

主なニュース

- ②面 東隣客・JR線減り副都心線急増/
- ②面 都知事「国立競技場、失策の責任取れ」
- ③面 池袋西口・高層3棟の開発計画が浮上
- ④面 渋谷・バルコが20階ビルに建て替え
- ⑤面 新宿経済界トップの高野吉太郎氏に聞く

来年春竣工の「JR新宿南口ビル」(中央)



新宿・渋谷・池袋の超高層ビル

副都心地区では渋谷ヒカリエ以来の坪4万円台の募集賃料を付け注目を集めているのが、JRの33階建て「新宿駅南口ビル」(来年春竣工)だ。竣工10ヵ月前にして有力企業の誘致に次々成功、竣工時の満室稼働に向け好発進だ。高田馬場駅南側に建設中の37階オフィスも竣工10ヵ月前の段階で入居率は3割に達している。以前はIT企業を集積させ満室ビルで占められた渋谷地区とは対比的に新宿地区の超高層ビルは大空室を抱えていた。今ではその状況が一変し新宿超高層の空室は激減。新宿ではオフィス床面積が確保できず、周辺エリアや都心区に移転増床を図る動きもでている。

JR新宿南口ビル

賃料高(坪4万円)でも入居

エプソン、税理士法人など集積

新宿駅南口ではJRが33階のオフィス部分(1、2、3階)の完成をめぐり33フロア(約700坪)は、新宿駅南口にある社・本郷向かいには「新宿駅南口ビル」(来年春竣工)と「高層ビル」を建設中だ。新宿駅南口ビルは坪約4万円台で募集賃料の利便性から、エプソン、税理士法人、エプソン販売の納入が決まったとの有力情報が仲介業者に流れた。また、南口に拠点とした。また、南口に拠点とした。また、南口に拠点とした。また、南口に拠点とした。

竣工10ヵ月前にして、来年春の完成をめぐり33フロア(約700坪)は、新宿駅南口にある社・本郷向かいには「新宿駅南口ビル」(来年春竣工)と「高層ビル」を建設中だ。新宿駅南口ビルは坪約4万円台で募集賃料の利便性から、エプソン、税理士法人、エプソン販売の納入が決まったとの有力情報が仲介業者に流れた。また、南口に拠点とした。また、南口に拠点とした。また、南口に拠点とした。



高田馬場南側の37階オフィス

い状況が続いている。新宿南口の駅ビルもおそろしく満室で竣工を迎えるのでは?と仲介業者はみている。高層ビル向かいの8階新築ビルは1棟借りで満室

JCBが満室入居 高田馬場南側37階オフィス 高田馬場駅南側では16年3月末の竣工をめざし37階建て「住友不動産新宿ガーデンタワー」が建設中。オフィスは1フロア約800坪計1万6千坪が供給される。カード会社の「ジェーシービー」が4フロア3千2百坪を借り赤坂、三鷹市の拠点を集約化することが決まり、他の内定組を含め入居率は3割に達した。新宿エリアでは既存超高層が空室を減らす中、まとまったオフィス面積が供給できるのは新築のJR新宿南口ビルとこの高田馬場駅前のビルしかない。そのため引き合いも多く、竣工時の高層ビルが見込まれている。

超高層ビル入居 竣工前からテナント次々誘致

駅直近のJR新宿南口33階ビルの今...

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	空室150坪	2.5万円前後
ファーストウエスト	空室260坪	2.6万円前後
エルタワー	空室160坪	3.5万円前後
日土地西新宿	空室460坪	2.3万円前後
新宿NSビル	空室1,500坪	2.8万円前後
新宿三井ビル	空室500坪	2.8万円前後
西新宿三井ビル	空室700坪	約2万円
新宿野村ビル	空室200坪	2.8万円前後
小田急第一生命ビル	空室300坪	2.3万円前後
アイランドタワー	空室1,500坪	2.5万円前後
パークタワー	空室2,000坪	2万円台前半
イーストサイドスクエア	空室1,600坪	2.5万円台前後
東京オペラシティ	空室1,500坪	2.5万円台前後
サンシャイン60	空室600坪	2万円台後半
渋谷ヒカリエ	満室	4.2万円(12年時)
渋谷クロスタワー	満室	2万円台後半
渋谷マークシティ	空室120坪	3万円台後半
セルリアンタワー	満室	4万円弱

今年に入り新宿の西口7月、赤坂から移転。7超層ビルは入居率・賃料と百坪を埋め、空室は昨年にも上昇した。NSビル末の2千4百坪から千5はSBI生命保険がこの百坪へと減少した。募集賃料も坪2万4千円から2万8千円へと上昇した。リーマンショック後の10年以降、坪2万円を割り込む募集賃料が続いていた小田急第一生命ビルも、坪2万3千円へと値を上げた。

NSビル SBI生命が入居 坪賃料5千円もアップ 新宿西口賃料上昇 小田急ビル

西口周辺の主要ビルの賃料相場が上昇したことで割安感が生じたのがアイランドタワー(坪約2万5千円)だ。今年春には2千坪の空室を確保して空室はわずかに2百坪を残すのみとなった。アイランドタワーの内部増床や外部からの移転入居が相次いだことと空室はわずかに2百坪を残すのみとなった。アイランドタワーの内部増床や外部からの移転入居が相次いだことと空室はわずかに2百坪を残すのみとなった。

西口周辺の主要ビルの賃料相場が上昇したことで割安感が生じたのがアイランドタワー(坪約2万5千円)だ。今年春には2千坪の空室を確保して空室はわずかに2百坪を残すのみとなった。アイランドタワーの内部増床や外部からの移転入居が相次いだことと空室はわずかに2百坪を残すのみとなった。

以前は移転先の第一候補として、IT集積地の渋谷が上がり、渋谷でオフィス面積を確保できなかった。しかし、本年度も百88名の待機児童が生じたことから、当初計画していた保育所の新設が実現した。新宿区は、子育てしやすいまちを目指して積極的に保育定員の拡大を推進してきまし

認可保育所等を新設へ 高野 之夫 平成20年度に待機児童数が50人を超えたことがきっかけで、本区は区立保育所の改築・改修による定員増、認定保育所の誘致などの待機児童対策に取り組みした。平成29年度に待機児童を解消すべく認可保育所等の新設を可能に限り前倒しして進めていきます。

賃料補助制度を新設 新宿区長 吉住 健一 新宿区は、子育てしやすいまちを目指して積極的に保育定員の拡大を推進してきまし

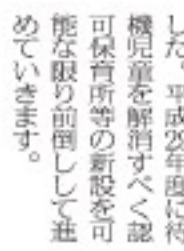
民間ビルの活用視野に 長谷部 健 年間で千人以上の定員拡大を行いました。出生数や転入者の増等により、本年4月の待機児童は前年を上回っています。今後は、従来の保育施設整備に加え、民間ビルのフロア活用や小規模保育事業等あらゆる保育資源の活用を視野に入れ、待機児童解消に向け、更なる努力を続けてまいります。



認可保育所等を新設へ 高野 之夫



賃料補助制度を新設 新宿区長 吉住 健一



民間ビルの活用視野に 長谷部 健

待機児童の解消