

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・アルタ至近の新宿M-SQUAREがまもなく開業。1Fには1フロアの面積が国内最大級となるGUCCIが移転開業。大型物件がなかなか出ないため時間はかかっているがブランド店の集積は着実に進んでいる。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い。
- 東京都「国別外国人旅行者行動特性調査（2016年）」によると、「新宿・大久保」が訪問率56.9%で第1位。2016年の訪日外客数は2,404万人のため、この比率をあてはめてみると、1,368万人が新宿を訪れたことになる。インバウンドの増加に伴いマルイアネックスは同客に向けて改装、その他ドラッグストアなどインバウンド対応の店舗は増加しており、百貨店の化粧品も好調に推移している。
- 小型物件やハード条件でラグジュリーの出店基準を満たさない物件にはドラッグストアも心齋橋同様に店舗が多くなっている。多様な業種が成立する新宿通りのポテンシャルが依然として高い。

■ 公募賃料推移表

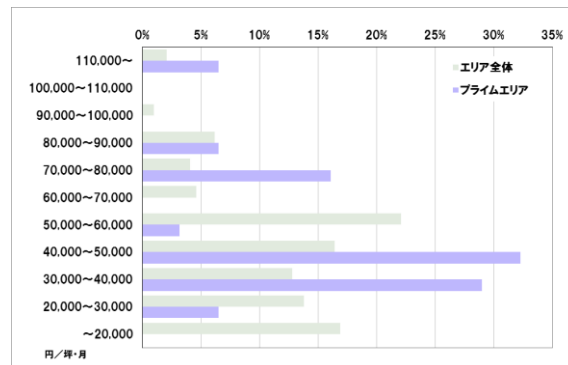
エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年	
		円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪	円/坪・坪
新宿	全フロア	¥25,400	¥25,600	¥25,600	¥25,000	¥26,200	¥28,700
	1F	¥42,900	¥47,200	¥45,200	¥43,600	¥39,900	¥35,400
	1F以外	¥23,600	¥22,700	¥24,300	¥23,100	¥24,500	¥27,200

賃料トレンド

ダウントレンドであるが1Fの供給は減少

- 1Fの賃料はダウントレンドであるが、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、空室はなく、実態としては横ばいの見方となる。
- 募集件数は2015年以降、マイナストレンド。2016年後半からは200件を下回り、直近では150件を下回る。供給は少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（1F）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。新宿3丁目については圧倒的に物件数が少ない状況となっている。

■ 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年上期～2017年下期		2017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	¥57,791	101	¥51,499	13
新宿区新宿2丁目	¥18,713	12	¥43,086	1
新宿区新宿3丁目	¥56,046	31	¥39,468	6
新宿区新宿4丁目	¥21,951	4	¥16,770	1
新宿区新宿5丁目	¥23,523	40	¥17,812	4
新宿区西新宿1丁目	¥33,368	7	¥32,519	4

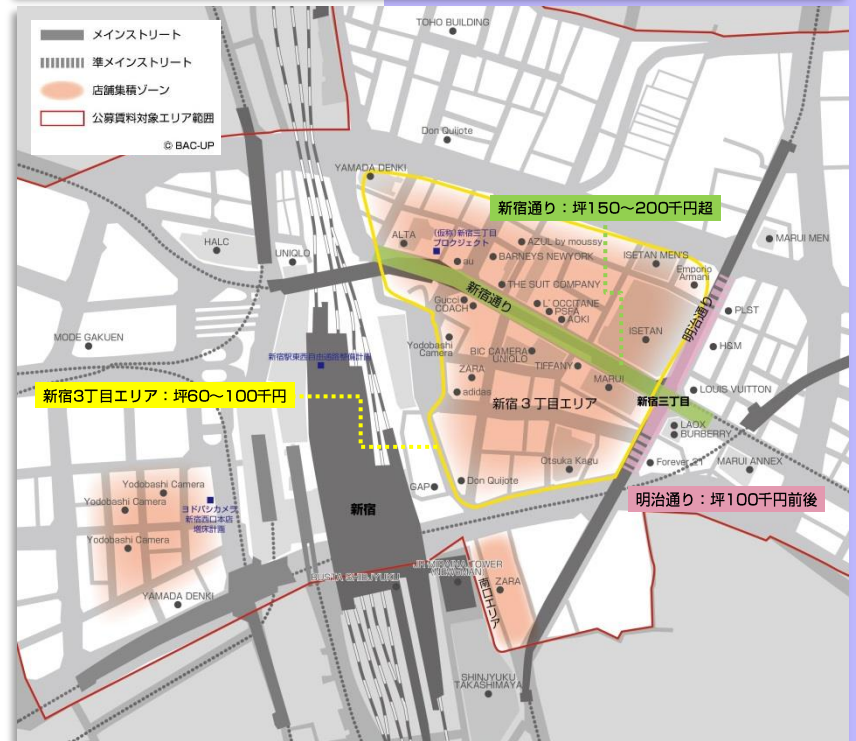
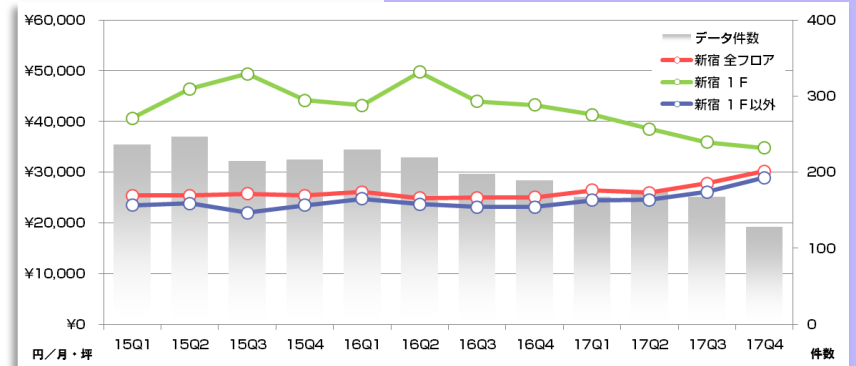
<対象エリア>

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 ●

- 新宿南口：オニツカタイガー（2017.10）
- 新宿通り：ツタヤブックアパートメント（2017.12）※1・2Fはサンドラッグ
- 新宿通り：H.I.S.（2017.12 閉店）
- 新宿通り：ロクシタン（2018.1 閉店）
- 新宿通り：M-SQUARE「GUCCI（2018.4.6）
- 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

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料で継続

- 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、賃料も高めで推移していくことが予測される。
- 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。