

# 市場動向

(2024年8月～2024年10月)

## 新宿地区

### 売買状況

#### (土地・建物)

売買動向は引続き活発で、買側プレーヤーは常に新しい物件が無いかと探されている。事例として新宿1丁目、3丁目、歌舞伎町、大久保周辺、新宿御苑などで売買事例が確認された。

駅周辺大型再開発による売買が既に終了している事もあるのか、実績はエリア全体に広がっている。

また、新宿グランドターミナル構想も具体的な建築計画が次々と発表され、西口駅前広場や東西デッキなどは2035年頃までに概ね完成するとの発表もあった。

9月には東京都から土地基準価格の発表もあり、新宿からは3地点(西新宿1丁目・新宿3丁目の2地点)が高額トップテン入りし、伸び率は前年比5～6%であった。

ビルの建替え更新などが相次ぎ、賃料相場が上昇するのではとの思惑が影響した様子だ。

### 賃貸状況

事務所については需要回復が見込めない傾向が継続している。

企業のマインド回復は鮮明ながら、都心全体での新築ビル大量供給に加え、人手不足による増床意欲低下、リモートワークの定着などが指摘されている。

床面積に拘わらず、空室在庫が豊富な様子だ。

リーシング活動を通して借主側が複数の事務所物件を比較検討する場面をよく拝見し、希望条件に適合する在庫が複数ある様子が伺える。

店舗物件については全体的に需要が高く、空室在庫が枯渇している。

チェーン店開発担当者等も「もう少し物件があったはずだが、今はすっかり無い。」と口を揃える。

これまであった路面在庫はドラッグストア、中古ブランドショップが出店を伸ばし、インバウンドの盛り上がりに加え国内客の回復も大きいという。

歌舞伎町内での小規模バー・スナック在庫不足も継続中だ。

### 街の状況

訪日外国人観光客が街に殺到している。

年間の訪日外国人観光客は2,500万人とコロナ禍前に近付いており、円安の影響も大きく、宿泊日数も長期化しているという。

東京へは全体の37%が訪れているとの事、ホテルも多く集まる新宿は都内インバウンドの拠点になっている。

旅行者は上機嫌であり、街はその元々の行楽的雰囲気にもまれて常時お祭り状態である。

本年発表の新宿駅乗降客数では定期外客(行楽客訪日客等)が定期客(通勤通学)を初めて上回ったという。

そうした中、9月21日・22日の両日に渡り、熊野神社の例大祭が行われた。

22日の神輿渡御は7年ぶりとなる連合渡御となり、西新宿、駅周辺、歌舞伎町はいくつもの神輿が連なり、熱気に包まれた。

訪日外国人観光客もその姿をスマホで写真を撮り、大いに盛り上がっていた。