

市場動向

(2025年8月～2025年10月)

新宿地区

売買状況 (土地・建物)

当地区において特に新宿駅周辺のエリアは、表面に出ている売り情報は少なく、水面下での取引が中心となっている。インバウンドによるホテル需要を受け、日本・海外各REITによる大型ホテル(100～300億)の取引も複数行われた。

新宿駅東口、西新宿1丁目のエリアでは、中長期保有目的の買い手による隣地物件取得がいくつか行われ、対象物件は土地、築40年超の店舗ビル等で、売り手の高値市況(売り手市場)のインセンティブと買い手の隣地購入による資産価値向上メリットが合致した形だ。

歌舞伎町の超高層高級ホテル(平均客室単価約10万円)の稼働率も上々で、インバウンド需要を背景に、新大久保・大久保エリアでも5億円以内の民泊、ミニホテル案件を中心に複数の売買が行われている。

賃貸状況

事務所物件についてはエリア全体で回復基調が強まっている。背景には企業による人材獲得競争の激化とオフィス需要回帰の本格化があると言われている。新宿は「働きたい街ランキング」にも上位にあり、人材募集の一環でオフィス移転を新宿に求める企業も増えているという。

店舗物件については駅周辺の店舗物件に空きは無く、出店競争が激化し、東口側ではインバウンド需要を取り込む為のリユース店、ブランド店などの出店が相次いでいる。歌舞伎町では6月の風営法一部改正以降、ホストクラブの出店意欲が減退している。

大手グループには新規増店を控えるところや、一部小規模店舗の整理への動きがあり、30坪から50坪程度のクラブ仕様物件が主である。

街の状況

インバウンド都内訪問客のうち、新宿エリアへの訪問率は53.4%になるという。歌舞伎町のアーケードなどがアニメやドラマの舞台になる他、夜間観光に適しているのが新宿の特徴で、昼夜を問わず多くの観光客で街は溢れ返っている。

またコロナ禍に深夜まで行楽する2次会の会食文化、遊興習慣が減退していたが、最近は若い世代を中心に回復し、飲食店経営者からは深夜帯のお客様が増えているとの声を聞く。