

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、賃料の底堅さがあるエリア。
- 新宿通り沿いのGUCCI跡地にはアンダーアーマーの出店が決定。プライムロケーションが限定的であり、物件の希少性も高いため、未出店ブランドも多く、候補となる業種業態も多い。賃料水準も高く、出店条件は厳しいが、ラグジュアリーブランドやカジュアルブランド、ドラッグストアに加え、繁華性の高さからアミューズメントも混在する。
- 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。2018年の訪日外客数は3,119万人のため、この比率をあてはめてみると、1,747万人が新宿を訪れたことになる。新宿でもドラッグストアの出店が続いている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	¥25,600	¥25,000	¥26,200	¥28,700	¥28,300	¥28,000
	1F	¥45,200	¥43,600	¥39,900	¥35,400	¥34,800	¥35,700
	1F以外	¥24,300	¥23,100	¥24,500	¥27,200	¥26,900	¥26,500

今後の見通し

新宿通り沿いは高賃料が継続

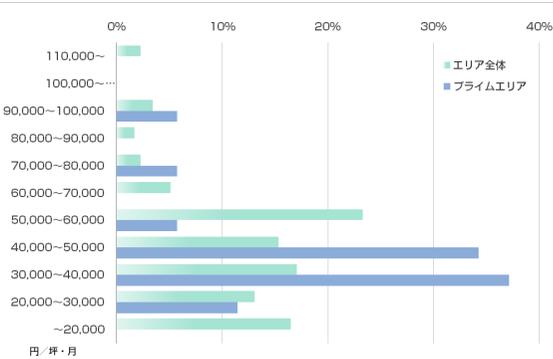
- アンダーアーマーやLUSHの新規出店、今後も新宿通り沿いには複数の開発計画もあり、賃料も高めを維持していくと思われる。
- 2020年には、東西自由通路が開通される他、将来的には駅周辺で大規模開発が進む。依然として駅から新宿通り方面の動線は強く、新宿通りはじめ、新宿3丁目エリアの賃料水準は高めとなっている。
- 明治通りでは新たな環状5の1号線を整備し、2020年に開通予定。バイパス変更後は自動車通行量の減少した現明治通りに歩行者空間や商環境が整備され、ポテンシャルアップが見込まれる。
- その他明治通り沿いではコメ兵の退店発表もあり、後継テナントが注目される。

賃料トレンド

賃料は回復傾向。プライムロケーションの実態としては高止まりを維持。

- 1Fの賃料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。
- 募集件数は2018年第2四半期～第3四半期に増加が見られたが、2018年第4四半期では低下している。特に1Fの件数の減少率が高めとなっている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪30～40千円の割合が最も高く、次いで坪40～50千円の割合が高めとなっている。
- 住所別平均賃料（1F）では、西新宿1丁目が高水準となっているが、件数が少ないこと、超小型物件が中心となっていることが影響している。次いで歌舞伎町1丁目の賃料が高くなっているが、西新宿と同様に、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	2016年上期～2018年下期		2018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	¥59,039	76	¥53,434	8
新宿区新宿2丁目	¥31,258	14	¥37,079	5
新宿区新宿3丁目	¥43,778	35	¥41,325	10
新宿区新宿4丁目	¥40,675	9	-	-
新宿区新宿5丁目	¥18,817	32	¥17,444	8
新宿区西新宿1丁目	¥64,509	10	¥139,111	3

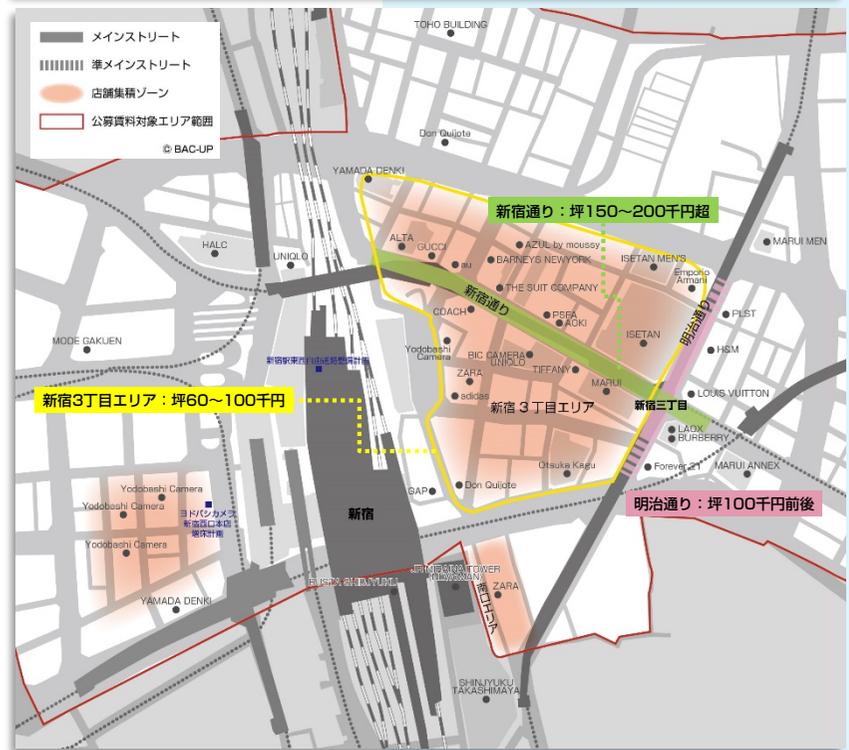
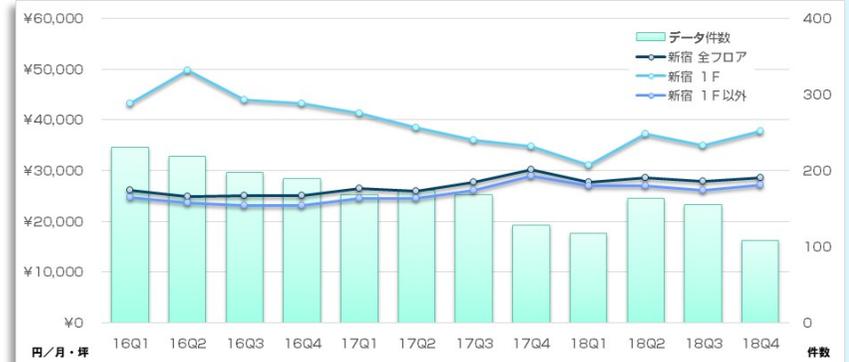
<対象エリア>

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 ●

- 西口：小田急マルシェ新宿（2018.10）
- 新宿三丁目：J.S.BURGER CAFE（2018.10）
- 南口：FOOD HALL BLAST! TOKYO（2019.2）
- 新宿通り：好日山荘（2019.3 閉店）
- 新宿三丁目：LUSH（2019夏予定）
- 新宿通り：UNDER ARMOUR（2019秋予定）
- 新宿通り：オリンピックビル建替え（2020春予定）
- 西口：ヨドバシカメラ新宿西口本店建替え計画（2020予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。