

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

コロナ禍後のインバウンド需要復調により、ホテル用地の取引が再開している状況だ。

最近では新宿3丁目セントラルホテル、西新宿キムpton新宿東京、ハイアットリージェンシー東京などが売買された。

コロナ禍前にもホテル跡地などの売買が行われていたが、これまで取得後の用途に慎重な検討がされていた。

それらも再度ホテルとして運用される方針になってきているという。

また、西口の新宿グランドターミナル構想に伴うビル解体等整備事業が次々と着手されている中、駅西口や西新宿で電鉄系、保険ファンド、外資系不動産ファンド会社などで物件の売買を行っている様子も見受けられた。

駅東口でも将来的な再開発用地を目指した土地やビルの売買も進んでいる。

賃貸状況

事務所物件については、一旦はオフィス需要が回復したように思われたが、超高層ビルなどでは依然として多くの空室が存在しているという。

港区・中央区・渋谷区などの近隣エリアで超高層オフィスの新築ラッシュ期を迎えており、都心のオフィス市場は供給過剰気味だ。

その為、各ビルの募集賃料は下落基調で、坪単価2万円を切る超高層ビルも出ている。

店舗物件については、コロナ禍の収束、インバウンドの回復、東急タワー開業の影響などが相まって、街の活気が急速に回復している。

駅東口や西新宿1丁目の飲食店街では、これまで飲食店用物件の空室が多く見られていたが、空室が目に見えて減少し、長らく空室が目立っていた靖国通りの飲食店ビルも、最近になって成約してきている。

歌舞伎町のバー・クラブ物件の需要は依然として高く、多くの出店希望者が空室の出現を待っている状況だ。

街の状況

インバウンド需要が「回復」を超え「過熱」し、新宿大通りや歌舞伎町では、どの時間帯でも多くの外国人観光客を見る事ができる。

大通り1階路面店では、時計・貴金属の国際級ブランドショップに加え、訪日客を意識したドラッグストアなども出店競争をしていると言われており、コロナ禍前以上の活況との声も聞く。

東急タワーへ集まる内外訪問客も多く、駅から一番街・セントラルロード、タワーと続く導線一帯は常に混雑し、街では昼夜問わず人流と熱量を感じる事が出来、夜の時間帯は更に活況で、街全体で毎日が「お祭りイベント」のようである。

このような状況下で、7月公表された路線価では回復基調が鮮明になった。東京都内全体でプラスの変動が見られる中、新宿3丁目の高野本店ビル前では+0.7%、伊勢丹新宿本店前では+1.5%という結果になった。

これらの地点では前回まではマイナス変動が見られていた地点であり、街の活況が数字にも現れてきている。