代表取締役

和賀 林太郎氏

2018年4月に

駅から徒歩1分圏内

回はそれら反響を想

感じています

感じております。今 らの反響は大きいと

定し、アメリカの

は都営地下鉄「曙橋」 で増加。先月中頃に は拠点数が3拠点ま

の

谷エリアでは希少な

(エリア現況

を独立行政法人都市再生

とする大規模複合開発。

A TOWER」を中

穂交易などの企業 14社が

入居する。朝日生命は本

社機能を移転する予定だ。

同エリアにはこれまでは

フィス以外は商業ゾーン

「コモレ四谷」は、施工主

機構(UR都市機構、横浜

三菱地所·UR都市機構



三菱地所 都市開発二部 担当部長

UR 都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部

佐野 正文氏 四谷駅前再開発事務所 所長 林 昭兵氏

東に総西よ武方る線 に南メ面東 水トロ京 る線ロ京 圧迫感の少ない広

転する企業もいるほどです。 き、全フロアでテナントが決定 立地や希少性、機能性を評価頂 済み。中には本社拠点として移 A/㎡の電力供給も魅力と 。以上のような

半蔵門とではエリアに違

田区に位置する麹町・ が、新宿区の四谷と千

場所としてのポテン 商業・文化の息づく

抜群のアクセスを有

谷はビジネス・

内線による環状と、面、東京メトロ丸ノ

南 北方

シャルを持つ「都心

中心」に位置して

1フロアの面積は四

しております。また

野村不動産

小規模のテナン四谷エリアは中

力です。入居テナ

やマンション・アパート、

小規模のオフィスビル

の四谷エリアには大規模

が見られる。特に従前

なオフィスビルがなく、

ビルやマン

コモレ四谷 東京都新宿区四谷 1-6-1

約2000㎡に及び

に位置するJR線及び地

新宿区と千代田区の

を三菱地所(東京都千代田

中区)、事業パートナー

区)及び第5メック都市開

四谷アベニュー」と「ザ・レ

1」、住宅「ザ・レジデンス

CO·MO·RE Mal

発特定目的会社(三菱地所、ジデンス四谷ガーデン」、

教育施設「四谷グ

Ĺ

結果、大手企業が根付き 空室も低い数値を維持。 型物件はなく、ましてや 大手企業が移転できる大

にくい環境であった。今

引き先や関連子会社など 回の開発によって、取り

が周辺に移転してくるこ

なっております。 ルにも対応可能。ま 世代のワークスタイ 執務空間を構築。 より高い安全性を確 た先進の制振構造に し、非常時には専用部へ15V

牽引する要因でもある。

ており、その影響から同

域へのアクセスに優れ 鉄「四ッ谷」駅は、他の

リアのオフィス需要を

ける優位性は高いで からもエリア内にお 能性の高いビルを維 しょう。引き続き、機 居し続けていること ントが長期に亘り入 ---188 野村不動産四谷ビル 東京都新宿区四谷 2-12-1 ▲野村不動産四谷ビル 舎及び小学校の跡地約 また教育施設や神社・寺 2・4 haの区域におい 竣工。駅近くの公務員 グシップともなる「CO・ ホテルなどの宿泊施設、 A(以下、コモレ四谷)」が MO'RE YOTSUY かった街に、今年フラッ ここ数年大きく変化して などが集積。街の様子も

備、地域の防災性などを高 規模な広場や緑空間の整 発協議会が進めてきた。大 される四谷駅前地区再開 更に地権者によって構成

」、「四谷クルー

めつつ、地上3階地下3階

銀行が保有し、当社

考慮しつつ、新宿通

ます。その様な点を とても希少と思われ

り沿いの立地である

ため視認性の良さも

担当しております。 はビルのPM業務を

ン タ

ル

スペース

スは、既存の平屋で

オフ会などの利用が

いです。また、ボ

ム大会や動

リル

ク

シェアリングビジネ の空室をスペースの 手のいないアパート 空き家の物件や借り

スとして運用。現在

当社も室内の魅力を 要も増えております。 配信でのレンタル需

用が可

スで、10~

高めれば、利用者

ルです。現在は信託

ル」は地上9階

地 谷

坪以上のオフィスは

基準階面積が100

階のオフィスビ

野村不動産四

都市開発事業本部 ビルディング事業一部 事業課 課長代理

* 浩 目立ち、一方で純い子 ションの集積が

粋なオフィスビ ルは限定的。特に

ない。しかし変化の無

よう工夫しました。仕切 ニーズにも応えられる 大規模な複合施設が誕生

りのない約40㎡のスペー ことも多く、近隣への配 置けない仲間と楽しむ 能。利用者は気の 15人ほどの利 あけぼのハウス 東京都新宿区住吉町 7-3 サンライズビル 201

慮から「あけぼのハウス」のように 大通り沿いにあることは希少だと ▲あけぼのハウス

> のオフィス棟「YOTSU アナリストの目

> > 日生命保険相互会社、高千 INEや理研ビタミン、朝

四谷も同様に需給 内全体のオフィス市況 ならでは」の好調な要因 リア全体の空室率低下 が好調なことも影響し、 があるわけではなく、 いと思われます。「四谷 リア全体の市況感も良 ひっ迫が見られます。エ 稼働を維持しており、エ 地する主要なオフィス ビルは満室。もしくは高 現在、四谷エリアに立

特に同年末頃から始 展開しております。 業や空き家を有効活 不動産の売買・仲介 設立したリル・

けぼのハウス」は、10

ボー」の導入やこた

ビーズソファ「ヨギ

を開設しました。「あ

に「あけぼのハウス」

名前後で集まっての

等々に利用されてお

簡単なミーティング クターも取り付け、

ち合

テーブルやプロジェ つの設置、また大型

ースの運営事業を

したレンタルス

的です。かつてはフジテ 多く、広告代理店やプロ ション、ビジネスホテル のオフィスビルやマン地域と比較し、中小規模 財団法人の入居が特徴 ダクション、士業関係、 古の小ぶりな物件と見 大規模なオフィスビル などの宿泊施設が集積。 ~22坪のオフィスビルが てもよいと思います。築 は少なく、竣工間もない 「コモレ四谷」以外は、築 年以上で基準階が10

反対側の麹町・半蔵門の く続くでしょう。また駅 るでしょう。貸ビル業を り現在も広告代理店や が近くの 全体の市況感は良いでが多いです。現在エリア 続けるのでしたら、まず ことから、その名残もあ 先に耐震性の問題を改 震ビルへの移転は避け す。企業もコンプライア 増えてくると思われま ントを考慮し、益々旧耐 ンスやリスクマネジメ ロダクションの集 に苦戦するケースも いては今後リーシン が、特に旧耐震ビルに 曙橋に在った

賃料相場分析

大手仲介会社・三幸エステート(東京都中央区)が定期的に発表 するオフィスマーケットレポートを引用し、2019年と5年前の2014年の 市況を比較した。現在の四谷(市ヶ谷も含む)エリアは「好調」と思わ

基準階面積が50~100坪の場合、2014年は募集賃料が平均坪1 万3000円。早稲田・西新宿・高田馬場も含めた新宿区全体の空室

率ではあるが8%前後であった。これが昨年のデータでは、募集賃料

が坪1万4000円前後にまで上昇しており、空室率は2%まで低下して いる。一方基準階面積が100坪~200坪未満であると、2014年は募 集賃料が平均坪1万4000円。空室率は6%ほど。2019年の場合は、 募集賃料が坪1万9000円前後にまで上昇し、空室率は0.5%まで低 下した。エリア全体で見ても現在空室は少なく、賃料も5年間でおよ

そ10%~30%程度上昇している。駅反対側の麹町・半蔵門エリアは、

四谷とは対象的で新宿通り沿いに大型のオフィスビルが林立する。

建設コンサルタントや外資系企業などが入居し、昨今はビルー棟

丸々WeWorkが借りることも見られた。新築・築浅のビルが林立する

一方で、四谷ではここ数年「コモレ四谷」以外に新規供給が皆無に

エリアデータ 「荒木町」は江戸時代、大名屋敷があり、明治時代に入ると料理屋

が軒を連ね芸者が行き交う花街となった。現在は様々な飲食店が集

積。曙橋にフジテレビ本社があった頃は、テレビ業界御用達の飲み屋

近い。築古とはいえ、稼働率は現在好調を維持している。

ネタとなった須賀神社も同地に位置する。

保険が出資するSPC)、 スタディスクエア」、公益

思われる。

などを行うことが大事と アップ、また耐震補強工事

用途においても えを検討するオーナ うにも思われ、今後 トックが減少してい 谷におけるオフィス ジェクトは、ほぼ住 通り沿い以外の開発プ

一度考え

を建替 るよ

てみては如何か。

賃料相場は、昨年と5年

えや大規模なバリュー

に余裕があるうちに、建替 厳しくなるであろう。資金

またエリア全体でみた

とにも繋がり、近隣の

始めるとエリアの市況も のオフィス市況も停滞し

にも期待される。 小ビルの更なる空室解消

3フロア利用するほか、L 期待されており、財務省が 前から大手企業の誘致に 多機能施設を整備。特に従 施設「四谷スポーツスクエ セ」など、 ▲新宿通りと外堀通りが交わる交差点 とも影響し、四谷も同 の好調な要因があるわ 空室率も0・5%まで低 けではなく、都内全体の 下とまさに「好調」といっ 坪未満での伸び率は高く、 30%程度上昇している。 に需給のひっ迫が見られ オフィス市況が好調なこ た様子。「四谷ならでは」 坪であると需要率は小幅 基準階面積が50~100 前を比較しおよそ10%~ たが、100坪~20

方で課題も見られる らオフィスのニーズは中 も密集する地域で、従前か ルを辞めてマンションな のみ。駅から多少離れ稼働 谷」は、マンションやア ではあるが変化の兆しが かった街の様子も徐々に で、あまり変化の見られな 出てきた。というのも「四 率が低下し始めると、貸ビ 小企業を対象とする規模 また「コモレ四谷」以外 ト、更に戸建住宅など が 店舗や物販テナント、 信舗や物販テナント、 後も貸ビル業を行っている く場合、やはり来客型の く場合、やはり来客型の でしたが増加 のまちびらきは今年夏頃。好まれる。「コモレ四谷」 サービス店などの導 にも住居が含まれており、ちなみに「コモレ四谷」

えが があり、建てるとし のアクセスに多少難 どうしてもオフィス 用地としては駅から

しているものの、今後 稼働率は好調を維持 ルも少なくない。現在 ビルも多く、築40年 皆無に近いこと。築古 でルも多く、築40年 も変わらずビルの ナー次第だ。万が一、都内 リーシング力を維持 できるかどうかはオー どの住居に建替える スも見られる。実際

▲新宿通り沿いは中小規模の物件が林立 約2.4

たのス 居。四 発 新宿 地域住民の一時集合場難者の一時滞在場所や 備や新たな賑わい交流 た緊急時の避難路の整 災害時における帰宅困 拠点の形成などにも関 所機能も有している。ま や商業、住宅、教育施設 などの機能が入る他に、 い四谷」は、オフィス なることが予想される。 ゆる「ペンシルビル」と

備工事が進行中だ。今年 連し、現在も敷地内や周 夏頃を予定する「街びら 辺ではそれら機能の整 も見られることから、同発ではない。更地の土地 ビルの開発が行われ は、中小規模のオフィス 地域では今後も継続し やはり住居。完成は今年 地域の特性を生かせば て開発が行われる。 - 半期、または来年上半 方新宿通り沿いで T

近隣の住宅街にも関連 き」に向けて完成も間も なくと思われるが、実は けでなく来客型の店舗
柄、一般的なオフィスだ
いる。四谷という土地 の入居も考えられる。 と事務所も兼ねた企業

▲現在も続く工事

数棟行われている。 新築工事。投資用も 不明だが、現在も した動きが見られ しくは賃貸用なのか まずマンションの

今後も続くかマンションとオフィスビルの

ても規模が小規模。

街としても知られていた。当時よりも活況は薄れたが、風情ある街が 今も残っている。また昔から同地に暮らす地元住民ならご存知の「鮫 河橋(さめがはし)」。江戸時代、新宿通りの南側に位置する若葉2丁 目・3丁目や南元町一帯は岡場所。明治時代は「東京市(当時)最大 の貧民窟(スラム)」であった。映画「君の名は。」のラストシーンの元