

- 2面 新宿駅西口・駐車場地域ルール開始
- 3面 新宿大通り・ロクシタンが閉店
- 4面 小池知事「五輪予算削減の努力重ねる」
- 16面 首都直下型地震に備え
- 4〜8面 各地で盛況/新春賀詞交歓会

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 電話3369-6195 FAX3369-0759 (昭和32年12月4日第3種郵便物認可)

2月5日  
2018年(月曜日)  
(第2036号)

社章



発行所  
株式会社新宿区新聞社  
編集・発行人 藤田 勇  
新宿区西新宿1-1-25  
ワコーレ新宿第2ビル

曙橋駅前の河田町コンフォガーデン(中央)



## 地価高止まり、カネ余りバブル

フジテレビ跡地に2003年に竣工した河田町コンフォガーデン。41階建て超高層マンションなど4棟からなるマンション街だ。UR都市機構などが開発を手掛け上層階を除く705戸はURが賃貸運用していた。URは、このコンフォガーデンを430億円の高値で昨年12

月、不動産会社の「トーセイ」へと売却した。新宿におけるタワーマンションによる大型売買は、15～16年にかけての東新宿駅前の32階マンション、16年の牛込柳町駅前の30階マンションに続くもの。このタワーマンション売買は2008年のリーマンショック前後を境に一時、途絶えていた。それが都心のタワーマンション人気を背景に再度、盛り上がりを見せ、15年以降の売買はこれで3棟4件となった。



同街区は1997年に  
お台場へ移転したフジテレビ跡地を開発すること

コンフォガーデン  
河田町

## トーセイが4棟705戸を取得

河田町にある高級マンション街・河田町コンフォガーデン(総戸数8百16戸)は41階建ての超高層マンションをメインに計4棟のマンション棟からなる。

によって2003年に竣工し、それ以外の7百5戸はUR都市機構が所有していた。41階建て超高層のうち上層部の31階〜41階部分で運用されていた。URは、これまで民間事業者へ順次売却したり、サブリース契約を結ぶことで収益の向上をめざした。河田町コンフォガーデンについては昨年5月より、URはトーセイとサ

ンフォガーデン(東急グループ持ち分を除く)をUR都市機構は昨年12月、不動産会社のトーセイ(本社港区)が出資するファンド会社(Tokyo Y.O.17特定目的会社)へ、URはトーセイとサ

# 41階タワー8割強を売却

### UR都市が430億円で不動産会社に

河田町(フジテレビ跡)の大型売買が再び現れは、15年以降、河田町コンフォガーデンを含め3棟4件の売買事例が

部心の高級賃貸タワーマンションの売買は、1棟あたり数百億円規模となるため、売買物件は数少ない。新宿では2008年のリーマンショック前後に高級賃貸タワーマンションの1棟買いが登場し、注目を集めていた。その後は金融バブルが弾けるとともに途絶えていたが、ここ数年、景気が盛り返すのと併せ、国内不動産会社・ファンド会社と売却。所有先がファン

ファンと会社を転々  
牛込柳町の30階マンション

3年を経た16年6月に野村不動産の投資法人「野村不動産プライベイト投資法人」が同マンションを取得。再び動きを

同ビルはその後、リーマンショックの影響を受け、大手ファンド会社が次々と国内への投資を縮小、撤退する中で、13年6月にはラサールが、このタワーマンションの会社へと売却。そこからは東急不動産が三連地所から売却は数年、途絶えていた。

トーセイ側は現在、空室となつて34戸を月賃17万円台〜40万円に近接する一帯の約2千平方メートルを昨年6月、取得した。

住宅街にもホテル  
コンフォガーデンの  
ある河田町は住宅街で  
現在、建設中の建物の  
多くがマンションだ。  
この地区では珍しいホテル計画も出現した。あけ  
ほのほし通り沿いでは今年11月の完成をめざし7  
階マンションを建設  
中。また、あけほのほ  
し通り沿いでは今年9  
月の完成をめざし5階建  
のオフィス・マンション(ワンルーム9戸)ビルが建設中だ。



牛込柳町駅前の30階マンション(中央左)

▼数十年ぶりの寒波が襲った1月22日、大雪で電車がストップ。帰るに帰れなくなった。あの7年前の東日本大震災の記憶が蘇った。あの時、新宿駅改札口には入場制限のロープが張られ通勤客の客が長蛇の列をなしていた。とにかく東京という都会は地震や雪、豪雨といった自然災害に弱い。一夜にして数十万人もの帰宅困難者を生むのだ。夕方6時、降りしきる雪を忍び見ながら私はタクシーの中をいた。東京プラザホテルでの新年会は予定通り開かれるのだろうか？ 宴会が終わる2時間後、電車は動いているか？ タクシーはつかまるのか？ 帰宅困難者になったら、どこで一夜を明かせるだろうか？ 不安がよぎった。▼さて暖房の効いたホテルでの新年会は予定通りに行われた。宴会が終わる外に出ると、寒さに震えあがった。どうやって帰ればいいのか？ とうとうとありあえずホテルの送迎バスで新宿駅へ。駅ホームは電車を待ちわびる人で溢れていた。▼この日の経験からも災害時の帰宅困難者の避難施設、一時滞在できる施設が必要だと思つた。それが駅の近くにあれば、どんなに助かることだろう。訪日外国人4千万人時代を迎えた今、新宿駅が帰宅困難者で溢れかえる光景は想像するだけでゾッとする。

秒読み  
▼数十年ぶりの寒波が襲った1月22日、大雪で電車がストップ。帰るに帰れなくなった。あの7年前の東日本大震災の記憶が蘇った。あの時、新宿駅改札口には入場制限のロープが張られ通勤客の客が長蛇の列をなしていた。とにかく東京という都会は地震や雪、豪雨といった自然災害に弱い。一夜にして数十万人もの帰宅困難者を生むのだ。夕方6時、降りしきる雪を忍び見ながら私はタクシーの中をいた。東京プラザホテルでの新年会は予定通り開かれるのだろうか？ 宴会が終わる2時間後、電車は動いているか？ タクシーはつかまるのか？ 帰宅困難者になったら、どこで一夜を明かせるだろうか？ 不安がよぎった。▼さて暖房の効いたホテルでの新年会は予定通りに行われた。宴会が終わる外に出ると、寒さに震えあがった。どうやって帰ればいいのか？ とうとうとありあえずホテルの送迎バスで新宿駅へ。駅ホームは電車を待ちわびる人で溢れていた。▼この日の経験からも災害時の帰宅困難者の避難施設、一時滞在できる施設が必要だと思つた。それが駅の近くにあれば、どんなに助かることだろう。訪日外国人4千万人時代を迎えた今、新宿駅が帰宅困難者で溢れかえる光景は想像するだけでゾッとする。