

市場動向

(2022年2月～2022年4月)

新宿地区

売買状況

(土地・建物)

不動産ファンドなどを中心に活発な売買動向を聞く。超高層ビルなどの取得保有・持ち分増加などを進めている様子が伺える。
大型再開発などを控える新宿エリアは大いに注目されているという。
コロナによるインバウンド需要消滅とホテル需要減退から、ホテル売却の案件もあった。
新宿エリアでは、コロナ禍の2年間で5棟のホテルが閉館している。また、駅周辺の再開発は加速中である。

東京都と新宿区、JR東日本、小田急電鉄、京王電鉄、西武鉄道、東京メトロの鉄道5社による「新宿グランドターミナル」は今年から工事着手が始まる。
4月からはそのプロモーション動画が新宿駅構内やその周辺施設のデジタルサイネージや各鉄道の車両内ビジョンで公開され始めている。

賃貸状況

事務所物件については、エリア全体の空室率は6%強で、空室率は底を打ち始めている。
業績好調な企業のオフィス拡張や新ビジネス案件が増加しているとの声を聞く。しかし、IT関連企業などでテレワーク移行による減床の流れも続いており、長期空室化しているビルとの二極化が進んでいる。

2023年にはオフィスビルの新規供給が大量にあり、今後の市況次第ではまたオフィス市況環境は難しくなる可能性が高い。賃料は引き続き下落傾向である。

店舗物件については、空室が成約しつつあるが、大きな変化は感じられない。
飲食店の客足が戻って来ている傾向もあるが、消費動向そのものは引き続き弱気で、飲食店は出店に慎重である。
一方で歌舞伎町内側のバー・クラブエリアでは空室在庫が少ない状況が続いており、小規模バーの出店意欲は根強いものがある。

街の状況

2月3月とコロナ感染者は過去最高を更新するなど拡大していたが、街は若年層を中心に大いに賑わっていた。
しかし、その賑わいは21時頃までと聞く。2軒目、3軒目と飲み歩く消費動向は回復していない様子だ。
若い街ほどコロナ禍からの客の戻りが早いとは言いが、歌舞伎町の深夜帯の出入はコロナ前比較でも未だ37%減であり夜の街に賑わいが戻るのはもう少し先になりそうだ。

2020年10月に閉館した靖国通りヤマダ電機LABI新宿東口跡は、その後空室が続いていたが、4月1日にスポーツ用品店Alpenが総合店をオープンさせた。床面積は1万2千㎡超の大型店舗で、メインの「スポーツデポ」に加え、アウトドア専門店、ゴルフ用品店も集積させている。
コロナ禍で健康を意識したスポーツ需要や、「密」を避けられるアウトドア需要などが伸びているという。
その他、3月22日に国土交通省公示価格が発表され、(基準は1月1日時点。)新宿東口などで下落していた。
インバウンド需要の消滅と、中高年層客の戻りの遅さの影響が続いているという。
歌舞伎町では東急歌舞伎町タワーの再開発の影響もあり、地価の下落は抑えられていた。