

## 新宿地区

## 売買状況

## (土地・建物)

新宿区全体の2026年公示地価は前年比+12.9%と極めて高い伸びを記録しており、特に商業地は+13%超の上昇を見せた。西口の旧小田急百貨店跡地(高さ約260mの超高層ビル)などの建設が着実に進み、2040年に向けた長期的な資産価値向上への期待が価格に先行して転嫁されている。歌舞伎町エリアも集客効果が継続し、路面店の空室はメインストリート以外でもほぼ見られないほどの旺盛な賃貸需要があり、新宿駅東口エリアでの回遊性向上や防災機能強化が進み、一昔前の歓楽街のイメージから「観光・レジャー拠点」としての側面が更に強まっている。

歌舞伎町エリアでは未稼働の築古物件の売買の動きも見られ、東新宿・大久保エリアの宿泊型ホテルも引続き高稼働率で客平均単価が上昇しており、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。

## 賃貸状況

事務所についてはオフィス需要は好調を維持している。輸出好調などで大手企業は業績を伸ばし、事業拡大・人員増加の為増床移転が相次いでいる。駅西口にて建築中の23階建て明治安田新宿ビルは今年8月の完成予定ながら、既に入居率は8割超だという。データでは新宿エリアの大型オフィスの空室率は2%台まで改善しており、その影響はエリア全体に広がっている様子だ。

店舗についてはスポーツブランドのナイキが駅東口眼前にビル1階～4階を占め、店舗面積は約1,590㎡の旗艦店を4月10日にOPENさせ、また眼鏡専門店のJINSも伊勢丹本店はす向かいにビル1階～3階を占める約1,000㎡の店舗を4月23日にOPENさせた。街はドラッグストア・キャラクターグッズ店・アパレル・ブランドショップがひしめき合い、店舗需要は極めて高く、空室はほぼ無い。歌舞伎町では昨年の風営法改定の影響を受け一時はナイトクラブ系の増店意欲は減退していたが、最近はまだ増店を計画するという話も聞く。結果的に慢性的な空室在庫不足の解消には至らず、供給不足の傾向は続いている。

## 街の状況

政府観光局によると今年1月～3月の訪日客数は前年比+1.4%となっていた。中国人観光客が54.6%減となっている他、ホルムズ海峡閉鎖により中東地域からの訪日客も30%減となっているにもかかわらず、それ以外の全てが上がり減少分を補った。

街の賑わいは勿論、「新宿」を起点に小田急線で箱根エリア、京王線で高尾山方面、JR中央線や高速バスを利用して富士山河口湖方面へとそれぞれ年間数百万人単位の訪日客が足を運ぶという。新宿はそれ自体が集客する街でありながら、各観光地への「観光ハブ駅」としての機能も高く、鉄道各社は新たな観光スポットの整備を進めている。

起点であり目的地である新宿には人が集まる。ショップが並ぶ新宿大通りや遊興施設への導線であるセントラルロードなどは、常に人で溢れており、街全体が常にイベント状態である。