

テナント移転も一目でわかる 地域別ビル年鑑

中野坂下高層ビル群の稼働率は9割超 サンプラザは民営化により収益性向上

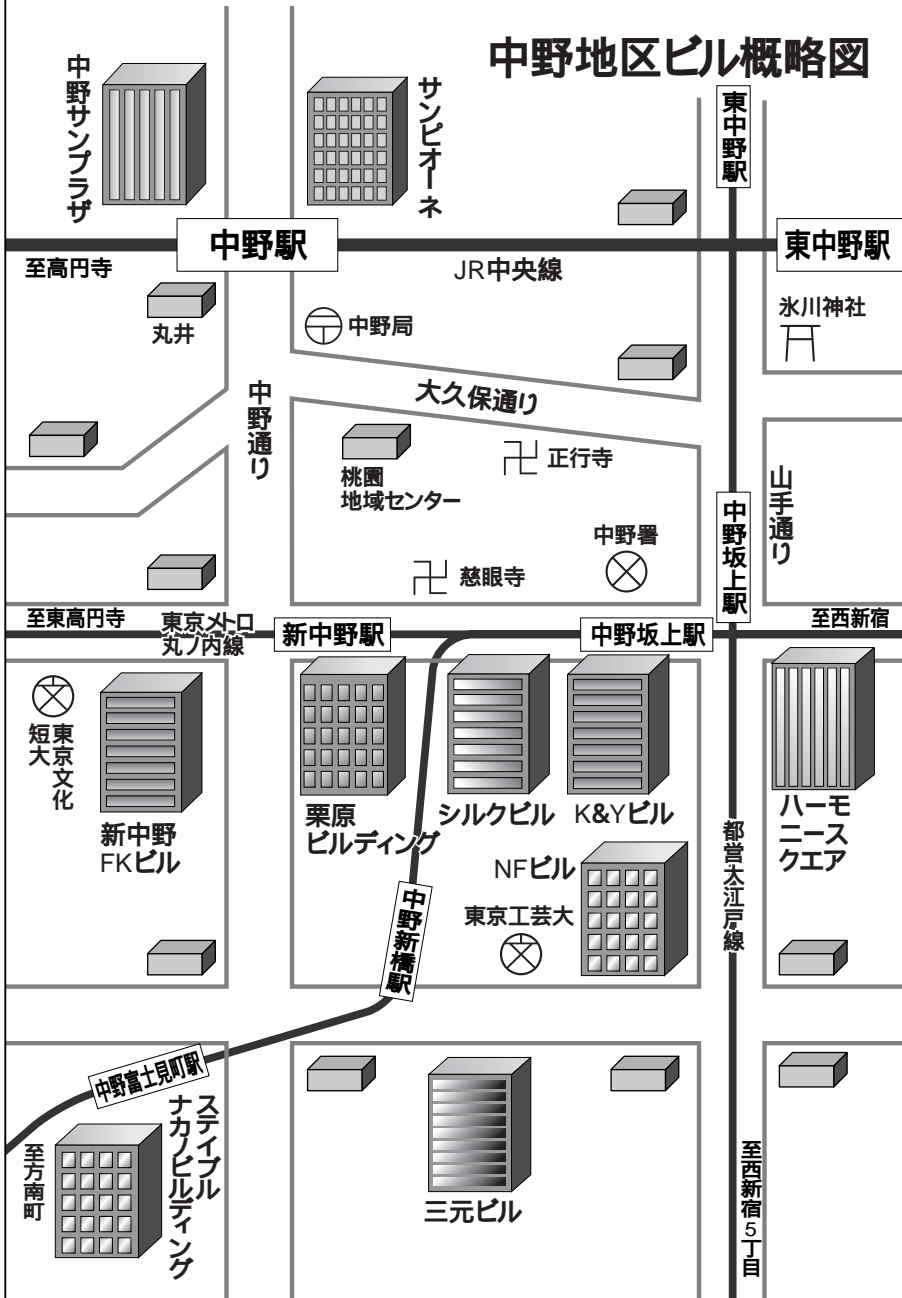
テナント移転も一目でわかる ビル年鑑 中野編

青梅街道



新宿副都心を一望できるオフィスゾーンと、住居・商業地が融合する中野エリア。オフィス稼働率の好調な中野坂上から、都心のベッドタウンとして機能する丸の内線の新中野、中野新橋、中野富士見町。そして、中野サンプラザ、中野ブロードウェイ、丸井本社など魅力的な商業地のひろがるJR中野駅まで、それぞれ趣の異なるビルを眺めながら、中野の街の表情を探っていこう。

中野地区ビル概略図



中野サンプラザ

建物概要 竣工 昭和48年
オーナー まちづくり中野21
日建設計 管理 中野サンプラザ
規模 地下2階地上29階
延床面積 5万1000㎡
敷地面積 9500㎡
テナント ウイングガーデン、カフェ&パスタソーレ、サンヴァンテアンダイニング、シービック、チャンスラボ(サンプラザオフィス)、日本料理なかの
所在地 東京都中野区中野4-1-1
本紙寸評 9階のサービスオフィス、中野サンプラザオフィスの稼働率が好調。



シルクビル

建物概要 竣工 平成7年1月
オーナー シルク
管理 野村ビルマネジメント
規模 地下1階地上8階
延床面積 4301㎡
敷地面積 856㎡
基準階面積 401㎡
テナント エーディ・プランニング、住友製菓、日建技術コンサルタント、ユニコテクノス
所在地 東京都中野区本町2-31-11
本紙寸評 1階では、絵画等の貸し展示スペースとして、シルクギャラリーを運営している。



ハーモニータワー

建物概要 竣工 平成9年3月
オーナー ジャパンリアルエステイト投資法人
設計・監理 日本設計
施工 大成・大林・三菱・ナカノJV
管理 ハーモニースクエア管理
規模 地下2階地上29階
延床面積 8万7692㎡
建築面積 6192㎡
敷地面積 1万1465㎡
テナント BMCソフトウェア、NTTクオリス、アウロジャパン、イーソル、エヌシーアイ総合システム、エムエフエスアイ、エムピーテクノ、オリエンタル建設、金属技研、クオーク、ケージー、コンピューターマインド、ジェイファスト、シパウラテック、住友林業緑化、損保ジャパン、ダイヤソルト、東京海上日動火災、日本アウダテックス、日本空間情報技術、日本サイプレスセミコンダクタ、ファイザー、富士ゼロックス、プロテック、三井情報開発、三菱電機ビジネスシステム、三菱マテリアル、メディアシステム、

ライアック、リアルネットワークス、リサーチインターナショナル、ワイ・ディーシー、ワコム
所在地 東京都中野区本町1-32
本紙寸評 サンプライトツインと並ぶ中野坂下のシンボルビル。



エリア展望

平成8年に完成した中野坂上の再開発事業により、青梅街道と山手通りの交差点に4棟の超高層オフィスビルが集積している。現在も周辺の道路整備が続いており、西新宿超高層ビル群に連なるオフィスエリアとして、その成長が注目されている。現在、中野坂上駅周辺のオフィスの稼働率は90%以上だが、その西側のエリアでは空室も目立ち、ビル自体も少ない住居ゾーンへと変貌していく。今後は高層マンションの開発などが積極的に行われていくだろう。

テナント移転も一目でわかる 地域別ビル年鑑

新中野FKビル

建物概要 竣工 平成5年3月
オーナー 個人所有
貸主 小田急不動産 **施工** ナカノコーポレーション **設計・監理** スタッド構造研究所
管理 小田急不動産 **規模** 地上9階 延床面積 1880㎡
建築面積 300㎡ **敷地面積** 438㎡ **テナント** エスクルー、日研化学、エスアールエル、コニカミノルタテクノ東京、新中野FKクリニック、コニカミノルタテクノビジネスソリューションズ、ヒラク、TEG田島教育グループ **所在地** 東京都中野区本町6-16-12 **本紙寸評** 新中野駅から徒歩2分で、なおかつ中野通りにも近接しており、電車でも車でもアクセス面のいいビルである。



栗原ビルディング

建物概要 竣工 平成5年3月
オーナー 個人所有
施工 森本組 **設計・監理** 管理 日本施設管理 **規模** 地下1階地上8階 延床面積 1391㎡ **建築面積** 236㎡
敷地面積 278㎡ **テナント** フェムト、日本施設管理、島崎文教堂、住居 **所在地** 東京都中野区本町4-48-13 **本紙寸評** テナントとして管理会社、最上階にはオーナーが入居しており、安心・清潔度の高いビル。



ステイブルナカノビルディング

建物概要 竣工 平成4年10月 **本紙寸評** 住宅街に突如あらわれる趣のあるビル。セコムテクノサービスがほぼ1棟借りて入居している。
オーナー 個人所有 **貸主** 小田急不動産 **施工** 三井建設 **設計・監理** ARCDESIGN **管理** 小田急不動産
規模 地下1階地上4階 延床面積 5224㎡ **建築面積** 1099㎡ **敷地面積** 2299㎡ **テナント** セコムテクノサービス、ユニマツオフィスコ **所在地** 東京都中野区弥生町5-6-11



NFビル

建物概要 竣工 平成4年5月 **オーナー** 個人所有
管理 エイケイアイ **規模** 地上9階 基準階面積 297㎡ **テナント** ジャパンクレスト、東京富士カラー、フコク生命、ふらんす亭、ライオンズクラブ国際協会 **所在地** 東京都中野区本町2-29-12 **本紙寸評** 7,8,9階と東京富士カラーが入居する。屋上広告にも同社の名前があり、わかりやすい目印となっている。



K&Yビル

建物概要 竣工 平成9年8月 **オーナー** K&Y
施工 清水建設 **管理** 清水総合開発ビル管理事業部 **規模** 地上10階 敷地面積 900㎡ **テナント** エンタープライズ・ヒサクラ、シーケー販売、ツーカーセルラー東京、綱八、日本空間情報技術、リサーチインターナショナル・ジャパン **所在地** 東京都中野区本町3-30-4 **本紙寸評** エントランスに置かれた、4鉢の観葉植物が目目を引く。清掃管理の行き届きを感じさせる。



サンピオーネ

建物概要 竣工 昭和58年
オーナー サンピオーネ **管理** サンピオーネ **設計監理** 馬場一級建築士事務所 **施工** 飛鳥建設 **規模** 地上8階
敷地面積 338㎡ **テナント** STARBUCKS COFFEE、コウマダンススクール、シーボン・フェイシャリストサロン、ジオス、鳥どり、中野矯正歯科、村さ来 **所在地** 東京都中野区中野5-64-5 **本紙寸評** JR中野駅前の北口にある商業ビル。屋上の広告看板も目立ちやすいところに設置されている。



三元ビル

建物概要 竣工 平成2年
オーナー 三元ビル **管理** 朝日プランニング **規模** 地下1階地上5階 基準階面積 679㎡ **テナント** 募集中 **所在地** 東京都中野区弥生町3-35 **本紙寸評** 新宿副都心の全貌が遠くに見え眺望はいい。現在、全室空室であるのが最大の悩みとなっている。



こぼれ話

結婚式場やコンサートホールなどが入居し、公共施設として使用されていた中野サンプラザだが、昨年末に民営化され、株式会社中野サンプラザにより運営されることになった。所有は、日本政策投資銀行、みずほ銀行、中野区などが出資する株式会社まちづくり中野である。中野サンプラザが一括賃貸しサブリースを行うと同時に、出資者としてビルの収益向上を目指すスキームとなっている。9階では、新たにSOHOオフィスを展開するなど、今後より収益物件としての性格を強めていくことが予想される。