

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

足元のコロナ禍に拘わらず、エリア全体で活発な売買状況が伺える。再開発や潜在的需要など将来を見据えた案件が多い様子で、オフィス・店舗・土地いずれも売買事例が確認されている。コロナ禍の影響を受けた企業による本社ビル売却などの報道もあるが、売買価格への影響はあまり見られず、売買価格は底堅い様子だ。

「新宿グランドターミナル構想」による一連の再開発は着々と推進中で、駅東西の広場整備など土地区画整理事業が続いている。駅西口などでは財閥系の高層ビル再建築の為、既存大型ビルの解体が進んでいる。歌舞伎町ミラノ座跡の48階建てビルは、その建ち上がった姿を見る事が出来るところまで建築が進んでいる。コロナ禍にあっても街は未来に向けた開発が次々に進んでいる。

賃貸状況

事務所物件に関しては、テレワークが浸透しているIT企業を中心に減床・移転の動きが続き、空室在庫が積み増されている状況で超高層ビル街からは既存ビル引き留めと誘致の為、募集賃料を下げている様子が伝わってくる。エリア全体でも空室在庫は大きく膨れ上がっており、市況好転の兆しは未だ見られない。

店舗物件に関しては、人流抑制が声高に叫ばれる中、9月末の緊急事態宣言解除まで多くの飲食店は休業していた。新宿3丁目、西新宿1丁目の飲食店エリアでの大箱物件、歌舞伎町靖国通りなどのチェーン店エリアの飲食物件では、これまでかなりの解約があったようで現在空室が目立っている。新規出店を計画する向きも少なく、業態によっては店舗開発の部署そのものを閉鎖している企業もあった。普段であれば募集後ほどなく成約に至るような大通り好立地物件であっても、その空室が長期化する傾向にある。一方で、協力金の恩恵を受けやすい小規模パー・スナックが解約を出す事は少なく、小規模物件は品薄状態になっている。

街の状況

8月、感染者が連日数千人にのぼる頃、百貨店や駅ビルでクラスターが発生するなど、街に直接関係するコロナ感染ニュースが増えていった。酒類を提供する飲食店舗は勿論のこと、コンビニやファストフード店も閉鎖し、店舗スタッフの感染を理由とする書面が張り出されていた。駅ビル店舗の閉鎖期間中などは、昼間でも深夜のような様子であった。人流は確実に大きく減っており、新宿駅の通勤外乗降客数は48%減少したという。

そうした状況下、東京都は9月に基準地価を公表した。「人流減」の影響が大きい歌舞伎町では基準地価が10.1%減と、都内商業地で最大の下げ幅を見せた。更に都内の商業地の下落率ワースト10のうち6地点を新宿3丁目や西新宿などの駅周辺で占めた。

現況10月末時点では、感染者は減少し、飲食店への自粛要請も発令されていない。しかし、この2年近くに及ぶインバウンド需要消滅と飲食店休業要請の長期的な影響により、既に空室が多くなっている。街の活気は上向きではあるが、その本格回復には時間が掛かる様子だ。