

エリア概況

日本一の販売力を持ち、実力（売上）で賃料相場が形成される安定性あるマーケット

- 新宿は日本一の乗降客数を持ち、安定的なフットトラフィック（歩行者流量）に支えられ、賃料トレンドもしっかりしている。小売業販売額も国内で唯一1兆円を超え、伊勢丹の1店舗の売上で銀座地区の全百貨店の売上を大きく超えるなど突出した販売額をもつ。
- 新宿通りは通行量も多く、多様な業種業態が成立する商業がテンシャルの高いストリート。13年のルイヴィトン出店を皮切りにラグジュアリーブランドの出店が相次ぎ、店舗の顔ぶれも変化した。
- 新宿南口では2016年3月にルミネ運営による高感度ファッションを中心とした新たな商業施設「ニューマン」がオープン。また、同年4月、隣地に高速バス乗り場が集約する「バスタ」が開業している。低層部の食物販関連や雑貨などは客数も多く見られる。ニューマン、バスタ開業に伴い、高島屋の入店客数は4月以降前年比を上回っているようである。
- 新宿エリアはまとまった大型物件が少なく、物件がでると競合することも多い。また、街の販売力が高いため、リテイラーとしても新宿エリアへの出店は最優先となる。また、募集データの件数も需要>供給の構図となっている。

公募賃料推移表

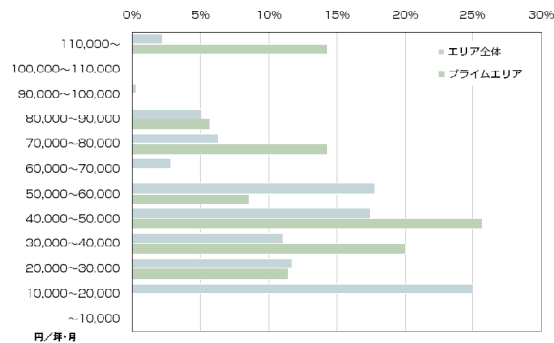
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥21,600	¥23,200	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600		
	1F	¥41,600	¥35,900	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200		
	1F以外	¥20,000	¥22,000	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300		

賃料トレンド

高止まりを維持

- 1Fの賃料は2015年第3四半期をピークに落ち着きつつあったが、2016年第2四半期では再び上昇傾向になるなど高止まりの状況が見られる。直近では超小型区画の募集値が平均を押し上げている影響があるものの1Fの募集件数自体も減少しているようであり、エリア全体としては好調を維持していると言える。
- 募集件数も増加傾向にあったが、2014年第2四半期をピークにマイナストrendが継続。需要>供給の構図となっている。
- 住所別平均賃料では、2016年上期では商業集積地の中心となる新宿3丁目を追い抜き歌舞伎町1丁目の賃料が突出しているが、エリアの特徴として小型物件が多く、坪単価も高額となる傾向にある。

賃料水準構成（1F）



住所別平均賃料 / 募集件数（1F）

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥57,660	138	¥71,366	18
新宿区新宿2丁目	¥23,017	36	¥12,930	2
新宿区新宿3丁目	¥65,157	35	¥33,196	2
新宿区新宿4丁目	¥40,494	7	¥38,882	1
新宿区新宿5丁目	¥21,447	88	¥26,594	7
新宿区西新宿1丁目	¥45,461	11	-	-

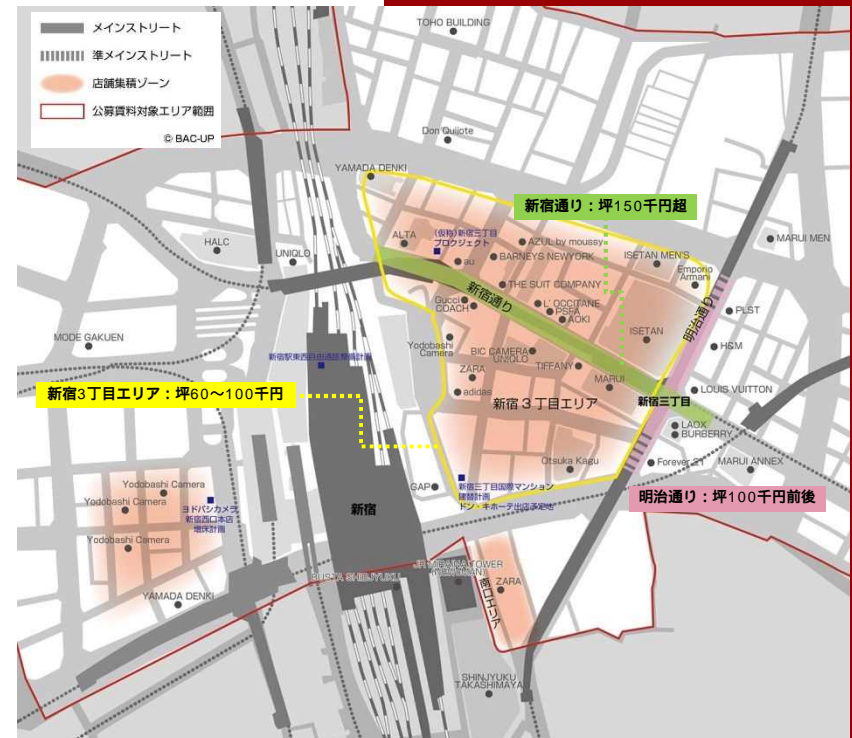
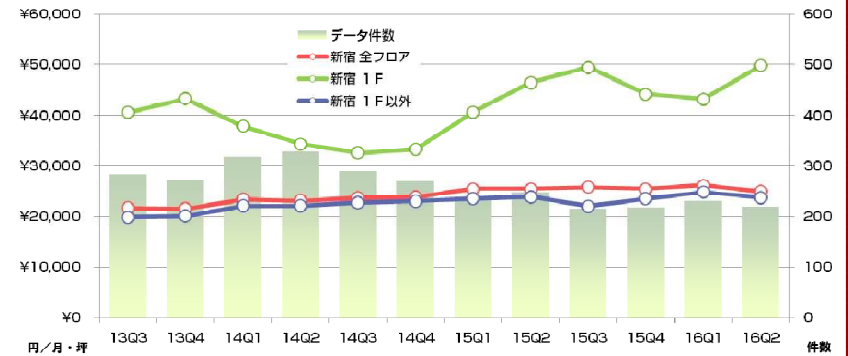
<対象エリア>

- 新宿区歌舞伎町1丁目
- 新宿区新宿2丁目
- 新宿区新宿3丁目
- 新宿区新宿4丁目
- 新宿区新宿5丁目
- 新宿区西新宿1丁目

主な出退店動向・開発計画

- 新宿通り：カルツェドニア（2015.12）
- 新宿東口：ZARA（リニューアルの為、2016.2閉店）
- 商業施設：「NEWoMan」（2016.3）
- 新宿南口：高速バスターミナル「バスタ新宿」（2016.4）
- 新宿東口：ビームスジャパン（2016.4リニューアル）
- 高島屋南館：紀伊国屋書店（2016.7閉店）、跡地にニトリが出店予定（2016.12予定）
- 新宿南口：ドンキホーテ（2017.6予定）
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口店増床計画（2017年予定）

公募賃料トレンド



今後の見通し

南口方面の集客パワーが高まるが、路面店は東口優位は変わらない

- 引き続き、街のポテンシャルは高く、新宿通りや新宿3丁目エリアでは空室もみられず、賃料も高めに推移していくことが想定される。新宿通り沿いでは複数建替えが行われており出店テナントが目立ってくる。
- 南口方面の集客パワーは高まっている一方、主として買い物客の回遊するエリアとしては東口優位であることに変わりはなく、路面店のポテンシャルとしては新宿通りをNo.1とし商業の広がりのある東口の強さは継続すると思われる。