主なニュース
❷面　渋谷公園通り・新公会堂で新たな賑わい
❸面　池袋保健所・移転後に売却へ
❹❺面　早期の確定申告を（3月15日まで）
❻❼面　各地で盛況！新春賀詞交歓会
❽面　杉江俊彦（三越伊勢丹ホールディングス）社長に聞く

ホームページ　http://www.shinjuku-shinbun.co.jp
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64周年　☎3369―6195　FAX3369―0759（昭和32年12月4日第3種郵便物認可）
2月15日
2018年（木曜日）
（第2037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―7―25
ワコーレ新宿第2ビル
社章

金融バブル下の新宿・渋谷でオフィス買い

世界的なカネ余りを背景に新宿・渋谷・池袋の副都心地区では昨年以降、外資ファンドによるオフィスビルの売買が活発となっている。駅周辺の再開発事業が進んでいる渋谷では昨年、米国投資法人2社が日本アムウェイ本社ビル、青山学院大学近くのビルを、英国投資法人がゴールドウイン本社ビルを取得した。さらに新宿南口では今年2月末に、34階建ての超高層オフィスビル「マインズタワー」の4割強をシンガポールの政府系投資法人が625億円で取得する。

新宿駅南口のマインズタワー（中央）

外資ファンド

新宿南口マインズタワー 625億円で売買

「渋谷」はすでにオフィスビル3棟が

シンガポール投資法人

新宿マインズタワー　新宿南口の再開発推進で

4割強を取得へ

新宿駅南口にある34階建てオフィスビル「新宿マインズタワー」。その7分の3をシンガポールの政府系投資法人であるGICは2月28日、6百25億円で取得する。売主は大和証券オフィス投資法人で、これまでマインズタワーの7分の6（千3百38億円分）を所有していた。所有分の半分を売却し、GICと共同でマインズタワーを管理することになった。

GICは運用資産で世界トップ10内に入るファンド会社。昨年7月には東京ディズニーリゾートに近い舞浜のシェラトンホテルを日本の投資法人（インヴィンシブル投資法人）と共同で、約9百80億円で取得するなど、ここ数年、日本の投資を拡大させている。

新宿駅南口は16年春に32階建てのJR新宿ミライナタワーとバスタ新宿が開業。今後も新宿高島屋南側には16階オフィスビルが19年8月の完成をめざし建設が進むなど、近年は再開発エリアとして注目を集めている。

一方、マインズタワーの昨年10月末時の空室率は3・4％、空室は約5百40坪。新宿の大型オフィスビルの空室率は平均1・75％（三鬼商事12月調査）で、空室率は若干、高い。そうしたマイナス要素も一時的なものと捉え「将来に渡り成長する可能性を持ち合わせた物件」（GIC最高投資責任者）として取得に踏み切った。

三菱地所に100億で売却

渋谷クロスタワー　将来の更新見据え

渋谷駅東口にある32階建ての超高層オフィスビル「渋谷クロスタワー」。

同ビルの所有者である国内投資法人のジャパンリアルエステイト投資法人は1月18日、百億円で三菱地所へと売却した。売却益の百億円は、1月に取得した日本橋駅前の10階建てのオフィスビル「フロントプレイス日本橋」の取得額（百75億6千万円）の一部に充てる。

渋谷クロスタワーは1975年竣工の老舗超高層ビル。

同ビルの入居率は96・6％（今年1月11日時）で約3百坪の空室を抱えている。築40年以上を経過したことから、将来的な修繕や、建物更新への対応が課題となっていた。

ジャパンリアルエステイトの大株主でもある三菱地所側から取得の申し入れがあったことから、同投資法人は売却することにした。

敷地部分はジャパンリアルエステイトが今後も持ち続け、定期借地権を設定、三菱地所側から安定的な収益を得ることができる。

246号沿いの渋谷クロスタワー（中央）

渋谷駅南246号沿い

10階ビルを121億で追加取得

渋谷・国道246号沿いにある10階建ての渋谷桜丘スクエア。同ビルは2010年に竣工。現在は4つのテナント企業が入り、満室稼働が続いている。

同ビルはMCUBS MidCity投資法人が、渋谷桜丘スクエアを昨年2月、百21億3千万円で追加取得した。同ビルの敷地部分約40％をすでに取得しており、今回、残りの底地60％と建物を取得した。

MCUBS MidCity投資法人は商社である三菱商事と金融会社のUBSの合弁企業がメインスポンサーの国内投資法人。

渋谷駅周辺

〝再開発効果〟に外資注目

アムウェイ本社ビルなど3棟次々

渋谷駅周辺では駅南の4街区をはじめ、8地区で再開発計画が進んでいる。20年五輪までに7棟の超高層ビルが建設される計画だ。活発な再開発事業の推進をみて、同地区では昨年、外資ファンドによるオフィスビルの取得が相次いだ。

NHK放送センターの向かい側にある日本アムウェイ本社ビル。同ビルは89年に竣工した13階建てビル。

このビルを、昨年12月、米国投資ファンド会社のブラックストーン・グループが日本アムウェイから取得した。

ブラックストーンの日本市場の不動産投資額は16年末時点で3千4百億円以上に達している。近年はアジア投資に積極的で、その一環から取得に至ったとみられている。

また松濤にあるスポーツアパレルのゴールドウイン本社ビルは昨年6月、英国保険大手のプルーデンシャル傘下のM&Gリアルエステートが東京建物から取得した。

M&Gリアルエステートの昨年時のアジアの投資額は約3千4百億円。そのうち日本の投資額は2割弱だ。これを2、3年内に3割へと引き上げるという。

また昨年は米国ファンド会社アンジェロ・ゴードンが青山学院大学近くの渋谷4丁目ビルを青山財産ネットワークスから取得した。

ファンド会社による新宿・渋谷の取得

17年1月	笹塚NAビル（118億円）	サヴィルスインベストメントマネージメント（英）
17年2月	渋谷桜丘スクエア（121億3,000万円）	MCUBS Midcity投資法人（日）
17年6月	ゴールドウイン本社ビル	M&Gリアルエステート（英）
17年12月	日本アムウェイ本社ビル	ブラックストーン・グループ（米）
17年	渋谷4丁目ビル	アンジェロ・ゴードン（米）
18年2月	新宿マインズタワー（625億円）	GIC（シンガポール）

民泊・新法に向けて

安全安心と活気両立へ

渋谷区長　長谷部　健

渋谷区は「区民の安全安心」と「地域活性化」双方の視点から民泊のあり方を検討。子ども達の安全な環境を守ることを優先し文教地区と住居専用地域では一定期間、事業を制限する条例を制定。一方で家主等が地域と顔の見える関係を築く場合は例外とし地域の活性化を図ります。区民の問合せに迅速に対応するコールセンター開設や事業者への適切な指導体制も整え安全安心で活気ある住宅宿泊事業を推進します。

12月に条例を制定

新宿区長　吉住　健一

全国的に民泊のルール化議論が高まる中、新宿区は先駆けて都市型民泊に関する新宿区ルールを検討し事業者の責務として、廃棄物の適正処理や事業実施の区域と期間の制限等を定めた「新宿区住宅宿泊事業の適正な運営の確保に関する条例」を昨年12月に制定しました。住宅宿泊事業の適正な運営を定着させるため今後、区は、警察・消防等の関係行政機関と連携しながら事業者に「新宿区ルール」をしっかりと遵守させ、区民の平穏な生活環境を確保します。

健全な事業育成へ

豊島区長　高野　之夫

豊島区は19年開催の「東アジア文化都市」国内候補都市に決定しましたので今後、国内外から多くの人々が訪れます。住宅宿泊事業については住居専用地域の規制を行う自治体があるなど議論を呼んでおりますが本区としては、東アジア文化都市、そして2020年の東京オリンピック・パラリンピックを控え、国、東京都、警察・消防などの関係機関、そして地域の皆様とタッグを組んで、安全・安心・健全な住宅宿泊事業を育てていきたいと考えております。