

# 新宿エリア SHINJUKU

## エリア概況

新宿通りは高賃料を維持。

周辺地域もインバウンドが後押し。

- 伊勢丹新宿本店の売上高は2023年暦年で2022年度を上回る勢いで過去最高。2024年に入っても好調に推移している。メンズ館には伊勢丹新宿本店初の常設店となるルイヴィトンがオープン。2022年度を上回る勢いとなっている。
- ルミネなどファッション系専門店ビルの衣料品は23/19年比マイナス5～10%まで回復。業態によって差異はあるものの、衣料品、飲食ともに取り戻してきている。
- 新宿通りでは長期空室となっていた物件が決定。複数の開発地で引き合いがみられた。バーバリーの閉店などがみられたが空室は殆どなく、供給に対して需要は勝っている状況。

■ 公賃賃料推移表

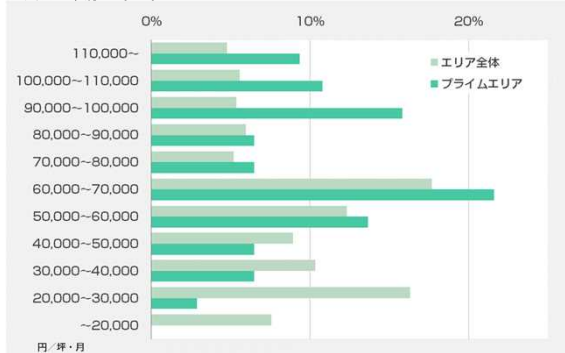
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	35,300	34,200	36,900	37,500	37,200	34,700
	1F	51,500	54,000	56,300	57,100	53,600	48,100
	1F以外	31,400	30,000	33,300	34,700	34,100	32,500

## 賃料トレンド

募集件数は減少、需給バランス回復で従来のマーケット水準に戻ってきている。

- 1Fの募集賃料は募集件数減少とともにダウントレンド。優良物件の減少が賃料ダウンの要因と考えられ、需給バランスは回復傾向。エリア全体で従来のマーケット水準に戻ってきているという見方ができる。
- 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、銀座よりも高い水準となる。
- 23年下期の住所別平均賃料（1F）では、新宿3丁目：月坪73千円と最も高いが若干ダウン、次いで歌舞伎町1丁目：月坪64千円となった。

■ 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	2021年上期～2023年下期		2023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	¥62,959	141	¥64,292	14
新宿区新宿2丁目	¥39,379	52	¥34,593	7
新宿区新宿3丁目	¥76,001	139	¥72,826	17
新宿区新宿4丁目	¥51,275	19	¥46,270	3
新宿区新宿5丁目	¥22,642	73	¥19,712	6
新宿区西新宿1丁目	¥58,920	79	¥53,947	11

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

## <対象エリア>

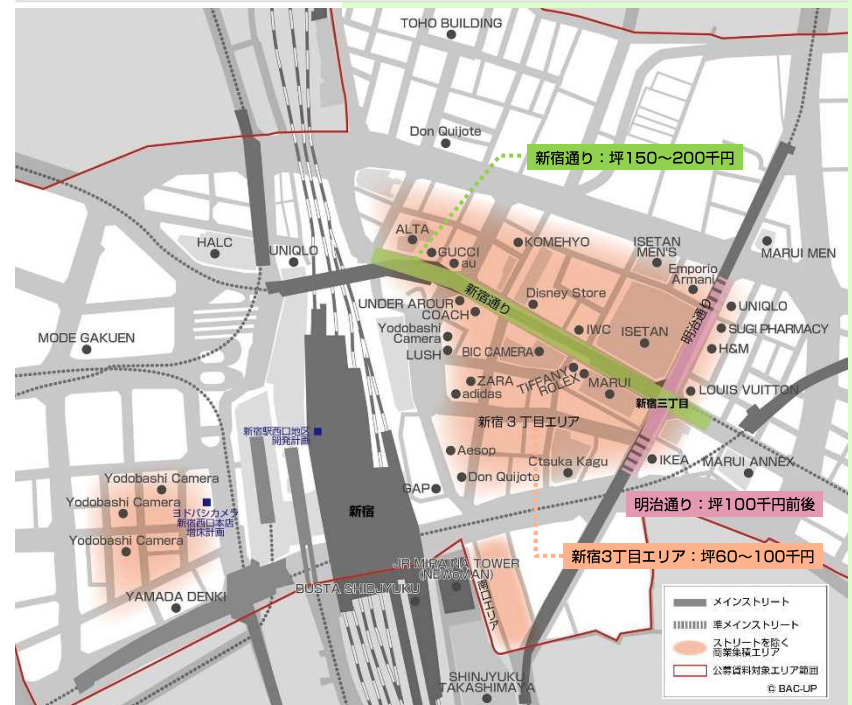
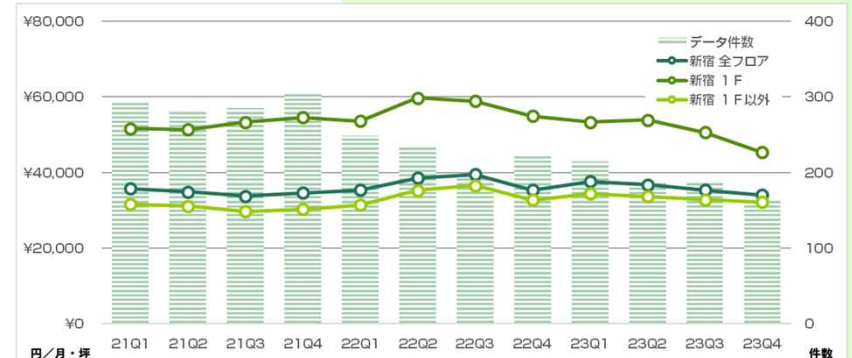
新宿区歌舞伎町1丁目  
新宿区新宿2丁目  
新宿区新宿3丁目

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 ●

- 新宿通り：BURBERRY（2023.9閉店）
- 歌舞伎町：ハナミチ東京・歌舞伎町劇場（2023.10）
- 新宿三丁目：西海岸Ruby's（2023.10）
- 新宿三丁目：キノシネマ新宿（2023.11）
- 新宿三丁目：adidas Brand Core（2024.1改装のため休業）
- 京王百貨店：Flying Tiger Copenhagen（2024.2）
- ルミネ2：OSHMANN 'S（2024.3）
- JR新宿駅改札内：EATo LUMINE（2024.4）
- 伊勢丹メンズ館：LOUIS VUITTON（2024.3）
- 西口：新宿駅西口地区開発計画（2029年度予定）

■ 公賃賃料トレンド



## 今後の見通し

新宿通りの勢いは継続。

インバウンド需要の業態の伸びに期待。

- 伊勢丹新宿本店の強さは継続。バーバリー跡地も注目される。
- 新宿通りのブランド出店は限定的ではあるものの、今後複数の開発もみられ、高賃料を維持すると思われる。
- 今後もインバウンド客は増加する見込み。リユースやシューズ、ラグジュアリーブランドなどの動きが活発であり、インバウンドに強い業態の出店が引き続き活発であると考えられる。