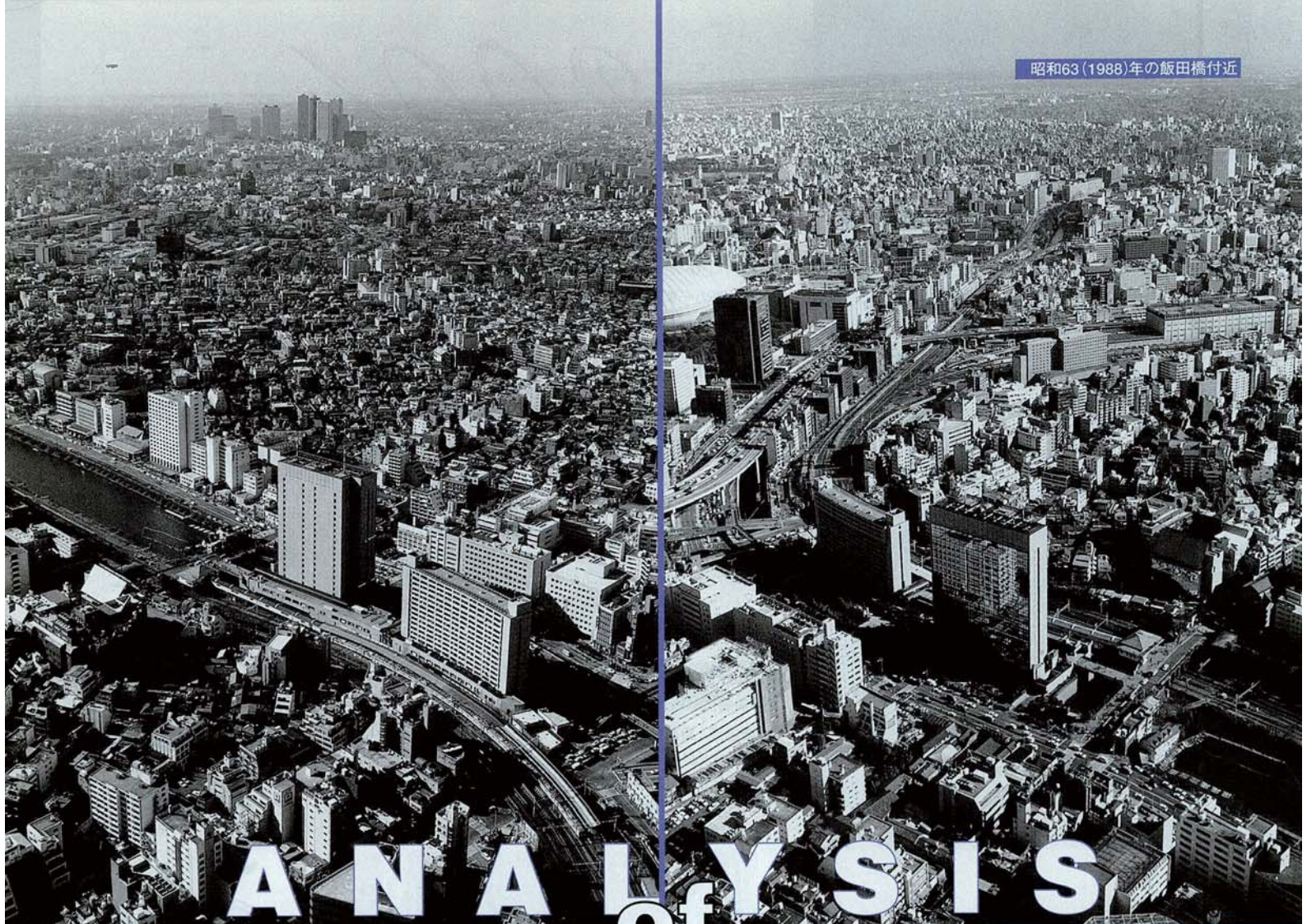
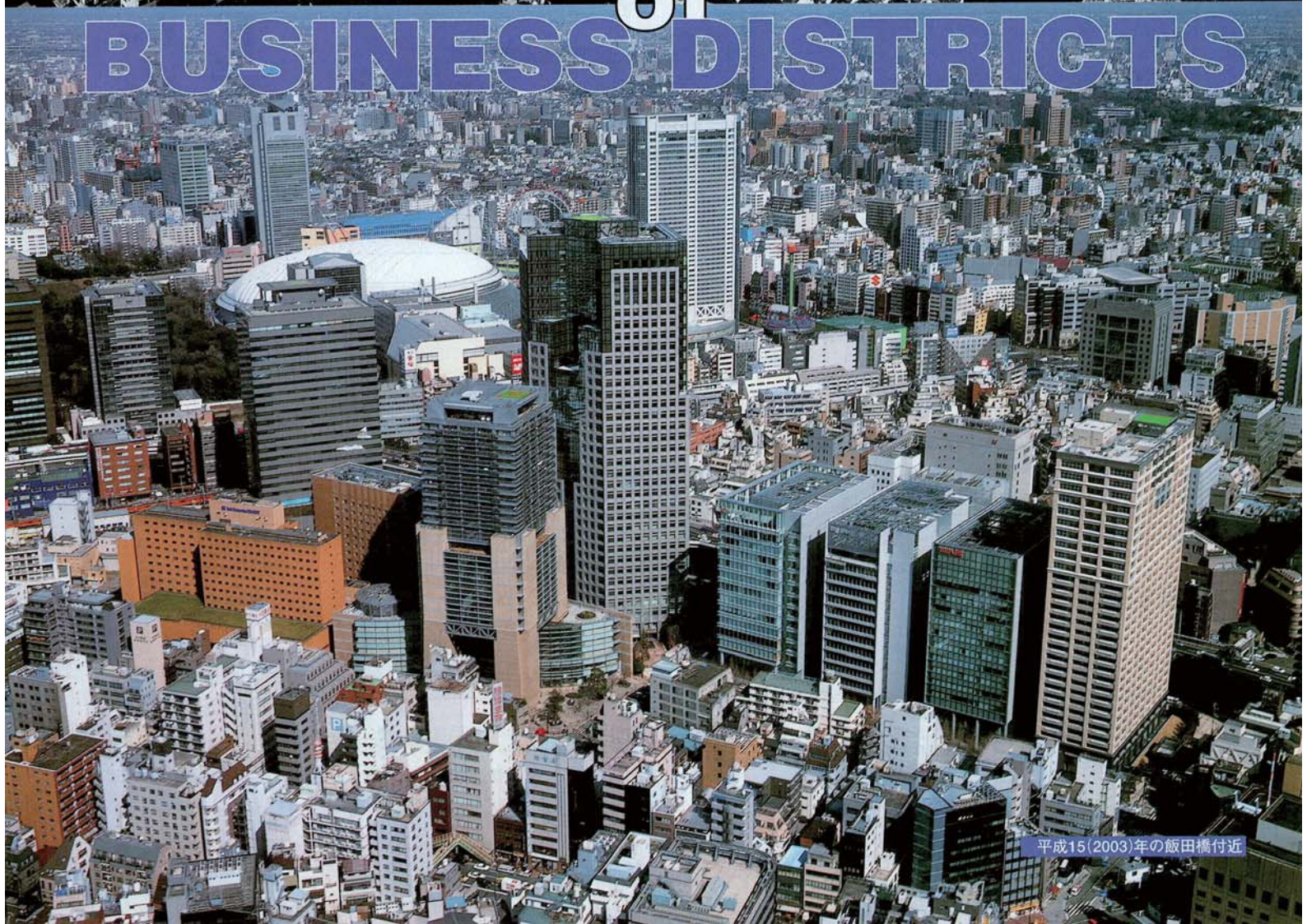


昭和63(1988)年の飯田橋付近



ANALYSIS of BUSINESS DISTRICTS



平成15(2003)年の飯田橋付近

飯田橋

IIDABASHI

昭和41年まで、江戸時代からの町名「飯田町」と呼ばれた、現在の飯田橋・九段エリア。明治時代に開業した甲武鉄道の飯田町駅が街の発展に寄与し、昭和に入ってから貨物専用駅となった同駅と、隣接する紙流通センターが、この地に集積する印刷・出版関連企業と共に街を支えてきた。しかし、歴史ある同駅は平成11年3月に駅業務を全面廃止。現在、その跡地は、飯田町の歴史を残しつつ、新しい飯田橋を象徴する街として生まれ変わった。千代田・新宿・文京の3区が接し、交通利便性にも恵まれた飯田橋。今号では、飯田橋周辺の業務集積、オフィス市場、開発・再開発計画から、ビジネス街としての特色を明らかにしたい。

第一章 業務集積傾向

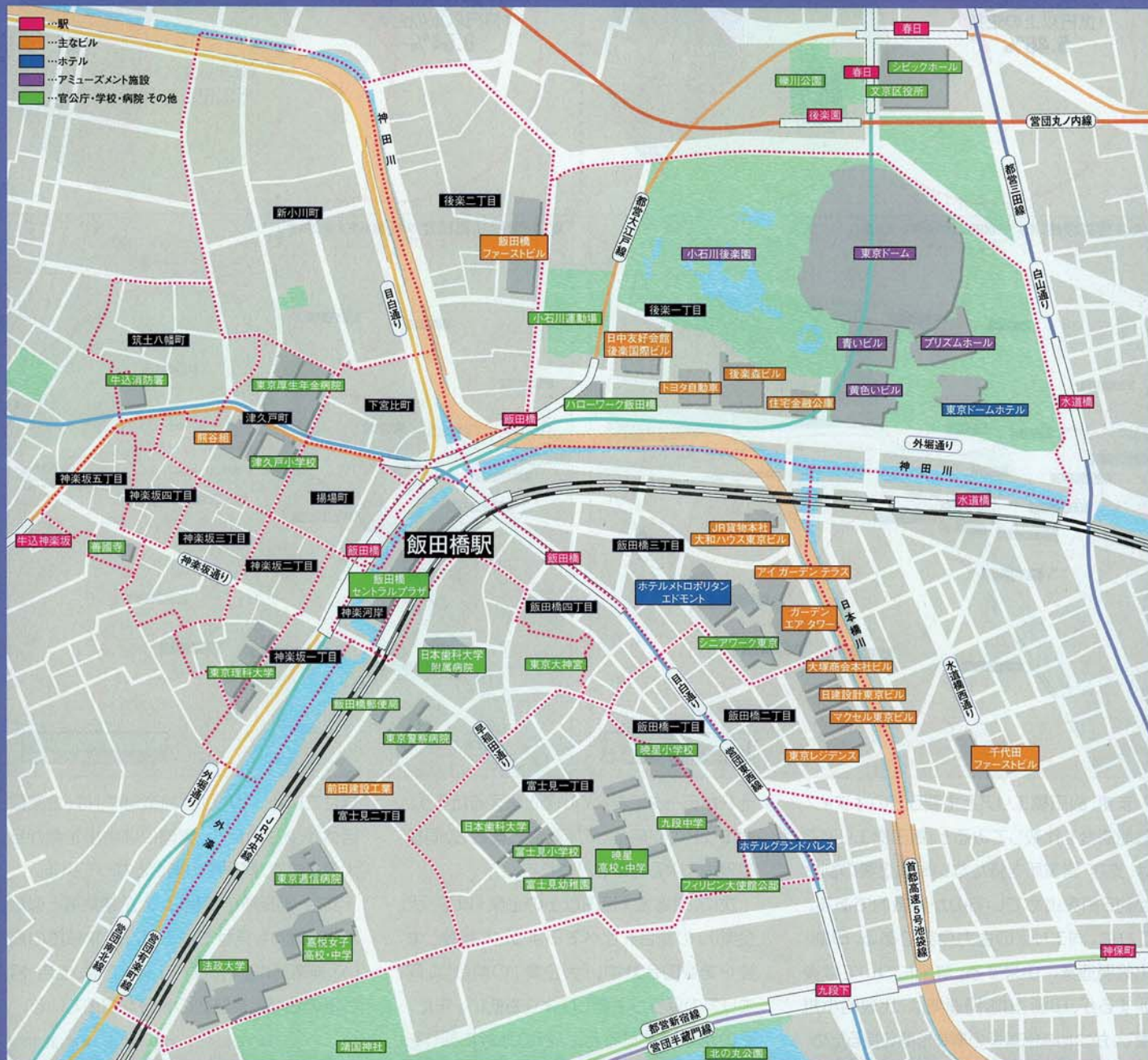
事業所統計から分析する
飯田橋周辺の業務集積傾向

第二章 オフィス市場

募集賃料分布と募集賃料・空室率推移に見る
オフィス市場の変化と現状

第三章 開発・再開発計画

新たなポテンシャルが開く
飯田橋周辺のプロジェクト



【取材協力・写真提供】三井不動産㈱、住友不動産㈱、富士見二丁目北部地区再開発組合、東京都、㈱生駒データサービスシステム（順不同）
【参考文献・資料】「事業所・企業統計調査報告」（東京都）、「不動産白書」（㈱生駒データサービスシステム）（順不同）

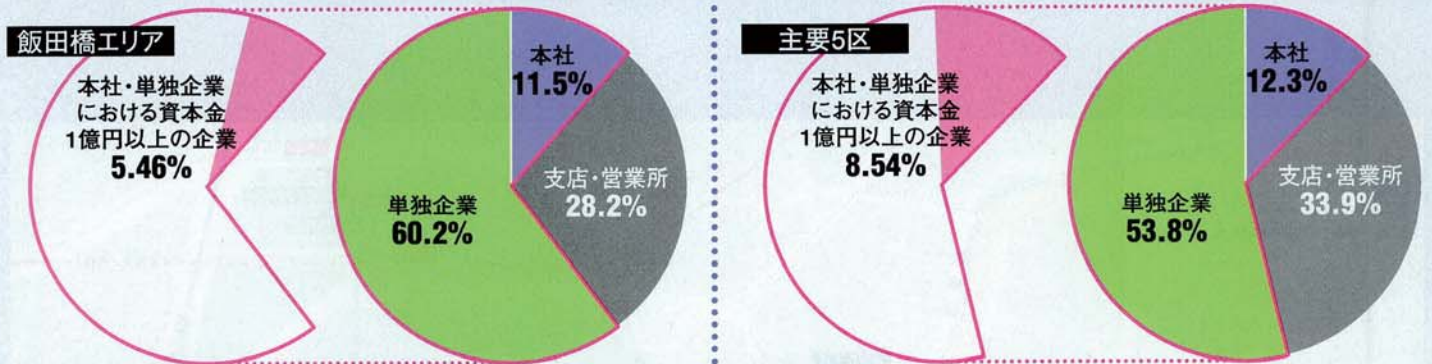
ビジネス街徹底分析・飯田橋 第一章

業務集積傾向

事業所統計から分析する 飯田橋周辺の業務集積傾向

昔からの飯田橋を知る人は、やはり「印刷・出版の飯田橋」を思い浮かべるだろう。飯田橋は、“紙”との歴史が切っても切り離せない。また、江戸時代から門前町として発展してきた「神楽坂」があり、商業地としての一面も覗かせる。周辺には学校も多く、文教地区としても有名である。本章では、飯田橋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。

オフィス機能割合



まず、飯田橋エリアと主要5区のオフィス機能割合を比較してみると、飯田橋エリアでは、支店・営業所を持たない単独企業の割合が約6割を占めているのが特徴的である。これは、同エリアの主力産業である、印刷・出版関連業に由来する。詳細については後述するが、印刷・出版関連業は、比較的小規模で、かつ地域密着型の事業形態を採るため、

それがデータに表れていると言えるだろう。同エリアの支店・営業所割合の低さも、同様の理由によるものと思われる。

次に、資本金1億円以上の企業（以下「大企業」）の割合を比べてみよう。本社数と単独企業数の合計中、「大企業」の割合は、同エリアのほうが主要5区よりも低い。また、その集積度を見ると、一部の地域に偏りを

見せている。ただし、「神楽河岸」は、企業数自体が少ないため、実際には中小企業から大企業まで、同程度の割合となっている。

支店・営業所の集積は、大企業集積と似たような傾向を見せている。また、集積度の高い「神楽河岸」「後楽一丁目」では、支店・営業所の数が企業総数の半分以上を占めている。

(※主要5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷区)

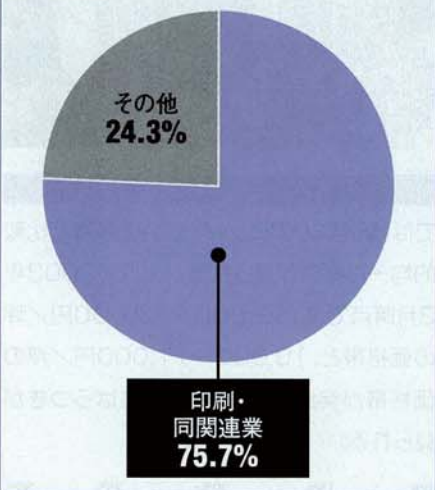
業種別事業所割合



飯田橋エリアと主要5区の業種別割合を比べると、「卸売・小売業」が4分の1を占める主要5区に対し、飯田橋エリアのそれは2割にも満たない。逆に、主要5区では5%にも満たない「製造業」が、飯田橋エリアでは約10%、「情報通信業」も主要5区より高い割合を占めている。

製造業

製造業内訳



印刷・同関連業集積度

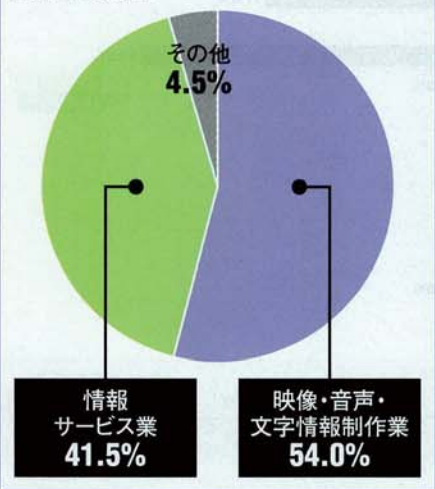


ここで、飯田橋エリアの「製造業」の内訳を見てみよう。製造業の中でも、「印刷・同関連業」(以下「印刷業」)の割合は75.7%と、実に4分の3以上を占めている。飯田橋三丁目にあったJR貨物の飯田町駅と、隣接する紙流通センターの影響が、今でも色濃く残っていると言えるだろう。

また、「印刷業」の集積度を見てみると、「新小川町」が最も高く、次いで「後楽二丁目」「筑士八幡町」となっている。これは、近隣にある凸版印刷の影響が大きいと思われる。なお、実際の印刷業社数は、「後楽二丁目」「新小川町」の順で、他よりも抜きん出ている。

情報通信業

情報通信業内訳



映像・音声・文字情報制作業集積度



飯田橋エリアの「情報通信業」は、新聞業、出版業が含まれる「映像・音声・文字情報制作業」(以下「制作業」)と、ソフトウェア業が含まれる「情報サービス業」で約95%を占めている。そのうち、「制作業」のほうがやや割合が高く、5割を超えている。

「制作業」の集積度を見ると、「神楽坂五丁目」が最も高く、次いで「新小川町」「飯田橋一丁目」となっている。しかし、実際の企業数で見ると、飯田橋駅南側の「飯田橋一〜四丁目」「富士見一・二丁目」と北側の「新小川町」に、ほぼ同程度の数で広がっている。

商業

小売店集積度



飲食店集積度



飯田橋エリアにおける商業面での立地傾向を見てみると、「小売店」「飲食店」とともに、神楽坂エリアの集積度が高い。特に、昔ながらの路地や横丁が多い「神楽坂三・四丁目」は、どちらの集積も高く、「老舗」と呼ばれる商店が今でも多く残っている。

また、神楽坂ほどの集積はないものの、目白通り沿いの「飯田橋一丁目」、駅が立地する「飯田橋四丁目」も比較的商店数が多い。なお、「飯田橋二・三丁目」にオープンした「アイガーデンエア」は、今回の集積度に含まれていない。

ビジネス街徹底分析・飯田橋 第二章

オフィス市場

募集賃料分布と募集賃料・空室率推移に見る オフィス市場の変化と現状

前章で触れたように、印刷・出版関連業に特化した飯田橋の業務集積は今も変わらない。しかし、複数の再開発プロジェクトや大型ビルの竣工により、変化の兆しが見え隠れしている。本章では、飯田橋駅周辺を、駅南エリア（飯田橋・富士見・九段）と駅北エリア（神楽坂・後楽）に分け、募集賃料分布の変化、募集賃料・空室率の推移をもとに、飯田橋のオフィスマーケットを検証する。



募集賃料分布

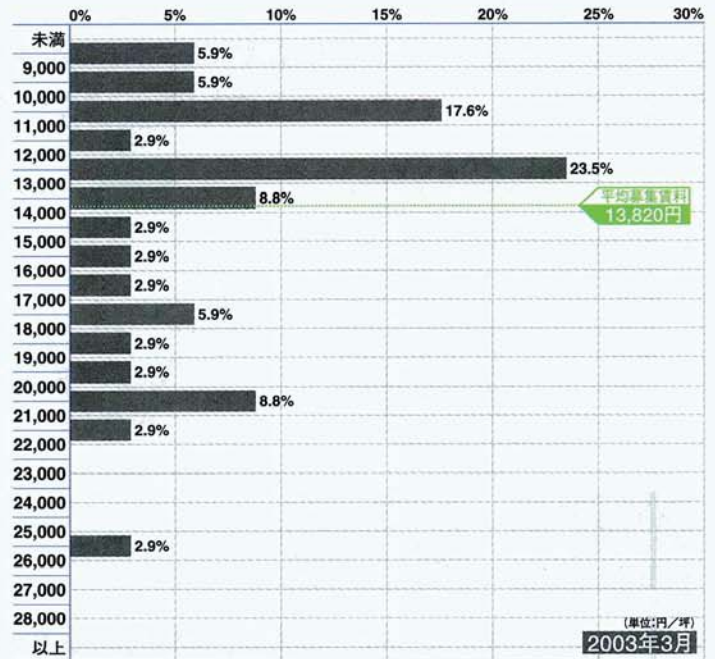
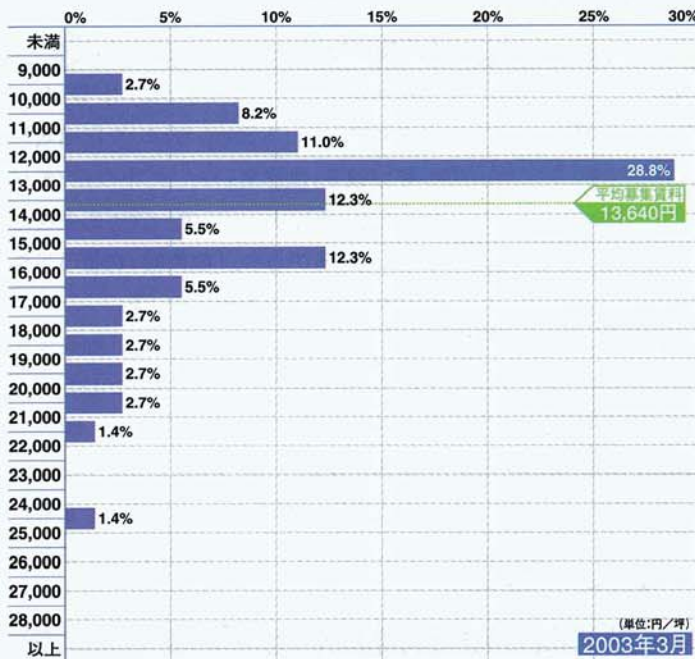
下のグラフは、2003年3月時点と1998年の飯田橋駅周辺の募集賃料分布を表したものである。駅を境に、南北でどのような違いがあるのか、見てみよう。

飯田橋駅南（以下「駅南エリア」）の賃料分布は、どちらも最多価格帯をトップに、き

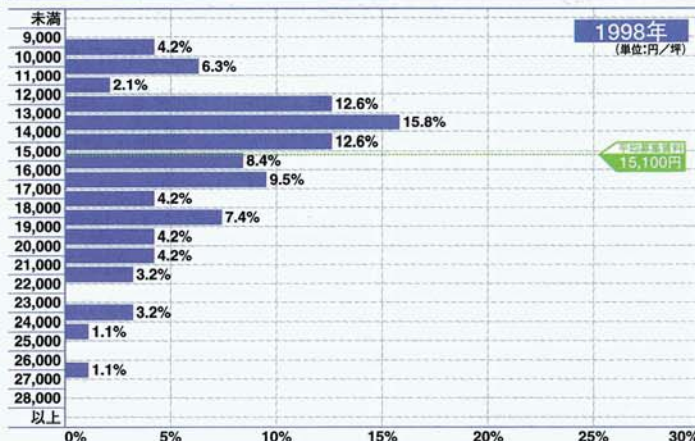
れいな山形を形成している。特に2003年3月時点では、12,000～13,000円/坪の価格帯が全体の約3割を占めており、98年に比べ、より強い相場感が形成されていると言えるだろう。

1998年の飯田橋駅北（以下「駅北エリア」）

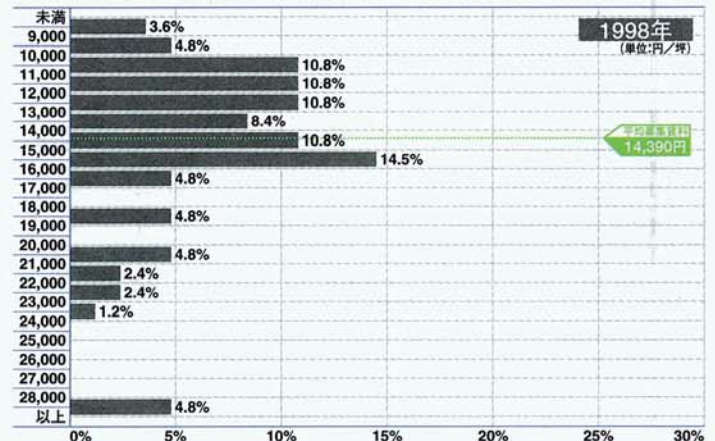
では、駅南エリアに比べ、広い価格帯で比較的均一に募集が見られた。しかし、2003年3月時点では、12,000～13,000円/坪の価格帯と、10,000～11,000円/坪の価格帯が突出し、募集価格帯にばらつきが見られる。



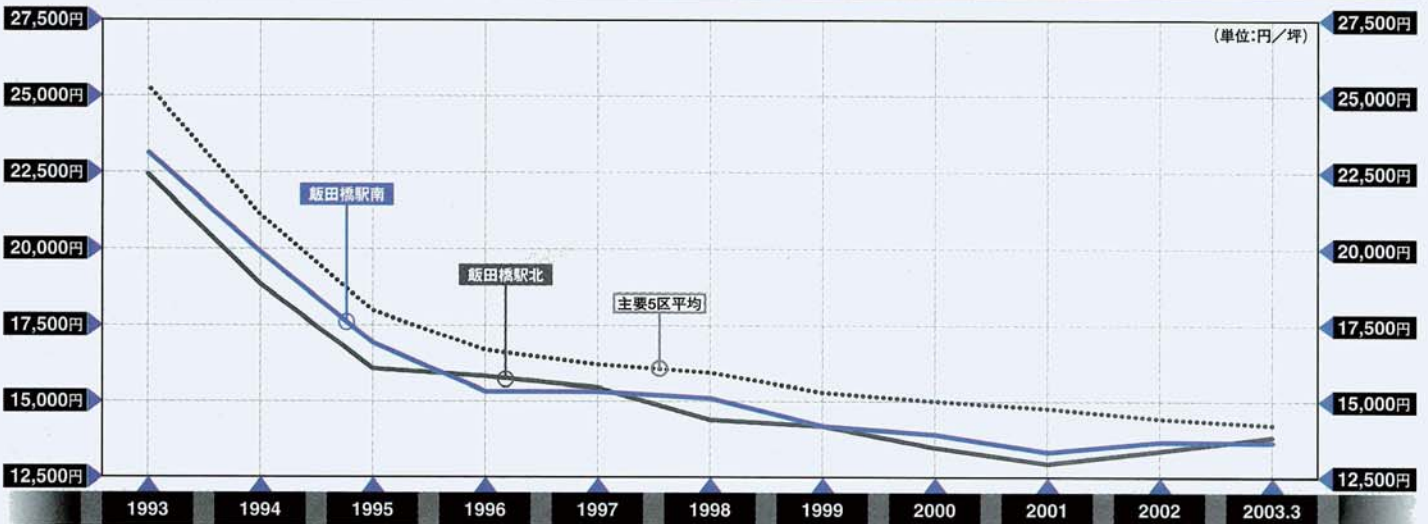
飯田橋駅南



飯田橋駅北



平均募集賃料推移



1993年までは、20,000円/坪台を超えていた駅南エリアと駅北エリアの平均募集賃料だが、バブル崩壊の影響を受け、主要5区平均同様、急落した。その後、下落幅は縮小したものの、2001年まで緩やかな下落傾向が続き、年間平均募集賃料は、駅南エリアでは13,320円/坪、駅北エリアでは

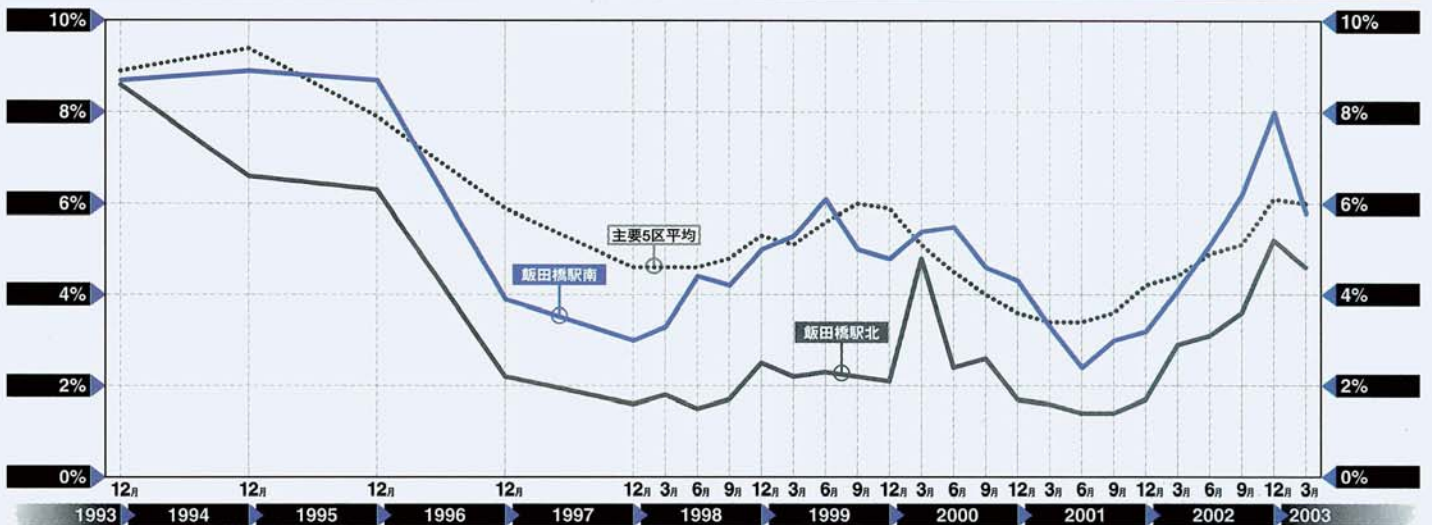
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003.3
飯田橋駅南	23,140円	19,870円	16,890円	15,310円	15,310円	15,100円	14,180円	13,900円	13,320円	13,660円	13,640円
飯田橋駅北	22,430円	18,840円	16,060円	15,810円	15,440円	14,390円	14,180円	13,470円	12,940円	13,360円	13,820円
主要5区平均	25,320円	21,120円	17,970円	16,670円	16,210円	15,930円	15,290円	15,010円	14,770円	14,430円	14,220円

12,940円/坪まで下がった。

しかし、その後も下落を続ける主要5区平均の募集賃料に対し、飯田橋両エリアの募集賃料は、緩やかな上昇傾向を見せている。

両エリアでは、2000年3月以降、新規供給がほとんど見られない。また、同エリア内での移転が多いため、周辺地域の影響を受けにくいことも関係していると考えられる。

空室率推移



1999年12月から緩やかに下降していた主要5区の平均空室率は、2001年6月に横ばいとなり、9月には上昇傾向に転じた。

駅南エリアでも、若干の上下動を繰り返しながら低下傾向を見せていた空室率が、2001年6月を境に、上昇に転じた。2002年12月には、1995年以來の8%台まで上昇したが、これは東京23区全体の新規需要量がマイナスとなり、マーケットの需給バランスが大きく崩れたことが要因として考えられる。また、前章で述べたように、駅南エリアは、昔から印刷・出版関連企業が集積する地域であり、移転も同エリア内で行われる

	2000.3	2000.6	2000.9	2000.12	2001.3	2001.6	2001.9	2001.12	2002.3	2002.6	2002.9	2002.12	2003.3
飯田橋駅南	5.4%	5.5%	4.6%	4.3%	3.3%	2.4%	3.0%	3.2%	4.1%	5.1%	6.2%	8.0%	5.8%
飯田橋駅北	4.8%	2.4%	2.6%	1.7%	1.6%	1.4%	1.4%	1.7%	2.9%	3.1%	3.6%	5.2%	4.6%
主要5区平均	5.1%	4.5%	4.0%	3.6%	3.4%	3.4%	3.6%	4.2%	4.4%	4.9%	5.1%	6.1%	6.0%

ケースが多い。そのため、他エリアからのテナントの流入が少なく、エリア外からの新たな需要が喚起されにくいことも、空室率上昇の一因として考えられる。

一方、駅北エリアは、主要5区平均より1~2ポイント低い水準で推移し、その動き自体はよく似ている。2000年3月には、一時的に空室率が急上昇したが、すぐに元の水準に戻っている。これは、駅北エリアのマーケット自体が小さいため、一つの空室がマー

ケットに与える影響が大きいことや、3月に竣工した大型ビル「後楽森ビル」「飯田橋ファーストビル」の存在も一因として挙げられるだろう。

2003年3月には、主要5区平均同様、両エリアの空室率は低下している。しかし、今年は東京23区で約31万坪という大量の新規供給が見込まれているだけに、両エリアにどのような影響があるのか、今後のマーケット動向が懸念される。

(※主要5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷区)

ビジネス街徹底分析・飯田橋 第三章

開発・再開発計画

新たなポテンシャルが開く 飯田橋周辺のプロジェクト

夕留、品川、六本木と次々に大型ビルが竣工するなか、ここ飯田橋でも旧飯田町駅跡地を中心とした大規模再開発「アイ ガーデン エア」がオープンした。飯田橋周辺では大規模な開発がほとんどなかっただけに、どんな変化が見られるのか、注目されるのである。また、ここ数年以内に竣工予定の大型ビルもあり、緩やかに変わりゆく飯田橋の今後が期待される。

アイ ガーデン エア

JR貨物の旧飯田町駅跡地とその周辺部の土地2.6haで行われた再開発。緑を取り入れた街づくりと、人の通り抜けを意識した空間設計が施されている。また、千代田区の土地区画整理事業が併せて行われ、新たに道路や遊歩道も整備された。グランドオープンは3月27日。区域は3つの街区からなり、北・南街区には企業の本社機能が集約。さらに南街区には、高層分譲マンションがある。中央街区には、ランドマークとなる「ガーデン エア タワー」をはじめ、商業施設「アイ ガーデン テラス」「ホテルエドモント」が位置する。タワーにはKDDIが入居し、約6,000人が就業予定。区域全体では、約1万人が働く街となる。



ガーデンエアタワー



アイガーデンテラス



建物概要

建物名	ガーデンエアタワー (アイガーデンテラスを含む)	JR貨物本社・ 大和ハウス東京ビル	大塚商会本社ビル	日建設計東京ビル	マクセル東京ビル	ホテルメトロポリタン エドモント	東京レジデンス
所在地	千代田区飯田橋3-10-10	千代田区飯田橋3-13-1	千代田区飯田橋2-18-4	千代田区飯田橋2-18-3	千代田区飯田橋2-18-2	千代田区飯田橋3-10-8	千代田区飯田橋2-18-1
規模	地上35階、地下2階、塔屋1階	地上23階、地下2階、塔屋2階	地上12階、地下2階、塔屋1階	地上14階、地下1階	地上13階、地下1階、塔屋1階	地上14階、地下2階	地上29階、地下2階、塔屋1階
建物高さ	軒高145.95m、最高152.60m	軒高97.80m、最高107.55m	軒高57.85m、最高64.55m	軒高59.60m、最高66.00m	軒高63.52m、最高64.88m	56.00m	軒高105.20m、最高109.00m
延床面積	93,154.90㎡	47,246.78㎡	23,543.34㎡	20,580.88㎡	19,107.94㎡	43,971.49㎡ (新館部分15,917.70㎡)	30,516.11㎡
竣工	2003年1月	1999年5月	2003年1月	2003年3月	2002年9月	—	2003年3月
備考	駐車場:218台					駐車場:113台(うち新館45台) 客室数:本館445室、新館220室	住戸数:249戸



〈仮称〉千代田プロジェクト&千代田ファーストビル

千代田ファーストビルは、千代田区が初めて手がけた本格的な市街地再開発の第一期事業。地上17階建、ワンフロア約500坪の大型ビルである。第二期事業の〈仮称〉千代田プロジェクト（西神田三丁目北部西地区再開発）は、地上32階建の超高層タワー。低層部はオフィス、高層部は住宅となる。オフィスは、ワンフロア約470坪で、無停電対応など最先端設備を装備。竣工は2004年1月。どちらも、住友不動産がデベロッパーとして参画している。

建物概要

建物名称	〈仮称〉千代田プロジェクト	千代田ファーストビル
所在地	千代田区西神田3-11(地番)	千代田区西神田3-6ほか
敷地面積	6,011㎡(1,818坪)	4,664㎡(1,410坪)
延床面積	63,449㎡(19,193坪)	38,735㎡(11,717坪)
規模	地上32階、地下2階	地上17階、地下2階、塔屋1階
竣工	2004年1月(予定)	1998年10月



〈仮称〉千代田プロジェクト完成予想図

自治会館(仮称)新築計画

飯田橋駅前、目白通り沿いで着工されている、地上21階、地下3階、延床面積約37,000㎡の高層ビル。上層部には、建築主の特別区協議会のほか、特別区人事厚生事務組合等3つの公共団体が入居。中層部には、東京都国民健康保険団体連合等の5団体が、低層部には店舗等テナントが入居し、資料室が設けられる。2005年3月に工事完了予定である。

建物概要

所在地	千代田区飯田橋3-10-1~8、10~17(地番)
用途	事務所・店舗等
敷地面積	4,465㎡
延床面積	36,900㎡
規模	地上21階、地下3階
建物高さ	97.8m(最高高さ)
工事完了	2005年3月(予定)
建築主	財団法人 特別区協議会

富士見二丁目北部地区市街地再開発

千代田区富士見二丁目7番、8番地区で計画されている市街地再開発。現在の事業計画によると、地上38階建の住宅棟と地上19階建の事務所棟からなるツインタワーを建設する。2棟の間にはアトリウムが設けられ、歩

行者の通行にも配慮する。住宅棟は、約350戸のうち300戸を野村不動産が参加組合員として取得予定。事務所棟は、1、2階が店舗、3~18階はワンフロア約200坪の賃貸オフィスとなる。竣工は2007年春の予定。

建物概要

名称	富士見二丁目北部地区第一種市街地再開発事業
主要用途	住宅、事務所、店舗、駐車場
地区面積	約1.0ha
敷地面積	約7,800㎡
建築面積	約4,900㎡
延床面積	約75,300㎡(22,780坪)
住宅	約42,800㎡(12,950坪) / 住戸数:約350戸
事務所	約18,300㎡(5,540坪)
店舗	約5,500㎡(1,680坪)
駐車場	約9,700㎡(2,630坪) / 収容台数:約245台
規模	住宅棟:地上38階、地下3階 事務所棟:地上19階、地下3階
建物高さ	住宅棟:約140m 事務所棟:約95m
竣工	2007年春(予定)



イメージパース

