

市場動向

(2016年11月～2017年1月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

歌舞伎町では東急電鉄グループが「新宿東急ミラノ跡地」の再開発を進めている。

同社では昨年11月、ミラノ跡地に隣接するカプセルホテル「グリーンプラザ新宿」の土地、敷地1,063㎡を取得した。

今後は既存ビルの解体工事が行われる。

昨年12月から解体工事が着手されている東急ミラノ跡地と併せた再開発事業が予定されている。

また、新宿6丁目のオフィス街の中心地「新宿イーストサイドスクエア」で投資法人による持分取得があった。

取得面積は6,020.83㎡で、ビル全体の14%にあたる。

その他、新宿御苑に近い新宿1丁目や、新宿駅周辺の新宿3丁目などで売買や再販売が見られた。

賃貸状況

新宿駅周辺への出店意欲は高く空室も無いため、出店出来ない環境が続いていることから、エリアを広げて探される経営者も増えてきており、街全体で空室が少ない状態が続いている。

歌舞伎町は新宿駅周辺の動向とは独立した動きをしており、飲食出店可能な好立地のビルでも空室が若干みられる。

歌舞伎町2丁目エリアでは60坪以上のクラブ大箱の需要が多く、供給不足の傾向である。

一方、20坪～30坪程のクラブ仕様の需要は少なく、空室は多い。

社交飲食業界では経営規模が二極化されつつあり、10坪程度の小規模店舗と大規模店舗が求められている様子だ。

街の状況

昨年4月の中国輸入関税引き上げから「爆買いが消えた」と言われるようになっているが、新宿の街は相変わらず外国人観光客で賑わっている。

訪日客が増え、百貨店では免税件数そのものは増えているものの、免税店売上げは各店1割～3割程度低下しているとの事である。

訪日観光客は化粧品・生活雑貨などを購入している様子で、ホテル周辺の小売店では夜間の売上げが好調との声を聞く。

訪日観光客の動向に影響されず、新宿は大規模出店があった。

南口ではタカシマヤタイムズスクエア南館1階～5階に家具のニトリが12月に出店した。

売り場面積は3,000㎡に及び、旗艦店出店場所として新宿は魅力的との事である。

新宿通りでは、11月にアパレルのZARAが売り場面積900㎡を増床し、リニューアルオープンした。新宿駅東南口で建築中の新築ビルにはドンキホーテが入居予定である。

新宿は現在の賑わいに加え、街が拡大して行く様子が見られる。