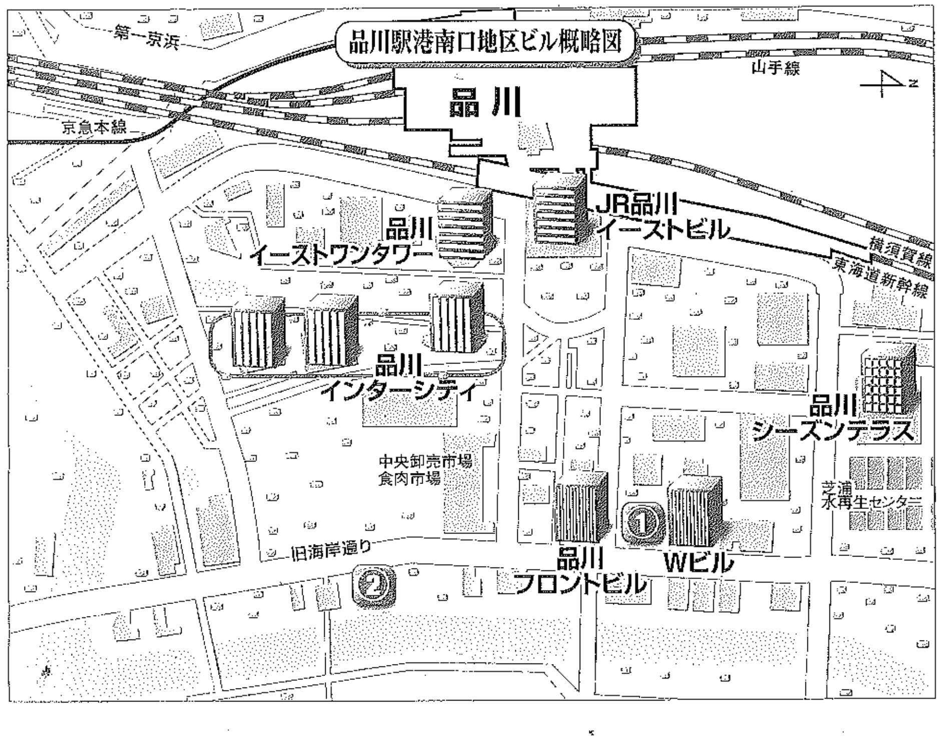
市場動向完全網羅　エリア別　貸ビル街探訪

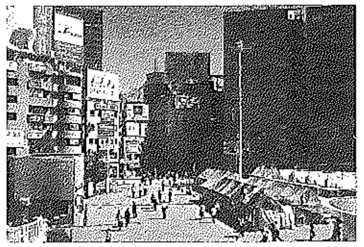
「エリアの平均空室率は3%にも満たない高稼働　隣接エリアへも波及効果が生まれる品川港南口」

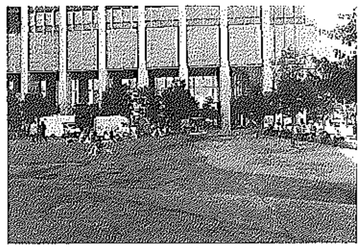
貸ビル街探訪 part 2

第352回　品川駅港南口編

メーカーの集う「品川」駅港南口の近隣には、それら大手企業の入居先となる大規模オフィスビルが集積する。現在どの物件も満室稼働で、空室が発生すれば逆に目立ってしまうほど。エリア内の主要な開発もほぼ終了しており、入居可能なオフィスが無いため、近隣のオフィスエリアにも波及しているほどだ。品川を中心としたエリア一帯が、今後どの様に発展して行くのか注目である。




▲イベントも行われる駅前の広場


▲「品川シーズンテラス」に隣接する広場

このエリアの代表ビル

満室稼働の大規模ビル集積　既存テナントの移転見込みなし

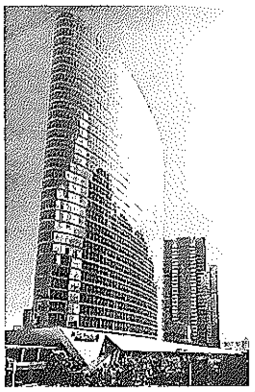
Wビル

★建物概要
●竣工:1997年10月●オーナー:渡邊倉庫●管理:安田不動産●延床面積:5万5513.92㎡●敷地面積:8599.54㎡●規模:地上21階地下2階

★テナント
JXTGエネルギー、NTTデータMSE、飛鳥建設、オーシャン　ネットワーク　エクスプレス　ジャパン、オリックス・ファシリティーズ、デンソー、日本ゴア、矢崎総業、ほか

★所在地
東京都港区港南1-8-15

品川インターシティ

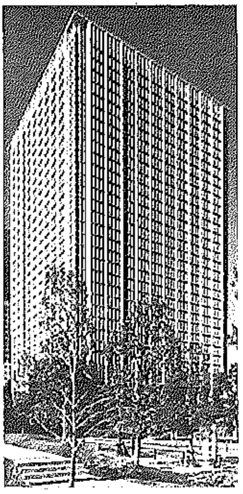


★建物概要
●竣工:1998年●オーナー:新日鉄興和不動産、住友生命保険、大林組●管理:品川インターシティマネジメント●延床面積:33万7126㎡(街区全体)、5万8265㎡(A棟)、9万3025㎡(B棟)、9万2654㎡(C棟)●敷地面積:3万4387.9㎡

★テナント
IDEC、STマイクロエレクトロニクス、オージス総研、近鉄エクスプレス、クレスコ、タキロン、メディコンヘルスケアサイエンスセンター、ほか

★所在地
東京都港区港南2-25-1～4

品川シーズンテラス

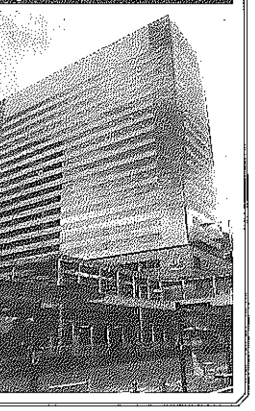


★建物概要
●竣工:2015年2月●オーナー:NTT都市開発、大成建設、ヒューリック、東京都市開発、東京都水道局●管理:NTT都市開発、品川シーズンテラスビルマネジメント●規模:地上32階地下1階●延床面積:20万6025.07㎡●敷地面積:4万9547.86㎡

★テナント
DJI JAPAN、コヴィディエン　ジャパン、シンフォニアソリューションズ、丹青社、トライウォールジャパン、トランコム、日京シンコー、日東電工、日本メドトロニック、富士通、プレミア・リート・アドバイザーズ、クロスキャット、マース　ジャパン　リミテッド、マイクロン　ジャパン、大和紙器、ほか

★所在地
東京都港区港南1-2-70

JR品川イーストビル

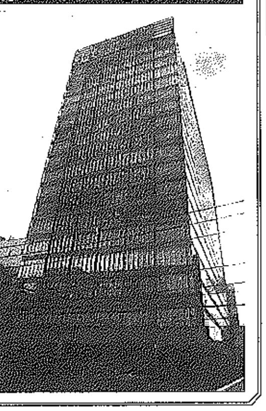


★建物概要
●竣工:2004年2月●オーナー:ジェイアール東日本ビルディング　●管理:ジェイアール東日本ビルディング●延床面積:約6万2700㎡●敷地面積:6145㎡●規模:地上20階地下3階

★テナント
sky、アトレ品川、ココスジャパン、ゼンショー、ゼンショーホールディングス、ダイキン、ダイキン工業、ダイセル、なかう、日立ソリューションズ、ビックボーイジャパン、ポリプラスチックス、ほか

★所在地
東京都港区港南2-18-1

品川フロントビル



★建物概要
●竣工:2010年11月●オーナー:中日新聞社●管理:三菱地所プロパティマネジメント●延床面積:7万2591㎡●敷地面積:7498㎡●規模:地上19階地下3階塔屋1階

★テナント
Sky、朝日インテック、アルバック、オムロン、豊田通商、ネクスト、ほけんの窓口、ほか

★所在地
東京都港区港南2-3-13

品川イーストワンタワー

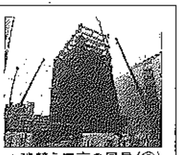
★建物概要
●竣工:2003年3月●オーナー:大京建託●管理:大京建託建物管理●延床面積:11万8420㎡●敷地面積:8280㎡●規模:地上32階地下3階

★テナント
BOEジャパン、UQコミュニケーション、アイエヌシー・リサーチ・ジャパン、アリス・グループジャパン、アリソンジャパン、エム・シー・メディカル、クアルコムシーディーエムエーテクノロジー、ケアパートナー、少額短期保険ハウスガード、大京建託、大京建託建物管理、大京ファーム、大京みらい信託、日本和紙ホールディングス、レンゴーペーパビジネス、ほか

★所在地
東京都港区港南2-16-1

開発プロジェクト一覧

名　称	建築敷地の地名地番	建築主／施工	延床面積・敷地面積／規模	用　途	完了予定
① (仮称)はとバス港南ビル・港南一丁目市街地住宅の共同建替事業	東京都港区港南1-6-5　外	はとバス、都市再生機構／大成建設	3万6529.07㎡・3969.84㎡／地上26階地下2階	事務所、共同住宅、店舗、保育所	2019年2月上旬
② ヤマトグループ(仮称)新港南ビル　プロジェクト	東京都港区港南2-7-10、7-11、7-12	ヤマト運輸／前田建設工業	1万9600.00㎡・2482.66㎡／地上10階	自動車駐車場、事務所、博物館	2019年6月中旬


▲建替え工事の風景(②)

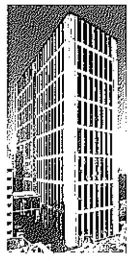
★ビルオーナーの一言★

渡邊倉庫

代表取締役
渡辺 祥二氏

1997年10月竣工の「Wビル」は、2016年4月から大口テナントの退去を機に大規模なリニューアル工事を行っていました。リニューアル工事自体は、2017年5月に完了。その後は、一部のトイレや給水ポンプ、非常用発電機の更新工事を行い、今年9月に全てのリニューアル工事が完了したかたちです。入居テナントは「品川」駅港南口から徒歩3分の立地と1プレート約500坪の貸室面積、そして災害時の事業継続を意識したBCP対策などを評価し、入居頂いております。特に非常用発電機の更新においては、従来は24時間までの発電容量しかなかった機器を72時間まで可能にし、発電機の燃料もオイルと中圧ガスを使用できる発電機を用意しています。万が一、電気の供給がストップしても2種類の燃料により長時間自家発電でカバーできます。

Wビル
東京都港区港南 1-8-15

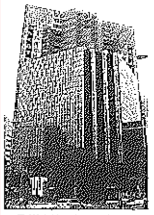

▲Wビル

芝浦産業

芝浦REセンター長
高木 幸治氏

「品川クリスタルスクエア」は港南口から徒歩約4分に立地し、1階～12階は賃貸オフィス、13階は当社グループの本社部門、15階～19階を賃貸レジデンスで構成されたテナントビルです。数年前までは略1棟全て1社でお借り頂いておりましたが、そのテナントが退去後は各フロアで分けてのリーシングを行いました。ここ数年は満室稼働を維持しており、ビル経営は順調です。近隣に立地するテナントビルも同様に高稼働のケースが多く見られ、新幹線の利用や空港までのアクセス性も考慮し拠点を構える企業が多いように感じます。当ビルもその様な企業から好まれての満室稼働と思われますが、引き続き高い稼働率を維持していきたいと思います。

品川クリスタルスクエア
東京都港区港南 1-6-41


▲品川クリスタルスクエア

日総ビルディング

レンタルオフィス

エキスパートオフィ
営業部　部長
井上 浩司氏

「EXPERT OFFICE(エキスパートオフィス)品川」は、当社が展開するハイグレードのレンタルオフィスブランドの1拠点であり(他首都圏6拠点、新横浜1拠点)、品川駅港南口徒歩1分の「アレア品川」13階にあります。ラウンジ等の共有スペースは、明るく落ち着いた雰囲気の和モダンなインテリアで統一。また会議室も合計5室と充実。加えて2階の総合受付有人監視、13階でのカード式電気錠、更には受付スタッフ2名による入室管理と三重セキュリティを備えており入居様から好評を得ております。企業様の成長に合わせ様々なニーズに柔軟にお応えできるのが当社の強みとなっております。

エキスパートオフィス品川
東京都港区港南 1-9-36
「アレア品川」 13階

▲エキスパートオフィス品川

エリア現況

品川の港南口エリアは、大規模な複合オフィスビル「品川シーズンテラス」が2015年2月に竣工して以降、新規供給が皆無に近い頭打ち状態。昨今の都心のオフィス市況が好調なこととあいまって、エリア全体の空室率は3%にも満たない状況にある。

そもそも、オフィスを構える拠点として品川が好まれる要因は複数数えられる。特に他の地域への移動・アクセスに優れていること。新幹線を利用しての地方出張や飛行機を利用する場合の羽田空港までのアクセス、また成田空港までも乗り換えなしの1本で移動できる。都市部から地方へ、海外へとビジネスを展開する企業にとっては適した「足」環境が整っている。また大阪や名古屋などに本社を持つ企業にとって品川は、都市部へ進出する際の玄関口として機能する。そのため同エリアに東京支社や東京営業所を構える企業も多く、それらのニーズを見込んでレンタルオフィスやコワーキングスペースなどのサービスオフィスも多く集積している。どのサービスオフィスも高稼働を維持している。企業の規模問わず、品川はオフィスの移転候補地としてのニーズが高い。

テナント賃料もその要因のひとつ。本社を構える拠点として人気の「東京」駅近隣と比較すると割安。港南口に立地する1プレート500坪～600坪の大規模オフィスでみると、共益費込みで坪3万円前半～3万円半ばが妥当な成約賃料。「東京」駅近隣になると、同じ規模のオフィスでも坪3万円台半ばでの成約は難しい。物件も限られてくるため、最新のオフィスを求めつつ他の地域へのアクセス性も必要ならば、企業は品川を求める傾向が高くなる。

▲小規模オフィスは少なく、大規模から中規模クラスが集積

が唯一課題も抱えている。近隣である都内へのアクセス性の弱さだ。品川は新幹線の利用や空港までの移動に優れているが、地下鉄が都営浅草線しかないため都内の他のエリアへの移動には不向きである。特に東京メトロの使用が必要な際には、乗り換えが可能な駅まで移動しなければならない。また東日本大震災の時には夜遅くに東京メトロは復旧したが、JR線は翌日になって復旧。どうしても都内への移動や災害時の課題が否めない。しかしこの点に関しオフィス仲介会社は「都内へのアクセスよりも、地方や海外への移動を重点に置く企業が多いため、そうした点を課題としてそこまで気にしていないテナントが多い」と指摘する。

ともあれ、現在港南口近隣のオフィスビルは高い稼働率を維持している。エリア内で空きがないため、既存テナントは増床したくともできないのが現状だ。「1フロア空きが出た」となれば既存テナントからの増床希望や、外部からの移転申し込みが殺到するほどだ。

また港南口近隣の特徴として大規模オフィスビルから中規模クラスまでのビルの集積が目立ち、延床面積が1000㎡未満の小規模ビルが非常に少ないことが上げられる。それが規模の大きな企業の集積を進め、容易には空きが発生し難い要因にもなっている。こうした状態が影響してか隣接エリアへ波及効果が生まれており、天王洲地域の空室率の低下にも繋がっている。

現在同エリアで進行中の開発事業は2件のみ。はとバス(東京都大田区)と都市再生機構(東京都新宿区)が共同で開発する「(仮称)はとバス港南ビル・港南一丁目市街地住宅の共同建替事業」もその1つ。中層部分をオフィスが占め、上層階の住居や下層階の店舗・保育所で構成される複合物件。来年2月上旬の竣工を予定。規模は地上26階地下2階、延床面積は3万6000㎡を超える大規模複合施設だ。テナント部分は竣工前に既に成約済み。品川の人気の高さが伺える。

▲サードプレイスとしてのニーズも高いレンタルオフィス

今後も品川エリアは、品川～田町間の新駅の開発やリニア開通の計画など話題に事欠かない地域。地元ビルオーナーやオフィス仲介会社は「今後もエリアの持つパワーや期待感に変化はない。むしろ注目度は高まっている」と語り、今後も高い稼働状況を維持できると自信を示している。

仲介会社の目

ケン・コーポレーション
ビル営業部　部長代理
森 典久氏

港南口近隣では「品川シーズンテラス」や「品川インターシティ」などの大規模オフィスビルをはじめ、中規模クラスのテナントビルでも満室または高稼働のケースが多く見られます。100坪以下の貸室であっても空きは少なく、むしろ空室があれば目立ってしまうほどです。その結果、エリア内で主だった空室がないために既存テナントは拡張・増床をできないのが現状。この影響が近隣のオフィスエリアにまで波及しており、隣接する大崎や田町・浜松町、天王洲でも空室の解消が続いております。天王洲の賃料相場が近隣でも多少割安なので移転を決める企業もあり、数年前と比較し大分稼動状態も安定してきました。また品川～田町間の新駅の誕生もあり、引き続き今後の期待値も高いエリアです。現在「品川」駅周辺にオフィスを持つ企業は、品川エリアが高稼働率を維持しているため、同エリア内での移転が難しい状態で、あるとすれば新駅周辺の新たなオフィスに移転するような「将来的な移転」を検討する企業が考えられます。企業が移転候補地として品川を挙げる場合、「渋谷～品川」までのJR沿線や「品川～東京」までの開発著しい範囲内で探すこともあり、今後もこの高い稼働状況はしばらく続くと思います。

賃料相場分析

品川は、国内の大手メーカーの本社拠点や地方本社の東京支社が集積する一大オフィスエリア。港南口近隣に立地する大規模オフィスビルを中心に空室は少なく、ここ数年は微弱にテナント賃料も上昇している。とは言え、「東京」駅近隣のオフィスと比較すると、賃料相場はそこまで高額ではない。1プレート500坪、600坪のオフィスであると坪3万円前半～坪3万円半ばで成約する事例が多く、それよりも賃料が上昇すると割高と感じてしまう。「東京」駅近隣よりも割安で、地方や空港へのアクセスを好む企業にとっては好まれる地域だ。

またエリア内に立地する、1プレート100坪ほどの中規模ビルでも高稼働を維持しているとのこと。坪2万円前半～坪2万円半ばが適正価格と思われ、空室も大規模オフィスビル同様に、かなり少ない状態だ。これらのオフィスニーズは近隣の大崎や田町・浜松町、更には天王洲や芝浦などのエリアにまで波及している。現在天王洲の大規模オフィスでは坪1万円後半～坪2万円前後での成約が多く、数年前から大規模解約がいくつか出た影響も、今ではほとんど解消しているとのこと。更に「品川～田町間の新駅の開発」や、数年先ではあるが「リニア新幹線の開通」なども考慮すると、引き続きオフィスニーズは高い状態が続き、近隣エリアへの波及効果も持続すると思われる。これが今後のテナント賃料にどの様に影響するのか注目だ。

エリアデータ

「品川」駅周辺は、サービスオフィスの激戦区でもある。レンタルオフィスやコワーキングスペースが年々増加しており、隣接する駅近隣にも増えているほど。やはり、新幹線の利用や空港までのアクセス性を意識して設置が進み、利用者もこれらの点を好み利用している。また地方に本社を構える企業が東京支店を設立する際に、その拠点として選択するケースも多いと聞く。新宿や渋谷エリア、「東京」近隣のオフィス街にもJR山手線を使用してのアクセスができるため好まれているとのことだ。

そんな中、利用者にも徐々に変化の兆しが見られる。日総ビルディング(東京都千代田区)が展開する「EXPERT　OFFICE品川」では、ここ数年アジア系企業の利用が増加傾向とのこと。日本法人の創設時に拠点として選ぶ事が多く、同社もその様なニーズに対応できるようにと、外国法人との直接契約、英語での契約書の作成や来客バイリンガル対応といったことも行っている。また企業が短期プロジェクトとして利用するケースも増えており、1年未満での契約やプロジェクトの参加メンバーの増減によるオフィスの柔軟なレイアウト変更にも対応を求められている。日総ビルディングはその点も考慮し、利用者の要望に柔軟に対応することで満足度向上に努めてきた。その結果、現在も高い稼働率と満足度を得ている。

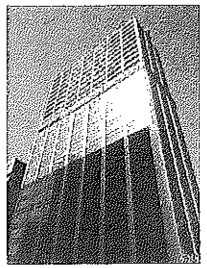
これらの変化から今後のサービスオフィスにおいては、ただ単にハコを提供すれば良いとは思い難い。競争の激しいエリア、特にこの「品川エリア」に適したオフィスの展開が成功の秘訣と考えられる。

(仮称)はとバス港南ビル・港南一丁目市街地住宅の共同建替事業

現在、港南口近隣で行われている主要な建設工事は2件。その内、竣工が近くて、近隣からも注目を集める開発が、はとバス(東京都大田区)とUR都市機構(横浜市中区)による共同建替事業「Shinagawa HEART(はとバス港南ビル・港南一丁目市街地住宅の共同建替事業)」である。

プロジェクトはオフィス・住居・店舗などで構成された複合ビルの建設計画で、総事業費は200億円弱とも言われている。開発地は「品川」駅港南口から徒歩4分に位置し、敷地面積は約4000㎡。以前は、はとバスがバス用の車庫に使用していたが、今回は新たに地上26階地下2階の複合ビルが建つ。1～2階はコンビニエンスストアや保育所などの店舗フロアとなり、3～15階はオフィスフロア、16～25階は住居フロアを予定。ちなみにオフィスフロアは、竣工前に全て成約済みとのことだ。竣工は来年2月上旬を予定している。

もう一方の開発が、ヤマト運輸(東京都中央区)による「(仮称)新港南ビルプロジェクト」だ。これはヤマト運輸が保有する「港南ビル」の建替え工事で規模は地上10階。延床面積1万9600㎡で、竣工は来年6月中旬頃になる。


▲外観もでき上がり完成も間近