

市場動向

(2018年11月～2019年1月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

昨年11月末、三越伊勢丹ホールディングスは新宿南口の床面積17,077.3㎡のオフィスビルの売却を実施した。

売買金額294億円であった。

同社は同時期に西新宿3丁目にある延床面積6,832㎡のオフィスビルを、自家使用目的で取得している。

上記の他、西新宿1丁目1,714㎡の飲食店ビル、新宿御苑で2,855㎡のオフィスビル、新宿2丁目3,490㎡のオフィスビルの売買があった。

また、東新宿近辺で複数の住居用マンションの土地売買もあり、新宿エリア全体で売買が活発に行われている様子が伺える。

賃貸状況

事務所について、西新宿の超高層ビルの多くは満室稼働を続けている。

大手企業の増床・集約化のニーズが高まっていると言う。

今夏8月の竣工を目指している新宿南口プロジェクトも、完成1年以上前の段階から入居予定者で満室との事である。

空室の少なさは周辺のオフィスエリアにも波及している様子だ。

店舗に於いては、新宿駅に近い人気エリアの空室在庫が出にくい状態が長く続いていることから、スケルトンなどのこれまで成約までに時間が掛かる物件も募集後早期に成約する様子が見られる。

新宿エリアに既存店を抱える経営者の増店意欲も高く、その出店業態も多岐に渡る。

渋谷・池袋・赤坂などの他エリアからの新規出店意欲も感じさせる。

街の状況

新宿は外国人観光客、国内行楽客で大いに賑わっている。

百貨店の新年営業も2割増しの来店客数との事だった。これまでインバウンド需要の主役はアジア人観光客であったが、最近は街も標識や冊子配布などの多言語サービスを進めており、アジア外の客層も増えてきているという。和食店舗などではアメリカ・イスラエルなど欧米諸国からの来店客も増加との話も聞く。

歌舞伎町内のホテル稼働率は軒並み90%を超え、中には稼働率100%のホテルもある。

そのうち7割は外国人観光客との事。

また、街の再開発も進んでいる。新宿南口では今年8月に竣工を控えた新宿南口プロジェクトの建築が進んでいる。

用途は店舗・オフィスで、新宿駅から歩行者用デッキで直結する計画だ。

また、新宿通りでもビルの建替え工事が進んでおり、完成すればまた大いに活動人口が増える見込みで、街の期待は大きい。