

# 東京 ビジネス街 ガイド

企業の拠点戦略に不可欠なエリア分析。移転や新設の候補となったビジネス街は、いったいどのような街なのか？ 賃料相場、需要と供給といったオフィスマーケットの現況は？ エリアの発展性は？ 今後、どのような開発が行われるのか？ 等々、マーケティングすべきポイントは多岐にわたる。客観的なデータの裏づけなくして、的確な拠点構築など望むべくもないだろう。今回の特別企画は「東京ビジネス街ガイド」と題して、東京の代表的な16エリアのビジネス街を徹底分析。賃貸オフィスの賃料相場や貸室の床面積変化、空室率推移はもとより、今後エリアに竣工するオフィスビル開発群、現在の業務集積傾向から企業・従業員の増減、この10年における業務集積の変化と、企業立地を判断する上で不可欠なファクターを、エリア毎に一挙で紹介する。本社移転や営業拠点・コールセンター等の移転・新設等、貴社の拠点戦略立案をお手伝いする資料として、ぜひお役立ていただきたい。また弊誌では、東京のみならず全国各都市のビジネス街でも、同様のエリア分析の特集を予定している。ご期待いただきたい。

## 凡例

### 新築&開発計画

2014年に竣工した新築ビル及び、2015年以降に計画されているオフィスビル開発。おおむね延床面積2,000坪以上を目途に選出。なお名称に関しては仮称・正式名称にかかわらず編集部が設定した略称としている。特に「市街地再開発」「開発」「計画」「プロジェクト」「建替」等の表記は重複を避け簡略化し、また、第1、1丁目等の表記は、正式名称以外は算用数字を用いた。

### 想定成約賃料レンジ

2014年12月期の当該ビジネスエリアにおける、大規模賃貸オフィスの成約賃料の相場観。CBREが選定した、規模及び設備等でそのエリアを代表すると考えられる複数のオフィスの想定成約賃料（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。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。

### 貸床面積変化

2001年と2014年における賃貸オフィスの貸床ストックの変化。数値はCBREが設定した当該ビジネスエリア内にある原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスを対象としている。

### 企業・従業員の増減

2001年と2012年における当該ビジネスエリアに所在する事業所数と、そこで働く従業員数の変動。2001年は「平成13年事業所企業統計調査（総務省）」の総事業所数・総従業員数からそれぞれ産業分類の「公務」を除いた数値。2012年は「平成24年経済センサス活動調査（総務省）」の総事業所数・総従業員数を用いた。  
※経済センサス活動調査では、当初から「国及び地方公共団体の事務所」は調査対象から除かれている。

### 業務集積傾向

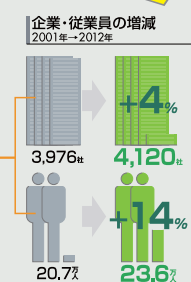
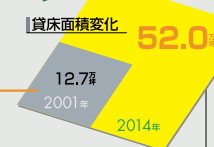
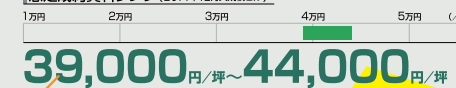
当該ビジネスエリアにおける2012年の業務集積傾向。「平成24年経済センサス活動調査（総務省）」より、エリア内全従業員数に対して、建設業、製造業、情報通信業、卸・小売業、金融業の各従業員数の割合を示した。

### 空室率推移

2001年3月期から2014年12月期までの空室率推移。原則として延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルで、空室は集計時点で入居可能なものを対象としている。

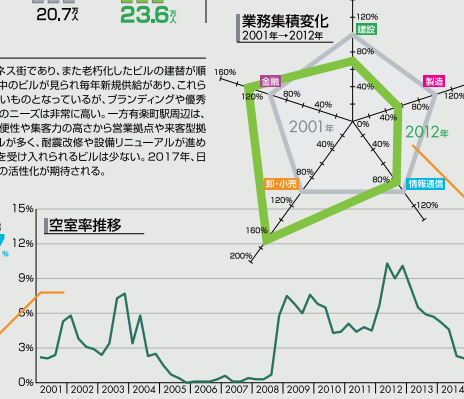
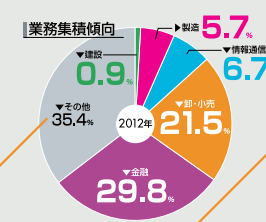
## 丸の内・大手町・有楽町

想定成約賃料レンジ(2014年12月大規模ビル)



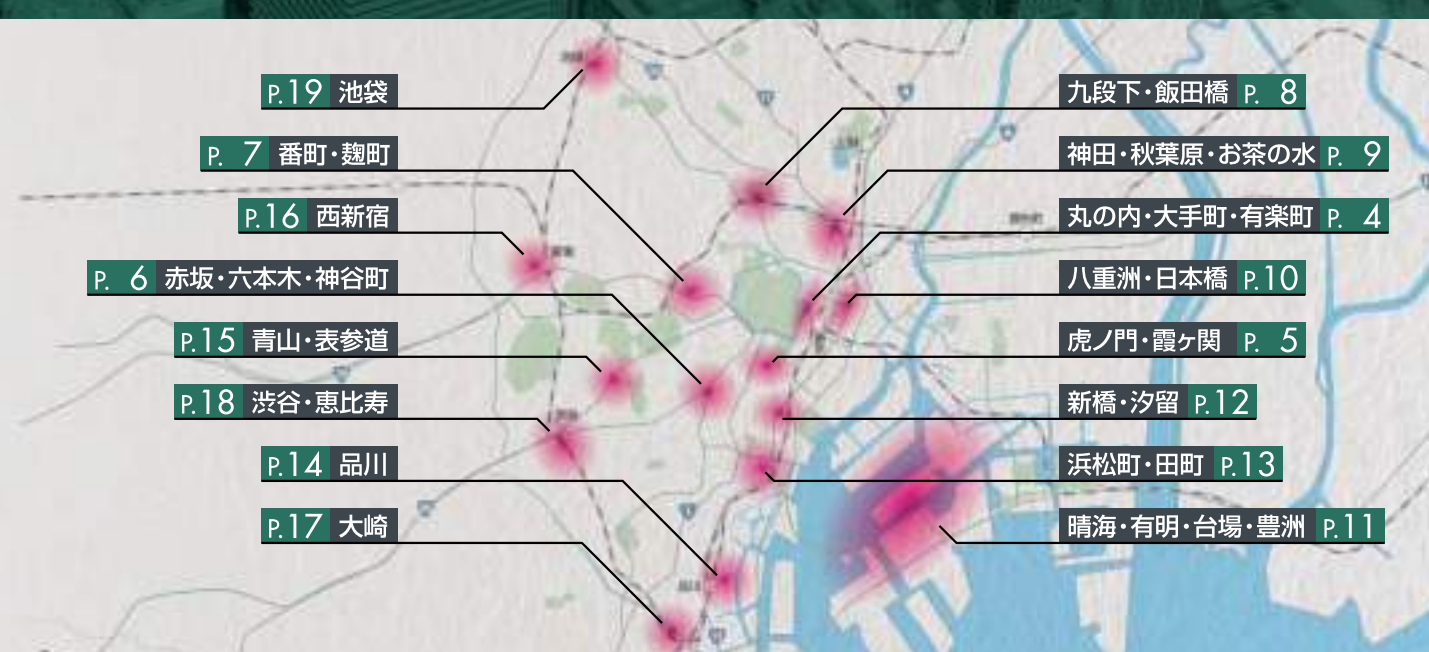
### エリア概況

丸の内・大手町は、言うまでもなく我が国屈指のビジネス街であり、また老朽化したビルの建替が頻りに進む、新築代価の高いエリアでもある。常に工事中のビルが見られ毎年新規供給があり、これらはワンフロア面積が大きく、都内で最も賃料水準が高いものとなっているが、プランニングや優秀な人材の確保、営業活動の利便性等を追求する企業からのニーズは非常に高い。一方有楽町周辺は、丸の内同様、金融機関や外資系企業が多いが、交通利便性や集客力の高さから商業施設や商業拠点など小規模ニーズも相強い。ただ高年数を経たビルが多く、耐震改修や設備リニューアルが進められるもの、高機能オフィスや大型テナントの需要を受け入れられるビルは少ない。2017年、日比谷駅近くには大型の新規開発が計画されており、同地の活性化が期待される。



### 業務集積変化

当該ビジネスエリアにおける、2001年から2012年の業務集積傾向の変化。建設業、製造業、情報通信業、卸・小売業、金融業の5業種において、2001年の各従業員を100としたときの2012年の割合を算出し、五角形のレーダーチャートで示した。  
※誌面の関係上、「品川」エリアのみ基準となる2001年の正五角形を縮小して示した。また、「品川」と「大崎」は、五角形の配置が他エリアと異なっている。



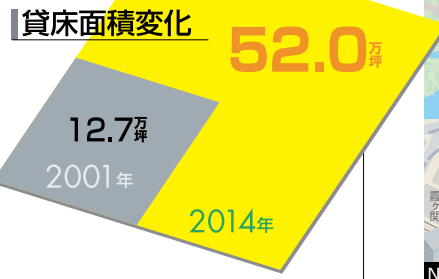
# 丸の内・大手町・有楽町

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

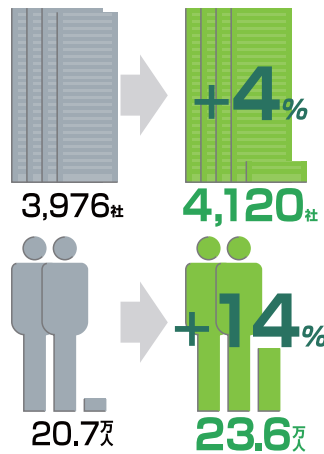
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



39,000円/坪~44,000円/坪

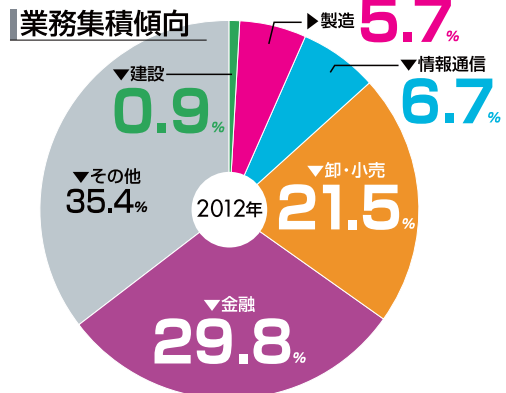


企業・従業員の増減  
2001年→2012年

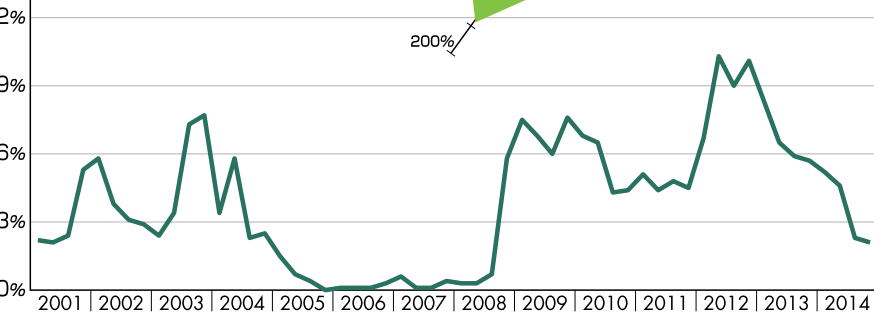


## エリア概況

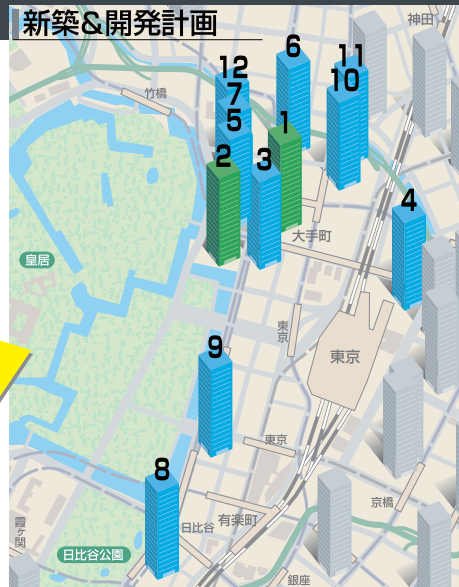
丸の内・大手町は、言うまでもなく我が国屈指のビジネス街であり、また老朽化したビルの建替が順調に進む、新陳代謝の高いエリアでもある。常に工事中のビルが見られ毎年新規供給があり、これらはワンフロア面積が大きく、都内で最も賃料水準が高いものとなっているが、ブランディングや優秀な人材の確保、営業活動の利便性等を求める企業からのニーズは非常に高い。一方有楽町駅周辺は、丸の内同様、金融機関や外資系企業が多いが、交通利便性や集客力の高きから営業拠点や来客型拠点など小規模ニーズも根強い。ただ築年数を経たビルが多く、耐震改修や設備リニューアルが進められるものの、高機能オフィスや大型テナントの需要を受け入れられるビルは少ない。2017年、日比谷駅近くに大型の新規開発が計画されており、同地の活性化が期待される。



空室率推移

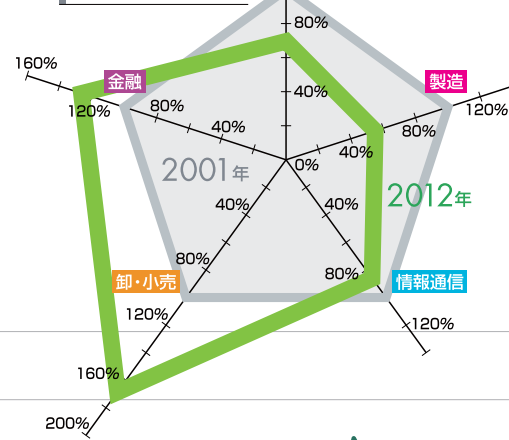


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	大手町タワー	2014年
2	日本生命丸の内ガーデンタワー	2014年
3	三井住友銀行本店東館	2015年
4	鉄鋼ビル	2015年
5	大手町1-1計画A棟	2015年
6	大手町1丁目第3地区市街地再開発A棟	2016年
7	大手町1-1計画B棟	2017年
8	新日比谷プロジェクト	2017年
9	丸の内3-2計画	2017年
10	大手町2丁目地区再開発A棟	2018年
11	大手町2丁目地区再開発B棟	2018年
12	大手町1丁目2地区開発	2019年

業務集積変化  
2001年→2012年



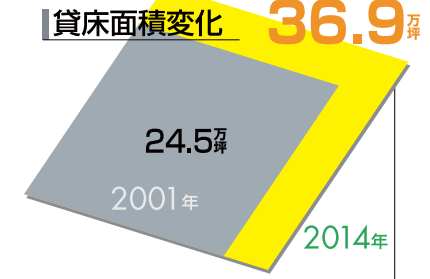
# 虎ノ門・霞ヶ関

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

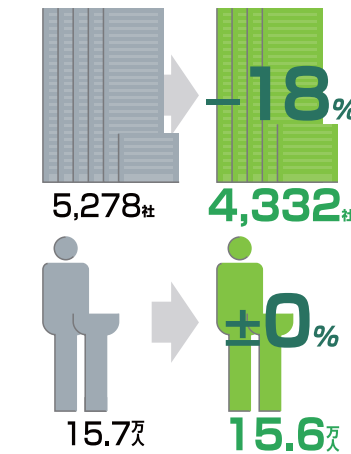
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



27,000円/坪~32,000円/坪

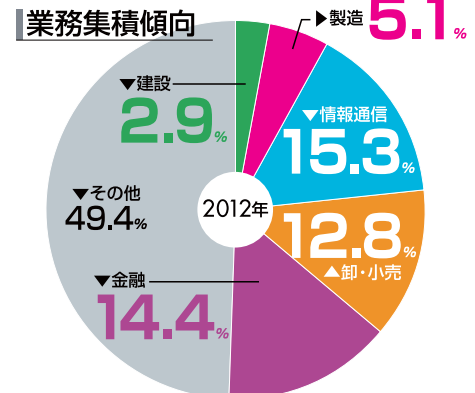


企業・従業員の増減  
2001年→2012年

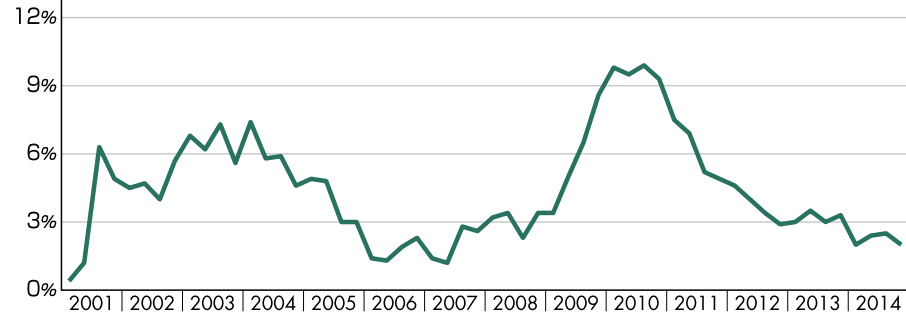


## エリア概況

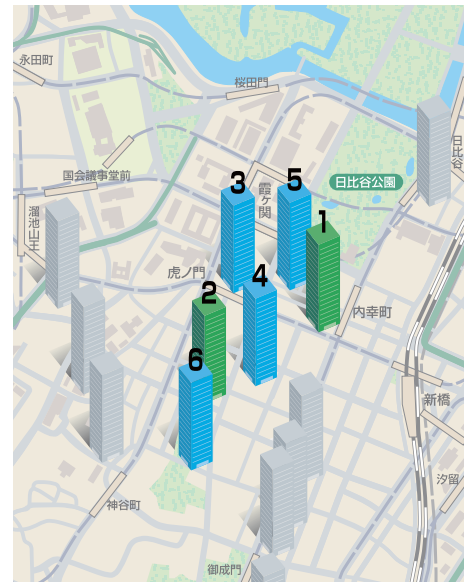
虎ノ門では、近年大規模ビルが高い稼働率で数棟竣工し、さらに環状二号线開通もあり街全体が活気づいている。霞ヶ関に隣接し、官公庁関連や海運業界、その他外資系企業からも根強い需要があり空室は減少、賃料は上昇傾向にある。ただし、オフィス街として成熟しているため、築年数を経たビルや駅から遠い小規模ビルも多く、築年数の浅い大型ビルとの二極化が進行している。霞ヶ関は我が国の政治の中枢であり、賃貸床のかなりの部分を、庁舎、会館、政府系の施設が占めている。そのような土地柄、以前は永田町寄りには関連する政府系団体等、霞ヶ関寄りには公益法人、独立行政法人等が集積していたが、行政改革等による再編縮小、他エリアへの流出と大型ビル再開発に合わせた民間企業の進出も進み、現在はコンサルタント業や監査法人、外資系企業も増えてきている。



空室率推移

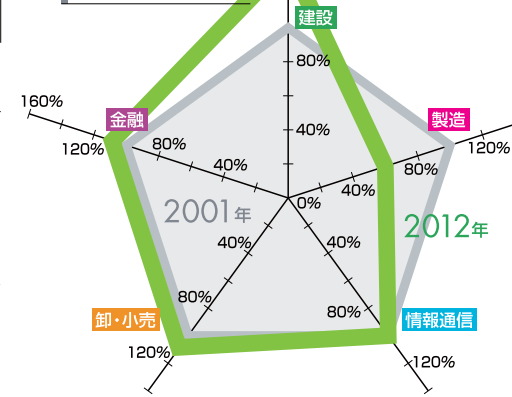


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	西新橋スクエア	2014年
2	虎ノ門ヒルズ森タワー	2014年
3	虎ノ門開発計画	2015年
4	マークライト虎ノ門	2016年
5	新生銀行旧本店ビル建替	2017年
6	愛宕山周辺地区開発 (F・G地区)	2019年

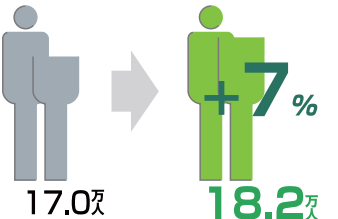
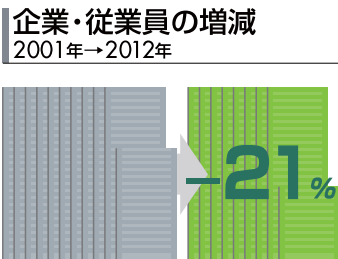
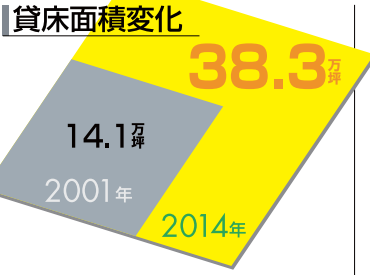
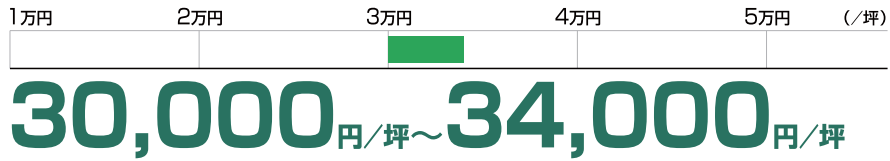
業務集積変化  
2001年→2012年



# 赤坂・六本木・神谷町

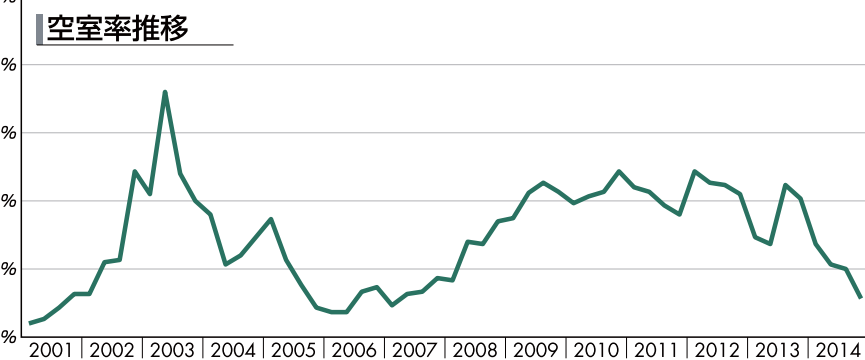
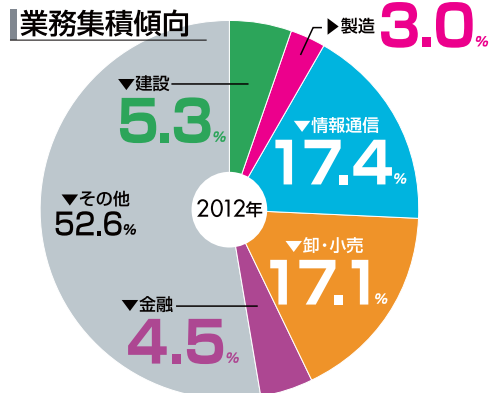
SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

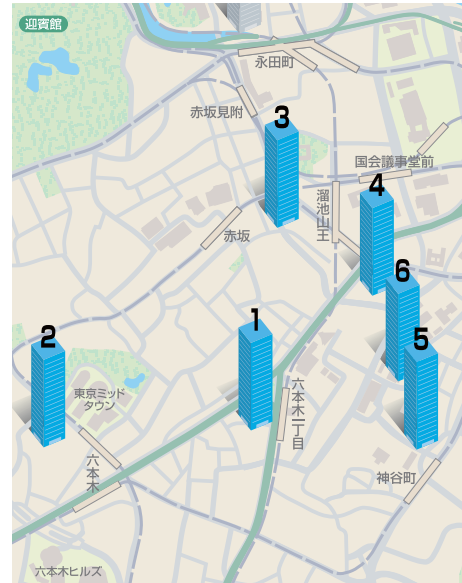


## エリア概況

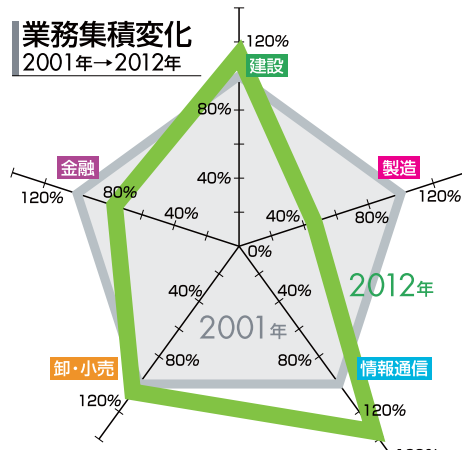
繁華街のイメージが強い赤坂だが、複数の地下鉄路線が利用でき山手線のちょうど中心という立地特性から、幅広い業種業態の需要を集めている。特にIT、放送、広告、アパレルの集積が目立つが、一方で霞ヶ関の官公庁にも近く、通信、法律事務所といった業種にも人気が高い。また大使館や高級ホテルが多く、外資系企業が多い点も特徴の一つである。六本木は、六本木ヒルズ竣工以降、外資系企業、IT企業、コンサルティング業などの企業集積が見られ、特に外資系金融においては、丸の内・大手町と競合する主要エリアとなっている。ここ数年も大規模開発が相次ぎ、ビジネス街としての存在感を高める一方で、大規模開発と従来からの中小ビル間に大きな格差と、業種的にやや偏った集積が見られる面もある。さらにエリアの成熟度を増すためにも、幅広い企業誘致に期待がかかる。



新築&開発計画



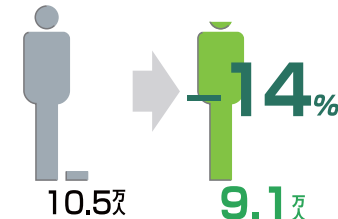
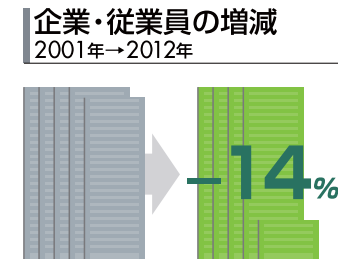
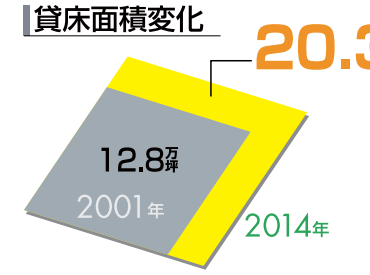
No.	ビル名	竣工
1	住友不動産六本木3丁目東地区プロジェクト	2016年
2	TRI-SEVEN ROPPONGI	2016年
3	山王プロジェクト	2016年
4	赤坂1丁目地区再開発	2017年度
5	虎ノ門4丁目プロジェクト (虎ノ門トラル)	2018年度
6	ホテルオークラ本館建替	2019年



# 番町・麹町

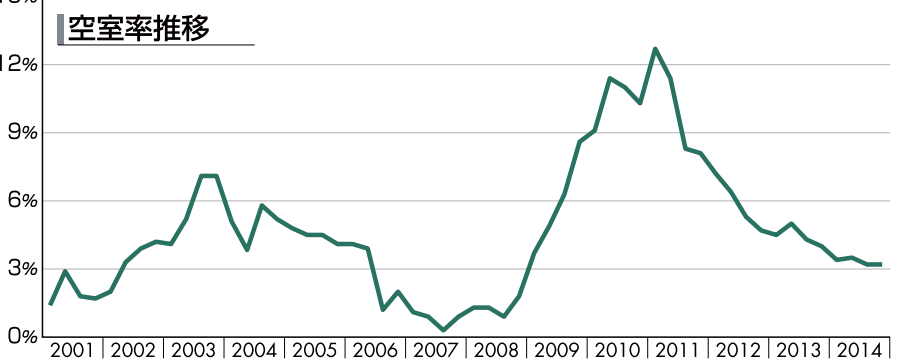
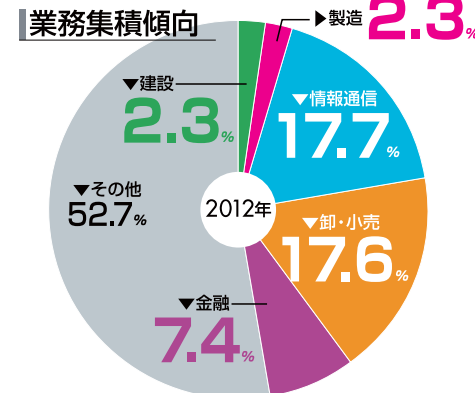
SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

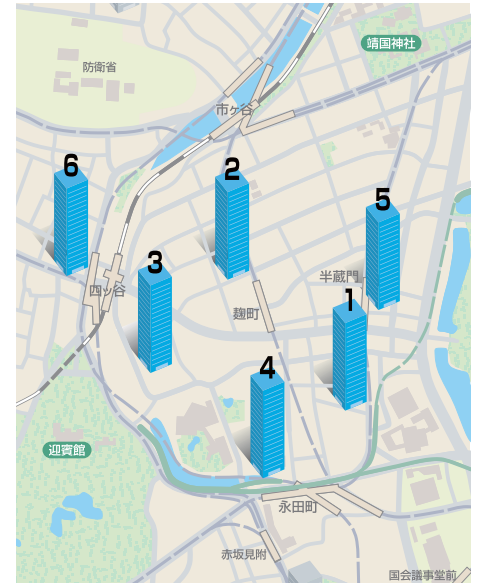


## エリア概況

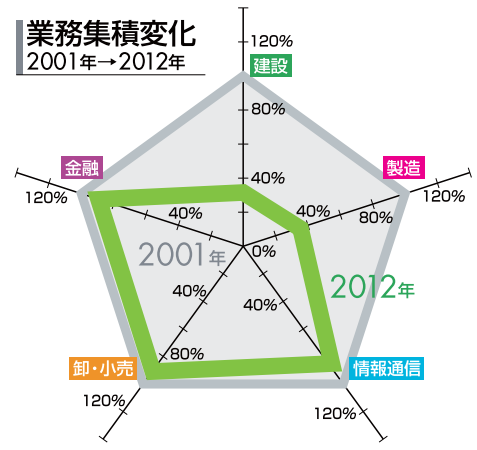
番町・麹町は、オフィス、住宅、学校等が混在し、様々な世代の人々が就業・居住する、都内でも非常に特色のあるエリアである。オフィスビルは小〜中規模が多数を占めているものの、近年では老朽化したビルの建替が継続して進められている。主なテナントとしては公共団体や大使館、長年同様に居を構える士業やサブコン等が見られる他、2010年以降の建替に伴い延床面積2,000坪以上の新ビルが多数供給され、エリアの有する独特の高級感と合わせ外資系企業やIT系企業の人気も高まっている。賃料については他エリアと比べて値ごろ感があり、かつ高グレードのオフィスビルを検討できる。2015年以降も赤坂プリンス跡地の大規模複合開発をはじめ延床面積10,000坪以上のオフィスビルが多数供給され、ビジネス街としてさらなる注目のエリアとなっている。



新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	住友不動産平河町ビル	2015年
2	住友不動産二番町プロジェクト	2016年
3	上智大学四谷キャンパス新棟	2016年
4	紀尾井町プロジェクト	2016年
5	PMO半蔵門	2017年
6	四谷駅前再開発	2018年度



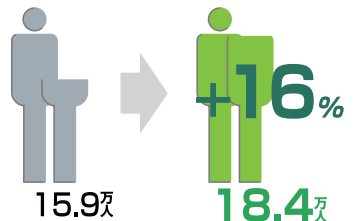
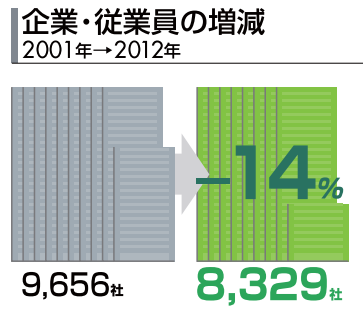
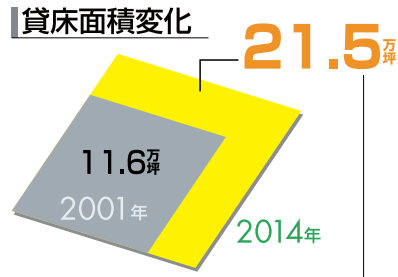
# 九段下・飯田橋

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

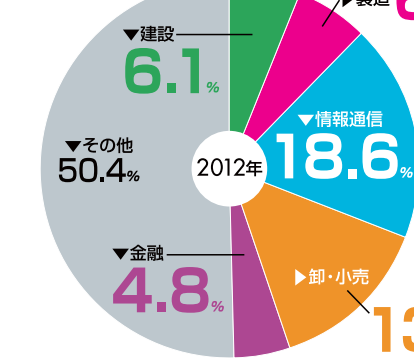
25,000円/坪~28,000円/坪



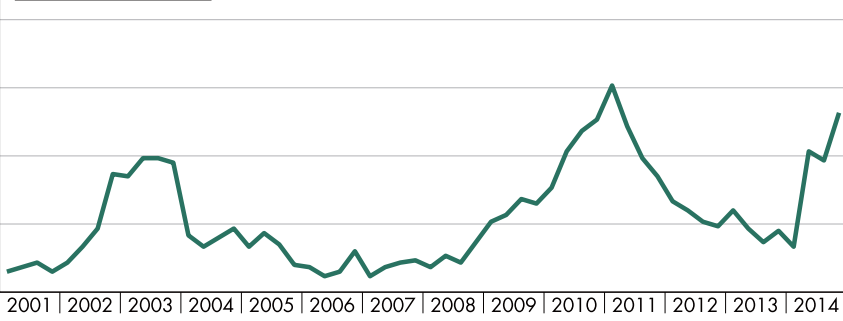
## エリア概況

古くから出版関連や教育関連の企業が目立つエリアであるが、昨今は大型ビルも供給され、IT、通信、建設など、様々な業種が見られるようになってきている。また、エリア内には大学や各種専門学校なども多く、飲食店をはじめとした生活利便施設が多数集積しているため、ワーカーにとって働きやすい環境といえる。近年竣工したハイグレードビルにより、大型移転、新規開設等の需要喚起が期待されたが、それを上回るテナント流出等が発生し、多くのビルで空室在庫を抱えることとなった。このような二次空室の発生により、エリアには停滞感があり賃料相場についても下降傾向にある。一方で、他エリアと比較して1棟or連続複数のフロアを確保しやすいため、コスト面も含めたテナントニーズに応えることができれば、空室消化が大きく進むことも予想される。

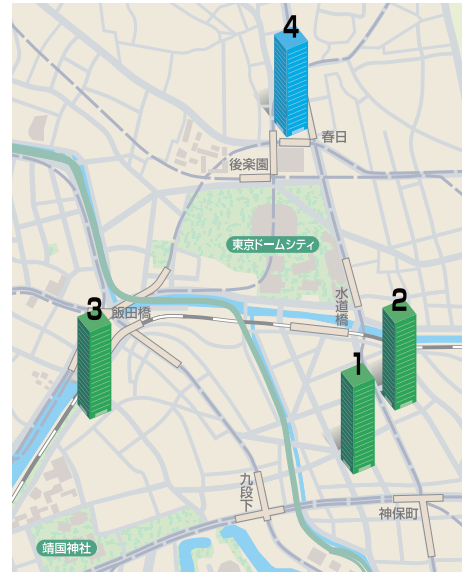
業務集積傾向



空室率推移

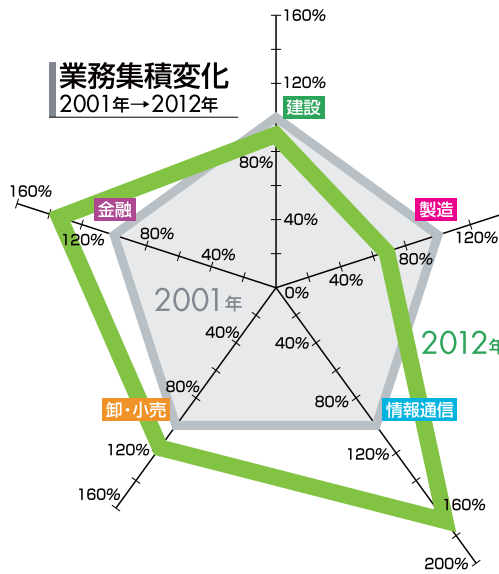


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	住友不動産千代田ファーストウイング	2014年
2	東光電気工事本社ビル	2014年
3	飯田橋グラン・ブルーム	2014年
4	春日・後楽園駅前地区再開発(S-A棟)	2018年

業務集積変化  
2001年→2012年



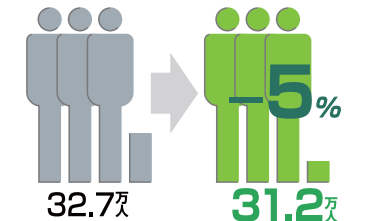
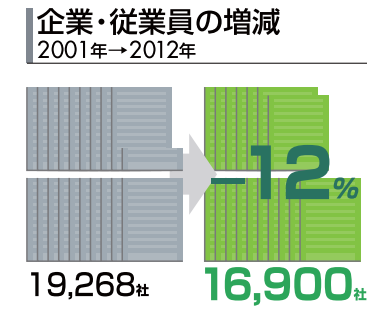
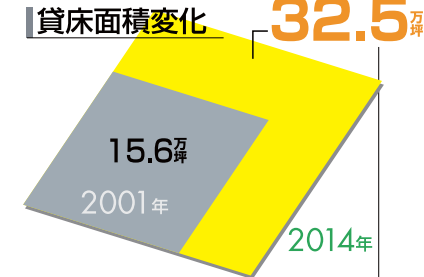
# 神田・秋葉原・お茶の水

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

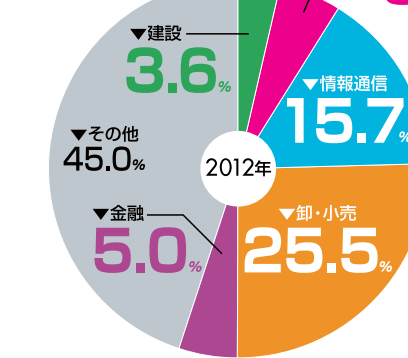
27,000円/坪~30,000円/坪



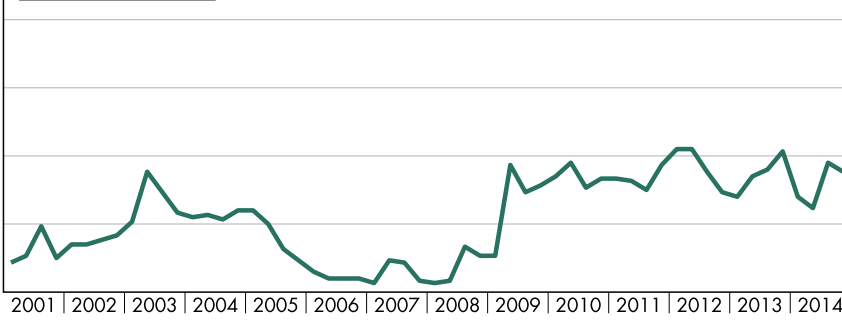
## エリア概況

神田は交通利便性に対して賃料に割安感があり、主に地方に本社を置く企業の東京支店や大手企業の関連会社からの需要が高い。一方で駅前に雑然とした印象があり、築年数を経たビルは空室消化に苦戦している。秋葉原はサブカルチャーと電気街で注目されテナントはIT系が中心だが、東西南北の交通利便性に優れている割に相場が抑制され、業種問わず移転の検討が可能である。2014年にはいくつかの大型空室が見られたものの、実利面を評価した移転検討があり、引き続き好調に空室消化が進み空室率は低下傾向である。また、オフィス街としての認知度が年々上昇するお茶の水では、近年の大型開発でも優良テナントを順調に誘致した。これまで文教エリアとして認識されてきたが、オフィス街としての都市機能も強化され、エリアポテンシャルは大きく上昇している。

業務集積傾向



空室率推移

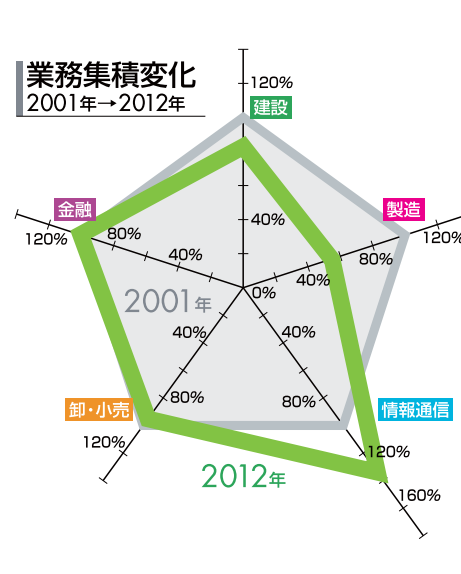


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	神田須田町1丁目開発計画	2015年
2	テラススクエア	2015年
3	秋葉原開発プロジェクト	2016年
4	神田プロジェクト	2017年

業務集積変化  
2001年→2012年

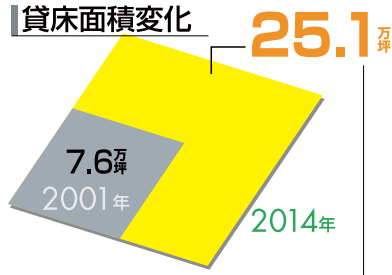


# 八重洲・日本橋

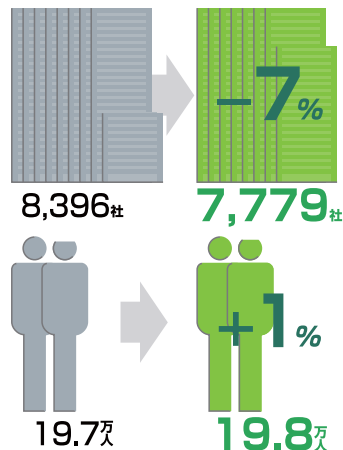
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

**32,000円/坪~36,000円/坪**



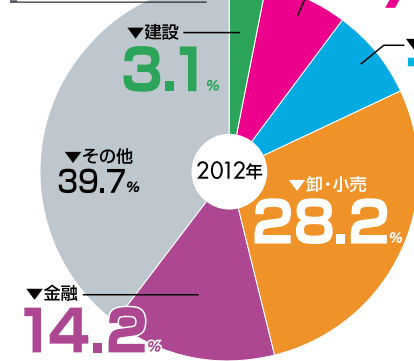
企業・従業員の増減  
2001年→2012年



## エリア概況

八重洲・日本橋は、今後、建替・再開発による大型ビルの供給が、都内でも特に集中するエリアである。竣工済の2013年・2014年から、2019年までの供給ボリュームは、グレードA基準(基準階500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上)で貸室ベース12万坪を超える見通しとなっている。元来、築年数を経過した中規模ビルが多く、長らく大口需要には応えづらい状況が続いていたが、再開発による供給物件の大型化もあり、昨今のテナント需要の受け皿としての存在感を増してきている。グレードAを中心とする今後の計画物件については、賃料が大手町・丸の内・有楽町エリアに近い水準にあるため、供給サイドの課題として物件個別の競争力の他に、オフィスエリアとしてより高いポジションをいかに確立・訴求できるかがポイントとなる。

業務集積傾向



空室率推移

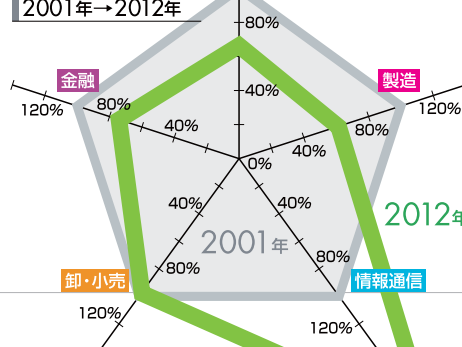


SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

**新築&開発計画**

No.	ビル名	竣工
1	室町古河三井ビルディング	2014年
2	室町ちばぎん三井ビルディング	2014年
3	フロントプレイス日本橋	2014年
4	京橋トラストタワー	2014年
5	メルクロスビル	2014年
6	日本橋日銀通りビル	2014年
7	日本橋ダイヤビルディング	2014年
8	オンワードパークビルディング	2014年
9	日本橋1丁目プロジェクト	2015年
10	京橋MIDビル	2015年
11	東京日本橋タワー	2015年
12	Nプロジェクト	2015年
13	中央土地八重洲1丁目プロジェクト	2015年
14	アーバンネット銀座一丁目ビル	2015年
15	アーバンネット日本橋二丁目ビル	2015年
16	Okura house	2016年
17	京橋2丁目西地区再開発	2016年
18	日鉄日本橋ビル建替	2016年
19	日本橋本町2丁目特定街区開発	2017年
20	日本橋2丁目地区A街区	2018年
21	日本橋2丁目地区C街区	2018年
22	室町3丁目プロジェクト	2019年

業務集積変化  
2001年→2012年

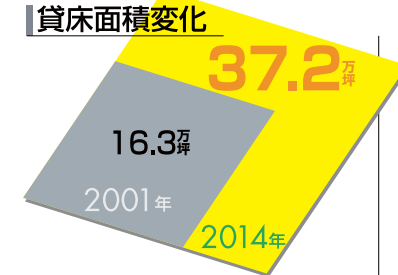


# 晴海・有明・台場・豊洲

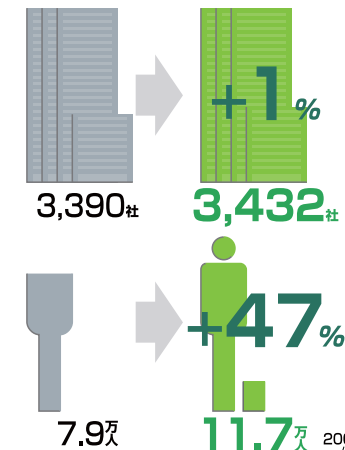
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

**15,000円/坪~17,000円/坪**



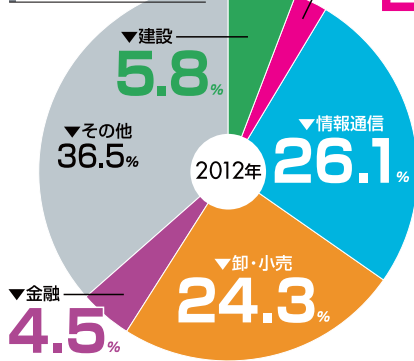
企業・従業員の増減  
2001年→2012年



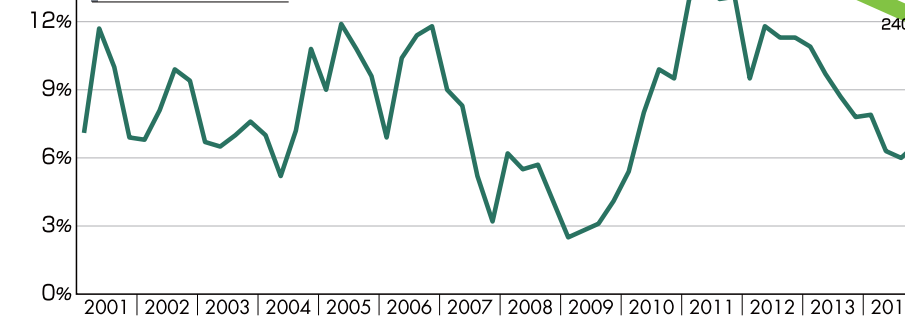
## エリア概況

晴海・有明・台場・豊洲といった東京湾岸部のビジネス街では、2011年の東日本大震災の影響から、一時内陸部への相次ぐ企業移転が散見された。しかし、元来が安全性の高い大型かつ高機能なビル群により構成されたエリアであることや、ビル単体のみならず地域全体でBCP対策が施されている点などが再認識され、現在は急速に需要が回復している。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遠くはなく、築浅で大プレートのフロアが廉価な賃料で確保できることから、本社移転の受け皿としてのニーズは底堅いものと思われる。今後は、2020年開催の東京オリンピック・パラリンピックに向けた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むため、ビジネス街としても一層注目されるエリアとなる。

業務集積傾向



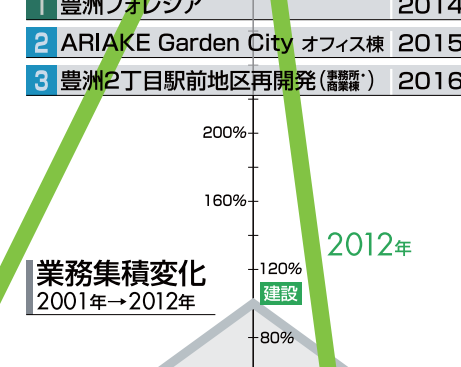
空室率推移



新築&開発計画



業務集積変化  
2001年→2012年



# 新橋・汐留

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

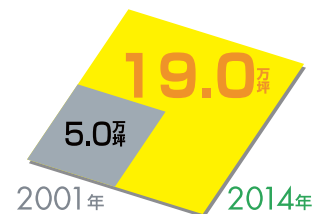
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

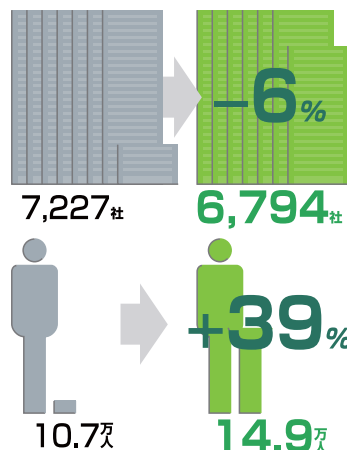
29,000円/坪~33,000円/坪



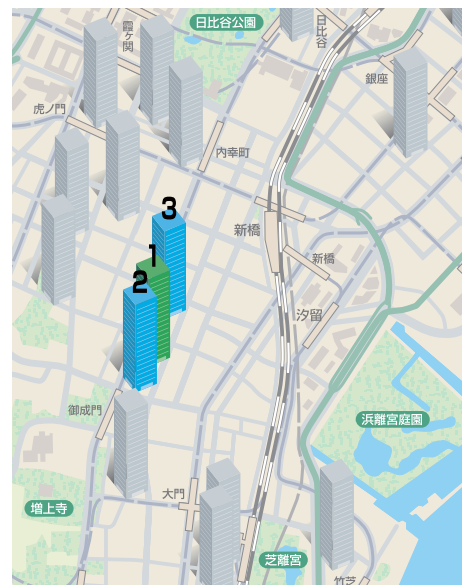
貸床面積変化



企業・従業員の増減  
2001年→2012年

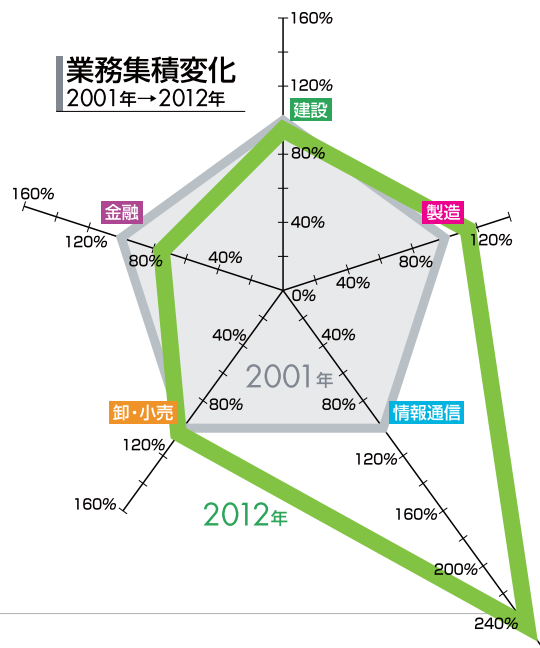


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	住友不動産御成門駅前ビル	2014年
2	フロントプレイス御成門	2015年
3	銀泉新橋第2	2016年

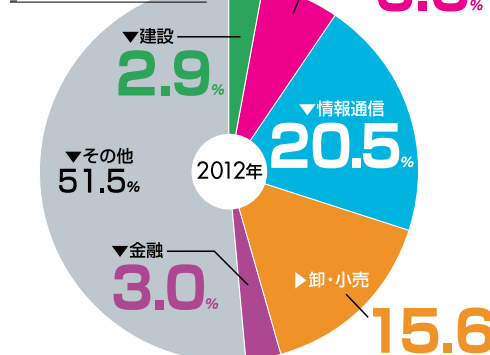
業務集積変化  
2001年→2012年



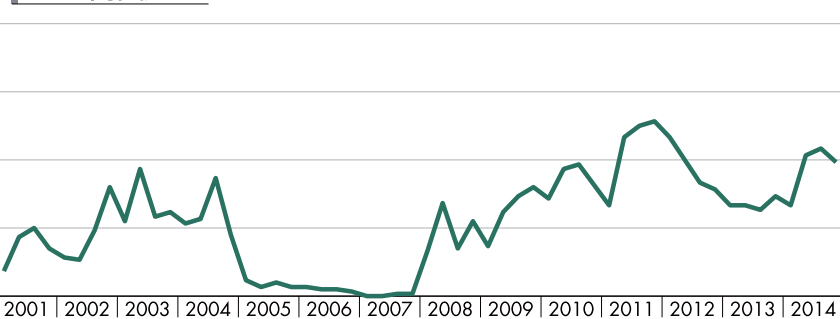
## エリア概況

JR新橋駅の西側は、昔からビジネス街として発展し、中小規模のビルが多数集積している。老朽化が著しいビルも多く、これらは企業誘致に苦戦し賃料水準も低い状態である。駅前SL広場一帯の再開発が計画されており、今後、汐留から虎ノ門まで一体となった活性化が期待される。新橋駅東側の汐留は、再開発で2004年に主要なビルがオープンした新興のビジネス街である。主要テナントは日本テレビや電通等のメディア系、富士通やソフトバンク等のIT系及びメーカー本社も多数所在している。とりわけ汐留シオサイトの高層ビル群はフロアプレートの大きいグレードA物件となり、新橋駅周辺の中でも需要が高い。大型新規供給はしばらくないが、隣接する虎ノ門や浜松町では大規模再開発が予定されているため、エリア間競争が激しくなることが予想される。

業務集積傾向



空室率推移



# 浜松町・田町

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

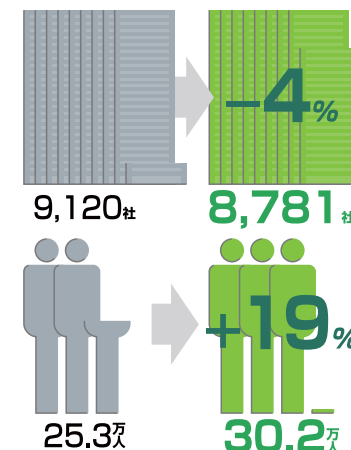
23,000円/坪~26,000円/坪



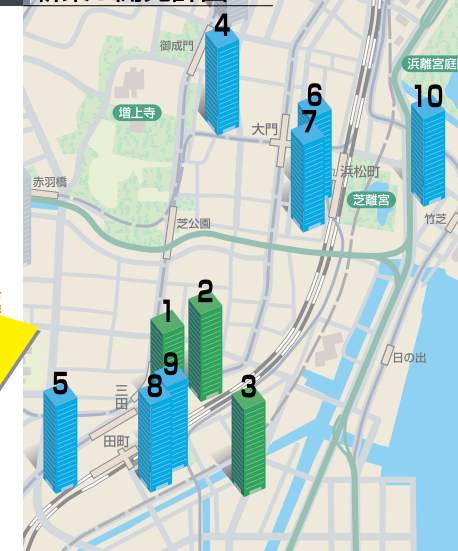
貸床面積変化



企業・従業員の増減  
2001年→2012年

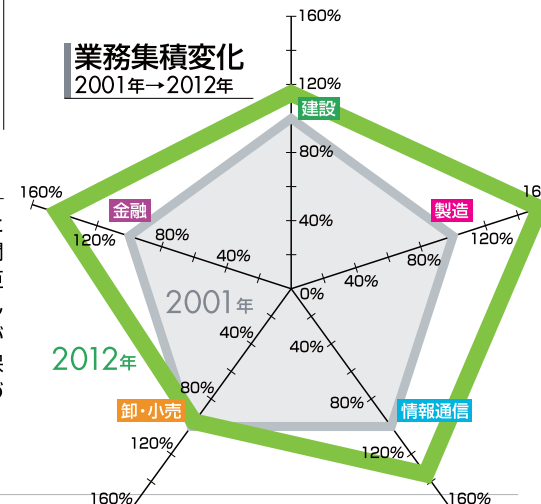


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	田町フロントビル	2014年
2	芝フロントビル	2014年
3	オア-ゼ芝浦MJビル	2014年
4	浜松町プロジェクト	2015年
5	住友不動産三田プロジェクト	2015年
6	浜松町2丁目4地区開発B棟	2017年
7	浜松町2丁目4地区開発A-3棟	2017年
8	TGMMプロジェクトA棟	2019年
9	TGMMプロジェクトB棟	2019年
10	都市再生ステップアップ・プロジェクトA街区	2019年

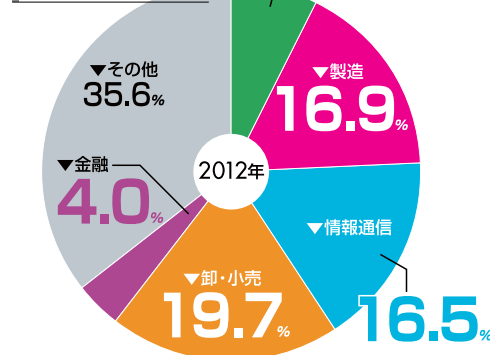
業務集積変化  
2001年→2012年



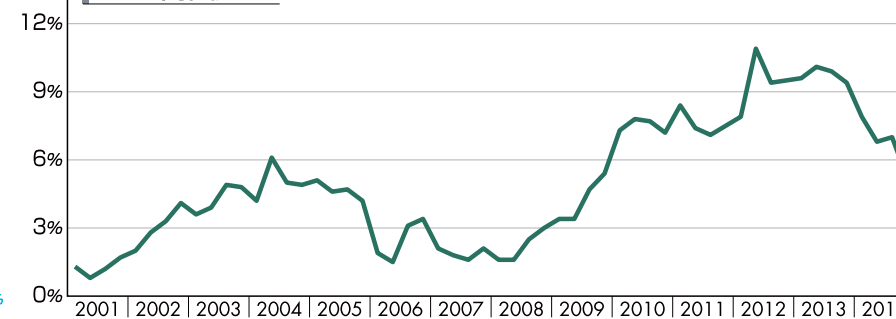
## エリア概況

浜松町は、JRに加え都営地下鉄3路線、羽田空港直結のモノレールと高い交通利便性を誇り、東京と品川の中間に位置する交通の要衝となる。オフィス需要は比較的安定感があるが、近年目立った開発が少なく、有楽町や新橋、品川と比べると企業の新規流入が少ない。しかしJR浜松町駅西口の巨大プロジェクト(高層ビル3棟を含め延床約36.9万㎡)を間近に控え、にわかに都市再生エリアとして注目が集まりつつある。全体の完成は2024年の予定だが、中長期的に見てもエリアの活性化が期待される。JR田町駅周辺は、品川、新橋、虎ノ門等と比べ賃料が低水準で、まとまった面積の確保が可能となっている。そのため、近年、大型の移転が目立って増加し、都内におけるエリアの位置づけは変化しつつある。加えて田町~品川間にJR新駅が計画されており、今後の動向が注目される。

業務集積傾向



空室率推移



# 品川

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

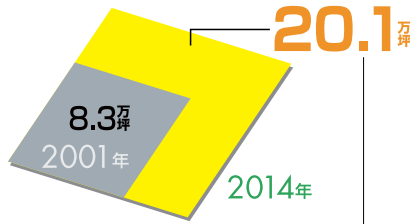
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



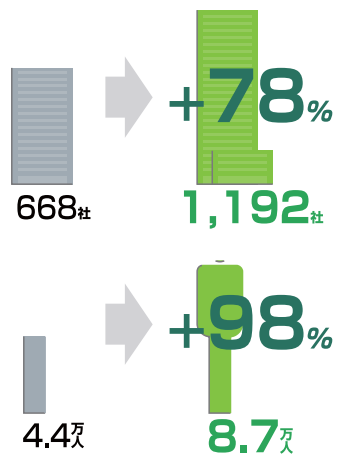
27,000円/坪~30,000円/坪



貸床面積変化

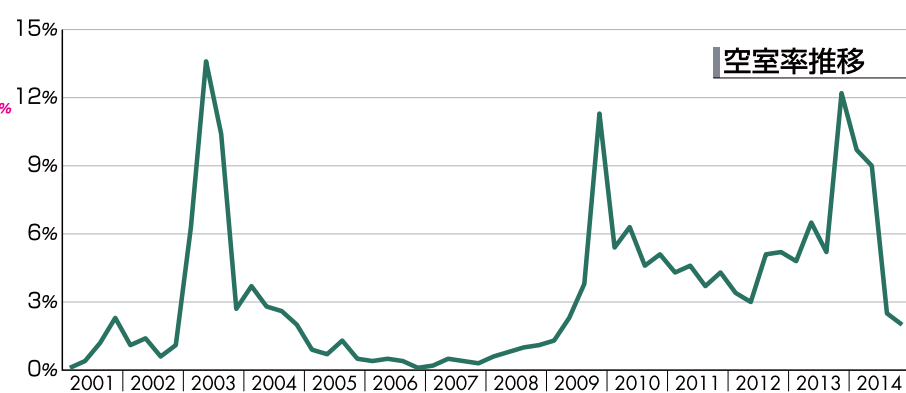
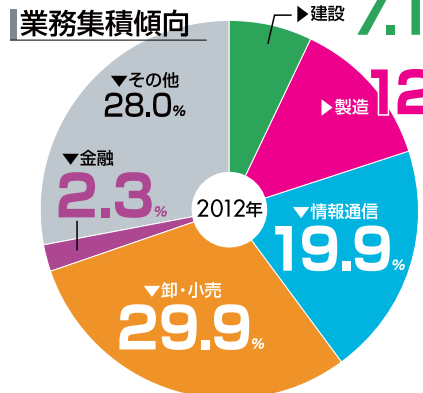


企業・従業員の増減  
2001年→2012年

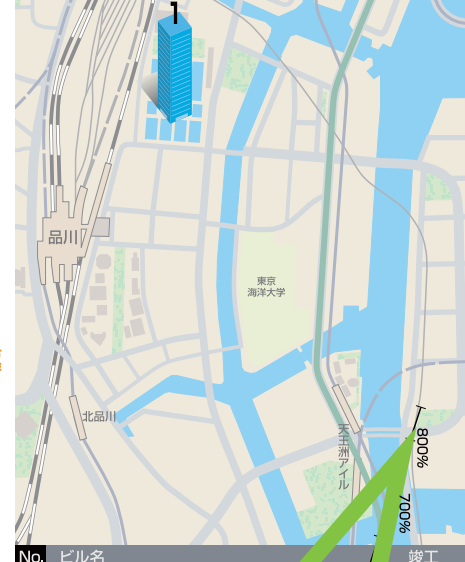


## エリア概況

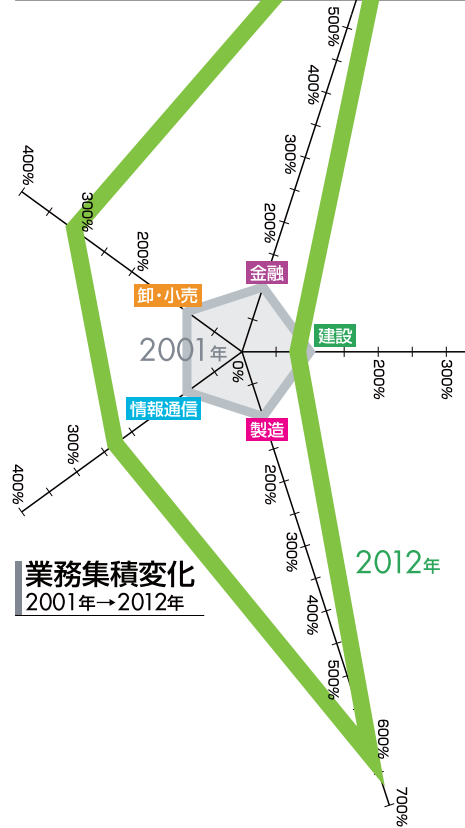
JR品川駅にペDESTリアンデッキでつながる品川インターシティや品川グランド commons のビル群と、港南口から北側に広がるビジネス街。品川駅はJR山手線をはじめ多くの在来線に加え新幹線も利用でき、また羽田空港へのアクセスにも便利ことから、全国展開企業の本社や外資系企業の日本法人が数多く拠点を構えている。近年は拠点再編等により大型移転が相次いだり、交通利便性への高い評価から空室消化は順調に進んでいる。2020年に田町~品川間の新駅の完成が決まり、また、芝浦水再生センター再構築に伴う上部利用事業である品川シーズンテラスが2015年2月に竣工を迎え、オフィス街としてのポテンシャルはさらに高まる。しかしながら、賃料面では他のビジネス一等地と比較して弱含みとなっており、競争優位性を打ち出したテナント誘致が必要であろう。



新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	品川シーズンテラス	2015年

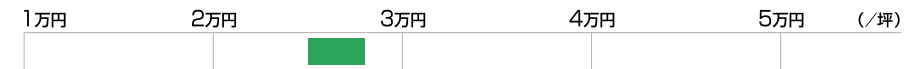


業務集積変化  
2001年→2012年

# 青山・表参道

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

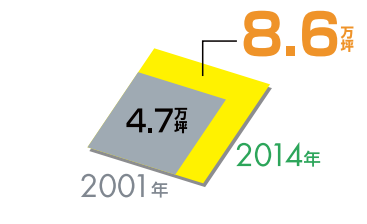
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



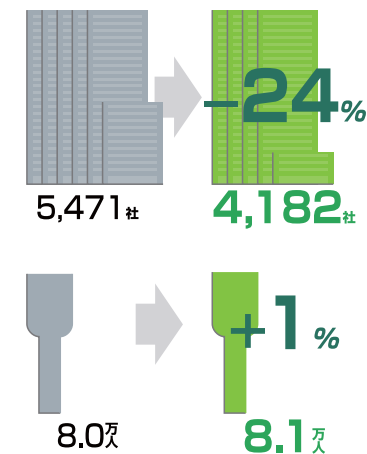
25,000円/坪~28,000円/坪



貸床面積変化

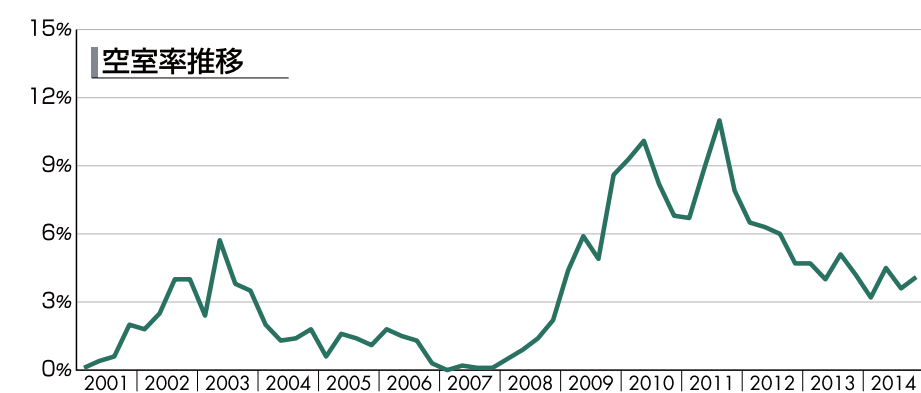
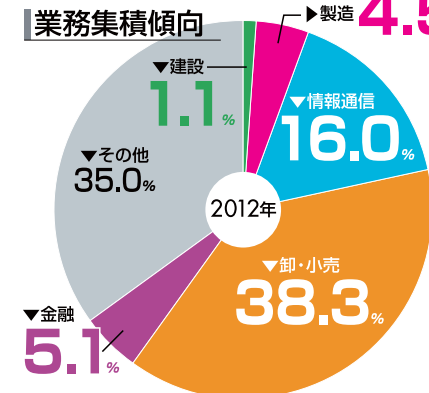


企業・従業員の増減  
2001年→2012年

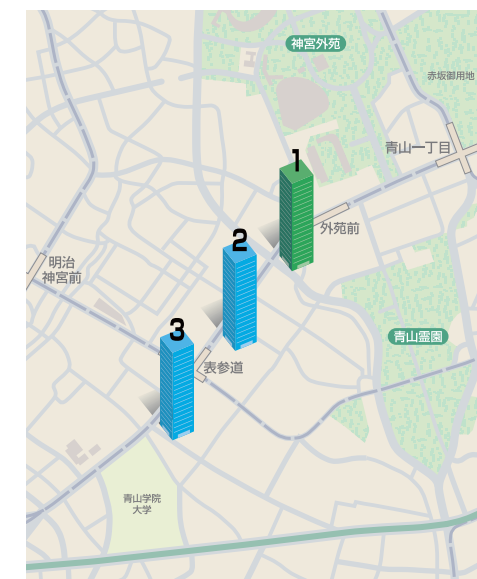


## エリア概況

都内でも屈指の商業集積を誇る青山・表参道は、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となっている。ここしばらく新規供給がなく、テナントニーズに応えられない状況となっていたが、2015年にはワンフロア200坪クラスの物件が数棟新規供給される。都内のオフィスマーケットが全体的に押し上げられている状況下、貸主サイドは強気な姿勢を崩さないものと思われるが、新規供給の希少性及び旺盛な需要から、次第に空室消化が加速していくものと思われる。新築のみならず既存物件に対する需要も高く、ニーズに合致する空室も少なく、空室が発生しても市場に出る前に次テナントが決定するケースも多数見受けられる。今後の展望としては、隣接する渋谷・恵比寿、赤坂・六本木への需要が旺盛なため、当エリアの空室率も低下していくと予想される。

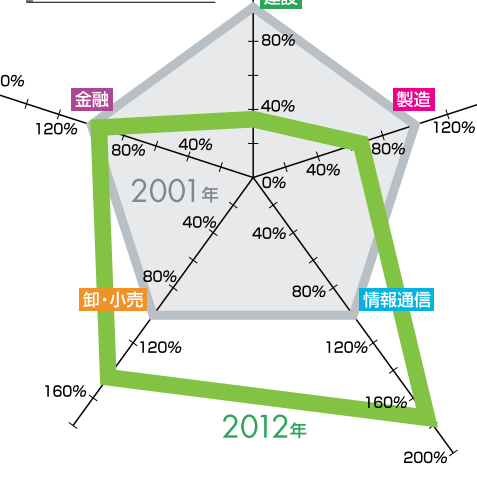


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	オリックス南青山ビル	2014年
2	新青山東急ビル	2015年
3	青山OHMOTOビル	2015年

業務集積変化  
2001年→2012年



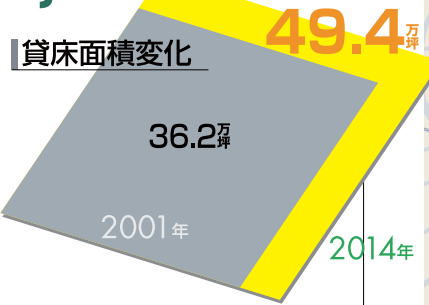
# 西新宿

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

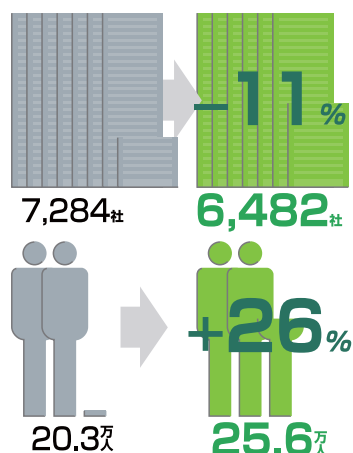
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

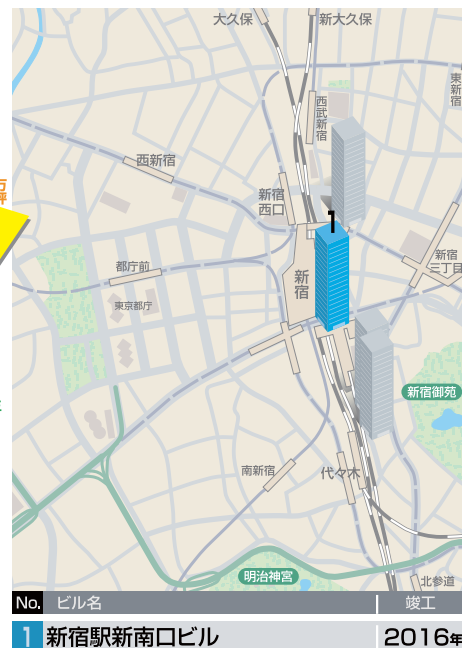
25,000円/坪~27,000円/坪



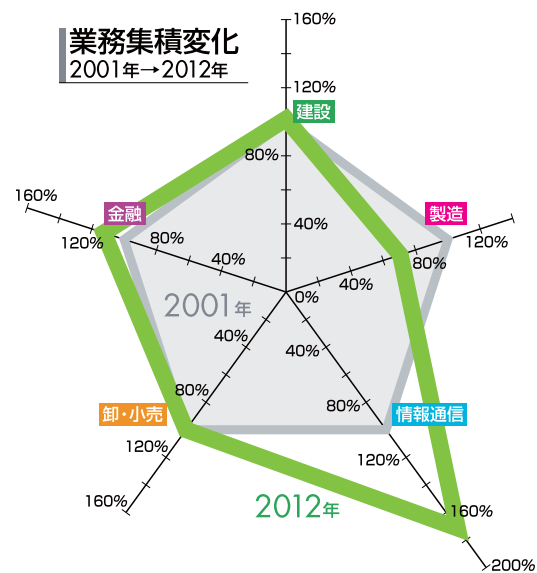
企業・従業員の増減  
2001年→2012年



新築&開発計画



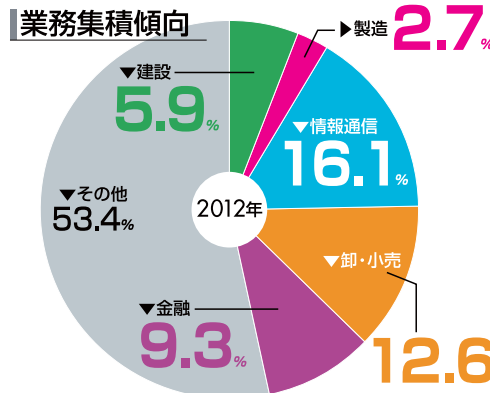
業務集積変化  
2001年→2012年



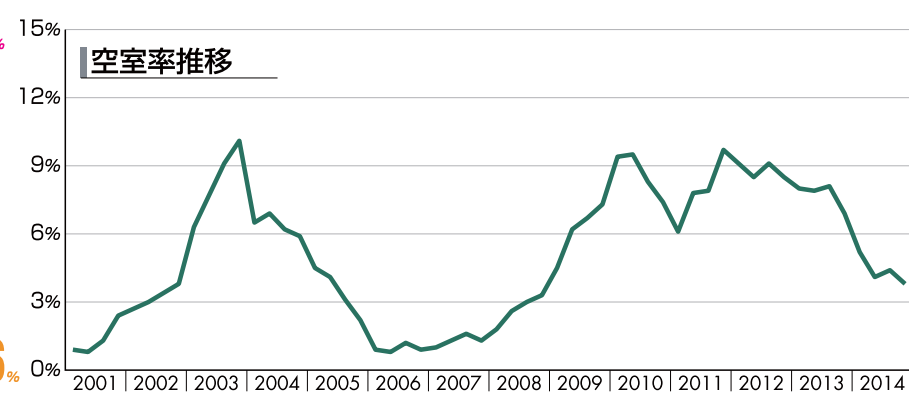
## エリア概況

我が国最大の超高層ビル街である西新宿。2011年の東日本大震災以降、一部の高層ビルがBCPの観点から敬遠される傾向にあったが、長周期地震対策等を行うことによりテナントの流出に歯止めをかけ、競争力の維持に努めている。近年供給された大型新築ビルは、長らく不況と相まって、空室が消化されても賃料が上昇しないといった状況であったが、2014年頃からようやく賃料上昇の動きが見え始めている。西新宿の高層ビルの賃料が上昇を続けた場合、そのコスト負担に耐え切れない企業群が周辺エリアに移転することで、新宿東口あるいは代々木等、周辺オフィスマーケットも活況となっていくものと思われる。逆に、業績好調な企業は西新宿の高層ビルへの新設・移転を加速させ、新宿全体のマーケットがさらに活性化していくことが予想される。

業務集積傾向



空室率推移



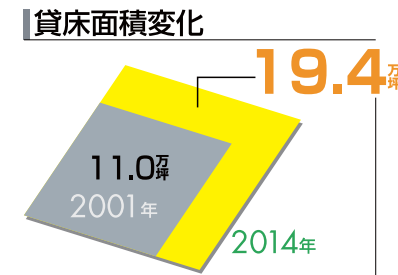
# 大崎

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

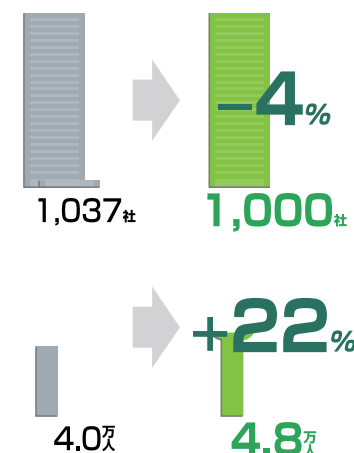
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)

1万円 2万円 3万円 4万円 5万円 (/坪)

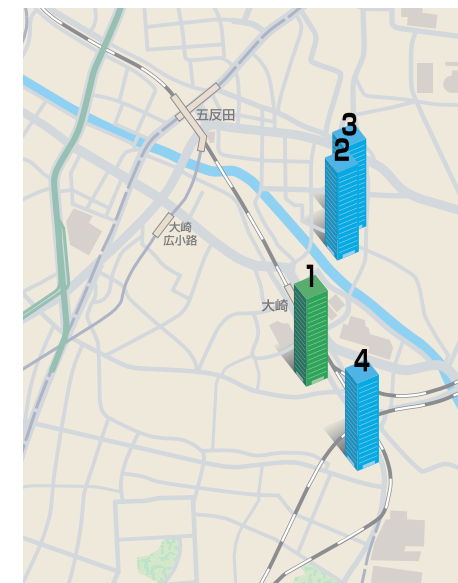
25,000円/坪~27,000円/坪



企業・従業員の増減  
2001年→2012年



新築&開発計画

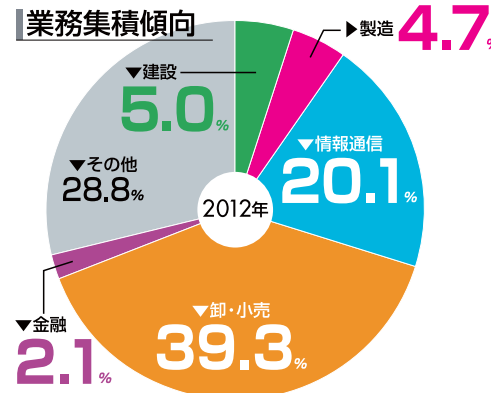


No.	ビル名	竣工
1	大崎ウィズタワー	2014年
2	大崎ブライタワー	2015年
3	大崎ブライコア	2015年
4	西品川1丁目地区再開発A街区	2017年

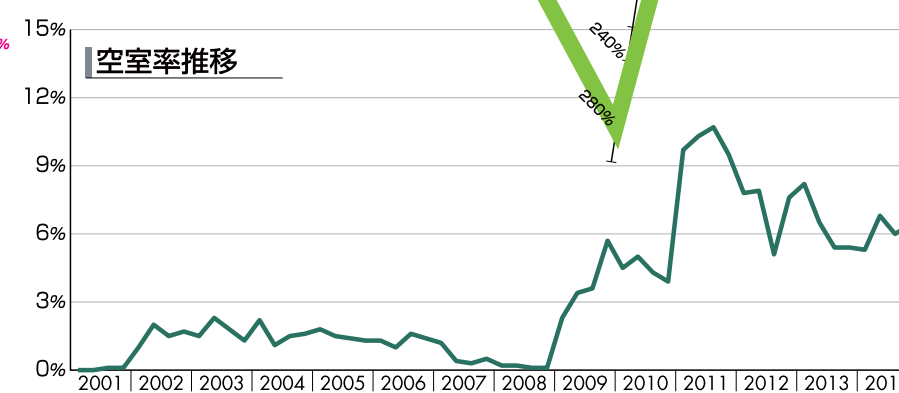
## エリア概況

大崎は、JR大崎駅につながるペDESTリアンデッキで結ばれた大型オフィスビル群と、駅周辺の中小規模オフィスビルとで二分されるオフィスマーケットを形成している。大型オフィスビル群は、その先駆けともいえる大崎ニューシティが1987年竣工と比較的築年数を経ているものの、その後も継続して大型開発が行われており、全体としては新興のオフィス街といえる。JR山手線沿線において、比較的低廉な賃料相場と駅近の大型ビル群、一定規模の業務集積とバランスが取れており、大手企業の本社機能として根強い需要がある。そのため、今後も大量空室が発生する可能性は低いと思われる。さらに、新規の開発案件も控えているため、オフィスエリアとしての注目度、存在感は年々増していくものと想定される。

業務集積傾向



空室率推移





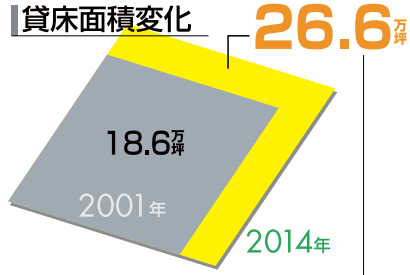
# 渋谷・恵比寿

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

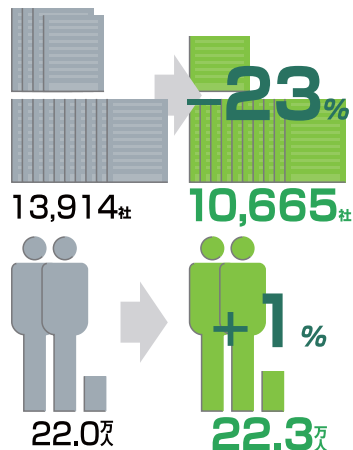
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



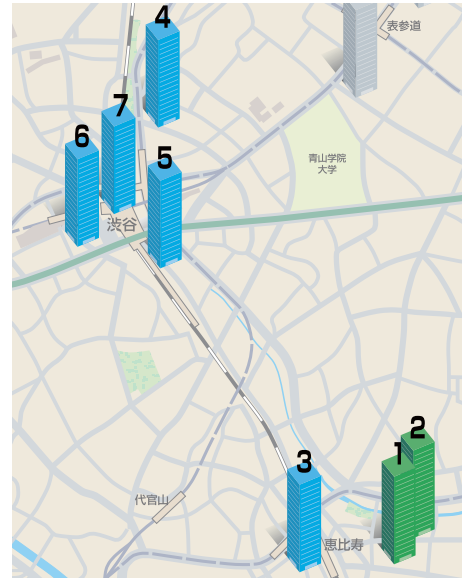
**27,000円/坪~30,000円/坪**



企業・従業員の増減  
2001年→2012年

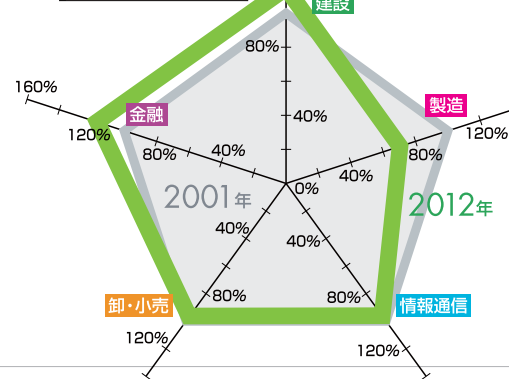


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	エビスバルビル	2014年
2	恵比寿ファーストスクエア	2014年
3	恵比寿駅前西口開発ビル	2016年
4	渋谷宮下町計画	2016年
5	渋谷駅南街区プロジェクト	2017年
6	道玄坂街区開発計画	2018年
7	渋谷駅地区駅街区開発(東棟)	2019年

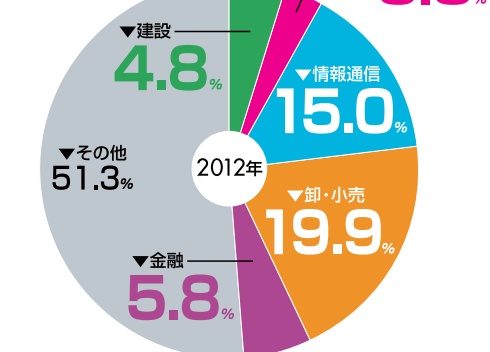
業務集積変化  
2001年→2012年



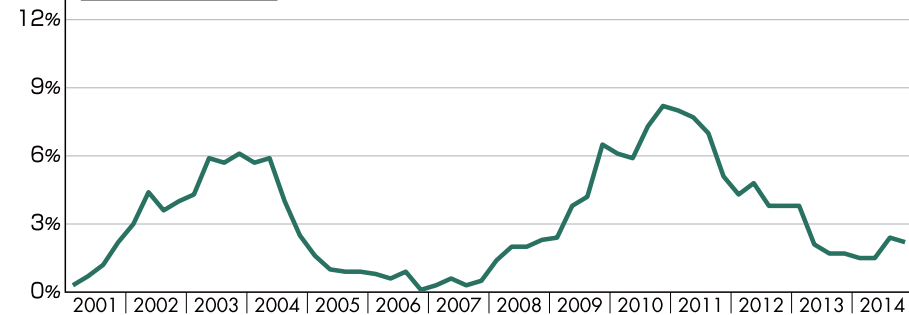
## エリア概況

渋谷は、アプリ開発や情報サービス等のIT系企業を中心に需要が多いエリアである。情報の発信地として若者が集まる環境にあり、特にIT系企業は情報収集や優秀な人材確保のために拠点を構える傾向が強い。2008年のリーマンショックにおいても、アプリ開発企業の台頭とともに空室を確実に消化させ、都内のオフィスエリアの中でも早期に空室率低下・賃料上昇が見られたエリアの一つである。今後も大規模な再開発計画が控えており、話題性、将来性に富んだエリアとして、高い需要が見込まれる。恵比寿は、主要5区の一つである渋谷区内において渋谷と二分する主要なオフィスエリア。恵比寿ガーデンプレイスの竣工から急速にオフィス街が進んだ新興オフィス街といえるが、渋谷のサブマーケットとしての意味合いはすでに薄れ、独自の業務集積を確立している。

業務集積傾向



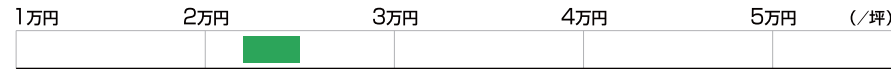
空室率推移



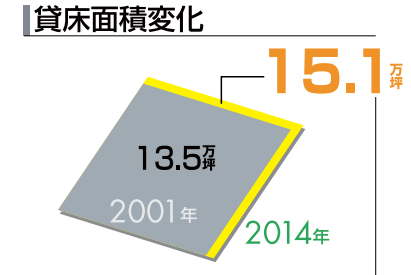
# 池袋

SPECIAL 特別企画  
東京ビジネス街ガイド

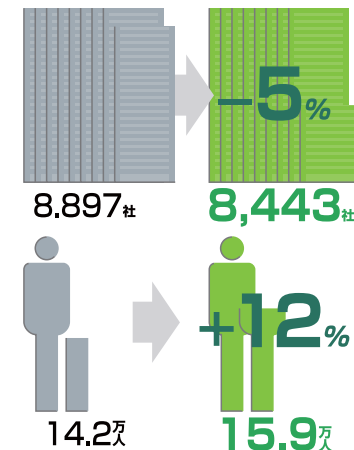
想定成約賃料レンジ (2014年12月大規模ビル)



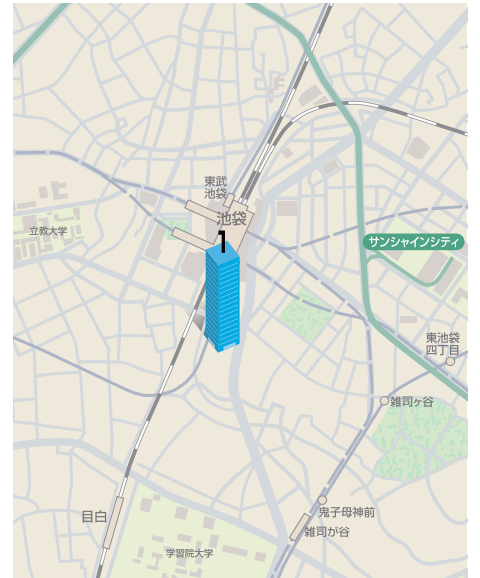
**22,000円/坪~25,000円/坪**



企業・従業員の増減  
2001年→2012年

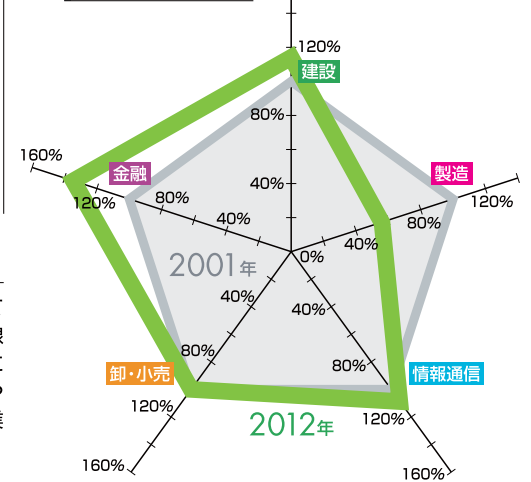


新築&開発計画



No.	ビル名	竣工
1	西武鉄道日本社ビル建替	2018年

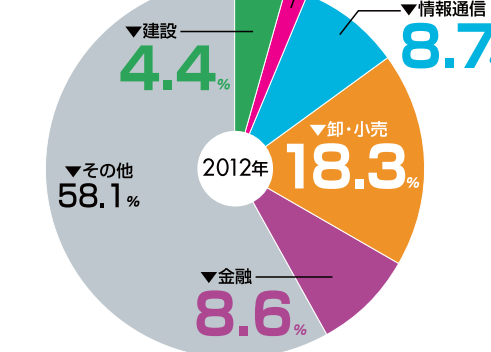
業務集積変化  
2001年→2012年



## エリア概況

JR池袋駅は新宿駅に次いで全国2位、地下鉄(東京メトロ)では2位の大手町駅を大きく引き離して1位の乗降客数と、極めて高いターミナル性を誇る池袋。近年も、東京メトロ副都心線の開業と同線の東急東横線乗り入れと、交通利便性の拡充はさらに続いている。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イメージは、新宿や渋谷と比べるとかなり希薄である。主たるオフィスニーズは埼玉をはじめ北関東企業の都内の営業拠点や、逆に都内企業の北関東方面の営業拠点と、支店・営業所エリアの側面が強い。そのためか、オフィスビル開発による新規供給は他エリアと比較して極めて少なく、現在の池袋のオフィス街は、1990年代前半からほぼ変化していない。駅近くで計画されている各種開発に期待したい。

業務集積傾向



空室率推移

