

★ビルオーナーの一言★

三菱地所・UR都市機構



三菱地所 都市開発部 担当部長 佐野 正文氏



UR都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部 所長 林 昭兵氏

四谷はビジネス・商業文化の息づく場所としてのポテンシャルを持つ「都心の中心」に位置して

おり、J谷エリアでは希少な約2000㎡に及び、R央線・R武蔵線による執務空間を構築。次世代のワークスタイルにも対応可能。また先進の制振構造により高い安全性を確保し、非常時には専用部へ15V A/㎡の電力供給も魅力となっており。以上のような

コモレ四谷 東京都新宿区四谷 1-6-1

野村不動産



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 橋 浩平氏

「野村不動産四谷ビル」は地上9階地下1階のオフィスビルです。現在は信託銀行が保有し、当社はビルのPM業務を担当しております。



▲野村不動産四谷ビル

四谷エリアは中小規模のテナントビルやマンションの集積が目立ち、一方で純粋なオフィスビルは限定的。特に基礎面積が100坪以上のオフィスビルは希少とされています。その様な点を考慮し、新宿通り沿いの立地であるため視認性の良さも

野村不動産四谷ビル 東京都新宿区四谷 2-12-1

レンタルスペース

リールーク



代表取締役 和賀 林太郎氏

2018年4月に設立したリールークは、不動産の売買・仲介業や空き家を有効活用したレンタルスペースの運営事業を展開しております。特に年末頃から始



▲あけぼのハウス

スは、既存の平屋で空き家の物件や借り手のいないアパートの空室をスペースのシェアリングビジネスとして運用。現在は拠点数が3拠点まで増加。先月中旬には都営地下鉄曙橋駅から徒歩1分圏内に「あけぼのハウス」を開設しました。あけぼのハウスは、10名前後で集まるパーティやイベント等々に利用されており、昨今は女子会やママ会、コスプレの

オフ会などの利用が多いです。また、ボードゲーム大会や動画配信でのレンタル需要も増えております。当社も室内の魅力を高めれば、利用者からの反響は大きいと感じております。今回はそれら反響を想定し、アメリカのビーズソファ「ヨギボー」の導入やこたつの設置、また大型テーブルやプロジェクターも取り付け、簡単なミーティングや打ち合わせ等の

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

エリア現況



▲新宿通りと外堀通りが交わる交差点

「コモレ四谷」は、施工主 YATOWER を中心として大規模複合開発。オフィス以外に商業ゾーン(市中区)、事業パートナー「CO-MORE MAIL」を三菱地所東京都千代田区及び第5メック都市開発特定目的会社(三菱地所)が共同開発。教育施設「四谷グロリア」を

「コモレ四谷」は、施工主 YATOWER を中心として大規模複合開発。オフィス以外に商業ゾーン(市中区)、事業パートナー「CO-MORE MAIL」を三菱地所東京都千代田区及び第5メック都市開発特定目的会社(三菱地所)が共同開発。教育施設「四谷グロリア」を

アナリストの目

大和不動産鑑定 東京本社 鑑定本部 次長 巨元 基氏

現在、四谷エリアに立地する主要なオフィスビルは満室。もしくは高稼働を維持しており、エリア全体の市況感も良いと思われ。四谷エリアでは、好調な要因があるわけではなく、都内全体のオフィス市況が好調なことも影響し、四谷も同様に需給の逼迫が見られます。エリア全体の空室率低下及び低い状況はしばらく

「コモレ四谷」は、施工主 YATOWER を中心として大規模複合開発。オフィス以外に商業ゾーン(市中区)、事業パートナー「CO-MORE MAIL」を三菱地所東京都千代田区及び第5メック都市開発特定目的会社(三菱地所)が共同開発。教育施設「四谷グロリア」を

「コモレ四谷」は、施工主 YATOWER を中心として大規模複合開発。オフィス以外に商業ゾーン(市中区)、事業パートナー「CO-MORE MAIL」を三菱地所東京都千代田区及び第5メック都市開発特定目的会社(三菱地所)が共同開発。教育施設「四谷グロリア」を



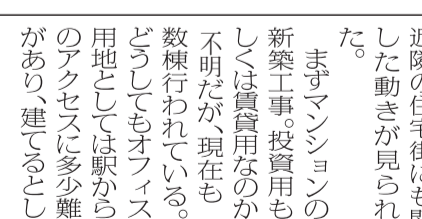
▲新宿通り沿いは中小規模の物件が林立

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」と思われる。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、四谷とは対照的に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、昨今はビル一棟丸々Work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近い。築古とはいえ、稼働率は現在好調を維持している。

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ネタとなった須賀神社も同地に位置する。



▲現在も続く工事

約2.4haの土地を活用した大規模再開発「コモレ四谷」は、オフィスや商業、住宅、教育施設などの機能が入る他に、災害時における帰宅困難者の一時滞在場所や地域住民の一時集合場所機能も有している。また緊急時の避難路の整備や新たな賑わい交流拠点の形成などにも関連し、現在も敷地内や周辺ではそれら機能の整備工事が進行中だ。今年夏頃を予定する街並み(き)に向けて完成も間もなくと思われるが、実は近隣の住宅街にも関連した動きが見られた。まずマンションの新築工事。投資用もしくは賃貸用なのか不明だが、現在も数棟行われている。どうしてもオフィス用地としては駅からのアクセスに多少難があり、建てること

今後続くマンションとオフィスビルの開発