

市場動向

(2017年8月～2017年10月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

新宿紀伊国屋書店隣のビルが、不動産会社により取得された。同ビルは東京メトロ「新宿駅」と地下通路で直結している。この取得は注目され、現在建替えに向け解体工事を進めている。

その他には、新宿3丁目で延床1,250坪の事務所ビル、大久保で120坪のホテル用地売買などがあった。西新宿1丁目でも売買の動きが若干ある様子。

また今年の基準地価が発表され、上昇地域が目立った。上昇幅は新宿南口近くの西新宿1丁目で、前年比11.8%で、新宿3丁目では新宿伊勢丹に面する明治通りで前年比13.4%、歌舞伎町のセントラルロードで前年比15.3%であった。

セントラルロードはミラノ座跡の開発への期待感などで価格が押し上がったと言う。

賃貸状況

事務所は昨年から満室状態が続いていた高層ビルであったが、夏からは空室が見られるようになり、在庫余地ができた。

高層ビルエリア全体で他エリアへの分散が見られ、現在の空室は2,000から3,000坪程度ある模様。

高層ビル街以外の西新宿7丁目などに目立った影響は見られないが、今後の動向が注目される。

店舗は新宿駅周辺、西新宿1丁目、新宿3丁目では、飲食店・サービス店舗・クリニック・スクールなど業態を問わず出店意欲は高く、空室が少ない状態が続いている。

歌舞伎町も、メイン大通りの飲食店舗物件は満室である。

また、30坪程度のクラブ仕様の物件に若干空室がみられていたが、これまで大箱クラブ物件の供給不足状態が長く続いていた為、募集後程なくして成約していく様子が見られた。

街の状況

新宿大通りでは現在3棟のビル建替工事が進められている。

11月完成予定の新宿ツタヤビル、1月予定の三井住友銀行跡ビル、上記の東口のビルも解体工事中である。

新宿大通りは、ここ数年高級ブランド店や免税店が相次ぎ出店した。

街も外国人観光客で賑わっている。

百貨店や免税店、大通りのビックロやファッションブランド店はもとより、大通りから入ったセレクトショップの入店客も3～4割は外国人だと言う。

また歌舞伎町ゴールデン街も、レトロな昭和の雰囲気を楽しむと、欧米客を中心とした外国人観光客も増え、7割を外国人観光客で占める店もあると言う。

歌舞伎町も駅から新宿東宝ビルへの導線であるセントラルロードが国内客で活況としている中、訪日観光客も勢いが衰えず、賑わいが続いている。