ホームページ http://www.shinjuku-shinbun.co.jp

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

1月15日 2015年（木曜日）（第1941号）

発行所 株式会社新宿区新聞社 編集・発行人 喜田 勇 新宿区西新宿1－1－25 ワコーレ新宿第2ビル

購読料6ヵ月4,000円、毎月5の日発行、創刊60周年 ☎3369－6195 FAX3369－0759 （昭和32年12月4日第3種郵便物認可）

社章

主なニュース

❷面 池袋で2,600席の映画館が新設
❸面 渋谷駅に続け／宇田川地区で開発の機運
❹面 歌舞伎町・ミラノ座閉館に観客押し掛ける
❺❾❿⓫面 各地で盛況／新年賀詞交歓会
❻❼❽面 新宿・渋谷・豊島の3区長座談会

新宿・渋谷・池袋のオフィス入居率

入居率を向上させた西新宿の老舗超高層

大企業の増床ニーズに支えられ、新宿・渋谷・池袋の3地区の超高層オフィス市場はいずれも好調だ。3地区の中で入居率が低かった新宿も大幅に改善した。13年の竣工時には4割の入居率にとどまりテナント誘致に苦戦していた東新宿の「イーストサイド」もこれまで抱えていた大空室が埋まり、昨年夏までに入居率は95%まで上昇した。新宿の新規ビルにまとまった空室がなくなったことで、これまで入居率に変化がみられなかった老舗超高層ビルも、昨年秋以降、入居率が回復し始めた。新宿住友ビルは空室が半減、野村ビル、三井ビルともに空室を減らしている。

好況の波

老舗超高層の空室埋まる

新規ビル（イーストサイドフロントタワー）もほぼ満室へ

1カ月で2,000坪を誘致！

新宿住友ビル 空室を"半減"

新宿の老舗超高層ビルは、ビルのブランド力の維持を図るため、ここ2～3年内で建設された新規ビルの月額賃料（共益費込み）が坪2万円台前半を付ける中、それより高い2万円台半ばに設定していた。

こうした高めの賃料が敬遠され、老舗ビルはこれまで企業の増床ニーズの恩恵を受けることはなかった。これらの老舗ビルは空き区画が細分化され集約化ニーズを満たすことができない、新規ビルに比べると設備面で劣るとみられたことも影響した。

それが、昨年夏までに、新規ビルが空室を埋め、坪2万円台前半だった東新宿の新宿イーストサイドスクエア、西新宿の新宿フロントタワーがそれぞれ2万円台半ばまで賃料を引き上げると状況は変わった。

昨年11月の時点で約4千坪の空室を抱えていたのが新宿住友ビルだ。それがIT企業の日本マルチメディアサービスが昨年12月、台東区から同ビル24階に移転。さらにシステムサポートの東京支社が、今年2月に新宿中央公園近くのパークウエストビルから移転することが決まるなど、入居の動きが加速した。わずか1ヵ月後の12月頭には、空室は2千坪へと半減した。新宿住友ビルの坪あたりの月額賃料（管理費込み）は2万3千円程度。高めの賃料設定（2万円台半ば）といわれてきた老舗ビルの中では賃料を抑えており、今では割安感が生まれている。

また新宿野村ビルも空室が昨年夏の千2百坪から12月には8百坪、新宿三井ビルは空室が昨年夏の千5百坪から12月に8百坪と減少した。

▼センタービルは坪3万円台の賃料上昇へ

新宿センタービルに入居する東京建物不動産販売の本社は昨年12月から今年4月にかけて東京・八重洲のビル（3フロア千2百57坪）へと移転中だ。こうした企業移転があるにも関わらず、センタービルの空室は7百坪とほぼ変わらず。東京建物不動産販売の本社機能は新宿センタービルのほか千駄ヶ谷、渋谷に点在、センタービルで入居していたフロア面積が少なかったのが要因だ。

東京建物不動産販売側は「集約化とともに、移転先の近くには親会社の東京建物があり、グループ間の連携も強化できる」と移転理由を述べている。そのセンタービルは建物をリニューアル中。リニューアルをかけたフロアの賃料については2万円台半ば～3万円近くをめざす動きをみせている。

▼パークタワーは空室増え4千坪へ

一方で空室を大幅に増やしそうなのが初台エリアのパークタワーだ。新宿にある老舗超高層と他地区への分散移転を検討する企業が現れ現在2千坪の空室が4千坪へと倍増するとみられている。

副都心地域の超高層ビル

		募集賃料（月坪）
新宿フロントタワー	入居率 98%	2.5万円前後
住友不動産新宿グランドタワー	入居率 95%	2万円台後半
ファーストウエスト	空室300坪	2.5万円前後
エルタワー	空室200坪	3.5万円前後
日土地西新宿	空室200坪	2.5万円前後
新宿NSビル	空室2,400坪	2.4万円前後
新宿三井ビル	空室800坪	2.5万円前後
西新宿三井ビル	空室600坪	1.8万円前後
新宿野村ビル	空室800坪強	2.4万円前後
新宿住友ビル	空室2,000坪	2.3万円前後
小田急第一生命ビル	空室300坪	1.8万円前後
アイランドタワー	空室1,900坪	2.6～2.7万円前後
パークタワー	空室2,000坪→4,000坪	2万円台前半
イーストサイドスクエア	空室1,400坪強	2.5万円台前後
東京オペラシティ	空室700坪	2.5万円台前後
サンシャイン60	空室400坪	2万円台半ば
渋谷ヒカリエ	満室	4.2万円前後
渋谷クロスタワー	空室65坪	2万円台後半

※実際の成約賃料は募集賃料を下回るケースも

渋谷駅周辺

超高層はいずれも満室

駅開発ビル賃料は5万円超に？

IT企業を集積し、オフィスブランド力が高いエリアとして定着しているのが渋谷だ。超高層オフィスビルはいずれも満室か、それに近い状況が続いている。

現在、渋谷駅前では、4つの地区で超高層オフィス・商業ビルの建設が行われている。

「完成はまだ先の話だが、これらはヒカリエ（坪4万2千円）を上回る坪4万円台後半以上、5万円台の賃料で募集される可能性が高いのでは？」と仲介業者はみている。

▼池袋サンシャイン60の空室は4百坪にとどまる

池袋のサンシャイン60では空室は4百坪程度にとどまる。

「池袋の超高層オフィスはサンシャイン60のみ。地区内の企業が入居の最終目標に置くステータスがある一方、坪賃料は2万円台半ばと他ビルのオフィス賃料相場である坪1万円台半ばと大きく開きがある。そのため周辺からの移転ではなく、入居企業の内部増床で空室を減らす傾向がある」と言う。

（4面へ続く）

外国人観光客と誘致策

世界に選ばれる新宿へ

新宿区長 吉住 健一

新宿は日本有数の繁華街や商業施設の集積、緑豊かな新宿御苑や多彩なイベントなど魅力ある観光資源をもち、多くの外国人が訪れる国際観光都市です。オリンピック・パラリンピック東京大会まで残すところ5年、区では無料Wi-Fiの整備や外国語併記の案内標識の設置など、外国人が快適に過ごせる環境整備を進めます。オリンピック終了後も何度も訪れたくなる国際観光都市を目指し「ALL新宿」で取り組んでまいります。

国内外に魅力を発信

渋谷区長 桑原 敏武

渋谷区は12年4月に渋谷区観光協会を設立しました。

昨年12月には原宿神宮前商店会、原宿表参道欅会などの地元商店会、地元企業の協力を得、外国人観光客向けの観光案内所を原宿に開設しました。原宿・神宮前地区は多くの外国人観光客で賑わっており街をあげての「おもてなし」を行うためのワンストップサービス拠点として期待されております。今後は外国人観光客が訪れやすいようにさらにサービスを充実させ区の魅力を国内外に発信していきます。

安全安心に楽しめる街

豊島区長 高野 之夫

旅先で大切な事は街の安全安心です。本区はWHOセーフコミュニティ認証取得の安全な街で、今後もその取り組みを進めます。また、現在Wi-Fi、案内標識等の環境整備を進めています。さらに、区内企業が連携して、インバウンド推進協力会をつくり、アニメ、グルメ等を内容としたガイドマップを作成するなど、街全体でおもてなしムードを醸成しています。こうした様々な取り組みを通して、世界中の誰もが気軽に訪れられる「国際アート・カルチャー都市」を推進します。