

市場動向

(2020年5月～2020年7月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

新宿駅周辺は近年、再開発計画やビル建替工事が相次ぎ、それに伴う売買も活発に行われて来た。
しかしコロナ渦による緊急事態宣言期間中に全国規模で多くの大型工事が中断された。

歌舞伎町ミラノ跡地再開発の工事も1ヶ月程度中断となった。オリンピックも延期となり、再開発を急ぐ必要がなくなったとの声を聞く。

売買動向の鈍化にも繋がっているという。

また、インバウンド市場が春先から消滅したことで、ホテルの稼働率も極端に下がることとなった。

その影響を受け、新宿エリアで2棟のホテル建設計画が中止となった。

建設中止となったホテル用地は売りに出さる予定との事。

エリア全体としては、繁華街の飲食店ビルなどで1・2件成約事例として確認されているが、コロナ渦の影響は明らかである。

賃貸状況

事務所はコロナ渦の影響が出る2月までは過去最低レベルの空室率を続けていたが、4月から空室は増え始めてきている。

特に緊急事態宣言解除後、解約予告等を含めた潜在的な空室は大幅に増えてきているという話を聞く。秋口以降の在庫状況は増える見通しだ。

店舗については、緊急事態宣言解除後、街の人出はいったん戻ったかのように見えた。一般飲食店、酒類提供ともに5月下旬頃は繁華街の急回復を期待し、営業を再開していた。

しかし、その後のコロナ感染者再拡大に伴い、人出は減り、賑わいは現在も戻っていない。むしろここ最近の感染者激増に伴い、より店舗の集客は難しくなってきた。

7月になって飲食店舗を中心に、解約申入れが明らかに増えてきている。

これまでは路面1階店舗などは解約の申入れ後ほどなくして次期テナントが成約することが多かったが、飲食店を新規に開業できる状況下になく、反響は鈍い。

しかしながら、街の状況の厳しさに比べると、それでも解約が激増するには至っていない。

行政による賃料補助や助成金の効果もあり、解約を踏みとどまり様子を見ている店舗経営者も多い。(助成金額そのものは「とても間に合わない額」と多く聞く。)

街の状況

コロナ渦による飲食店の営業自粛と緊急事態宣言、そして解除後の感染再拡大により街の人出は大きく減少した。

まず訪日客が消え、主要ホテルの客室稼働率は1桁台まで落ち込んでいるという。

国内客の流入も回復しておらず、百貨店、ドラッグストア、居酒屋等飲食店などあらゆる業種で売り上げは大打撃を受けているという。

7月1日には1月1日時点の路線価が発表された。

新宿エリアからも高野本店前や伊勢丹新宿前などが年度の最高路線価トップ10にランクインしており、価格も5%上昇していた。

しかし、これらのデータは全てコロナ渦の影響を受ける前のものであり、今後は繁華街エリアの地価下落は避けられないのではないかという見方が強い。

そうした中、待望の新宿駅東西自由通路が7月19日に開通した。新宿西口では、この開通に合わせ7月1日に新宿住友ビル全天候型イベント広場の「三角広場」、7月10日にSOMPO美術館、新宿中央公園の賑わい拠点「シュクノバ」が相次いでオープンした。街は回復の起爆剤として期待している。