

市場動向

(2024年5月～2024年7月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

エリア全体で活発な売買動向が見られる。グランドターミナル構想に関連する売買は既に完了している感があり、駅周辺での新しい売買事例は確認出来ない。しかし、エリア幅広く売買事例が出てきており、オフィスビル、ホテルなどに加え、歌舞伎町内の飲食店ビルなども売買されている。また、購入検討企業様からの周辺相場動向を求められる問合せを頂く事も依然として多い。

駅周辺の再開発とは別に、伊勢丹新宿本店周辺や西武新宿駅周辺でも再開発の計画が発表されている。伊勢丹は2030年頃から10～15年間かかる大型開発を計画。西武新宿は2025年度以降メトロ・JR駅とを結ぶ地下通路の整備工事に着手するという。

賃貸状況

事務所物件についてはここ数年、都心部全体で大規模オフィスの大量供給が続いており、来年以降も大規模供給が迫っている。ビルによっては近い将来数千規模の大空室を抱える見込みがあるという。老舗ビルは賃料値引きで食い止めようとしているものの、新宿に本社を置く大手企業の撤退ラッシュはこれからが本番のようだ。その影響は周辺オフィスビル全体に広がり空室が出ている。

店舗物件については規模の大小に関わらず空室は埋まっている。モア4番街バーニーズ跡にはラオックスが今夏出店予定で、新宿大通りJTB跡は中古ブランドALLUが今秋出店予定、ビックロ跡にはユニクロが再出店予定だ。上記のような大規模床面積物件は出店事業者が限られ、仮に誘致に苦戦した場合は長引くとも言われていた。飲食・サービス店舗など多くの需要がある30坪程度の物件もほぼ全て満床になっている。また、歌舞伎町内10坪～20坪程度の小規模バー・スナックの供給不足も継続しており、こうした物件は一旦解約申入れが出て満了前に次期テナントが成約している。

街の状況

インバウンド、国内行楽客を中心に街は大いに盛り上がっている。街にホテルが多い事もあり、早朝から外国人観光客が各所で記念写真を撮る姿を良く見掛ける。昼前に国内行楽客で賑わい始め、昼過ぎには人でごった返し、その様子が夜まで続き、人出がなくなるまま朝を迎えている。数ヶ月前までは飲食店経営者から「今のお客様は9時で帰ってしまう」等の声が聞かれていたが、今は深夜に至るまで賑やかで道を聞かれる事も増えた。

開業1周年を迎えた東急歌舞伎町タワーでは5月に本格的な歌舞伎公演「歌舞伎町大歌舞伎」が開催され、開催直前にはイベント「大歌舞伎祭」が開かれ、歌舞伎役者による「大お練り」や地元が一体となった「神輿渡御(みこしとぎよ)」が行われた。

初夏というには暑過ぎる気温の中、地域は文字通り熱気に包まれた。