

# 新宿エリア SHINJUKU

<対象エリア>  
 新宿区歌舞伎町1丁目 新宿区新宿3丁目 新宿区新宿5丁目  
 新宿区新宿2丁目 新宿区新宿4丁目 新宿区西新宿1丁目

## エリア概況

### 店舗の入れ替わりが多いがインバウンド需要は高く、新宿通りの強さは維持

- 新宿通りではユニクロ新宿本店やARC' TERYX SHINJUKU、新宿三丁目交差点ではALLU SHINJUKUが開業。一方で、2025年に入りアルタやUNDER ARMOUR BRAND HOUSE 新宿が閉店。
- しかしながらラグジュアリー、リユース、シューズ、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が多く、メインストリートとしての強さは続いている。
- 伊勢丹新宿本店の2025年3月期売上高は、第三四半期までで前年比14%増の3,149億程。通期では4,000億円超が予想される。インバウンド増加や円安の追い風を受けており、好調に推移する。
- 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。2024年11月には地下・地上で新たな動線が開通するなど人の流れも変化している。

## 賃料トレンド

### 1Fの募集賃料は急伸も一過性の動き 募集件数は落ち着き需給バランスは整う

- 1Fの募集賃料は高額募集物件が加わったことで急伸。歌舞伎町の活況など全体的には募集件数も落ち着き需給バランスは整っており、一過性の動きとみれる。
- 1F以外は2024年上期から微増。飲食店やアミューズメント、サービス店を含め活発な出店が続いている。
- 賃料水準構成を見るとプライムエリアにおいては月坪50~70千円が多く、前期と比較すると幅が広がった。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。

## 今後の見通し

### 多様な業種・業態の活発な動きが続く

- 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継続し、高賃料は維持されると予測される。
- 歌舞伎町周辺もインバウンドが牽引。夜の繁華街として活況が続き、飲食店、アミューズメントなど中心に新規出店が継続すると想定される。

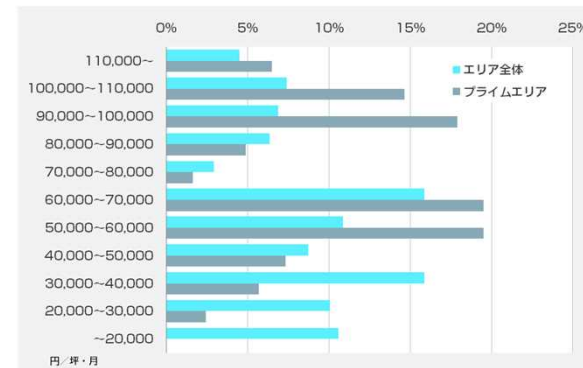
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
新宿	全フロア	36,900	37,500	37,200	34,700	34,100	35,500
	1F	56,300	57,100	53,600	48,100	46,700	56,600
	1F以外	33,300	34,700	34,100	32,500	31,200	32,600

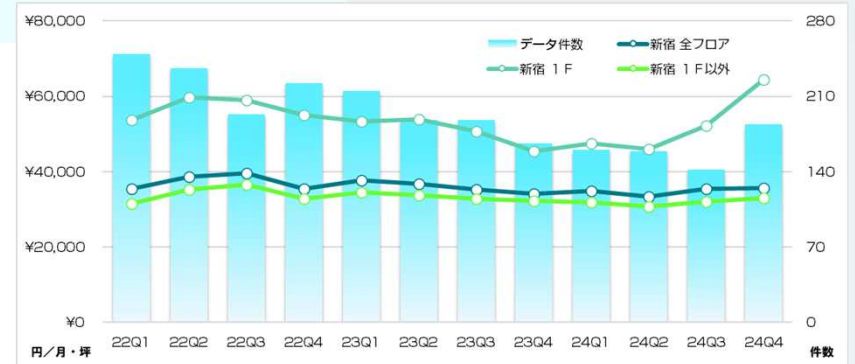
■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024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	¥73,351	74	-	0
新宿区新宿2丁目	¥32,100	37	¥26,057	4
新宿区新宿3丁目	¥75,580	123	¥84,905	15
新宿区新宿4丁目	¥51,070	17	¥40,644	1
新宿区新宿5丁目	¥26,045	63	¥40,319	12
新宿区西新宿1丁目	¥53,617	64	¥55,205	4

■ 賃料水準構成（1F）

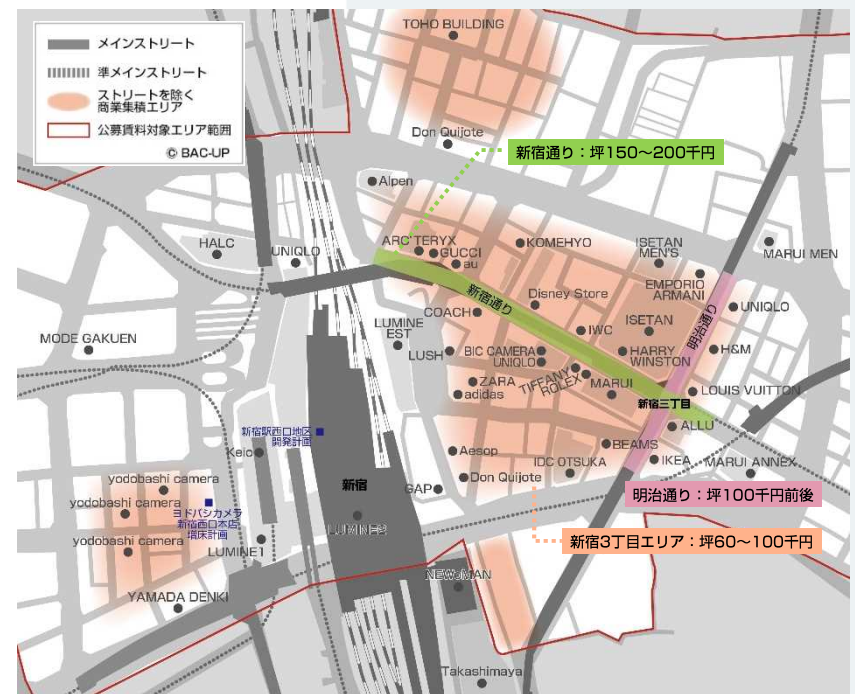


■ 公募賃料トレンド



### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 新宿通り：ALLU SHINJUKU (2024.10)
- 新宿通り：ユニクロ新宿本店 (2024.10)
- 新宿通り：DAISO、Standard Products、THREEPPY (2024.10)
- 新宿通り：ARC' TERYX SHINJUKU (2024.11)
- 新宿三丁目：PARIS SAINT-GERMAIN STORE TOKYO (2025.12)
- 新宿通り：P's-first 新宿店 (2024.12 閉店)
- 新宿三丁目：#C-pla アドホック新宿店 (2025.2)
- 新宿通り：新宿アルタ (2025.2 閉館)
- 南口：新宿ミロード (2025.3 閉館)
- 新宿通り：UNDER ARMOUR BRAND HOUSE 新宿 (2025.3 閉店)
- 明治通り：PEACH JOHN新宿三丁目店 (2025.3 閉店)



※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。