

## 新型コロナ禍における不動産マーケット

### 【オフィスの今後の予測】

新型コロナを機に、数多くの企業が入り入れたリモートワークなどの通勤しない働き方を、オフィス出社型や、オフィス出社+リモートワークのハイブリッド型に変える(戻す)企業が増加しています。この傾向は、「オフィス縮小につながるのでは?」という懸念を弱めてはいますが、オフィス需要を劇的に回復する決め手とまではならなそうです。

必然的に余剰の発生するオフィススペースを活用しての、自由度の高い執務スペースと複数の打合せブース・会議室と、ストックスペース等、高いホスピタリティとクリエイティビティの充実が重要視され、それによって企業活力や業務効率を高め、優良人材の獲得にも寄与することが期待されています。

### 【ビジネスホテルの動向と予測】

市場規模の大きなビジネスホテルについては、2019年3月の延べ宿泊者数は2,310万人泊。2020年3月は1,373万人泊(半減)→2022年3月1,724万人泊(対前年同月+18%)と戻りつつありますが、一般化した「リモート」の活用で出張が減ったこともあり、依然として宿泊数の減少が続いており、ビジネスホテルは宿泊特化型からの業態等の転換施策が急務となっています。

早期のインバウンド需要回復が見込める状況を背景に、海外のハイブランドホテルの進出が相次いでいます。2022年~2023年では「デュシタニ京都」「ブルガリ ホテル 東京」「東京エディション銀座」「ザ・リッツ・カールトン福岡」が、2025年には「JW マリオット・ホテル東京」が、2026年には「ウォルdorf・アストリア東京日本橋」が開業予定。日本は世界の超一流ホテルが注目するマーケットとなっています。

### 【商業施設の今後の予測】

外国人観光客の受け入れの再開に伴う、インバウンド需要の復活は、円安との相乗効果で、大いに期待ポイントとなっていますが、反面、この円安が輸入コスト、原材料費等への圧迫ともなっており、ウクライナ情勢等と併せて楽観のできない状況にはあります。

諸物価高騰の報道の色合いが強い中、ボーナス等の所得回復のニュースもクローズアップされており、本格的な消費回復にいたる分岐点にあると思われることから、百貨店やSCには、有効な販売施策や回復しつつある来店者へのケアを行き届かせ、インバウンド時のような勢い任せではない販売スタイルを構築することが希求されます。

2022(令和4)年7月

穴吹不動産流通株式会社  
法人営業部法人営業グループ