

市場動向

(2025年11月～2026年1月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

賃貸市場においては飲食店やアミューズメント等の新規出店が旺盛で在庫が不足し、店舗賃料が上昇している。

宿泊型ホテルも高稼働率で客平均単価が上昇しており、複合商業施設を核とした街づくりによる波及効果も考慮すると当面好況が続く事が見込まれ、地価は順調に上昇で推移すると思われる。

売買情報に関しては新宿3丁目、新宿駅西口エリアではオープンになっている情報は殆ど無いが、築古物件を中心に水面下では一定の取引が行われている。

歌舞伎町エリアのソシアルビルについては売物件が数件見受けられるが、エリア・テナント・物件属性等より買い手が制限される為、成約までには時間が掛かっているようだ。

賃貸状況

事務所物件については、オフィス入居率は昨年夏以降、大幅に改善しており、業績好調による人員増を含めた事業拡大を進める企業が多い。

エリアの空室率は昨年9月時点で4～5%だったものが、現在2～3%にまで減少しており、満床のビルも多い。

西口再開発の一環である2026年8月末竣工予定の明治安田ビルも既に入居率が7割を超えていているという。

店舗物件については、駅周辺の店舗空室率は1%台とも言われている。路面部ではスポーツブランド、眼鏡店、アパレルブランドなどの出店が相次ぎ、主要道路沿いの空室は殆ど無くなっている。各物販店では国内客のみならず訪日客の取り込みを図る狙いがあるそうだ。歌舞伎町では昨年11月に「色恋営業」や「高額請求トラブル」などの接待営業禁止行為の明確化などの風営法改定の影響を受け、各ナイトクラブの増店意欲は減退していた。しかし「一度テナントを手放すと、再取得は困難」と休業中クラブであっても賃料を払い続ける経営者もおり、空室が増加している傾向はまだ見られない。

街の状況

年間に日本に訪れる外国人観光客数が過去最多となる4,270万人を突破したとのニュースが年明けに流れ、新宿にはインバウンドが押し寄せている。

特に東口は人出が多くその半数以上は外国人観光客ではないかと思われ、人の流れは新宿東口から三丁目伊勢丹方面や、歌舞伎町ゴジラタワーの方へ向いている。

この付近ではここ数年、駐車場附置義務緩和などのビル建替え促進を目指した地区計画が整備されており、エリア内では10棟以上のビル建築計画が進んでいる。

また新宿駅も改築工事が進み、経路が複雑化している。

外国人観光客はその複雑さを「迷宮」として『シンジュクダンジョン』と呼び、攻略自体を楽しみの一つとしている節もあるという。

もちろん国内行楽客も街に集まっており、シネシティ広場イベントスペースでは連日のようにライブイベントが開催され、東宝シネマ前でのレッドカーペットイベントも定期的に開催されている。

街の景況感では新宿の中でも歌舞伎町が際立っているのではないかと感じる。