

市場動向

(2018年8月～2018年10月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

新宿東口の繁華街エリアでは、国内ファンド会社が長期保有目的の売買を活性化させている。こうした売買動向は、これまでの転売目的の外資系ファンドとは違い、五輪後を見据えた開発を目指した取得へ動いている。

ビル建替え工事などの再開発は、テナント入替え交渉を経て、工事ラッシュが落ち着くオリンピック後に本格化するといわれている。

ホテル用地の需要も高く、その開発エリアが西新宿や御苑方面へと広がっている様子が見られる。
また、住居用マンションの土地売買が散見された。

賃貸状況

事務所は、大規模オフィスの供給が長らく途絶えているため、西新宿高層ビル街はほぼ満床の状態が続いている。

2019年8月完成予定の「新宿南口プロジェクト」もオフィス部分は全て入居企業が決まっており、高層街以外の新宿エリア全体でオフィスは供給不足気味である。

店舗について、東口・西口の繁華街エリアや歌舞伎町エリアでは飲食店舗、路面物販店などの需要が高く、供給が追いついていない状態が続いている。

長期にわたり、空室を望む飲食チェーン出店担当者や飲食店事業は、空室を待つだけでなく入居に向けて模索している。

街の状況

新宿の街は昼も夜も国内一般行楽客、訪日外国人観光客で大いに賑わっている。

今夏に昨年度のJR・私鉄各線を含んだ駅の乗降客数が発表されたが、新宿駅の1日平均乗降客数は377,1万人と、全国一(世界一)を続けている。

年度の伸び率は1.7%であり、鉄道会社では京王線・西武新宿線沿線などでマンション開発が進んだ為と分析している。

訪日客によるインバウンドも好調で、新宿エリア全体のホテル稼働率は90%を超えている。また、百貨店高額商品の売れ行きも前年度で各店30～50%伸びており、日用品・医薬品・化粧品を販売するドラッグストアの売れ行きも好調である。

現状、駅周辺には大手ドラッグストアチェーン店が出店を増やしており、新宿西口大ガード交差点で9月に竣工した10階建てビルの1階2階には、ドラッグストア最大手のウエルシアが12月にオープン予定である。