

## 新宿地区

### 売買状況

#### (土地・建物)

新宿駅東口・西口の再開発計画に伴った売買に加え、東新宿オフィスエリアなどでも活発な売買が見られた。

東新宿駅周辺の明治通り沿いで地上9階建オフィスビルの売買と大型マンションの売買が見られた他、同エリアの新宿2丁目でホテル用地の為の土地売買、新宿6丁目でRITEの為の持分取得も見られた。

また長年、更地状態が続いていた新宿駅東口駅前の23坪の土地が売買された。

取得会社は3年後のビル建築を目指しているという。

駅周辺を離れた土地での需要の売買も散見され、売買の活発なエリアは新宿駅周辺にとどまらず、エリア・用途共に拡大傾向にある。

### 賃貸状況

事務所は、新宿の既存ビルの多くは満室稼働を続けている。

昨年、渋谷駅周辺で超高層オフィスビルが5棟竣工した。都心で増床を求め続けていた企業の新宿からの移転も考えられていた。

しかし、これら新築高層ビルの賃料は坪4.5～5.5万であり、現在賃料坪単価2.5～3.5万円の新宿超高層エリアとの賃料の違いは大きい。

新宿からの目立った移転はない様子。

3月に西新宿6丁目青梅街道沿いで29階建ての「Dタワー西新宿」が竣工するが、3階から18階までのオフィス区画では既に7割以上の入居が決まっているという。

今後、新宿区内では大型オフィスビルの計画は少なく、既存ビルの満室稼働は続く見通しである。

店舗は、新宿中央通りなどの新宿3丁目界限では、ファストファッションの閉店が相次ぎ、ハイブランドの服飾ショップやジュエリー・時計などの高額中古ブランドショップの出店が増加した。

規模の大小に関わらず店舗物件の空室はなく、テナントの撤退と同時に入居が決まる様子が伺える。

また、国内・インバウンド共に飲食店需要は引続き高く、飲食店出店可能な物件を求め、多くの飲食店チェーン店が増店を試みている。

### 街の状況

昨年12月に新宿西口駅前広場の再開発計画が発表された。

東口ー西口の利便性向上・歩行者空間の拡充のため東西デッキが新設されるほか、西口の吹き抜け部分を歩行者広場にする計画だ。

歌舞伎町のミラノ座跡の開発も22年完成を目指し、本体工事が始まっている。その他、新宿東口広場、超高層街エリアも再開発が予定されており、都は一連の開発を「新宿グランドターミナルへの再編」と呼んでいる。

元々の賑わいに加え、この再開発も次々と着工が始まり、街は期待に溢れている。