

# ビジネス街徹底分析

# 秋葉原

## 第1章 業務集積傾向

秋葉原周辺の業務集積傾向

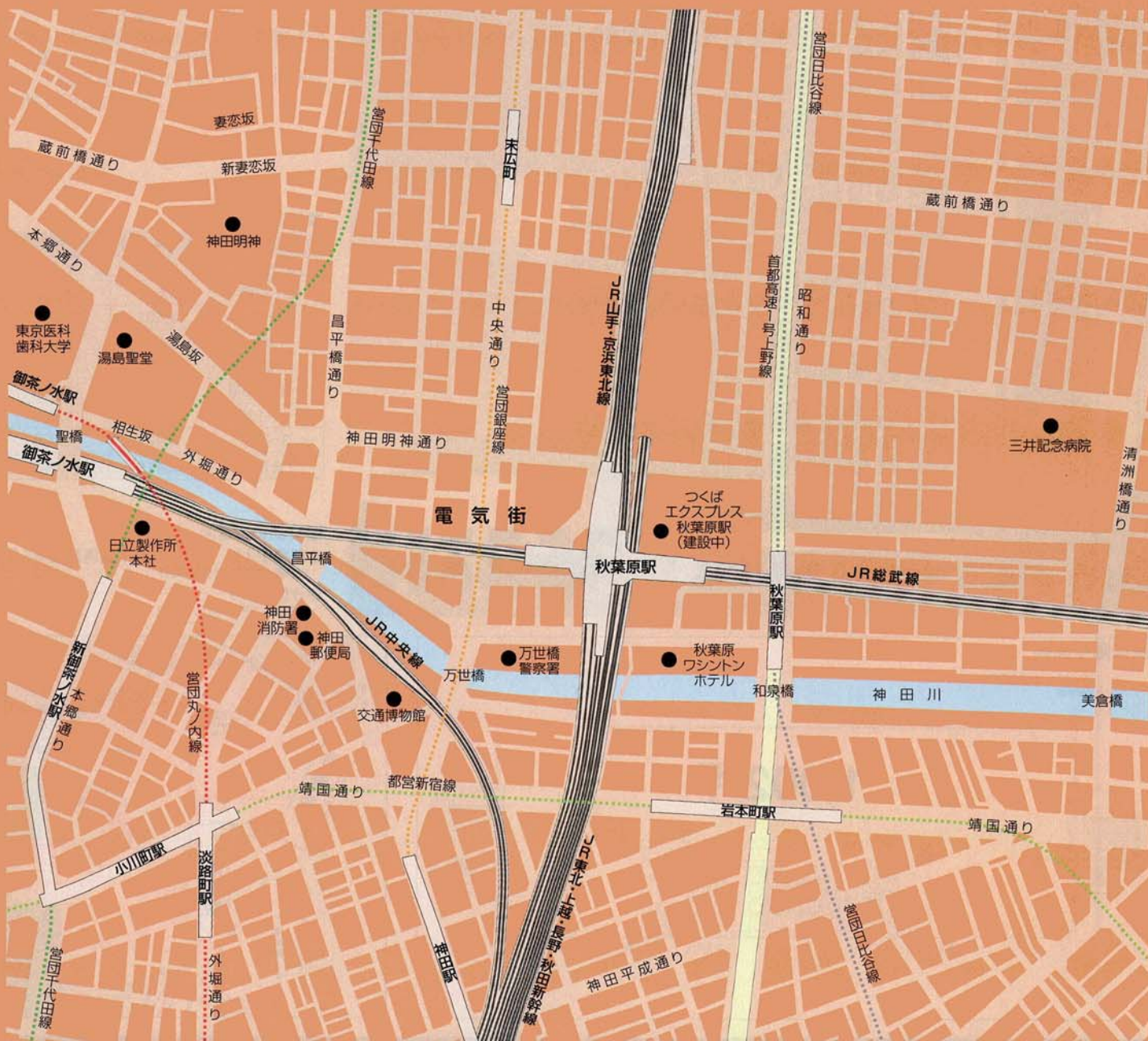
## 第2章 オフィス市場

データから見るオフィス市場の変化と現状

## 第3章 開発・再開発計画

世界的なIT拠点・秋葉原の中心となるプロジェクト

秋葉原一帯は、1869(明治2)年の大火災を機に火除け地となり、遠州(現在の静岡県)から火除けの秋葉大権現を勧請し、鎮火神社として祀った。これがのちに「秋葉神社」と改められ、この一帯も「秋葉ヶ原」と呼ばれるようになったという。現在の秋葉原は、電気街「アキバ」として世界的に有名である。さらに、南には職人町と金物問屋街、東には繊維街と、秋葉原周辺は昔から各地域の特色が色濃く出ていた。その秋葉原駅周辺が、2005年に開業する「秋葉原ITセンター(仮称)」を中心に、世界的なIT拠点へ大きく変わろうとしている。今号では、秋葉原の現在とこれからを検証する。



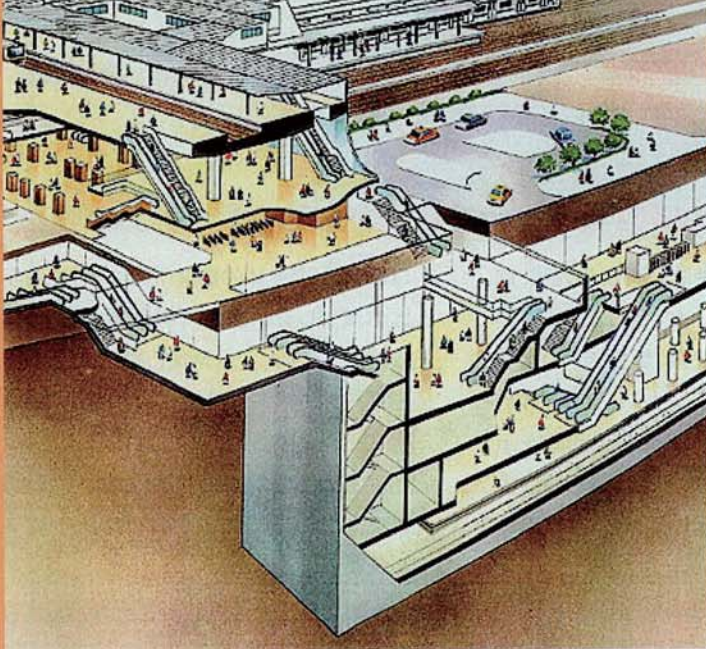
秋葉原電気街



秋葉原駅西口に竣工予定の秋葉原ITセンター（仮称）



つくばエクスプレス秋葉原駅舎 完成予想図



つくばエクスプレス路線図



## つくばエクスプレス開業 TOPICS

東京・秋葉原と茨城県つくば市を結ぶ「つくばエクスプレス」が、いよいよ2005年秋に開業を迎える。最高時速は130km。秋葉原～つくば間（総延長58.3km、20駅）を最速45分で結ぶ。ATO（自動列車運転装置）支援によるワンマン運転方式を採用し、運転手がボタンを押すだけで次の駅まで走る自動運転が特徴だ。

沿線では、鉄道整備と同時に、大規模な開発が行われ、新しい街づくりが進んでいる。「みらい平・いちさと」と呼ばれる沿線地域の開発総面積は3,000haを超え、各地域ごとのテーマに沿った開発が進められている。

首都圏北東地域の「鉄道空白地帯」と東京・秋葉原を結ぶ「つくばエクスプレス」への期待は大きい。

# ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS

# 業務集積傾向

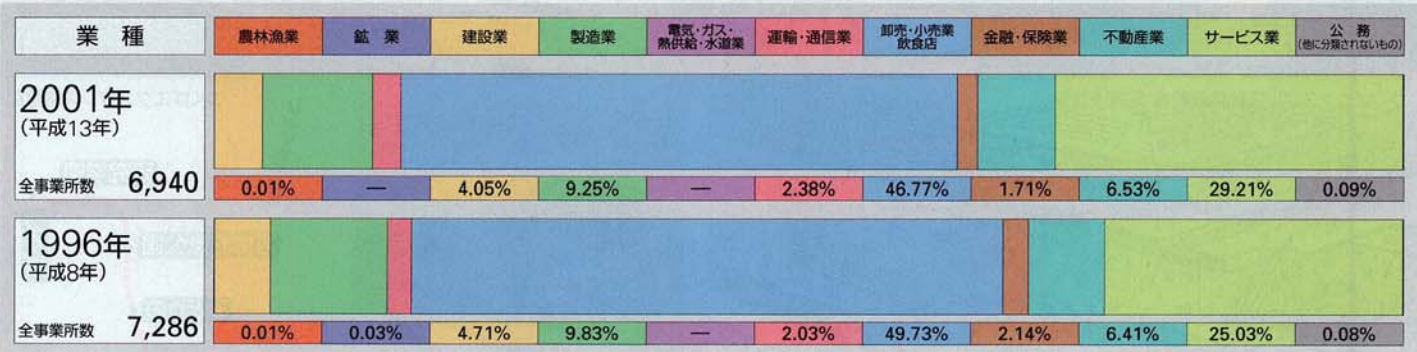
**対象地域**

(千代田区)外神田一〜六丁目、神田淡路町二丁目、神田須田町一・二丁目、神田岩本町、岩本町三丁目、神田佐久間河岸、神田佐久間町一〜四丁目、神田平河町、神田和泉町、神田花岡町、神田相生町、神田練馬町、神田松永町 (台東区)秋葉原、台東一丁目

## 秋葉原周辺の業務集積傾向

「秋葉原」といえば、まず電気街。もう少し昔なら、神田青果市場も挙げられただろう。とにかく、オフィス街というイメージとは、かけ離れた街であることは間違いない。しかし、2005年には、世界的なIT拠点としての一步を踏み出し、超高層ビルが建ち並ぶ。果たして、秋葉原はどうなっていくのか。本章では、現在の秋葉原駅周辺の業務集積傾向を、主要5区との比較を交えながら見ていこう。

### 業種別事業所割合比較 (2001年：1996年)



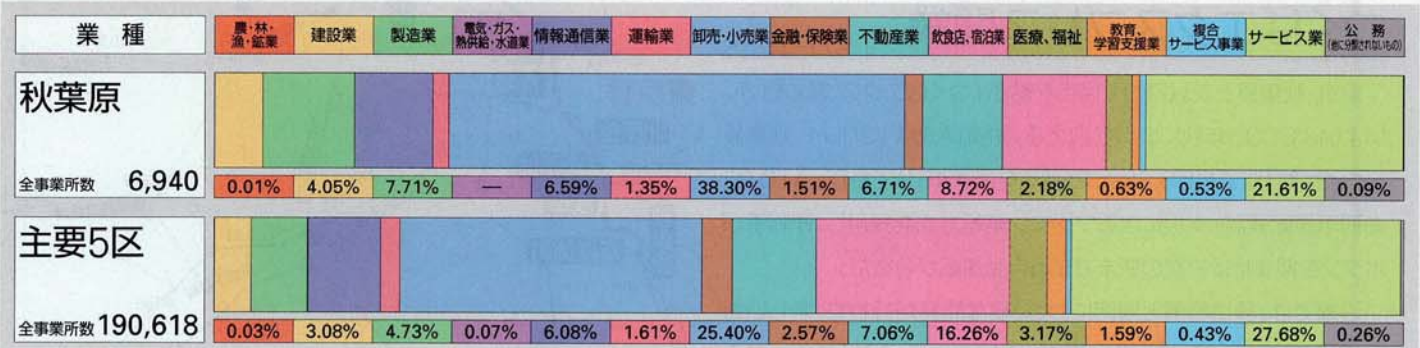
2001年の秋葉原エリア(対象地域は上記参照)の事業所数は、6,940所で、5年前の1996年と比較すると約4.7%減少している。また、従業者数は、約103,000人で、こちらも約8.5%(約9,500人)の減少となっている。

上のグラフは、秋葉原エリアの2001年と1996年の業種構成を比較したものである。

どちらも、最も多い業種は「卸売・小売業、飲食店」で、2番目が「サービス業」となっている。しかし、「卸売・小売業、飲食店」の実数は、300所以上減少し、「サービス業」は約200所増加するという、相反する傾向を示している。現在、「サービス業」は多くの主要都市で増加傾向を示しており、各都市の経済発展の鍵を握るものと思われる。

なお、エリア全体の事業所数は、1996年と比べ減少しているが、「神田須田町」「神田淡路町二丁目」では増加している。「神田須田町」では、「サービス業」が130所(1996年比+35.7%)も増加。これに対し、「製造業」「金融・保険業」が同比-19.8%、-40.0%と大きく減少し、業種の入替わりの様子が表れている。

### 業種別事業所割合比較 (秋葉原エリア：主要5区(千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区))



上のグラフは、2001年の秋葉原エリアと主要5区の業種別割合を、2001年度から導入された新分類の事業所統計と比較したものである。

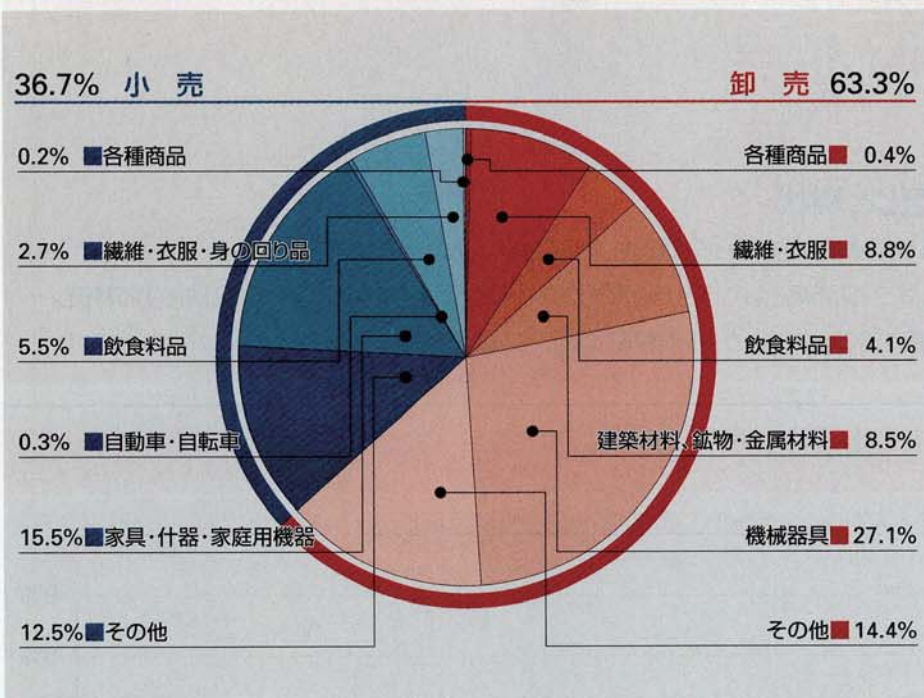
秋葉原エリアでは、「卸売・小売業」の割合が最も多く全体の約4割を占め、次いで「サービス業」が約2割となっている。しかし、

主要5区はその逆で、「サービス業」「卸売・小売業」の順であり、その割合にも大差はない。秋葉原エリアにおける「卸売・小売業」については、次ページでもう少しその内訳を検証する。

この他の秋葉原エリアの特徴としては、「飲食店、宿泊業」の割合が低いことが挙げら

れる。主要5区のそれと比較すると、約半分である。また、「製造業」の割合が、主要5区よりもやや多い。その内訳としては、「印刷関連」「機械器具製造」がその大半を占めており、特に、「神田佐久間町三・四丁目」「神田和泉町」「神田練馬町」「秋葉原」「台東一丁目」でその傾向が出ている。

## 卸売・小売業内訳

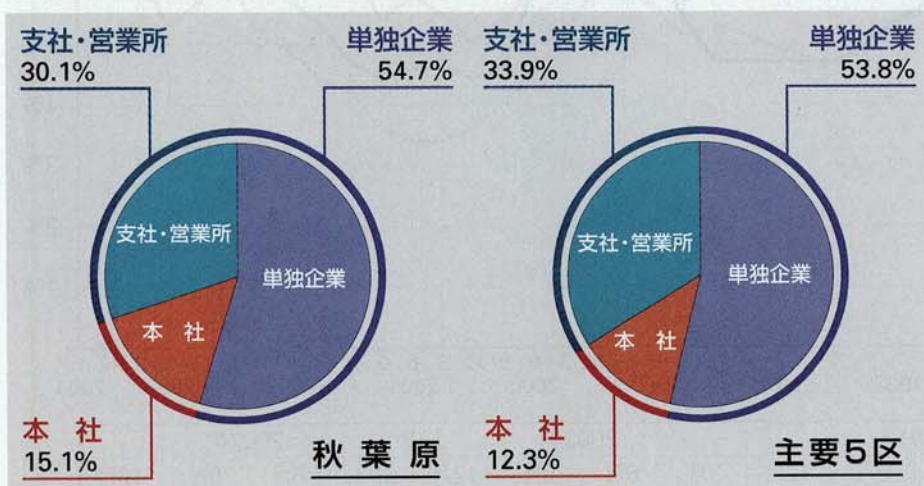


ここで、秋葉原エリアの全業種のうち、約4割を占める「卸売・小売業」について見てみよう。同エリアは、江戸時代から、水路・陸路に恵まれていたため、米問屋や青物商が集まり、卸売の街として発展した歴史を持つ。その影響か、「卸売業」の方が「小売業」の36.7%より多く、63.3%となっている。

さらに内訳を見てみると、最も多いのは「卸売業」の「機械器具卸売」で、27.1%。次いで「小売業」の「家具・什器・家庭用機器小売」が、15.5%を占めている。これらは、世界的に有名な「電気街」を持つ同エリアの特徴が顕著に表れた結果と言える。

また、東神田や岩本町の繊維街、神田駅周辺の職人町の影響は、「繊維・衣服卸売」「建築材料・鉱物・金属材料卸売」の割合がやや多いことに表れている。

## 本社・支社別割合



左のグラフは、2001年の秋葉原エリアと主要5区におけるオフィス機能割合を表したものである。

秋葉原エリアと主要5区との間に、それほど大きな違いは見られないが、強いて挙げるなら、「支社・営業所」の割合が主要5区よりもやや少ないことであろうか。同エリアは、前述したように、「卸売・小売業」が約4割を占め、「製造業」でも「印刷関連」「機械器具製造」が多い。これらの業種は、単独で比較的小規模かつ地元密着型の形態を取ること、影響していると考えられる。

## 開設時期別事業所数（民営）

2001年時点		1996年時点	
1954年以前	738	1954年以前	1,019
1955～64年	558	1955～64年	702
1965～74年	829	1965～74年	1,040
1975～84年	1,098	1975～84年	1,527
1985～94年	1,463	1985～94年	2,215
1995年	242	1995年	393
1996年	282	1996年	323
1997年	232		
1998年	274		
1999年	344		
2000年	436		
2001年	328		
不詳	86	不詳	38
総数	6,910	総数	7,257

左の表は、2001年と1996年時点の開設時期別事業所数を表したものである。もちろん、この5年間にテナントの転出入が行われているため、事業所の内訳は変わっているが、大まかな傾向を見る上では参考になるだろう。

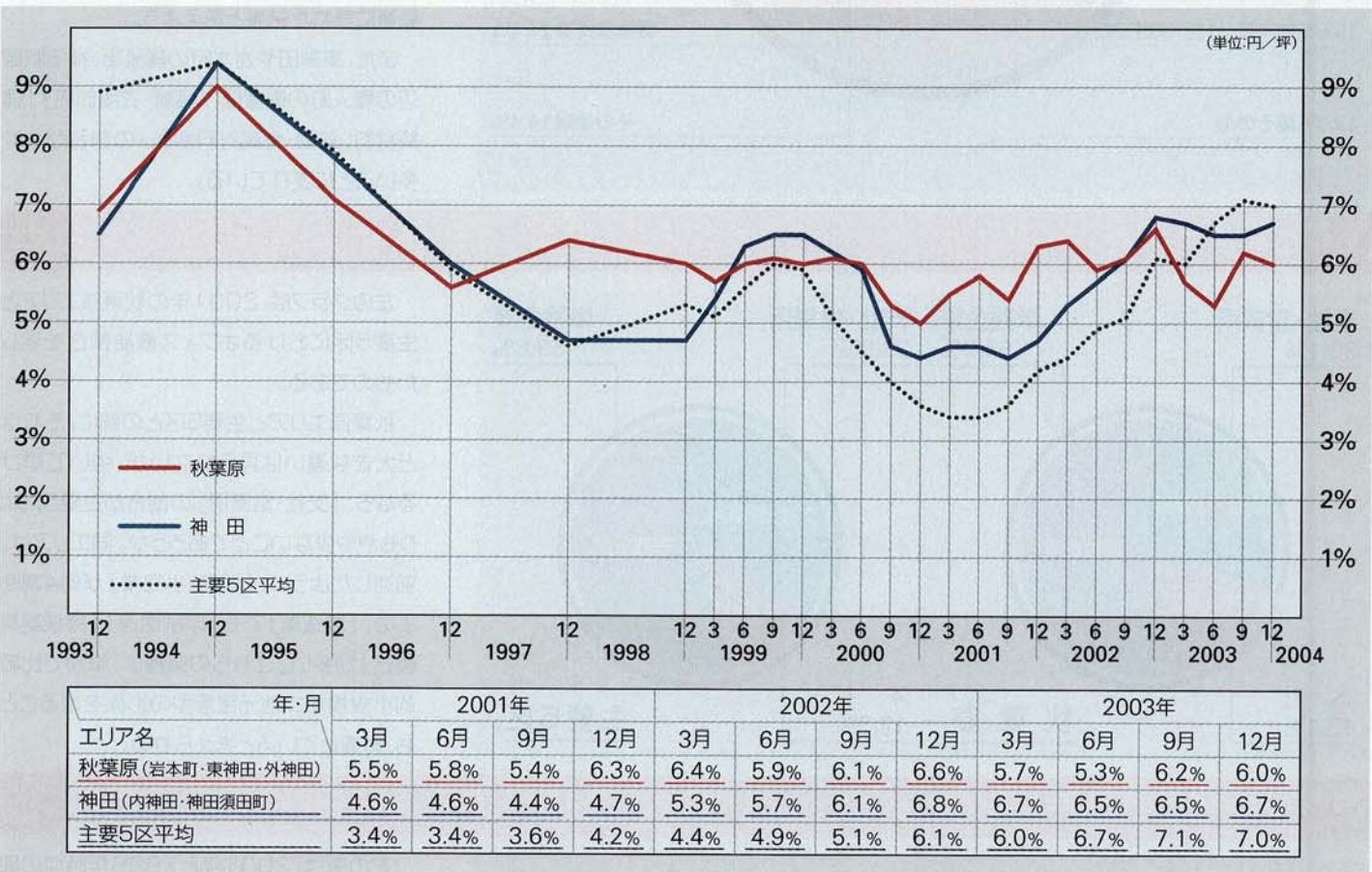
最も事業所数の減少が著しいのは、「1985～94年」開設の事業所である。この時期はバブル経済期がすっぱりと入っており、企業や事業所の新設が著しく増加したものの、その後の景気低迷のあおりを受け、企業の倒産、事業所の廃止・統合などで、その数が激減したと思われる。また、開設時期の古い事業所の減少も、気になるところである。

# オフィス市場

## データから見るオフィス市場の変化と現状

東京から2駅、総武線や地下鉄日比谷線も通る秋葉原の交通アクセスは、決して悪くない。しかし、駅前の開発がなかなか着手されなかったこともあり、都心にありながら、これまで、オフィス市場としてほとんど脚光を浴びることがなかった。本章では、隣接する神田ゾーンと主要5区平均との比較を交えながら、秋葉原のオフィスマーケットを検証する。(主要5区:千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)

### 空室率推移



1994年に9.0%を記録した岩本町・東神田・外神田ゾーン(以下「秋葉原」)の空室率は、1996年には5.6%まで改善したものの、再び上昇。その後は、5~6%台で推移していたが、2000年12月には5.0%まで下がった。これは、急激な新規需要の増加によって都心の空室が不足し、あふれた需要の一部を秋葉原で吸収した結果と考えられる。2000年は、景気の停滞により潜在化したオフィス需要がようやく表面化し始める一方、IT関連企業や外資系金融企業が競ってハイグレードなビルを求めたため、東京

23区の新規需要量が前年の6倍近くまで達した年である。  
2001年に入ると、東京全体の需要の停滞により、秋葉原の空室率も再び上昇し始める。しかし、上がったたり下がったりを繰り返しながらも、2003年6月には5.3%まで改善。主要5区平均の空室率が、「2003年問題」といわれる東京へのオフィスビルの大量供給により需給バランスを崩し、上昇傾向に歯止めがかからない中、秋葉原は、周辺マーケットと比べて低い賃料水準を武器に需要を吸引したためと思われる。その後はまた、

上下しながら6%台で推移している。  
内神田・神田須田町ゾーン(以下「神田」)の空室率は、主要5区平均の動きとよく似ている。1994~97年まではほぼ同水準で推移し、1999年3月以降は、主要5区平均より常に1%前後高い水準で推移。しかし、2003年に入ると、神田の方が、低い水準で推移し始め、逆転現象が起こっている。  
2005年には、秋葉原駅周辺の大規模開発が竣工を迎える。果たして、東京のオフィス市場にどんな影響を与えるのだろうか。秋葉原から、当分目が離せない。

## 平均募集賃料推移

2002年の年間平均募集賃料と10年前(1993年)のものとは比べてみると、秋葉原で8,880円/坪(-43.6%)、神田で11,520円/坪(-47.0%)と、それぞれ大きく下落している。主要5区平均については、10,890円/坪(-43.0%)の下落であり、主要5区の中でも、神田はやや下落幅が大きいと言えるだろう。

2003年に入っても、主要5区平均は下落を続けているが、秋葉原、神田の両ゾーンでは、わずかながら上昇。秋葉原の2003年12月時点の平均募集賃料は11,240円/坪、神田は12,360円/坪となっている。

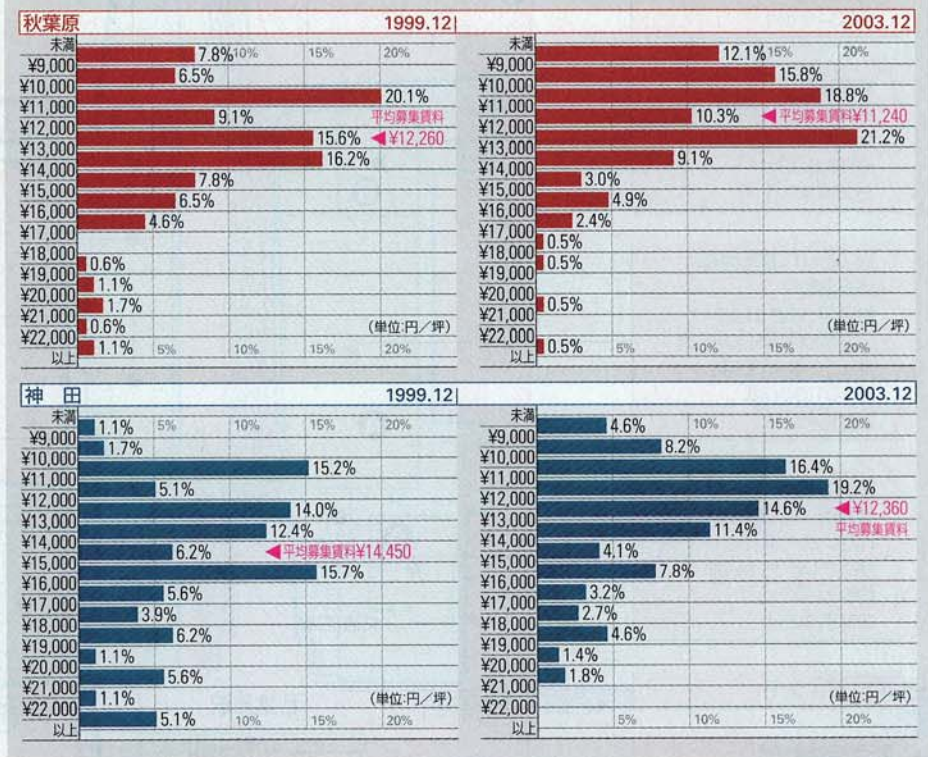


## 募集賃料分布

右のグラフは、1999年と2003年の各12月時点における、秋葉原と神田の募集賃料分布を表したものである。

秋葉原では、4年前の1999年と比較すると、募集価格帯は低額域に移行し、平均募集賃料も-1,020円/坪(-8.3%)下落している。特に、13,000円/坪を境に、それ以上のほとんどの価格帯で割合が減少しているのに対し、それ以下の価格帯では軒並み割合が増えている。

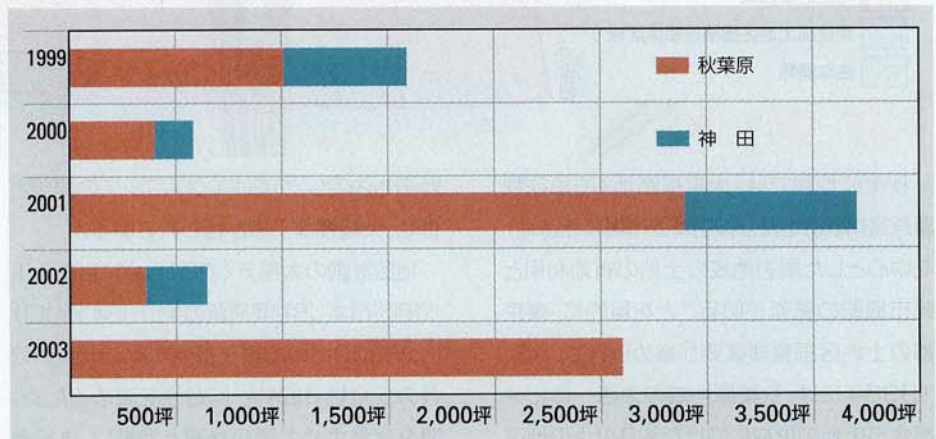
一方、1999年の神田では、募集価格帯にバラツキが見られたが、2003年には11,000~12,000円/坪の価格帯をトップに、きれいな山形になっている。1999年に比べ、相場感が形成される傾向にあると言えるだろう。しかし、平均募集賃料の下落幅は、-2,090円/坪(-14.4%)と、秋葉原よりも大きくなっている。



## 新規供給面積

秋葉原・神田の両ゾーンは、権利関係が複雑で、まとまった土地を確保しにくいことに加え、もともと中小ビルが多いエリアである。右のグラフでも分かるとおり、過去5年間で最も新規供給量が多かった2001年でさえ、4,000坪に届かなかったほどである。

しかし、2005年以降、秋葉原駅周辺の大規模開発が竣工を迎え、確実にかつてない規模の大型新規供給が行われる。当該ゾーンの秋葉原のみならず、隣接するゾーンにも影響が出てくることは必至であろう。



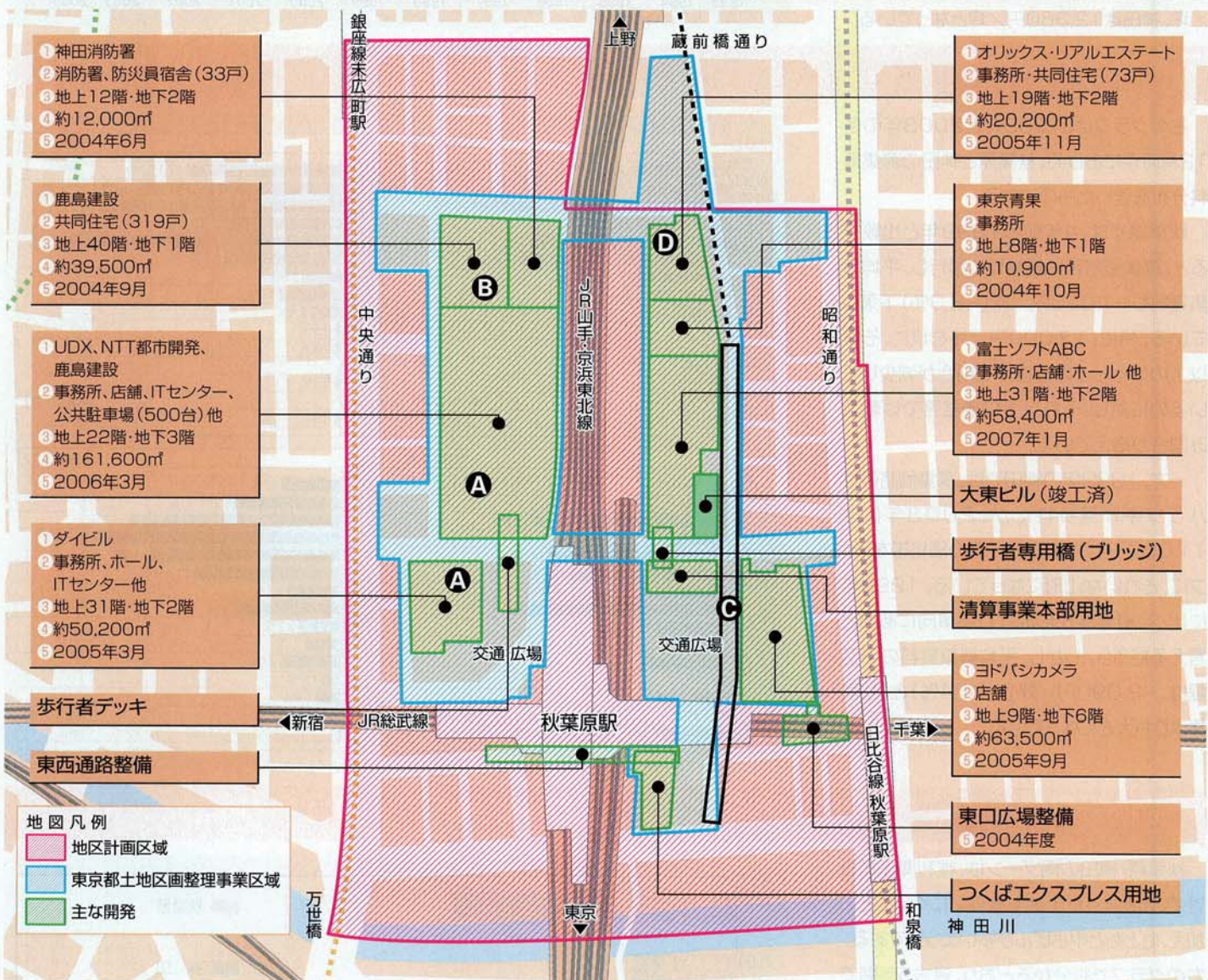
# 開発・再開発計画

## 世界的なIT拠点・秋葉原の中心となるプロジェクト

JR3線と地下鉄日比谷線が通り、鉄道交通の結節点としての役割を担ってきた秋葉原。2005年秋には、つくばエクスプレスが開業し、その役割はさらに大きなものとなる。本章では、世界的なIT拠点として大きくはばたこうとしている秋葉原の開発動向にスポットを当てる。

秋葉原駅付近の開発動向(2003年12月現在)

①:事業主 ②:主な用途 ③:規模 ④:延床面積 ⑤:竣工予定



秋葉原地域では、大規模跡地(旧国鉄秋葉原貨物駅跡地及び神田青果市場移転跡地)を中心とした周辺地域の土地の有効利用と都市機能の更新を図ることを目的に、東京都の土地区画整理事業が進められている。1998年には、秋葉原地域の東西一体化や複合市街地の形成に向けた約24haの地区

計画も決定し、つくばエクスプレスの開設と併せ、大規模な工事が行われている。

地区計画の大部分(約21ha)に当たる千代田区では、JR秋葉原駅の東口(昭和通り口)に、約800㎡の広場を整備する。また、歩行者の安全性・快適性・回遊性を高めるため、開発事業主や各関係機関と連携し、歩行者

ネットワークの形成を図る予定である。さらに、今後は、地域内の歩行者ネットワークの在り方、環境問題、ITセンターの活用法、駐車場の案内・誘導、JR高架下の活用法、街の維持・管理など、ソフト面の充実を図るための取り組みが続く。

## A 秋葉原ITセンター(仮称)・秋葉原ダイビル・(仮称)UDXビル

秋葉原を「IT関連産業の世界的拠点」にしたいという東京都の意向を受け、集客機能、情報ネットワーク機能、産学連携機能を兼ね備えた「秋葉原ITセンター(仮称)」が建設されている。秋葉原ダイビルの15階以下と、(仮称)UDXビルの4階以下がこれにあたる。2005年3月に竣工する秋葉原ダイビルには、コンベンションホールのほか、大学・産官学連携パーク、情報交流・プレゼンテーションセンター、秋葉原IT拠点情報センター、データセンター等を整備。2006年3月に竣工するUDXビルでは、多機能イベントホールやデジタルワークショップ、壁面に大型LEDビジョンを設置するなど、集客機能の充実を図る。

秋葉原ダイビルの16～30階は、賃貸オフィスで、貸室面積は約5,000坪。基準階の貸室面積は348坪で、最高水準のハイグレード・ハイスペックな設備を備えている。既に、日立製作所の一部事業部門の一括入居が決まっており、約2,500人が入居する予定だ。

UDXビルの6～22階は、ワンフロア約1,400坪と国内最大級の面積を誇るオフィスフロア。約150坪のテナント区画を基本とする。低層部には、ITセンターのほか、飲食店なども入居。JR秋葉原駅の駅前広場

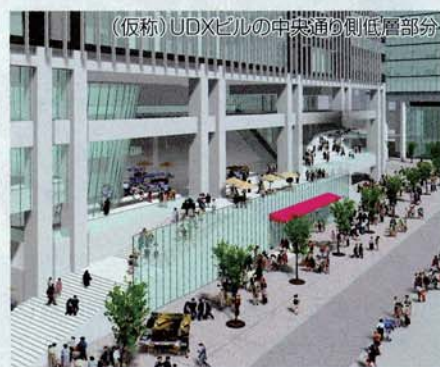


左から 秋葉原ダイビル、(仮称)UDXビル

から、歩行者デッキで、2階レベルに直接アプローチができる。

	秋葉原ダイビル	(仮称)UDXビル
所有者	ダイビル	UDX(NTT都市開発、鹿島建設)※
建物階数	地上31階・塔屋1階・地下2階	地上22階・塔屋1階・地下3階
延床面積	50,290㎡	161,676㎡
建物高さ	147.5m	101.4m
駐車台数	119台 (付置義務駐車場台数)	798台 (うち都市計画駐車場500台)
主な機能	オフィス、コンベンションホール、産学連携機能、情報ネットワーク機能、駐車場等	オフィス、店舗、イベントスペース、ショールーム、多機能スタジオ、駐車場等
構造	地上:S造 地下:SRC造、一部RC造	地上:S造、一部CFT造 地下:SRC造、一部RC造

※証券化による新しい不動産スキームを採用しているため、所有者はNTT都市開発と鹿島建設が出資するSPC(資産流動化法に基づく特定目的会社)「UDX」となる。



(仮称)UDXビルの中乗通の1階低層部分

## B TOKYO TIMES TOWER

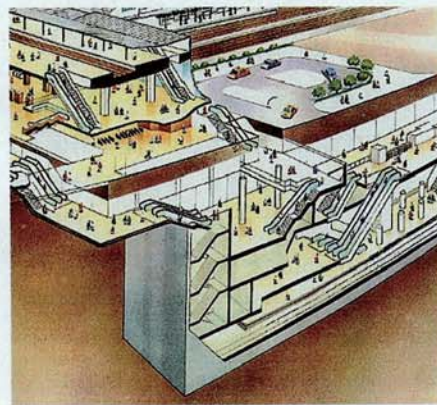
総戸数319戸、地上40階・地下1階建の超高層マンション。JR秋葉原駅まで、2階部分の歩行者デッキでアクセスできる。コンシェルジュによるサービスのほか、13階にはフィットネススクエア、31階にはスカイラウンジと、ゲスト用の宿泊ルームが用意されている。セキュリティ面では、ダブルオートロックや携帯電話を利用した来訪者入館システムを採用。また、各住戸内のHUBまで光ケーブルが引き込まれている。



## C つくばエクスプレス秋葉原駅

東京から茨城まで、全長58.3kmを結ぶ「つくばエクスプレス」。その始発駅となる秋葉原は、JR3線と地下鉄日比谷線との結節点として、その役割が重要視されている。

同駅は、JR総武線と交差する位置に地下駅として建設される。これに伴い、JR秋葉原駅でも、エスカレータやエレベータの新設など、大規模な改修工事が行われている。ホームの真上(地上部分)は、幅員25mの都市計画道路と交通広場が整備される。



## D オリックス秋葉原ビル(仮称)

地上19階・地下2階・塔屋2階建のオフィスビル。1階は店舗と駐車場、2～12階は賃貸事務所、13～19階は賃貸住宅(総戸数73戸)となる。竣工は2005年11月の予定。賃貸事務所の貸室総面積は約3,000坪、基準階面積は約270坪。サイドコアの無柱空間で、各フロア2分割対応が可能。賃貸住宅は、ワンルームから2LDKまで、13タイプを用意している。

