

新宿エリア SHINJUKU

エリア概況

伊勢丹新宿本店はラグジュアリーブランドが牽引する形で過去最高売上を更新。

- 伊勢丹新宿本店は過去最高売上：2,526億円（19年3月期）を超え、前期比21.4%増の3,078億円となる見通しとなっている。宝飾・貴金属が大きく伸びし富裕層のリベンジ消費が効いた。伊勢丹でも20～30代が増えているようである。
- 一方、ルミネなどファッション系専門店ビルは19年比で概ね▲10%程度の水準に留まり明暗が分かれている。
- 新宿通りのビックカメラ内に出店していたユニクロは閉店したが、跡地のテナントは決定した模様。規模は大きい、立地ポテンシャルの高さは日本一といえる。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。
- 22年10月以降、外国人観光客が増加している。伊勢丹新宿本店では22年11月は18年11月よりもインバウンドの売上が大きかったようである。

■ 公募賃料推移表

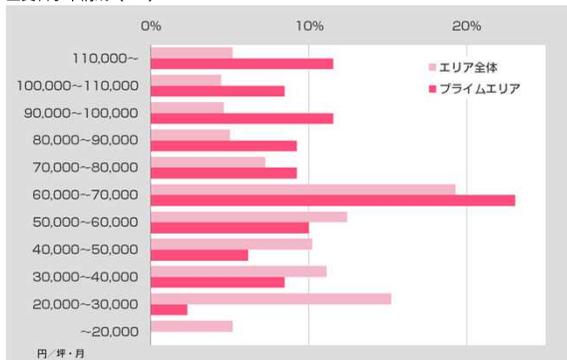
エリア	フロア区分	2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	37,900	34,400	35,300	34,200	36,900	37,500
	1F	57,000	54,600	51,500	54,000	56,300	57,100
	1F以外	31,000	29,200	31,400	30,000	33,300	34,700

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、賃料は回復基調にあり、需給バランスを取り戻しつつある。

- 募集件数は減少しつつもコロナ前を上回る状況。しかし、1Fの募集賃料は回復基調といえ、需給バランスを徐々に取り戻しつつある。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては坪月60～70千円が最も多く、銀座よりも高い水準となる。
- 住所別平均賃料（1F）では、新宿3丁目と歌舞伎町が拮抗する。歌舞伎町は客数は回復してきているものの、出店回復には時間を要している。

■ 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	2020年～2022年		2022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	¥57,932	180	¥74,906	16
新宿区新宿2丁目	¥45,268	55	¥37,240	2
新宿区新宿3丁目	¥75,926	130	¥73,898	22
新宿区新宿4丁目	¥55,986	21	¥62,637	2
新宿区新宿5丁目	¥23,968	72	¥22,697	12
新宿区西新宿1丁目	¥66,735	81	¥50,838	10

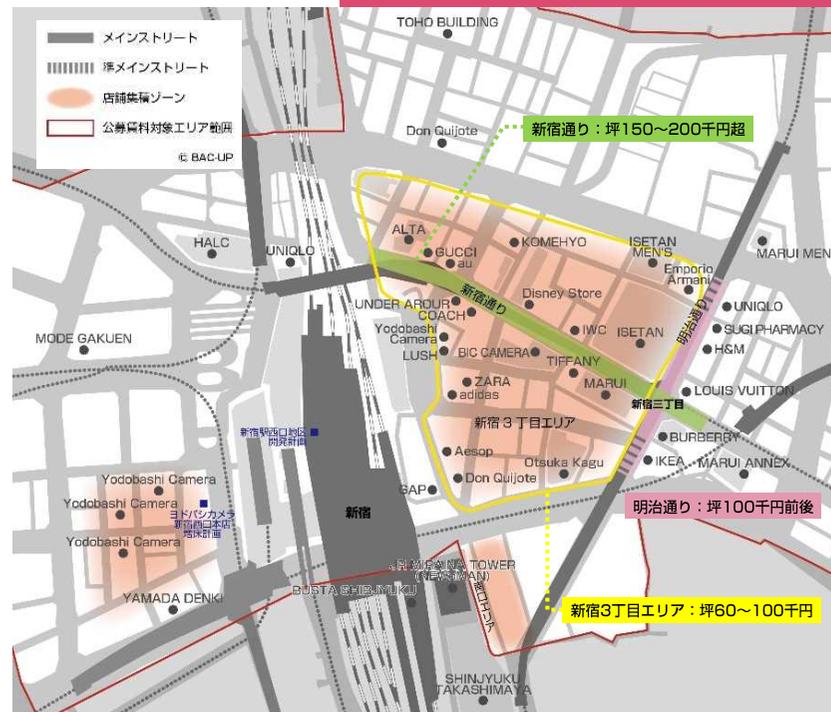
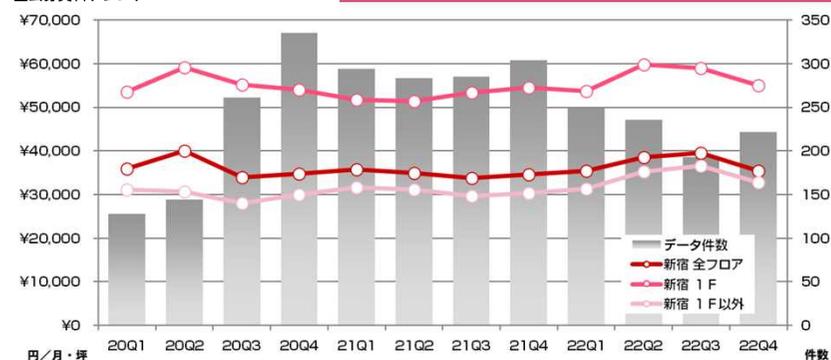
<対象エリア>

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 ●

- 南口(Flags)：ユニクロ（2022.10）
- 西口：小田急百貨店（2022.10閉館、ハルクに移転）
- 新宿通り：IWC（2022.11）
- 南口(Flags)：AMERICAN RAG CIE（2022.12）
- 新宿三丁目：アドホック新宿ビル（2022.12閉館）
- 伊勢丹メンズ館：A BATHING APE®（2023.1）
- 歌舞伎町：東急歌舞伎町タワー（2023.4予定）
- 歌舞伎町：Zepp Shinjuku (TOKYO)（2023.4）
- 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

今後の見通し

西口の再開発着手で当面は東口に集中。

新宿通り南側は強いが北側・歌舞伎町方面は弱さが続くなど2極化。

- 再開発着手により西口の商業パワーは一次的にダウン。当面は東口に集中する。
- 新宿通りでは複数の建替え、開発地もみられる他、ユニクロ跡地も注目されるなど、強さは継続。
- 新宿3丁目付近では新明治通りが22年12月に開通。従来の明治通りは歩道の整備や緑化などが進む。ストリートのイメージアップも期待される。