

# 市場動向

(2017年5月～2017年7月)

## 新宿地区

### 売買状況

#### (土地・建物)

新宿駅西口一帯の再開発や歌舞伎町内の再開発に関わる用地取得の流れは、ひと段落している様子。  
海外からの観光客需要が増大した2015年頃からホテル開業に向けた用地取得・ビル売買後の解体が活発化していたが、これまでの動向は新宿駅周辺や歌舞伎町エリア、国際級ホテルが集まる西新宿エリアが中心であった。そこからエリアは拡大し、東新宿、新宿御苑にまで広がってきている。この東新宿エリアは、これまでワンルームマンション等の需要が多かったが、現在進んでいる建築計画を見る限り、今後もホテル需要の傾向は続く見通しである。  
また、7月1日に国税局から発表された今後の路線価では、新宿3丁目新宿高野本店ビル前が前年比14.2%上昇した。  
ニュースでは麹町、丸の内を抜き、全国2位の価格となった事も併せて報道されていた。  
その他、四谷、大久保、新宿御苑等で総床面積1,000㎡未満のビル売買の動きが若干ある。

### 賃貸状況

事務所は西新宿の超高層ビルに加え、新宿駅南口側オフィスエリアも満床状態で、建築中の16階建てビルも既に内定が出ていると言う。  
大手企業の増床ニーズもあるが、渋谷の駅前開発が完了するまで近隣に大型事務所ビルの供給予定がない事もあり、大型事務所の品薄は続く見込みである。

店舗は新宿駅周辺、西新宿1丁目、新宿3丁目では、業態を問わず出店意欲は高く、満床稼働が続いているビルが多い。  
新宿通などに面したビルで店舗物件が募集となれば、複数の入居希望者が競合している状況で、歌舞伎町も靖国通りやセントラルロード等の大通りの店舗物件は、一部スケルトン物件を除き、満室である。

また、小規模バー仕様の物件と大箱クラブ物件の供給不足状態が長く続いている為、クラブ出店希望者は出店計画自体が待機状態となっている。

### 街の状況

新宿の街は大いに賑わっている。  
爆買いと呼ばれるインバウンド需要が消えたと言われるようになってから1年経過したが、百貨店では一時期の落ち込みを乗り越え、免税店売り上げが回復している。  
前年比で二桁の伸びを示したという。  
日用品人気の傾向は変わらないものの、宝飾品・ブランド品の売り上げなども好調らしく、百貨店は高額商品の売り場比率をあげていると言う。  
また、歌舞伎町は15年春の東宝ビル開業後、一般客の人通りが増え、活気がある。  
TOHOシネマズ新宿のシネコン観客動員数が約250万人の動員にのぼり、日本一を記録したとの報道があった。  
しかも既存映画館の観客動員数は落ちておらず、映画興行が活発化している。  
体感的にも歌舞伎町の街は、平日でも午前中から人通りがあり、夕方以降には多くの人で賑わっている。週末は近隣の飲食店舗は観光客需要も相まって、更に活況な様子である。