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

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

8月25日 2015年（火曜日）（第1960号） 社章

発行所 株式会社新宿区新聞社 編集・発行人 春田 勇 新宿区西新宿1－7－25 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）

主なニュース

❸❹❺面 世界へ発信！西新宿の3大学 東京医科大学、工学院大学、文化学園大学の理事長が医学・工学・文化バレーを提唱
❻❼面 納税促進へ！新宿・西谷の税理士会
❽面 渋谷・児童会館跡前に14階ビル建設

メトロ西新宿駅前の西新宿KFビル

新宿・渋谷・池袋のビル売買

アベノミクス景気による地価上昇に支えられ、新宿・渋谷・池袋の副都心地区ではファンド会社による土地売買が活況。取得したビルを短期で売り抜ける〝転がし〟も本格化し始めた。アクサ生命と三井住友トラストの共同ファンド会社は西新宿のオフィスビルを昨年9月に60億円で取得、そのわずか9ヵ月後の今年6月には66億円で売却し、6億円の投資益を得た。また渋谷・宮益坂にあるビルは、リーマンショックによるファンド会社の経営破たんで計画がとん挫、6年間鉄骨を晒した状態が続いていた。それが事業主を変えたことで工事が再開。総合医療ビルとして11月のオープンをめざし建設が進んでいる。

西新宿にバブル
〝転売益〟狙う外資ファンド
渋谷でも6年頓挫ビルが動き出す

60億で取得そして66億で売却
超高層からの移転需要で満室
西新宿KFビル

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（米国インベスコ・リミテッドのグループ会社）は、メトロ丸の内線西新宿駅前にある西新宿KFビル（西新宿8丁目）を6月30日、66億円で取得した。

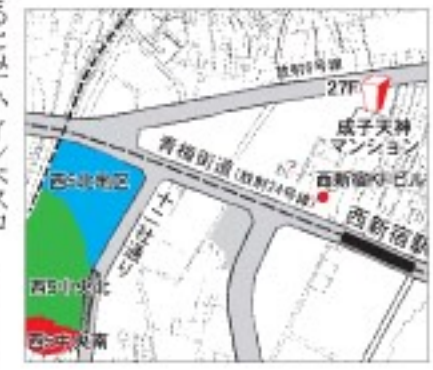
西新宿KFビルは8階建て。1～6階がオフィス、7・8階がマンションの複合ビル。中小クラスのビルながら、オフィスの1フロア面積は約3百坪と大型ビル並の広さを有している。そのため周辺の西新宿超高層ビルに入居するテナント企業の移転先や分室の受け皿となり、現在、満室となっている。

今後も高稼働を維持できるとみて、インベスコ側は取得を決めた。

▼アクサ、三井住友トラストの共同ファンド会社は6億円の投資益

西新宿KFビルをインベスコ側に売却したのがアクサ生命保険の投資会社「AXA REIM」と三井住友トラスト不動産投資顧問の共同投資ファンド会社だ。

昨年9月に60億円で西新宿KFビルを取得。そのわずか9ヵ月後に66億円で売却することで、6億円の投資益を得た。



渋谷宮益坂
12階医療ビルが11月開業
6年間工事停止の焦げ付きから復活

08年のリーマンショックでビル計画が工事途中でとん挫。鉄骨むき出しの状態が6年間続き、リーマンショックの象徴といわれたのが渋谷・宮益坂の12階建てのビルだ。それが所有者を変え、装いを新たに昨年より工事が再開。歯科医療法人徳真会の複合医療ビルとして今年11月、オープンすることになった。

元々、同地にあったビルを所有者の森下仁丹が05年に手放し、その後、ファンド会社のアーバンコーポレイション主導で跡地にオフィスビル建設が計画された。だがビル完成前の08年にアーバンコーポレイションが経営破たんしたことで工事は中断。11年には競売でヒルトップパートナーズが約12億円で取得したが、工事が再開することはなかった。

それが13年9月、医療法人徳真会グループのゼネラルが同地を取得。ビル計画を全面的に見直し、総合医療のクオーツタワーとして昨年より工事を再開した。新設の12階ビルは1・2階に物販店舗が入居、3～8階は歯科医療の他、エステ、ヘルスケアなどの総合医療サービスが提供される。9～12階はラウンジ・屋上庭園を備えた貸し会議室として運営される。

焦げ付きから優良物件へと一変したことで、この6月にはファンド会社のユナイテッド・アーバン投資法人が、ゼネラルから57億円で土地建物を取得。20年の長期賃貸借でゼネラルに貸し出す。

11月にオープンする宮益坂の総合医療ビル（中央）

▼コラム「秒読み」は第2面へ

池袋西口ビルを売却
アドアーズ 2億の譲渡益

アミューズメント施設を運営するアドアーズは、池袋駅西口にある自社ビルを不動産会社のOHリアルエステート・マネジメント（千代田区）に売却した。この7月に売買契約を交わし、9月30日にビルを引き渡す。

同ビルは8階建て。地下2階～地上4階はゲームセンター、5～8階は自社の事務所として利用していた。

アドアーズは山手線内の都市部で運営するゲームセンター8店のうち、4店が池袋に集中。収益の柱となるエリアだが、サンシャイン通りに面し、若者で賑う東口（3店運営）とは違い、店舗のある西口は客の入りが少なく閉店することを決めた。

今回のビル売却でアドアーズは2億円の譲渡益を得る。

売却された池袋西口のアドアーズ

繁華街のクリーン作戦

アートの街をめざす
渋谷区長 長谷部 健

まちをきれいにする取り組みはグリーンバードでゴミ拾いの活動を展開している僕の活動の原点でもあります。きれいなまちを目指すうえで犯罪の温床となるような落書きの対策に力を入れるとともに若い世代の想像力を加えた渋谷らしいアートの街を目指したいと思います。街をキャンパスとしたアートの作成を通じ商店街や地域コミュニティを活性化する施策等、様々な取り組みを関係団体や各警察署と連携しながら進めてまいります。

安心して楽しめる街へ
新宿区長 吉住 健一

区は歌舞伎町ルネッサンスを通して警察や地元商店街とともに、犯罪防止や反社会的勢力の排除を進めてきました。しかし歌舞伎町で昨年秋からぼったくり被害が急増し、深刻な問題となりました。警察による徹底した取り締まりや区・地元商店街のパトロールの強化、東京弁護士会による現地相談の実施などによりぼったくりの店舗は半減、被害件数も1／3に減少しました。今後も多くの人に安心して楽しんでもらえるまちを目指し、官民一体となって犯罪防止等に力を尽くします。

客引きゼロの街実現
豊島区長 高野 之夫

池袋駅を中心とした東西の繁華街では、食事や買い物に若者をはじめ多くの人が訪れ賑わいを呈していますが「客引き」といった課題があります。区では、客引き行為を防止するため、全国初の規定を盛り込んだ「豊島区客引き防止条例」の制定や「繁華街警備隊」の新設など対応に努めています。今後は、「国際アート・カルチャー都市」として、より高いレベルの安全を提供するため、官民一体となった活動により、客引きゼロの繁華街の実現に向け努力してまいります。