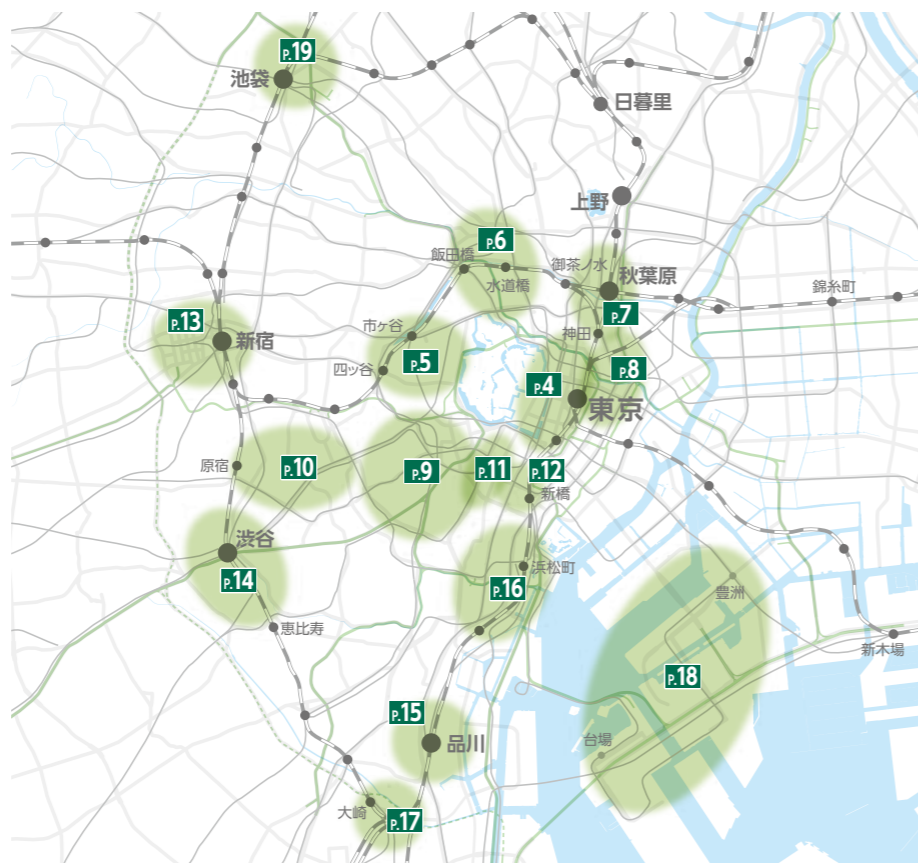


データで読み解く東京ビジネス街

# 人気・相場・成長度 ランキング

弊誌で定期的特集する、移転に不可欠なエリア分析。今号では、通常の業務集積や賃料動向に加えて、エリアの「人気」「相場」「成長度」について、それぞれ関連する5つの指標からランキングを出してみた。「自社の拠点展開に考慮すべきファクターは一体何なのか?」。順位のみならず、細かな調査項目を、エリア選定の参考にいただければ幸いです。

掲載エリア	PAGE
丸の内・大手町・有楽町	4
番町・麹町	5
九段下・飯田橋	6
神田・秋葉原・お茶の水	7
日本橋・八重洲	8
赤坂・六本木・神谷町	9
青山・表参道	10
虎ノ門・霞が関	11
新橋・汐留	12
西新宿	13
渋谷・恵比寿	14
品川	15
浜松町・田町	16
大崎	17
晴海・有明・台場・豊洲	18
池袋	19



## 凡例

### A 人気度 テナントニーズ

下記①～⑤のテナントニーズ・エリア人気を指し示す項目における、各エリアの偏差値の合計による順位。

- ① ネット検索: CBRE空室検索サイトアクセス件数  
CBREが運営する事業用不動産空室検索サイト「プロパティサーチ」における、2016年1月～12月の1年間の全物件検索で、対象エリア内の物件へのアクセス数。
- ② 移転ニーズ: CBREお問い合わせ移転ニーズ件数  
2016年1月～12月の1年間にCBREに寄せられたオフィス移転ニーズにおいて、移転希望立地が明確となっていたケースの対象エリア内の件数。
- ③ 契約社数: CBREオフィス賃貸仲介契約件数  
2016年1月～12月の1年間に、CBREのオフィス仲介契約の対象エリア内の件数。
- ④ 新規需要過去10年: 過去10年間の賃貸オフィスビル新規需要面積  
四半期毎にCBREリサーチが調査する賃貸オフィス新規需要の2006年12月期～2016年9月期、計40期の総和。
- ⑤ 新規需要過去3年: 過去3年間の賃貸オフィスビル新規需要面積  
四半期毎にCBREリサーチが調査する賃貸オフィス新規需要の2013年12月期～2016年9月期、計12期の総和。

### B 値頃度 オフィス相場

下記①～⑤のオフィス相場の割安感・リーズナブルさを指し示す項目における、各エリアの偏差値の合計による順位。

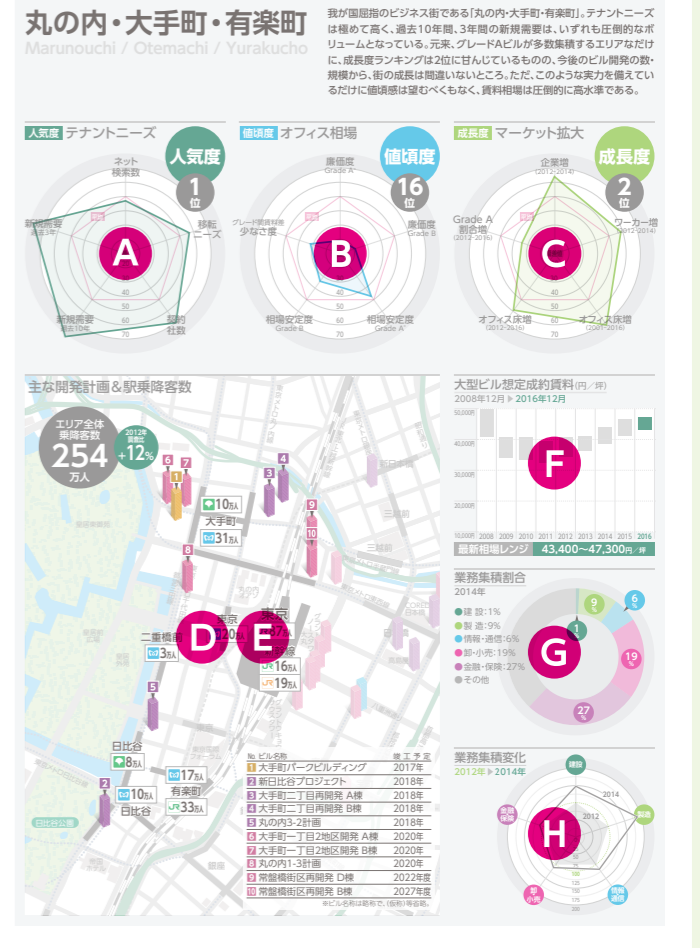
- ① Grade A~廉価度: ハイグレードビルの平均想定成約賃料の低さ  
Grade A~ビルの対象ビルサンプル調査に基づく想定成約賃料(共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)。偏差値は平均値50を起点にした逆数。  
※「丸の内・大手町・有楽町」のみGrade A
- ② Grade B廉価度: ミドルクラスビルの平均想定成約賃料の低さ  
Grade Bビルの対象ビルサンプル調査に基づく想定成約賃料(共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)。偏差値は平均値50を起点にした逆数。  
※「丸の内・大手町・有楽町」のみGrade A
- ③ グレード間賃料差少なさ: ビルグレードによる成約賃料差額の少なさ  
Grade A~ビルとGrade Bビルの平均想定成約賃料の差額。偏差値は平均値50を起点にした逆数。
- ④ Grade A~相場安定度: ハイグレードビルの賃料相場上昇の少なさ率  
Grade A~ビルにおける想定成約賃料の2014年12期と2016年9月期の上昇率。偏差値は平均値50を起点にした逆数。
- ⑤ Grade B相場安定度: ミドルクラスビルの賃料相場上昇の少なさ率  
Grade Bビルにおける想定成約賃料の2014年12期と2016年9月期の上昇率。偏差値は平均値50を起点にした逆数。

### C 成長度 マーケット拡大

下記①～⑤のビジネス街の拡大・成長を指し示す項目における、各エリアの偏差値の合計による順位。

- ① 企業増(2012~2014): 近年のエリア内企業の増加割合  
平成24年経済センサス活動調査(総務省)と平成26年経済センサス基礎調査(総務省)による、事業所数の増加割合。
- ② ワーカー増(2012~2014): 近年のエリア内従業員数の増加割合  
平成24年経済センサス活動調査(総務省)と平成26年経済センサス基礎調査(総務省)による、従業員数の増加割合。
- ③ オフィス床増(2001~2016): 過去15年のオフィスマーケット拡大面積  
2001年9月期～2016年9月期の15年間における、賃貸オフィス総賃床面積の増加面積。
- ④ オフィス床増(2012~2016): 近年のオフィスマーケット拡大面積  
2012年9月期～2016年9月期の4年間における、賃貸オフィス総賃床面積の増加面積。
- ⑤ Grade A割合増(2012~2016): トップグレードビルがマーケットに占める割合  
2012年9月期と2016年9月期における、総賃床面積に対するGrade Aビル賃床面積割合のポイント差。

特別企画 データで読み解く 東京ビジネス街 人気・相場・成長度ランキング



### D 主な開発計画

■対象エリアに今後竣工する主なオフィスビル。ビル名称に関しては、編集部が設定した略称として(仮称)等は省略している。

### E 駅乗降客数

■各社発表の最新調査によるエリア内各駅の1日当たりの平均乗降客数(概ね2015年データ)。JR駅は乗車人員の倍数。増減割合は2012年調査比(概ね2010年データ)。

### F 大型ビル想定成約賃料(円/坪)

■CBREが選定する規模及び設備で対象エリアを代表すると考えられる複数のオフィスビル(Gradeは問わず選定)の坪当たり想定成約賃料(共益費を含む、フリーレント等のインセンティブは考慮しない)をもとに作成。2008年12月期から最新2016年12月期のレンジ推移。なお、同数値は不動産市場における賃料水準に関する意見であり、成約賃料等を保証するものではない。

### G 業務集積割合

■平成26年経済センサス基礎調査(総務省)による2014年の業務集積傾向。対象エリア内全従業者数に対する、建設業、製造業、情報・通信業、卸・小売業、金融・保険業の各従業者数の割合を示した。

### H 業務集積変化

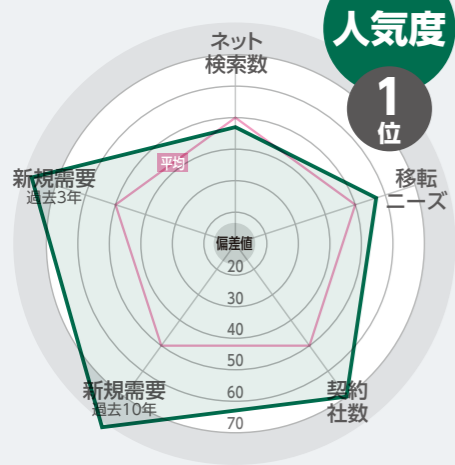
■対象エリアにおける2012年から2014年の業務集積変化。建設業、製造業、情報・通信業、卸・小売業、金融・保険業の主要5業種において2012年の各従業員数を100とした時の2014年の水準。※「大崎」のみレーダーチャートの単位が異なる

# 丸の内・大手町・有楽町

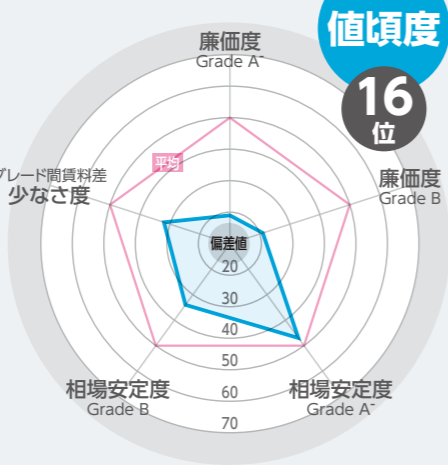
Marunouchi / Otemachi / Yurakucho

我が国屈指のビジネス街である「丸の内・大手町・有楽町」。テナントニーズは極めて高く、過去10年間、3年間の新規需要は、いずれも圧倒的なボリュームとなっている。元来、グレードAビルが多数集積するエリアだけに、成長度ランキングは2位に甘んじているものの、今後のビル開発の数・規模から、街の成長は間違いなく、ただ、このような実力を備えているだけに値頃感は望むべくもなく、賃料相場は圧倒的に高水準である。

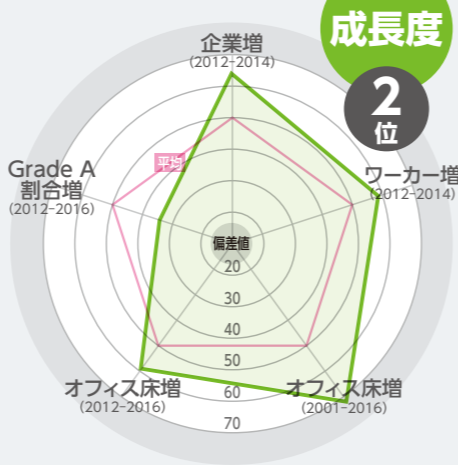
## 人気度 テナントニーズ



## 値頃度 オフィス相場



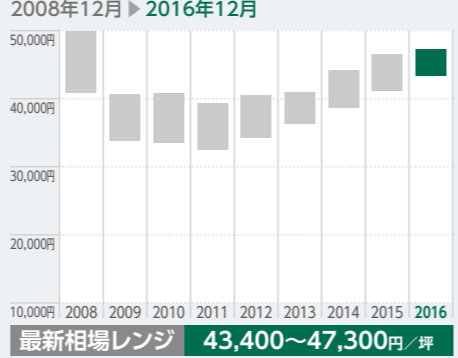
## 成長度 マーケット拡大



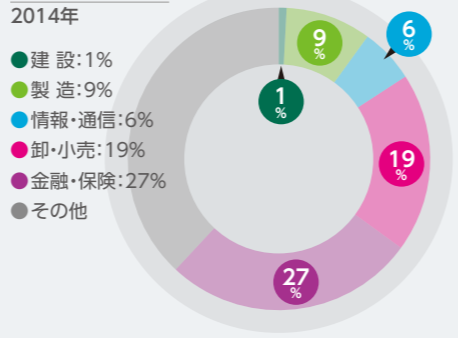
## 主な開発計画&駅乗降客数



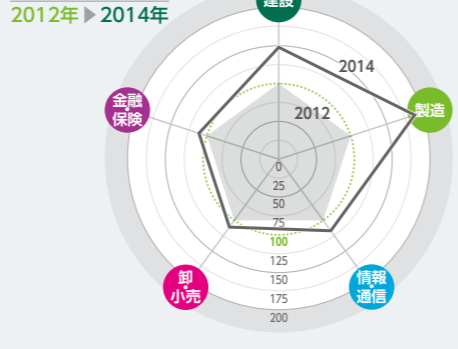
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

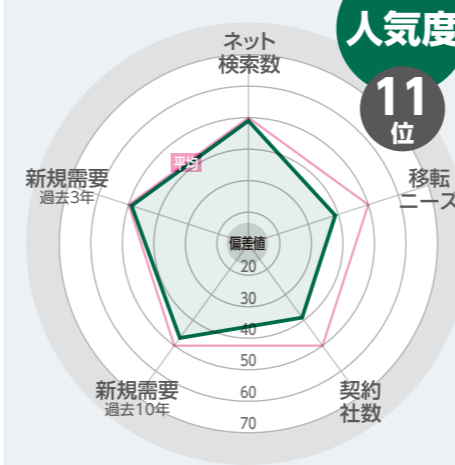


# 番町・麹町

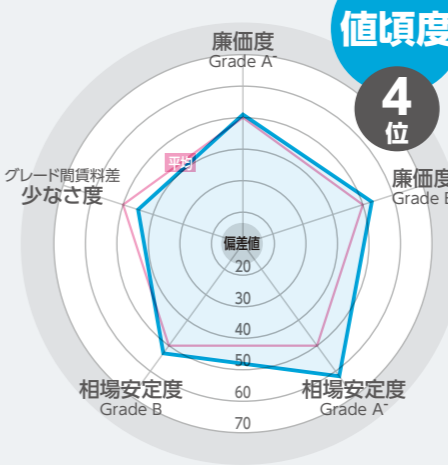
Bancho / Kojimachi

オフィス、住宅、学校、公的機関等が混在し、都内ビジネス街としては独特の雰囲気醸成「番町・麹町」。近年、老朽化したビルの建替が進められるとともにグレードAビルも登場し、エリアの有する高級感と合わせ外資系企業やIT系企業のニーズも高まっている。移転希望の筆頭に挙がるエリアではないものの、相場には割安感があり、特に中小規模のハイグレードオフィスを検討するには適したエリア。今後の開発は新宿通り沿いに限定される。

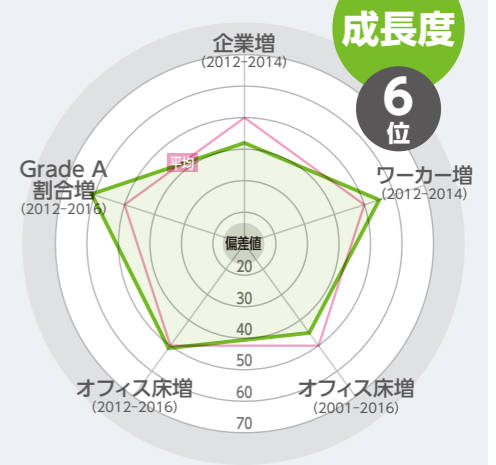
## 人気度 テナントニーズ



## 値頃度 オフィス相場



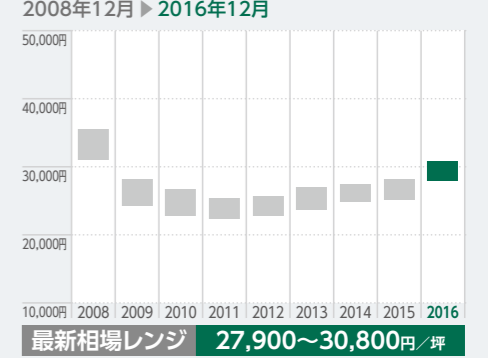
## 成長度 マーケット拡大



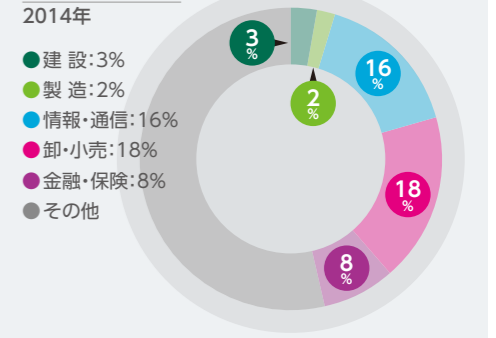
## 主な開発計画&駅乗降客数



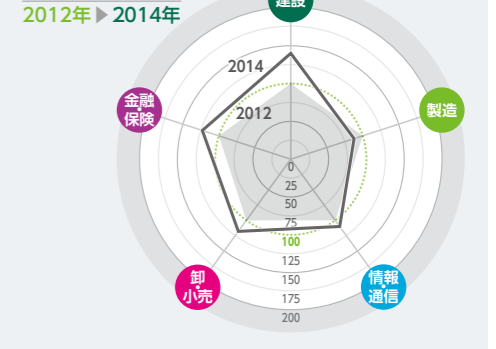
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

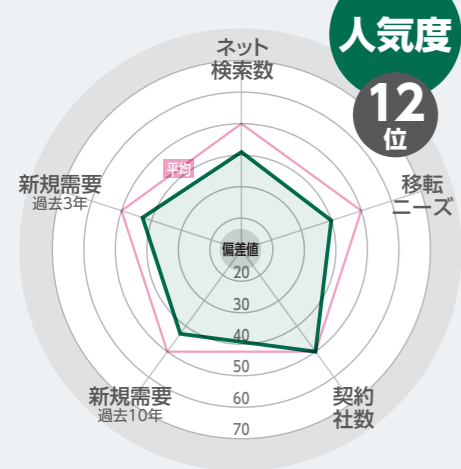


# 九段下・飯田橋

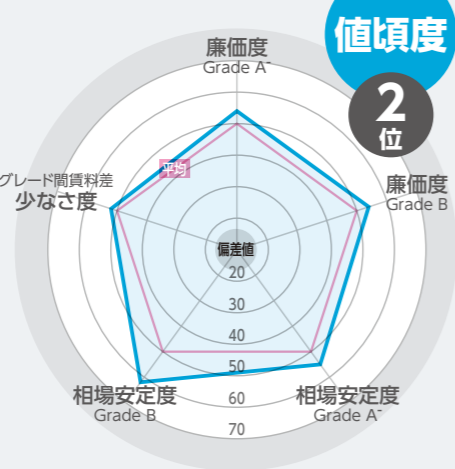
Kudanshita / lidabashi

JR・地下鉄とも複数路線が乗り入れ、思いのほか交通利便性が高い「九段下・飯田橋」。古くから出版関連や教育関連企業が集積するものの、ビジネス街としてのバリューがさほど高くないからか、テナントニーズは今一つとなっている。エリアには飲食店等の生活利便施設が多く、ワーカーにとって働きやすい環境であり、オフィス相場の割安感も山手線内では最も高く、リーズナブルに拠点を構築できるエリアとすることができる。

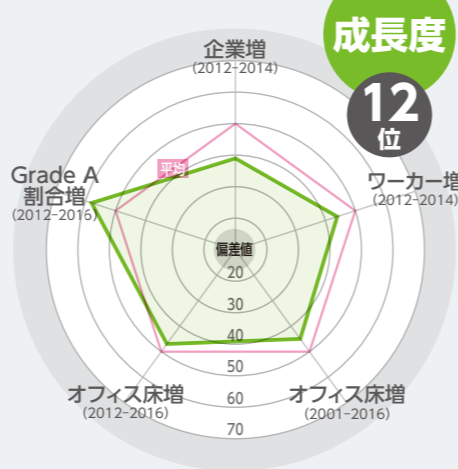
## 人気度 テナントニーズ



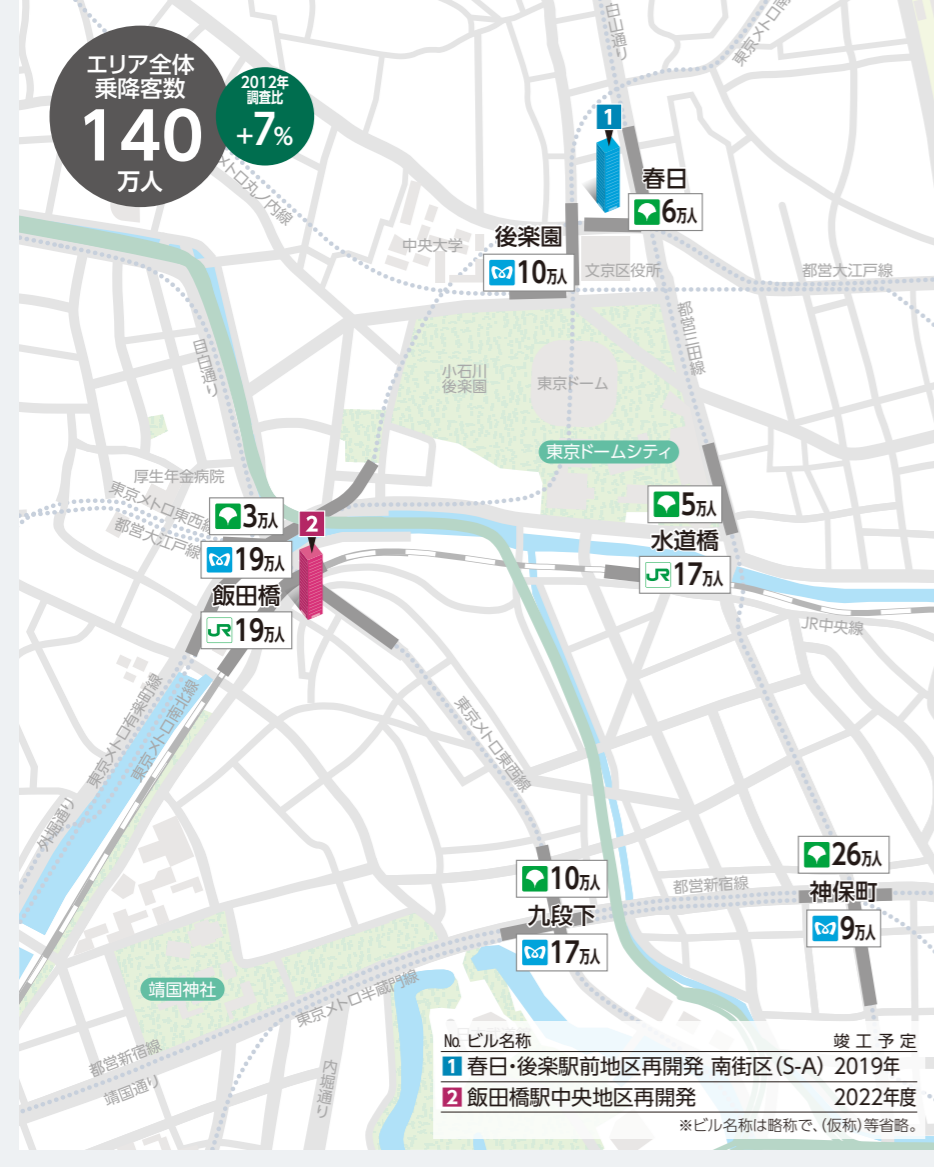
## 値傾度 オフィス相場



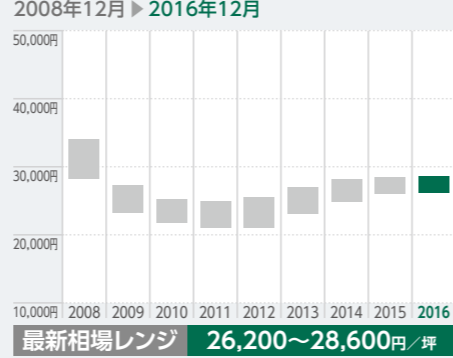
## 成長度 マーケット拡大



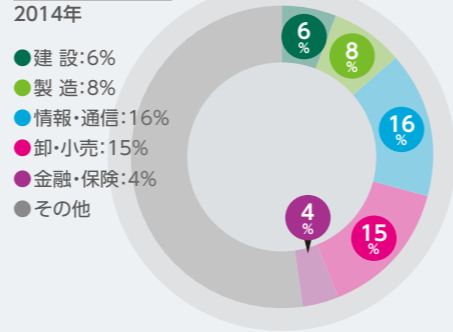
## 主な開発計画&駅乗降客数



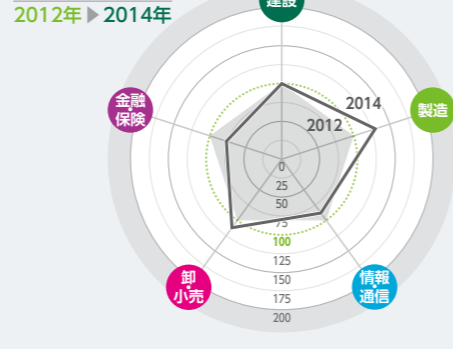
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

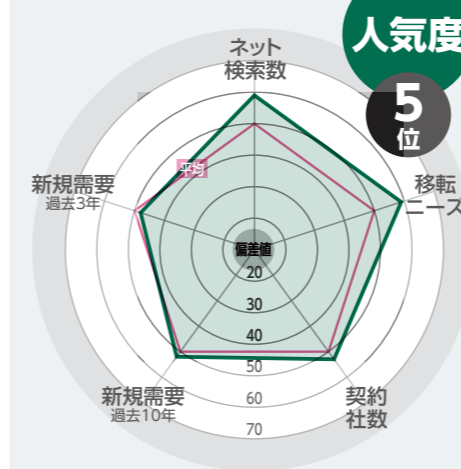


# 神田・秋葉原・お茶の水

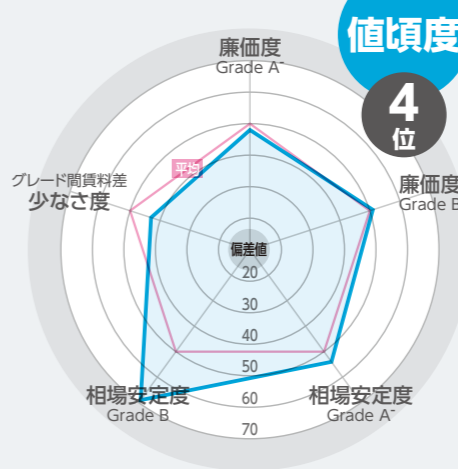
Kanda / Akihabara / Ochanomizu

東京駅へ1駅というアクセスに対して賃料に割安感のある神田、サブカルチャーと電気街に加え、東西南北の交通利便性に優れる秋葉原、そして、再開発により年々ビジネス街として認知度が高まるお茶の水と、それぞれがテナントニーズを集める人気のエリア。企業増やワーカー増が低水準であるため成長度ランキングはさほどではないが、これは2012-2014という調査対象年によるもので、順位以上にマーケットは拡大していると思われる。

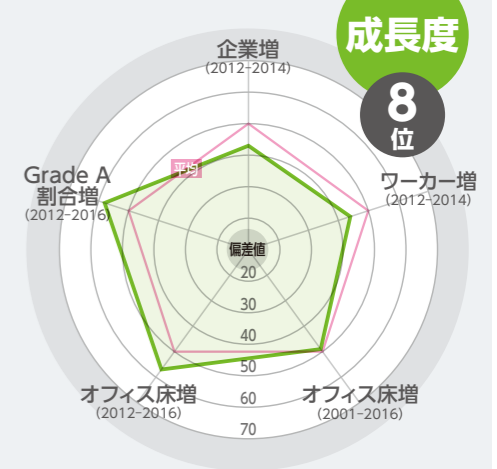
## 人気度 テナントニーズ



## 値傾度 オフィス相場



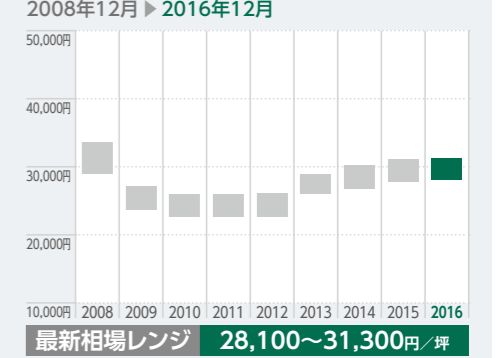
## 成長度 マーケット拡大



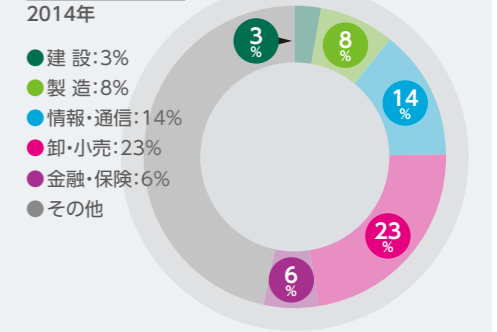
## 主な開発計画&駅乗降客数



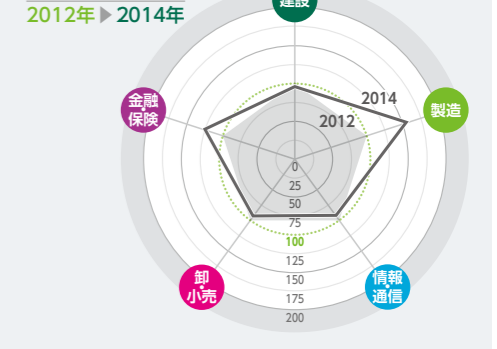
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

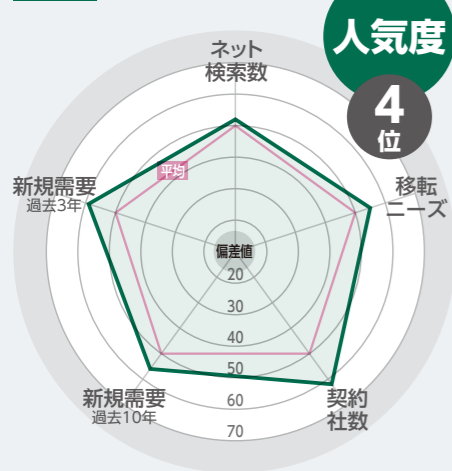


# 日本橋・八重洲

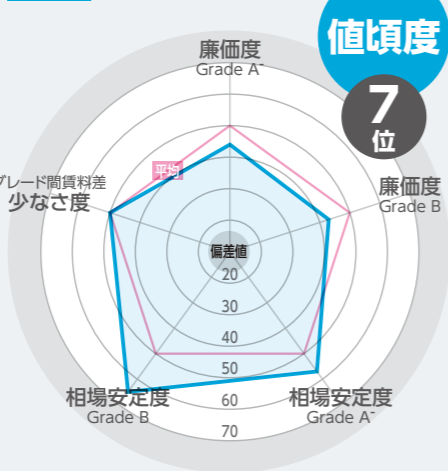
Nihombashi / Yaesu

築年数を経た中規模ビルが多かったが、近年、建替や再開発による大型ビルの供給が集中している「日本橋・八重洲」。経済センサスのデータにタイムラグがあるため成長度ランキングは3位にとどまっているが、オフィス市場に関する指数はいずれも圧倒的に高く、都内で最もマーケットが拡大しているエリアと言えるだろう。開発計画を見ても、棟数・規模とも都内トップクラスで、今後、街が大きく刷新されることは間違いない。

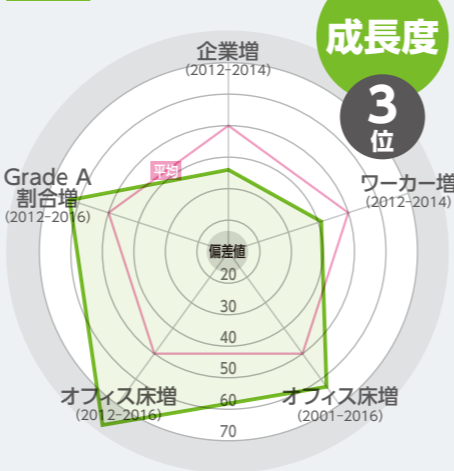
## 人気度 テナントニーズ



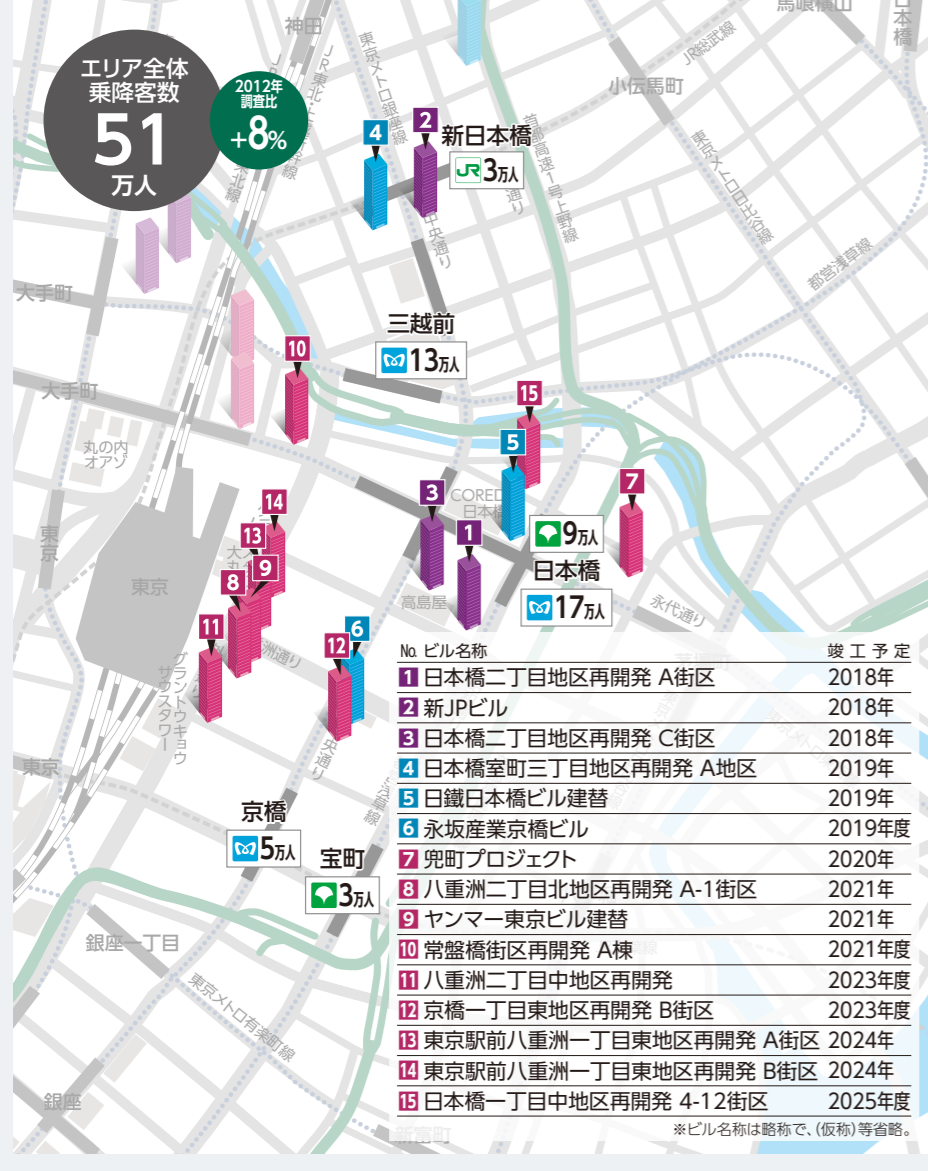
## 価値度 オフィス相場



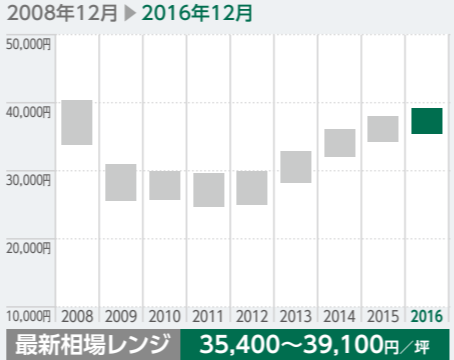
## 成長度 マーケット拡大



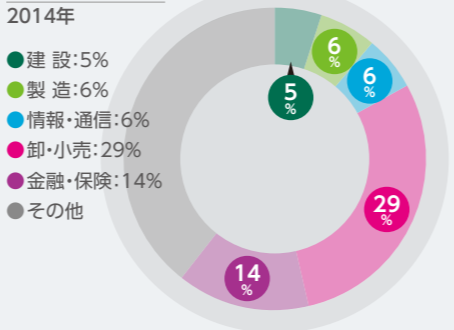
## 主な開発計画&駅乗降客数



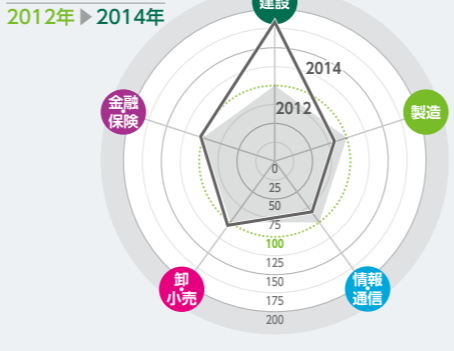
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

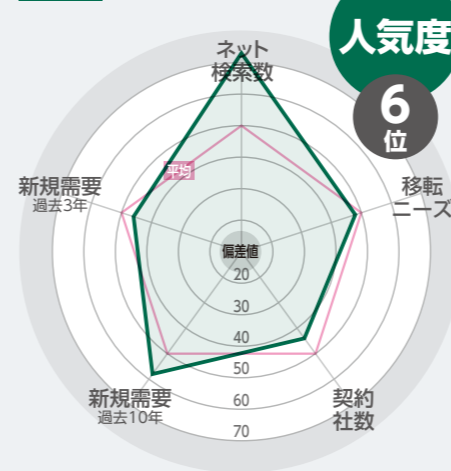


# 赤坂・六本木・神谷町

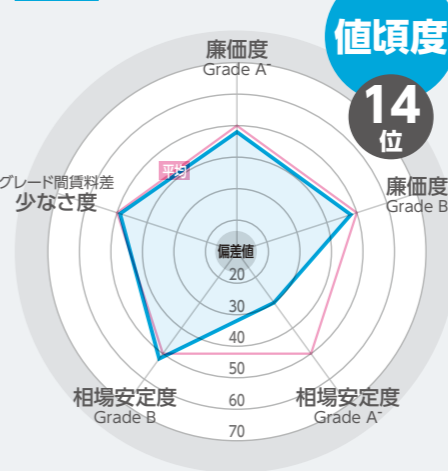
Akasaka / Roppongi / Kamiyacho

IT企業や外資系金融、広告、コンサルティング、ローファーム等、知識集約型のプロフェッショナルサービス産業から人気が高い「赤坂・六本木・神谷町」。2003年の六本木ヒルズ竣工以降、大規模開発が連続しビジネス街としての存在感を高めてきたが、これら開発群と従来からの中小ビル間にグレード差と集積業種の隔たりが見られる。近年はビル開発も一息つき、今後の開発計画も少ないため、ビジネス街としての成熟期に入ったと言える。

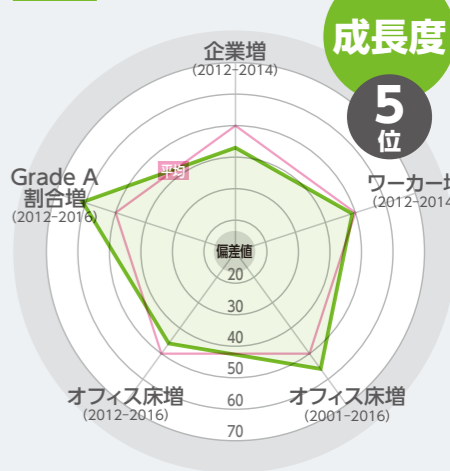
## 人気度 テナントニーズ



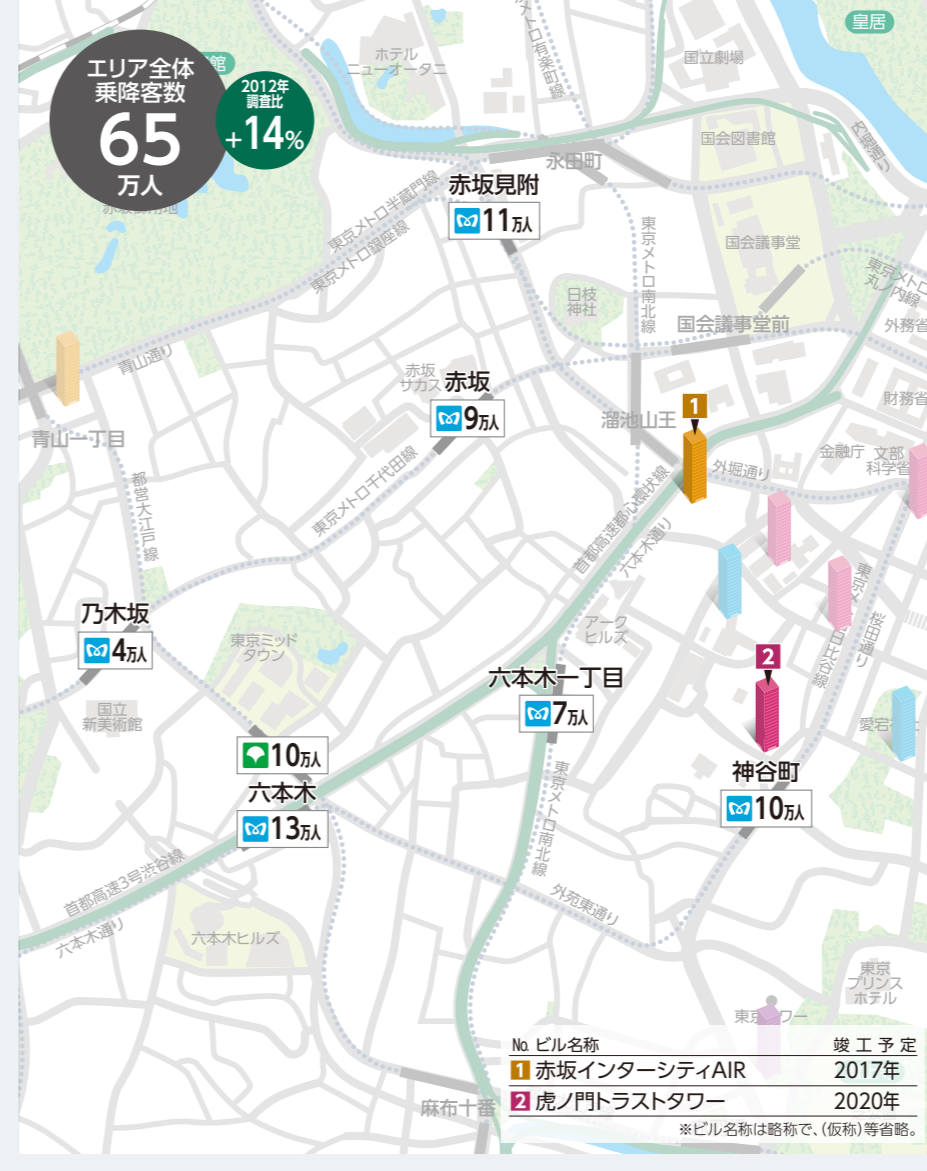
## 価値度 オフィス相場



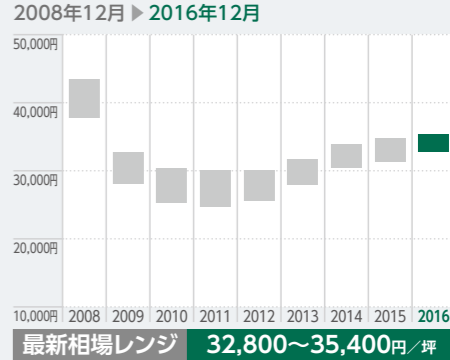
## 成長度 マーケット拡大



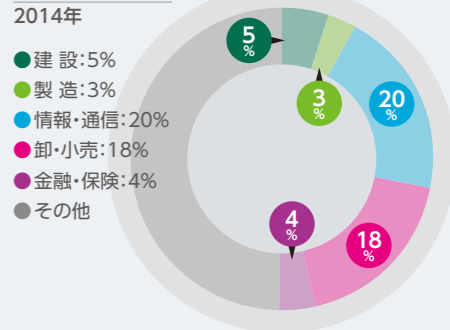
## 主な開発計画&駅乗降客数



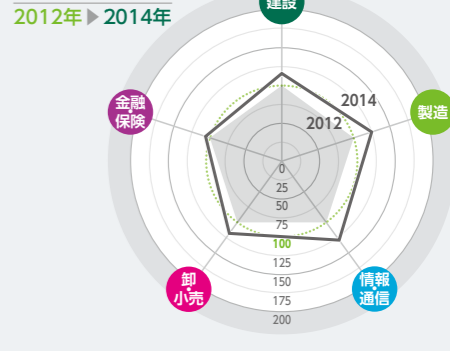
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

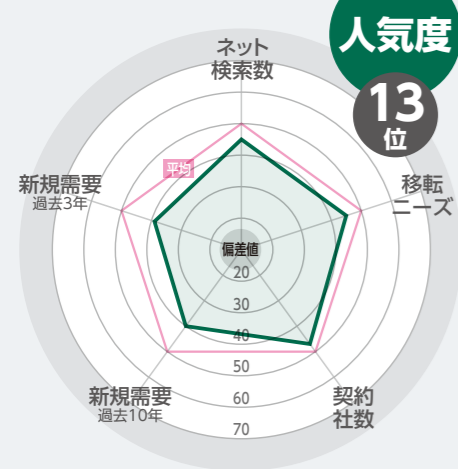


# 青山・表参道

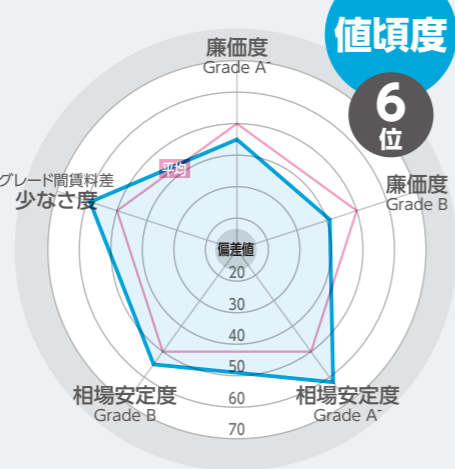
Aoyama / Omote-sando

都内でも屈指の商業集積を誇る「青山・表参道」。人気度ランキングは13位と低いが、実際はアパレル関連や外資系、IT企業からの移転需要が根強いエリアで、既存物件で空室が発生しても市場に出る前に次テナントが決定してしまう程である。逆に値傾度は上位となっているが、これはグレードの相場差がなく高値安定しているため、Grade A・Bの廉価度の低さが示すように、決してリーズナブルなエリアと言うわけではない。

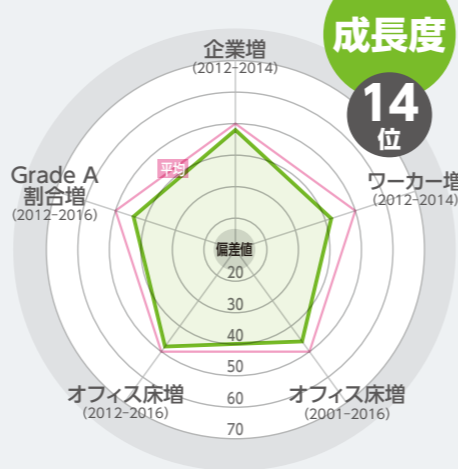
## 人気度 テナントニーズ



## 値傾度 オフィス相場



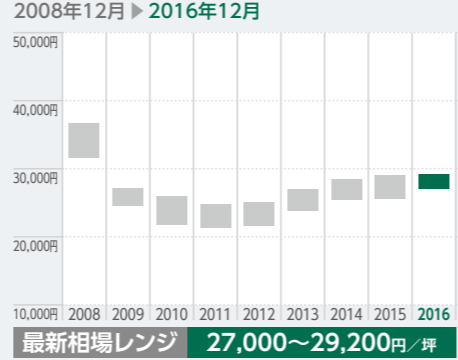
## 成長度 マーケット拡大



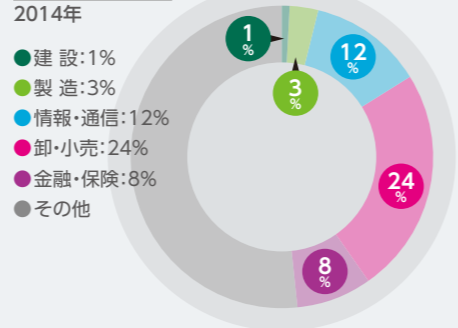
## 主な開発計画&駅乗降客数



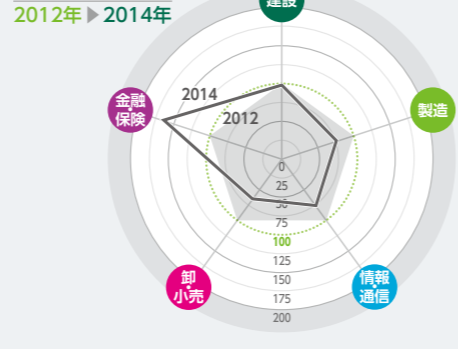
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

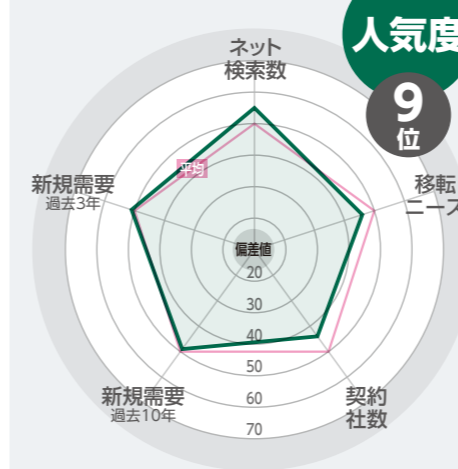


# 虎ノ門・霞が関

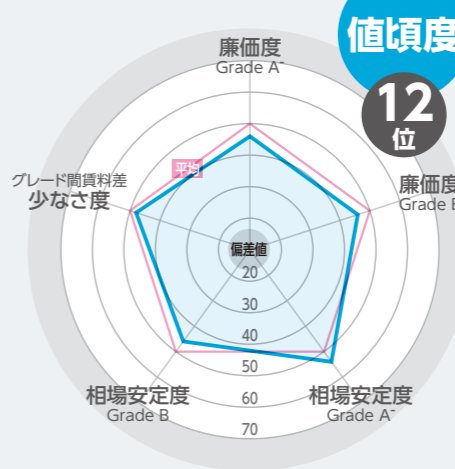
Toranomon / Kasumigaseki

弁護士や行政書士等士業の事務所、独立行政法人、政治団体等が集積し、築年数を経た中小ビルも多く成熟したビジネス街の代表格であった「虎ノ門・霞が関」。過去15年のオフィス床増も少なく成長度は今一つだが、近年は大規模ビル開発や建替も進み、コンサルタント業や監査法人、IT、外資系等、様々な業種業態でニーズが高まっている。環状二号线開通とともに開発にも弾みがつき、今後、大きく様変わりするエリアの1つである。

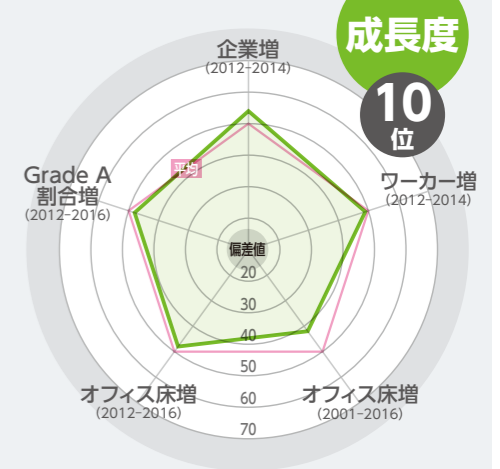
## 人気度 テナントニーズ



## 値傾度 オフィス相場



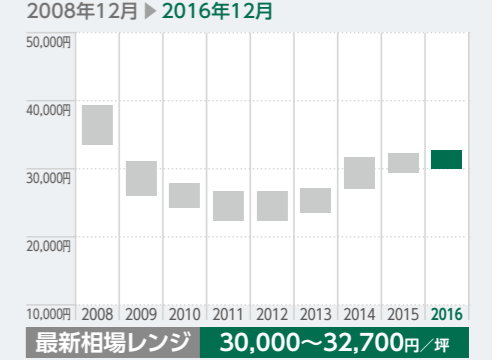
## 成長度 マーケット拡大



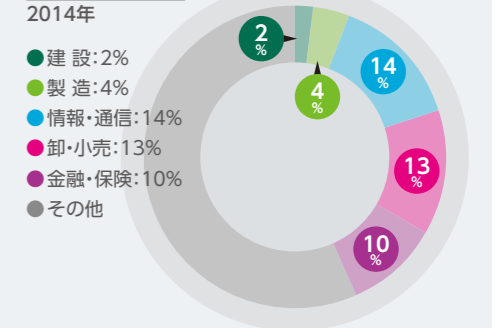
## 主な開発計画&駅乗降客数



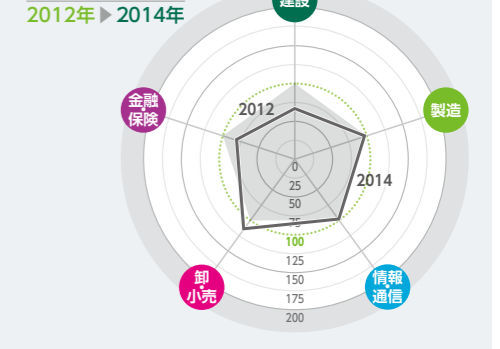
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

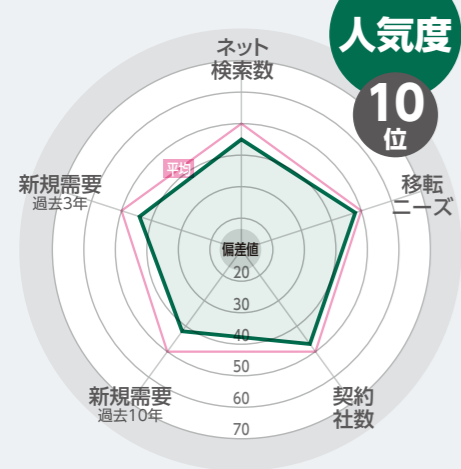


# 新橋・汐留

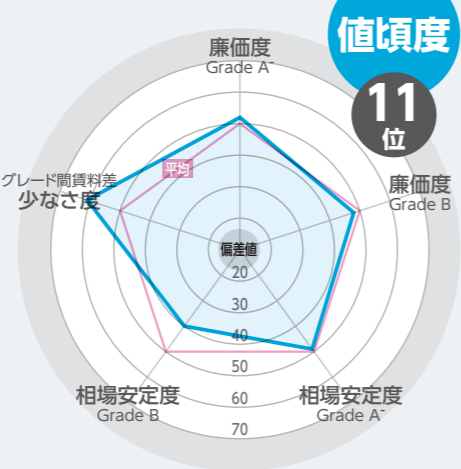
Shimbashi / Shiodome

昔ながらのビジネス街であるJR新橋駅西側と、2004年誕生の駅東の超高層ビル群から成る「新橋・汐留」。汐留シオサイトの再開発は確かに大規模なものであったが、それが古からの新橋に影響を与えたとは言い難く、以降、さほどの街の変貌は見られなかった。ただし、環状2号線の開通や虎ノ門での大型再開発・建替が進められるなか、今後は駅西側でも再開発が計画されており、汐留から新橋、虎ノ門まで一体となった活性化が期待される。

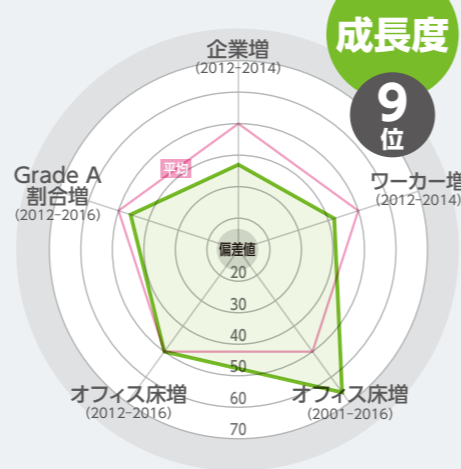
## 人気度 テナントニーズ



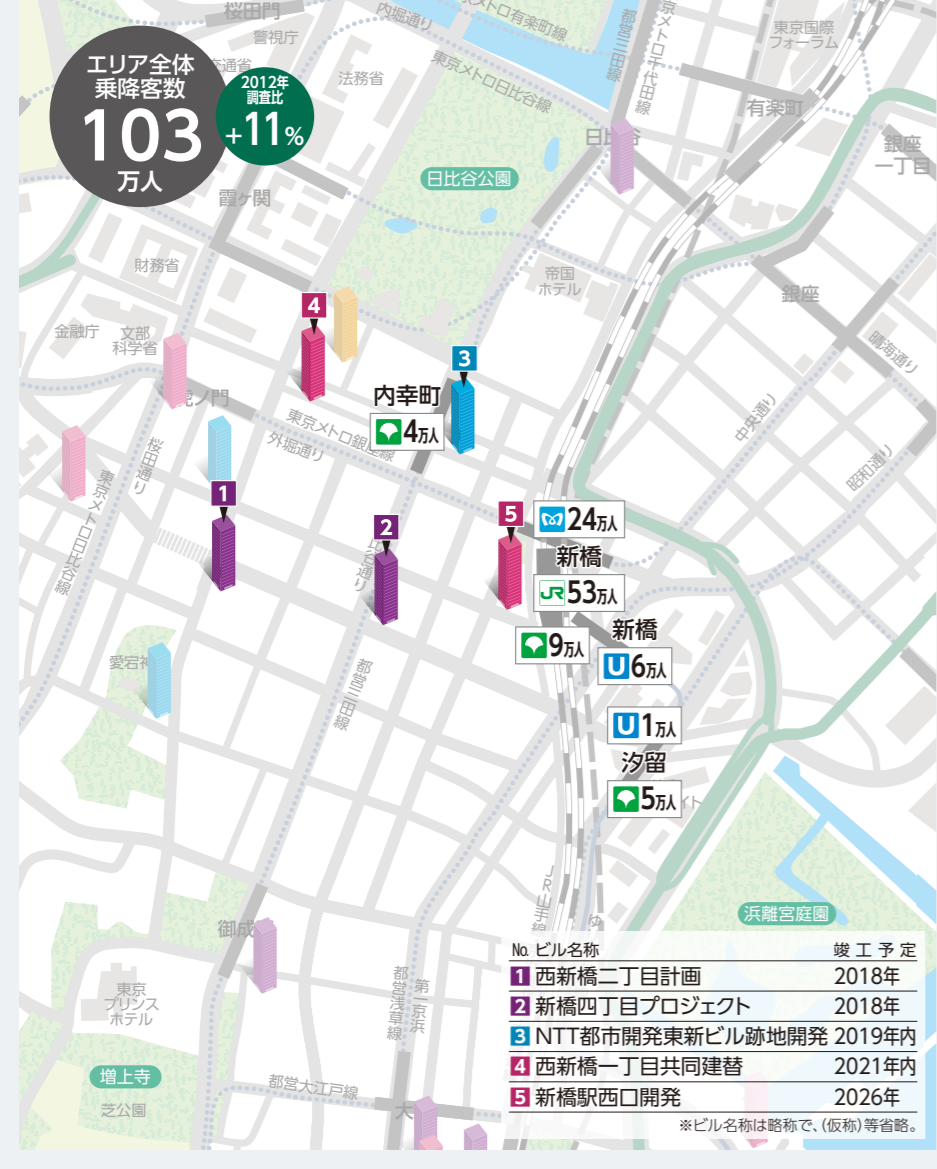
## 値傾度 オフィス相場



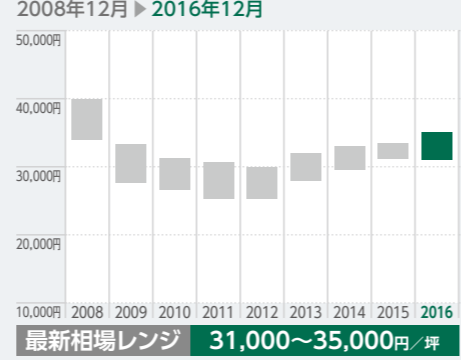
## 成長度 マーケット拡大



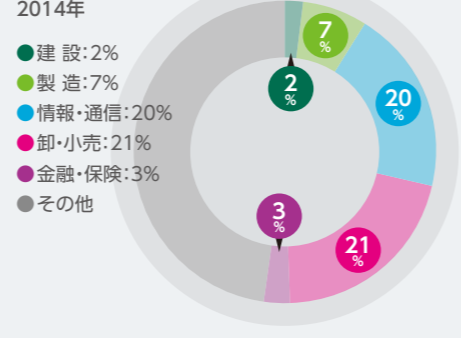
## 主な開発計画&駅乗降客数



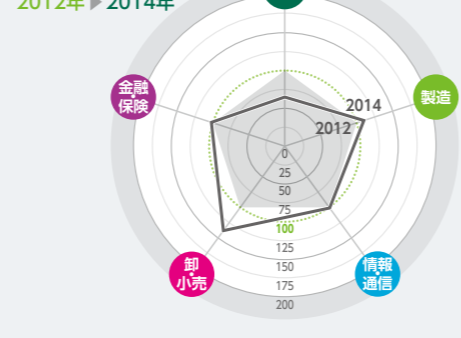
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

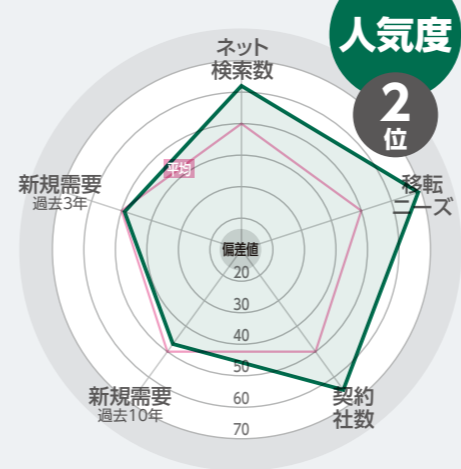


# 西新宿

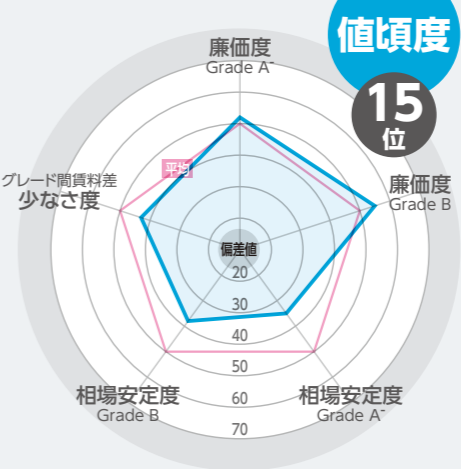
Nishi-shinjuku

超高層ビル街の代名詞であった「西新宿」。林立するビル群のバリューと、巨大ターミナルに起因する圧倒的な集客力から、山手線西側の拠点構築では必ず候補地に上る高いニーズが人気度ランキングからも見て取れる。しかし、すでに完成された街であるがゆえ開発余地がなく、成長度ランキングでは最下位。1974年、エリアの先駆け・新宿住友ビル竣工から40年以上を経て、今後、ビジネス街としてどのように進展していくのか注目したい。

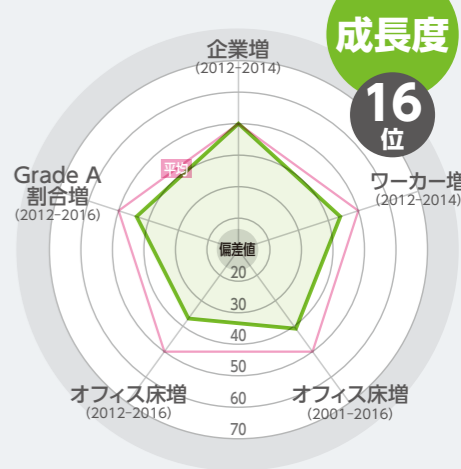
## 人気度 テナントニーズ



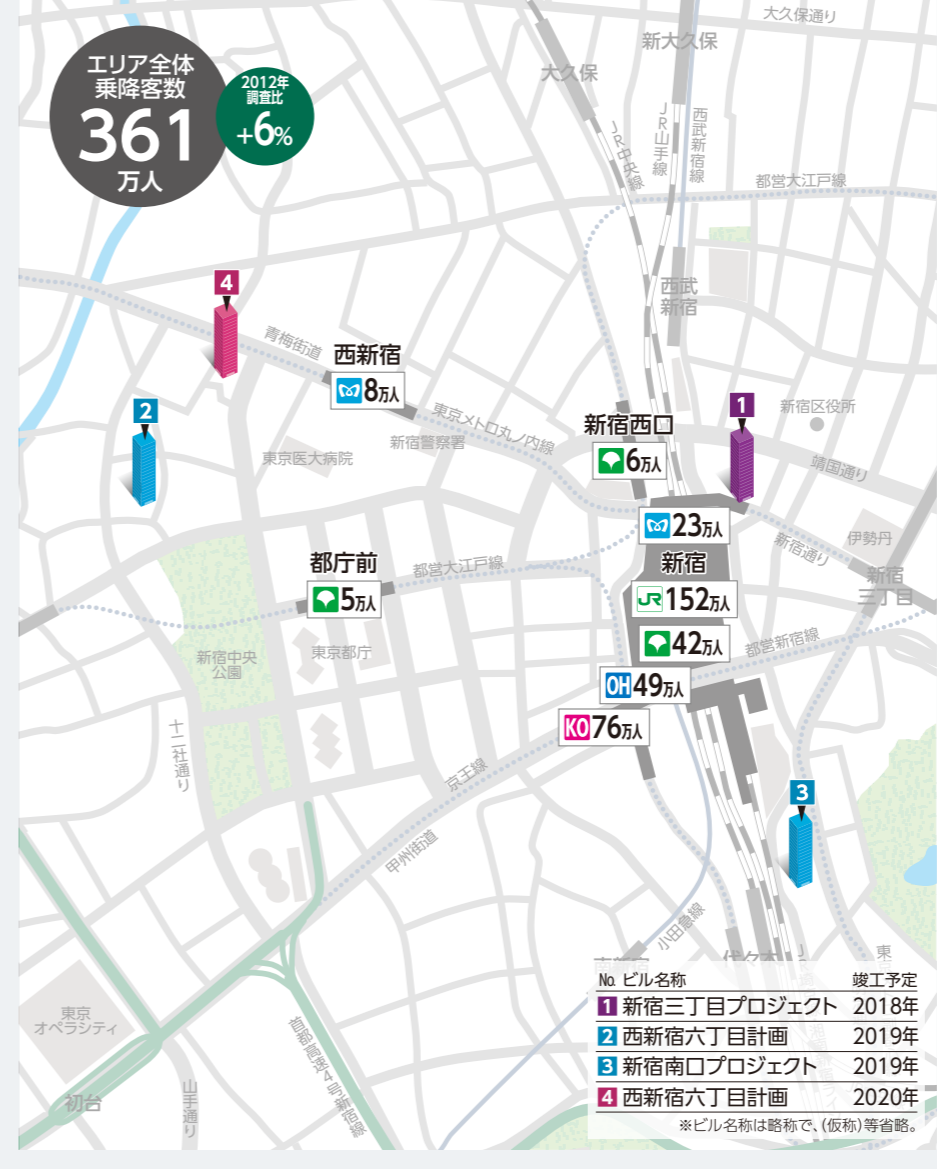
## 値傾度 オフィス相場



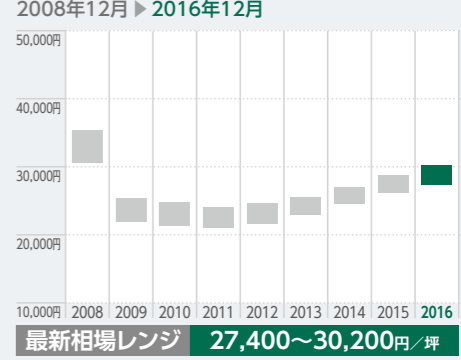
## 成長度 マーケット拡大



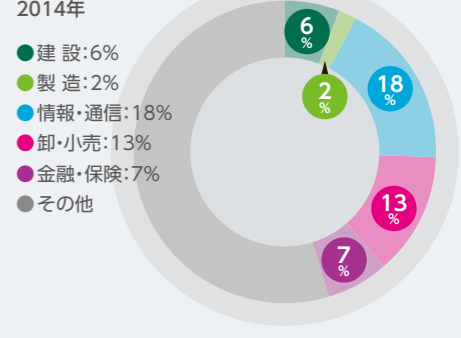
## 主な開発計画&駅乗降客数



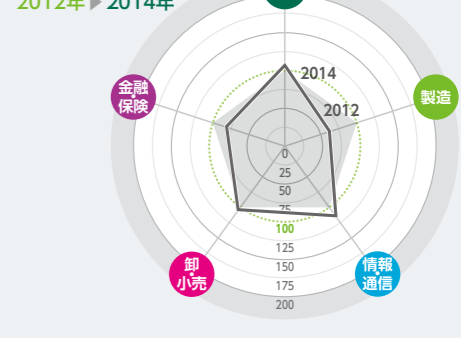
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

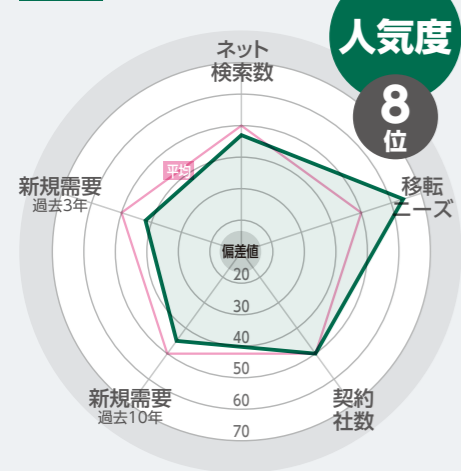


# 渋谷・恵比寿

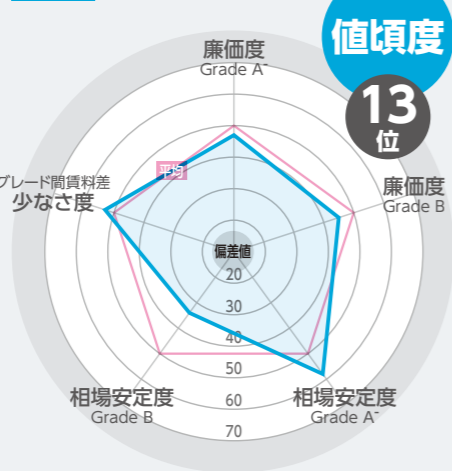
Shibuya / Ebisu

IT系企業を中心に高い需要を誇る「渋谷・恵比寿」。特に渋谷は、リーマンショック後に、市内でも早期に空室率低下・相場上昇がみられたエリアの1つである。また、渋谷からのみ出し需要の受け皿であった恵比寿も、昨今は独自の業務集積を確立。ニーズの高さ、企業の増加、ワーカーの増加に対して新規供給がなく、マーケットは逼迫してきたと言えるが、今後は、渋谷駅を中心として都内有数の再開発エリアへと変貌を遂げる。

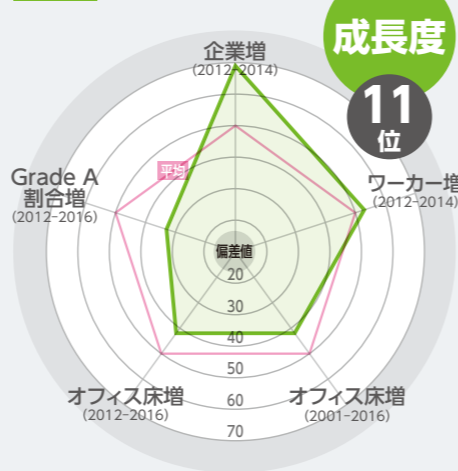
## 人気度 テナントニーズ



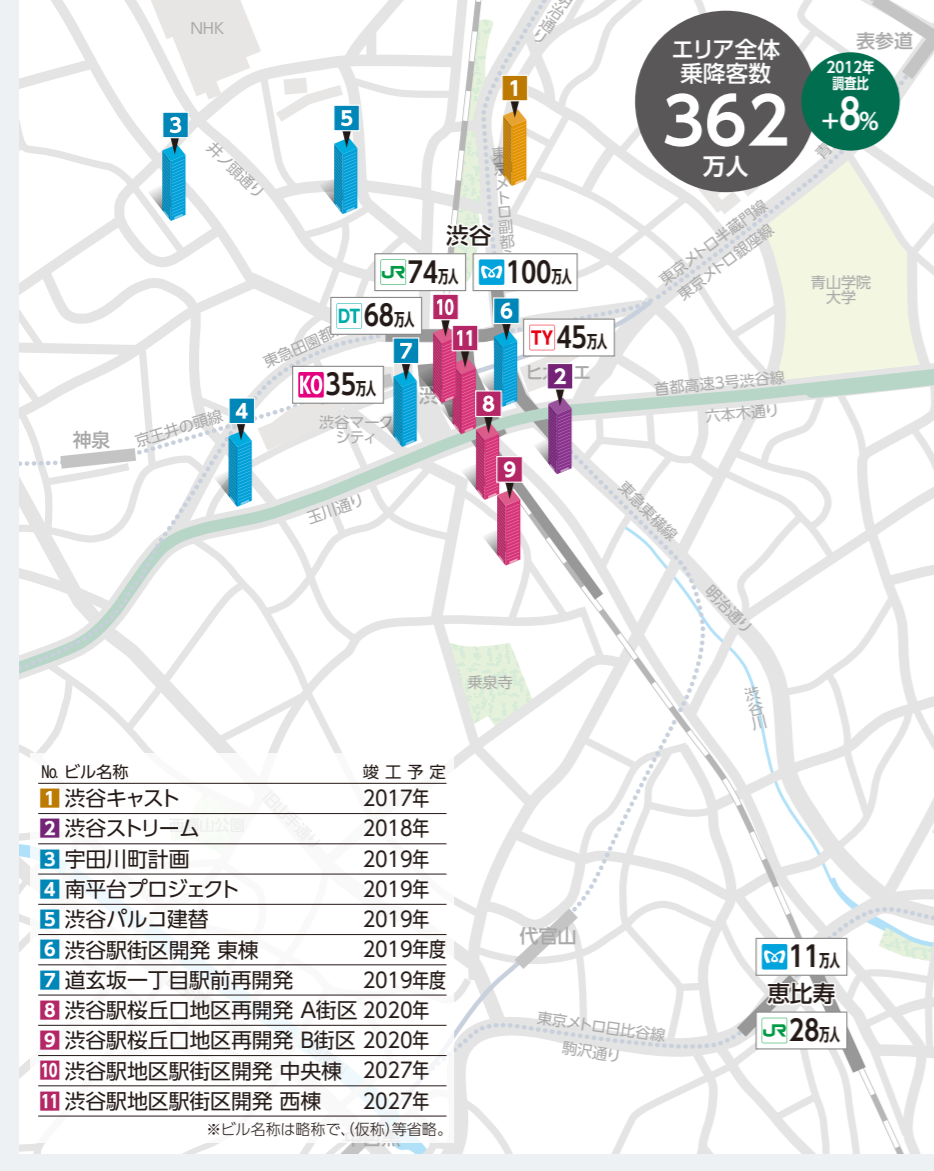
## 価値度 オフィス相場



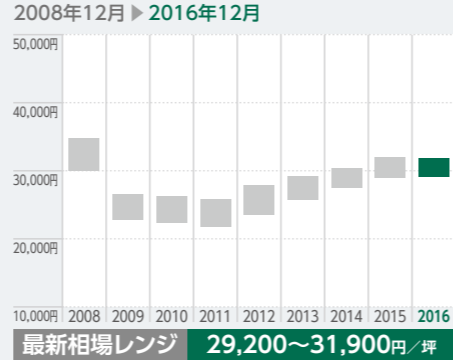
## 成長度 マーケット拡大



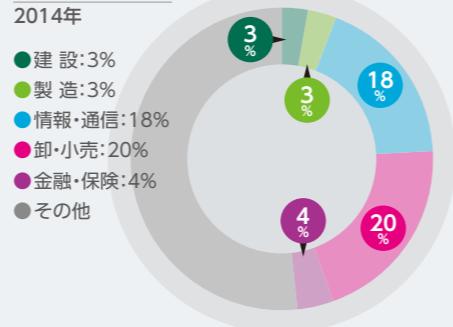
## 主な開発計画&駅乗降客数



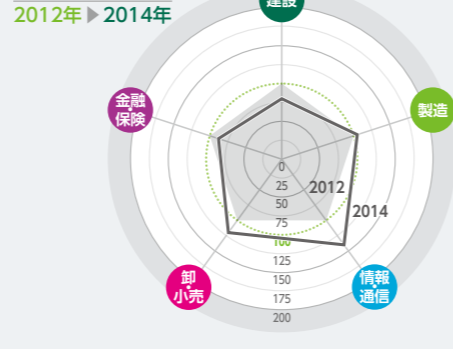
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

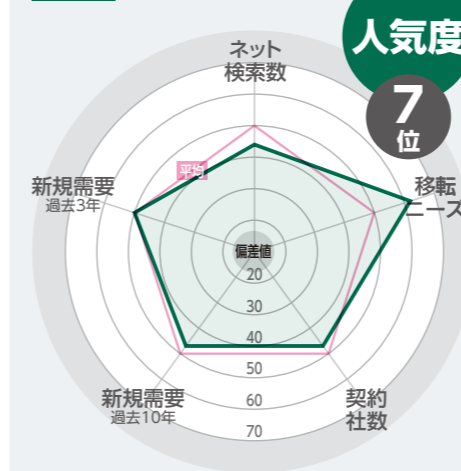


# 品川

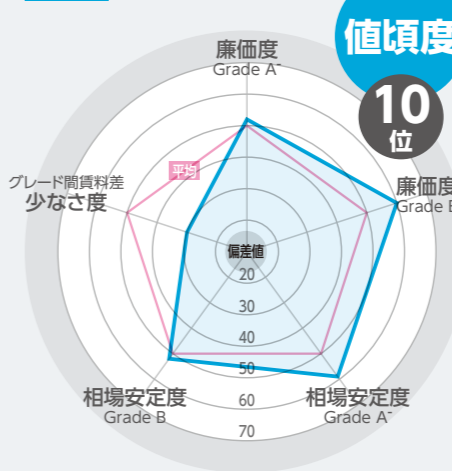
Shinagawa

首都圏の主要在来線や新幹線、羽田空港等、交通利便性の高さから、全国展開企業の本社や地方本社の東京支店が数多く立地する「品川」。1998年の品川インターシティ竣工に始まる新興ビジネス街であり、これまで継続して成長してきた。ただ、この流れも現在は一息つき、今後計画されているビル開発は、ほとバス港南ビル1棟のみ。2020年に暫定ながら開業が決まった田町一品川間の山手線新駅が、これにどのように影響するか注目である。

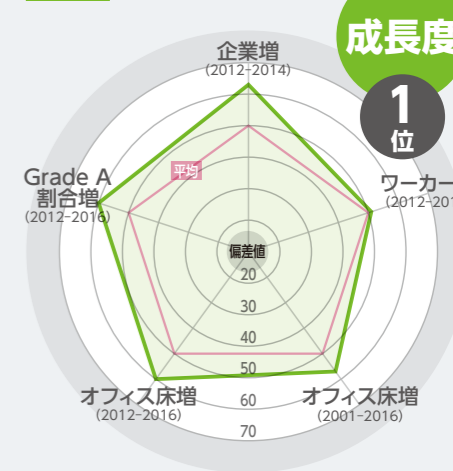
## 人気度 テナントニーズ



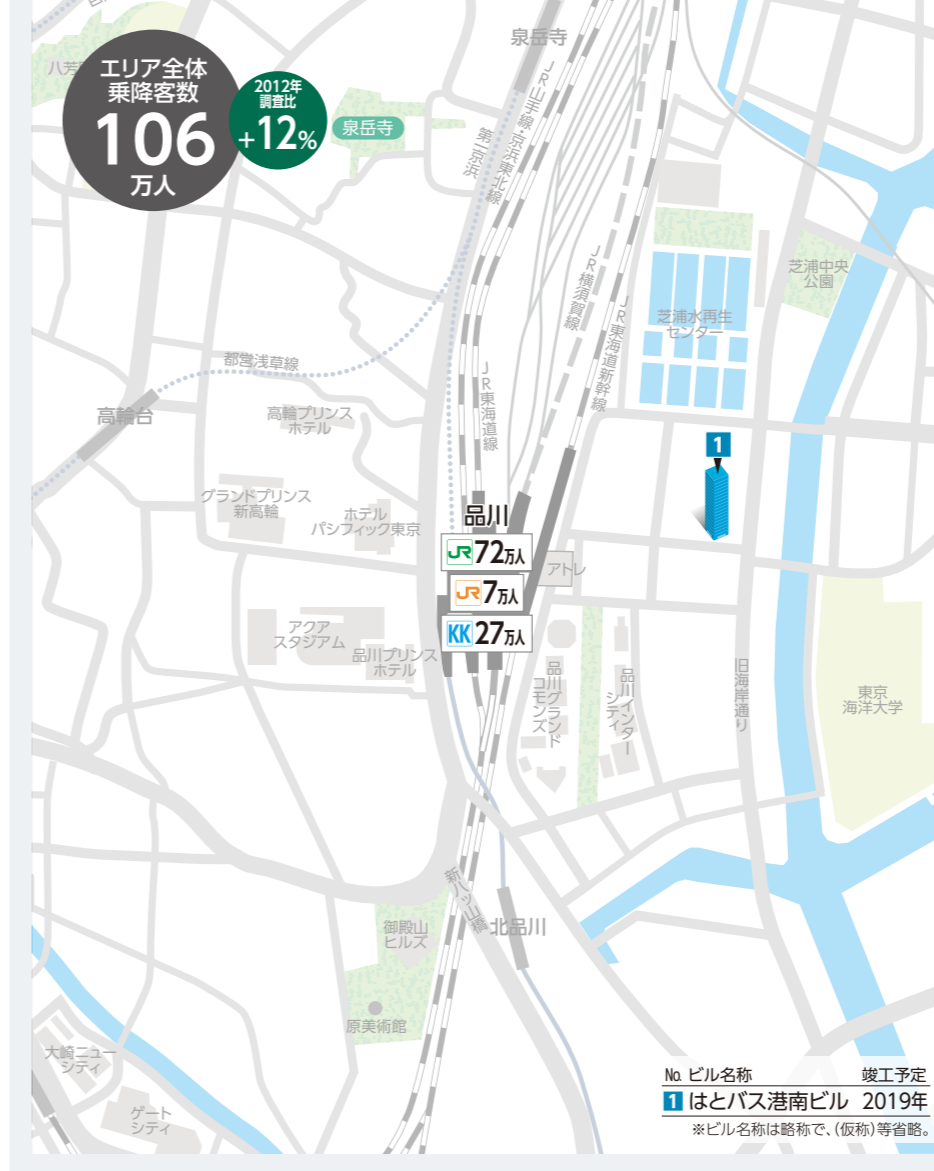
## 価値度 オフィス相場



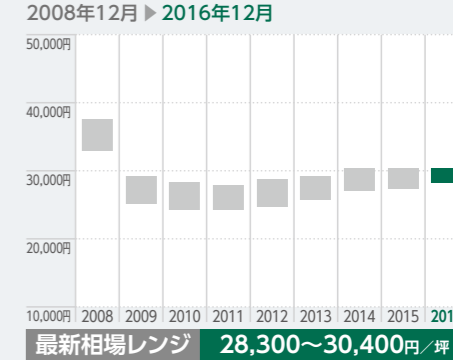
## 成長度 マーケット拡大



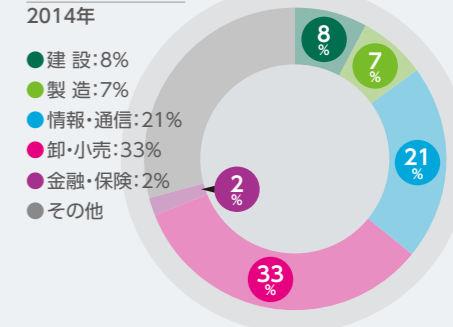
## 主な開発計画&駅乗降客数



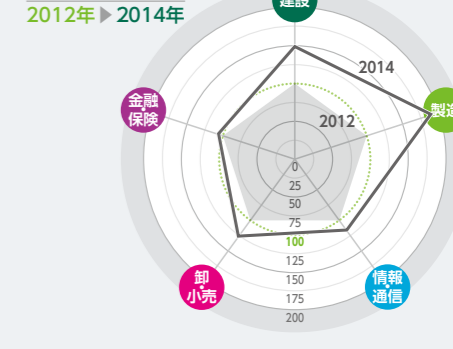
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

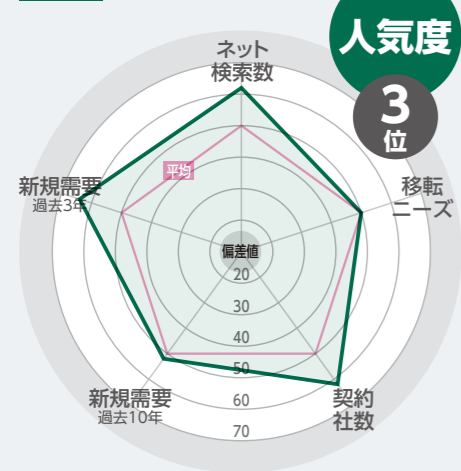


# 浜松町・田町

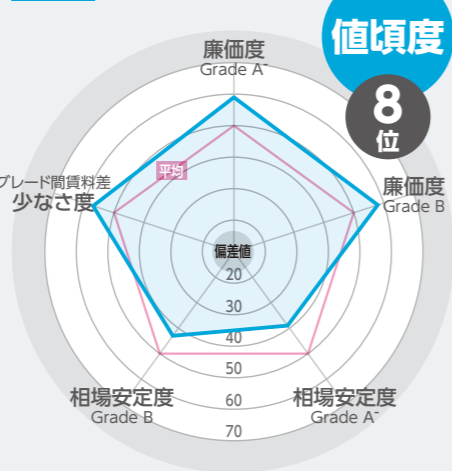
Hamamatsucho / Tamachi

羽田空港直結のモノレールの始発駅であり“東京の空の玄関口”と称されるものの、ビジネス街としてはやや存在感が薄かった「浜松町・田町」。ただ、東京と品川の間位置し交通利便性が高く、それに比して廉価にオフィスが確保できることから、テナントニーズは安定感がある。これまで目立った開発がなく成長度は低かったが、今後は、浜松町駅周辺、田町駅周辺ともに開発計画が連続。渋谷とともに、都内最注目のエリアと言える。

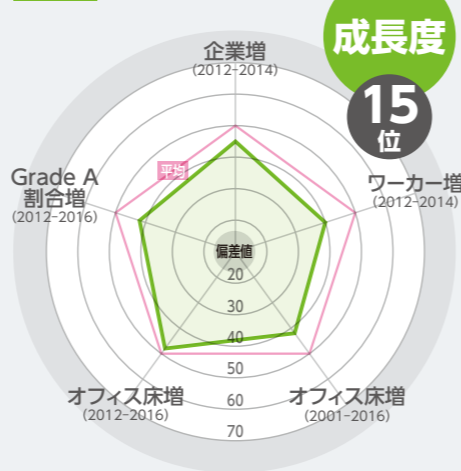
## 人気度 テナントニーズ



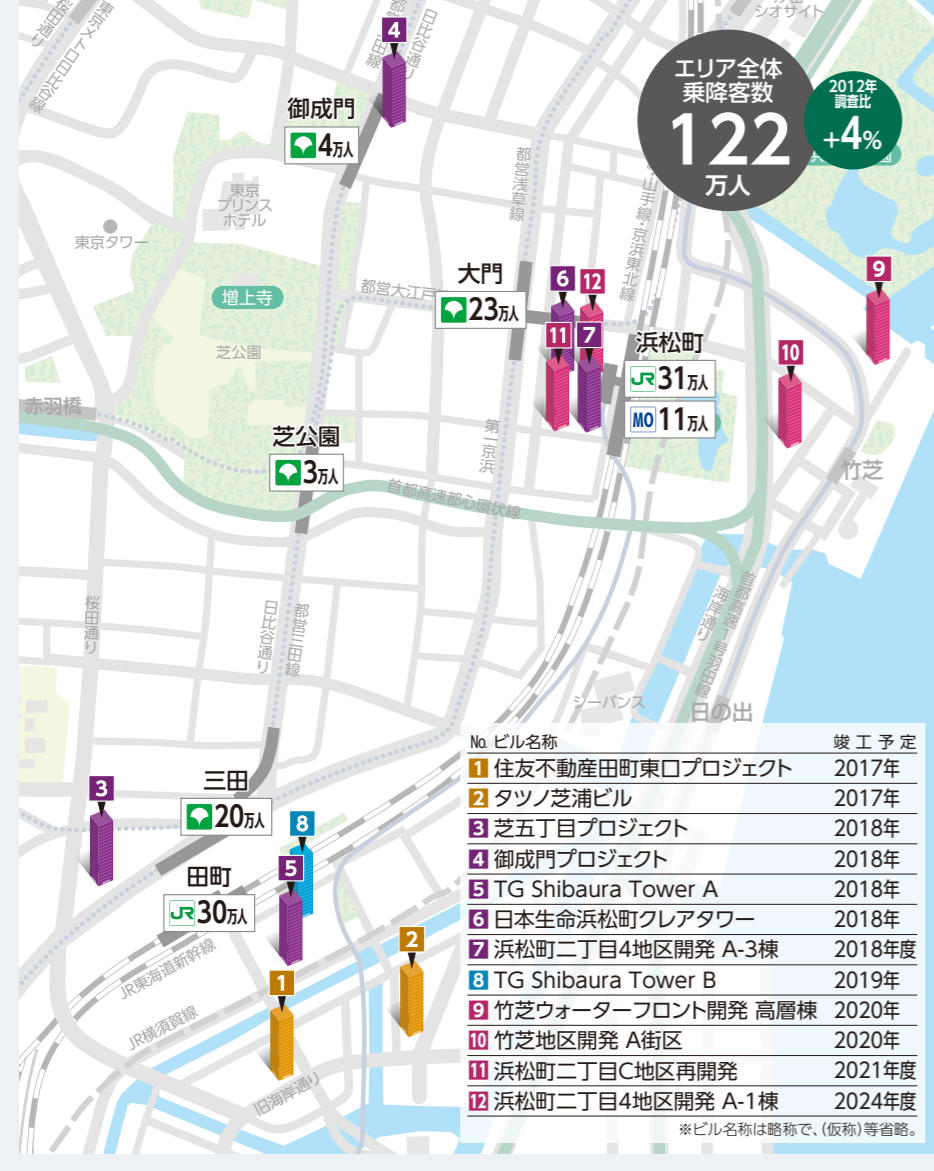
## 値傾度 オフィス相場



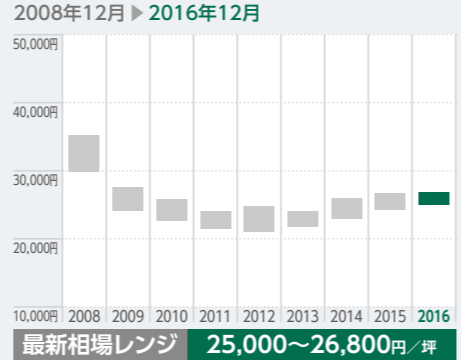
## 成長度 マーケット拡大



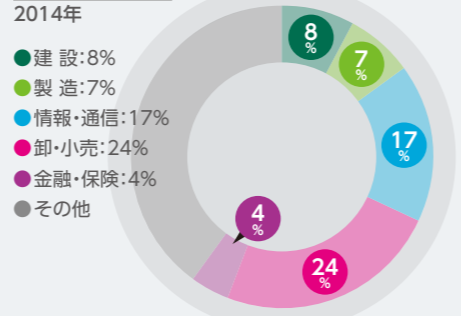
## 主な開発計画&駅乗降客数



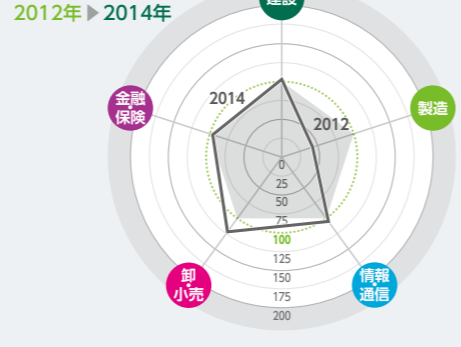
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

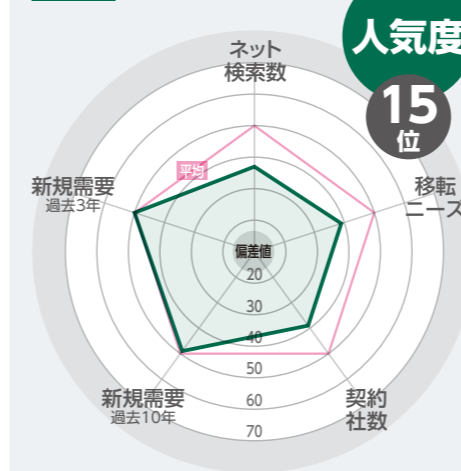


# 大崎

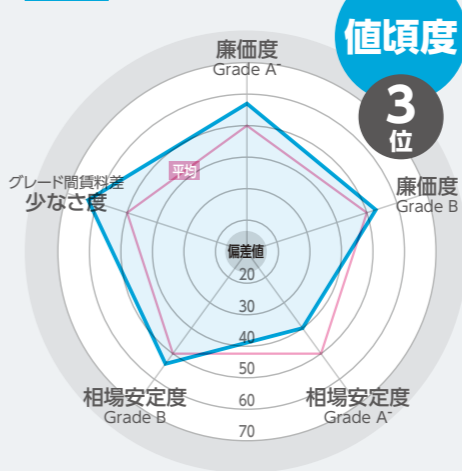
Osaki

1987年竣工の大崎ニューシティが先駆けとなり、以降、継続して大型開発が行われてきた新興ビジネス街「大崎」。駅周辺の大型オフィスビル群はJR大崎駅とペDESTリアンデッキで結ばれており、その利便性は高く、また、グレードや築年数に対して低廉な賃料設定のため、これまでは大プレートが必要とするメーカー本社機能の集積など、一定の需要を獲得してきた。駅周辺開発が一段落した今後、どのような成熟を見せるのか注目したい。

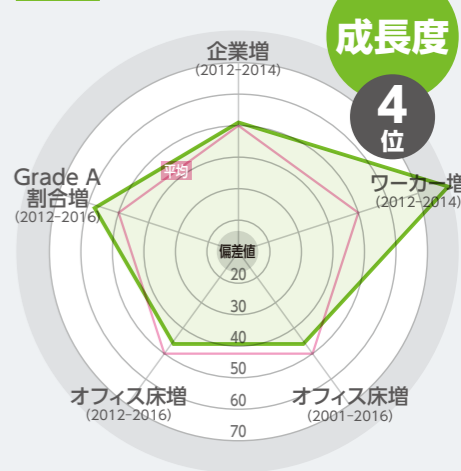
## 人気度 テナントニーズ



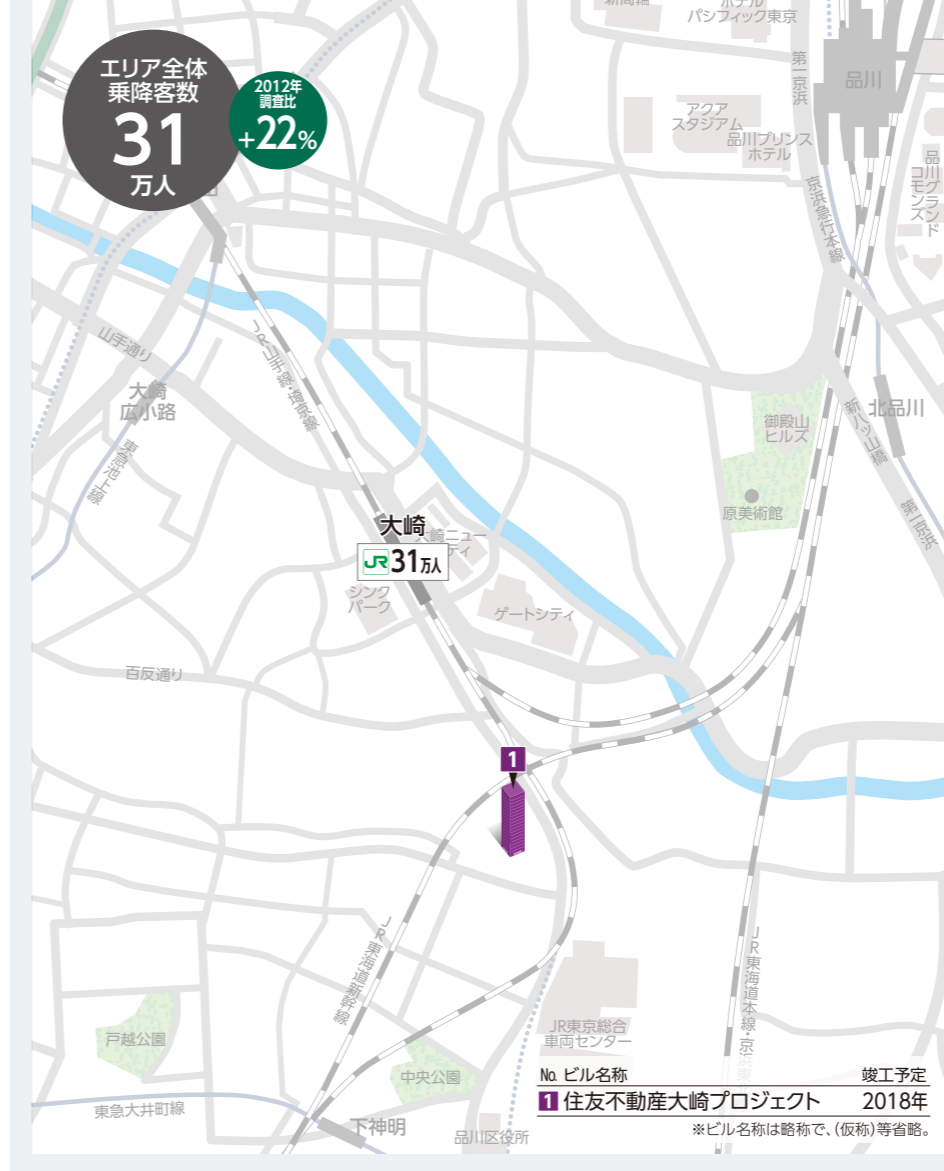
## 値傾度 オフィス相場



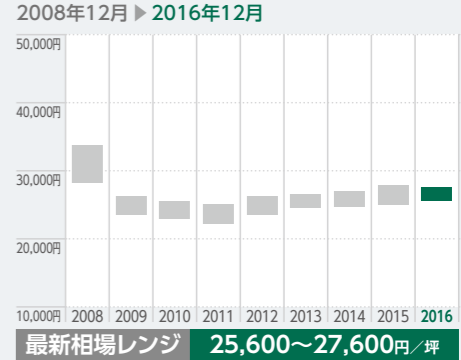
## 成長度 マーケット拡大



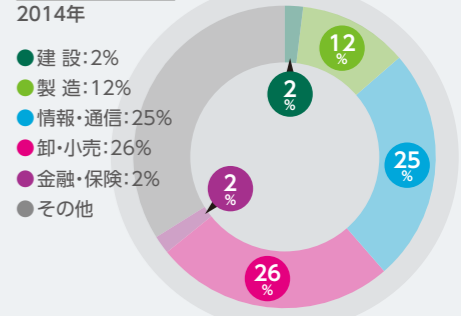
## 主な開発計画&駅乗降客数



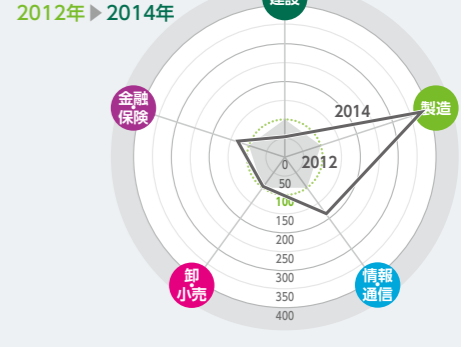
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化



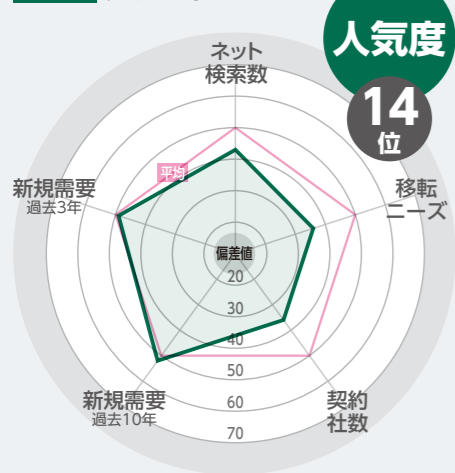


# 晴海・有明・台場・豊洲

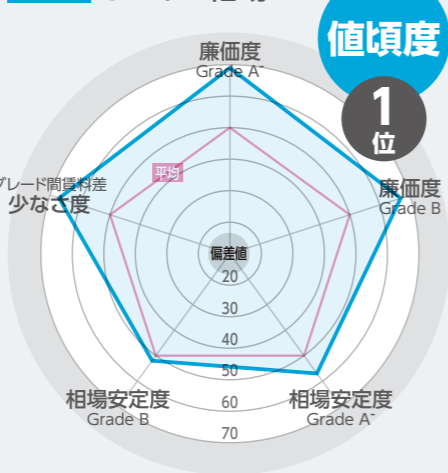
Harumi / Ariake / Daiba / Toyosu

東京湾岸部のビジネス街「晴海・有明・台場・豊洲」。各エリアとも交通利便性が高いとはいえないものの、都心部との実距離はさほどなく、築浅ハイグレードで大プレートのフロアが圧倒的に廉価な賃料で確保できることから、本社移転ニーズは底堅い。2020年開催の東京オリンピックに向け、湾岸部と都心部を結ぶ交通インフラの整備など都市基盤の拡充が確実に進められるため、ビジネス街としても一層注目されるエリアになると思われる。

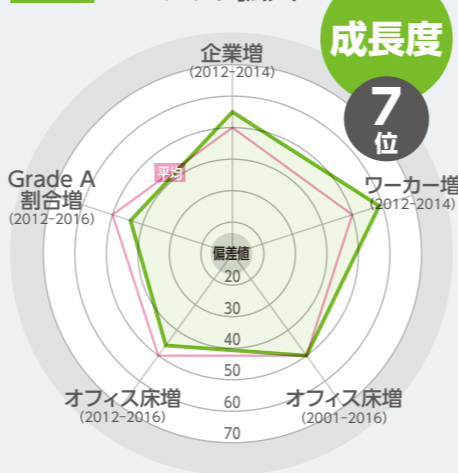
## 人気度 テナントニーズ



## 値傾度 オフィス相場



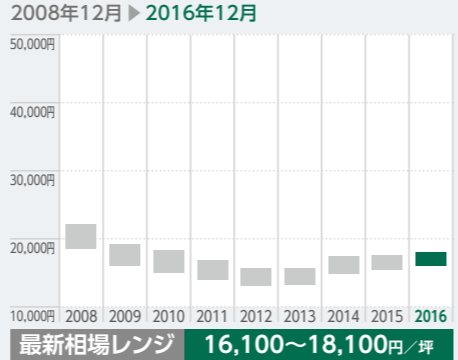
## 成長度 マーケット拡大



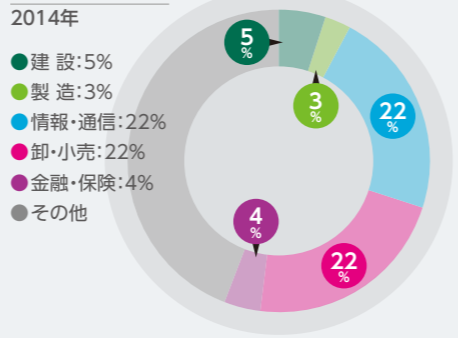
## 主な開発計画& 駅乗降客数



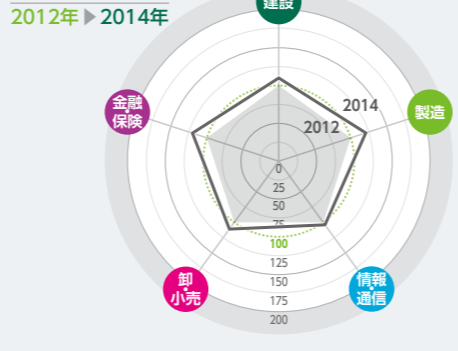
## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

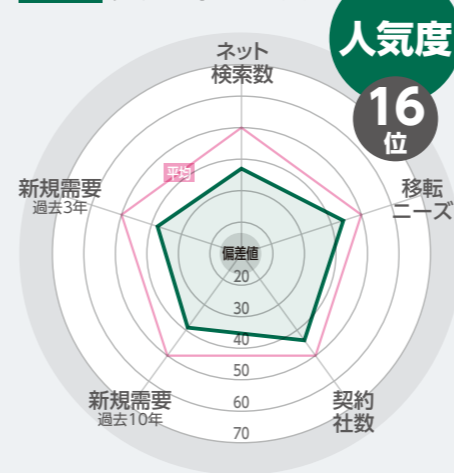


# 池袋

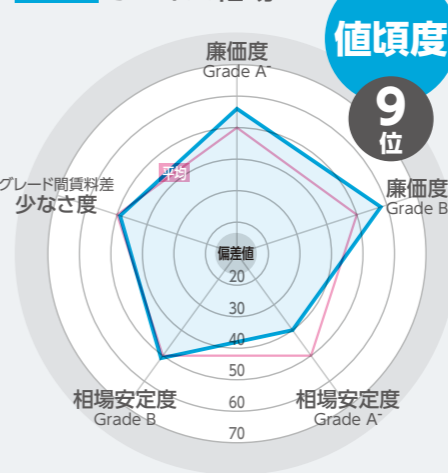
Ikebukuro

新宿や渋谷と同様、高いターミナル性を誇る「池袋」。ただし、業務集積はこの集客力に起因する商業や学校、来店型サービスに偏っており、純粋なビジネス街としてのニーズはかなり低水準であった。新規供給が他エリアに比べ極めて少なかったことが、この状況に拍車をかけてきたが、今後は、複数のオフィスビルが相次いで開発される。現状の支店・営業所ニーズに加え、これら開発群が牽引するであろう、新たなオフィス需要に期待したい。

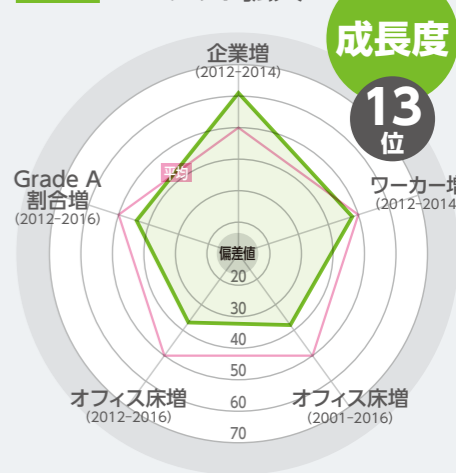
## 人気度 テナントニーズ



## 値傾度 オフィス相場



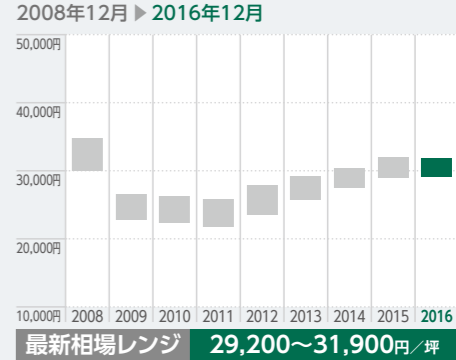
## 成長度 マーケット拡大



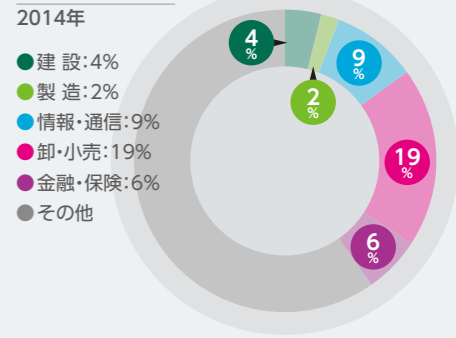
## 主な開発計画& 駅乗降客数



## 大型ビル想定成約賃料(円/坪)



## 業務集積割合



## 業務集積変化

