

市場動向

(2025年5月～2025年7月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

歌舞伎町地区においては、現在ソーシャルビルの売り物件は表面利回りが4%台以上で設定されているものが多い。
買い手は限定される傾向があり、場合によっては限定されているが故に強気な価格交渉へ至るケースもあるのではないかと推測される。

新宿地区においては、店舗物件の在庫が慢性的に不足しており、店舗賃料が上昇傾向だ。
インバウンド盛況の受け皿となるホテル建設も活況で、ホテルは高稼働率で客平均単価も上昇傾向である。
それらの好況感を背景にホテル用地の取引価格は上昇し、取得エリアも御苑や大久保方面へ拡大している。

賃貸状況

事務所については、リモート活動からオフィス回帰により回復基調が強まっているが、今後はトランプ政権による相互関税の影響が懸念される。
影響の大きい製造業を中心に人員採用計画の見直しや経費削減、企業の設備投資意欲が減退すれば、オフィス需要が一転して停滞する恐れもあり、今後の動向が注目される。

店舗物件については、駅周辺の店舗物件に空きは無く、出店競争が激化している。
駅周辺飲食店街や歌舞伎町も慢性的な空室不足が続いており、仮に店舗の入れ替わりがあっても多くの物件が市場に出ないまま完結してしまっている。
また、6月28日に改正風営適正化法が施行され、歌舞伎町では街の看板から「〇億円プレイヤー」、「指名数No.1」、「代表取締役」といった『歓楽的・享乐的雰囲気』を過度に醸し出すものの文言が削除された。
営業自体を自粛するホストクラブもあり、将来的な店舗需給にどの程度影響するか気になるところだ。

街の状況

日本一の乗降客数を誇る新宿駅は訪日観光客数も抜群の集客力だ。
駅周辺ではブランド買取販売、家電量販店、飲食店などで、かつて以上の空前のインバウンド需要に沸いている。
また、夏休みシーズン到来に合わせシネシティ広場では2ヶ月に渡る野外ライブイベントが始まっており、街は熱狂に包まれている。
そんな中、7月に発表された路線価では新宿大通り沿い2地点が全国3・4位の高額地点となっており、上昇率も5%アップとなっていた。

インバウンドの影響が大きい歌舞伎町シネシティ広場に接する路線価は前年比22%の伸びを示しており、新宿区内では上昇幅が最も大きかった。
しかし好況の副作用か、これまで新宿グランドターミナル構想による開発は順調に進行中であったが、ここにきて人手不足や建設費高騰等を受け、工期が未定となる案件も発生していると聞く。
こうした開発足踏みは都心他エリアでもあるという。