

週刊

新宿新聞

THE SHINJUKU SHINBUN

発行所
新宿区新聞社
編集・発行人 喜田 勇
新宿区西新宿1-7-25
ワコービル2F



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 (定休2015年12月4日第3種郵便物認可)

主なニュース

- ②面 神楽坂を分断させない街づくりを!
- ③面 歌舞伎町のぼったくり被害が深刻
- ④面 外資知事「復興五輪はみんなの願いだ」
- ⑤面 神楽坂まつりは7月22~25日に開催
- ⑥面 区立障害者生活支援センターが開館



新宿のマンション市場は活況!

西富久の55階分譲マンションは入居1年半前の昨年3月には完売した。マンション販売価格の上昇を受け、投資家たちの転売熱はヒートアップ、入居スタートの今年9月を待たず、取得価格の2割増で転売する動きもでてい

西富久に続く新宿のタワーマンション、西新宿5丁目中央北地区(60階)も入居は2年以上先なのに8割以上が売れている。都心のマンションは上昇局面を迎えた今も金融バブル時(08~09年)より2割程、販売価格が安く、外国人を含めた投資熱も販売好調を支え、いまやパブルの様相を呈している。

西富久地区周辺

18階建てマンション新たに建設

ファミリー世帯と投資家ニーズ見込む

西富久地区では55階マ 9月より開始される。富久クロスは13年9月コンフォートタワーから地権者分を除く9百(千300)の入居が今年92戸の販売がスタート。

即日完売が続く、完成より1年半前の14年3月に全戸完了した。開発エリア内に大型スーパー・均坪単価は保育園を設けたこと、新宿駅東口から歩いていける距離が評価。平均価格帯は坪あたり350万円の高層で販売後になるとみられた好物件にも関わらず、当時の新宿の相場である坪300万円に抑えたこと、同前の段階からすでに坪で、セカンドハウスとして取得する高層所得者や投資家の姿が目立っている。



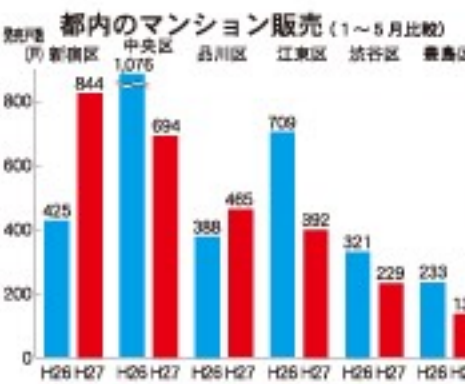
高田馬場駅南側の再開発地区(マンションは右奥)

値引き対応せず販売好調 高田馬場駅南側の大久保3丁目西地区は6階建て分譲マンション「新宿スカイフォレストレジデンス」が昨年末に竣工。今年春から入居がスタートしている。総戸数300戸あるが適正な供給が図られている。これまでに200戸のうち、これまで200戸が売れている。山手線沿線エリアの立地が約9割が売れている。富久クロスが早期完売をめざし販売価格を抑えている。

たのに対し、平均販売価格も富久クロスの坪300万円より高い350万円販売。高田馬場マンションを手掛ける住友不動産は価格を下げず、企業ブランドを保持し、オフィス需要が高まり、都心部のビルでは「完成前の先買い」も入っている。どうやら、その需要は円安を受け「自国通貨建てで割安になったマンションを買って」いる「投資家」の上昇を見込んでオフィスビルを購入」という外国資本が主役のようだ。

完成待たずに転売

“外国人買い”のマンション投資が過熱!



完成2年前 8割が販売

十二社通りの沿いの西新 宿5丁目では3地区で超 高層分譲マンション(総戸数 体とした開発計画が今年2月より地権者部分 3地区の中で先行す を除く7百77戸を対象に 「中央北地区」では17 販売がスタート。3月ま 年7月の完成(入居開始 すでに1期分4百55戸が完 売。現在は、立地性などが劣り、 動産経済研究所では分析 (6月)まで売れ残りが出ておかし



に販売戸 数の8割超 にあたる6 百43戸が 「販売もし くは契約の メドがたっ ている」「(三差地所)とくはなかった。販売状況 区の販売の好調さを示す 今年4月に取得している。 今年5月から10月につ 既存建物を解体した後、 こちらもマンションを建 設する計画だ。

23区内で供給はトップ 新宿のマンション (4百25 半期、大型物件供給が続 き、盛り返す。「上半期 た都心5区は依然2割程 下回っており、海外から の投資ニーズも期待でき る」と、不動産経済研究 所では今後も新宿の販売 価格は好調を維持するとみ ている。

秒読み

オリンピックに向けての国家戦略特区の規制緩和で超高層ビルの建設が都心区で活発化。景気回復でオフィス需要が高まり、都心部のビルでは「完成前の先買い」も入っている。どうやら、その需要は円安を受け「自国通貨建てで割安になったマンションを買って」いる「投資家」の上昇を見込んでオフィスビルを購入」という外国資本が主役のようだ。

日銀によると金融機関の不動産向け融資は14年度が1兆円3千億円で、パブル期の89年度の1兆1千億を超えたようだ。その融資のけん引役は大手銀行ではなく地方銀行や信用金庫だといわれる。利ざやを稼げる海外融資に傾注している「大手銀行に対し、信用金庫は「人口減少や工場の海外移転などで融資先を拡充しつらく不動産向けを強化している」からだ。不動産融資はパブルだが都心の新宿にはまだ、その波は来ていない。開発ビルが限定されているためだ。それどころか新宿では建築資材費、労務人件費の高騰で開発計画を「オリンピック後に延期する」というビルオーナーも多くなっている。40年前の前回五輪は、ビル開発を盛んにしたというが今回は幻想に終わりを待たない。この高層のありで新国産技術場の建設費がハネ上がったのは周知の通り。