

ビジネス街徹底分析

日本橋

第1章 業務集積傾向

日本橋の業務集積傾向

第2章 オフィス市場

データから見る日本橋オフィス市場の変化と現状

第3章 開発・再開発計画

日本橋再生の鍵を握るビッグ・プロジェクト

1603(慶長8)年、江戸開府の年に架けられた日本橋。翌年には、東海道など五街道の起点と定められ、日本橋周辺は陸運・水運の要衝として、かつ一大商業地として発展していった。しかし、関東大震災によって大きな打撃を受け、ビジネスの中心は丸の内へと移ってしまう。また、近年ではバブル崩壊後の景気低迷や金融不安により、大手金融会社が倒産を余儀なくされ、永代通りは「倒産通り」と揶揄されたこともあった。しかし、今、架橋401年を迎え、伝統の街・日本橋は少しずつ変わろうとしている。今号では、歴史や伝統と共生しながら再生する道を選び、地域ぐるみで街の活性化に取り組む日本橋を取り上げる。



東京メトロ
都営地下鉄

日本橋一丁目ビルディング



建設中の三越新館



三井本館・建設中の〔仮称〕室町三井新館



メトロリンク日本橋

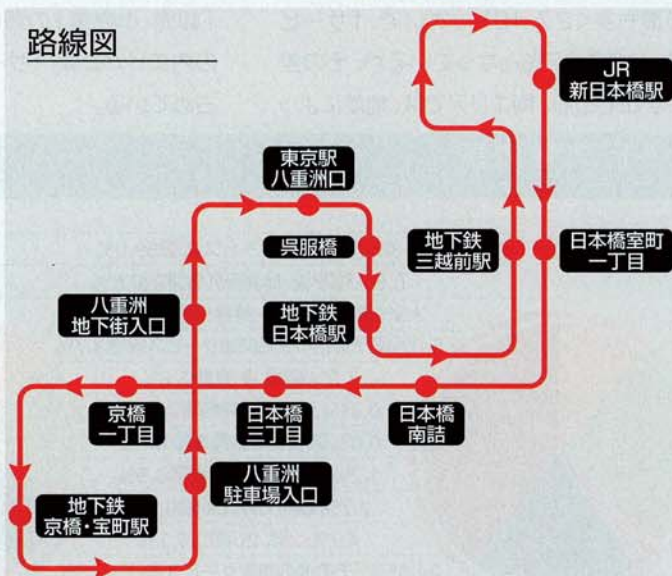
TOPICS

今年3月18日に運行を開始した「メトロリンク日本橋」は、八重洲・京橋・日本橋地区を結ぶ無料巡回バスである。地元企業、老舗など21社の協賛と、地域の5団体の後援によって、日の丸自動車興業が運行している。

“低公害”“低騒音”“低床”の電気バス（タービンEVバス・定員60名）を使用し、車体には「江戸名所図屏風」（出光美術館所蔵）をリング状にデザイン。毎日午前10時から午後8時まで、2台のバスが約15分間隔で運行している。東京駅八重洲口を起点とした巡回ルートは、右図のとおり。中央通りを中心に、12カ所のバス停が置かれている。

地元では、地域活性化に一役買うものとして、大きな期待が寄せられている。

路線図



ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS

【取材協力・写真提供】三井不動産㈱、㈱鉄道会館、㈱生駒データサービスシステム（順不同）

【参考文献・資料】「平成13年事業所・企業統計調査結果報告」（総務省統計局）、「不動産白書」（生駒データサービスシステム）、「OFFICE MARKET REPORT」（生駒シービー・リチャードエリス㈱）（順不同）

業務集積傾向

【日本橋エリア：中央区日本橋一～三丁目、日本橋室町一～四丁目、日本橋本町一～四丁目、日本橋本石町一～四丁目、八重洲一～二丁目、京橋一～三丁目】
 【丸の内エリア：千代田区丸の内一～三丁目、大手町一～二丁目】
 【主要5区：千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区】

日本橋の業務集積傾向

江戸の昔から一大商業地として、栄華を極めた「日本橋」。水路にも陸路にも恵まれた立地特性から、人や物資が集まる賑わい拠点であった。しかし、近年では、バブル崩壊、金融不安など、日本経済のマイナス要因が、日本橋にも暗い影を落としていった。だが、ここに来て、再開発計画などにより、日本橋にかつての賑わいを取り戻そうという動きがある。これから、日本橋はどう変わっていくのだろうか―。本章では、現在の日本橋の業務集積傾向を、隣接エリア・丸の内と、主要5区との比較を交えながら見ていくことにする。

業種別事業所割合比較（日本橋エリア：丸の内エリア：主要5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区））



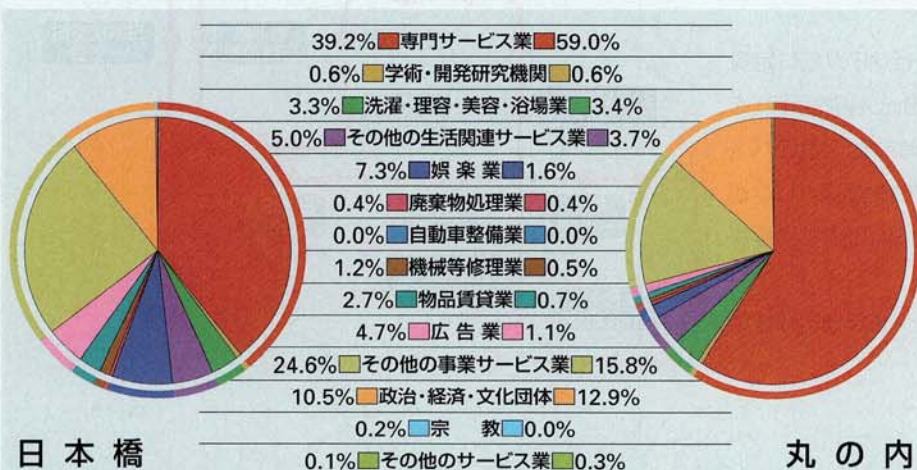
上のグラフは、2001年の日本橋エリア、丸の内エリア、主要5区（対象地域は上記参照）の業種別事業所割合を比較したものである。

日本橋エリアでは、「卸売・小売業」の割合が最も多く27.42%。次いで、「サービス業」の26.87%となっているが、その差はわずかである。同エリアでは、地域によ

て業種のばらつきが見られ、日本橋室町、日本橋本町、京橋では「卸売・小売業」の割合が多く、日本橋、八重洲では「サービス業」の割合が多いという結果を示している。なお、丸の内エリアと主要5区では、「サービス業」「卸売・小売業」の順になっており、特に丸の内エリアでは、「サービス業」が約4割を占めている。

また、日本橋エリアは、比較的「不動産業」「金融・保険業」の割合が多いことも特徴である。中央区では、昔から、貸ビルを中心とした不動産業（個人ビルオーナー）が多いことや、同エリア内に日本銀行があるため地銀の支店が多いこと、東京証券取引所のある兜町に隣接していることなどが、要因として挙げられるだろう。

サービス業内訳

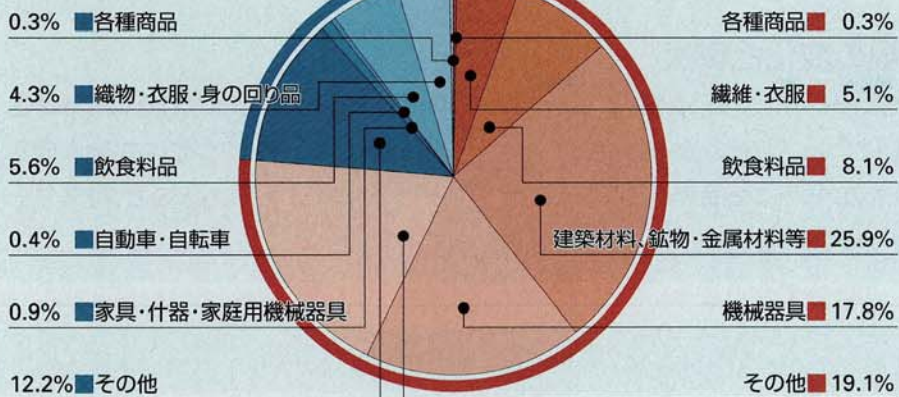


日本橋エリアにおいて、サービス業が3割弱を占めていることは既に述べた。その内訳を見ると、法律事務所、会計事務所等を含む「専門サービス業」が約40%、建物サービス等を含む「その他の事業サービス業」が約25%、「政治・経済・文化団体」が約10%を占め、この3つでほぼサービス業全体の4分の3を占めている。

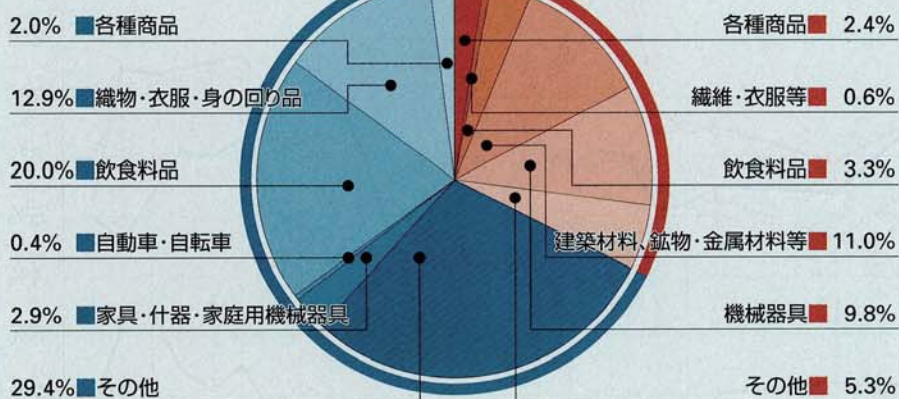
丸の内エリアの内訳と比較すると、上位3業種は同じだが、丸の内エリアでは「専門サービス業」だけで約6割を占めている点が大きく異なる。

卸売・小売業内訳

23.7% 小 売 日本橋(事業所数:2,303) 卸 売 76.3%



67.6% 小 売 丸の内(事業所数:490) 卸 売 32.4%



日本橋エリアは、江戸時代から水路にも陸路にも恵まれ、江戸一番の賑わいを見せる商業地として確固たる地位を築いてきた。その歴史的な背景は、現代にも大きく影響し、左ページの業種別事業所割合比較で見たように「卸売・小売業」の割合が最も多い。その内訳を見ると、「卸売業」が76.3%、「小売業」が23.7%と、「卸売業」が約4分の3を占めている。

ここで、「卸売業」の内訳を見てみると、最も多いのは「建築材料、鉱物・金属材料等卸売」で25.9%。次いで「その他卸売」「機械器具卸売」と続く。同エリアおよび隣接地域には、化学系企業や医薬品企業が多く、それらと取引をする卸売業者の存在も影響していると思われる。

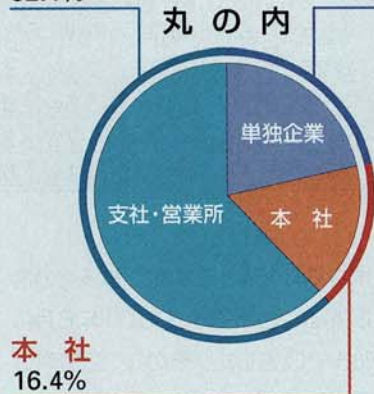
丸の内エリアの卸売・小売業内訳と比較してみると、丸の内エリアの場合は、「卸売業」が32.4%、「小売業」が67.6%と、「小売業」が7割弱を占めている。つまり、日本橋エリアとは全く逆の構成比となっている。その内訳も、「その他小売」「飲食料品小売」「繊維・衣服・身の回り品小売」の順であり、日本橋エリアとは大きく異なっている。

本社・支社別割合

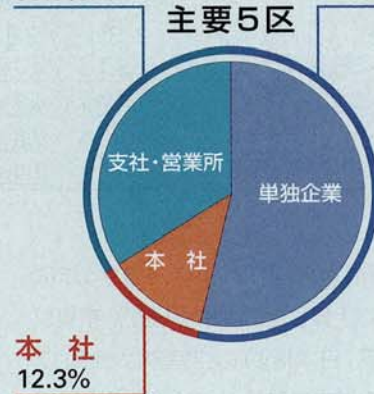
支社・営業所 40.7% 単独企業 39.8%



支社・営業所 62.1% 単独企業 21.5%



支社・営業所 33.9% 単独企業 53.8%



上のグラフは、2001年の日本橋エリア、丸の内エリア、主要5区における本社・支社別割合を表したものである。一目で、全く異なる割合を示していることがわかるだろう。

まず、日本橋エリアと主要5区を比べてみると、日本橋エリアでは、「支社・営業所」と「単独企業」の割合がほぼ4割ずつを占めてい

るのに対し、主要5区では、「単独企業」の割合が多く5割以上を占めている。

日本橋エリアは、江戸時代からの商業地であり、かつ現代の日本経済の中心地の一つでもある。その歴史と伝統に、東京駅が近いという交通利便性も加わり、古くから「卸売・小売業」を営む比較的小規模かつ地元密着型の単独企業と、地方企業の支社・営業所が

同居する立地特性を示していると考えられる。

丸の内エリアを見てみると、「支社・営業所」が6割を超え、「単独企業」は2割程度にとどまっている。都内のビジネス街の中でも、大企業の集積度が高く、古くからそのブランドを確立した丸の内エリアは、日本橋エリア同様、地方からの進出拠点として人気が高いことの表れといえよう。

オフィス市場

データから見る日本橋オフィス市場の変化と現状

商業地としてはもちろん、ビジネス街としても昔から一等地であった日本橋エリア。1998年の金融不安など景気低迷の影響を受け、オフィス市場においても、厳しい時期が続いていた。しかし、オーナーの努力や再開発計画により、少しずつではあるが、明るい兆しが見え始めている。本章では、隣接する丸の内ゾーンと主要5区平均との比較を交えながら、日本橋エリア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
日本橋・八重洲・京橋	5.1%	4.7%	4.7%	6.2%	7.2%	7.0%	7.1%	7.7%	7.6%	7.5%	7.4%	7.5%	5.3%
室町・本町	4.4%	4.8%	5.3%	4.8%	4.2%	4.3%	5.5%	6.3%	6.0%	6.1%	5.4%	4.6%	5.0%
丸の内・大手町・有楽町	1.2%	0.8%	0.7%	1.6%	1.9%	2.2%	1.7%	2.5%	2.1%	2.4%	3.4%	3.2%	1.8%
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%

バブル崩壊の影響により、1994年に8.9%まで上昇した日本橋・八重洲・京橋ゾーン(以下「日本橋」)の空室率は、1997年には5.9%まで改善。しかし、その後は再び上昇し、1999年9月には9.0%を記録した。これは、1998年後半から全国的に景気の低迷が深刻化したため、日本橋では、金融関連業種を中心に統廃合や縮小移転が続き、新規需要がマイナスになったことが要因として挙げられる。

2000年には東京への一極集中が進み、需要が急増。他ゾーンの新築ビルの募集在

庫が払拭されたため、日本橋でも多くの需要を吸収することができ、2001年6月には4.7%まで改善した。その後、空室率は再び上昇し、やや高めの7%台で推移していたが、2004年3月には、一気に5.3%まで改善し、主要5区平均よりも低い水準となった。これは、大型新築ビルが満室で竣工したことや、一部の大型空室が消化されたことが大きな要因と思われる。

室町・本町ゾーン(以下「室町」)の空室率は、1995年に9.4%まで上昇したものの、1999年6月には5.1%まで改善。その後は、

4~6%台で変動を繰り返し、2003年12月時点では4.6%となった。室町では、この年、7,000坪を超える新規供給があり(次ページ「新規供給面積」参照)、これが需要を喚起したものと考えられる。

丸の内・大手町・有楽町ゾーン(以下「丸の内」)では、バブル崩壊後もそれほど大きな影響を受けず、空室率は低水準で推移。2003年9月には、初めて3%台を記録するが、これは一時的なものであり、2004年3月には1%台まで改善している。

平均募集賃料推移

日本橋、室町、主要5区平均の平均募集賃料推移は、ほぼ似たような軌跡を描いている。日本橋がやや高い水準で推移し、室町と主要5区平均は、ほぼ同水準で推移している。しかし、三者の差は年々縮まってきており、2003年12月時点からは、主要5区平均が室町の水準を上回るようになった。2004年3月時点の日本橋は16,450円/坪、室町は13,390円/坪である。

なお、丸の内は、下落幅こそ大きいものの、いまだに主要5区平均の倍以上の賃料水準を維持している。

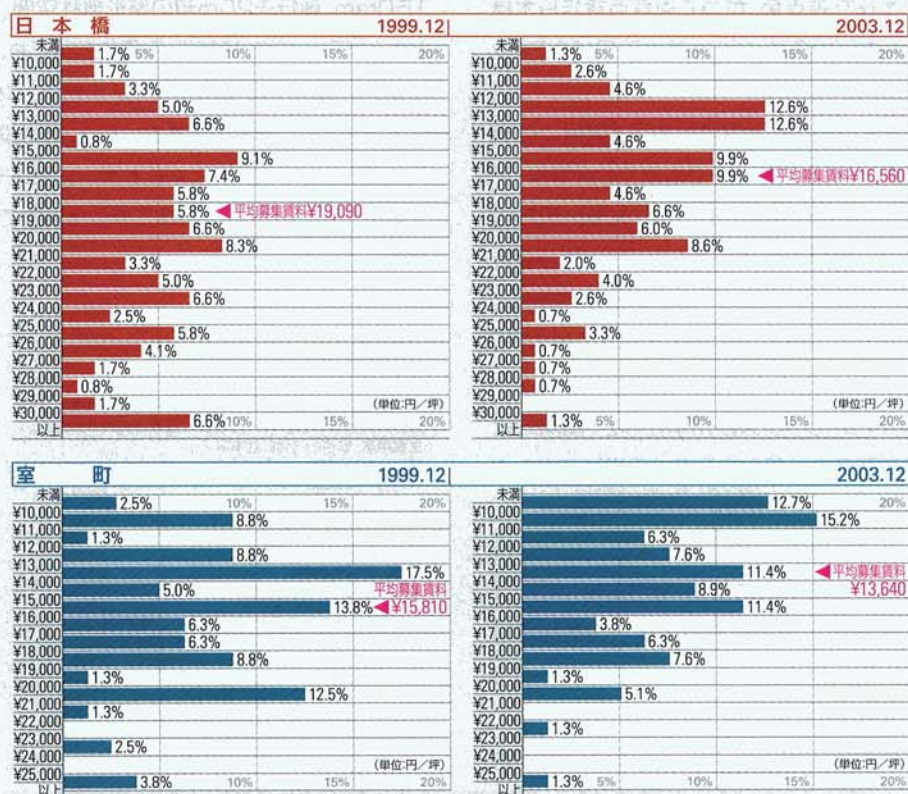


募集賃料分布

右のグラフは、1999年と2003年の各12月時点における、日本橋と室町の募集賃料分布を表したものである。

1999年12月時点の日本橋は、募集範囲が広く、30,000円/坪以上の価格帯も比較的多く見られた。しかし、2003年12月時点では、12,000円/坪～14,000円/坪未満と、15,000円/坪～17,000円/坪未満の2つの山形が現れ、1999年に比べると、やや相場感が形成されているといえるだろう。しかし、平均募集賃料の下落幅は、-3,060円/坪(-15.6%)と、室町の-1,870円/坪よりも大きくなっている。

1999年の室町の募集賃料分布には、募集価格帯に3本の山が見られ、ばらつきが生じていた。2003年になっても相場感を形成しているとはいえないが、全体的に低額帯に移行しており、10,000円/坪～11,000円/坪の価格帯と10,000円/坪未満の価格帯で約28%を占めている。



新規供給面積

日本橋、室町の両ゾーンでは、しばらく新規供給の抑制傾向が続いていた。しかし、2002～2003年にかけて、日本橋では1万坪を超える新規供給があり、2年間続いたマイナスの新規需要がプラスに転じた。また、室町でも、2003年は久しぶりに7,000坪を超える新規供給があり、マイナスだった新規需要が大きくプラスに転じている。

現在、両ゾーンでは、新築大型ビルの建設や既存ビルの建替え計画等が進行しており、今後の動向に注目が集まっている。



開発・再開発計画

日本橋再生の鍵を握るビッグ・プロジェクト

東京駅に近く、地下鉄の駅が集中する日本橋。近年では、景気低迷とともに、かつての賑わいが失われつつあった。しかし、複数の再開発事業の進行とともに、地元においても地域活性化の気運が高まりを見せ、街は少しずつ変わろうとしている。本章では、歴史や伝統と共生しつつ、新たな一歩を踏み出した日本橋の開発動向にスポットを当てる。

A 日本橋一丁目ビルディング・COREDO日本橋（コレド日本橋）

日本橋一丁目ビルディング

今年1月、中央通りと永代通りが交差する日本橋交差点角、かつて東急百貨店日本橋店があった場所に「日本橋一丁目ビルディング」が竣工した。

同ビルは、地上20階・地下4階建ての高層棟と、地上2階・地下2階建ての低層棟（アネックス）から成り、オフィス・商業施設等の用途を持つ複合ビルである。ひときわ目を引く外観デザインは、日本橋活性化の象徴となるよう、“明日に向かって出帆する船の帆”をイメージしたもの。世界銀行本部やゴールドマン・サックス欧州本社など、国際的金融機関の本社設計を数多く手掛けてきたウィリアム・ペダーセン氏の設計による。

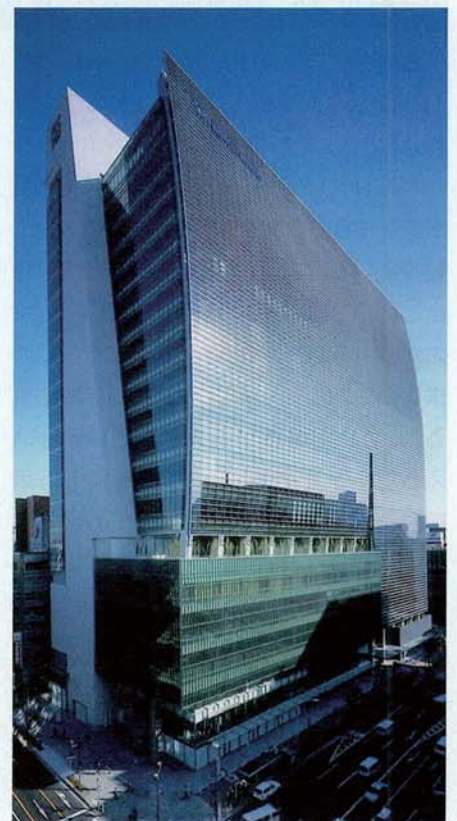
高層棟の地下2階～地下4階は約250台の収容が可能な駐車場、地下1階～4階は商業施設「COREDO日本橋」、5階は早稲田大学大学院ファイナンス研究科、6～19階はオフィスフロアで構成されている。

基準階のオフィスフロアは、ワンフロア約

900坪で、天井高2,800mm+OAフロア150mm、奥行き20m超の整形無柱空間。セキュリティ、環境、情報化、耐震においても、最新の設備・仕様を備えている。入居テナントは、メルリリンチ日本証券をはじめ、格付投資情報センター、伊藤忠丸紅鉄鋼、三井リース事業、日伸海運などで、竣工時から満室で稼働している。

施設概要

建物名 日本橋一丁目ビルディング
事業主 三井不動産株式会社、東急不動産株式会社
延床面積 98,063.74㎡（うち駐車場 10,821.16㎡含む）
主要用途 事務所、店舗、駐車場
構造 鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造
階数 A街区建物：地上20階・地下4階、塔屋1階
B街区建物：地上2階・地下2階
高さ 121m（最高高さ）
駐車場 253台
竣工 2004年1月
上記のうち商業施設部分
施設名称 「COREDO日本橋（コレド日本橋）」
規模 A街区：建物地下1階～地上4階
B街区：コレド日本橋アネックス
建物地上1階～地上2階
（商業施設部分の延床面積合計 18,726.99㎡）
店舗数 33



COREDO日本橋（コレド日本橋）

商業施設「COREDO日本橋」は、高層棟の地下1階～4階と、低層棟（アネックス）の1～2階で構成されている。売り場の総面積は、約2,600坪。3月30日のオープン初日には、約60,000人を集客した。集客人数の平均は、平日で約40,000人、土日・休日で約45,000人だという。

同施設のテーマは“時を越えて”。百貨店や老舗名店に象徴される日本橋の商業の伝統を活かしながら、現代的スタイルに解釈し、提案しているのが特徴である。テナントの選定にあたっては、地元の他店舗と顧客を取り合うことがなく、かつ新しい顧客を日本

橋に呼び込めるよう配慮したという。その結果、出店した33店舗のうち、17店舗が東京初出店か新業態のテナントとなった。また、閉店時間が遅いのも特徴である。平日は基本的に、飲食店は午後11時、物販店は午後9時まで営業。アネックスの高級レストランは、深夜1時までとなっている。

なお、「COREDO日本橋」のネーミングは、英語で“核”を意味する“CORE”と“江戸=EDO”をつなげた造語。ここから始まる新しい日本橋が、東京の商業の“核”になる、との想いが込められている。

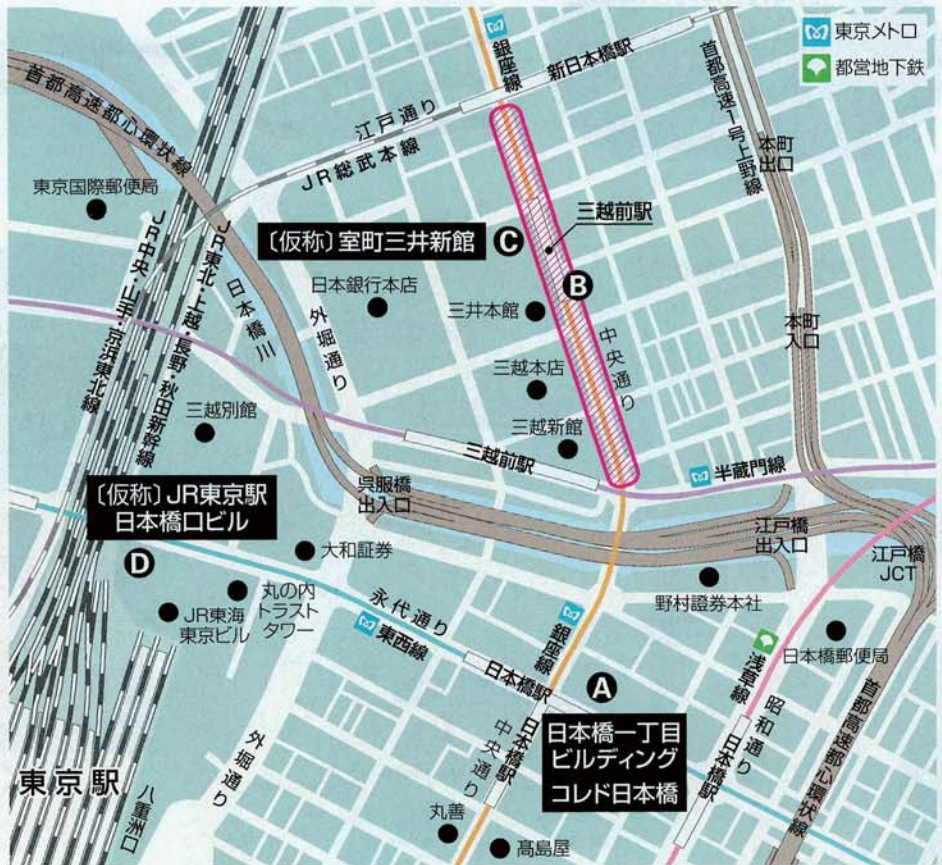


B 日本橋地区都市再生への取り組み

日本橋地区は、隣接する八重洲、丸の内などととも、「都市再生緊急整備地域」に指定され、民間による開発計画が進む一方、官・民（地元）が連携し、同地区の活性化を目指した活動や計画が積極的に進められている。

右の地図中の赤枠部分は、「中央通り（国道4号線）地下歩行空間整備」のエリアである。これは、東京駅から日本橋地区までの歩行者動線の確保や民間施設との一体化、地下鉄駅との連続性による回遊性の向上と地域活性化を実現するもの。現在、Ⅰ期工事として、国道4号線沿道に建設中の「〔仮称〕室町三井新館」と「三越新館」に直結する地下通路工事が進行中である。Ⅱ期工事は、三井本館と三越本館の地下、Ⅲ期工事は道路の反対側地下で予定されている。

また、「江戸開府400年」を記念した「はな街道」（中央通りを季節の花で飾るもの）など、今後も様々な取り組みが続けられていく。



C 〔仮称〕室町三井新館

三井不動産と千代田屋総本店が共同で進める「三井本館街区再開発」は、東京都の「重要文化財特別型特定街区制度」の適用を受け、重要文化財の「三井本館」を保存しながら、「〔仮称〕室町三井新館」の建設を行うというもの。歴史と伝統豊かな日本橋に、国際的なホテルを誘致し、地区の活性化にも寄与することを目指した計画である。

同ビルは、地上39階・地下4階建ての超高層複合ビル。低層部は、千代田屋も含めた店舗・ロビー、3階と30～38階は五つ星ホテルとして知られる「マンダリン・オリエンタル、東京」（部屋数：約180室）、5～28階は

オフィスフロア（基準階面積：約650坪）となっている。また、3階部分で本館と連絡し、街区全体に回遊性が生まれるよう設計されている。竣工は、2005年9月の予定。なお、三井本館7階には、「三井記念美術館」が2005年秋にオープン予定である。

施設概要

事業主 三井不動産株式会社、株式会社千代田屋総本店
延床面積 約133,855㎡
1フロア面積 約54,900㎡
階数 地上39階・地下4階
最高高さ 約195m
駐車場 約350台（三井本館、二館を含む）
竣工予定 2005年9月



D 〔仮称〕JR東京駅日本橋口ビル

東日本旅客鉄道（JR東日本）が、東京駅日本橋口に建設予定の地上35階・地下4階・塔屋1階建ての超高層複合ビル。東京駅に直結する利便性を活かし、一般企業を中心に、その他企業の研究開発部門、コンサルティング会社、大学などのテナントを誘致していく計画。また、高層階には、約400室の客室を持つホテルを配置。各種セミナーや会議に利用できる大小の会議室も用意する。地下3階～地下1階は約200台の駐車場、1・3階は店舗、4～6階はコンファレンスゾーン、7～26階はオフィスゾーン、27～34階はホ

テルゾーンで構成。セキュリティシステムには、JR東日本の「Suica」を使った入退館システムを導入する。竣工は2007年春を予定。なお、運営は同グループの鉄道会館が行う。

JR東日本は、周辺地権者と連携し、東京駅八重洲口の南北に高さ205mの超高層ツインタワーを建設する計画も進めている。

施設概要

主要用途 オフィス、ホテル、コンファレンス、店舗、駐車場
構造 鉄骨造（CFT造）
階数 地上35階・地下4階・塔屋1階
延床面積 約79,000㎡
駐車場 地下駐車場：約200台収容
竣工予定 2007年春
建築主 東日本旅客鉄道株式会社、株式会社鉄道会館

