

雌雄を争う六本木ヒルズと東京ミッドタウン

ー変貌する六本木エリア、真のライバルは丸の内ー

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産投資分析チーム

上席主任研究員 松村 徹

omatsu@nli-research.co.jp

全く異なる開発ストーリー

六本木ヒルズ開業に遅れること4年、六本木の防衛庁跡地で来年3月のグランドオープンを目指して急ピッチで工事が進む東京ミッドタウンは、三井不動産が威信をかけたプロジェクトである。

すでにこのエリアのランドマークとなっているのは六本木ヒルズだ。その森タワーと対峙して建つミッドタウンタワーの高さは森タワーを10^m上回るが、どちらも地上54階。ともに米国の有名建築設計事務所がデザインしたものだ。ひときわ目立つオフィスタワーを中心に配し、高級住宅、高級ホテル、多彩なレストラン・ショップ、美術館、公園を複合したプロジェクトの全体構成は外観だけでは非常に似ており、一般人には区別がつかないだろう。また、両者とも、巨額の事業資金の調達に不動産証券化の仕組みを活用するなど共通点も多いが、その開発ストーリーは全く異なる。

ヒルズは約400人の民間地権者の利害を調整する市街地再開発事業で、竣工までに17年を要したが、ミッドタウンは三井不動産を中心とする企業集団による国有地落札から竣工までに5年しかかかっていない。実は、森ビルは今年開業20周年を迎えたアークヒルズの開発にも同じくらいの年月をかけており、都心部での大規模再開発事業では第一人者といえる存在だ。事業の具体像がまったく不透明な中で、長期にわたって自らの資金と人材を投じていく事業スタイルは、森ビルのような非公開企業でしか取組めないもので、三井不動産など公開不動産会社とは全く異なるビジネスモデルである。

ミッドタウンの敷地面積はヒルズより僅かに小さい10^{ha}だが、このような大規模な街づくりをプロデュースする経験は三井不動産としても初めてで、先行して開発された六本木ヒルズは偉大で格好のお手本だったといえる。ミッドタウンはヒルズより六本木らしさの強い地域に立地するが、赤坂という実際の住所にこだわったのか、あるいはヒルズへの対抗心なのか、プロジェクト名では「六本木」という地名を避けている。しかし、「M」をデザインしたミッドタウンのロゴマークをみると、これがヒルズ（森ビルのロゴも「M」）へのオマージュを捧げているように思えてならない。

期待されるヒルズ・ミッドタウン効果

回転ドアとライブドアという二つの「ドア問題」でその評価をやや落とした感のあるヒルズだが、不動産市場が活況を呈す中、ミッドタウンという好敵手を得て開業時のパワーを取り戻すものと思われる。ヒルズもミッドタウンも、その超高層オフィスタワーは、東京23区内に2万棟以上ある賃貸オフィスビルの頂点に位置するトップクラスのビルであり、さらに住宅・商業・ホテル・文化を融合した巨大プロジェクトとしても他に例を見ない。ヒルズとミッドタウンの闘いは、六本木という土俵で、出身も得意技も異なるライバルがガブリ四つに組む横綱相撲として、大いに楽しむべきであろう。

ただ、ライバル対決という側面だけでなく、このような大規模プロジェクトが地域経済・社会にどのような影響を及ぼすのかという視点も重要だ。つまり、六本木エリアにおけるヒルズ・ミッドタウン効果である。来年にはミッドタウンの近くで国立新美術館も開館する。「文化都心を創出する」ヒルズと、「デザインをテーマに、日本の新しい価値と感性を世界に発信する」ミッドタウンが切磋琢磨することで、六本木エリアは、これまでの無国籍で猥雑な部分を残しつつも、先端的で文化的なイメージの街に変化していく可能性が高いのである。

真のライバルは丸の内エリアの超高層ビル群

ヒルズとミッドタウンの真のライバルは、三菱地所の牙城、丸の内エリアの超高層ビル群だ。たとえば、六本木ヒルズに先行すること約半年、東京駅前にオープンした丸ビルは、ビジネス一色で華のなかった丸の内を賑わいのある業務商業エリアに変えるシンボルとなった。また、ミッドタウンと同じく来年竣工予定の新丸ビルは、坪当たり月額6万円台というバブル以来最も高い家賃の成約が話題となっている。

丸の内エリアに立地するビルの強みは、業務・商業・宿泊などの都市機能をプロジェクト単位ではなく、エリア全体として整備し、街全体の情報発信力やブランドを高めていこうという事業戦略を持つプロデューサー、三菱地所の存在である。これは、個々のプロジェクトの中で、業務・商業・宿泊・住宅・文化・公園まで整備してコンパクトな街を創り上げようというヒルズやミッドタウンとの大きな違いである。ビジネス街だった丸の内エリアには、すでにレストランやブランドショップも多数集積しており、海外の高級ホテルも開業間近で、皇居といういわば広大な公園緑地にも隣接していることから、ここにはないものは住宅だけになっている。

機能更新によって大手町・丸の内・有楽町地域のブランド力をさらに高めようとする三菱地所に対して、港区を中心に市街地再開発プロジェクトを推進する森ビルは、中国上海での超高層オフィスビル開発では先鞭をつけた。一方、三井不動産は、東京駅八重洲口で建設されているグラントウキョウ開発にも事業参加しており、六本木、丸の内両エリアに最新鋭の超高層ビルを持つことになるが、お膝元日本橋三井タワーから銀座を経て汐留に至る中央通周辺の業務・商業開発を積極的に進めるなど、両者とはまた異なる路線を行く。い

ずれにしても、日本を代表する不動産会社が三つ巴になって街づくりを競う六本木と丸の内から目が離せないのは確かである。

図表-1 六本木ヒルズと東京ミッドタウン

名称	六本木ヒルズ	東京ミッドタウン
竣工年月	2003年4月	2007年3月
総事業費	4900億円	3700億円
敷地面積	12万㎡	10万㎡
総延床面積	76万㎡	57万㎡
オフィスタワー 階数 高さ 1フロア貸室面積 建築設計	54階	54階
	238m	248m
	4500㎡	3300㎡
	KPF(NY)	SOM(シカゴ)
主要テナント企業	ゴールドマン・サックス リーマン・ブラザーズ 楽天 ライブドア グッドウィル・グループ	富士フィルム 富士ゼロックス コナミ ヤフー・ジャパン グッドウィル・グループ
ホテル(客室)	グランドハイアット東京 (389室)	ザ・リッツ・カールトン東京 (248室)
商業テナント数	230	130
共同住宅	800戸	520戸
文化施設	森アーツセンター (森美術館、アカデミーヒルズ等)	サントリー美術館 21_21DESIGN SIGHT
公園緑地	毛利庭園	檜町公園(隣接地)
その他施設	テレビ朝日 シネマコンプレックス	メディカルセンター

(出所)公表資料に基づきニッセイ基礎研究所が作成

(参考)不動産投資分析チーム 公表レポート一覧

2002/06/06	東京オフィス市場の「2010年問題」ーオフィス需要純減で2003年より深刻な局面も
2002/09/12	オフィスビル大競争時代の幕開けー需要縮小局面における勝ち組の条件
2002/10/08	本当に有利か?ワンルームマンション投資ー投資リスクを誤解させる利回り表示
2002/11/12	拡大する私募型不動産ファンド市場ーそのビジネスモデルと市場展望
2003/03/25	日銀の不動産投資信託(REIT)購入効果に疑問ー健全な市場形成を阻害するおそれも
2003/05/09	大規模開発は日本経済を再生するかー都市再生プロジェクトへの期待とその限界
2003/07/08	新時代を担う世代のための都心居住政策をー求められる多様な賃貸マンション供給
2003/08/28	都市再生は不良債権問題を解決するかー的外れな地価反転待望論
2003/10/14	マンションの事務所利用に注目するー小規模オフィスビルにおける需要創造の新たな視点
2003/11/10	地方オフィス市場の現状と展望ー東京ー極集中で高まる縮小均衡の可能性
2003/12/16	情報通信技術が支える新しいワークスタイルーテレワーク増加とオフィス需要への影響
2004/03/02	大型オフィスビルが牽引するフロア利用効率の改善ー2003年問題の陰で進んだオフィス改革
2004/03/19	投資家が求めるビル管理コストのベンチマーケー適正な管理仕様に基づくコスト評価のために
2004/05/28	今後の金利上昇がJ-REIT価格に与える影響ー米国REITからのインプリケーション
2004/06/21	住宅市場に2010年問題はあるかー団塊世代の住行動と定年退職の影響を読む
2004/07/27	市場の二極化、実は階層化ー平均値では把握できないオフィスビル市場
2004/09/27	不動産投資ブームと投資教育の不在ー人生最大のマイホーム投資こそ重視すべきテーマ
2004/10/21	オフィス市況アンケートのまとめー実務家・専門家がみる今後のオフィス市場
2004/11/11	東京のオフィス市場動向ー不透明な賃貸市場と過熱する投資市場
2005/01/31	注目される新築アッパーミドルクラスビルー中型ビル市場で勝ち組になる巧みなマーケティング
2005/03/14	J-REITにおける不動産投資利回りの動向
2005/04/27	再考/東京オフィス市場の「2010年問題」ービル需要の多様化がオフィスワーカー減少の緩衝材に
2005/05/19	求められる不動産価格の妥当性検証の仕組みーJ-REIT,私募ファンド市場の健全な成長のために
2005/07/05	不動産投資立国で人口減少でも豊かな生活を
2005/09/25	Aクラスビルの付加価値とは何かービルスペック高度化の現状と展望
2005/11/08	熱を帯びる不動産投資市場の行方ー不動産市況アンケート結果より
2005/12/27	再々考/東京オフィス市場の「2010年問題」ー成長業種が牽引する賃貸オフィス需要
2006/01/26	耐震強度偽装問題 不動産投資市場への影響ーJ-REIT 銘柄や私募ファンド運用会社の選別化加速
2006/03/10	賃貸住宅市場の概況と投資ポイント
2006/03/31	不動産投資市場拡大で問われる投資家の情報リテラシー
2006/06/20	オフィスビル事業のブランド戦略ー大競争時代における勝ち組の条件
2006/07/10	地方賃貸オフィス市場と投資市場ー改善する賃貸市況と流入する投資資金
2006/10/06	急上昇する東京のオフィス賃料ーバブル超えの可能性を検討する
2006/11/02	現状肯定派が増えた不動産投資市場ー第3回不動産市況アンケート結果より

(注)ニッセイ基礎研究所のホームページからダウンロード可能です。