

新宿エリア SHINJUKU

エリア概況

日本一のターミナル駅であるが、駅のパワーは一時的に縮小。不動産のポジションであった駅ビルもコロナ禍の影響を受ける

- 新宿は日本一の乗降客数を持つパワーのある駅であったが、新型コロナウイルスの影響によるリモート化が進み、駅乗降客数は大幅に減少。就業者を中心とした日々の利用者の減少は街としては大きなダメージとなっている。
- インバウンド客で支えられていたマーケットのダメージは大きく、新宿通りでも閉店する物販店や休業もみられる。また、飲食店やアミューズメント業種も大きくダメージを受けており、新宿西口や新宿三丁目などのパワーも弱まっている。中でも歌舞伎町エリアは非常に厳しい状況となっている。
- しかしながら、新宿通りでは有力店の新規出店計画、明治通りFOREVER21跡地にはIKEAの出店が決定するなど、新宿の強さが垣間見える。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	28,300	28,000	31,300	33,900	37,900	34,400
	1F	34,800	35,700	42,500	52,700	57,000	54,600
	1F以外	26,900	26,500	29,900	31,100	31,000	29,200

今後の見通し

新宿通りは高水準を維持。新宿通り北側は弱さが出てくる

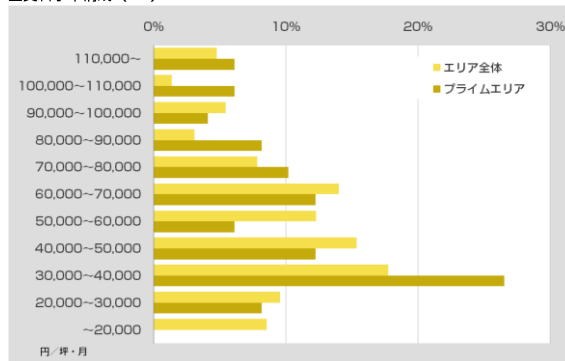
- 新型コロナウイルスの影響により、日本を代表する繁華街である歌舞伎町、新宿三丁目の飲食店を直撃。新規出店も凍結状態で、空室増加による需給バランスの崩れ=賃料ダウンに至っている。当面は厳しい状況が続くと考えられる。
- 駅ビル不調により、一時的に街のパワーダウンは否めない。一方で新宿通りは有力店の出店が決定するなどポテンシャルは継続とみられる。
- 新宿通り北側ではバーニーズニューヨーク、ヤマダ電機の閉店がみられた。大型店の候補は限定的であること、歌舞伎町への動線上であり、物販店の出店ニーズは低いことなどを考慮するとリーシングには長期間要する可能性もある。

賃料トレンド

横ばいを維持しているように見えるが、募集件数は急増。優良募集物件が押し上げている

- 2020年に入ってから高止まりを維持しているように見えるが、今まで募集に出していなかったプライムロケーションの募集が出ていることが影響している。
- 2020年第3四半期は募集件数が急増しており、飲食店やアミューズメント業種などの閉店が相次いだと予測される。
- 募集件数の内訳を見ると1Fについては2019年第4四半期までは10件だった件数が、2020年第4四半期で60件台と増加、中上層階は100件→200件まで増加。
- 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、坪60~70千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10坪前後の超小型物件の事例となる。次いで新宿3丁目が高水準となり、商業ポテンシャルの高さが顕著となっている。

■ 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	2018年上期~2020年下期		2020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	¥54,367	103	¥52,928	48
新宿区新宿2丁目	¥42,739	36	¥45,048	11
新宿区新宿3丁目	¥60,127	49	¥68,930	22
新宿区新宿4丁目	¥67,107	25	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥24,596	40	¥27,722	11
新宿区西新宿1丁目	¥76,603	40	¥70,245	19

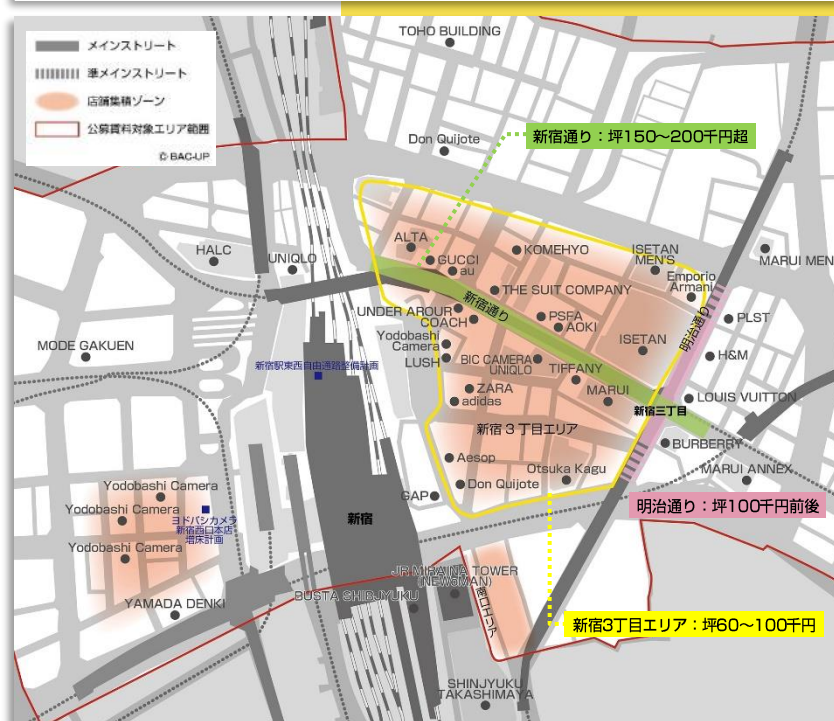
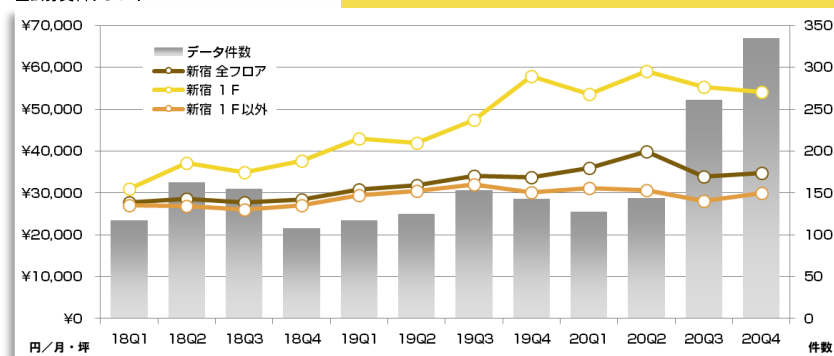
<対象エリア>

新宿区歌舞伎町1丁目
新宿区新宿2丁目
新宿区新宿3丁目
新宿区新宿4丁目
新宿区新宿5丁目
新宿区西新宿1丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 南口：JOURNAL STANDARD (2020.8閉店)
- 南口：JOINT WORKS (2020.9)
- 西口：地下メトロ食堂街 (2020.9閉館)
- 南口：高島屋免税店SHILLA&ANA (2020.10閉店)
- 新宿通り：HULIC&New ココカラファイブ (2020.12)
- 明治通り：キュープラザ新宿三丁目 (2020.12)
- 新宿3丁目：BARNEYS NEW YORK (2021.2閉店)
- 明治通り：IKEA (2021.春予定)
- 新宿通り：AOKI新宿東口店 (2021.春閉店予定)
- 歌舞伎町：新宿ミラノ座跡地再開発計画 (2022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