

ビジネス街徹底分析

虎ノ門

江戸三十六見附のひとつ「虎の御門」。これが、虎ノ門の由来だと言われている。霞が関の官庁街に隣接している土地柄、行政府の城下町的な色合いを持ちながら、オフィス街として着実な発展を遂げてきた。また、地下鉄日比谷線の神谷町駅周辺には、多くの大使館があり、外資系企業の集積がこのエリアの発展に大きく寄与してきたことも間違いない。さらに、虎ノ門とその周辺では、今年秋から超高層ビルを中心とした大型プロジェクトが次々に竣工を迎え、新しいオフィス街の顔が生まれる。今号では、変わりつつあるオフィス街「虎ノ門」を取り上げる。

第1章 業務集積傾向

虎ノ門の業務集積傾向

第2章 オフィス市場

データから見る虎ノ門オフィス市場の変化と現状

第3章 開発・再開発計画

超高層ビルを中心としたプロジェクト群



虎ノ門交差点付近



虎ノ門病院(手前)とJTビル(奥)



愛宕隧道



愛宕グリーンヒルズ



愛宕山

TOPICS

虎ノ門三丁目に隣接する「愛宕」。今号のビジネス街徹底分析では、「虎ノ門エリア」「虎ノ門ゾーン」に含まれるため、表立って名前は出てこない。しかし、東京23区の中で最も高い山、愛宕山の一帯を指す地名で、江戸時代から人々の生活に深く関わっている。

今でこそ、高さ100mを優に超すオフィスビルが建ち並ぶ東京だが、昔はこの山の頂上から房総のほうまで見えたと言われ、広重の版画の題材としても知られている。山の頂上に登るルートはいくつかあるが、なんとと言ってもキツイのは「出世の石段」と呼ばれる男坂の石段である。約40度の急勾配に、86の石段がある。頼りになるのは、自分の足と手すりだけ。後ろを振り返ろうものなら、高所恐怖症でなくとも眩暈を覚えるに違いない。

近くには、関東大震災後に、愛宕山の下をくり貫いて建設された「愛宕隧道」と呼ばれるトンネルもある。東西を結ぶ通路としては、こちらを使う人がほとんどだが、出世の石段にあやかろうと、わざわざ石段を上って愛宕神社に参詣する人も少なくないという。

また、愛宕山は、日本で初めて放送無線(ラジオ)の本放送が行われたことでも有名である。当時の文化人にとって、愛宕山へ行くことは、一種のステータスだったという。



出世の石段

ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS

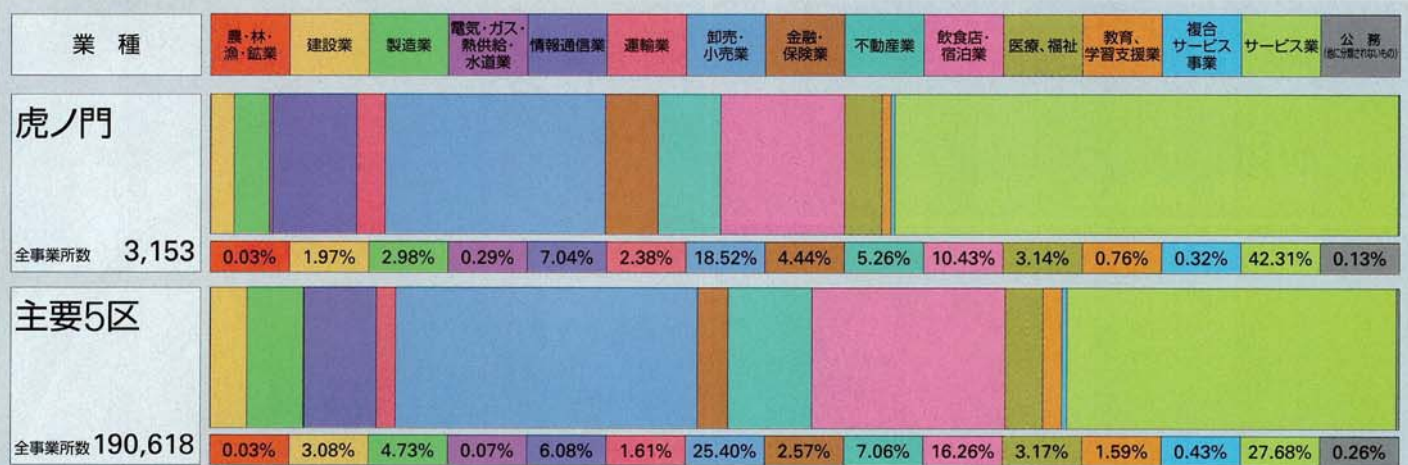
業務集積傾向

対象地域 (虎ノ門エリア:港区虎ノ門一〜五丁目、愛宕一・二丁目)
(主要5区:千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区)

虎ノ門の業務集積傾向

霞が関の官庁街に隣接しているせいか、昔から、お堅いオフィス街というイメージのある虎ノ門。確かに、行政の城下町的な色合いが濃い街ではあるが、一方で、外資系企業の多いオフィス街というイメージも定着しつつある。果たして、現在の虎ノ門の業務集積は、どのようになっているのであろうか。本章では、現在の虎ノ門の業務集積傾向を見ていくとともに、外資系企業の状況についても触れていく。

業種別事業所割合比較 (虎ノ門エリア：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年の虎ノ門エリア、主要5区(対象地域は上記参照)の業種別事業所割合を比較したものである。

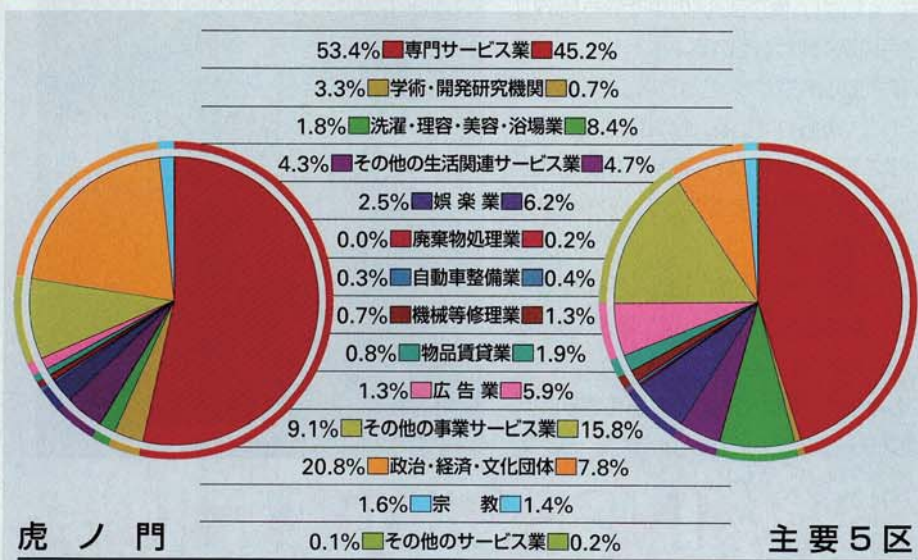
虎ノ門エリアでは、「サービス業」の割合が最も多く42.31%。次いで、「卸売・小売業」の18.52%であるが、その差は20%以上と、大きく開いている。また、主要5区は、虎ノ門

エリアと同様、「サービス業」「卸売・小売業」の順であるが、その割合に大差はない。いかに、虎ノ門エリアにサービス業の事業所が多いかが分かるだろう。虎ノ門エリアにおける「サービス業」については、次項でその内訳を検証する。

このほか、虎ノ門エリアは、主要5区と比

較して、「飲食店・宿泊業」「不動産業」「製造業」「建設業」等の割合が少ない。逆に、「金融・保険業」「情報通信業」「運輸業」は、主要5区よりもやや割合が多い。特に、「金融・保険業」は銀行が多く、なかでも外資系の銀行が目立つ。また、最近ではIT関連企業の進出も目立ってきている。

サービス業内訳



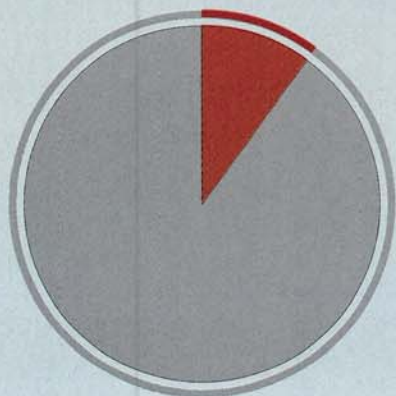
虎ノ門の事業所の中で、4割以上を占めるサービス業。その内訳を見てみると、法律事務所、会計事務所等を含む「専門サービス業」が53.4%と半数以上になる。次いで、「政治・経済・文化団体」が20.8%と、この2つでサービス業全体の約4分の3を占めている。やはり、官庁街に隣接するという立地的な要素が、大きく関係していると思われる。

また、サービス業全体に対する割合はそれほど多くはないが、特徴として挙げられるのが「学術・開発研究機関」の3.3%である。これも、行政官庁に近いという立地的な要因が影響していると思われる。逆に、少ないのは「洗濯・理容・美容・浴場業」「娯楽業」「広告業」である。

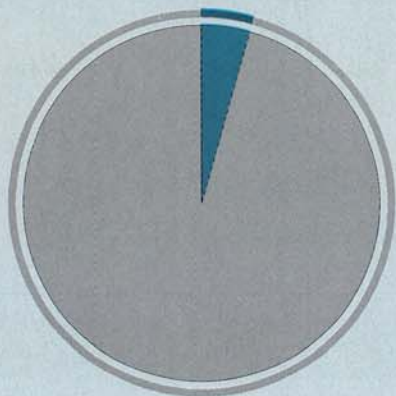
外資系企業の状況

外資系企業割合比較

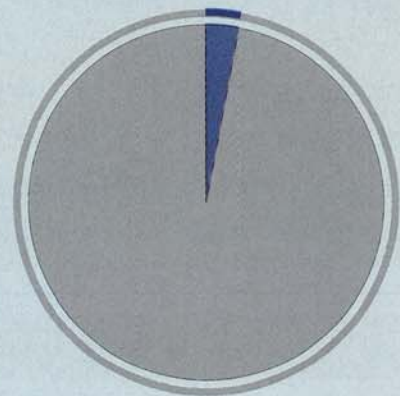
虎ノ門 外資系企業 10.1%



港区 外資系企業 4.4%



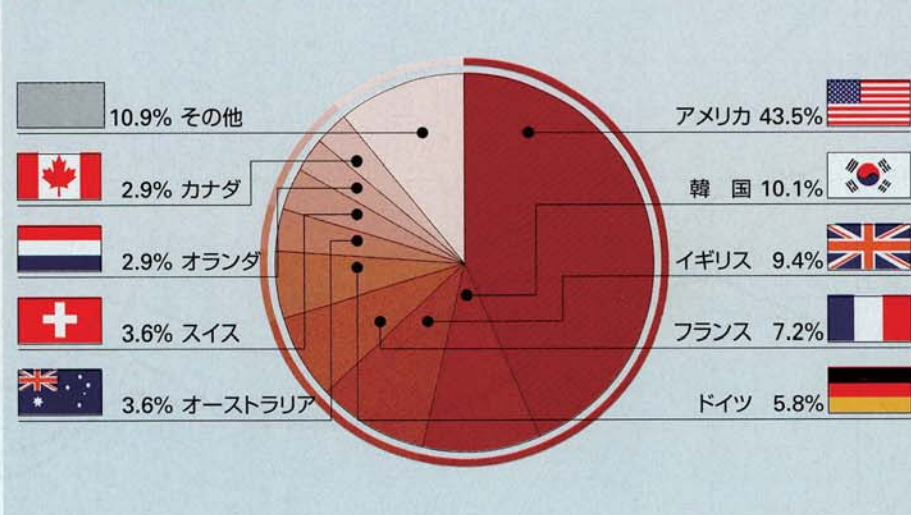
主要5区 外資系企業 3.0%



業種別ランキング (総事業所数:138)

業種	事業所数	ランキング
銀行・信託銀行	15社	36業種中 1位
情報サービス	12社	36業種中 2位
食品卸売	11社	36業種中 3位
コンサルティング	9社	36業種中 4位
ソフトウェア	9社	
通信	8社	36業種中 6位
証券	7社	36業種中 7位
サービス	6社	36業種中 8位
投信・投資顧問	6社	
その他卸売	5社	
運輸	5社	36業種中 10位
機械・同部品卸売	5社	
総合卸売	4社	36業種中 13位
医薬品	3社	
金属・金属製品卸売	3社	36業種中 14位
自動車卸売	3社	
出版	3社	
化学卸売	2社	
リース・金融	2社	
機械・同部品	2社	36業種中 18位
精密機器卸売	2社	
電機・同部品卸売	2社	
保険	1社	
ガラス・窯業	1社	
その他製造	1社	
医療機器販売	1社	
医療機器卸売	1社	
管理統括	1社	
紙パルプ・紙製品	1社	36業種中 23位
小売	1社	
精密機器	1社	
繊維・衣服	1社	
代理・仲立	1社	
電機・同部品	1社	
燃料卸売	1社	
非鉄金属	1社	

親企業国籍 (総事業所数:138)



一番上のグラフは、『事業所企業統計調査結果報告』から、支社・営業所を除く企業のうち、外国資本企業の割合を出し、虎ノ門、港区、主要5区を比較したものである。主要5区や港区が3~4%台であるのに対し、虎ノ門エリアは、約10%を外資系企業が占めている。一般的に、同エリアは「外資系企業が多い」と言われているが、改めてそれが裏付けられたと言えるだろう。

次に、『外資系企業CD-ROM』に掲載されている、虎ノ門エリアの企業138社を業種別に分けてみた。それが、左のランキング表である。最も多い業種は、「銀行・信託銀行」で15社。親企業の国籍はさまざまだが、所在地は、15社中8社が虎ノ門四丁目である。そのほか、7位の「証券」、8位の「投信・投資顧問」、18位の「リース・金融」、23位の「保険」を合計すると、金融業は31社。全体の約22%にあたる。前出の業種別事業所割合比較でも触れたが、虎ノ門エリア

の金融業の割合が主要5区よりも多いことは、これら外資系企業の集積によるところが大きいと考えられる。

次に多かったのは、「情報サービス」で12社。親企業の国籍は12社中9社がアメリカである。3位は「食品卸売」で11社。韓国系の企業が目立っている。4位の「コンサルティング」「ソフトウェア」は、それぞれ9社であるが、やはりアメリカ系企業が大半を占めている。

親企業国籍のグラフを見ても分かる通り、虎ノ門エリアに所在する外資系企業の4割以上がアメリカ系企業である。次に多い韓国系企業が約1割であることを見ても、いかにアメリカ系企業が多いかが分かるだろう。これには、赤坂一丁目のアメリカ大使館の存在が影響していると思われる。

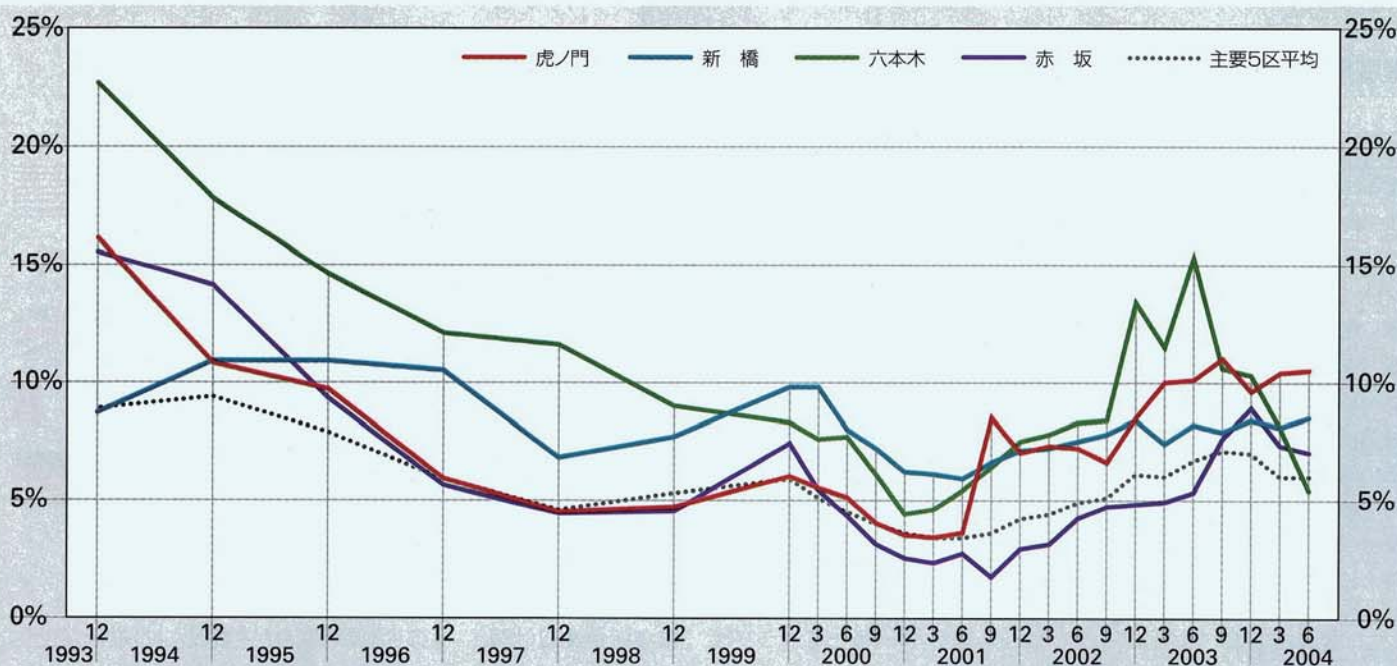
また、外資系企業は、大型で設備水準が高いビルに入居する傾向が強く、一つのビルに多くの企業が集中している例も見られる。

オフィス市場

データから見る虎ノ門オフィス市場の変化と現状

行政関連のオフィス街として、また外資系企業が集積する街として発展してきた虎ノ門。ここ最近では、六本木や汐留などで次々に新築大型ビルが竣工し、市場はそれらのマイナス影響を受けてきた。しかし、今年後半から、いよいよ虎ノ門でも大型プロジェクトが竣工を迎え、新たな動きが見られることとなる。本章では、隣接する3ゾーンと主要5区平均との比較を交えながら、虎ノ門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



年・月	2001年				2002年				2003年				2004年	
ゾーン名	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月
虎ノ門	3.4%	3.6%	8.5%	7.0%	7.3%	7.2%	6.6%	8.5%	10.0%	10.1%	11.0%	9.6%	10.4%	10.5%
新橋	6.1%	5.9%	6.6%	7.1%	7.2%	7.5%	7.8%	8.4%	7.4%	8.2%	7.9%	8.4%	8.1%	8.5%
六本木	4.6%	5.4%	6.4%	7.5%	7.8%	8.3%	8.4%	13.4%	11.5%	15.3%	10.6%	10.3%	8.1%	5.4%
赤坂	2.3%	2.7%	1.7%	2.9%	3.1%	4.2%	4.7%	4.8%	4.9%	5.3%	7.6%	8.9%	7.3%	7.0%
主要5区平均	3.4%	3.4%	3.6%	4.2%	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%	6.7%	7.1%	7.0%	6.0%	6.0%

1993年に、16.1%を記録した虎ノ門ゾーン(以下「虎ノ門」)の空室率は、その後順調に回復。1997年には、4.5%まで改善した。1998年後半からは、全国的に景気の低迷が深刻化したため、同ゾーンでもその影響を受け、1999年の空室率は6.0%まで上昇した。2000年には、東京への一極集中が進み、オフィス需要が急増。もともと、外資系企業の需要が多いゾーンだったこともあり、大型ビルを中心に順調に空室が消化され、2001年3月には3.4%まで改善した。

しかし、2001年9月には、空室率は一気

に8.5%まで上昇する。これは、新築大型ビルが大量の空室を保有したまま竣工したことで、同ゾーンの需給バランスが崩れたためと考えられる。その後は、6~7%台で推移するが、2002年12月からは再び上昇し、2003年9月には11.0%を記録した。2003年は、隣接する六本木ゾーン(以下「六本木」)、新橋ゾーン(以下「新橋」)で新築ビルの大量供給があり、虎ノ門はそれらの影響を強く受けたものと思われる。2004年に入っても、空室率は10%台で推移しているが、10月以降新築大型ビルが順次竣工を

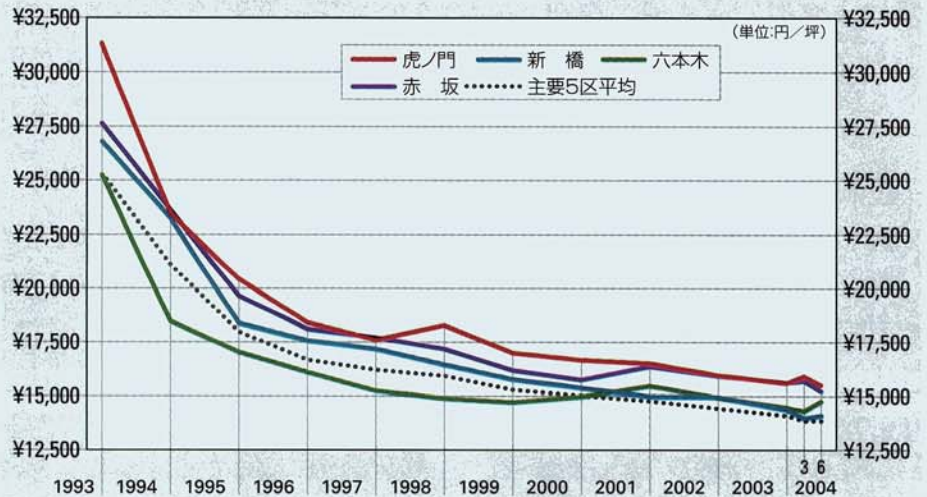
迎えるため、市場への影響に注目が集まっている。

虎ノ門に隣接する六本木では、2002年~2003年にかけて、約88,000坪の新規供給があった。その影響で需給バランスが崩れ、2003年6月には15.3%の空室率を記録。しかし、それ以降は、急激な回復を見せている。

また、六本木同様、新橋では、2003年にゾーン内の「汐留」で新築大型ビルが複数竣工。大量の新規供給が行われたが、新築大型ビルへの根強い需要に支えられ、空室率は7~8%台で推移している。

平均募集賃料推移

1993年には、31,320円/坪だった虎ノ門の平均募集賃料は、2004年6月時点で15,510円/坪と、ほぼ半分の水準まで下落した。もともと、虎ノ門は、成熟したオフィス街として、高めの賃料水準が設定されていたゾーンである。しかし、1993年時点で、虎ノ門と六本木の募集賃料には、約6,000円/坪もの開きがあったにもかかわらず、2004年6月時点には、その差はわずか750円/坪となっている。虎ノ門の募集賃料の下落幅が、いかに大きいか分かるだろう。このように、近接ゾーンとの差は、ますます縮まっていくものと考えられる。



募集賃料分布〔虎ノ門〕

右のグラフは、1999年と2004年の各6月時点における、虎ノ門の募集賃料分布を表したものである。

1999年6月時点は、幅広い価格帯でテナント募集が行われ、募集ビルのグレードや立地等に、かなり差があったことがうかがえる。しかし、2004年6月時点では、15,000円台/坪～16,000円台/坪を中心と、5年前よりは相場観が形成されてきたと言えるだろう。

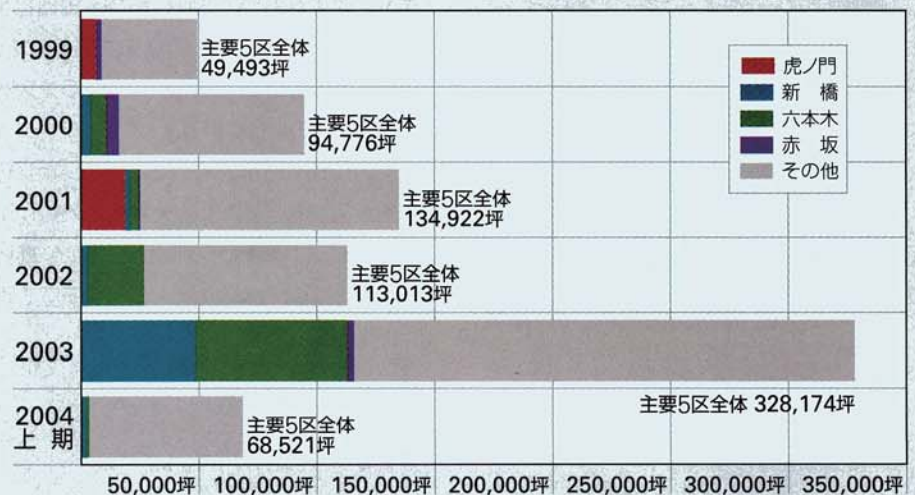
また、20,000円/坪以上の価格帯は、1999年6月時点で、全体の約2割を占めていたが、2004年6月時点では、全体の約1割に減少している。前出の年間平均募集賃料推移でも触れたように、募集賃料は年々低下しており、全体的に低額帯に移行してきている。



新規供給面積

ここ6年間で、虎ノ門では、1999年と2001年にまとまった新規供給が見られた。特に、2001年は、新築大型ビル1棟で約18,000坪の新規供給が行われ、潜在化していた新規需要を顕在化させた。2002年～2004年上期にかけては、全く新規供給が見られなかったが、2004年の下期には、2棟の新築大型ビルが竣工を迎える。これにより、新たな新規需要の掘り起こしが期待されている。

また、まとまった新規供給が見られなかった赤坂ゾーンでも、2005年には久しぶりの新築大型ビルが竣工する。



開発・再開発計画

超高層ビルを中心としたプロジェクト群

複数の地下鉄路線が走る、虎ノ門界隈。今年後半から、次々と大型ビルが竣工を迎え、複数の大規模な再開発事業も計画されている。まさに今、街が大きく生まれ変わろうとしているのだ。本章では、虎ノ門界隈の超高層ビル開発を中心に、複数の大型プロジェクトを紹介する。変わりゆく街の様子が、かいま見えるだろう――。

A TORANOMON TOWERS (旧・虎4計画)

ホテルオークラに隣接する約10,000㎡の高台に、鹿島建設が開発を進めるTORANOMON TOWERS。地上23階・地下3階建ての事務所棟と、地上41階地下2階建ての分譲住宅棟を建設。隣接道路の線形改良と拡幅整備も行われ、敷地面積の約57%に相当する公開空地が確保される。

事務所棟の基準階は、ワンフロア1,500㎡(453坪)、奥行き18m、天井高2,800mm+OAフロア100mm、エレベータバンクを外側に配置した無柱整形空間。地震に対する安全性を確保し、風揺れを低減させるセミアクティブ制振装置「HiDAX」を設置。また、二重サッシ間に外気を取り入れるダブルスキンを採用するなど、積極的な省エネ・省資源型の環境配慮設計も行っている。竣工は、2006年8月末の予定。



事務所棟(手前)と、住宅棟(奥)

施設概要

所在地 東京都港区虎ノ門4丁目24番地9他
 事業主 鹿島建設㈱
 主要用途 事務所、共同住宅
 延床面積 事務所棟:59,741.87㎡(貸室面積:33,124㎡)、
 住宅棟:38,942.20㎡
 規模 事務所棟:地上23階、地下3階
 住宅棟:地上41階、地下2階
 竣工 2006年8月末(予定)

B オランダヒルズ森タワー

「連担建築物設計制度」を適用し、隣接する東京都水道局芝給水所の未利用容積を有効活用したプロジェクト。地上24階・地下2階建ての森タワーと、地上2階建ての森タワープラザで構成され、1・2階が店舗、3～5階と14～24階がオフィス、5～13階が賃貸住宅(69戸)となる。また、建物を集約・高層化することにより生まれたオープンスペースを積極的に緑化し、隣接するオランダ大使館の既存の緑との一体化を図っている。

オフィスフロアは、基準階貸室面積1,040㎡(314坪)、天井高2,800mm+OAフロア100mmの無柱空間。快適なIT環境を実現する最先端設備を有している。竣工は、森タワーが今年10月、森タワープラザが2005年3月の予定。



施設概要

所在地 東京都港区虎ノ門5-11
 事業主 森ビル㈱、東京都水道局
 主要用途 事務所、共同住宅、店舗
 延床面積 35,617㎡(10,774坪)
 規模 地上24階、地下2階
 竣工 高層棟:2004年10月(予定)
 低層棟:2005年3月(予定)

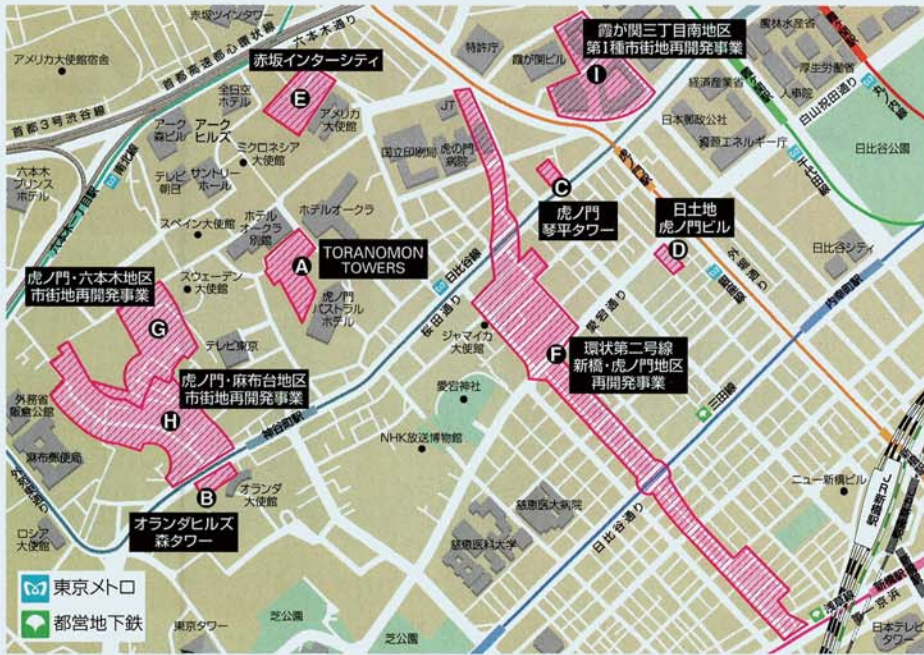
C 虎ノ門琴平タワー

東京都の歴史的建造物に指定されている「金刀比羅宮」と、同じ敷地内で建設中の地上26階・地下3階建ての超高層オフィスビル。外観フォルムは、縦格子をモチーフとし、縦線を強調することで“和”の品格と繊細さを表現。また、神社施設との調和を図るため、吹き抜けのピロティを設け、エントランスを開放的なものにしている。

オフィスフロアは、ワンフロア約754㎡(約228坪)、奥行き約19m、天井高2,750mm+OAフロア100mmの無柱整形空間。高機能設備を有し、今年11月末にほぼ満室で竣工を迎える。

施設概要
 所在地 東京都港区虎ノ門1-1-43他
 事業主 ㈱虎ノ門琴平会館ビル、三井不動産
 主要用途 事務所
 延床面積 29,762.52㎡(9,003.16坪)
 規模 地上26階、地下3階、塔屋1階
 竣工 2004年11月末(予定)





F 環状第二号線 新橋・虎ノ門地区再開発事業

都が、立体道路制度を活用した市街地再開発事業により、道路と建物の共存を図りながら、環状第2号線の新橋から虎ノ門までと、その周辺の一部を含めた一体的な都心機能再生のまちづくりを行うもの。事業計画では、地区を3つの工区に分け、段階的に事業を進める。先行整備街区となる虎ノ門地区Ⅱ街区は、敷地面積約2,029㎡。Ⅱ-1棟の建物は、地上21階・地下2階建て、延床面積約1,4465㎡。低層階は公益施設で、4~20階は住宅となる。21階には、スカイラウンジを配置する。9月頃には特定建築者を選定し、2007年3月までに完成させる予定。

D 日土地虎ノ門ビル

日本土地建物が、グループ会社の保有する西新橋のビルを建て替え、地上11階・地下1階建てのオフィスビルを建設する。今年5月に創立50周年を迎えた同社にちなんで、建物の高さは50m。建て替えには、2003年の建築基準法改正で導入された「天空率(地上の特定の位置からビルを見上げたときに、ビルがさえぎらない空の広さを示す数値)」を活用する。道路斜線の規制を受けず、高層階も低層階と同じ広さ(基準階面積約700㎡)を確保できる。竣工は、2006年4月下旬の予定。



施設概要
所在地 東京都港区西新橋1-7-13
事業主 日本土地建物㈱
主要用途 事務所、店舗
延床面積 9,092.11㎡(2,750.36坪)
規模 地上11階、地下1階
竣工 2006年4月下旬(予定)

E 赤坂インターシティ

アメリカ大使館に隣接する、地上29階・地下3階建ての超高層複合ビル。“100年建築”をメインコンセプトに、外壁には明るいイエローをベースとしたテラコッタイルを採用している。2階は、公開空地に接するレストランゾーン、3~14階は、ワンフロアの貸室面積が1,814.16㎡(548.78坪)のオフィスゾーン、16~28階は高級賃貸住宅「ホームマツ バイカウント」(84戸供給予定)となる。敷地内には、憩いの庭園が設けられ、新しい区道も整備される。竣工は、2005年2月の予定。



施設概要
所在地 東京都港区赤坂一丁目1101番11地
事業主 興和不動産㈱
主要用途 事務所、共同住宅、レストラン
延床面積 74,640.00㎡(22,578.60坪)
規模 地上29階、地下3階
竣工 2005年2月(予定)

G 虎ノ門・六本木地区 市街地再開発事業

1993年、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発準備組合」が発足。同時期に、都が区内を「再開発誘導地区」、「再開発促進地区」に位置付けたことから、2001年には、比較的再開発に意欲的な「虎ノ門・六本木地区市街地再開発準備組合」が独立し、先行整備をすることとなった。約2.1haの土地が対象。詳細は今後の検討によるが、超高層ビルと低層棟ビルを建設する見通し。

H 虎ノ門・麻布台地区 市街地再開発事業

虎ノ門・六本木地区の準備組合独立後も、「虎ノ門・麻布台地区市街地再開発事業」の準備組合は、継続して活動している。しかし、具体的な概要はまとまっていない。地区面積は約4.7ha。

I 霞が関三丁目南地区 第1種市街地再開発事業

都市再生緊急整備地域内の都市再生プロジェクトに位置付けられている事業。文部科学省や会計検査院など4棟のビルが建ち並んでいる一帯に、2棟の超高層ビルを建設し、桜田通り沿いの旧文科省庁舎はレンガ造りの外観を残し、景観保全する。地区面積は約3.1ha。このうち、地上33階・地下2階建ての官庁棟(中央合同庁舎第7号館)は、国が特定建築者となり、PFI事業として実施。文部科学省と会計検査院が入る。官民棟は、地上38階・地下3階建てで、国の庁舎(金融庁が入居)と民間の事務所・店舗となる。建物の竣工は、2007年9月の予定。