

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

新宿駅周辺の再開発グランドターミナル構想に向けた売買はほぼ完了しており新しい事例は出ておらず、解体工事なども着々と進行中だ。
大規模開発の有無に関わらず、エリアでは常に活発な売買が行われており、プレスリリースされてる売買実績に加えて、問合せレベルの話題も絶えない。

歌舞伎町内でも元来の貸主企業が積極的に購入を進めているほか、これまで歌舞伎町内での取得を検討しなかった企業も飲食店ビル等を取得している。
また円安の影響で外資によるホテル取得の動きも多く、国際級ホテルが不足しているとされ、今後の需要も堅調であると見込まれる。

3月に発表された国交省公示地価では、新宿駅周辺の商業エリアの地価が3%から6%程度の僅かな上昇に留まっていた。地価は既に再開発、アフターコロナ、インバウンド需要などを織り込み済みで、相応の上昇が既に実現した後と言える。

賃貸状況

事務所物件は、昨年からオフィスは供給過剰気味と言われ続けている。
リモート勤務が一層定着している事に加え、昨年から主要都心エリアで大型新築オフィスビルの供給が相次いでおり、その結果駅周辺のオフィスビル全体に影響が及んでいる。
立地等の条件によっては長期間空室状態になっている物件も見受けられる。

店舗物件は、街は以前よりも活気が戻り、これまで全棟一括貸で空室状態にあった物件が1フロア貸しにした事で早々に成約するなど、飲食店を中心に出店が加速している。

また繁華街の小規模なバー・クラブも空室が無い中で、出店意欲を持った経営者が空室の出現を待っている状況が続いている。

街の状況

毎日が催事かのように賑わっている中、毎年恒例のイベントも次々と復活しスポット開催のパレードやイベントも頻繁に開催され、多くの人々を集めている。

4月28～29日に開催された「新宿歌舞伎町大歌舞伎祭」も大いに盛況で、居合わせた行楽客や訪日観光客は「大お練り」や「神輿渡御」を熱心にスマートフォンで撮影していた。

またインバウンド需要によりホテルや百貨店も活況を呈しており、ホテルの訪日客比率は8割に達している。

百貨店では特に東アジアからの訪日客を対象に、高級バッグ、財布、宝飾品、時計、化粧品などの高額商品の売上げがコロナ禍前の2019年比で約3割から8割増加している。

ホテルは多言語対応を強化し、百貨店も公式SNSで外国語表記の発信を強化するなど、それぞれの業界が対応を進めている。