

新宿エリア

エリア概況

リユース、スポーツ、ファッション関連、アミューズメントなど多様な業態で動きが活発に。

- 新宿駅前のアルタ新宿は2025年2月に閉館するが、隣地ではアウトドアブランドのARC'TERYXの出店が決定。2024年10月、新宿三丁目のメットライフスクエアには日本最大級のALLU SHINJUKU、「ビックロ」跡地にはUNIQLO新宿本店が2024年10月25日開業予定となる。ビックカメラ新宿東口店8FにはDAISO、Standard Products、THREEPPYの複合店が10月2日開業予定など出店が活発化している。
- 新宿通り北側のバーニーズ跡地の1～3Fには、ラオックス新宿東口本店が2024年9月にグランドオープン。免税店やリユースなどインバウンド需要の出店が目立った。
- 歌舞伎町周辺も新たな集客核「歌舞伎町タワー」も定着し、アミューズメントなど夜の繁華街としても活況を取り戻した。
- 小田急新宿店建替えが進み、西口の大型商業施設は京王百貨店、小田急百貨店代替店のみ。工事中で動線・人の流れも変化している。

■ 公募賃料推移表

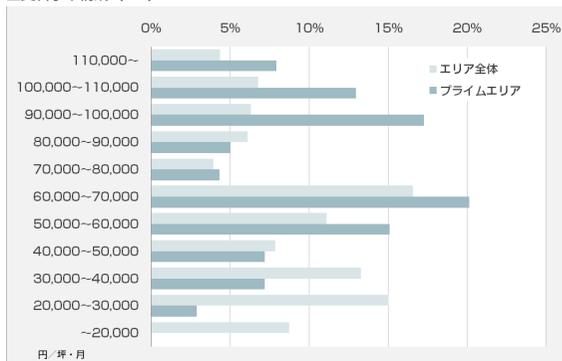
エリア	フロア区分	2021年					2022年					2023年					2024年				
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期				
新宿	全フロア	34,200	36,900	37,500	37,200	34,700	34,100														
	1F	54,000	56,300	57,100	53,600	48,100	46,700														
	1F以外	30,000	33,300	34,700	34,100	32,500	31,200														

賃料トレンド

1F店舗の平均募集賃料は、2023年第4四半期以降、月坪50千円を割り込んでいる。募集件数は減少。

- 1Fの募集賃料が低下傾向にあるのは、前期と同じく高賃料の募集案件がすでに成約し、募集が少ないためと考えられる。一時期400件まで膨らんだ募集件数は150件程度まで減少している。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪60～70千円が最も多く、銀座よりも高い水準。次いで月坪90～100千円が多く、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。

■ 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年下期～2024年上期		2024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	¥67,841	107	¥49,523	4
新宿区新宿2丁目	¥37,176	48	¥25,699	7
新宿区新宿3丁目	¥75,413	139	¥73,719	18
新宿区新宿4丁目	¥51,538	19	¥38,600	5
新宿区新宿5丁目	¥23,467	73	¥31,269	10
新宿区西新宿1丁目	¥54,418	73	¥49,015	14

※ 募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

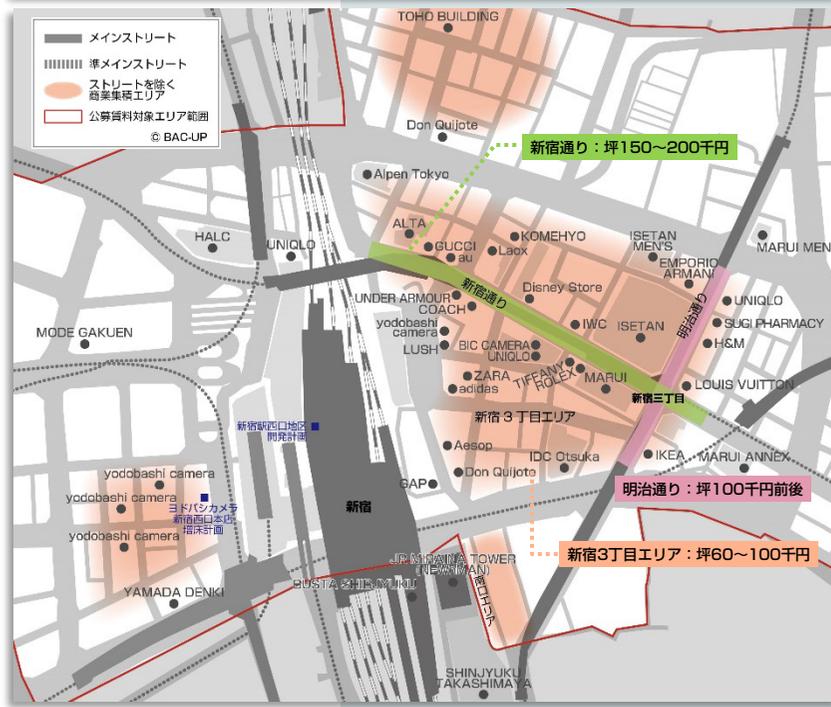
<対象エリア>

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 ●

- 新宿三丁目：adidas Brand Core (2024.4リニューアル)
- ルミネエスト：FOREVER21 (2024.4)
- 西口：HISトラベルワンダーランド新宿 (2024.6)
- マルイアネックス：らしんばん (2024.7)
- 新宿三丁目：Laox新宿東口本店 (2024.9)
- 新宿通り：ALLU SHINJUKU (2024.10予定)
- 新宿通り：UNIQLO新宿本店 (2024.10予定)
- 新宿通り：DAISO、Standard Products、THREEPPY (2024.10)
- 新宿通り：ARC'TERYX (2024.11予定)
- 新宿通り：SHINJUKU ALTA (2025.2閉館予定)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

増加を続けるインバウンドに対応した業種業態が更に活発に。

- 伊勢丹新宿本店は更にパワーアップ。2024年も好調に推移し、4,000億円に達する見通しで勢いが続いている。
- 新宿通りのブランド出店は限定的ではあるものの、インバウンド需要の強い業態の出店動向が活発化しており、高賃料を維持すると思われる。