渋谷 銀座・丸ノ内・六本木に対抗 池袋 新宿
3都市つなぐ新聞

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

4月号

新都心新聞
THE SHINTOSHIN SHINBUN

4月15日 社章
2025年（火曜日）
＜第178号＞

発行所 株式会社新宿区新聞社
編集・発行人 喜田 勇
新宿区歌舞伎町1－1－25 ワコーレ新宿第2ビル

購読料6カ月4,000円、毎月25日発行 ☎3369－6195 FAX3369－0759 新宿区新聞とは姉妹紙です。

47階プラウドタワー池袋（右）と52階グランドシティタワー池袋（左奥）

副都心一等地のタワマン人気はうなぎ上り

建設業界の深刻な人手不足による工事の遅れの影響で、都心のタワーマンションの供給は昨年、前年比で3割も減少した。副都心エリアでは京王線笹塚駅前で建設中の28階・パークタワー渋谷笹塚は3月から販売を開始する予定だった。ところが工事の遅れで開始時期を「未定」へと変更を余儀なくされた。都心の新築マンションの供給が細ったことで代わりに中古に需要が集中した。国内の超富裕層、外国人による薄浅の超高額な一部のプレミア物件の争奪戦が繰り広げられている。都心の新築タワマン供給は今年に入り、徐々に回復。メトロ東池袋駅前の47階タワマンの2月の1期1次販売（104戸）は予約申し込みで即日完売となった。

人手不足 タワマン開発が遅延！

建設費の高騰 マンション中古物件に外国人〝買い〟

東池袋47階 104戸（1期1次）が即日完売

御苑前35階 最高値は何と20億円

メトロ東池袋駅前の南池袋2丁目C地区では、マンション販売が熱を帯びている。一昨年から販売を行っている住友不動産の52階・グランドシティタワー池袋（878戸）に続き、今年2月からは野村不動産の47階・プラウドタワー池袋（620戸）の販売が開始された。

2月の1期1次販売（104戸）は販売価格が1億2830万円～7億円。メトロ東池袋駅前の好立地にあり、予約申し込みで即日完売となった。野村不動産によれば、30～40代までの家族世帯（世帯数2～3人）が多く、経営者層ではなく会社員の占める割合が高かった。地区別では池袋周辺の豊島区内、近隣の文京・板橋区からの転入組が多かった。

▼渋谷26階タワマンは一般分譲分が即完売

副都心のタワーマンションの販売は好調な状況が続いている。

渋谷駅東口・金王八幡近くの26階・プラウドタワー渋谷は総戸数132戸中、一般分譲分41戸（販売価格1億6900万円～5億900万円）が野村不動産により、昨年2月販売されたが即完売した。

▼御苑前35階タワマンの上層ペントハウスは20億円の物件も

新宿御苑に近接する35階・クラッシィタワー新宿御苑（280戸）は住友商事、三菱商事レジデンスにより一昨年より販売開始。260～270戸が売り出され9割超が売れている。昨年、販売された上層のペントハウスは約20億円の高値となった。一般分譲された都内新築マンションの中で最高値を示した。

高級住戸 外国人の取得〝増〟

中古物件でさえも15億円に

東京23区内の昨年の新築分譲マンションの供給戸数は8275戸。前年の1万1909戸から3割も減少した（不動産経済研究所調査）。

「昨年は、港区では平均価格が4億円台の三田ガーデンヒルズなど超富裕層向けマンションが供給された。また中央区では五輪選手村跡地の晴海フラッグ・50階タワー棟が供給。大型の新築分譲マンションが相次ぎ供給された年だった。

それが昨年は一転。建設業界の人手不足に加を発し、大型のマンション開発の工期がずれ込むケースが続いた。マンション供給は大幅に減少した。

人手不足、資材高騰による建設費の高騰で、マンション価格もこの2年の間で大幅に上昇した。23区内の新築分譲マンションの平均販売価格は1億1181万円。前年に比べ微減したが、2年前（8236万円）と比較し35%も上昇した。希少性の高い都心マンションは価格を転嫁しても売れるため、郊外に比べても上げ幅が大きいという。

▼渋谷、港、千代田の購入者の2～4割が外国人

従来、都心のタワマンの購入者の多くはパワーカップル（高収入の共働き世帯）で占めるといわれてきた。それが価格高騰の中、パワーカップルでも断念するケースが出始めた。その分、割合を増やしてきたのが国内の超富裕層、外国人だ。

3月に公表した三菱UFJ信託銀行による「24年度下期ディベロッパー調査」によると、都心マンションの中でも超富裕層向けのプレミア住戸の割合の高い渋谷、港、千代田の3区では新築マンションの購入者の2～4割が外国人で占めることがわかった。外国人が占める割合を「2～3割」「3～4割」と回答する事業者が計61・6%も占めた。

▼都心の中古マンション価格は平均1・5億に

中古マンションになると割合はさらに高まる。「文京の中古物件を扱う事業者からは購入者の大半は外国人で占めるとの声も聞いている」（不動産経済研究所）という。

東京カンティ調査によると2月の都心6区（千代田・中央・港・新宿・渋谷・文京）の中古マンション価格は前年比32・8%増の1億5107万円。新築の供給が減ったことで中古に需要が集中した。特に千代田、港は、平均2億円超で、薄浅の超高額物件を中心に中古価格は急騰している。

▼住不は東池袋のタワマンで5年間の転売禁止

値上がり基調を理由に新築物件を投資目的で転売するケースも多くある。そのため新築分譲マンションを供給する事業者側は転売防止策を取りはじめた。住友不動産は東池袋駅前で販売中のグランドシティタワー池袋について物件引き渡しから5年間は転売を禁止する特約条項を設けた。板橋で販売中のタワマンも同様の条項を設けた。

販売活動〝休止〟へ

笹塚タワマン28階 工事遅れで

京王線笹塚駅前で建設中のパークタワー渋谷笹塚（659戸）。人手不足による工事の遅れが原因で三井不動産は予定していた3月からの販売開始時期を「未定」に変え、販売活動を休止させた。工事は大林組の施工で24年2月に着手。27年12月の完成、28年3月の入居予定をめざし建設が進められていた。だが基礎工事の段階で遅れがでていた。

▼今年に入り供給は回復

都心では他のタワマンでも、昨年、供給が先送りされるケースが目立った。それでも「今年前半から都心の新築マンションの供給量は増え始めている。昨年から遅れた物件が供給され始めた。秋商戦から本格化する」と不動産経済研究所側ではみている。新たに着手するタワマンも人手不足を織り込んだ上で、工期を設計するため「大幅な工期遅れなどは今後起こりにくくなる」ともいう。

販売が延期されたパークタワー渋谷笹塚

今年の都心マンションをけん引するのが港区。総戸数815戸の34階・リビオタワー品川は3月から販売開始。1期1次の221戸は平均倍率12・3倍の高倍率で即完売した。4月からは40階・プランズタワー大崎（総戸数389戸）の販売が開始される。

新宿区内の昨年の新築分譲マンションは448戸（23年888戸）と前年に比べ半減した。一昨年は西新宿五丁目中央南地区の40階タワマン、新宿御苑前の35階タワマン、高田馬場・シチズンプラザ跡と大型のマンション供給が次々開始。それが昨年は新規の大型マンション供給がなく一昨年分の繰越分で占めた。

新宿の供給は〝半減〟

大型開発は33年度頃まで途絶える

新宿は今後、33年度頃～400戸程度の供給に落ち着きそうだ。

豊島区内の供給も半減。今年は47階・プラウドタワー池袋の供給開始で大幅に供給が増える見込み。渋谷区は昨年、26階・プラウドタワー渋谷の供給などがあり、供給戸数は増加した。

丁目西地区まで大型タワマン開発はない。また新宿区は過剰な開発に歯止めをかける方針を3月に策定。ここ数年は200の完成をめざす西新宿三

都内の新築分譲マンション

※不動産経済研究所調べ ※2024年。（ ）内は前年

	発売戸数	契約戸数	平均価格
新宿区	448戸（888戸）	374戸（833戸）	1億3,080万円（1億3,223万円）
豊島区	142戸（257戸）	128戸（206戸）	1億6,765万円（1億1,349万円）
渋谷区	297戸（202戸）	283戸（168戸）	2億0,254万円（1億4,541万円）
港区	277戸（1,462戸）	240戸（1,442戸）	2億6,825万円（2億9,680万円）
中央区	1,334戸（1,487戸）	1,258戸（1,487戸）	1億4,471万円（9,176万円）
都区部	8,275戸（1万1,909戸）	6,920戸（1万0,013戸）	1億1,181万円（1億1,483万円）