

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

ビル売買の動向は非常に活発な様子で、駅周辺を中心に飲食店ビル、オフィスビル、クリニックビル、ホテルなどの取引事例が確認された。個人所有物件や企業間のオーナーチェンジなどプレイヤーも幅広く、貸しビル企業によるバリューアップ工事を前提とした購入動機も目立った。

新宿グランドターミナル再開発が今後20年に渡り計画されていることから、将来を見越した投資を検討する層も増加している。

新宿エリアは魅力的な市場として輝きを増し、未来への期待が高まっている。

賃貸状況

事務所物件については、コロナ禍によるリモートワークは一時の緊急措置ではなく、着実に常態化しつつある。

都心5区内では、再開発による大型オフィスビル建設などにより供給は増加しており、オフィス空室率はもともと高水準であると言われている。そうした中、一部の調査によれば新宿のオフィス空室率は6.71%とも報告されている。

鉄道各社が発表した乗降客数のデータによれば、通勤客の回復は進んでおらず新宿駅の定期利用者はコロナ禍前の約7割程度で留まり、オフィス需要に影響を及ぼしている。

店舗物件については、街の活気が急速に回復し空室の数は減少している。半年前までは西新宿1丁目や歌舞伎町靖国通りなどで飲食店物件の空室が見受けられたが、次々と成約に至った。

街全体で募集の看板を目にする機会も減少し、特に小規模深夜酒類店舗などは殆ど空室が存在しない。

街の状況

インバウンドが急速に増加し円安の影響もあり、百貨店は高級ブランドのバッグや宝飾品を中心に記録的な売上を記録している。ホテル稼働率も一斉に上昇し、現在は8割前後の稼働率を維持しており、昨年同時期と比べて倍増したホテルもある。

東急歌舞伎町タワーの開業以来、街の雰囲気は日々お祭りのようで、頻繁に行われる大久保公園のフードイベントや東宝ビルのレッドカーペットイベントには多くの客が訪れている。

9月16日・17日の熊野神社例大祭では、神輿渡御が盛大に行われ、多くの人がスマートフォンで写真を撮る光景が見られた。

この街の活気は地価にも反映され、都が発表した7月1日の基準価格は西新宿1丁目では3.6%、新宿3丁目では4.4%、歌舞伎町では6.9%の上昇率を示している。