩みも解決できる！コミュニケーションを
創造するもうひとつの目玉フロア



お悩み解決ショップ、ラウンジカフェ、旅行、お直し、終活サロン、銀行など

6F “食べる”は、元気と幸せの源。
グランエイジ世代にも、渋谷ワーカーにも、
食の楽しさ・発見があるグルメフロア



オールデイダイニング、鉄板焼き、洋食、フルーツパラー、寿司、蕎麦、とんかつ、和カフェ他

7F ゆったりとした時を楽しむ、
食と美と癒しのプレミアムフロア



個室もある大型レストラン、美容サロンなど

8F 企業とお客さまの新たな
コミュニケーションの場となる
サービスのフロア



クリニック、サービス店舗など

17F,18F 渋谷の街を臨むスペシャリティ
ルーフトップフロア



渋谷の街を臨むプレミアムレストランやバー など

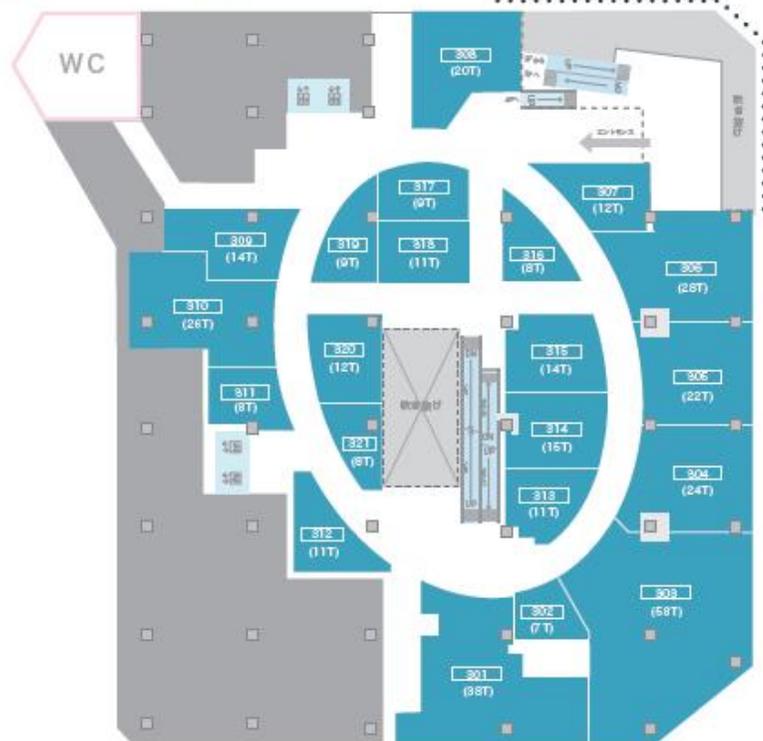
3F いつまでも若々しく、魅力的に。 買い物の高揚感で明日からの元気が増えるショッピングのフロア

いつまでもオシャレでいたい、素敵でいたい、でも機能性や素材にもこだわりたい。そんなグランエイジたちのライフスタイルを素敵に彩るモノ・コトが一同に介するファッショングッズとアイテムのフロアです。グランエイジ世代の最先端のファッションやライフスタイルを知るなら、ここ。と話題を集めます。

オーバル導線について

フロア回遊については、分かりやすく歩きやすいオーバル状の主導線を採用し、グランエイジのお客様にも優しく、迷いにくい導線計画をしています。二重導線をなくすることで回遊中も周辺店舗が視認しやすく各区分がメイン導線に接するゾーニングです。

■ 物販・サービス ■ カフェ・レストラン - - - - - 吹き抜け ●●●●● アーバンコア(※)



環境イメージ

フロアの中央部には10~15年前後の小割区画でバラエティ感を、壁前の区画ではしっかりと面積をとり、各ショップの品揃えと世界観を創出します。



※アーバンコア
街とつながる、にぎわいのあ
るパブリック空間

和雑貨、木工雑貨



機能性バッグ



ファッション雑貨



革小物



タオル



フラワー、グリーン



眼鏡専門店



ストール



包丁、調理道具



チョコレート



アパレル・雑貨



オーガニックコスメ



ジュエリー



ファッションアイテム



ハンドメイドアクセサリ



【外部環境の変化】

- ・ SNSなど直接的な情報発信の進化
- ・ 多種多様な嗜好
- ・ 流行のスピードの速さ



【お客様の声】

- ・ どの商業施設にいても同じような店舗しかない
- ・ Eコマースは便利だが、良い商品は自分の目で見て選びたい



【テナント様の声】

- ・ 厳選した優良立地のみで出店したい
- ・ 出店の際の投資を少なくしたい
- ・ 長期出店のリスクを回避したい



私たち東急不動産は、従来の出店形態にこだわらない、新スタイルの店舗に挑戦し、お客様とともに新しい時代の商業施設をつくりだします。

STORE CONCEPT

“こだわり派の大人たち”に向け、今・ここでしか出会えないもの、こと、ひととの出会いを創出する、東急プラザ渋谷のシンボルとなる新スタイルの期間限定スポット「111 -ICHIICHIICHI-」

東急プラザ渋谷の3階「明日からの元気が増えるショッピングのフロア」内、エスカレーター上がって正面の絶好の場所に位置する

「111 -ICHIICHIICHI-」は、約40坪の新スタイルの期間限定スポット。

これまでの経験を通じて豊かな審美眼を養ってきた“こだわり派の大人たち”に向け、グレートグランエイジライフを正に体現する、施設のシンボルとなる存在です。

掛け算の楽しさ

1つのテーマに沿って複数のメンバーで展開することで、新たな楽しさを生み出します。

ONLY FOR YOU

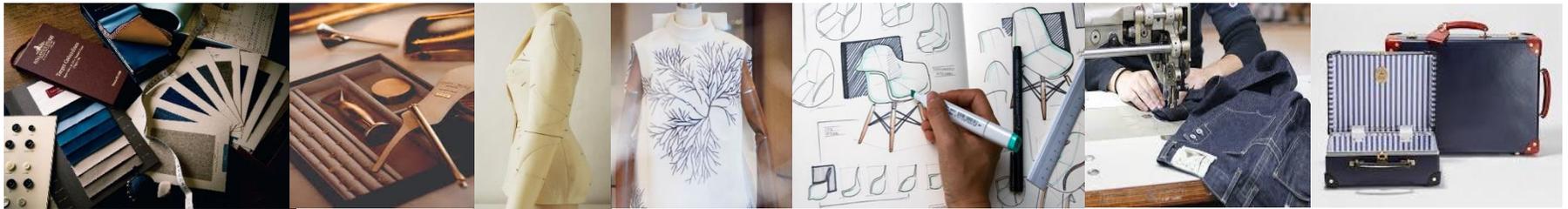
あなただけの特別を職人やデザイナーがお客様にお届けします。

希少なリアル店舗

リアル店舗を持たないEC店舗や路面中心のメンバー等が店舗を展開することで、普段手にする機会が少ない商品から選ぶことができます。

こだわりを体感

実演販売やイベントでお客様に作り手の意図や歴史お伝えし、作り手の「こだわり」を体感することができます。



VALUE FOR TENANT テナント様にとっての価値

「111-ICHIICHIICHI-」は、このスペースの売上に留まらず、対テナントさまにとっての付加価値にも着目した企画を検討しております。
従来の期間限定ストアにはなかった特典をご紹介します。

一等地で気軽に出店できるスキーム

- ・渋谷の一等地に短期出店可
- ・簡易的な申込と契約
- ・預かり金の緩和
- ・什器・備品は施設側で用意

ブランドの世界観が表現可能

- ・月毎のテーマに沿った展開
- ・可変性のあるレイアウトやサイン掲出
- ・トークショーや実演販売で作り手側のストーリーを伝えられる場の創出
- ・動画・リーフレット等で店舗の世界観を表現
(作成した製作物は退店後も利用可能)

111-ICHIICHIICHI- メディアに御社情報を掲載

- ・クリエイターと組んでデザイン・編集する動画・リーフレット等のオリジナルメディアに御社情報を掲載
(作成した製作物は退店後も利用可能)
※撮影を実施いたします。

顧客データをフィードバック

- ・画像センサーによる最新データ解析
店舗前交通量/来店客数/属性/導線/ヒートマップ(滞留)

施設内外での御社情報の露出、継続的販促

- ・出店期間中は御社情報を111-ICHIICHIICHI-メディアに掲載、館HPや館内サインageにてPR
- ・退店後も館HPには過去出店テナントの情報がアーカイブとして蓄積

リーフレット

開催中 または次回出店のテナント様をメイン商材とともにご紹介する、一般のお客様向けの紙媒体ツールです。持ち帰って熟読していただくことで301区画訪問のきっかけづくりとなります。

「へえ、こんな場所があるんだ!」「このお店、良さそう」というお言葉をいただきたいツールを目指します。

WEB

開催中の企画、予告を告知します。

また、過去の企画、出店テナントをさかのぼって確認できます。

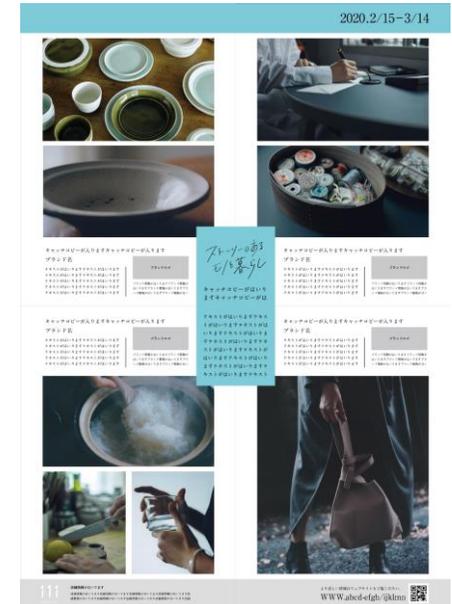
ウェブサイトURL：<https://shibuya.tokyu-plaza.com/111/>

ムービー

リーフレット用で撮影した画像を繋げて編集するムービーです。店頭また、館内のサイネージで流します。(15-30秒)



リーフレットイメージ・表 (B3サイズ)



リーフレットイメージ・裏 (B3サイズ)



WEB・PC



WEB・スマホ

DESIGNER



袴田広基

1977年 浜松市生まれ
 1999年 大阪芸術大学デザイン学科卒業
 株式会社リックデザイン入社
 2002年 株式会社インフィクス入社
 2010年 TOKYO INFIX株式会社設立
 2011年 会社名を株式会社アッカに変更



DIANA Motomachi
2018



INTELLEX SENDAI BLD
2018



NICORON Shibuya 109
2018



TAKAMI BRIDAL Marunouchi
2018



MONOS Chigasaki
2017



VIA BUS STOP Herbis
2017



kashwera Ginza Six
2017



UNE NANA COOL Hikarie Shinjuku
2017



VIA BUS STOP Tokyo Midtown
2017



TALANTON
2016



TAKAMI BRIDAL MAR'S BLDG
2016



TAKAMI BRIDAL Sheraton Grande
Tokyo Bay Hotel
2016



RUCO LINE
2016



SPIC Salon Kamakura
2016



MONOS
2016



CASA VIA BUS STOP
2016



TAKAMI BRIDAL GRAND PACIFIC
LE DAIBA Bridal Salon
2016



ODAKYU STATION SQUARE
SAGAMIHNO
2015



kashwera at home ROPPONGI
2015



SPIC Salon SUZUKAINOU
2014



SCENT OF Vero
2014



SPIC HEAD OFFICE
2014



FLAXUS TOKYO Wuzhong Suzhou
2014



FANCL GINZA SQUARE
2014



BEAMS LIGHTS Sapporo PARCO
2014





WALL SYSTEM IMAGE

壁面にスリットパイプを仕込み、商材と見せ方にあわせてパーツを選択、設置いただく設計です。
 さまざまなテナント様の業態に対応いたします。



Sh - A01	木棚w600 ブラケット埋込	Sh - A02	木棚w900 ブラケット埋込	Sh - A03	木棚w1200 ブラケット埋込	M- 01	引っ掛けミラー w450 h1200
Sh - B01	木棚w600 ブラケット埋込	Sh - B02	木棚w900 ブラケット埋込	Sh - B03	木棚w1200 ブラケット埋込		
G - 01	ガラス棚w600 ブラケット取付	G - 02	ガラス棚w900 ブラケット取付	G - 03	ガラス棚w1200 ブラケット取付		
Hg - 01	ハンガーパイプw600	Hg - 02	ハンガーパイプw900	Hg - 03	ハンガーパイプw1200		



【計画中のパーツ】

STORE INFORMATION

NAME	1 1 1 -ICHIICHIICHI-
CONCEPT	“こだわり派の大人たち”に向け、今・ここでしか出会えないもの、こと、ひととの出会いを創出する、東急プラザ渋谷のシンボルとなる新スタイルの期間限定スポット
TARGET	好奇心旺盛で美と健康に関心が高く、従来のシニア像よりも意識が若く感度も高い、これからの人生を前向きに楽しもうと考える50代～70代の男女（グランエイジ）
SHOP SIZE	40坪 / 1区画あたり約5～8坪
Operation	月替わりでテーマを設定、4テナントさまでテーマを実現。 基本1ヶ月単位のポップアップ形式で展開します。
MD THEME	<ul style="list-style-type: none">・こだわり派の大人たちへ向けた逸品・領域は、モノだけでなくアート、カルチャーまで・最大4事業者による、掛け算のオリジナルアイテム・ミレニアルパワー、渋谷ローカル など
Operator	東急不動産株式会社

ご出店概要

区画	約5～8坪程度(A、B、C、D区画) ※別途ストックスペースも含まれます。 ※面積については複数区画・分割も可能ですのでご要望によりご相談ください。
営業時間	10:00～21:00 ※最終日の営業時間は18:00までとなります。 ※フロア営業時間帯でのご使用をお願いいたします。
ご使用可能業種	アパレル、服飾雑貨、雑貨、食物販売(調理行為は不可)、サービス等 ※給排水なし
契約形態	一時使用契約(一時使用申請書) ※一時使用申請書のご提出後、当社からの承認をもって契約締結となります。
契約期間	原則1ヶ月 ※それ以外は別途ご相談ください。
使用料	固定使用料 月額90万円 詳細はお問い合わせください。 ※使用料には、共益費、電気・空調費、レジ端末使用料、インプット端末使用料、集配金サービス使用料、駐車場端末使用料、館内物流費、備え付け什器備品(什器等)レンタル費、ごみ処理費、深夜搬入警備費等が含まれます。
保証金	金100,000円 ※契約締結までに保証金が必要となります。指定の口座までご入金ください。 保証金は、使用期間中無利息でお預かりします。使用終了・原状回復明渡し済み、債務が全て履行された後、ご返還いたします。
その他必要経費	クレジット使用手数料、TOKYU POINT (東急カード精算時の付与ポイント)

◆決済種別

インプット端末「CAFIS Arch」	端末機能		
 <p>※イメージ</p>	クレジットカード決済	<ul style="list-style-type: none"> ・クレジットカード決済 ・銀聯決済 ・多通貨決済 <p>訪日外国人のお客様がクレジットカードで支払時、自国通貨で決済額を案内できるサービス。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電子サイン 	
液晶画面イメージ	バーコード決済	<ul style="list-style-type: none"> ・WeChat Pay ・ALIPAY ・ORIGAMI Pay ・PayPay ・d払い ・メルペイ ・LINE Pay ・楽天ペイ 	
	電子マネー決済	<ul style="list-style-type: none"> ・交通系IC ・iD ・Quicpay ・WAON ・nanaco ・楽天Edy ・JCB PREMO 	
	TOKYU CARD (東急カード社発行クレジットカード)	<ul style="list-style-type: none"> ・TOKYU CARD ポイント付与 (1ポイント1円単位で利用が可能) 	
	TOKYU PLAZA ポイント ※2019年10月1日より ポイントカードがアプリ化されます。	<ul style="list-style-type: none"> ・TOKYU PLAZA ポイント付与・支払 (500ポイント単位で500円分の支払いが可能) 	
	売上報告	<ul style="list-style-type: none"> ・売上報告送信 	

◆取引種別手数料一覧

2.0%	 <ul style="list-style-type: none"> ・分割支払いの場合、手数料率は1.3% ・手数料率に加え、カード種別に応じて別途TOKYU POINTのご負担がございます
3.25%	       
3.5%	
3.7%	            
4.0%	   

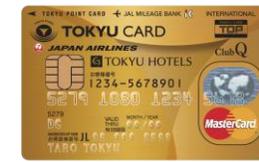
TOKYU CARDについて

発行元：東急カード株式会社
 付与対象カード：TOKYU CARD
 (VisaまたはMasterのクレジットカード)
 付与対象決済：クレジット支払いのみ
 原資負担：**ご出店者様**
 →月2回のクレジット精算において、
 15日締分の精算処理に含む(詳細は43,46頁参照)

付与対象となる目印



TOKYU CARD ClubQ JMB



TOKYU CARD ClubQ JMB ゴールド

① 付与 買上金額に応じて東急カード社が付与を行います。

種別	カード種類	付与ポイント数	ご出店者様負担
一般	TOKYU CARD ClubQ JMB	税込100円につき 3ポイント	税込100円につき 3ポイント
	TOKYU CARD	税込100円につき 1ポイント	税込100円につき 1ポイント
東急グループ社員	TOKYU CARD ClubQ JMB	税込100円につき 9ポイント	税込100円につき 4ポイント
	TOKYU CARD		

② 交換 貯まったTOKYU POINTを利用して支払う処理を指します。
 お客様のご希望に応じ1ポイント1円単位で交換可能です。

◆東急プラザポイント アプリ化のご案内

10月1日(火)よりポイントカード形式から専用アプリへ移行いたします。



付与 買上金額に応じてインプット端末から付与を行います。

※100円(税込)につき1ポイント **(ご出店者様のご負担はなし)**

交換 貯まったポイント500円分毎に500円分の代金のお支払いに充てられます。

※一部対象外店舗あり。

◆主な変更点

①ポイント交換方法

旧：お客様自身で館内設置の端末で商品券を発行。

新：500ポイント毎からお支払い時に充填。

②来店ポイント撤廃

使用に関する事項について（使用規則）

- (1) 使用期間中は必ず出店区画に常駐してください。
- (2) 売上金については出店者様にて管理して頂きます。
出店者様には、毎日の売上を別途当社の定める方法にて、所定の帳票とともに報告して頂きます。
- (3) 出店者様以外の第三者に出店場所を使用させることはできません。
- (4) 使用業種、取扱品目、販売手法、店舗名称等は出店者様と当社で具体的に決めたものに限らせて頂きます。
- (5) 駐車場は、搬入・搬出以外でのご利用はできません。
- (6) 募集要項に記載内容の他、別途定める東急プラザ渋谷館内規則、館内細則、従業員規則、その他当社が定める諸規定、関係法規及び関係諸官庁の指導を遵守して頂きます。
- (7) 法律、条令、その他一切の法的規制により禁止されている行為、物品・重量物・または爆発物、悪臭を放つ物、発火しやすい物等、建物の保安上、または施設に迷惑を及ぼす可能性のある物の持込を禁止します。
- (8) 本施設は大規模小売店舗立地法の対象となりますので、搬出入やゴミ処理、騒音対策等、別途当社の定める運営規則を遵守して頂きます。
- (9) 館内各種消防設備等の機能を損する行為は一切厳禁とします。またあらかじめ非常口の所在、避難扉、避難経路を確保し、非常事態に備えてください。
- (10) 一時使用契約および諸規定に違反した場合、その他使用開始後「共同体としての」もしくは「商業施設全体としての」の秩序を乱す行為があった場合等には、使用を中止、解約させていただくことがあります。
- (11) 施設運営上の都合により当社から使用を取り消した場合の損害等、また、出店者様（関係業者、来場者含む）に起因する本施設の備品、壁床等を含む一切について、破損及び損害が生じた場合は、全て出店者様に賠償頂きます。またその復旧にかかる費用を含む一切の損害を出店者様に賠償頂きます。
- (12) 出店者様（関係業者、来場者含む）同士、または出店者様と第三者（施設内の出店者様等含む）との間で起きたトラブル、損害等、その他当社の責任によらず生じた出店者様の不利益等の一切の責任は負いかねます。
- (13) 出店期間中に出店区画内において生じた盗難・破損等全ての事故について、当社は一切の責任を負いません。出店中の管理、盗難、事故防止や貴重品の管理等については出店者様ご自身で責任を持って行ってください。
- (14) 出店期間満了日時を過ぎても、明け渡しがいられない場合は、使用損害金を当社指定の方法にてお支払いいただきます。

出店の計画における留意事項

- (1) 出店の計画内容は、事前に当社の承認が必要となります。平面図・立面図・イメージパースをご提出下さい。
- (2) 別途ご案内する施設側で設定された内装設備（床・壁・天井等）にて使用する事とし、装飾は可能としますが内装設備そのものを変更することはできません。
- (3) 備え付けの什器・備品（レジ、什器等）、床、天井の荷重条件、電気容量制限等は、別途ご案内いたします。
- (4) 使用に関し、許認可等を必要とする業種は、出店者様の責任と費用負担において取得し、使用開始日までに、その写しを当社にご提出いただきます。
- (5) 館内、オフィシャルHP、プレスリリース等にて告知を予定しております。別途ご案内する必要な書類をご提出ください。

申込みについて

募集要項をご確認いただき、ご出店を希望される方は、当社指定の一時使用申込書に必要事項を記載のうえ、以下申込書類を添付してご提出ください。
ご出店の決定は、当社にて選考を行い、後日通知させていただきます。
なお、ご提出いただいた書類の返却は致しませんので、予めご了承ください。

《申込書類》

- ・一時使用申込書（社判の押印がされているもの）
- ・会社概要
- ・会社経歴書
- ・出店イメージ資料（平面計画、ご使用内容が具体的にわかる資料、商品等）

出店者様決定までのフロー

- 一時使用申込書の提出
↓ ※一時使用申込書提出後に
出店条件の変更をご要望の場合は、別途ご連絡ください。
- 出店者選定
↓ ・申込書記載のプラン内容にて、同時期で入っている他社様からの申込みの中から当社側で選定を行います。
- 面談
↓ ・当社協議の結果、選定された出店者様と当社担当者にて最終面談を行い、出店プランのご説明を行って頂きます。
・当社より最終条件の提示を致します。
- 出店者様最終選定
↓ ・出店希望日の3ヶ月前までに決定
- 契約締結
↓ ・一時使用申請書提出、当社からの承認をもちまして契約締結となります。

【お問い合わせ先及び申込書提出先】

〒150 - 0043

東京都渋谷区道玄坂1-21-1 渋谷ソラスタ

東急不動産株式会社

都市事業ユニット 都市事業本部 商業施設営業部 リーシンググループ

大久保 崇 《Takashi_Ohkubo@tokyu-land.co.jp》

中川 有沙 《arisa_nakagawa@tokyu-land.co.jp》

TEL：03-5414-1448（代表）

FAX：03-5414-1462

※押印済み原本申込書を郵送前に、上記担当者宛先へPDFデータをご送付ください。