

# 新宿エリア

## 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。小売販売額も国内で唯一1兆円クラスとなり、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店も進み、今後も複数の開発が控えている。
- 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	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥23,200	¥23,700	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000
	1F	¥35,900	¥32,800	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600
	1F以外	¥22,000	¥22,800	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100

## 今後の見通し

### 新宿通り沿いの複数の建替え動向が注目される。

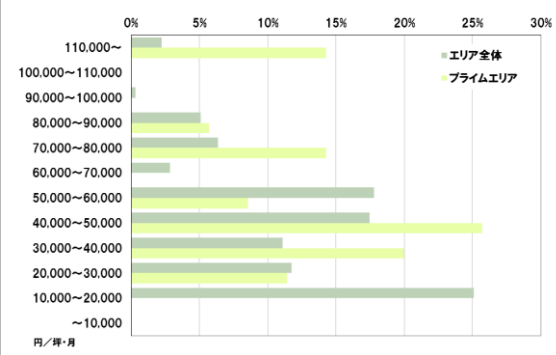
- 引き続き、街のポテンシャルは高く、新宿通りや新宿3丁目エリアでは空室もみられず、賃料も高めに推移していくことが想定される。引き続き街のポテンシャルは高く、新宿通り沿いでも複数の開発が控えており、路面集積が進む可能性もある。
- 南口NEWoMANの影響は高島屋の客数増加などプラスとなったが、東口を中心とした既存店には大きなマイナスとはなっていない模様で、東口の強さは圧倒的。将来的には西口周辺開発、東西自由通路の整備などもあり、西口が現在よりもポテンシャルアップすることとなるが、当面は東口優位と言える。

## 賃料トレンド

### 高止まりを維持し、安定的

- 1Fの賃料は2016年第2四半期～第3四半期と比較すると低下気味ではあるものの、長期的なトレンドとして見ると、2014年頃よりも一段平均値が高止まりの状況が継続している。
- 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。特に1Fについては10件超と件数が非常に少ない。需要>供給の構図となっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪40～50千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)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2013年上期～2016年下期		2016年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
新宿区歌舞伎町1丁目	¥57,826	129	¥56,824	14
新宿区新宿2丁目	¥21,233	27	¥21,638	1
新宿区新宿3丁目	¥60,409	30	¥42,446	5
新宿区新宿4丁目	¥37,712	8	¥18,242	1
新宿区新宿5丁目	¥21,060	75	¥21,590	1
新宿区西新宿1丁目	¥45,804	10	-	0

## <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

## ● 主な退店動向・開発計画 ●

- 商業施設：「NEWoMan」(2016.3)
- 新宿東口：ZARA (2016.11増床リニューアルオープン)
- 高島屋南館：ニトリ(2016.12)
- 国道20号高架下：「サナギ新宿」(2016.12)
- 高島屋：空港型免税店(コザワヤ跡地・2017.4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

