

# 市場動向

(2019年5月～2019年7月)

## 新宿地区

### 売買状況

(土地・建物)

新宿エリア全体で、ビル売買が活発に行われている様子が見受けられる。駅東口周辺などでは将来の五輪後再開発を見据え、財閥系・電鉄系・百貨店系などが売買を積極的に進めているという。

事例としては、新宿通り沿い新宿3丁目で8階建てのオフィスビルの区分売買などがあった。

オフィスエリアでの案件も活発で、東新宿周辺や西新宿3丁目で延床4,000㎡～6,000㎡規模のビル売買の事例が複数あった。

ホテル開発が活発な歌舞伎町では、ミラノ跡開発も含め現在6棟の建設計画が進んでいる。

アパホテルは6月に花道通りで、7月には東新宿駅近くで新たな開業をした。歌舞伎町2丁目では、その需要の高さから、飲食店ソーシャルビルがホテル用地開発の為解体されたり、オフィスビルがホテルに改修されるなどのケースが見られた。

### 賃貸状況

事務所は、西新宿高層ビルエリアなどの大規模オフィスの空室率は低いままで、入居率が100%に近い状況が一昨年から続いており、周辺の中規模小規模オフィス物件もずっと満床に近い状態である。

店舗は、駅周辺の飲食店街や歌舞伎町などでは常にあらゆる業態の店舗物件が求められている。

需要の高さから飲食用途でない物件もインフラ改装をし、飲食店にするなどの工夫がこれまでされてきた。

しかし、事務所ビルでも店舗利用出来る物件は既に店舗化が進んでおり、供給不足の状態が続いている。

ただ、6月に施行された建築基準法改正による用途変更条件の緩和(200㎡まで確認申請不要)によって、各企業出店担当者はより広い範囲で物件を検討出来るようになり、今後の出店拡大が期待される。

### 街の状況

国内外の観光客で、街は大いに賑わっている。既に多数出店されているドラッグストアでは化粧品・健康食品のブースが人気を集め、スポーツアパレル・コスメ・ファッションハイブランド・買取ショップ等も活況の様子。

百貨店の免税売上げも、前年比で2桁の伸びだという。

また、5月の改元も大きなイベントとなった。

街は祝福ムードに染まり、商店街では奉祝のフラッグが掲げられ、百貨店などでは新元号を刻印した関連商品が売り出されていた。

7月1日には国税庁から路線価が発表された。

新宿東口の2地点は、銀座中央通りに次ぐ高額地価としてトップ10にランクインした。(全国2位3位)

ここ数年2桁以上の伸びを続けている中で、今年の上昇幅は5.8%と地価は高止まりしている。

上昇率ではミラノ跡開発周辺の歌舞伎町、住友ビルアトリウム広場の整備を進めている西新宿で、それぞれ20%近い伸びがあり、期待の高さが数字に表れた。