

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、賃料の底堅さがあるエリア。
- 新宿通り沿いではM-SQUAREの開業によりラグジュアリーブランドのGUCCIが加わり、旧GUCCIのビルも既に次テナントの工事が行われるなど、新宿通りのポテンシャルの高さが伺える。銀座や表参道とは異なり路面店を出店していないブランドも多く、候補ブランドも多い。
- 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査（2017年）」によると、「新宿・大久保」が訪問率56%で第1位。2017年の訪日外客数は2,869万人のため、この比率をあてはめてみると、1,607万人が新宿を訪れたことになる。新宿通りや新宿3丁目エリアではドラッグストアやオニツカタイガーなどインバウンド需要の高い業種業態の新規出店がみられる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200	¥28,700	¥28,300
	1F	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900	¥35,400	¥34,800
	1F以外	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500	¥27,200	¥26,900

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料が継続

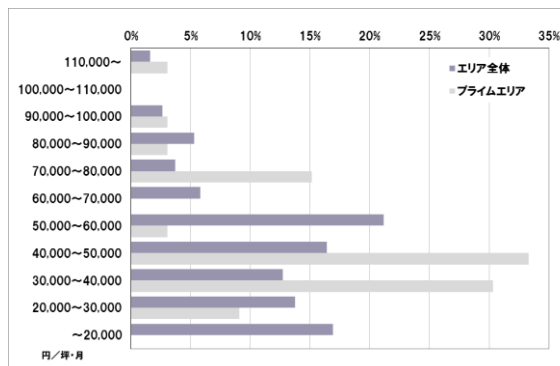
- 新宿通り沿いには複数の開発がみられ、ラグジュアリーブランドや賃料支払力の高い業態の出店が想定され、賃料は高止まりの状況が続くと思われる。
- 2020年には、東西自由通路が開通される他、将来的には駅周辺で大規模開発が進むが東口>西口の構図は継続。
- 明治通りは新たな環状5の1号線を整備し、2020年に開通予定となる。バイパス変更後は自動車通行量の減少した現明治通りに歩行者空間や商環境が整備され、ポテンシャルアップが見込まれる。
- 明治通り沿いには他主要エリアで退店が見られるH&MやFOREVER21の大型店が出店しており、今度の動向が注視される。

賃料トレンド

賃料は回復の兆し。プライムロケーションの実態としては高止まりを維持。

- 募集件数は、17年第3四半期以前と同程度の水準に増加。1Fの賃料については回復傾向を示しているが、新宿通り沿いの直近の成約値では高い水準を維持しており、実態としては高止まりを維持していると考えられる。
- 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（1F）では、商業集積地の中心となる新宿3丁目が高水準となっている。次いで歌舞伎町1丁目の賃料が高くなっているが、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	2015年下期～2018年上期		2018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	¥56,247	84	¥54,736	11
新宿区新宿2丁目	¥22,406	12	¥32,327	5
新宿区新宿3丁目	¥51,687	33	¥55,048	8
新宿区新宿4丁目	¥40,541	8	¥48,696	6
新宿区新宿5丁目	¥20,226	30	¥16,499	6
新宿区西新宿1丁目	¥32,536	7	¥32,400	1

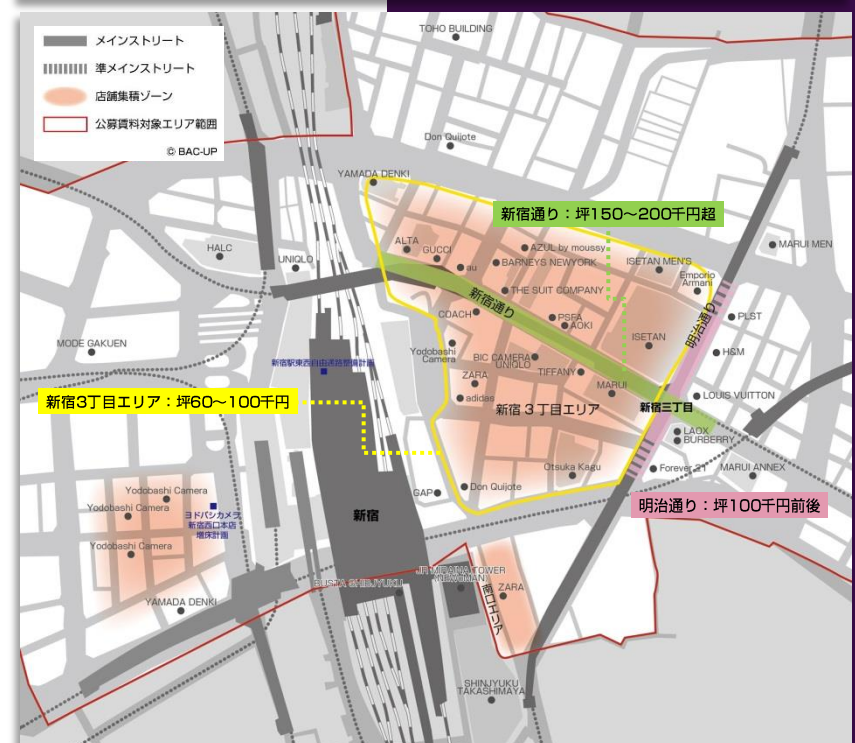
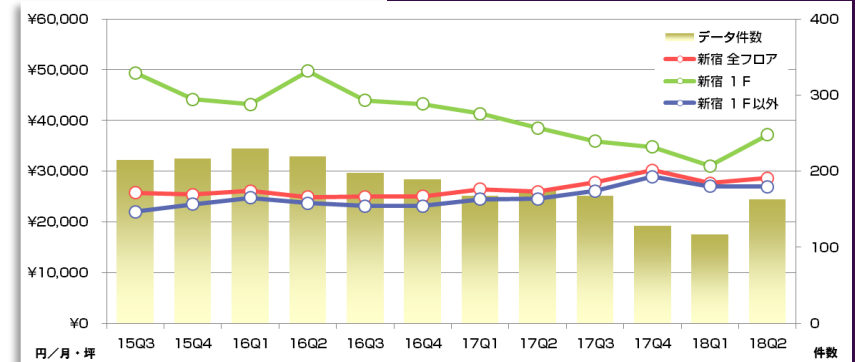
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：M-SQUARE「GUCCI」（2018.4）
- 新宿通り：マルイ本館「Apple Store」（2018.4）
- 3丁目エリア：ディスクユニオン（2018.4）
- 新宿通り：オニツカタイガー（2018.6）
- 3丁目エリア：コムサストア閉店（2018.7）
- 新宿通り：オリンピックビル建替え（2020年春開業予定）
- 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



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料