



週刊

# 新宿新聞

THE SHINJUKU SHINBUN

購読料6ヵ月4,000円、毎月5の日発行、創刊60周年 ☎3369-6195 F A X 3369-0759 (第1948号)

## 主なニュース

- ②面 新宿区議選・無党派層3万票の行方
- ①面 アジア最大の観光街へと再生する歌舞伎町
- ⑥面 オリピックで都市再生・副都心に開発相次ぐ
- ⑦面 豊島区現庁舎跡地に30階タワーを建設
- ⑧面 渋谷区長選・保守分裂で3候補横一線

### 十二社通り沿いにある新宿スクエアタワー



## 新宿・渋谷・池袋に土地バブル

今年1月時点の公示地価(国土交通省)が公表された。2020年開催のオリンピックに向け、銀座では外国人観光客をターゲットにした免税店と高級ブランド店の

出店が相次ぎ、投資ファンドの土地取得が盛んとなり、地価は大きく上昇した。この銀座に次ぐ高い伸びをみせたのが新宿東口・新宿三丁目地区だ。銀座同様、高級ブランドと外国人観光客向けの免税店の出店が相次いだことが地価を押し上げた。さらに高額の地価一等地の土地ほど、地価の上昇率が高いという土地バブルの様相となった。新宿ではオフィス街の西口に土地・建物取得が集中。渋谷、原宿、池袋の駅前でも、投資ファンドによる土地の高値売買が相次いでいる。

新宿・渋谷・池袋の公示地価(商業地) ※単位1㎡あたり

	上昇率の上がった地点	公示地価	上昇率
新宿	新宿高野第二ビル(新宿3-30-11)	2,200	10.6%
	H&M新宿店(新宿3-5-4)	1,170	9.3%
	三井住友銀行新宿ビル(新宿3-24-1)	2,280	9.1%
	松岡セントラルビル(西新宿1-7-1)	1,220	6.1%
	新宿ライオン会館(新宿3-28-9)	1,260	5.9%
渋谷	第一勧業共同ビル(宇田川町23-3)	1,680	8.6%
	第21SYビル(神宮前5-2-2)	1,050	8.2%
	TOHOシネマズ渋谷(道玄坂2-6-17)	1,250	7.8%
	渋谷野村證券ビル(渋谷1-14-16)	745	6.4%
	原宿丸一ビル(神宮前1-6-11)	549	5.6%
池袋	ビックカメラ東口カメラ館(南池袋1-1-4)	900	6.5%
	第7野村ビル(南池袋1-21-5)	489	5.4%
	池袋COASTビル(南池袋2-27-6)	242	5.2%
	興一会館(南池袋1-18-9)	124	5.1%
	メリービル(南池袋3-3-21)	104	4.5%

### 新宿西口

## スクエアタワーを40億で取得

### オフィス街は「賃料上昇」を反映

新宿区内・44地点ある商業地の中で、上昇率トップとなったのが新宿駅

東口・新宿通り沿いの新宿高野第二ビル前だ。(1平方メートルあたり)と、前年の10位から8位へとランクを上げた。

この新宿高野第二ビルに次ぐ伸びを見せたのが、新宿通りと明治通りの交差点付近にあるH&M新宿店前だ。前年と比較して、9・3%増となった。新宿通りと明治通りの交差点では、一昨年12月にルイ・ウィトンが出店。今年も免税店のラオックス(5月)、パーバリー(秋)の出店を控えている。この出店攻勢に支えられ、地価を押し上げた。

原宿駅前の3棟は40億円、NTT都市開発が取得



今年3月、明治通り沿いに東急不動産が手掛けた商業施設「キーエープラザ」が、竹下通り沿いに「原宿アルタ」が相次ぎオープン。NTT都市開発はこの商業施設を、JR

渋谷、豊島ともに区内の上昇率トップの地点を40億円で購入した。取得したのは9階建ての原宿第一マンションズ、7階建ての原宿アパートメントと3階建ての商業施設アネックス。「今後、原宿の2地区が、区内の上昇率ランキングの上位を占めた。表参道・原宿地区は好立地を取得した。

この伸びを支えられ、面部分に高級ブランドのティファニーが入居。ここでは丸の内の新東京ビルにより前年に比べ10・ルチング、大手町の東京

この伸びを支えられ、面部分に高級ブランドのティファニーが入居。ここでは丸の内の新東京ビルにより前年に比べ10・ルチング、大手町の東京

この伸びを支えられ、面部分に高級ブランドのティファニーが入居。ここでは丸の内の新東京ビルにより前年に比べ10・ルチング、大手町の東京

# 新宿3丁目 出店過熱で地価上昇

## 投資ファンドは「西新宿」に集中

全国の公示地価・高額ランキング ※単位1㎡あたり

	公示地価	上昇率
山形支店銀座本店(銀座4-5-6)	3,380	14.2%
丸の内ビルディング(丸の内2-4-1)	3,060	6.6%
銀座ソニービル(銀座5-3-1)	2,940	12.6%
ZARA銀座店(銀座7-9-19)	2,430	13.6%
明治ビルディング(銀座2-6-7)	2,430	13.0%
新大塚ビルディング(大塚2-2-1)	2,340	6.4%
三井住友銀行新宿ビル(新宿3-24-1)	2,280	9.1%
新宿高野第二ビル(新宿3-30-11)	2,200	10.6%
新東京ビルディング(丸の内3-3-1)	2,190	6.3%
東京サンケイビル(大塚1-7-2)	2,190	6.3%

新宿西口オフィス街、超高層の外れ・十二社通り沿いにあることから、買のターゲットが月額の募集額相場は坪当たり2万円弱にとどまっています。一方で入居率はほぼ満室に達しています。今年3月は、40億円で、大企業の増床ニーズで新宿スクエアタワーに支えられ、西口超高層オフィスビルの賃料相場は上向き傾向にあることから、追加取得を決定したとみられます。

地価上昇の波は東口・新宿三丁目にとどまらずオフィス街である西口にも波及した。新宿西口・スバルビル隣の松岡セントラルビル前は新宿区内の地価上昇率で4位(6・1%増)に次ぐ高額物件で占める

余剰資金の投入を図るという新宿をめざしたファンド会社は、新宿三丁目エリアの38・9%をすでに持っている。持ち分割合は62・6%と過半に達した。

スクエアタワーは西口超高層の外れ・十二社通り沿いにあることから、買のターゲットが月額の募集額相場は坪当たり2万円弱にとどまっています。一方で入居率はほぼ満室に達しています。今年3月は、40億円で、大企業の増床ニーズで新宿スクエアタワーに支えられ、西口超高層オフィスビルの賃料相場は上向き傾向にあることから、追加取得を決定したとみられます。

### 公共工事費高騰の影響

26年度は2件が不調に

渋谷区長 桑原 敏武

渋谷区でも、労務費や資材価格の高騰により、2回目の入札で落り入札の不調が生じています。区では、1億円以上の工事請負契約について、公契約条例の適用が想定され、公契約条例の適用性を確保しつつ、不調解消のため、きめ細かな審査等を行ってまいります。

図書館等施設で再入札

新宿区長 吉住 健一

新宿区でも図書館等施設の入札不調に伴う再入札など、公共工事費の高騰による影響が生じています。このことにより工事の遅延が発生し、区民の生活に支障をきたすおそれがあります。区では、入札不調に伴う再入札など、公共工事費の高騰による影響が生じています。このことにより工事の遅延が発生し、区民の生活に支障をきたすおそれがあります。

教育環境の整備を優先

豊島区長 高野 之夫

豊島区では、平成25年度に出張所、図書館、美術館等で構成する複合施設の建設が、工事費の高騰により、2回も入札不調となり、一時的に事業を凍結させざるを得ませんでした。しかしながら、21世紀を生きる子どもたちの教育環境の整備は最優先課題と考えており、学校改築工事については工事費の見直しを図って再入札を促しています。また、施設の老朽化への対応についても、区民の安全・安心を第一に、改修・更新を計画的に図ってまいります。



豊島区では、平成25年度に出張所、図書館、美術館等で構成する複合施設の建設が、工事費の高騰により、2回も入札不調となり、一時的に事業を凍結させざるを得ませんでした。しかしながら、21世紀を生きる子どもたちの教育環境の整備は最優先課題と考えており、学校改築工事については工事費の見直しを図って再入札を促しています。また、施設の老朽化への対応についても、区民の安全・安心を第一に、改修・更新を計画的に図ってまいります。