

新宿エリア

エリア概況

日本一のターミナル駅。

ファッション中心の専門店ビルの回復は遅行。

- 新宿は日本一のターミナル駅であるが、コロナ禍の影響により、駅乗降客数が100%戻らず、特にルミネなどファッション系専門店ビルの回復は遅れている。
- 新宿通りではビックロ内のユニクロが閉店。ユニクロは明治通りに22年9月に移転開業した。南口のフラッグスにも出店予定でエリア内に4店舗体制となり、新宿の街のパワーが伺える。
- 新宿通りではユニクロの閉店はみられたものの、新規案件では有力店からの打診も聞かれ、ポテンシャルは継続。ブランド店含め多様な業種業態が成立する新宿通りの強さが目立つ。
- 百貨店でも伊勢丹新宿店は2022年7月、8月と2019年の売上を超えるなど強さが際立っている。
- 一方、新宿通り北側や歌舞伎町方面はアルペンの開業はみられたものの、インバウンドが完全に戻らないと停滞が続きそうである。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
新宿	全フロア	33,900	37,900	34,400	35,300	34,200	36,900		
	1F	52,700	57,000	54,600	51,500	54,000	56,300		
	1F以外	31,100	31,000	29,200	31,400	30,000	33,300		

今後の見通し

22年10月に小田急百貨店が閉店。ハルクに移転開業するものの、パワーは落ち、売上が分散することとなる。当面は東口優位が続く。

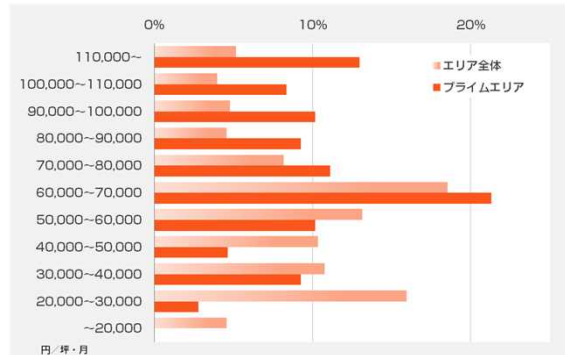
- 22年10月2日に小田急百貨店が建替えにより閉店。閉店後はハルクで営業を続けることとなるが、売上は大きくダウンすることになる。京王百貨店は立地するものの当面は東口優位が続く。
- 新宿通りでは紳士服跡地やマルイワンなど複数の開発もあり、ブランド店を中心に水面下での動きがみられる。メインストリートとしてのポテンシャルは継続すると思われる。
- 将来的には新宿グランドターミナルの再編として駅ビルや周辺ビルの建替え、2Fデッキの設置などが計画され、街としての構造が大きく変化する。特に明治通りに抜ける動線となる新宿中央通りが注目される。

賃料トレンド

募集件数は天井を打ち、賃料は回復傾向とみられるものの、歌舞伎町では厳しさが続く。

- 1Fの募集賃料は上昇。募集件数も減少に転じていることからマーケットは回復傾向とみれる。
- しかし、2019年と比較すると募集件数は多く需給バランスは整っていない状況と思われ、強気な目線ではみれない。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪60~70千円が最も多く、次いで月坪110千円以上となっている。これは歌舞伎町の募集物件が影響しているものと考えられる。
- 住所別平均賃料(1F)では、新宿3丁目が高水準となるが、今期は歌舞伎町も肩を並べる。高額賃料の物件が募集で出しており、未だ厳しい状況であると思われる。

■ 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	2019年下期~2022年上期		2022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	¥56,360	173	¥79,213	24
新宿区新宿2丁目	¥45,958	56	¥44,224	7
新宿区新宿3丁目	¥76,339	108	¥79,291	31
新宿区新宿4丁目	¥62,136	26	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥25,082	65	¥20,342	13
新宿区西新宿1丁目	¥68,052	74	¥64,866	9

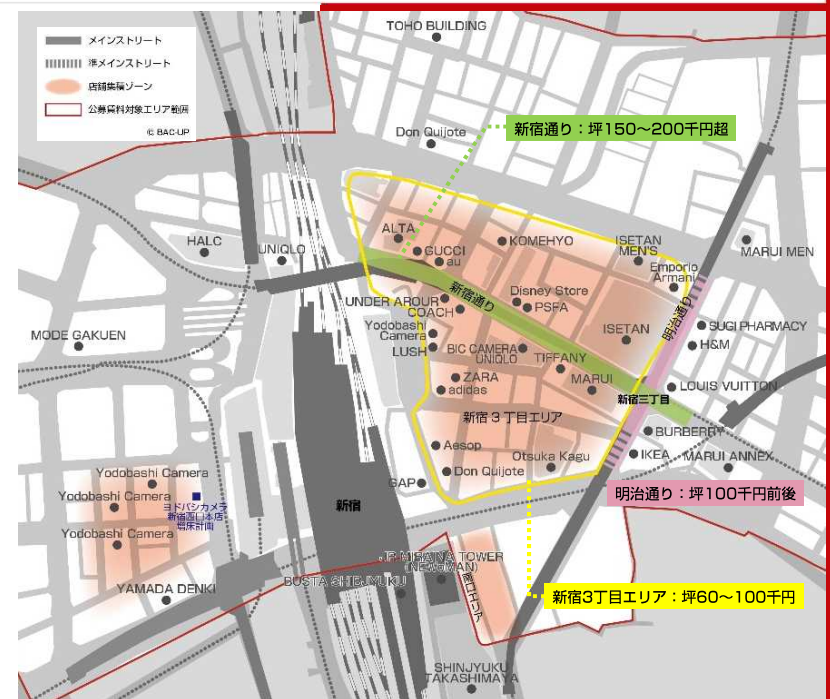
<対象エリア>

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 靖国通り：Alpen TOKYO (2022.4)
- 南口(Flags)：ジーユー (2022.4)
- 南口(新宿高島屋)：有賀園ゴルフ (2022.4)
- 新宿通り(マルイ本館)：ピオラル (2022.5)
- 新宿通り(ビックロ)：ユニクロ (2022.6閉店)
- 東口(ルミネエスト)：UNDEFEATED (2022.7閉店)
- 靖国通り：atmos (2022.7閉店)
- 新宿通り：ジーンズメイト (2022.8閉店)
- 明治通り：ユニクロ (2022.9)
- 南口(Flags)：ユニクロ (2022.10予定)
- 西口：小田急百貨店 (2022.10閉館予定)
- 新宿三丁目：アドホック新宿ビル (2022.12閉館予定)
- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー (2023.4予定)
- 西口：新宿駅西口地区開発計画 (2029年度予定)

■ 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