

# 市場動向

(2021年11月～2022年1月)

## 新宿地区

### 売買状況

(土地・建物)

売買全般に活発な様子で、再開発に伴う大型案件、ファンドによる取得、海外勢の購入意欲などを聞く。新宿エリアの潜在的需要は高い様子だ。また、再開発も活発に進行中である。

都と新宿区が進めるグランドターミナル構想を大枠に、エリア全体で多くの開発が同時進行している。新宿5丁目では伊勢丹パーキング周辺で開発計画がある他、新宿西口では260メートル級財閥系・電鉄系ビルの開発が進行中で、小田急百貨店の9月閉館などが発表されている。また、歌舞伎町ミラノ座跡の東急歌舞伎町タワーは23年春の開業を目指しており、既にその躯体が建ち上がってきている。新宿は、そのブランド価値を高めるべく意欲的な開発が進んでいる。

### 賃貸状況

事務所物件についてはIT企業を中心とした減床・移転の動きは続いており、超高層オフィスでは依然として数千坪クラスの空室を抱えているという。パークタワーで約3,500坪、ミライナタワーで約3,750坪、新宿フロントタワーで約5,000坪の空室があるという。影響はエリア全体に渡っており、高層エリア以外でも空室率が改善しない様子で新規入居の兆しも見えるが、新たな解約も出ており、回復は当面厳しいとの声を聞く。

店舗物件については新宿3丁目、西新宿1丁目、靖国通りなど飲食チェーン店が集まるエリアでは空室在庫は積み増されたままであり、回復の兆しは見えてこない。飲食出店担当者は主戦場を郊外に移しているというが、エリア内でも違いが出始めてきている。1年近く空室であった東口ヤマダ電機跡に物販店の入居が決まるとの報道があった他、12月には新宿通りでディズニーストアの旗艦店が新たに出店するなど動きがあった。歌舞伎町内側でも空室在庫が少ない状況が続いている。悲観的な状況下でも出店意欲を感じる事も多い。

### 街の状況

11月から1月初旬頃までは感染状況はかなり抑制されており、クリスマスシーズン、初売り時期など、年次イベント毎に街は活気を取り戻してきた。感染拡大局面にあった昨年と異なり百貨店や飲食店街は例年並みに賑わっており、伊勢丹新宿本店の2日初売りには開店前に6,500人が並んでいたという。その後、1月中旬には感染が急拡大し、東京都では蔓延防止等重点措置が取られ現在に至る。しかし、街の様子に劇的な変化は少なく、人の流入は若干減った程度だ。

データ会社によると歌舞伎町の人口流入は蔓延防止等重点措置前と比べ26%減ったというが、初めての緊急事態宣言下での90%減に比べると人の出は明らかに多く、出歩いている層は若者が中心である。

コロナ禍が2年以上に渡り、人も街も飲食店利用制限に慣れてきてしまっている様子で、飲食店経営者も今回の蔓延防止等重点措置の発令に、「またか」という表情であった。都知事の「感染は止める、社会は止めない。」との方針の通り、行政が飲食店休業を呼びかける声はデルタ株の頃よりは小さく感じる。しかし、既に飲食店利用を制限する『新しい生活様式』が定着している。今後、コロナ感染が収まる事態になったとしてもこれまでの飲食文化が復活するのか？と不安の声は聞く。