

## 新宿地区

### 売買状況

#### (土地・建物)

新宿三井ビル55階建てが売却される発表が10月9日にあった。西新宿超高層ビルの象徴の一つであり、全国区の経済紙で報道されるなど大きなニュースになった。

この売買は定期的な有形固定資産の入れ替えによるもので、コロナ渦とは時期が偶然重なったとの事。ビルは満床に近く、ビル名称も変わらない予定で、引き渡しは来年1月頃だ。

エリア全体でもビル売買の動きがある。元来の需要に加え、外資不動産ファンドが欧米に比べ、日本のコロナ渦の影響は軽微と判断している様子で、日本に向けた投資額を増やしているという。

個別の売買案件でも、新宿駅周辺、西新宿のオフィス街、西新宿1丁目、新宿3丁目、歌舞伎町などで事例が確認できている。

### 賃貸状況

事務所は、企業の多くがテレワーク推進をし、オフィス不要論であるかのような報道を目にするが、実際に新宿オフィスエリアに入居する多くの企業は「様子見」であるという。

春先から夏頃に危惧されたような、オフィス面積の大規模縮小には至っていない。全体では事務所物件の空室率は若干上昇している程度だ。

店舗はコロナ渦による飲食店への打撃は非常に大きく、路面店・空中階ともに飲食店舗の退店が増えた。募集にあたり募集賃料が大きく下がることはないが、新テナント入居時の経済条件への交渉は大きく求められることが多く、成約賃料は下落傾向にあるのではないと思われる。

今後もコロナ渦の動向に応じて解約などが増加する懸念は続く。

### 街の状況

新宿区内のコロナ感染者は8月以降減少に転じているが、それでも前述の通り来街者は戻っておらず、街の人出は少ない。

新宿駅周辺の人出の減少は、コロナ前に比べると6割減だという。9月の4連休などは一時的に街に活気が戻ったようにも感じられたが、その後の感染拡大の報道に伴い街はまた閑散とするようになった。

昨年まで大いに賑わっていた訪日外国人観光客が渡航規制により消滅し、総じて人出は大幅に減ったままである。

新宿主要ホテルでは、緊急事態宣言解除後も9月まで休業していたケースもあったという。

インバウンド消滅の影響を受け、新宿東口のヤマダ電機が10月4日に閉店するなど繁華街では多くの閉店が出た。店舗物件の需要低下を受け、10月に発表された国土交通省基準価は大きく下落した。

歌舞伎町では前年比5%の下落、新宿3丁目新宿通りなどは3.9%の下落をした。

基準価は7月1日時点のもので、今後もコロナ渦の影響次第で下落が続く可能性もある。

そうした中、明るいニュースもあった。9月20日に新宿歌舞伎町～新大久保～高田馬場を結ぶ補助72号線(つつじ通り)が開通した。これは、新宿区を南北につなぐ道路の開通で、地元の悲願と言える。新宿駅西口周辺、歌舞伎町東急ミラノ跡など街の再開発事業は引き続いて行われている。コロナ渦にあっても街はその進化の歩みを止めない。