

新宿エリア

エリア概況

動きは少ないが潜在的な出店需要は継続。インバウンド需要のある業態が伸長

- メインストリート・エリアの動きは少ないが空室はなく、リユース、シューズ、ディスカウント、アミューズメントなどインバウンド需要の強い業態の出店打診は継続。明治通りではBRAND OFF 新宿店、新宿3丁目エリアではドン・キホーテ 新宿東南口別館店、南口のアディダス跡地には東口駅前に出店していたLUSH新宿店が移転開業した。歌舞伎町方面へと接続するMOA2番街の新宿オカダヤ本店が建替え開業。低層フロアにはキディランド開業などの動きがみられた。
- 伊勢丹新宿本店の2024年度売上高は、前年比12%増の4,212億円。化粧品や美術・宝飾・貴金属が前年比19%増と売上全体を牽引。免税売上高は756億円と前年比50.7%増となった。但し、2025年2月以降は前年比マイナスが続いている。
- 小田急新宿店建替えが進み、2025年9月27日、西口駅前広場の車両動線、歩行者動線が変更となった。整備により車中心から人中心の広場に再編し、歩行者の回遊性の向上を図る。東口・西口間の歩行者動線は東西自由通路が地下の動線の一つとして形成されている。

賃料トレンド

2025年上期の1F募集賃料は過去最高を更新 1F以外の賃料も回復基調

- 2025年上期の1F募集賃料は過去最高の月坪64千円となった。銀座や表参道のようにラグジュアリーブランドの出店はないが、伊勢丹、インバウンド、アミューズメントや飲食店など歌舞伎町をはじめ、繁華街ならではの強さをみせた。
- 1F以外は2024年下期から一段アップ。飲食店やアミューズメント、サービス店などが活発な動きをみせている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪50～60千円が最も多いが、月坪90～110千円も増加している。主要都市部の中でも最高水準で賃料マーケットが構成されている。

今後の見通し

インバウンド需要の強い業態の出店が継続と予測

- インバウンド来訪者数は渋谷を下回るものの、インバウンド需要の強い業態の動向は活発である。賃料もこれら業態が牽引し、高水準を維持する。
- 今後はアンダーアーマー跡地、(仮称)新宿318開発計画、アルタ建て替えなどの動向が注目される。

■ 公募賃料推移表

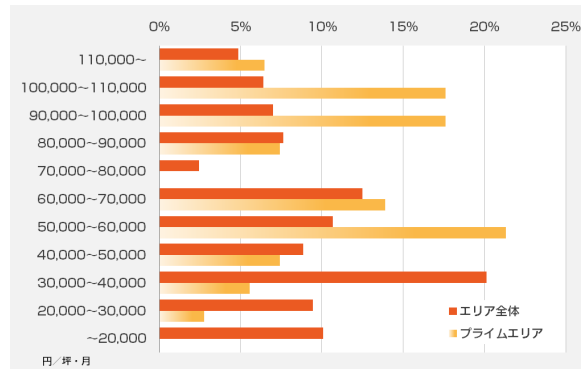
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年 下期	2023年 上期	2023年 下期	2024年 上期	2024年 下期	2025年 上期
新宿	全フロア	37,500	37,200	34,700	34,100	35,500	38,000
	1F	57,100	53,600	48,100	46,700	56,600	64,300
	1F以外	34,700	34,100	32,500	31,200	32,600	35,800

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年下期～2025年上期		2025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	¥72,226	53	¥100,365	3
新宿区新宿2丁目	¥28,958	32	¥24,263	2
新宿区新宿3丁目	¥77,467	108	¥94,418	15
新宿区新宿4丁目	¥49,528	15	-	0
新宿区新宿5丁目	¥30,086	62	¥40,746	12
新宿区西新宿1丁目	¥53,198	58	¥79,264	3

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成（1F）



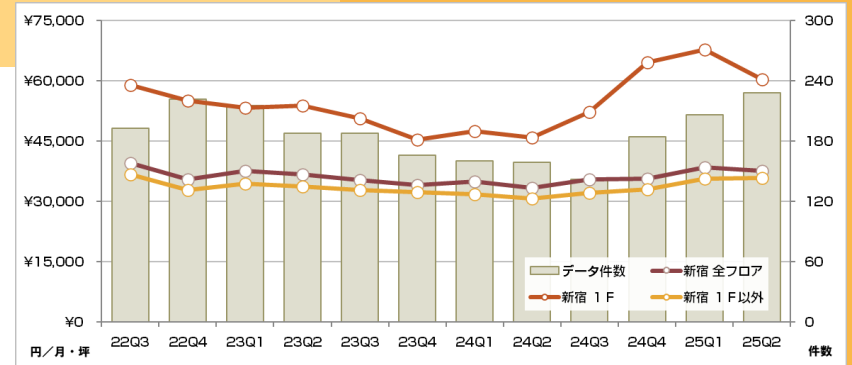
<対象エリア>

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

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【新宿三丁目】

- 新宿オカダヤ本店 (2025.3)
- キディランド新宿店 (2025.4)
- ドン・キホーテ 新宿東南口別館店 (2025.6)
- GALLERY・2 新宿アドホック店 (2025.6)
- IKEA新宿 (2026.初 閉店予定)
- 新宿マルイ本館：新宿ロフト (2025.11 予定)
- 【歌舞伎町】 シズラー新宿東宝ビル店 (2025.6)

【南口】

- LUSH SPA 新宿店 (2025.6)
- BOUL 'ANGE 新宿店 (2025.9)
- 【明治通り】
- BRAND OFF 新宿店 (2025.7)
- 【JR新宿駅改札内】
- ランティーズドーナツ新宿イトルミネ店 (2025.9)

