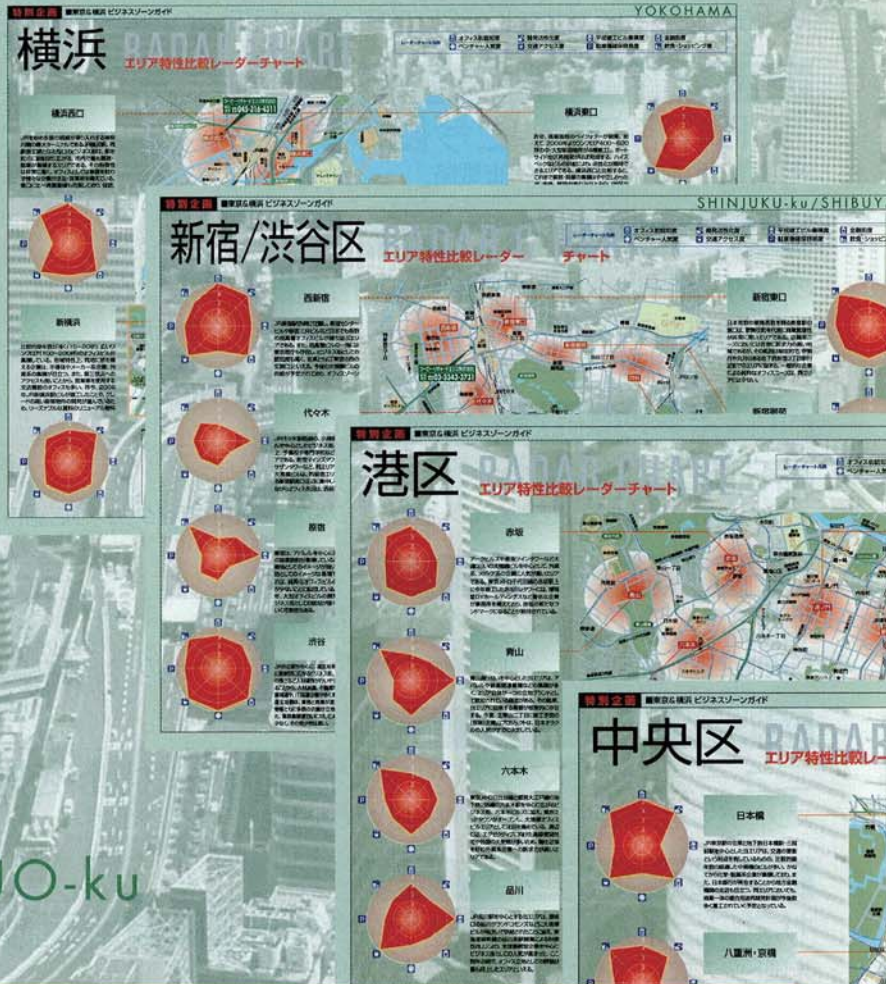


東京&横浜 ビジネス

MINATO-ku

2003年以降低下し続けてきた東京の空室率も、このところは横ばいから若干上昇傾向へと転換。同時に、急激な上昇基調となっていた賃料相場も落ち着きをみせ、東京のオフィスマーケットは、明らかに新たな局面に突入している。新規出店やオフィスの拡張等、移転を希望するテナント企業としては、立地やビルグレード、オフィスフロアの選択肢が広がり、戦略的な拠点展開を実施するチャンス到来といったところではないだろうか。

今回の特別企画は、「各都市のビジネス街のイメージが把握できた」と好評であった昨年冬季号掲載の「全国主要都市ビジネスゾーンガイド」に引き続き、東京都内(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の主要5区及び横浜市の主要ビジネスゾーンについて、その地域毎の特性や特色、雰囲気等をレーダーチャートで表現した。今後、移転しやすくなるだろう東京・横浜のオフィス市場において、エリア選定の参考にぜひお役立ていただきたい。



CHIYODA-ku CHUO-ku

飲食・ショッピング度

物販や飲食など商業店舗の集積から、繁華街の盛り合いを示す。ランチやアフター5が充実するエリアが高いポイントとなる。

P 駐車場確保容易度

月極駐車場の実数、空き情報、賃料を勘案して、駐車場の確保しやすさを示す。ストックが多いところ、相場が安いエリアが高いポイントとなる。

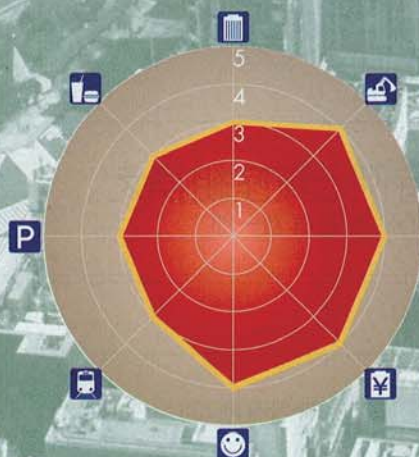
交通アクセス度

JRのみならず、私鉄や地下鉄、当該都市の主要交通に対するの利便性を示す。ターミナル性の高い駅・バスステーションを含むエリアが高いポイントとなる。

ベンチャー人気度

現時点の業務集積や当社への移転依頼を勘案し、新興ベンチャー企業の設立や進出度合いを示す。比較的新しいビルが集積し、しかも賃料が安めなエリアが高いポイントとなる。

RADAR CHART



オフィス街認知度

オフィス街の成熟度や当社への移転依頼を勘案し、業務集積地としてどれだけ知名度があるかを示す。ステータスが高く、テナント需要を集めるエリアが高いポイントとなる。

開発活性化度

オフィスビル建築計画の数・開発ボリュームから、今後、オフィス街としてどれだけ活性化が期待できるかを示す。新規供給が多いと予測されるエリアが高いポイントとなる。

H 平成竣工ビル集積度

現時点のビルストックにおける、平成以降に竣工したオフィスビルの割合を示す。比較的新しいビルの多いエリアが高いポイントとなる。

金融街度

銀行や郵便局、証券会社といった金融機関の集積度合いを示す。ビル1階に銀行の支店が数多く入居しているようなエリアが高いポイントとなる。

※レーダーチャートは、各区・都市内エリアでの比較により点数を付けており、他区・都市間の指標には用いられません。

千代田区

明治安田生命ビル

日比谷公園

東京ビルディング

GranTokyo SouthTower

丸の内ビルディング

GranTokyo NorthTower

新丸の内ビルディング

サピアタワー

東京駅

千代田区 都市データ

■企業数

34,768社

[H13→H18 増減率：-3.7%]

■ワーカー数

876,172人

[H13→H18 増減率：-1.3%]

■大型小売店数・売場面積

65店

337,030㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

GranTokyo NorthTower

●大和証券グループ ●ビー・エヌ・ピー・ハリバグループ

GranTokyo SouthTower

●リクルート

新丸の内ビルディング

●日興シティグループ証券

明治安田生命ビル

●明治安田生命保険

丸の内ビルディング

●三菱UFJ証券

大手町ファーストスクエア[※]

●UBS証券 ●スタッフサービス

大手町ファーストスクエア[※]

●みずほ証券 ●三菱マテリアル

アーバンネット大手町ビル

●野村證券

山王パークタワー

●エヌ・ティ・ティ・ドコモ ●ドイツ銀行グループ

霞が関ビルディング

●リクルートエージェント

霞が関コモンゲート西館

●帝人グループ

秋葉原UDX

●日立製作所

神保町三井ビルディング

●旭化成グループ

日比谷国際ビル

●JFEスチール

二番町ガーデン

●セブン&アイ・ホールディングス

山王パークタワー

国会議事堂

皇居

大手町ファーストスクエア

東京サンケイビル

アーバンネット大手町ビル

千代田区は中央に皇居が位置し、取り囲むようにオフィスゾーンが存在している。東京駅前の我が国トップグレードのビジネス街である丸の内にて一大金融街の大手町をはじめ、時計回りに、繁華街の有楽町、官庁街の霞が関に、隣接する内幸町や永田町、閑静な立地で独特の雰囲気醸す番町・麹町、大型開発で様相の一変した飯田橋・九段、以降、御茶ノ水・神保町、秋葉原、神田、岩本町と切れ目なく続き、それぞれのゾーンが特色のあるオフィス街を形成している。空室率は丸の内ビルディング(丸ビル)が竣工した2003年をピークに低下を続け、ほとんどのゾーンが3%以下と低水準で推移。多くの大手企業の本社所在地としての人気を裏付けている。これからも丸の内・大手町を中心に再開発による大型ビルの供給が予定されている。

千代田区

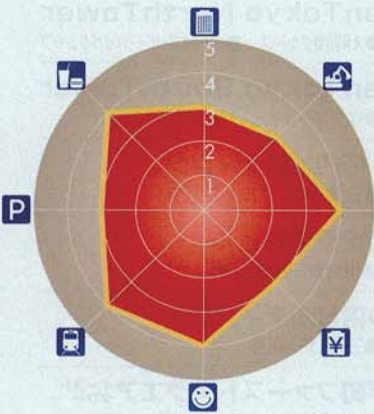
BADAR C

エリア特性比較レーダー



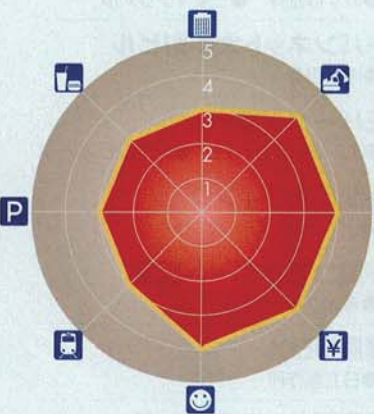
御茶ノ水・神保町

靖国通り沿いを中心に、古本屋やスポーツ用品店、楽器店などが集積し、学生街のイメージが強い。また業務集積としては、出版・教育・医療系の企業が多い。複数の地下鉄が乗り入れていることから交通利便性は高いが、立地するビルの多くが中小規模であり、加えて築年数を経たものも多いため、近年は建て替えによる新築ビルの供給が進んでいる。



飯田橋・九段

JRと地下鉄4路線の乗り入れで交通利便性が高く、近年、JR貨物跡地などに多数の大規模オフィスビルや自社ビルが建設されたことで業務集積が進み、新たなオフィス街として認知されてきた。今後の大型供給としては、富士見二丁目北部地区市街地再開発事業が2009年に竣工予定である。



番町・麹町

当ビジネス街は、本来武家屋敷町を由来とする閑静な住宅街であったが、徐々にオフィス化が進み、議員事務所や、法律・弁護士など専門サービス系の事務所、閑静な立地を好む外資系企業が多く集積するようになった。今後の大型供給としては、平河町二丁目東部南地区第一種市街地再開発事業やベルギー大使館建替プロジェクトが2009年に竣工予定となっている。

中央官庁街の霞が関を中心に隣接する内幸町や永田町は、古くから大規模ビルが集積するエリア。代表的なものとしては、日本初の超高層ビルである霞が関ビルやPFIによる再開発事業であった霞が関コモンゲートが挙げられる。立地特性上、官公庁の分室需要やそれに付随する外郭団体等のニーズが多い。今後の大型供給としては、キャピトル東急ホテルの建て替えが2010年に竣工予定である。



霞が関

HART

チャート

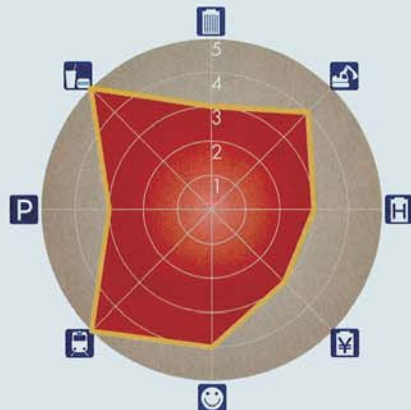
レーダーチャート凡例

-  オフィス街認知度
-  開発活性化度
-  平成竣工ビル集積度
-  金融街度
-  ベンチャー人気度
-  交通アクセス度
-  駐車場確保容易度
-  飲食・ショッピング度



秋葉原

JR秋葉原駅周辺は、つくばエクスプレスの開業と駅周辺の大型再開発事業をきっかけに大きく変貌を遂げている。複数の大規模オフィスビルが供給され業務集積が進み、新たなビジネス街として認知された。ただし、中央通り沿いを中心としたエリアは、ビジネス街ではなく電器店やゲーム・アニメ店等の商業集積地としての知名度が高い。



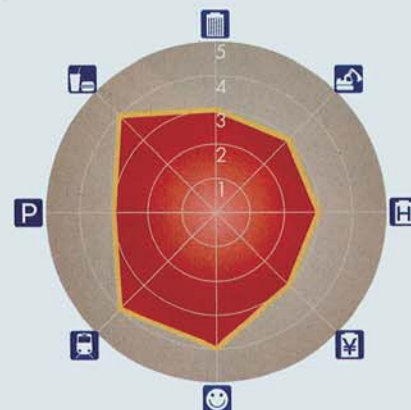
内神田

JR神田駅の西側に位置し、古くから小規模ビルを中心にビジネス街が形成されたエリアであるが、隣接する大手町に比べ賃料が安く、大手企業の関連会社テナントも見られる。駅前には雑居ビルが多く、やや雑然としたイメージが強い。全体的に老朽化したビルが集積し、ストックの更新も遅れ気味であることから、空室保有期間が長期化するビルが数多く見受けられる。

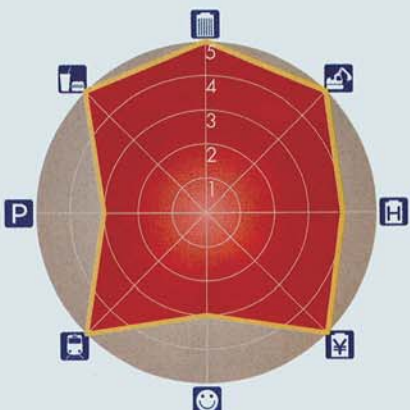


岩本町

JR神田駅の東側に位置し、小規模ビルが集積するエリア。神田駅から離れるにしたがって賃料水準も低廉になってくる。衣類卸売業や建設・不動産業のオフィスが多く立地しており、安価な飲食店や物販店も多い。中小規模のビルが多く、今も昔も再開発事業は少ない。



丸の内 大手町



JR東京駅前に、古くから多数の大規模ビルが林立する日本一のビジネス街であり、重厚長大系企業、国内外の金融機関など多数の有名企業が集積している。また、建て替えや再開発が促進され、仲通りを中心に商業集積も高まっている。今後の大型供給としては、大手町一丁目地区第一種市街地再開発事業と丸の内パークビルディングが2009年に竣工予定であり、注目を集めている。

中央区

日本橋一丁目ビルディング
(COREDO日本橋)

京橋駅

マロニエゲート

有楽町駅前ビルディング
(有楽町イシア)

ブランタン銀座

中央通り

有楽町マリオン

和光

数寄屋橋交差点

銀座四丁目
交差点

NEW MELSA

中央区 都市データ

■企業数

44,094社

[H13→H18 増減率：-2.0%]

■ワーカー数

723,882人

[H13→H18 増減率：-1.3%]

■大型小売店数・売場面積

48店

327,974㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

常和八重洲ビル

●新光証券 ●コスモ石油

日本橋一丁目ビルディング

●メリルリンチ日本証券

日本橋三井タワー

●東レ ●中外製薬

三井倉庫箱崎ビル

●日本アイ・ピー・エム

リバーサイド読売

●大和総研

浜町センタービル

●エヌ・ティ・ティ・インフラネット

トルナーレ日本橋浜町・オフィス棟

●クレハ ●三井情報

銀座三井ビルディング

●リコー

東京住友ツインビルディング東館

●住友化学 ●コダック

晴海アイランドトリトンスクエア 羽根X

●AIGエジソン生命 ●アイ・ティ・フロンティア

晴海アイランドトリトンスクエア 羽根Y

●住友商事

晴海アイランドトリトンスクエア 羽根Z

●三菱電機 ●住商グループ

ADK松竹スクエア

●アサツーディ・ケイ

聖路加タワー

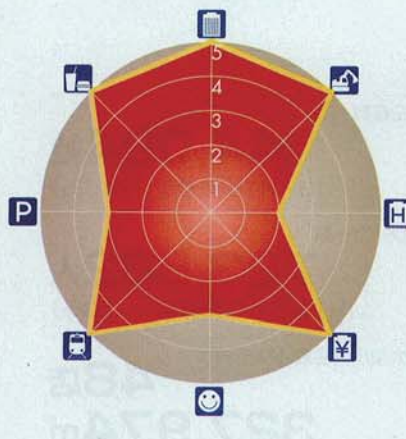
●太平洋セメント

中央区は、江戸時代から商業集積地として栄え、現代においても江戸時代創業の老舗店舗や老舗企業が数多く存在している。ビジネスゾーンとしては、区の中心部を通る中央通りと昭和通りに沿って、日本橋、八重洲・京橋、銀座など、成熟したビジネス街が形成され、バブル期には人形町や浜町、新川、築地・明石町に拡大、バブル期以降はウォーターフロントと呼ばれる勝どきや月島に職住近接の再開発によるオフィスビルが建設された。区全体の空室率は2.5%以下と低水準で推移しているが、今後は中央通りの再開発プロジェクトが立て続けに竣工することで供給が増え、需給バランスが変化する可能性がある。

中央区

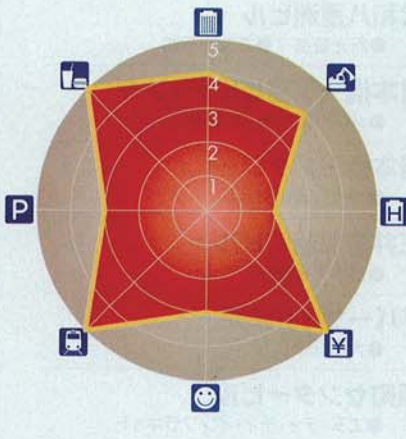
BADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート



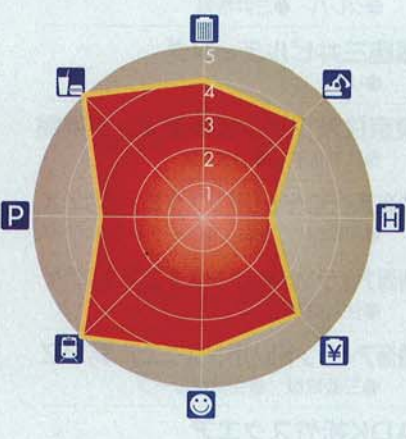
日本橋

JR東京駅の北東と地下鉄日本橋駅・三越前駅を中心とした当エリアは、交通の要衝という利点を有しているものの、比較的築年数の経過した中規模のビルが多い。かねてから化学・製薬系企業が集積しており、また、日本銀行が所在することから地方金融機関の支店も目立つ。今後、業務・商業一体の複合用途再開発が数多く計画されている。



八重洲・京橋

JR東京駅東側に古くから形成されているビジネス街であり、立地する企業は、老舗企業や地方本社企業の東京支社・支店が多い。東京駅西側の丸の内と比較するとやや雑然とした街並みで、一定の商業繁華性も有している。築年数が経過したビルが目立つものの、それらのビル群では、現在、建て替えが計画されており、ストック更新による一層のエリアポテンシャルの向上が期待される。



銀座

多くの百貨店やアパレルショップ、超一流ブランド店などが集積する日本有数の商業集積エリア。繁華性を求める店舗系ニーズに対する訴求力は高く、当然ながら賃料水準は高額である。またオフィス進出についても、立地ブランド志向が強い化粧品・宝石・人材派遣など特定業種の強いニーズを集めている。



地下鉄築地駅を中心とする当エリアは、バブル期前後にオフィスビル供給が急速に進み形成されたビジネス街である。築地には中央卸売市場が存在するが、これは将来的に江東区豊洲への移転が予定されている。都心中心部と比較し駅数が少なく交通利便性が劣るため、オフィスビルの新規供給は抑制されている。



築地

レーダーチャート凡例

- 🏢 オフィス街認知度
- 😊 ベンチャー人気度

- 🏠 開発活性化度
- 🚗 交通アクセス度

- 🏢 平成竣工ビル集積度
- 🅑 駐車場確保容易度

- 💰 金融街度
- 🍽️ 飲食・ショッピング度



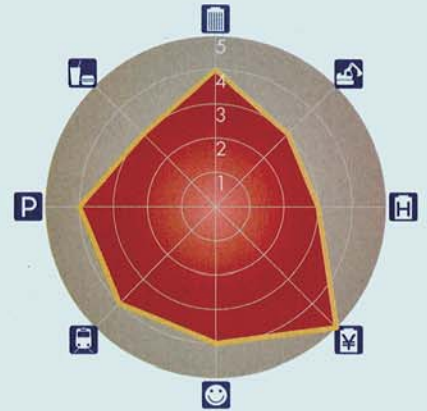
人形町・浜町

地下鉄人形町駅、水天宮前駅、浜町駅を中心とする当エリアは、古くは繊維産業の卸売りが集積し、自社ビルも含めて老朽化した中小規模ビルが多かった。しかし、バブル期前後に多数の新築オフィスビルが供給され、現在のビジネス街を形成している。交通利便性に比して賃料水準が低廉であることから、コスト削減移転の受け皿となることも多い。



茅場町

地下鉄茅場町駅を中心とする当エリアは、東京証券取引所があることから証券各社が集積している。しかし、立地するビル群が中小規模であることや証券業のビジネスモデルの変革により、近時、同業種への訴求力は弱まっている。駅から隅田川河畔に近づく、バブル期前後に建設された比較的規模の大きいビルが存在する。



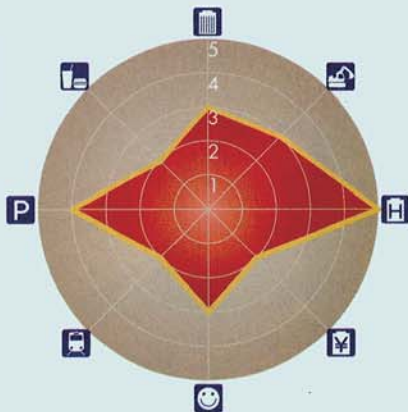
八丁堀

JR東京駅から東に約1キロ圏内と恵まれた立地特性を誇るエリアだが、中規模ビルが多く地下鉄の乗り入れが少ないため、ビジネス街としての認知は思いのほか低い。近時は、オフィスビルよりもマンションへと建て替えが進み、銀座や日本橋の商業ゾーンに近いことから人気を集め居住者が増えている。



勝どき

東京都心部におけるバブル期の旺盛なオフィスの需要を背景に、倉庫や物流施設の跡地などにオフィスビル開発が行われたエリア。その結果、比較的基準階面積が大きなビルが目立つ。ただし、交通利便性は良好とはいえないため、オフィス集積度はやや低く、ビルグレードに対して賃料は安い。



港区

六本木ヒルズ森タワー

東京タワー

愛宕グリーンヒルズMORIタワー

増上寺

日本テレビタワー

汐留住友ビル

汐留メディアタワー

東京汐留ビルディング

電通本社

港区は、JR新橋駅から品川駅に至るエリアと、東京メトロ銀座線の新橋駅から赤坂見附駅に至るエリアを中心に、日本有数のビジネス街を形成している。また、地下鉄の神谷町駅や六本木駅から麻布にかけては、外資系企業のオフィスとともに高級住宅地が広がり、青山、六本木は商業集積地としての一面も有している。青山は、銀座と並ぶブランドショップが林立するエリアであり、六本木は、六本木ヒルズや東京ミッドタウンに高感度な店舗が出店している。東京湾岸部の新たな業務集積地・臨海副都心も、フジテレビのある台場が港区内であり、現在、テレビの在京キー局は、全て港区に本社を置いている。

港区 都市データ

■企業数

44,916社

[H13→H18 増減率: +8.8%]

■ワーカー数

901,544人

[H13→H18 増減率: +10.9%]

■大型小売店数・売場面積

67店

236,197㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

東京汐留ビルディング

●ソフトバンク

汐留シティセンター

●全日本空輸 ●富士通

汐留ビルディング

●三陽商会

世界貿易センタービルディング

●オリックス ●川崎重工

六本木ヒルズ森タワー

●ゴールドマン・サックス証券 ●ヤフー

泉ガーデンタワー

●クレディ・スイス ●アンダーソン・毛利・友常法律事務所

ミッドタウンタワー

●USEN ●シスコシステムズ

ミッドタウンイースト

●コナミ

ミッドタウンウエスト

●富士フィルム

赤坂Bizタワー

●博報堂

アーク森ビル

●日本貿易振興機構 (JETRO)

グランパークタワー

●エヌ・ティ・ティ・ファシリティーズ

品川グランドセントラルタワー

●三菱商事

品川イーストワンタワー

●大東建託

城山トラストタワー

●フィデリティ投信

ミッドタウンタワー

泉ガーデンタワー

アーク森ビル

汐留シティセンター

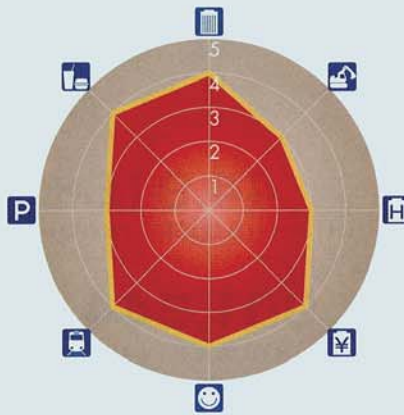
新橋駅

カレッタ汐留

港区

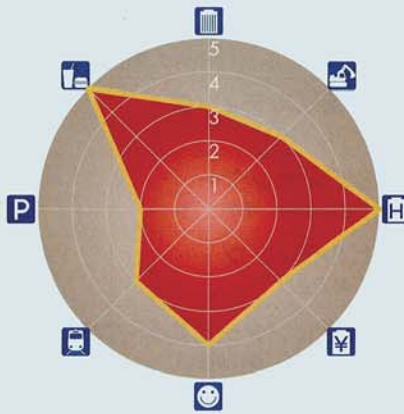
RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート



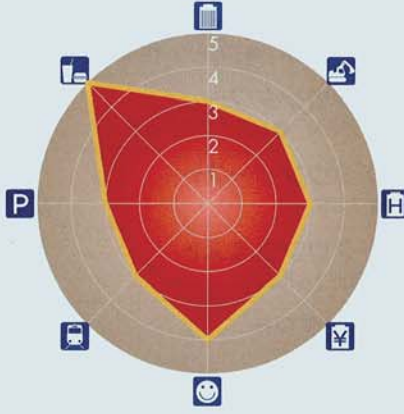
アカサカ 赤坂

アークヒルズや赤坂ツインタワーなど大通り沿いの大規模ビルを中心として、外資系、メディア系の企業に人気が高いエリアである。東京メトロ千代田線の赤坂駅上に今年竣工した赤坂Bizタワーには、博報堂DYホールディングスなど著名な企業が事務所を構えており、赤坂の新たなランドマークとして期待されている。



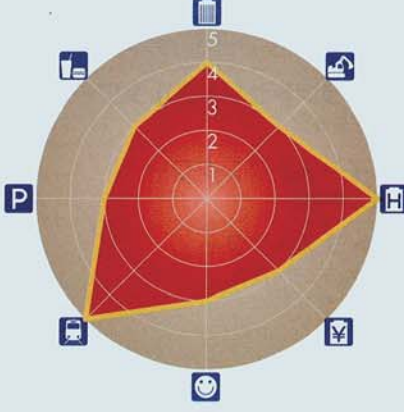
アオヤマ 青山

青山通り沿いを中心とした当エリアは、アパレルや音楽関連業種などの集積が多く、エリア自体が一つの立地ブランドとして認知されている側面がある。その結果、当エリアに固執する需要が恒常的に存在する。今夏、北青山二丁目に竣工予定の(仮称)北青山プロジェクトは、日本オラルの入居がすでに決定している。



ロッコウギ 六本木

東京メトロ日比谷線と都営大江戸線の地下鉄2路線の六本木駅を中心に広がるビジネス街。六本木ヒルズに加え、東京ミッドタウンがオープンし、大規模オフィスビルエリアとして注目を集めている。周辺には、エグゼクティブに向けた高級賃貸住宅や各国の大使館が多いため、職住近接を好む外資系企業への訴求力が高いエリアである。



シナガワ 品川

JR品川駅を中心とする当エリアは、港南口の品川グランドcommonsなど大規模ビルが相次いで供給されたことに加え、東海道新幹線の品川新駅開業による利便性向上により、全国展開型企業を中心にビジネス街としての人気が高まった。ここ数年の間で、オフィス立地としての評価が最も向上したエリアといえる。



レーダーチャート凡例	オフィス街認知度	開発活性化度	平成竣工ビル集積度	金融街度
	ベンチャー人気度	交通アクセス度	駐車場確保容易度	飲食・ショッピング度



虎ノ門

外堀通りと桜田通り沿いを基点に、古くからオフィスビル集積が高いエリアである。霞が関に隣接することから、官公庁関連団体が多数立地している。また、東京メトロ日比谷線神谷町駅を中心として外資系企業に対する訴求力も有するなど、様々な面においてビジネス街としての認知度が高いエリアである。



新橋

都内主要ターミナルであるJR新橋駅の西側は、古くからの多数の中小規模のビルが集積しており、業種を問わず様々な企業が拠点を構えている。駅東側で汐留シオサイトや日本テレビタワーなどの大規模ビルが連なる汐留シオサイトは、大企業の集積と観光客の賑わいといった駅西側とは全く違う様相を見せている。



浜松町

JR浜松町駅を中心とする当エリアは、東京駅や品川駅、羽田空港など、新幹線、飛行機の広域交通機関へのアクセスに優れ、全国展開型企業が好きむ立地となっている。昨年末、JR浜松町駅の海岸側に汐留ビルディングが竣工し、2006年竣工の汐留芝離宮ビルとともにエリア海岸側の風景は大きく変貌を遂げている。



田町

田町は、東京駅から品川駅に至る業務集積地において、これまで賃料相場のリーズナブルさで需要を取り込んできた。昨年は、第一京浜沿いに住友不動産三田ツインビルが竣工。2009年、芝浦側の芝浦工業大学の跡地に芝浦ルネササイトタワーがオープン予定。港区において、今後、最も開発の見込めるエリアの一つといえる。



新宿区

新宿パークタワー

東京都庁

小田急サザンタワー

新宿タカシマヤ

甲州街道

渋谷クロスタワー

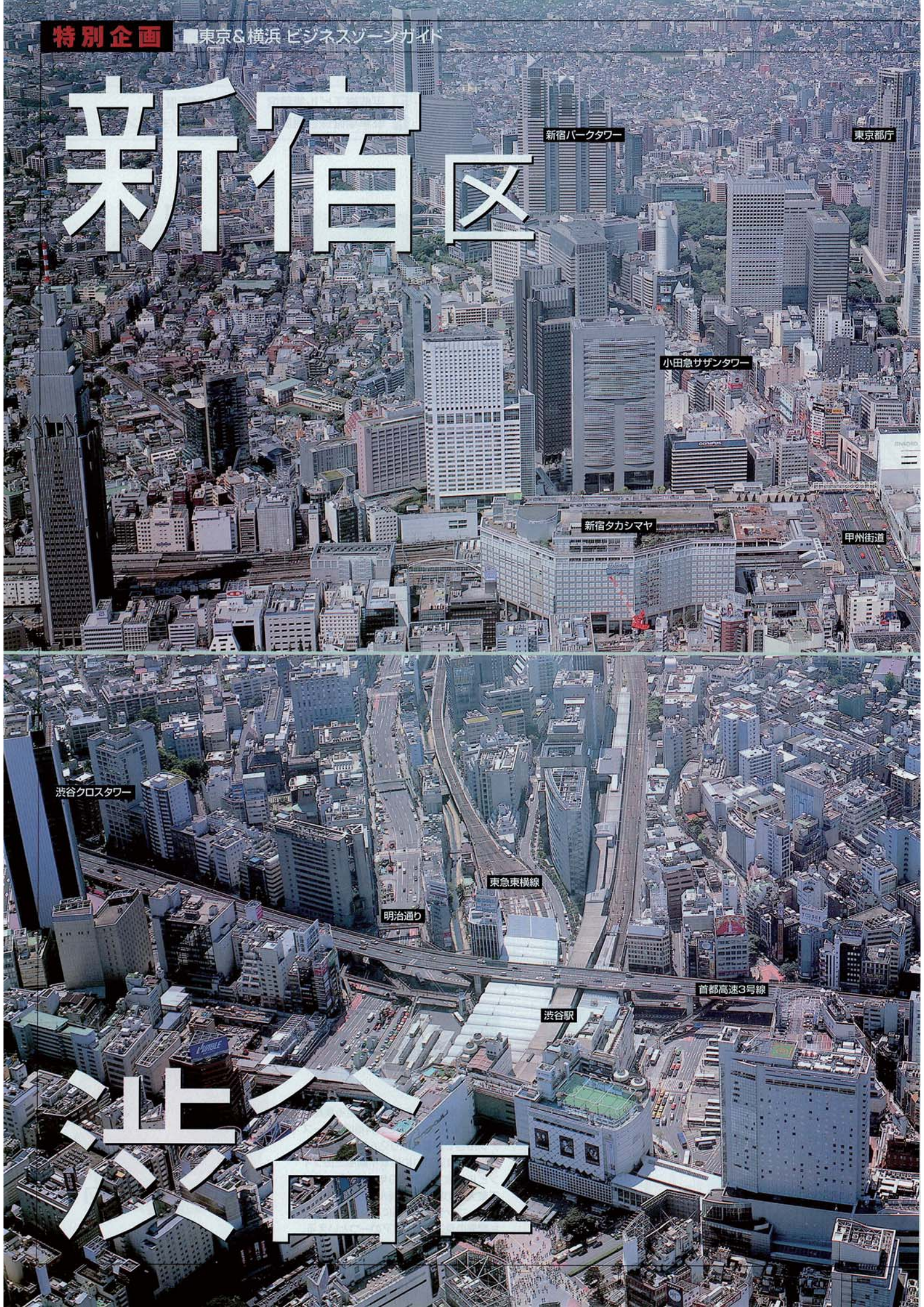
東急東横線

明治通り

首都高速3号線

渋谷駅

渋谷区



新宿 / 渋谷区 都市データ

新宿区

■企業数

34,297社

[H13→H18 増減率: -8.0%]

■ワーカー数

606,026人

[H13→H18 増減率: +0.3%]

■大型小売店数・売場面積

69店

450,805㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

新宿センタービル

- 大成建設 ●TBCグループ

新宿野村ビル

- 野村不動産 ●損害保険ジャパン

新宿三井ビルディング

- アメリカンファミリー生命保険 ●日立化成工業

新宿NSビル

- 住友不動産 ●KDDIエボルバ

新宿住友ビル

- ドンキホーテ ●大気社

東京オペラシティ

- エヌティティ・コミュニケーションズ ●サフィアベンティス

新宿アイランドタワー

- 都市再生機構 ●日本マクドナルドHD

渋谷区

■企業数

32,226社

[H13→H18 増減率: +4.0%]

■ワーカー数

488,038人

[H13→H18 増減率: +11.2%]

■大型小売店数・売場面積

70店

426,898㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

渋谷マークシティ

- サイバーエージェント

渋谷クロスタワー

- アマゾン・ドットコム

セルリアンタワー

- グーグル ●GMOインターネット

新宿マインズタワー

- 積水ハウス ●国際協力機構 (JICA)

恵比寿ガーデンプレイスタワー

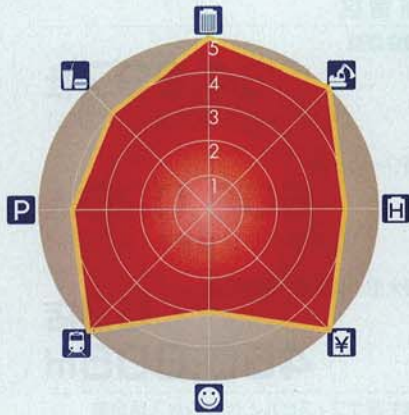
- モルガン・スタンレーグループ

西新宿は、延床面積2万坪以上のオフィスビルが17棟、そのうち高さ200mを越すビルが7棟と、日本でも有数の超高層オフィスビル街として知られている。ここ数年は、丸の内、八重洲、六本木など都心部大規模再開発に押され、勢いが少々弱くなったと感じられていたが、近年、いくつかの再開発が具体化しつつあり、新規供給が見込まれる。これら再開発が起爆剤となり、街全体がさらに活性化していくことに期待したい。

渋谷駅周辺は、鉄道の延伸と沿線の住宅開発による集客力、加えて、東急・西武の2大グループによる相次ぐ百貨店の開店等により街が形成され発展してきた。そのため、ビジネス拠点としての歴史は浅く、重厚長大の大手企業が本社を置くことは少ない。逆に、「若者の街」「最先端情報発信源」といったイメージの強い渋谷は、都内でも有数の交通利便性と相まって、人材派遣業や不動産業などのサービス業、アパレル企業、IT関連企業が多く集積している。

新宿/渋谷区

BADAR C エリア特性比較レーダー



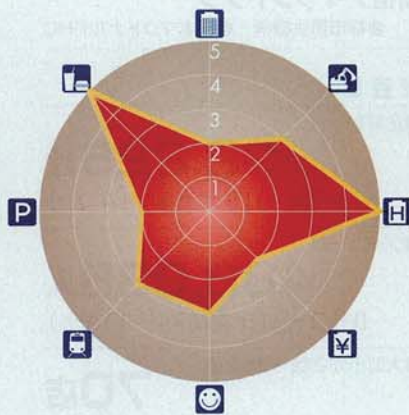
ニシシンジュク 西新宿

JR新宿駅西側に位置し、新宿センタービルや新宿三井ビルなど日本でも有数の超高層オフィスビルが建ち並ぶエリアである。また、超高層ビル街の一角には東京都庁も存在し、ビジネス街としての認知度も高く、名実ともに「東京の西の玄関口」といえる。今後も大規模ビルの供給が予定され、オフィスゾーンは拡張傾向を続けている。



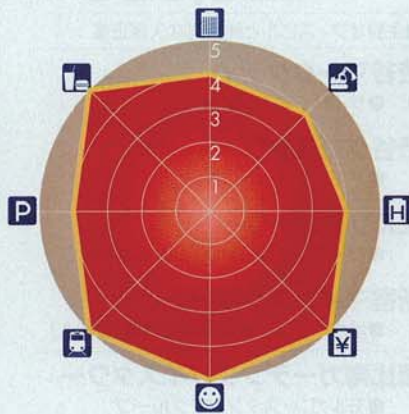
ヨヨギ 代々木

小規模オフィスビルを中心としたビジネス街であり、業務集積は、予備校や専門学校などが多い。新宿メインスタワーや小田急サザンタワーなど、同エリアに立地する大規模ビルは、西新宿エリアに隣接する新宿駅南口近辺に集中しているため、オフィス市況は、西新宿の動向に大きく影響される。



ハラジュク 原宿

原宿は、アパレルを中心に様々な用途の商業施設が集積していることから、商業地としてのイメージが強い。ビジネス街としてのイメージは希薄であるが、これは、純粋なオフィスビルの供給自体が少ないことに起因している。ただし、近年、大型オフィスビルの開発があり、ビジネス街としての認知が徐々に高まっていく可能性もある。



シブヤ 渋谷

JR渋谷駅を中心に、道玄坂側と宮益坂側に放射状に広がるビジネス街。交通利便性の良さなど人材確保が行いやすい立地であることから、人材派遣、不動産などサービス業関連や、IT関連企業が多く見受けられる。道玄坂側は、業務と商業が混在し、飲食・物販ともに多数の店舗が立地している。また、業務集積度合いに対して大規模ビルが少なく、その希少性は高い。



HART

チャート

レーダーチャート凡例

🏢 オフィス街認知度
😊 ベンチャー人気度

🏗️ 開発活性化度
🚗 交通アクセス度

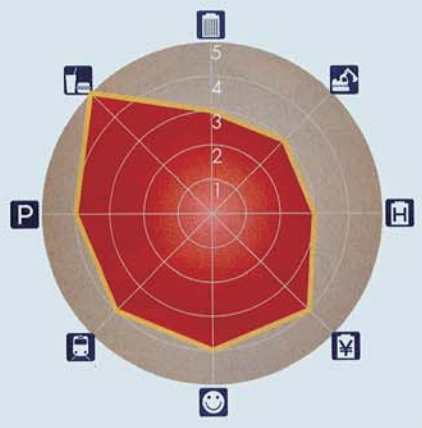
🏢 平成竣工ビル集積度
P 駐車場確保容易度

¥ 金融街度
🍽️ 飲食・ショッピング度



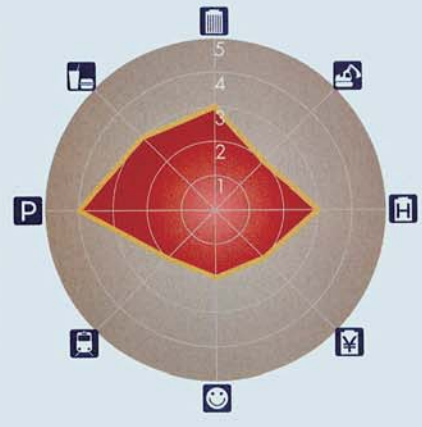
新宿東口

日本有数の乗降客数を誇る新宿駅の東口は、歌舞伎町を筆頭に商業繁華性が非常に高いエリアである。店舗系ニーズにおいては訴求力の高い地域であるが、その範囲は限定的で、伊勢丹や丸井のある地下鉄新宿三丁目駅付近までのエリアにとどまる。一般的な企業による純粋なオフィスニーズは、同エリアには少ない。



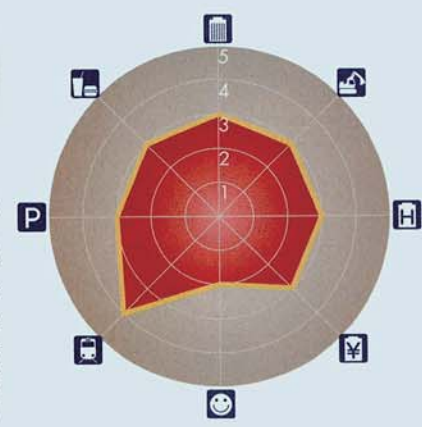
新宿御苑

地下鉄新宿三丁目駅から新宿御苑前駅に至るビジネス街。新宿通りに沿ってオフィスビルが立ち並んでいるものの、大規模なビルはなく中小規模のものが大半を占める。新宿通りから離れるにしたがいマンション等が増えていき、ビジネスエリアとしての成長性も低い。



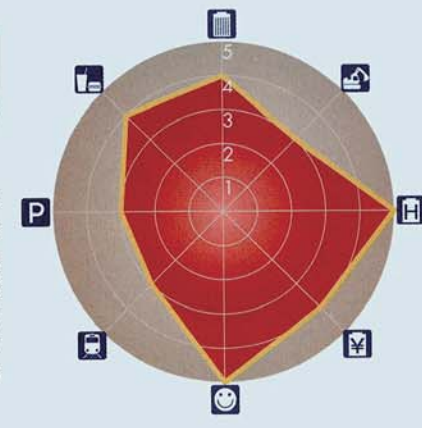
四谷

地下鉄四谷三丁目駅からJR四ツ谷駅に至るこのビジネス街も、新宿御苑エリアと同様に新宿通り沿いに企業が集積し、中小規模のオフィスビルが中心のエリアである。新宿通りから離れるとほとんどが住宅地となり、その中にオフィスビルが点在しているイメージである。JR四ツ谷駅周辺には、大学、専門学校、予備校など教育関連施設が多い。



恵比寿

JR及び東京メトロ日比谷線恵比寿駅を中心に広がるビジネス街。1994年の恵比寿ガーデンプレイス開業を契機に、大規模なオフィスビルが相次いで供給され、業務集積地としてのポテンシャルが格段に向上した。地域特性上、外資系企業やソフトウェア開発などの企業に人気の高いエリアである。



横浜

横浜ランドマークタワー

クイーンズスクエア横浜

横浜銀行

パシフィコ横浜

三菱重工横浜ビル

横浜美術館

みなとみらい大通り

日産自動車本社

スカイビル

みなとみらい大橋

横浜ベイクォーター

そごう

コンカード横浜

横浜イーストスクエア



横浜 都市データ

■企業数

109,637社

[H13→H18 増減率: -6.3%]

■ワーカー数

1,359,299人

[H13→H18 増減率: +0.9%]

■大型小売店数・売場面積

336店

2,266,037㎡

■主要オフィスビルと代表的な入居企業

横浜天理ビル

●オービック ●岡村製作所

横浜西口KNビル

●サントリー ●協和発酵工業

横浜STビル

●ハローワーク横浜 ●積水ハウス

スカイビル

●丸井(店舗) ●リクルート

MMパークビル

●日揮情報システム ●エーザイ

三菱重工横浜ビル

●三菱重工業 ●第一三共

クイーンズタワーA

●日揮

クイーンズタワーB

●旭化成ホームズ ●ニコンシステム

クイーンズタワーC

●住友林業 ●NTT東日本

横浜ランドマークタワー

●マンパワー・ジャパン ●コロワイド

日石横浜ビル

●アステラス製薬 ●日立ビジネスソリューション

横浜アイランドタワー

●都市再生機構

産業貿易センタービル

●横浜市港湾局 ●横浜商工会議所

コンカード横浜

●コスモスイニシア ●早稲田セミナー

新横浜中央ビル

●富士通マイクロソリューションズ

東京に次ぐ関東圏第二の主要都市である横浜では、横浜駅周辺、みなとみらい、関内、新横浜が主なビジネスエリアとなっている。特に横浜駅周辺は、品川までJRで20分、羽田空港まで京急で22分と都内へのアクセスも良好であり、良くも悪くも都内オフィスマーケットの影響を受けやすい。市内全体のオフィスマーケットについては、2002年から2年連続で需要減退に苦しんだものの、2004～2005年には急回復し拡張、新設といった積極的な新規ニーズが大半を占めた。またこうした需要回復期のなか新規供給がほとんどなく、受け皿不足が進行した。逼迫したマーケットを背景に需要が喚起され、2007～2008年に竣工を迎えるビルは堅調にテナント需要を獲得し、現在も開発プロジェクトが多数進行中である。

すずかけ通り

横浜ベイシェラトンホテル& Towers

横浜駅

TSプラザ

横浜天理ビル

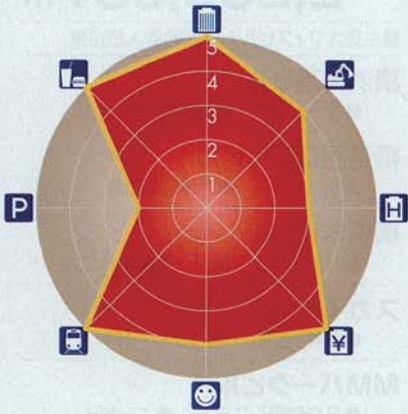
横浜

RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート

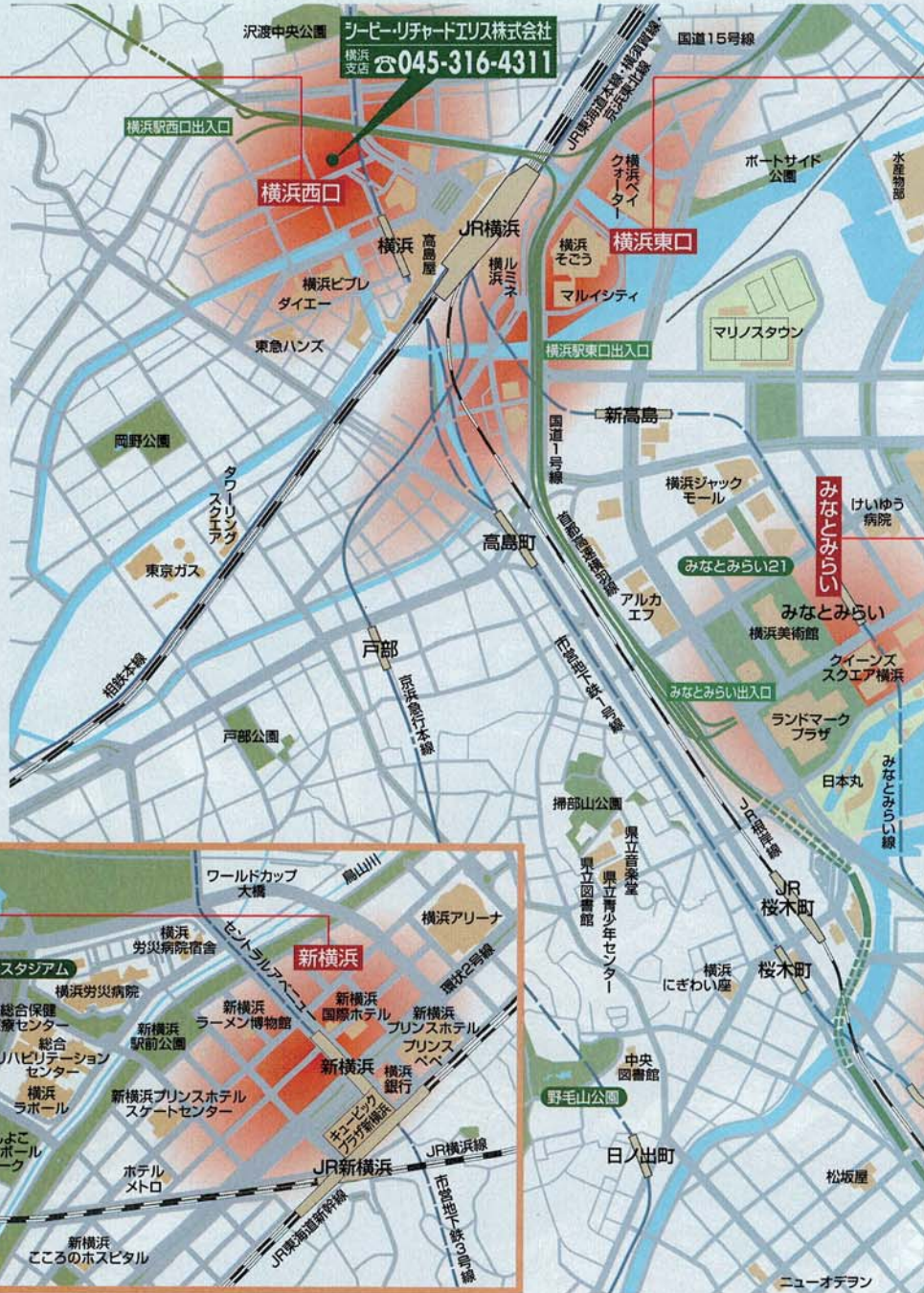
ヨコハマニシグチ 横浜西口

JRを始め多数の路線が乗り入れする神奈川県の最大ターミナルである横浜駅。同駅表玄関となる西口のビジネス街は、駅を起点に放射状に広がる、市内で最も業務・商業が集積するエリアである。その利便性は非常に高く、オフィスとしては業種を問わず様々な企業が支店・営業所を構えている。東口に比べ商業集積も充実しており、依然、根強い人気のあるエリアである。

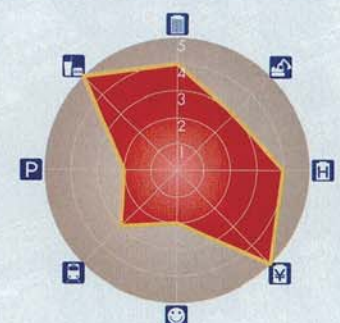


シンヨコハマ 新横浜

比較的築年数が浅く(15~20年)、広いワンフロア(100~200坪)のオフィスビルが集積している。地域特性上、同地に居を構える企業は、半導体やメーカー系企業、外資系の集積が目立つ。また、第三京浜へのアクセスも良いことから、営業車を使用する支店機能のオフィスも多い。昨今、JR新横浜駅ビルが竣工したことや、グレードの高い新築物件の開発が進んでいるため、リーズナブルな賃料のリニューアル物件が市場に出始めている。



神奈川県の大玄関口にあたる川崎市の業務・商業の中心地。駅東側は従来からの集客型テナント、及び営業所が集積し、駅西側は高スペックの大規模ビルを中心にメーカー系企業が集積している。東京都心までのアクセスが容易であるため、都心部の市況に影響を受け易く比較検討されることが多い。2006年、駅に隣接して商業施設ラゾーナが完成し、川崎全体の集客力が高まっている。



レーダーチャート凡例

🏢 オフィス街認知度
😊 ベンチャー人気度

🏠 開発活性化度
🚗 交通アクセス度

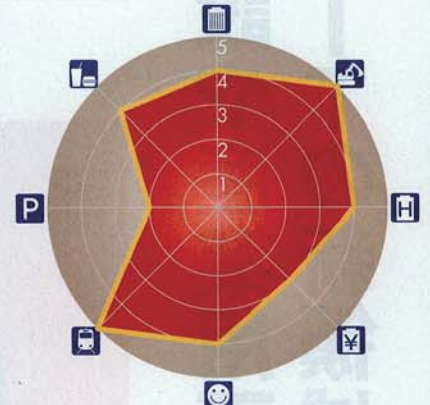
🏢 平成竣工ビル集積度
P 駐車場確保容易度

💰 金融街度
🍽️ 飲食・ショッピング度



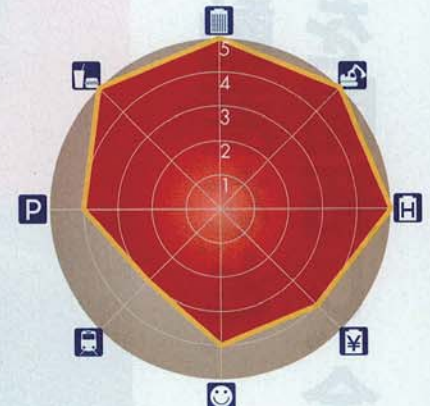
横浜東口

2006年、商業施設の横浜ベイクォーターが開業。加えて、2008年よりワンフロア400~600坪の中・大型新築物件が4棟竣工し、ポートサイド地区再開発がほぼ完成する。ハイスペックなビルの供給により、活性化が期待できるエリアである。横浜西口と比較すると、これまで業務・商業の集積はやや乏しかったが、今後、開発の進むみなとみらい地区の玄関口となることや、タワーマンションの竣工を迎え、新たな発展が見込まれる。



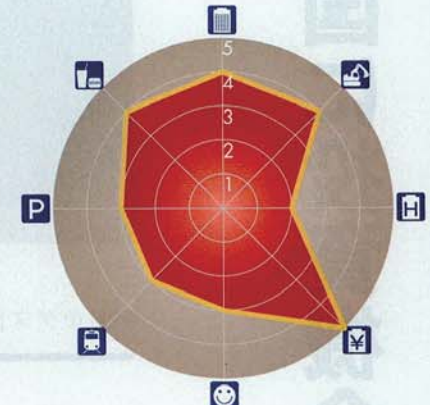
みなとみらい

当エリアは、グレード・機能性ともに高い大規模ビルで形成され、大型需要の受け皿を担っている。また、都内と比べコストメリットがあり、都内の大型需要においても比較検討されるエリアといえる。横浜に比べアクセスする路線数が少なく交通利便性は劣るものの、今後は、日産の本社移転などを皮切りに、ビジネス街として認知度の底上げが期待できる。行政も特別力を入れており、複数の大型新築ビルの計画が進行中である。



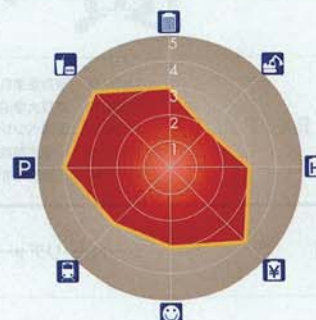
関内

県庁や市役所が所在する関内は、横浜で最も伝統あるビジネス街で、歴史的建造物も多い成熟したエリアである。しかし、築年数が経過したビルが多く、また、MM21地区の大型開発の煽りを受け、近年オフィス集積地としては地盤沈下の傾向にある。老朽化ビルの取り壊し後の、マンションやビジネスホテルなど他用途への開発が特徴的。オフィスニーズは、官公庁関連の需要が中心である。



川崎

小田急線の本厚木駅を中心とした当エリアは、県央の拠点であり、メーカー系の大規模な工場や研究所が近いこと、古くから営業所機能が集積している。また、住宅地も近く、多用途が混在したエリアとなっている。しかし、営業拠点の統廃合が進む中、以前より厚木の拠点の重要性は低下しており、ビルスペックの更新・改善にも消極的である。



厚木

