

## 新宿地区

### 売買状況

#### (土地・建物)

2020年以降の新宿駅東口・西口の再開発計画が進んでいる。

新宿区と都は「新宿グランドターミナル再編」に向けた基盤整備事業地区計画について年内を目処に都市計画を決定するという。そうした中、財閥系・電鉄系・金融ファンド系などが新宿東口・西口を中心に用地取得の動きを活発に続けている。

事例としては西新宿1丁目の地下2階地上8階建てビル(延床2,588㎡)が生保系金融機関により取得され、新宿3丁目の地下3階地上10階建てビル(7,628㎡)が電鉄会社により取得された。

その他、開発用地や小規模ビルの売買の成約も見られた。オリンピック後の再開発が控える中、売買は活発な様子である。

### 賃貸状況

事務所は大手企業の集約化・増床の流れを受け、新宿の大型オフィスビルの多くは満室稼働を続けている。

オフィス仲介専門業者によると、新宿エリアの大型オフィスの空室率は2%を切るという。

7月に竣工した小滝橋通り小田急西新宿O-PLACEも、8月に竣工した新宿南口リンクスクエア新宿も満床状態で竣工している。

店舗は高層ビル街への通勤客の増加に加え、新宿駅周辺・歌舞伎町などでは訪日客の増加、国内来街客の増加に続き、常に店舗物件が不足している状態が続いている。

訪日客の増加に伴いホテルが増え、更に訪日客が増えるなどの好循環が続き、街全体で飲食店需要やアパレル、ドラッグストアなどの需要が高い。

### 街の状況

引続きインバウンド需要が好調である。

歌舞伎町は観光都市の一大拠点となり、ホテルが次々と開業し、街は24時間稼働している。

そうした賑わいが更に国内行楽客を集め、若者の来街客も増えている。

新宿大通りでは8月に米国高級宝飾ブランドが、9月にスポーツブランドの「アンダーアーマー」がそれぞれ出店し、昨年から続く路面店再構築の流れが伺えた。

また、9月に国土交通省から基準地価が発表された。

7月発表の国税庁路線価からの傾向は続き、ミラノ跡開発周辺の歌舞伎町、住友ビルアトリウム広場整備中の西新宿などが20%近い上昇率を見せた。