★ビルオーナーの一言★

ノアビルディング

代表取締役社長
清水　太郎氏

飯倉交差点角に位置する「ノアビルディング」には、大使館や大手レコード会社、イベント企画会社などが現在入居中です。特徴的な建物形状であることから、入居されるテナント企業の多くは当ビルの独特な魅力を評価して頂いています。麻布周辺には何世代にもわたって長くこの地に住む方が非常に多く、地域への愛着ももっています。大通り沿いを除けば静かで緑が豊かな住宅街が形成されており、都内の主要エリアや羽田空港などへのアクセスに優れた立地であることも、古くからの住民が多い要因といえます。また、麻布周辺は知る人ぞ知る飲食店舗の名店が多く、各店舗のレベルは都内でも随一です。エリア内の商店街はいずれも活気があり、街歩きが楽しいエリアだと思います。

ノアビルディング
東京都港区麻布台2-3-5

▲ノアビルディング

モンテ

代表取締役社長
藤原　信一郎氏

麻布十番」駅より徒歩1分に位置する「モンテプラザ」は、地上1階から3階が店舗や事務所が入居するフロア、4階から10階が賃貸の住居フロアとなっています。この土地で「モンテプラザ」が竣工する以前は洗車場の経営を行っていました。おかげ様で現在のところ満室で稼働しております。麻布界隈は、元麻布などの高台には屋敷が建ち並び、麻布十番周辺の低い土地は商店が建ち並ぶ街として古くから発展してきました。かつてはバスしか交通手段がなく「陸の孤島」と揶揄されることもありましたが、都営大江戸線とメトロ南北線の「麻布十番」駅の開業、「六本木ヒルズ」の開業によって、街には多くの買い物客が訪れるようになりました。

モンテプラザ
東京都港区麻布十番1-10-3

▲モンテプラザ

コスモユニオン

専務取締役
宮﨑　芳文氏

「赤羽橋」駅前に立地する「プリンセスコート東麻布」は当社が3年前に取得した物件で、1階を除いて居住用フロアで構成され現在は満室となっています。東麻布は居住エリアとして非常に恵まれたロケーションで、当物件の居住者の中には外国籍の方もおります。当社では不動産取引も主な業務とし、周辺の売買動向には常に注目していますが、直近は業者間のクローズドな取引が大半を占め一般の投資家に優良物件に関する情報が下りてくることは稀です。また、近隣では建築費高騰や建築工事の発注先が見つからず未着工となったままの開発用地が存在し、その周辺の取引にも影響を与えているようです。

プリンセスコート東麻布
東京都港区東麻布1-29-9

▲プリンセスコート東麻布

エリア現況

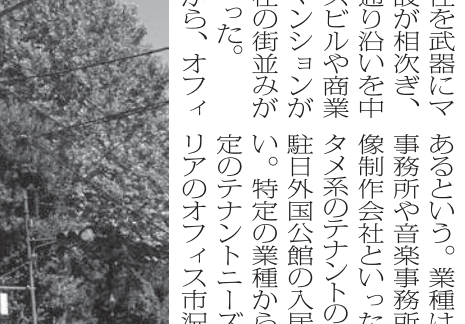
六本木や赤坂、三田といった東京都港区でも有数のオフィスエリアに囲まれている麻布エリア。以前は渋谷と新橋を結ぶ都電が住民の足として親しまれてきたが、都電廃止後は路線バスが乗り入れるのみで、都心であるにも関わらずアクセス性が非常に悪い状況が続いていた。昭和39年の東京メトロ日比谷線開業時、当初は麻布十番付近を通るルートであったのを、銀座などに客足をとられることを警戒した地元住民らの反対によって、六本木を経由するルートに変更されたことも、後の街の発展に大きく影響することとなった。

転機が訪れたのは平成12年、東京メトロ南北線と都営大江戸線の「麻布十番」駅の開業によって、街に訪れる買い物客がそれ以前に比べ飛躍的に増加した。同時に改善された交通利便性を武器にマンション建設が相次ぎ、駅周辺の大通り沿いを中心にオフィスビルや商業ビル、高層マンションが建ち並ぶ現在の街並みが形成されていった。

しかしながら、オフィスビルは周辺エリアに比べ供給量は少なく、テナント企業にとっては貸室のバリエーションが乏しいことから、六本木や赤坂といったエリアにニーズが流れてしまう傾向にあるという。業種は芸能事務所や音楽事務所、映像制作会社といったエンタメ系のテナントのほか、駐日外国公館の入居も多い。特定の業種からの一定のテナントニーズがエリアのオフィス市況を下支えしている状況といえる。その反面、商業店舗の出店意欲は高く、麻布十番商店街など人通りの多い一帯の商業ビルは空き待ちの物件も少なくないようだ。「麻布十番」駅前の「モンテプラザ」を経営する藤原信一郎氏は「各国大使館が密集している土地柄、外国人観光客や居住者も街ではよく見受けられます。麻布十番商店街周辺には新しい飲食店舗が次々出店していますが、古くから商売を続けている老舗や名店も非常に多く、互いに街の良さを引き出しながら魅力を高めている印象です」と話す。

また、麻布は人気の住居エリアとしても知られている。「麻布十番」駅の開業以降、マンション建設は以前にも増して旺盛で、投資用マンションも数多く建設されている。これについて東麻布に「プリンセスコート東麻布」を所有するコスモユニオンの宮﨑芳文氏は「近年投資用のワンルームマンションが数多く建築されていますが、他エリアでも供給数が増えているだけでなく実際の居住ニーズとは若干のかい離が見られます。このため都心の好立地物件だからといって安易に投資するのは却ってリスクが高いと考えています」と述べる。

▲緑が豊富な有栖川宮記念公園



▲南麻布に所在する天現寺

結論をいってしまえば、住みよい環境を有するこの街への愛着が強い地域性を挙げている。現在実施されている開発プロジェクトも複数区画にまたがって実施されているものはほとんどなく、その多くは老朽化した建物一区画の建替え工事である。今後まとまった開発が計画されるのであれば、こうした地域愛の根付いた地元の文化と先進的な都市の構築をいかにして融合させていくかが、事業者側には求められることになる。

仲介会社の目

シャインエステート
営業担当
比嘉　健氏

麻布と名の付く範囲は非常に広いのですが、オフィス立地は高台のエリアを除いた大通り沿いが中心です。各国大使館が集中していることから外資企業の引き合いが非常に強いほか、テレビ局やスタジオに近接しているため芸能プロダクションやレコード会社、イベント会社、映像制作会社などもこのエリアに事務所を構えるケースが多いという特徴があります。ただしオフィスの供給量自体が周辺の六本木や赤坂などに比べ少ないことから、事務所選びの候補に挙がるものの、ニーズは弱含みの印象です。また、麻布エリアには大規模な床を有するオフィスビルがほとんどと言っていいほどありません。なぜなら古くからの地元住民が非常に多く広い区画をまとめて再開発することが困難だからです。現在行われている開発の多くは、狭小な区画の建替え案件で、そのほとんどがワンルームマンションです。交通アクセスや恵まれた住環境に近接していることを考えればオフィス立地として申し分ありませんが、住居ニーズのほうが圧倒的です。また、エリア内には歴史ある寺院が多く周辺の住宅は借地であるケースが多く、開発が遅れる一因になっていると考えています。

賃料相場分析

麻布エリアは大通り沿いでもオフィスビルとマンションが混在して並ぶ、オフィス街としてのイメージは弱い。オフィスビルの大半はワンフロア50坪以下の規模で、化粧品大手のディーエイチシーや調理器具メーカーの象印マホービンの拠点事務所はあるがいずれも自社ビルで、大手企業の賃貸オフィスニーズを吸収できるだけの床を持つオフィスビルは少ない。そのためオフィス賃料の平均値は坪1万6000円前後と周辺のオフィスエリアに比べ低い。

一方、商業店舗の出店ニーズは麻布十番商店街をはじめとする商業エリアで非常に強い。また、銀座や青山・六本木など他の商業エリアと比較するとブランドショップなどの物販店舗が麻布エリアは非常に少なく、出店ニーズの大半は飲食店舗である。地元の仲介会社によれば昨年駐日韓国大使館が建替え工事を終えたことも影響し、直近では焼肉店や韓国料理店の引き合いが強いという。賃料は好立地の路面店であれば坪5万円を超える募集もあり、空中階は坪3万円前後が相場となっている。

高い交通利便性や快適な住環境が魅力の麻布は住居ニーズも非常に高い。家賃相場はワンルームでも15万円近くで推移し、高台の高級賃貸マンションなどになると月50万円から100万円を超える物件もあり、企業経営者や芸能人・文化人などに人気が高い。

エリアデータ

麻布は古くからの高級住宅街で、江戸時代は高台の元麻布周辺に大名の下屋敷が置かれていたという。麻布という地名については、この地で麻を植えて栽培し、収穫した麻を布袋にしていたことからといわれている。当時、周辺には処刑場が存在し、処刑された者の首をこの地に運び、麻袋に包んでいたともいわれている。

麻布狸穴町と麻布永坂町は、地元住民らによる陳情によって旧町名が残されることとなったエピソードは既に触れたが、麻布の地名に関するエピソードはもう一つある。現在の住居表示で東麻布・西麻布・南麻布はあるが、北麻布という住居表示は存在しない。北麻布と呼ぶべき一帯は、現在では六本木という住居表示になっている。その理由は、「六本木という住居表示が先に決定してしまったため」、「地元住民の反対運動が起きたため」など様々あり定かではない。北という方角については、古来より北極星を神格化して信仰の対象にするなど、神聖な意味合いを持つこともあれば、北枕のように縁起の悪い意味で捉えられることもある。いずれにしても、北という方角を地名に組み込むことを避けたのではないかと思われる。現在では麻布警察署や麻布総合支所などの施設が港区六本木に存在し、六本木もかつて麻布と呼ばれる一帯に属していたという事実を垣間見ることができる。

老舗・名店・新店舗がひしめく麻布エリア

麻布十番商店街周辺は休日を中心に多くの買い物客で賑わっている。麻布エリアは、都心にありながら歴史ある名店が数多く残っていることも大きな特徴だ。街で有名な老舗といえば、そばの「更科堀井」・「永坂更科布屋太兵衛」・「麻布永坂更科本店」の3店舗が挙げられる。この他にも豆菓子の「豆番」、すしの「まつ源」、たい焼きの「浪花屋」など、創業から100年を超える老舗・名店が少なくない。

かたや、麻布エリアは新しい飲食店舗の出店も非常に旺盛だ。各国大使館が密集するエリアだけに、この街で働くあるいは暮らす外国人も多いことから、中華・イタリアン・フレンチなど、国際色豊かな飲食エリアが形成されている。また、以前は「陸の孤島」といわれ交通アクセスが不便であった経緯もあり、隠れ家的な名店も多く有名人やスポーツ選手などが足繁く通うという。地元で暮らすノアビルディングの清水太郎氏がおすすめするのは、焼鳥の「ヒヨク之トリ」（麻布十番）、すしの「まつ勘」（麻布十番）、焼肉の「きらく亭」（南麻布）など。自分だけのお気に入りの店を探すのも、この街の楽しみ方の一つといえる。

▲老舗が集う麻布十番商店街