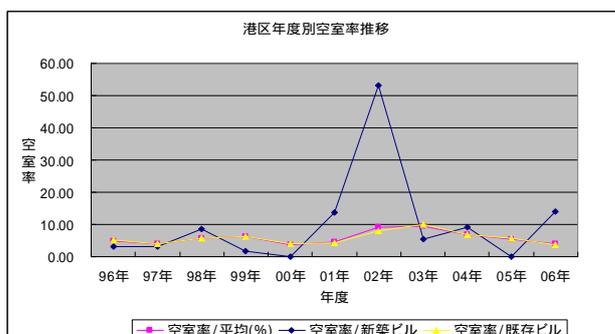
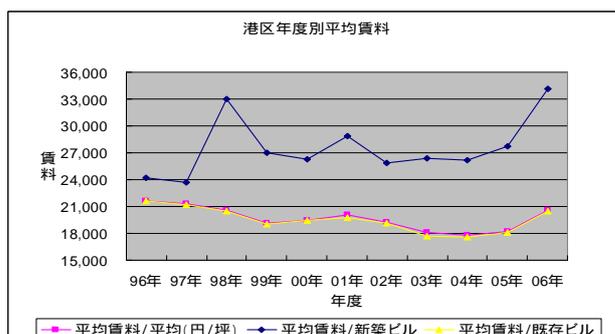


## H19.4 金融・経済レポート

担当 川邊

テーマ『新橋・虎ノ門・汐留のオフィス事情について』

先月のレポートは、公示価格をテーマにしたレポートであった。今回は新橋・虎ノ門・汐留を中心としたオフィス事情について考えてみることにする。



左の図は、港区の年度別オフィスの平均賃料及び空室率である。空室率が01年から03年にかけて急上昇している。これはオフィスの2003年問題によるオフィスの供給過剰が招いたものであると考えられる。オフィスの2003年問題とは、大規模なオフィスビルの建築が相次いだことに伴うオフィスビルの空洞化を示す言葉である。最近では、2010年問題がオフィス市場では問題視されているようだ。また、この他に考えられる市場の変化をあげてみた。

三鬼商事ホームページより作成

### オフィス賃料上昇・空室率低下の背景

#### 需要要因

1. 景気回復を反映した企業業績の回復に伴う事務所移転・拡張
2. Aクラスビルを中心とした空室率の改善
3. 2003年問題の反動(一時的供給過剰の反動)

Aクラスビル：都心5区若しくは将来性の高い地域に立地する述べ床面積1万坪以上、基準階200坪以上、天井高2.6m以上 電気容量30VA/m<sup>2</sup>、24時間入室可等のビルを言う。シービー・リチャードエリス株式会社ホームページより

## 供給要因

目立った大型オフィスビルの竣工がない又は特定の地域では供給が少ない。

オフィス市場においても格差が生じ始めていることが伺える。既存ビルと新築ビルの平均賃料の乖離が年々広がっている。築年や用途、地域、立地等のオフィスの諸事情が収益性に繋がり賃料・空室率といった指標に鮮明に現れている。今後のオフィスを管理運営する側には、そういった諸事情を十分に熟知した戦略が求められていくに違いないだろう。

## 新橋・汐留の現状について。

### 現状

サラリーマン、おじさんの町と認知されている。交通の利便性が高く従来から事業所が多く存在する地域である。だが、近辺の有楽町には「ビックカメラ」がオープンし銀座は全国屈指の商業地域であるが、新橋にはまったくといって大型商業施設がないのが現状である。休日の新橋は閑散とした状況である。(パチンコ屋は別として)

だが最近、汐留地域の開発が活発である。「カレッタ汐留」「劇団四季」のような集客施設ができ休日にも人が訪れる町と変貌しつつある。

しかし、JRの線路や第一京浜国道を隔てた場所の一部ではやや孤立感があり閉鎖的な箇所もある感がある。地下通路等の人が行き交うアクセスの良さには若干のマイナスの面を合わせもつといえる。

### 鉄道の乗客者数

駅名	路線名	乗客者数 1日あたり乗客者数					
		1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年
新橋駅	JR	458,372	459,884	460,786	451,675	449,518	460,954
	東京メトロ	215,105	211,553	211,093	205,354	201,070	202,569
	都営浅草線	70,411	68,694	69,275	68,785	69,706	71,526
	ゆりかもめ	61,961	74,353	79,522	102,893	102,893	71,442

フリー百科事典『ウィキペディア (Wikipedia)』等より

上記表は各路線の新橋駅の乗客者数を表したものである。東京・品川といった新幹線のような交通がない面でマイナスだが、都心部への交通を考えると各方面への移動距離のバランスが良く偏りが無い立地だといえる。品川に次ぐJR東日本の関東地区第7位の乗客者数を誇る。利便性が良く業種を問わずオフィスの需要層も幅広い。

2003年のゆりかもめの乗客者数が減少しているのは臨海線の開通によるものと考えられる。

### 事務所・従業員数

地域	年	総数	
		事業所数	従業員数
新橋	2001年	7,235	10,832,100
	2004年	6,800	13,397,400

総務省ホームページより

上記表は、新橋エリアの事業所・従業員数を表した表である。事業所数は減少していくのに対して、従業員数は増加をしている。このことから1企業あたりの人員が増加基調にあることが伺える。したがって大型ビルで1社が大きな面積のオフィスに移転したことが分かる。

### 虎ノ門の現状について

虎ノ門という地域は、霞ヶ関の官庁に近くオフィスの需要が昔は高かったが、最近では需要が低下しているようだ。原因として考えられる要因は、建築年が古いビルが多いことが考えられる。だが最近、複数の大規模開発が進行中である。東京建物が主に進めている「霞ヶ関R7プロジェクト」(住所は千代田区)である。文部科学省などが入る中央官庁第7号館が建て替えをきっかけとした開発事業とされている。大きな特徴は、官庁と民間の事務所・商業施設が複合した2棟の高層ビルだということ。地上38階地下2階、総床面積約25万㎡で今年の9月に完成予定である。「環状2号線再開発事業」等いずれの計画も虎ノ門地区のオフィスの存在感を上げる好機になるだろう。

### 今後の港区の大型開発予定

なお、港区を中心とした主な開発は次の通りである。

竣工年	ビル名	事業者	場所	延床 万㎡
2008年度	汐留I-2街区再開発	SPC(三菱地所 東急不動産 三井物産)	港区 海岸	12
	芝浦工大跡地開発 12月完成予定	新日鉄都市開発、日本土地、戸田建設	港区 芝浦	2
	港区三田三丁目計画	三井不動産	港区 三田	2
	赤坂BIZタワー(TBS 会館跡地)	TBS 三井不動産	港区 赤坂	16
	ハザマ本社跡再開発	SPC(三井不動産、清水建設、伊藤忠)	港区 青山	5

2009年	新橋四丁目計画	SPC（東急不動産）	港区 新橋 4	2
	虎ノ門・六本木地区再 開発	再開発組合（森ビル）	港区 六本 木 虎ノ 門	6
2010年	竹芝開発プロジェク ト	興和不動産	港区 海岸	3

### 金融が不動産業界に与える影響

以前から金融をテーマとしたレポートを作成してきた。金融の面から不動産について考えてみる。

銀行の不動産向け融資の姿勢が従来より活発になっている感がある。（現にビジネスサービス・東洋海事工業は借り入れの提案を受けている。）不動産の資金需要や貸出を増したい銀行側の意向を踏まえれば今後、不動産向け融資が減少しないことがありうるが不動産向け融資に過熱感があると、金融庁を始めてとする金融当局又は日銀が判断すれば、各銀行への検査を通じて貸し出し姿勢の厳格化して不動産への融資が沈静化に繋がりはしないだろうか。今年度末には本格的に金融商品取引法の施行も控えており今後の不動産業界の資金需要に変化を示す分岐点となるかもしれない。

各自の視点から港区(新橋・汐留・虎ノ門)のオフィス事情等について自由に述べることにする。

安西

丸の内、品川、六本木は先行して再開発が行われ幾つも新たなビルが生まれ、ビルが人々を呼び込む集客源となっている。また、これらのビルにはアミューズメント機能やオフィス提供といった複合的な機能を有しており、観光の新名所、新たなオフィス街としても注目を集め広い層からの支持を集めている。これらの地域が先行(突出)していることもあり新橋やその他の地域は少々水を開けられている状況である。しかしながら新橋、汐留、虎ノ門地域は環状2号線の沿線となることから利便性の向上や、幹線道路が完成する事により人の流入が多いと考えられる事から丸の内等と同様に新たなビルに人が集まり新名所となりうる事が出来れば丸の内、品川、六本木に一矢報いることが出来るだろう。

## 樋口

弊社における汐留S計画とも密接に関わる汐留地区について、不動産各社のホームページや新聞等を参考に考察してみた。

汐留地区について調べてみると、大きく1～5区に分けられている事がわかった。その地区を大まかに分けると、JR新橋駅銀座方面にそびえ立つ電通本社ビルや日本テレビタワー、松下電工東京本社ビル等のオフィスビルが隣接する1区、外資系ホテルが名を連ね、日本通運、共同通信の本社ビルがある2区、東京ツインパークスをはじめとした分譲・賃貸住宅マンションビルが建ち、富裕層向けの居住地区とされている3区、浜松町よりの地区で、空港から近い拠点を生かしグローバルな開発が進められている4区、そして弊社のS計画の地区であり、2007年グランドオープン予定のイタリア街がある5区、といった形で分けることが出来る。

この1～5区の中で今後の開発が最も期待されているのが、現在開発段階にある5区と考えられる。5区の特徴であるイタリア街というコンセプトは、イタリアの小さな都市をモデルに、イタリアの芸術文化を採り入れ、商業施設・居住施設・事業所施設がそれぞれバランスよく共存・共栄し、街がコミュニティーづくりの場となるものである。また、イタリア街というインパクトの強い区にする事で、人々の興味・関心を集めると共に、銀座、六本木、その他の地区との差別化を生む事が出来るという意見もある。

このイタリア街がオープンされれば、メディア・雑誌等の報道により多くの人々が訪れると予想する。私も、会社帰りや休日の日等を利用し、行ってみたいと思う。しかし、イタリア街という響きからくる期待に応えられないとすれば、一度訪れた後、再び訪れるというリピーターを失う事も予想できる。長崎県にあったオランダ村や大阪の心斎橋にあるアメリカ村等、外国の都市をモデルにした開発は以前からされているが、時を経るにつれて訪問者の数が少なくなっているという事例もある。このイタリア街をモチーフに、商業施設・居住施設・事業所施設がそれぞれバランスよく共存・共栄する街づくりがどのような完成度を誇り、訪れる人々に受け入れられるのか、今後も注視していきたいと思う。

去年からS計画の計算書を次長並びにFAグループと共に作成してきたが、対象の土地の概況や街づくりの状況についてほとんど知らずにいた。今回のレポートで、若干であるが地区ごとの開発状況やイタリア街の概要について知る事が出来た。

## 川邊

オフィス市場の今後の考えられるマイナス要因は、景気後退や団魂世代の大量退職の2点ではないだろうか。団魂世代の大量退職がオフィス市場に大きく影響すると言われている。オフィス市場全体で見ればそうかもしれないだろう。だが、企業(業種・職種)又は地域の個々の状況に応じた2極化が進むと思う。団魂世代が多く構成する業種は建設・運輸・卸売業などだろう。逆に構成が低いのは金融・情報などだろう。したがって団魂世代の大

量退職が一律にオフィスビル市場に影響するとは考え難いだろう。

現在・今後ともテナントの業種やオフィスで働く従業員の構成を分析することが、今後のオフィスビルを管理運営する会社に求められていくのではないか。

自分なりに今後のオフィス市場における戦略について考えてみた。

賃料・空室率に対して

1. 平均賃料の下落を見込んだ長期契約を締結する。
2. 団魂世代の少ない業種・企業を誘致する。

景気後退等の社会の構造的問題に対して

1. セキリティ機能の向上 ビルの機能性の向上全般
2. 災害時の事業継続計画 の策定 災害時の対応

事業継続計画はオフィスビルを担う企業にとって重要な要素になってきている。

以前、日経新聞で読んだことがあるが事業継続計画に取り組む企業には、優遇金利での融資が受けられる場合もあるようだ。

今回のレポートを通じて新橋・汐留・虎ノ門のオフィス事情について少しであるが知ることができた。今後も新聞又は雑誌等に目を通し、最新のオフィス状況を把握できるよう努めていきたい。

以上