

市場動向

(2025年2月～2025年4月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

インバウンドで沸き立つ新宿の売買動向は活発である。
駅東側の新宿3丁目エリアで物件取得ニーズが見られ、駅周辺や観光スポットに近いエリアでホテル開発用地となる物件の需要は引続き高い。
駅西南口の新宿グランドターミナル再開発も進行中であり、電鉄系財閥系不動産会社がビル取得売買を繰返している。
但し施工業者が決まらず、完成工期の見直しが取り沙汰されている話をエリア広域で聞く。
建築価格の高騰により、事業計画の修正が余儀なくされている事が影響しているという。
歌舞伎町エリアでは10億円以内の店舗ビルの取引がいくつか見られるが、テナント属性や築年、エリア属性から物件融資に積極的な金融機関は限られる。
売買はそうした金融機関の顧客(外国人投資家含む)による取得や当該エリアの既存プレーヤーによる取得が中心である。

賃貸状況

事務所物件については、近隣の渋谷エリア・港区エリアでは新築高層オフィスビルが次々と供給されている。
都心全体ではリモート勤務体制を打ち切りオフィス面積を増やす傾向があるが、新宿では近隣の供給増によりこの改善基調に乗り切れていない様子である。
また駅近オフィス物件を美容クリニック等店舗へ改装する傾向は続いている。

店舗物件については、駅周辺の物件に空きは無い。
3月に新宿高野ビル入居の「アンダーアーマー」の旗艦店が閉店するなど新宿通りの大型店舗には大型店舗の入れ替わりが定期的にあるが、これは最激戦区における新陳代謝と言える。

駅周辺飲食店街や歌舞伎町も慢性的な空室不足であり、新規在庫物件が市場に出る事は稀になってきている。

街の状況

政府観光局(JNTO)によるインバウンド訪問先ランキングで、新宿エリアは渋谷に次ぐ2位の人気訪問先となっている。
従来より昼夜問わず街は賑わっていたが、これは地価上昇にもはっきりと出てきている。

3月発表の公示地価では新宿大通り沿いの2地点が、銀座の中央通りの4地点に続き全国5・6位の高額地点になっており、上昇率も5%アップとなっている。

歌舞伎町2丁目などでは22%上昇している地点もあり、「バブル再来」との声も聞く。

街の変化も著しく、新宿アルタ、新宿ミロードといった新宿を代表する商業施設が閉館し、再開発へ進んでいる。
街並みは今後更に変化していく事が期待される。