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

週刊 新宿新聞 THE SHINJUKU SHINBUN

4月1日 社章
2025年（火曜日）
（第2205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

購読料6ヵ月4,000円、毎月1日・15日発行、創刊70周年 ☎3369－6195 FAX3369－0759

（昭和32年12月4日第3種郵便物認可）

新宿人名録特集

②面 都議選新宿・自民は候補者1人に絞る
③～⑪面 新宿人名録～地域を支える人
⑪面 四谷消防署・火災死者ゼロ3000日達成
⑪面 新宿区と東京都栄養士会が協定締結
⑫面 オカダヤ本店が集約化しグランドオープン

訪日客で賑う歌舞伎町

インバウンド ホテルは富裕層に照準

渋谷サクラステージ 「外国人ステイ」が的中！

公示地価 渋谷、浅草、歌舞伎町が急上昇

国土交通省は3月18日、土地取引の目安となる公示地価（今年1月時点）を公表した。都内の商業地は前年に比べ10.4%増。商業地の伸びが2桁増となったのはリーマンショックがあった2008年以来17年ぶりとなる。都心一等地で進む駅前再開発（東京大再開発の流れ）、富裕層向けの億ション開発、インバウンド需要が都心にミニバブルを呼び込んでいる。都内で最も地価が上昇したのは、渋谷駅前の桜丘町。近接する渋谷サクラステージのまちびらきで、この1年で32.7%もの伸びをみせた。インバウンド需要を取り込んだのが浅草、歌舞伎町。歌舞伎町2丁目では22%もの伸びを示した。

いよいよバブル再来の兆しか？

地価上昇率 17年ぶり2桁"増"に

都内の商業地の公示地価は前年比10・4%増（24年6・1%増）、住宅地は5・7%増（同4・1%増）と商業地・住宅地共に4年連続で上昇した。商業地の伸びが2桁増となったのはリーマンショックがあった08年の15・8%増以来のこと。ミニバブルの様相を呈し始めたといえよう。商業地では駅前の再開発や訪日外国人で賑うエリアが上昇率上位を占めた。

▼渋谷はサクラステージ周辺が都内トップの上昇

上昇率トップとなったのが渋谷区桜丘町。近くには昨年7月にまちびらきを行った渋谷サクラステージ（39階建・30階建などで構成）がある。サクラステージでは訪日客向けの長期滞在施設も整備。再開発効果で、公示地価は前年比32・7%増と3割超の伸びをみせた。

渋谷では、今年3月に本体工事に着手した東急百貨店本店跡地開発に近接する高級住宅街エリアに位置する神山町も前年比24・3%（上昇率4位）の伸びを示した。また2棟の超高層ビル（41階・2棟）などを建設する「渋谷二丁目西地区」に近接する渋谷2丁目の地点も20・8%増と高い伸びを示した。

▼今年に入り弾けた中野開発バブル

駅前の4地区で超高層ビル計画（うち1地区は昨年完成）がある中野駅周辺も2地区がトップ10内にランクインした。

ただ今年に入り、駅前開発の目玉であった中野サンプラザ跡地開発が建設コストの大幅増で当初計画がとん挫。事業者選定からやり直すこととなった。ここ数年続いていた中野再開発の動きに大きな影響が出そうだ。

▼インバウンド効果で浅草、歌舞伎町が躍進

上昇率トップ10の中で4地区がランクインしたのが訪日客で賑う浅草だ。浅草は銀座、新宿東口などと異なり観光客が多い割には、地価が安く、投機的なビル売買も呼び込んでいるのが理由だ。

インバウンドで賑うエリアの中でも銀座、新宿東口の高額地点は、地価がすでに高くなっていることから上昇幅は1桁台にとどまった。

新宿駅周辺では、訪日客で賑う歌舞伎町が大きく上昇。ホテルやホストクラブが集積する歌舞伎町2丁目の地点が22・0%増で都内全域でも10位に入る伸びをみせた。

区内平均 渋谷を上回る 新宿 マンション開発で大幅増。

新宿区内全域の商業地平均の上昇率は13・7%。23区では中野（16・3%）、杉並（15・1%）、台東（14・8%）に次ぐ伸びとなった。駅前開発では新宿を先行する渋谷（13・3%）を上回った。

▼シチズンプラザ跡地開発で馬場が2割増

新宿区内の76調査地点中20%増以上の伸びを示したのが8地点。内訳は歌舞伎町2地点、神楽坂、山吹町、中落合3丁目、高田馬場3丁目、四谷地区の舟町、大京町。

区内上昇率3位の2割増となった高田馬場3－22は今年6月に竣工するシチズンプラザ跡地の12階マンション「パークシティ高田馬場」（325戸）の近く。歌舞伎町を除く6地点は近隣で富裕層向けの億ション開発が進むエリアで占めた。

▼新宿西口再開発効果はなく

一方、オフィス街に位置する西新宿の8地点の上昇幅は全て1桁台だった。新宿駅西口地区の48階駅ビルも完成するのは29年度と先なこともあり、再開発効果はなく西口地区の近接地点（松岡セントラルビル）の上昇幅も4・7%増と小幅にとどまった。

新宿東口 ユニクロ出店、アルタ閉店 地価一等地の店舗 激しく変わる

新宿東口の目抜き通り・新宿大通り沿いの2地点は銀座に肩を並べる全国5、6位の地価高額地点。新宿大通りでは昨年秋以降、沿道の店舗が大きく変化。訪日客獲得をめざした店舗が次々出店する一方で勢いのない商業店舗の淘汰が進んだ。

昨年10月にはユニクロがビックロ跡地にグロバール旗艦店を出店。同11月には中古ブランド店の「ALLU」、カナダ発のアウトドアブランド店「アークテリクス」が出店。これらの店舗出店が相次いだのは訪日客増を受けてのものだ。

一方、今年2月には新宿アルタが閉鎖。4月より建て替えのための解体工事に着手する。3月には新宿高野ビル入居のスポーツブランド「アンダーアーマー」が閉店した。

▼モア2番街にモダンなオカダヤTFビル竣工

周辺エリアの移り変わりも激しい。モア2番街ではオカダヤ本店などが入居する11階ビルが竣工。1階～4階には「キディランド」が4月25日に出店する。

全国の公示地価・高額ランキング ※単位は1㎡あたり

	（万円）	前年比
山野楽器銀座本店（銀座）	6,050	8.6%増
対鶴館ビル（銀座）	5,170	8.6%増
明治屋銀座ビル（銀座）	4,440	8.6%増
ZARA（銀座）	4,310	8.0%増
NEWNO・GS新宿（新宿3）	4,000	5.3%増
新宿高野第二ビル（新宿3）	3,890	4.6%増
丸の内ビルディング（丸の内）	3,710	0.8%増
渋谷第一勧銀共同ビル（宇田川町）	3,350	7.0%増
塚本素山ビルディング（銀座）	3,210	8.4%増
銀座尾張町TOWER（銀座）	3,080	5.1%増

新宿区内の公示地価・高額ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	前年比
NEWNO・GS新宿（新宿3-24-1）	4,000	5.3%増
新宿高野第二ビル（新宿3-30-11）	3,890	4.6%増
松岡セントラルビル（西新宿1-7-1）	2,220	4.7%増

渋谷区内の公示地価・高額ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	上昇率
渋谷第一勧銀共同ビル（宇田川町23-3）	3,350	7.0%増
原宿ビアサビル（神宮前4-26-18）	2,850	1.1%増
渋東シネタワー（道玄坂2-6-17）	2,560	5.8%増

豊島区内の公示地価・高額ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	上昇率
GGO池袋3号館周辺（東池袋1-1-3）	1,750	10.4%増
第7野萩ビル（南池袋1-21-5）	910	12.1%増
エキニア池袋（西池袋1-17-10）	826	10.4%増

新宿区内の公示地価・上昇ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	前年比
歌舞伎町2-21-6（商業地）	172	22.0%増
神楽坂6-64（商業地）	250	21.4%増
高田馬場3-22-3（商業地）	182	20.5%増

渋谷区内の公示地価・上昇ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	上昇率
桜丘町14-6（商業地）	345	32.7%増
神山町16-4（商業地）	184	24.3%増
渋谷2-6-12（商業地）	290	20.8%増

豊島区内の公示地価・上昇ランキング ※単位1㎡あたり

	（万円）	上昇率
上池袋1-39-3（商業地）	122	15.1%増
西池袋3-30-5（商業地）	172	14.7%増
駒込1-14-2（住宅地）	120	14.3%増

23区内商業地の上昇率ランキング ※単位は1㎡あたり

	（万円）	前年比
渋谷区桜丘町14-6	345	32.7%増
台東区浅草1-1-2	717	29.0%増
台東区西浅草2-13-10	258	25.9%増
渋谷区神山町16-4	184	24.3%増
台東区西浅草3-4-2	130	23.8%増
中野区中野5-67-5	437	23.8%増
中野区中野3-36-15	667	23.7%増
台東区浅草2-34-11	201	23.3%増
足立区千住2-57-3外	505	23.2%増
新宿区歌舞伎町2-21-6	172	22.0%増

秒読み

▼一つの超高層ビルを創ろうとする時、ディベロッパー（再開発業者）たちが、まず頭を悩ますのはオフィスとマンションとの構成比率の問題だろう▼中野サンプラザの場合、当初の計画ではオフィス4割、住宅4割、ホールやホテル2割という構成だった。それをオフィス2割、住宅を6割、商業スペース2割の構成比率に変更した。オフィス優先から住宅優先への変更案は、かつてなかった画期的なことだ▼いま全国の再開発事業は、凄まじい人手不足、原材料費、人件費の高騰などで停滞、延期、中止に追い込まれている。中野サンプラザも例外ではない。21年の計画段階で1810億円だった事業費は、3年後の24年には2639億円へと当初計画の1・5倍に。さらには900億円超のコスト増が見込まれると、施行する野村不動産が今年1月に明らかにした。また、61階超高層ビルをツインタワーにするという変更案を酒井直人・中野区長は認めず、白紙に戻した▼いずれにしろ超高層ビルは、オフィスと住宅部分の比率で骨格は決まる。そこにホテル、劇場ホールを割り込ませ、"文化の華"を添える▼新しく作られる超高層ビルには外から人を招き入れる"賑い"も求められる。次回のコンペに注目したい。