

市場動向

(2017年11月～2018年1月)

新宿地区

売買状況 (土地・建物)

土地面積150㎡以下、床面積400㎡以下のビルの売買などが複数散見されたほか、住居エリアで施設・住居用の土地取得があった。

新宿中心部では、目立った動きは見られなかった。

賃貸状況

事務所として超高層ビルエリアでは、昨年夏から空室が若干見られるようになったが、その後需給関係が大きく崩れることはなく、現在も高い稼働率が続いている。

西新宿のオフィスエリア全体でも100坪以上の事務所物件の空室率は1%台だという。

これまで空室在庫があった小規模事務所物件も、春先の需要期に入り成約している様子である。

店舗は、新宿三丁目の新宿通りと靖国通りに面するエリア、西新宿一丁目・歌舞伎町一丁目の飲食店エリアなどでは居酒屋・カフェ・ファストフード・物販店・サービス店舗など、様々な業種に需要があり、空室在庫が出にくい状態が長く続いている。

慢性的な物件不足からか、飲食店舗などは解約時に造作譲渡を検討する様子が見られる。

街の状況

新宿歌舞伎町エリアでは、この2年間、新宿東宝ビルやアパホテルタワーなどの新たな高層ビルが建ち、これまでの賑わいに加え国内外旅行者、若年層のレジャー客が増えた。

そうした中、東急グループが進めている新宿ミラノ座跡地の再開発計画が11月にプレスリリースされた。

再開発計画のビルは劇場や映画館などのエンターテインメント施設、ホテル、空港連絡バスの乗降場などを備えるとのこと、延べ床面積8.5万㎡、高さ225メートルの規模になる計画。2022年度の竣工予定である。

新宿エリア全体を通して工事中のビル・ホテルは多いが、街は外国人観光客、国内レジャー客で大いに賑わっている。

百貨店の免税店売り上げは、一作年の『爆買い』と言われた頃の水準にV字回復しているという。