

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。
- 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ポ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が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、依然としてポテンシャルの高いエリアとなっている。

■ 公募賃料推移表

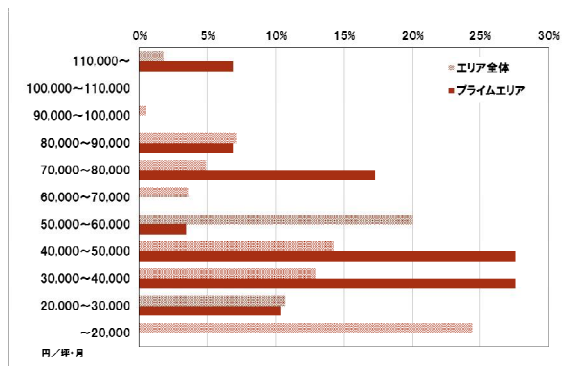
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2014年	2015年	2016年	2017年	2017年	2017年
新宿	全フロア	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200
	1F	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900
	1F以外	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500

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ことで、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る。
- 募集件数も2014年第2四半期をピークにマイナストrend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出ている。
- 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。

■ 賃料水準構成 (1F)



※プライムエリア：新宿三丁目

■ 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

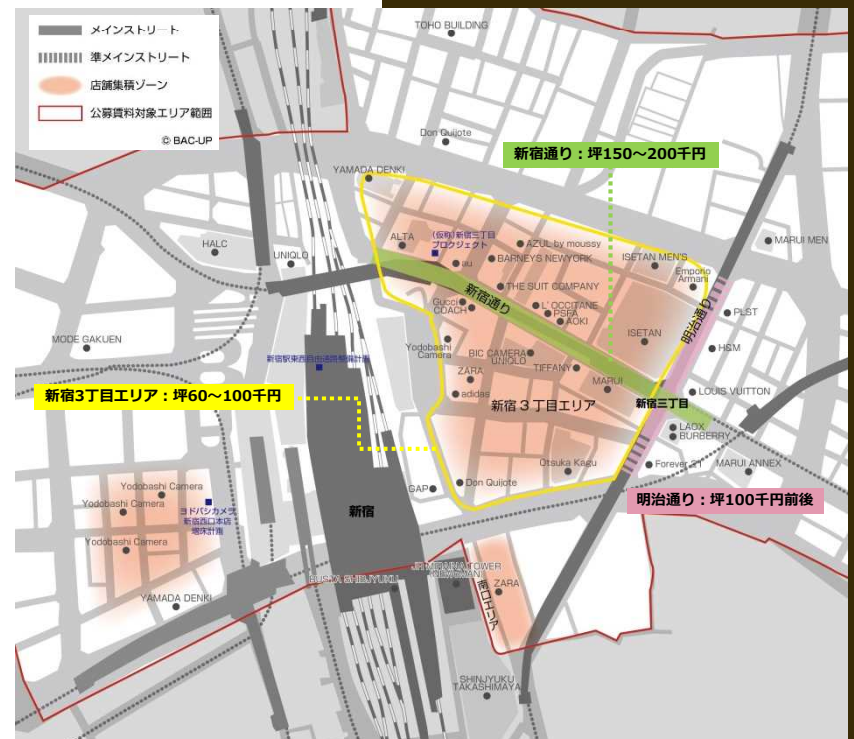
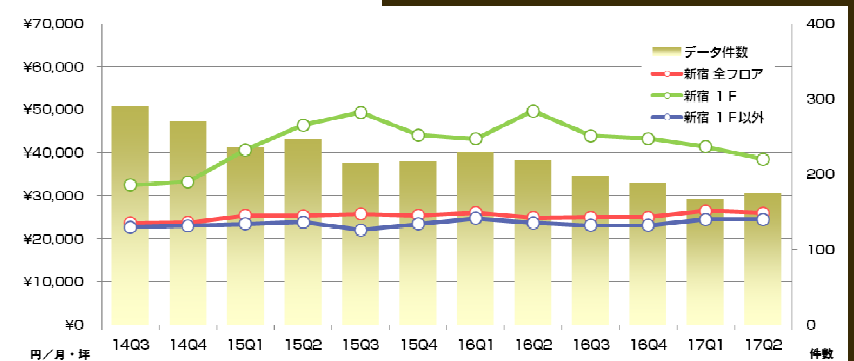
<対象エリア>

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



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料

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

- 引き続き街のポテンシャルは高く、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考えられ、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。