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

週刊 新宿區新聞 THE SHINJUKU-KU SHINBUN

9月5日 2013年（木曜日）（第1899号）

社章

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

購読料6ヵ月4,000円、毎月5の日発行、創刊59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

❷面 新宿西口から高速ツアーバス消える
❸面 落二小、若松町ビルでスマート保育園
❸面 オリンピックの東京招致が大詰め
❹❺面 首都直下型地震の対応迫られる
❽面 与謝野馨・前衆院議員に聞く！

新宿西口・南口のビル売買

新宿南口と西口が大きな転換期を迎えている。南口では2016年春にJR33階ビルが完成。駅前周辺の老朽ビルの建て替え、テナントの入れ替わりも本格化してきた。今年春以降は予備校・進学塾が生徒を確保するため、ビルを取得し、拠点校を造る動きが目立っている。西口ではモード学園が所有していた校舎を、東進ハイスクールのナガセが100億円で取得、拠点校を開設する。またリソー教育は南口のビルを35億円で取得、拠点校に建て替える。

中央のモード学園ビルをナガセが取得。右にコクーンタワー（西口）

進学塾・予備校

駅前一等地に学校進出

駅西口に東進ハイスクール、南口にリソー教育

東進ハイスクール 新宿西口に拠点校確保

15階ビル（モード学園の）を100億で買収

予備校大手の「ナガセ」（本社・武蔵野市）は今年5月、新宿駅西口・新宿エルタワー隣の学校法人モード学園が所有していた「首都医校北校舎」（地上15階～地下3階建て）を百億円で取得した。

大学受験予備校の東進ハイスクールなどを運営するナガセは、映像授業を活用した個別指導で生徒の学習力を向上、業績を伸ばしている。

06年には中学受験生向けの進学塾である「四谷大塚」を買収。幼児教育から大学受験までの教育体制を構築した。ナガセは東進ハイスクールを首都圏で約90校展開しているが、これまでは小規模タイプのものだった。

新宿の首都医校北校舎は「これまでなかったランドマークとなる大型の校舎として、取得した」という。

東進ハイスクールの予備校校舎のほか、進学塾の四谷大塚の校舎も置く予定だ。

▼モード学園は09年に50階建て超高層ビルを建設

ナガセにビルを売却したモード学園は09年に50階建ての超高層ビル「コクーンタワー」を建設。同学園が運営する東京モード学園、HAL東京、首都医校の3つの専門学校を集約化させた。首都医校北校舎はコクーンタワーに入りきらない部分を補っていたが、生徒数の減少などもあり、今回、売却に踏み切った。

南口ビルに"拠点"を集約

リソー教育 本社・拠点校を建設

一方、リソー教育は新宿駅南口から徒歩5分の距離にある空きビル（旧南新ビル）を6月に35億円で取得、本社ビルに建て替える。

リソー教育は学習塾のトーマス、家庭教師の名門会、幼児教育の伸芽会を運営。少子高齢化が進む逆風の中、"集団指導"ではなくマンツーマンの個別指導塾で、子供を持つ富裕層を惹きつけ、業績を伸ばしてきた。

今後は少子化がさらに進行し、成長が鈍化すると予測している。

今回の本社ビルの建設により、南口エリアを中心に分散していた校舎・本部機能を集約化し、賃料の削減を図る。城西地区（30校）の拠点校にして、教育セミナーホール（2百坪）を新設する。

7階建ての既存ビルを8月から来年1月にかけて解体、その後、本社ビルの建設に取り掛かる。

東京学園が校舎用地を売却

JR九州のホテル、納骨堂を建設

学校法人「東京学園」は一昨年9月、専門学校の東京スクールオブビジネスの校舎として活用していた南口の土地を売却した。新たに取得したのはJR九州と宗教法人光明寺。

JR九州はあおい通り沿いの約千5百平方㍍部分を取得。来年7月末の完成をめざし、地上18階～地下1階建てのホテル（客室数2百40室）を建設している。

一方、ホテルサンルート前の約9百60平方㍍を取得したのが光明寺。

光明寺はここに地上6階～地下1階建ての"納骨堂"を来年春から夏にかけての完成をめざし建設中だ。

南口の一等地に「納骨堂」ができるため、地元から懸念の声があがっている。

JR33階ビル9月に着工

JRによる地上33階～地下2階建て「新宿駅新南口ビル」の本体工事は、この9月より着手、16年春の完成をめざす。

本体工事の工事会社は大林組、大成建設、鉄建で、工事費は約3百15億円。電気設備会社は日本電設工業、九電工、日本リーテックで、工事費は約37億円。1～5階は商業施設、6～33階はオフィスフロア、地下部分は駐車場（約2百80台）となる。33階ビルの隣接地には交通ターミナルが建設される。

三菱地所 南口オフィスビルを取得

紀伊國屋書店新宿南店の奥手、9階建てオフィスビル「日本プランズウィックビル」（代々木）を8月、12億2千万円で取得したのが三菱地所だ。三菱地所は11年3月には同ビル隣の新宿パークホテルを取得している。

▼隣接ビルとの共同開発も検討

日本プランズウィックビルは1974年に竣工した。築39年が経過する中、前のビルオーナーである「ジャパンリアルエステート投資法人」は新宿パークホテルを含め、複数ビルの共同建て替えを模索していた。

ただ共同建て替えの場合、開発に時間がかかる。またオフィスビル不況の中、大規模ビル開発では"巨大な空室"を抱えるリスクもある。そこで土地は継続保有した上で、建物部分を三菱地所へと売却し、将来的に生じる開発リスクを三菱地所に背負わせた。

▼既存ビルでしばらく運用

開発を託された三菱地所側は、早期の建て替えには消極的だ。「都内では大型のオフィスビルが12年に次々と完成し、市場は過剰気味。今後南口で開発が進むとはいっても、恩恵を受けるのは商業施設に限った話では」

「現在のプランズウィックビルの入居率は93・4％と高く、すぐに建て替える必要性はない」としばらくは既存ビルのまま運用する方針でいる。

秒読み

▼20年のオリンピックは東京か？これを逃すと日本に二度とチャンスはないといわれる。前回は南米大陸初のリオに負け、もし今回、イスラム圏初を売りにするイスタンブールに決まれば、次の24年はアフリカ大陸初の南ア連邦という流れになるからだ▼20年は、東京新都心では意義深い年になると言える。渋谷駅前には3つの超高層が完成し、新宿では東西自由通路が開通、駅前ルミネの建替えが始まる？東京―名古屋40分というリニア新幹線は27年に開通し、東京の商圏は一極集中化が一段と進んでいく▼だが一方で、この20年に向けて地球温暖化は深刻さを増し、南海トラフ大地震の危険度も高まり、M7級の首都圏直下型は10年間に30％、30年間には70％に跳ね上がる。原発再稼働による放射能汚染もさらに進んでいるのかも▼建設と破壊の両極端が同時進行している中で、東京オリンピックは開かれるのかもしれない。20年の世界では、シリア戦争も終わっているだろう。日本の福島原発の汚染水も何とか収束しているだろう。そんな淡い期待で、IOCがいま候補地を選択、決定するならば、何とも貧束ないIOCだ▼猪瀬都知事は"福島原発事故"という"臭いもの に蓋"をして、アエノスアイレスに出発した。