

新宿エリア SHINJUKU

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もち、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としている。
- 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ボテンシャルの高いストリート。13年以降、ラグジュアリーブランドの出店も進むなど新たな顔ぶれが見られたが、現在も建替え中の物件が複数ある。直近では物件取得の動きも多く見られ、今後相次いで開発される物件が控えている。ドンキホーテの2号店開業などブランド店以外の出店需要も多く、エリアの強さが感じられる。
- 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。募集データの件数も需要>供給の構図となっており、依然としてボテンシャルの高いエリアとなっている。

エリア	フロア区分	2014年			2015年			2016年			2017年		
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200						
新宿	1F	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900						
新宿	1F以外	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500						

今後の見通し

新宿通り沿いにブランド集積が進む可能性

- 引き続き街のボテンシャルは高く、新宿通り沿いでも複数の開発が行われており、テナントも既に決定していると見られ、今後更に集積が進むこととなり、賃料も高めに推移していくことが想定される。
- 2020年には、東西自由通路が開通され、西口と東口の回遊性の向上が期待される。

賃料トレンド

トレンドはやや落ち着きも見られるが、依然として安定的なエリア

- 1Fの賃料はピーク時と比較すると低下傾向にあるが、募集件数自体が少ないので、全体のトレンドに影響を与えてしまっている部分もある。新宿通り沿いは出店動向は少ないが、退店もあまりなく、実態としては安定的と言えよう。
- 募集件数も2014年第2四半期をピークにマイナストレンドが継続。2016年後半からは200件を下回っており、うち1Fの件数は1割に満たない状況となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30~50千円の割合が最も高く、銀座と同様の傾向がでている。
- 住所別平均賃料では、2016年下期においても引き続き、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。

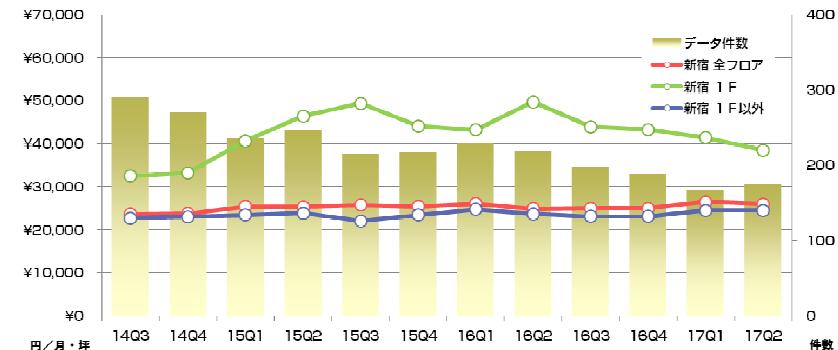
対象エリア

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

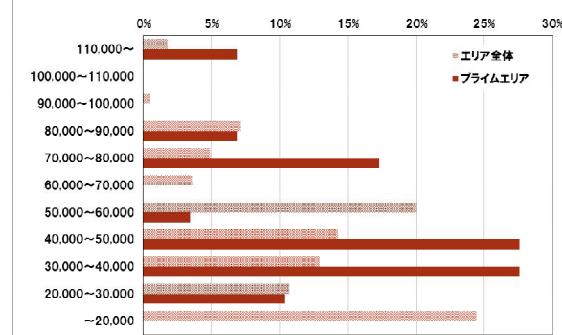
主な出店動向・開発計画

- 高島屋免税店 SHILLA&ANA (2017.4)
- 新宿3丁目：コメ兵ANNEX (2017.5)
- 新宿西口：明治安田生命ホール (2017.5 閉館)
- 新宿南口：ドンキホーテ (2017.7)
- VR ZONE SHINJUKU (ミラノ座跡地・2017.7)
- 新宿通り：(仮)新宿三丁目プロジェクト (2017.12 予定)
- 新宿西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画 (2020年予定)

■公募賃料トレンド



■賃料水準構成(1F)



※プライムエリア：新宿3丁目

■住所別平均賃料／募集件数(1F)

住所	2013年上期～2017年上期		2017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	¥56,201	102	¥58,983	12
新宿区新宿2丁目	¥16,363	14	-	0
新宿区新宿3丁目	¥57,106	29	¥40,793	4
新宿区新宿4丁目	¥16,075	2	-	0
新宿区新宿5丁目	¥20,723	57	¥14,099	6
新宿区西新宿1丁目	¥48,125	8	¥32,639	2

