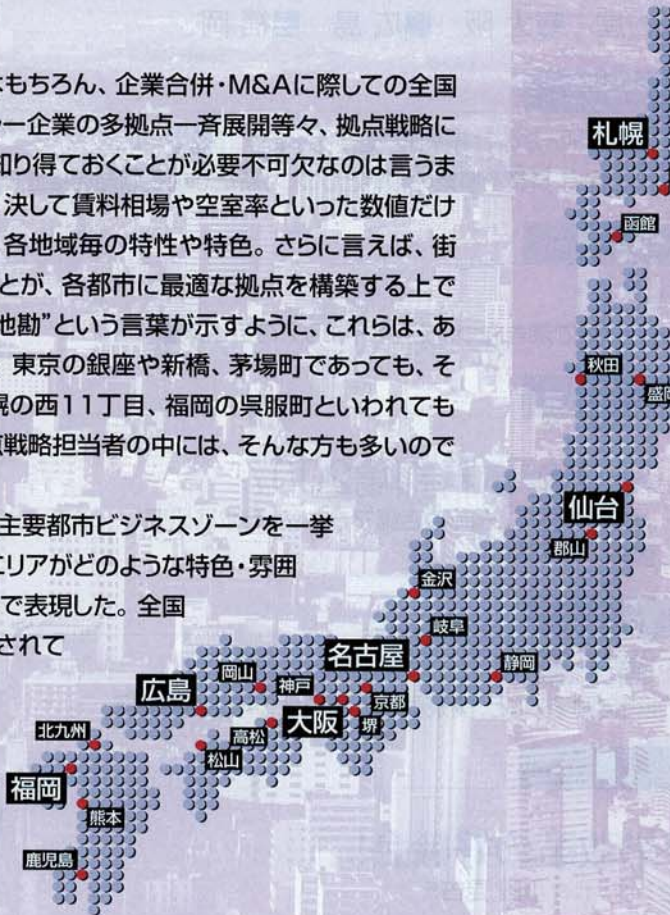


全国主要都市ビジ

すでに全国各地に拠点を置く企業はもちろん、企業合併・M&Aに際しての全国拠点の統合・再編、成長著しいベンチャー企業が多拠点一斉展開等々、拠点戦略において、地方中核都市のマーケットを知り得ておくことが必要不可欠なのは言うまでもない。このマーケットの情報とは、決して賃料相場や空室率といった数値だけではなく、むしろ重要なのは、各都市、各地域毎の特性や特色。さらに言えば、街の雰囲気、その地での評価を捉えることが、各都市に最適な拠点を構築する上で最も大切なポイントとなってくる。“土地勘”という言葉が示すように、これらは、あくまでその地に居てこそ得られるもの。東京の銀座や新橋、茅場町であっても、そのイメージはなんとなく掴めるが、札幌の西11丁目、福岡の呉服町といわれても皆目見当が付かない。東京本社の拠点戦略担当者の中には、そんな方も多いのではないだろうか。

今回の特別企画は、東京以外の全国主要都市ビジネスゾーンを一挙紹介。市場データはあえて除き、そのエリアがどのような特色・雰囲気を持っているのかをレーダーチャートで表現した。全国展開企業、これから各地に進出を予定されている企業のオフィス担当者必見の特集。ぜひお役立てください。



SAPPORO

SENDAI

NAGOYA

飲食・ショッピング度

物販や飲食など商業店舗の集積から、繁華街の度合いを示す。ランチやアフター5が充実するエリアが高いポイントとなる。

P 駐車場確保容易度

月極駐車場の実数、空き情報、賃料を勘案して、駐車場の確保しやすさを示す。ストックが多いところ、相場が安いエリアが高いポイントとなる。

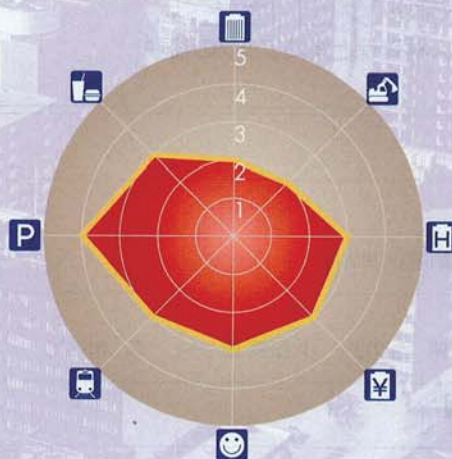
交通アクセス度

JRのみならず、私鉄や地下鉄、当該都市の主要交通に対するの利便性を示す。ターミナル性の高い駅・バスステーションを含むエリアが高いポイントとなる。

ベンチャー人気度

現時点の業務集積や当社への移転依頼を勘案し、新興ベンチャー企業の設立や進出度合いを示す。比較的新しいビルが集積し、しかも賃料が安めなエリアが高いポイントとなる。

RADAR CHART



オフィス街認知度

オフィス街の成熟度や当社への移転依頼を勘案し、業務集積地としてどれだけ知名度があるかを示す。ステイタスが高く、テナント需要を集めるエリアが高いポイントとなる。

開発活性化度

オフィスビル建築計画の数・開発ボリュームから、今後、オフィス街としてどれだけ活性化が期待できるかを示す。新規供給が多いと予測されるエリアが高いポイントとなる。

H 平成竣工ビル集積度

現時点のビルストックにおける、平成以降に竣工したオフィスビルの割合を示す。比較的新しいビルの多いエリアが高いポイントとなる。

¥ 金融街度

銀行や郵便局、証券会社といった金融機関の集積度合いを示す。ビル1階に銀行の支店が数多く入居しているようなエリアが高いポイントとなる。

※レーダーチャートは、各都市内エリアでの比較により点数を付けており、他都市間の指標には用いられません。

ネズゾンガイド

OSAKA

HIROSHIMA

FUKUOKA

〈順位〉

赤色の順位は、17政令指定都市(札幌、仙台、新潟、さいたま、千葉、川崎、横浜、静岡、浜松、名古屋、京都、大阪、堺、神戸、広島、北九州、福岡)に東京都区部を加えた18都市によるもの。
 ※調査時点で政令指定都市になっていない都市は、順位から除いている。
 ※銀行店舗数及び総預金高は、さいたま、千葉、川崎、新潟、浜松、堺を除く12都市中の順位。

■人口(最新9月1日調査)

各市発表の平成19年9月1日人口
 過去5年間の増減率は、平成14年9月1日の人口との比較

■企業数

平成18年事業所・企業統計調査より事業所総数
 増減率は平成13年同統計調査との比較

■ワーカー数

平成18年事業所・企業統計調査より従業者総数
 増減率は平成13年同統計調査との比較

■大企業数(従業員300人以上)

平成18年事業所・企業統計調査より
 従業者数300人以上の事業所数
 増減率は平成13年同統計調査との比較

■有効求人倍率

平成17年度、各市内公共職業安定所における取扱数より

■大学数

平成17年5月、文部科学省学校基本調査より

■大学生数

平成17年5月、文部科学省学校基本調査より

■銀行店舗数

平成17年末、銀行協会発表より

■総預金高

平成17年末、銀行協会発表より

■ワーカー1人当たり商品販売額

平成16年商業統計調査より
 従業者1人当たりの小売業年間商品販売額

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

平成17年工業統計調査より
 従業者1人当たりの製造品出荷額等

■オフィス店舗ビル棟数

平成18年1月1日、各市固定資産概要調査より
 事務所・店舗の建物総棟数
 なお事務所・店舗とは、事務所、店舗、銀行、百貨店の計

■オフィス店舗ビル総床面積

平成18年1月1日、各市固定資産概要調査より
 事務所・店舗の総床面積
 なお事務所・店舗とは、事務所、店舗、銀行、百貨店の計

SAPPORO

札幌 都市データ

人口 1,894,745人
 (過去5年間の増減率 +2.7%)

企業数 72,900社
 (平成14-18年 増減率 +4.9%)

ワーカー数 781,821人
 (平成14-18年 増減率 +0.4%)

大企業数 179社
 (平成13-18年 増減率 +10.0%)

有効求人倍率 0.53倍

大学数 22校

大学生数 56,215人

銀行店舗数 187行

総預金高 7兆2437億円

ワーカー1人当たり商品販売額 1932万円/1人

ワーカー1人当たり製造品出荷額 1733万円/1人

オフィス店舗ビル棟数 10,638棟

オフィス店舗ビル総床面積 4,004,088平方メートル

新千歳空港

新千歳空港は、札幌市から約100キロ離れた場所にあり、札幌市と新千歳空港を結ぶ新千歳線が、札幌市と新千歳空港を結ぶ唯一の鉄道路線です。

SAPPORO

函館

人口 419,000人
 (過去5年間の増減率 +1.0%)

企業数 11,871社
 (平成14-18年 増減率 +1.5%)

ワーカー数 219,000人
 (平成14-18年 増減率 +0.5%)

大企業数 10社
 (平成13-18年 増減率 +0.0%)

有効求人倍率 0.53倍

大学数 1校

大学生数 1,000人

銀行店舗数 10行

総預金高 1兆5000億円

ワーカー1人当たり商品販売額 1500万円/1人

ワーカー1人当たり製造品出荷額 1000万円/1人

オフィス店舗ビル棟数 500棟

オフィス店舗ビル総床面積 100,000平方メートル

旭川

人口 115,000人
 (過去5年間の増減率 +0.5%)

企業数 1,500社
 (平成14-18年 増減率 +1.0%)

ワーカー数 60,000人
 (平成14-18年 増減率 +0.5%)

大企業数 5社
 (平成13-18年 増減率 +0.0%)

有効求人倍率 0.53倍

大学数 1校

大学生数 1,000人

銀行店舗数 5行

総預金高 5000億円

ワーカー1人当たり商品販売額 1000万円/1人

ワーカー1人当たり製造品出荷額 500万円/1人

オフィス店舗ビル棟数 100棟

オフィス店舗ビル総床面積 20,000平方メートル

苫小牧

人口 175,000人
 (過去5年間の増減率 +0.5%)

企業数 2,000社
 (平成14-18年 増減率 +1.0%)

ワーカー数 80,000人
 (平成14-18年 増減率 +0.5%)

大企業数 10社
 (平成13-18年 増減率 +0.0%)

有効求人倍率 0.53倍

大学数 1校

大学生数 1,000人

銀行店舗数 10行

総預金高 10000億円

ワーカー1人当たり商品販売額 1000万円/1人

ワーカー1人当たり製造品出荷額 500万円/1人

オフィス店舗ビル棟数 1000棟

オフィス店舗ビル総床面積 200,000平方メートル

札幌中心部

札幌中心部は、札幌市の中心部にあり、札幌市の中心部を形成しています。

■人口

各市発表の平成19年9月1日人口

■企業数

平成18年事業所・企業統計調査より事業所総数
 カッコ内は平成13年同統計調査と比較した増減率

■ワーカー数

平成18年事業所・企業統計調査より従業者総数
 カッコ内は平成13年同統計調査と比較した増減率

札幌



北海道大学

北海道大学植物園

旧庁舎

JR札幌駅

日本生命札幌ビル

駅前通

札幌 都市データ

■人口(最新9月1日調査)

5位 **1,894,745人**
 [過去5年間の増減率: +2.7%]

■企業数

6位 **72,900社**
 [H13→H18 増減率: -4.2%]

■ワーカー数

5位 **781,821人**
 [H13→H18 増減率: -0.4%]

■大企業数(従業員300人以上)

5位 **179社**
 [H13→H18 増減率: +10.5%]

■有効求人倍率

15位 **0.53倍**

■大学数

5位 **22校**

■大学生数

7位 **56,215人**

■銀行店舗数

6位 **187行**

■総預金高

12位 **7兆2437億円**

■ワーカー1人当たり商品販売額

5位 **1932万円/1人**

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

15位 **1733万円/1人**

■オフィス店舗ビル棟数

12位 **10,638棟**

■オフィス店舗ビル総床面積

5位 **4,004,088坪**

■東京からのアクセス

●空路
 羽田空港-新千歳空港 **1時間30分**

■空港

新千歳空港

■都心から空港までのアクセス・所要時間

- JR快速エアポート:
 札幌駅-新千歳空港駅36分
- 直通バス:
 札幌駅前(ANA前)から約1時間20分

札幌は北海道の政治・経済の中心として発展を続け、現在も人口は増加しており、道内における一極集中の傾向は依然として強まっている。市の中心部は、大通公園を挟んで北側の駅前通を中心としたオフィスエリア、南側の大型商業施設が集積する商業エリアとに大別することができる。現在、この二つのエリアを地下歩道でつなげる事業が2010年完成を目処に進行中であり、さらなる都市の活性化が期待される。求人倍率は、全国の大都市と比較すると弱含みな水準であるが、前述の一極集中傾向の継続、大企業の数、大学生(若者)の数も多く、都市ポテンシャルは高い。またオフィスエリアにおいては、既存ビルの建替計画が複数進んでいる。

JRタワー

時計台

テレビ塔

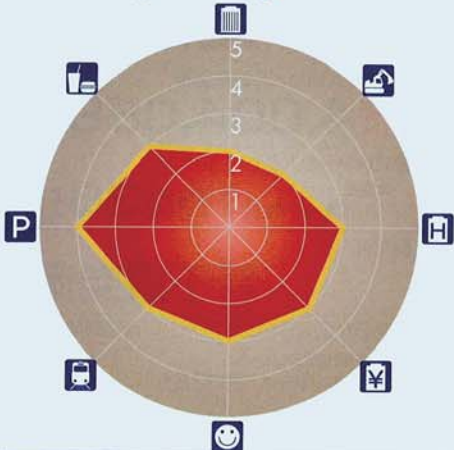
国道5号線

すすきの

札幌

RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート



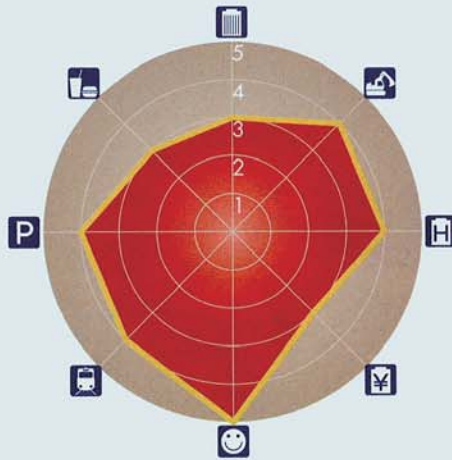
西11丁目

JR札幌駅から南西に約1キロメートル、地下鉄東西線西11丁目駅を中心とした業務集積エリアである。比較的中小規模のビルが多く、近隣には札幌高等裁判所や合同庁舎、中央区役所等の機関が集積しているエリアのため、テナントの構成としては弁護士や税理士といった「土」業の個人事務所が多いのが特色。

レーダーチャート凡例	オフィス街認知度	開発活性化度	平成竣工ビル集積度	金融街度
	ベンチャー人気度	交通アクセス度	駐車場確保容易度	飲食・ショッピング度

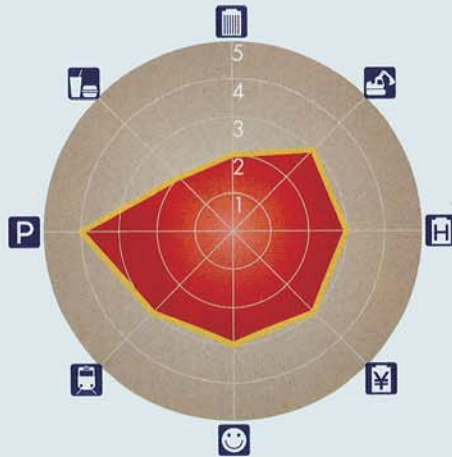
札幌駅北口

札幌駅北口の開発は比較的最近であるため、駅前には平成竣工のビルが多い。JR札幌駅へのアクセスが非常に良く、同駅を起点に道内アクセスを考える企業にとっては好立地と言える。ただ、オフィス街の範囲としてはあまり広くなく、物件集積度も札幌中心部に比べると低い。また、ここ数年でマンション建設が盛んに行われ、かなり住宅地化が進んだ。



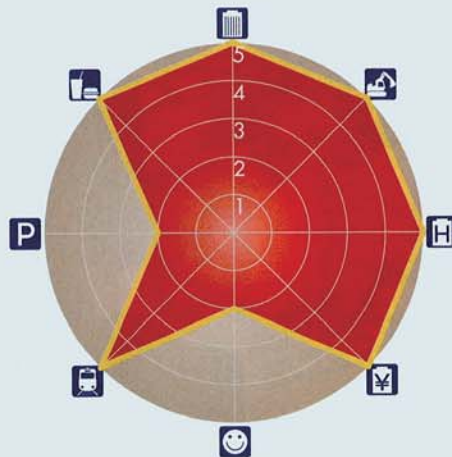
創成川東

オフィス賃料や駐車料金が中心部に比較して安く、車の渋滞が少ない等の理由から、移転需要が増加してきているエリア。現在、渋滞緩和、東西市街地一体化、歩車道分離による安全性確保等を目的に、北3条から南5条の間にある二つのアンダーパス連結と同上部を憩いの場とする計画が進められている。完成は2008年の予定。最近ではマンション建設も多く、周辺人口が急増している。



札幌中心部

JR札幌駅の南口から大通公園を越え国道36号線に至る、名実ともに北海道随一のビジネス街と言われるエリア。駅前通を中心に最もオフィスの集積度合いが高く、北海道庁や札幌市役所といった公的機関もこのエリアに所在する。当然ながらオフィス需要も多く、数年後には大型ビルの竣工やJR札幌駅周辺と大通周辺をつなぐ地下歩道の完成も予定されている。



函館

■人口 : 290,572人
 ■企業数 : 14,764社 (-10.3%)
 ■ワーカー数 : 119,714人 (-6.0%)

函館の業務集積は、函館駅を中心とした「駅周辺」、市電の五稜郭公園前駅を中心とした「五稜郭」、産業道路沿いに広がる「美原」の三つのエリアに分けることができる。「駅周辺」「五稜郭」はオフィスエリアであるが、需要は「駅周辺」よりも「五稜郭」の方が強めと言える。「美原」は幹線道路に面した大型店舗が多く、オフィスより店舗系の需要が多い。今後の動向で注目したいのは、北海道新幹線の新青森～新函館間の開業である。2015年度末の完成を目指して2005年5月より工事が進められているが、開業による実際の影響もさることながら、それに伴う事前のオフィス需要に対する影響に期待したい。

旭川

■人口 : 357,279人
 ■企業数 : 15,393社 (-9.3%)
 ■ワーカー数 : 139,691人 (-8.6%)

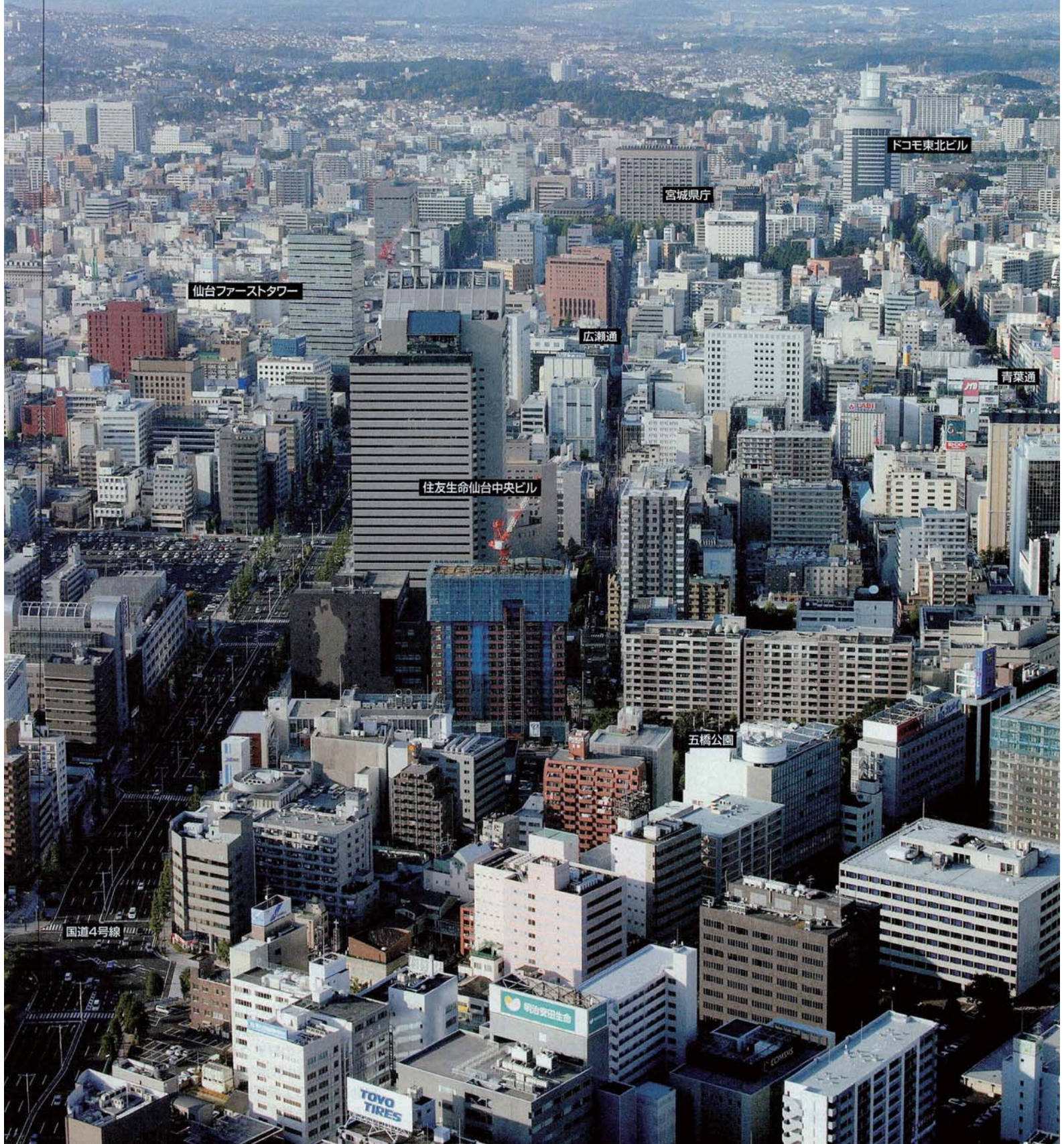
旭川は、商業施設が集積している駅前から、買物公園通りと呼ばれる歩行者専用道路に沿って商業エリアが広がり、買物公園と平行して伸びる緑橋通り沿いと、それと交差する四条通りの一部がオフィスエリアとなっている。道北の拠点として旭川に事務所を構える企業も多いが、最近では札幌へ統合する動きも多々見られ、オフィスマーケットとしては厳しい面がある。そのため、新築のオフィスビルや建築計画はほとんどなく、今後の市場拡大の要素も乏しい。全国的には、最近では旭山動物園の人気が高く、2006年度も入場者数が300万人を突破するといった明るい話題もある。

苫小牧

■人口 : 173,888人
 ■企業数 : 8,284社 (-9.5%)
 ■ワーカー数 : 81,081人 (-4.2%)

苫小牧は街の中心部に王子製紙の工場があり、古くから「紙のまち」としてその名が知られてきた。ただ昨今は、苫小牧駅前まで営業を続けてきた道内大手百貨店の丸井今井やダイエーが2005年に相次いで撤退するなど、一時、駅前空洞化が進んだ。オフィスエリアとしては、駅前から国道36号線までの間と同36号線沿いになるが、需要は必ずしも活発とは言えない状況である。しかし最近では、新千歳空港への好アクセスや、道内最大の貨物取扱高を誇る苫小牧港などの交通利便性が評価され、自動車関連の工場が相次いで進出を決定するなど明るい兆しも見えてくる。

仙台



仙台 都市データ



■人口(最新9月1日調査)	12位 1,029,092人 [過去5年間の増減率: +1.0%]
■企業数	11位 45,943社 [H13→H18 増減率: -3.4%]
■ワーカー数	10位 500,444人 [H13→H18 増減率: -0.7%]
■大企業数(従業員300人以上)	11位 110社 [H13→H18 増減率: -0.9%]
■有効求人倍率	10位 1.03倍
■大学数	11位 15校
■大学生数	8位 49,863人
■銀行店舗数	7位 134行
■総預金高	7位 4兆5715億円
■ワーカー1人当たり商品販売額	8位 1856万円/1人
■ワーカー1人当たり製造品出荷額	3位 4438万円/1人
■オフィス店舗ビル棟数	11位 11,054棟
■オフィス店舗ビル総床面積	10位 2,427,914坪
■東京からのアクセス	●JR新幹線はやて 仙台駅まで 1時間41分
■空港	仙台空港

仙台空港

■都心から空港までのアクセス・所要時間	●仙台空港アクセス線: 仙台駅-仙台空港駅 17分 ●直通バス:仙台駅前 (さくら野百貨店西側)から約 35分 (西口バスプール)から約 40分
---------------------	---

エナジースクエア

アエル

駅前通

仙台ロフト

JR仙台駅

ヨドバシカメラ

ヨドバシカメラ

仙台は、東北経済の中心地として古くから多くの企業が支店を構える。JR仙台駅西側の青葉通を中心に、広瀬通、南町通周辺が仙台のオフィスエリアだが、1990年代後半からは仙台駅東側も急速にオフィスの集積が進んでいる。この90年代後半は、仙台にとって一つの転機となった時代で、複数の大型ビル竣工と景気低迷期が重なり、一時、マーケットは停滞。しかし昨今は、2004年頃からの景気の本格的な回復と新規供給の抑制傾向により、既存空室の消化が着実に進んでいる。今後、2010年頃にかけて中心部の再開発計画が数多く具体化してきており、さらに2015年には地下鉄東西線も開通。都市ポテンシャルの高まりが期待される。

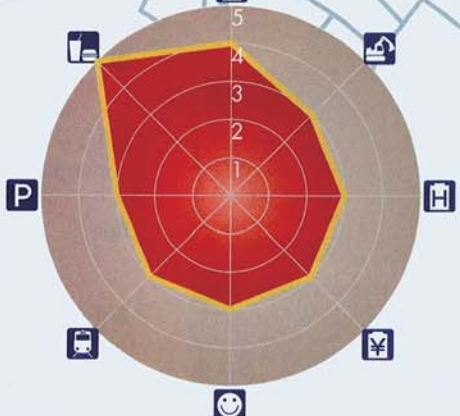
仙台 RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート



シービー・リチャードエリス株式会社
仙台支店 ☎022-262-5651

コトワダイ
勾当台



県庁、市役所、合同庁舎等が立地し、かねてから官公庁街としてのイメージが強いビジネス街である。業務集積としては、ゼネコン等、建設関係の企業が多くオフィスを構えている。近年は、一部のビルにおいて建て替えや売却の動きが見られるものの、現時点での目立った新規供給は見当たらない。

レーダーチャート凡例	オフィス街認知度	開発活性化度	平成竣工ビル集積度	金融街度
	ベンチャー人気度	交通アクセス度	駐車場確保容易度	飲食・ショッピング度

盛岡

■人口 : 294,099人
 ■企業数 : 15,282社 (-5.1%)
 ■ワーカー数 : 146,011人 (+1.3%)

JR盛岡駅東側の中央通りから県庁周辺のエリアが、盛岡のビジネス街の中心部である。景気低迷期には企業の縮小や撤退が相次ぎ、オフィスマーケットは大きく悪化。新規供給も、2002年の「朝日生命盛岡中央ビル」竣工以降、具体化したものは1棟も見られなかった。しかしながら、現在は景気の回復基調の本格化と、北東北のビジネス拠点としての立地ポテンシャルの高さから、少しずつテナント需要が戻りつつある。オフィスビルの新規開発計画や、最近ではJR盛岡駅西口において商業、住宅を中心とした再開発事業も急速に進行しており、注目を集めている。

秋田

■人口 : 329,452人
 ■企業数 : 16,391社 (-6.9%)
 ■ワーカー数 : 146,866人 (-2.2%)

秋田は、景気低迷期における拠点縮小や撤退等の動きによりマーケットが悪化して以降、現在も市況改善が遅れている都市である。新規需要の伸びは鈍く、2004年、秋田駅東口に駅直結の「秋田拠点センター」が竣工した以外、新規供給は抑制された状態が継続、停滞感の強いマーケットとなっている。オフィスエリアは、JR秋田駅西側から県庁周辺までが中心で、比較的设备水準が高く条件も柔軟なビルに需要が集まっている。秋田県郊外では、コールセンターの進出等、企業誘致が成功した事例も見受けられるため、秋田全体での企業誘致や事業創出等の施策が望まれる。

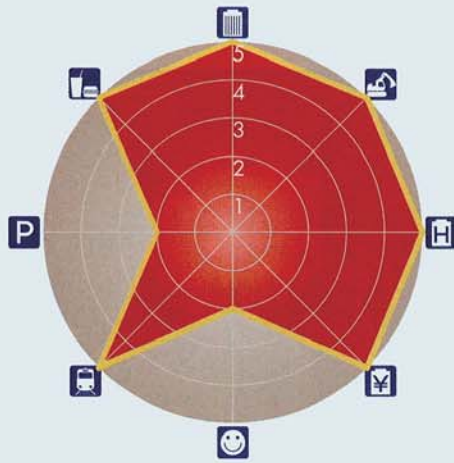
郡山

■人口 : 339,079人
 ■企業数 : 16,597社 (-7.0%)
 ■ワーカー数 : 161,160人 (-0.9%)

盛岡と並び、東北のビジネス拠点としての立地ポテンシャルが高い都市であり、古くから堅固なマーケット推移となっている。他都市同様、一時期需給バランスが崩れて空室率が上昇したが、現在はテナントの拡張や新設等、プラスのニーズが増加傾向にあり、好立地で設備水準に優れたビルでは満室稼働しているビルもある。ただし、競争力の劣るビルでは、空室が長期化する傾向は依然として根強い。新規供給は、JR郡山駅前の「ビッグアイ」が2001年に竣工して以降、具体化していない。南東北の中核都市として、郊外では物流企業の集積が多い都市でもある。

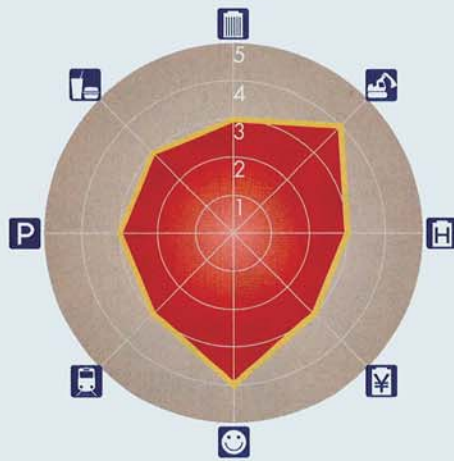
青葉通・広瀬通

東西に伸びる青葉通、広瀬通を中心に、古くからJR仙台駅を起点としたオフィス・商業両面のコアゾーンとして認識されてきたエリアである。市中心部の中でも、オフィスビルの棟数、貸室面積、企業数、集積度が最も高い。近年は、2010年頃にかけて複数の再開発計画が具体化しており、成熟したビジネス街でありながら、仙台の中で最も活性化が顕著なエリアでもある。



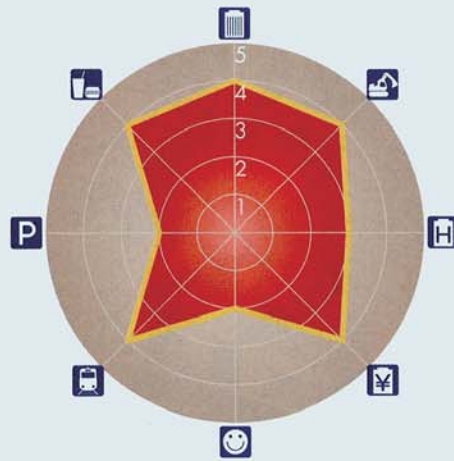
仙台駅東口

JR仙石線の地下化に伴い、近年急速に再開発が進んでいるエリア。マンション等住宅が混在し商業施設の集積は西口に比べ劣るものの、比較的新しいオフィスビルが多く存在する。また、駐車場料金相場も安めの設定となっているのもニーズを集める要因と言える。新築ビルの計画も複数予定されており、今後のインフラ整備を含めた発展が期待される。



南町通・五橋

南町通から地下鉄五橋駅周辺で形成されるゾーン。築年数の経過したビルが多く、オフィス市場としては、やや動きが停滞している。しかしながら、今年「南町通センタービル」が竣工し、徐々に需要が戻りつつあり、加えて2010年に竣工が予定されている「(仮称)仙台一番町プロジェクト」の大型開発計画が注目を集めている。



名古屋

JRセントラルタワーズ

名古屋ルーセントタワー

ミッドランドスクエア

伏見

丸の内

三越

松坂屋

名古屋高速都心環状線

名古屋 都市データ



中部圏の中核都市である名古屋のビジネスゾーンは、JR名古屋駅の東側に伸びる広小路通、錦通、桜通の3本の大通り沿いを中心とした中村区と中区に広がっている。空室率は景気低迷期の2003年をピークに、その後、製造業を中心とした経済の好調さを背景に、回復の動きを見せている。近年、主に投資家による不動産開発事業の増加が著しく、2007年～2008年にかけてのオフィス新規供給量が、バブル期以降最高水準となり、需要を牽引しながらも、新築ビル間のテナント募集競争を激化させつつある。郊外には自動車、陶磁器、繊維産業、工作機械等、第2次産業の大手企業とその工場が散在しており、都心部に立地する企業であっても、営業上、車の依存度が高い。



■人口(最新9月1日調査)

4位 **2,236,432人**
[過去5年間の増減率: +2.3%]

■企業数

3位 **128,414社**
[H13→H18 増減率: -7.7%]

■ワーカー数

3位 **1,384,280人**
[H13→H18 増減率: +1.6%]

■大企業数(従業員300人以上)

4位 **330社**
[H13→H18 増減率: +11.1%]

■有効求人倍率

1位 **1.89倍**

■大学数

3位 **28校**

■大学生数

4位 **85,855人**

■銀行店舗数

3位 **320行**

■総預金高

3位 **18兆1155億円**

■ワーカー1人当たり商品販売額

3位 **2031万円/1人**

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

9位 **2873万円/1人**

■オフィス店舗ビル棟数

4位 **25,065棟**

■オフィス店舗ビル総床面積

3位 **6,395,915坪**

■東京からのアクセス

●JR新幹線のぞみ 名古屋駅まで **1時間40分**

■空港

**中部国際空港(セントレア)
県営名古屋空港**

■都心から空港までのアクセス・所要時間

- セントレア/名古屋鉄道:
名鉄名古屋駅-中部国際空港駅28分
直通バス:名古屋バス乗り場から55分
- 県営名古屋空港/
直通バス:名古屋駅から18~23分

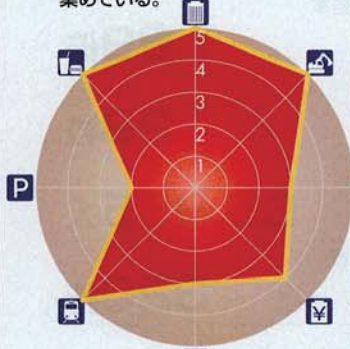
名古屋

RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート

名駅

名古屋の玄関口として、また海外と直結する「中部国際空港」へも30分圏内という、交通の要衝。近年高さ200m級の超高層ビルが次々と竣工したことに加え、周辺ビルの建替計画も進んでおり、ビジネスゾーンとしての業務集積がより一層高まった。同時に、金融や高級ブランド店、有名飲食店の出店も相次ぎ、市内随一の複合エリアとして注目を集めている。



丸の内

官公庁街に程近いビジネスゾーンで、都心型マンションも混在する職住近接エリア。平成元年の地下鉄桜通線開通以降に発展した、比較的新しいオフィス街である。フロア面積が100坪以下の中小築浅ビルが多く、弁護士事務所や官公庁外郭団体などの入居が目立つ。伏見に次いでオフィスビルの大量新規供給が予定されている。



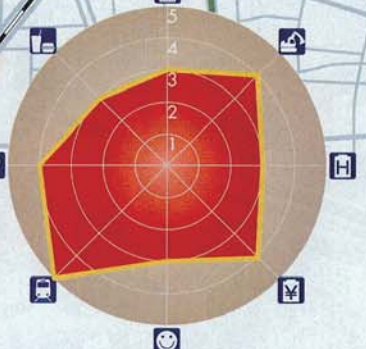
名駅西

かつては闇市が立ち、駅周辺が整備された以降も、商業施設の建設が少ないゾーンであったが、受験戦争の激化に伴い大手予備校が多数進出し、若者街として発展してきた。他にビジネスホテルや飲食雑居ビルが混在し、オフィス集積度は低いが対個人向けサービス企業の比率は高い。名駅と比較すると賃料に割安感がある。



金山

JR・地下鉄・名鉄が乗り入れるターミナル駅を中心に街が広がる。かつては乗換駅のイメージが強かったが、周辺にホテルや商業施設が充実し、中部国際空港開業以来その様相を一変させている。元来、鉄道や車の交通利便性が高く、にわかにもオフィス立地として見直されており、業種問わず需要は高い。オフィスビルストックが少ないため、今後の新規供給に期待がかかる。



レーダーチャート凡例

- 📄 オフィス街認知度
- 😊 ベンチャー人気度

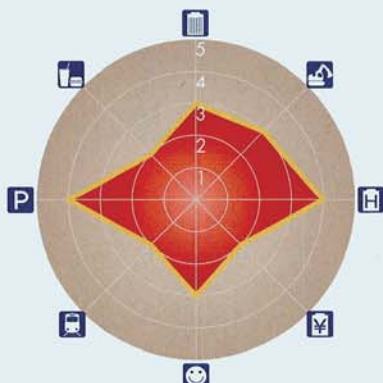
- 🏠 開発活性化度
- 🚗 交通アクセス度

- 🏢 平成竣工ビル集積度
- 🅑 駐車場確保容易度

- 💰 金融街度
- 🍽️ 飲食・ショッピング度

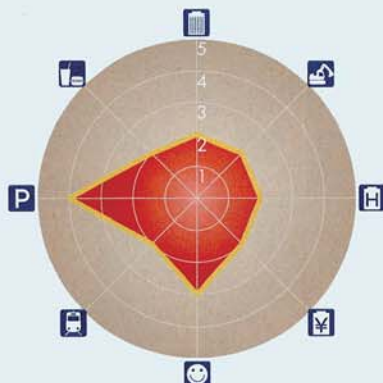
ヒガシザクラ タカオカ
東桜・高岳

栄に隣接し、ショールームや店舗、各種物販店の出店が進む一方で、緑も多く都心型マンションが散見される。オフィス立地としては、2005年に高層ビル「アーバンネット名古屋ビル」が竣工し、ビジネスエリアとしての認知度も高まった。都心高速へのアクセスなど車の利便性が高いエリアであるため、社用車を多く抱える企業が集積している。



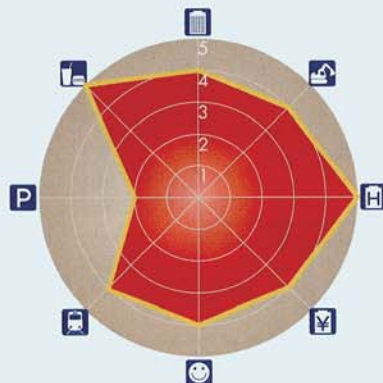
シンザカエ
新栄

栄に地下鉄で1区間という交通利便性に加え、割安な賃料によりテナントの流入が期待できるエリアである。しかし、設備水準が低く老朽化したビルが多く、また住居ゾーンや店舗ゾーンが混在したエリアとのイメージが強いため、賃料水準は低迷基調を脱しきれていない。



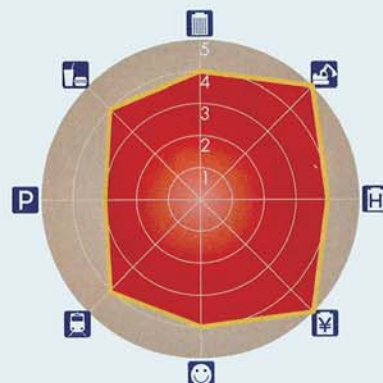
サカエ
栄

表通りには、大型デパートやブランドの路面店が建ち並び、その地下には1駅以上続く巨大な地下商店街が存在する。また、金融証券街や、錦三(キンサン)の名で知られるナイトスポットも抱える、有数の繁華街でもある。近年は、商業色の強い開発が中心であったが、人材確保や来客型のオフィス立地として、依然強い需要が存在するエリアである。



伏見

大通り沿いに銀行が建ち並び、古くからビジネスゾーンとしての認知度は高い。ただし、一本脇道に入ると繊維問屋や劇場などの文化施設も多く、表裏の街並みの差が激しい地区でもある。近年はIT関係の大手企業と、その関係取引先が集積。新築オフィスビルの建設も目覚しく、2006年~2008年にかけて竣工するビルは10棟を超える。



金沢

■人 口 : 455,518人
■企業数 : 27,016社 (-6.7%)
■ワーカー数 : 243,230人 (+0.3%)

金沢は北陸3県(石川県・富山県・福井県)の中核都市として、支店・営業所レベルの拠点が数多く所在している。ビジネスゾーンとしては、武蔵町から南町・香林坊にかけての国道157号線(通称:百万石通り)沿線が中心となる。90年代にJR金沢駅周辺における複数の大型ビル竣工と景気後退の時期が重なり、以降、オフィス市場は低迷が続いている。そのため、オーナーサイドの供給マインドは冷え込んだまま新規供給は抑制傾向にあり、近年では2004年に「AUBE」「KCビル」の2棟が供給されたのみである。現在は、金沢駅周辺の大型ビル、竣工年の新しいビルを中心に需要が集まり、市況はやや回復基調にある。

静岡

■人 口 : 720,475人
■企業数 : 38,166社 (-10.0%)
■ワーカー数 : 328,478人 (-5.7%)

静岡県は首都圏に近く、また東西交通の要衝になることから、オフィスだけでなく、メーカー企業の工場などインダストリアル施設の進出も多い。県の中心である静岡市は、静岡駅北口を中心として徒歩15分圏内にオフィスビルや商業施設が集中している。オフィス市場の大きな特徴は、近年のビル新規供給が非常に少ないこと。2003年に静岡駅南側に数棟の大型ビルが建ち上がったが、以降2010年まで大型開発の予定がない。そのため2010年竣工の紺屋町地区市街地再開発(JR静岡駅北口駅前)は、その動向が注目されている。本年は、バルコ、109が新規出店するなど、商業施設の新旧交代が話題となった。

岐阜

■人 口 : 423,062人
■企業数 : 23,774社 (-9.6%)
■ワーカー数 : 190,753人 (-2.6%)

岐阜は景気低迷期に拠点縮小や撤退等の動きがあって以降、景気回復期においても新規需要の伸びが鈍く、現在も市況改善が遅れている都市だと言える。ビジネスゾーンはJR岐阜駅北側から岐阜市役所周辺までが中心。比較的设备水準の高いビルが多く、需要を集めている。2005年にJR岐阜駅北口に駅直結の「大岐阜ビル」が満室竣工して以降、新規供給は抑制された状態が続いていた。2007年8月に地上43階建の「岐阜シティ・タワー43」の竣工を皮切りに、今後5年以内に岐阜駅前周辺の大規模な再開発が数棟予定されている。しかし、いずれの再開発も分譲マンション事業が中心のため、名古屋を中心としたオフィス集積地のベッドタウン化が、今以上に進むことが想定される。

大阪

梅田スカイビル

淀川

ハービス大阪

プリーゼタワー(建築中)

北ヤード

JP大阪駅

大阪マルビル

大同生命 大阪本社

三井住友銀行

西日本の最大の都市である大阪は、南北に伸びる地下鉄御堂筋線沿いを中心にオフィス街が形成されている。なかでも梅田、淀屋橋、本町等は、日本を代表するビジネス街と言っても過言ではないだろう。オフィス市況は10%を超える空室率となった2003年を底に順調に回復を見せており、直近では半分の5%台まで回復した。特にSクラス・Aクラスのハイグレードビルではほとんど空室がない状況となっており、賃料は上昇傾向にある。今後、北ヤード、阪急ビルの建て替え等、中心部において大型開発が目白押しであり、市況の活性化が期待される半面、供給増による需給バランスの悪化が懸念されている。

大阪 都市データ



■人口(最新9月1日調査)

3位 **2,643,366人**
[過去5年間の増減率: +0.9%]

■企業数

2位 **199,848社**
[H13→H18 増減率: -13.4%]

■ワーカー数

2位 **2,139,315人**
[H13→H18 増減率: -7.4%]

■大企業数(従業員300人以上)

2位 **626社**
[H13→H18 増減率: -0.6%]

■有効求人倍率

3位 **1.75倍**

■大学数

6位 **22校**

■大学生数

9位 **33,402人**

■銀行店舗数

2位 **384行**

■総預金高

2位 **30兆2645億円**

■ワーカー1人当たり商品販売額

1位 **2222万円/1人**

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

12位 **2518万円/1人**

■オフィス店舗ビル棟数

2位 **54,704棟**

■オフィス店舗ビル総床面積

2位 **11,974,732坪**

■東京からのアクセス

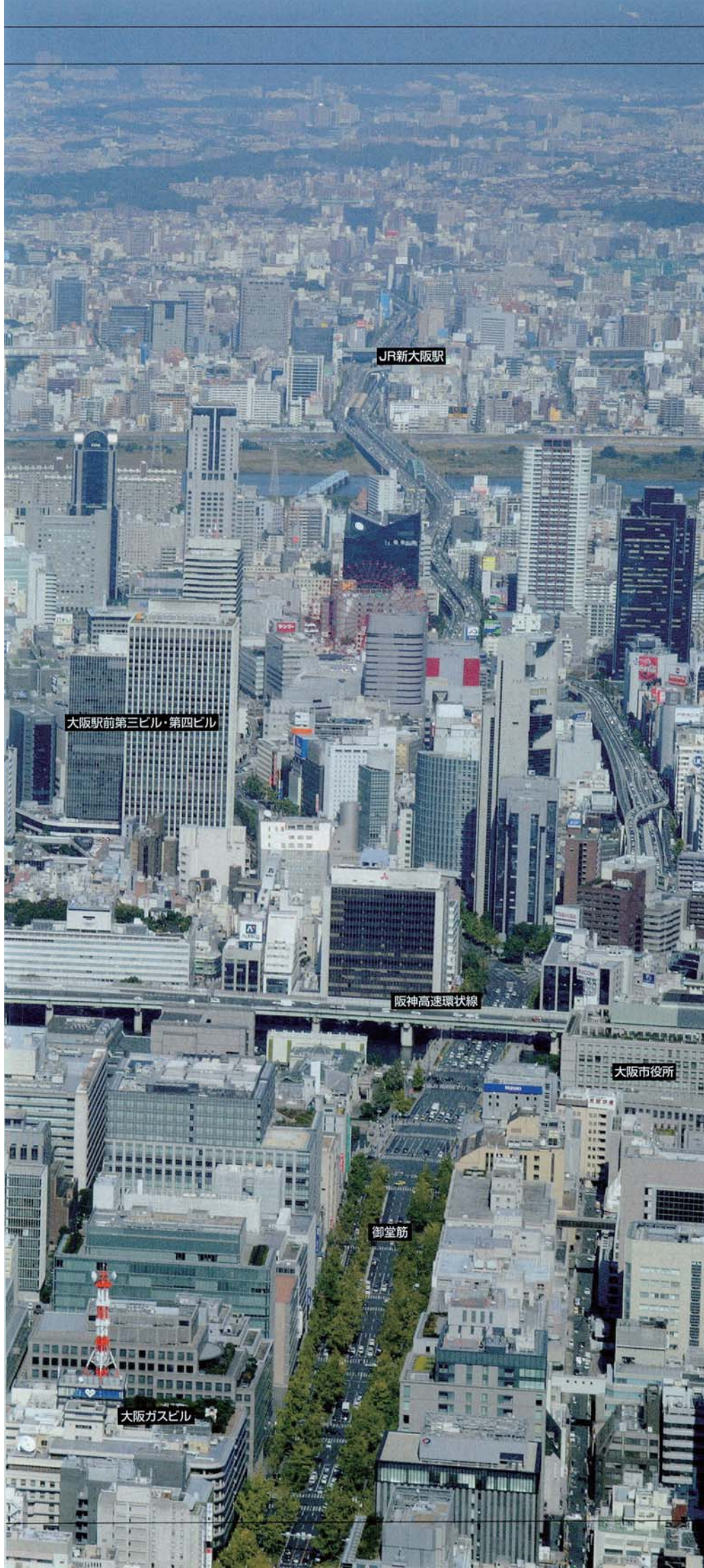
- JR新幹線のぞみ 新大阪駅まで **2時間33分**
- 空路 羽田空港-伊丹空港 **1時間5分**

■空港

関西国際空港(関空)
大阪国際空港(伊丹)

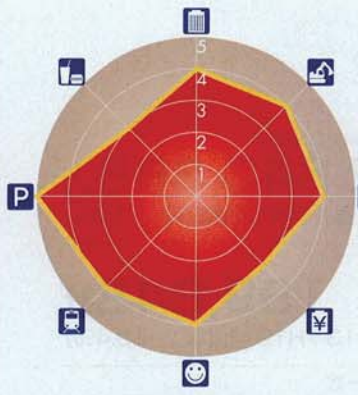
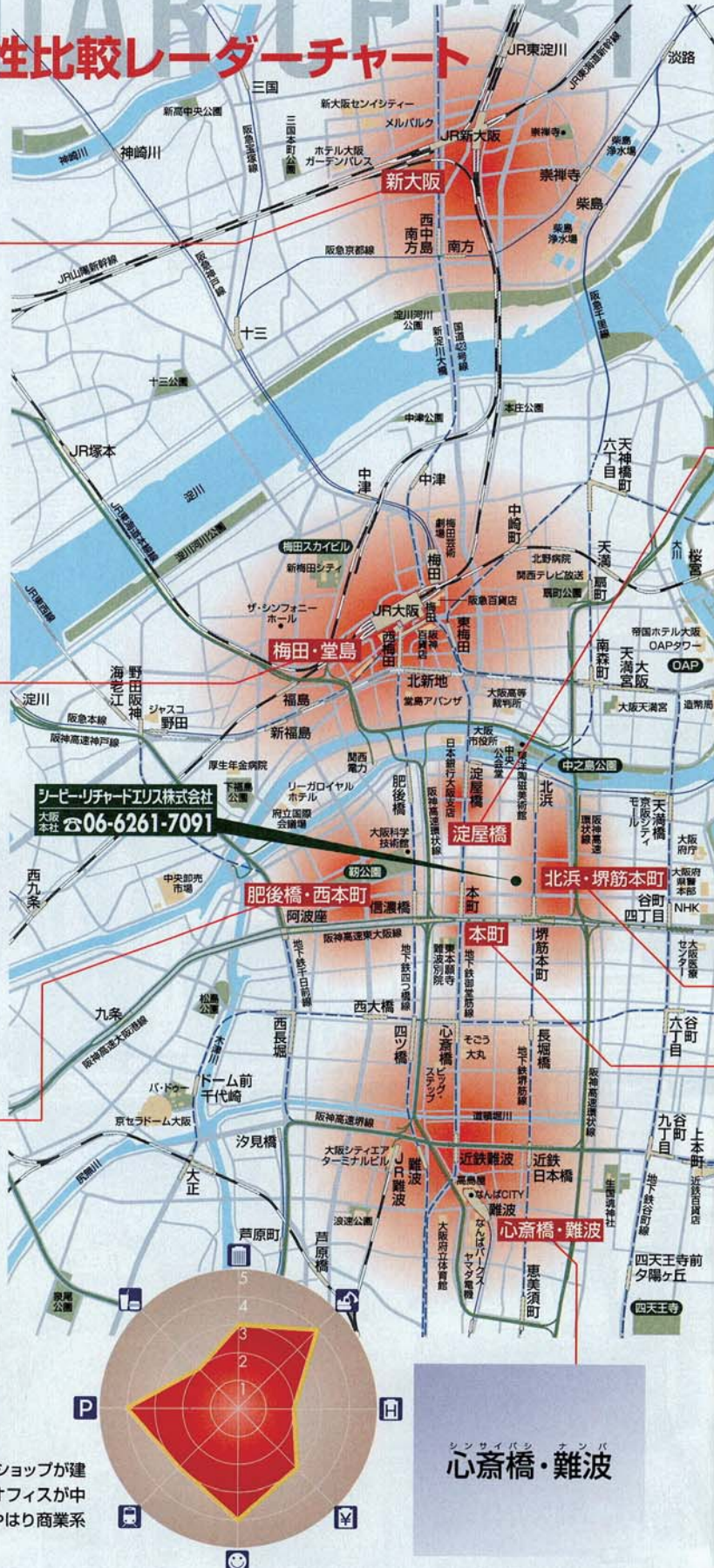
■都心から空港までのアクセス・所要時間

- 関空/JR特急はるか:新大阪駅-関西空港駅45分
JR関空快速:大阪駅-関西空港駅1時間3分
直通バス:大阪駅前から約50分
- 伊丹/阪急・大阪モノレール:
梅田駅-蛍池駅-大阪空港駅16分
直通バス:大阪駅前(梅田)周辺から約25~30分



大阪

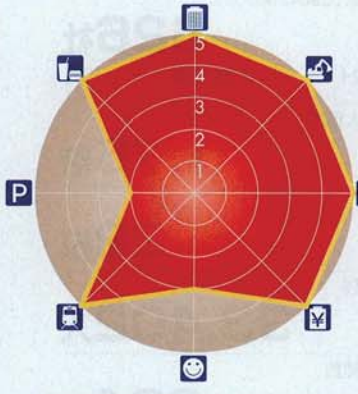
エリア特性比較レーダーチャート



新大阪

新幹線の発着駅として栄えてきた新大阪は、北側の宮原地区が大型ビル街となっており、開発が比較的新しく築年数の浅い優良大型ビルが多数存在している。

反面、南側の西中島地区は古いビルが目立つ。近年、大型ビルの供給によりエリアポテンシャルが上昇。梅田、淀屋橋、本町といった旧来のオフィスゾーンと遜色ない人気を誇っている。



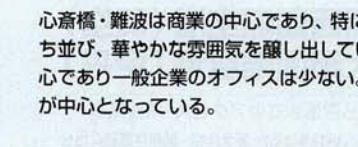
梅田・堂島

西日本最大のターミナルである梅田駅周辺は、人材派遣、教室、金融機関店舗など、集客を目的としたテナント需要が高く、賃料も人気も大阪で最も高いエリアとなっている。今後、北ヤード、JR新ビル、阪急新ビル等、多数の供給が予定されており、さらなる発展が期待されるが、半面、供給過多による需給バランスの悪化が懸念され始めている。



肥後橋・西本町

肥後橋・西本町の四つ橋筋沿いは、堺筋同様、御堂筋のサブマーケット的な機能であるが、開発は比較的新しい。そのため、堺筋と比較し築年数の浅いビルが目立ち、安定的な需要を保っている。しかし、今後、梅田や御堂筋で新規供給が進むと、需要が流出する可能性の高いエリアでもあり、需給バランスの悪化が懸念される。



心齋橋・難波

心齋橋・難波は商業の中心であり、特に心齋橋は、通りの1階に有名ブランドショップが建ち並び、華やかな雰囲気を出している。業務集積に関しては、来客型のオフィスが中心であり一般企業のオフィスは少ない。新規供給も複数予定されているが、やはり商業系が中心となっている。

レーダーチャート凡例

- オフィス街認知度
- ベンチャー人気度

- 開発活性化度
- 交通アクセス度

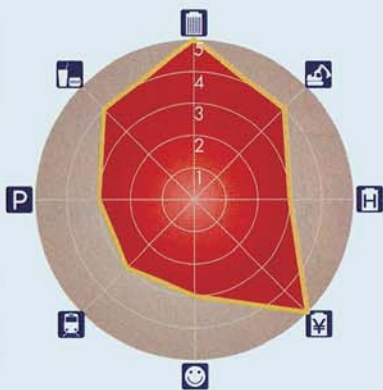
- 平成竣工ビル集積度
- 駐車場確保容易度

- 金融街度
- 飲食・ショッピング度



淀屋橋

古くからのビジネス街である淀屋橋は「住友村」と言われており、住友銀行(現:三井住友銀行)旧本店を始め、住友グループの企業の本社が集積している。また、日本生命等、日本を代表する企業の本社もある。近年は老朽化したビルが目立っていたが、建て替えにより新しいビルが供給され始めており、改めて人気を集めるエリアとなっている。



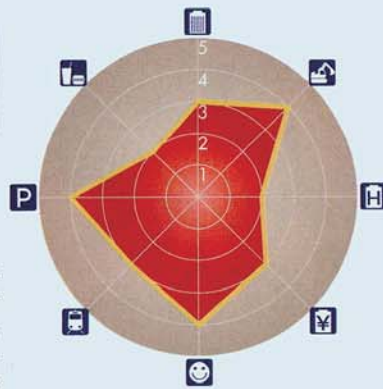
OBP

20年程前に誕生した比較的新しいビジネス街で、松下グループを中心に、竹中工務店、住友生命など、大阪を代表する大企業主導により開発されたエリアである。ロケーション的には、中心の御堂筋から遠く不便な面があり、営業系オフィスよりは、ソフト開発・コールセンターなど事務系のオフィスが比較的多い。



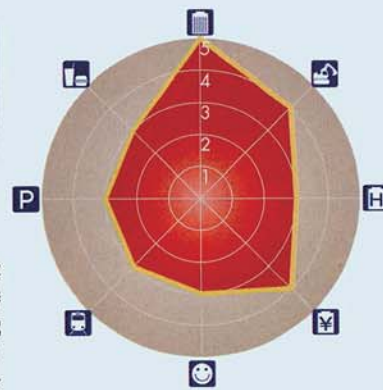
北浜・堺筋本町

北浜・堺筋本町の堺筋に沿ったビジネスゾーンは、御堂筋のサブマーケット的な存在である。古くから開発されてきたため、老朽化したビルが目立つが、近年、オフィス市況の回復に伴いビルの建て替えが始まっており、2008年には3棟の大型ビルが竣工する予定となっている。これらのビルは比較的順調にテナント誘致が進んでいる。



本町

古くから「船場」と呼ばれ繊維業を中心に発展してきたが、一時期、繊維業の不況により地盤沈下が進んだ。しかし、ロケーションの良さや大小のビル群の林立により、多業種の企業が集積が進み、人気が回復してきている。今後は、本町交差点の積水ハウスの開発をメインに再開発が多数予定されており、さらなる発展が期待される。



京都

■人口 : 1,468,588人
 ■企業数 : 77,110社(-10.1%)
 ■ワーカー数 : 689,392人(-0.6%)

ビジネス街の中心地は、四条烏丸やJR京都駅北側を筆頭に、烏丸御池、烏丸五条に形成される。なかでも四条烏丸は、昨今、新築供給もあり活況を呈している。またJR京都駅北側は、新規供給の予定がなく、まとまった空室の確保が難しい状態である。このところの空室率は6%台の水準を継続しているが、やや上昇傾向にある。商業エリアの中心は四条通りと河原町通り沿い。四条通りには、スーパーブランド店などの新規出店が目立つ。一方、市の新景観条例に伴う建物高さ規制やトランジットモール(交通規制)の導入検討など、行政主導の新しい街づくりが今後の市況にどのような影響を与えるか注目される。

神戸

■人口 : 1,548,414人
 ■企業数 : 71,468社(-3.6%)
 ■ワーカー数 : 668,953人(-1.2%)

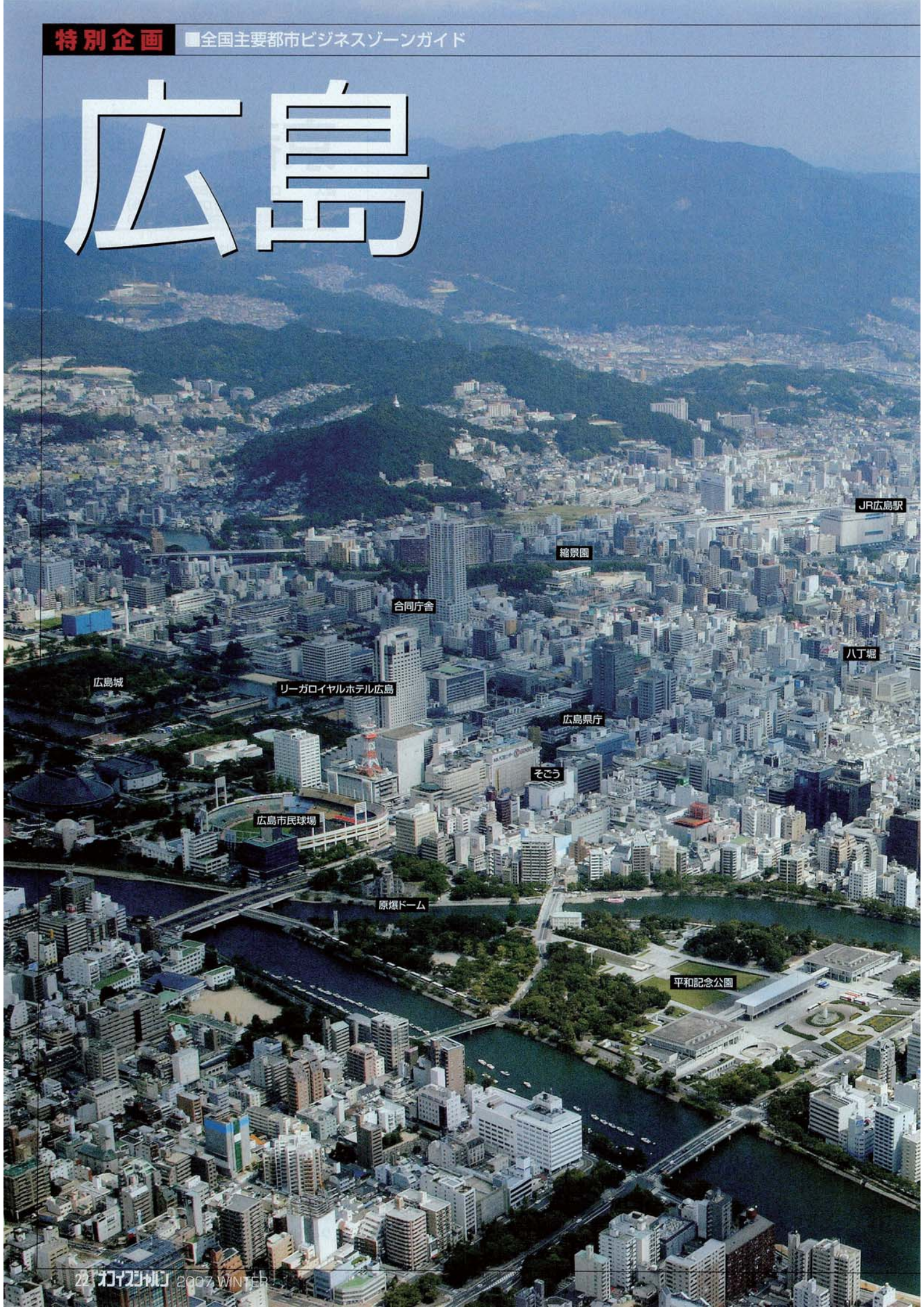
ビジネス街の中心地は、三ノ宮、元町、神戸。なかでもJR、阪急、阪神、地下鉄、ポートライナーが乗り入れる三ノ宮への需要が他のエリアを圧倒している。神戸全体の空室率は11%台と依然として高水準である。一方で、今年、来年ともにオフィスビルの供給予定がないため、まとまった空室の確保が難しい状態でもある。商業店舗ビルは、旧居留地を中心に開発が複数進行中。ホテルは、今後3年間で6件が開業予定。昨今は震災後最高の観光客数を記録し神戸空港の開港効果も顕著。また、スーパーコンピュータの誘致成功、市は工場・流通分譲地の新たな造成を決めるなど、景気回復は着実に進んできている。

堺

■人口 : 834,553人
 ■企業数 : 29,444社(-10.9%)
 ■ワーカー数 : 282,505人(-5.2%)

2006年4月から政令指定都市に移行した堺市だが、中心となるビジネス街は堺東駅周辺と堺駅周辺の二つに分かれている。堺東エリアは市役所があり、オフィスゾーンの中心的な立地となっている。特に駅前には、銀行、証券会社、人材派遣、学校など、集客を目的としたオフィスが目立つ。また、その他の一般企業に関しては、堺東、堺ともに、大阪南部、場合によっては和歌山も含む南近畿全体を営業エリアとした支店・営業所が数多く存在する。堺のオフィス市況は近年回復基調を見せ始めているが、臨海部にシャープの工場建設が決まり(2010年完成予定)、関連企業の進出によりさらなる回復が期待される。

広島



広島は中国地方の核都市として、マツダを始めとする製造業企業の本社集積と支店経済の両面を持ち合わせている。ビジネス街は、八丁堀・紙屋町を中心に広がっており、東はJR広島駅、南は大手町へ続く大通りに面したビルで市場が形成されている。空室率は依然10%を上回る水準で推移しているが、企業業績の回復を受けて新規出店や拡張移転の需要が徐々に増加しており、築浅・大型ビルでは空室が減少し成約賃料水準も上がり始めている。また、オフィスビルの新規供給はここ数年来抑制されてきたが、2007年以降、建替計画や再開発の計画が具体化してきている。

広島 都市データ

■人口(最新9月1日調査)

11位 1,162,165人
[過去5年間の増減率: +2.5%]

■企業数

9位 54,053社
[H13→H18 増減率: -0.9%]

■ワーカー数

9位 536,200人
[H13→H18 増減率: +1.4%]

■大企業数(従業員300人以上)

13位 99社
[H13→H18 増減率: +2.1%]

■有効求人倍率

4位 1.32倍

■大学数

8位 19校

■大学生数

10位 33,334人

■銀行店舗数

9位 126行

■総預金高

9位 5兆343億円

■ワーカー1人当たり商品販売額

7位 1861万円/1人

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

5位 3674万円/1人

■オフィス店舗ビル棟数

8位 12,360棟

■オフィス店舗ビル総床面積

9位 2,482,784坪

■東京からのアクセス

●JR新幹線のぞみ 4時間25分
広島駅まで

●空路 1時間20分
羽田空港-広島空港

■空港

広島空港

■都心から空港までのアクセス・所要時間

●直通バス:
広島駅新幹線口から45分

比治山公園

平和大通り

中国電力

鯉城通り

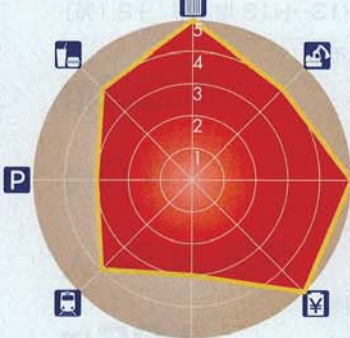
広島

RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート

鯉城通

紙屋町から平和大通りへつながる鯉城通り沿いに、ビジネス街が形成されている。相生通に次ぐオフィスビル集積ゾーンであり、しかも、築浅の大型ビルが多い。2007年には「ニッセイ広島ビル」を含む2棟の新規供給もあり、現在、最もテナント需要を吸引しているエリアである。



相生通

古くからの中心地である八丁堀から紙屋町につながるビジネスゾーンで、業務集積度は市内で最も高い。また、「そごう」「福屋」「天満屋」等の商業施設も立地し、繁華街としての一面も併せ持つエリアである。広電の紙屋町再開発計画を含め、複数の再開発計画が具体化しており、成熟度の高いオフィス街ながら、今後の注目度も高い。



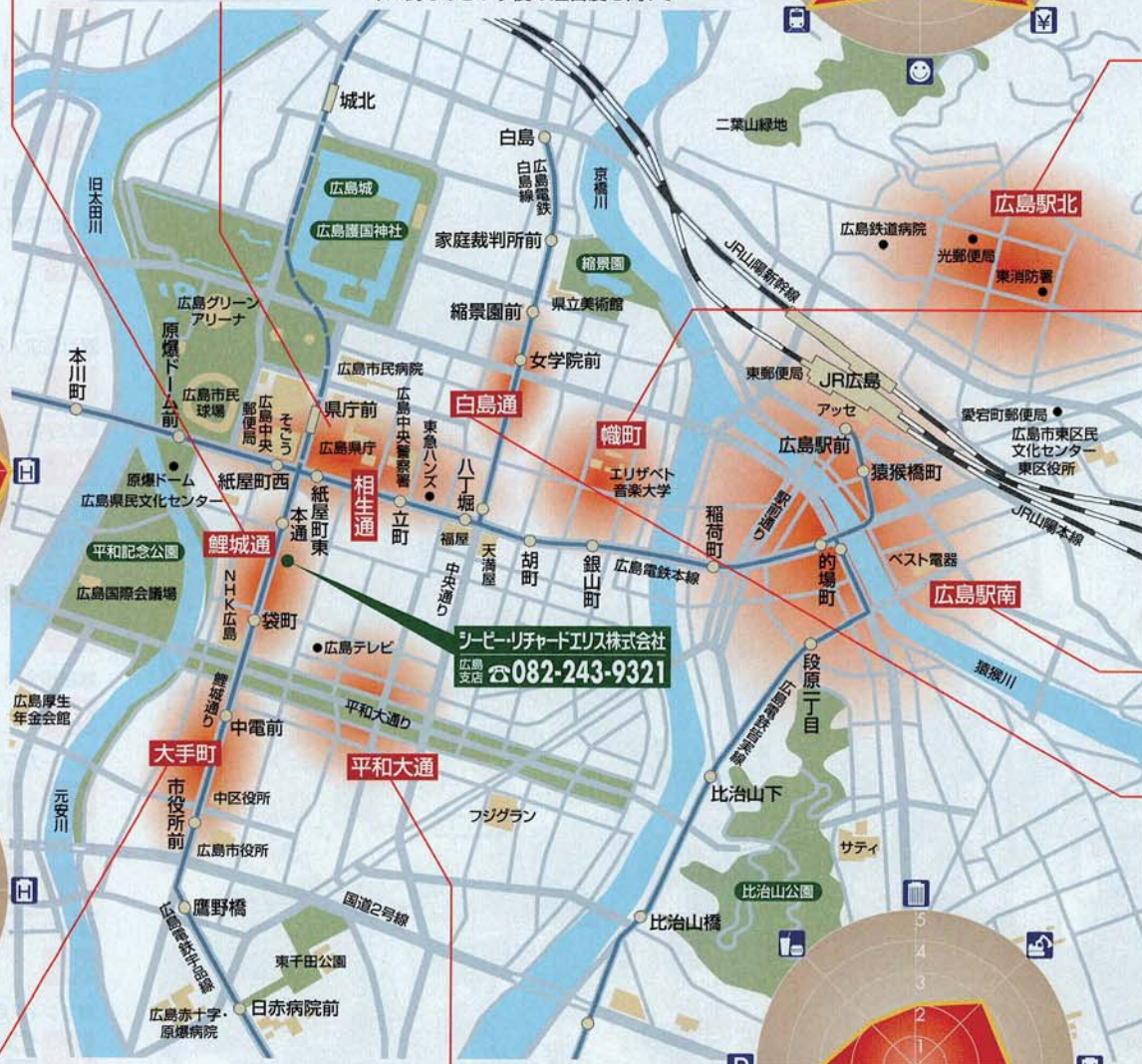
大手町

平和大通りから国道2号線へ至る鯉城通り沿いに形成されるビジネス街。紙屋町周辺から広がったオフィスゾーンで、比較的築浅のビルが多い。中国電力本社や広島市役所が立地していることからオフィス街としての認知度は高いものの、中心市街地や広島駅へのアクセスが悪く、現在はビジネス一等地としての位置づけにはない。



平和大通

主に、平和大通りと中央通りに面したビルで形成されているビジネスゾーン。ホテルや店舗が混在するエリアでもある。立地的には中心市街地に隣接しているものの、公共交通機関がバス路線のみであるため、アクセス面でやや難点がある。そのため、昨今のテナント需要も低調である。



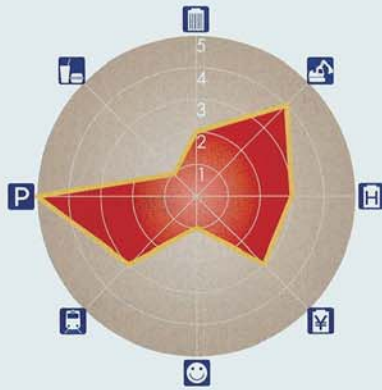
シービーリチャードエリス株式会社
広島支店 ☎082-243-9321

レーダーチャート凡例

- ☑ オフィス街認知度
- 🚗 開発活性化度
- 🏢 平成竣工ビル集積度
- 💰 金融街度
- 😊 ベンチャー人気度
- 🚗 交通アクセス度
- 🅑 駐車場確保容易度
- 🍽️ 飲食・ショッピング度

広島駅北

JR広島駅の北側のエリアで、住居系の建物が多くオフィスの集積度は低い。物件数は少ないものの、JR新幹線口や市北部を通る山陽高速道路へのアクセスに優れることから、広域を営業エリアとする企業や、中心部と比較して安価な賃料水準から新規出店企業の立地が多く見られる。同エリアに位置する「若草町」「二葉の里」の再開発も注目度が高い。



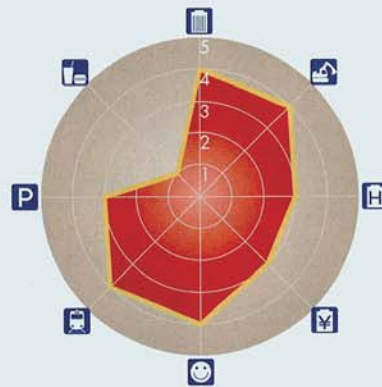
ノボリテヨウ 幟町

中心部の八丁堀から、広島駅方向に広がったビジネス街。主に相生通りに面したビルでオフィス市場が形成されており、広島駅へも徒歩圏であることから大型ビルを中心に需要を得ている。相生通りから北へ入ると住居系の建物が増え、住宅街のイメージが強くなる。10年来まとまった面積のオフィスビル開発がないことから、今後の新規計画に期待したい。



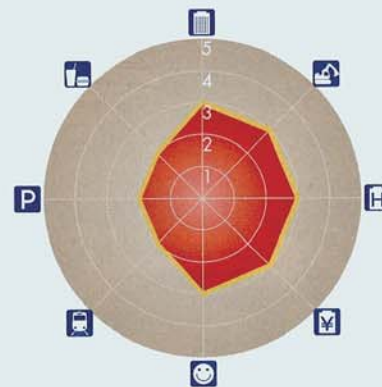
広島駅南

JR広島駅の南側のエリアで、駅前通りとあけぼの通りを中心にビジネス街が形成されている。JR広島駅と中心市街地、両方へのアクセスに優れることから、広島に進出する企業の人気は高い。比較的築浅物件が多く、空室率は中心部と比較して恒常的に低い。そのため、オフィス探しはやや困難と言える。また、広島駅前の再開発が注目されている。



ハクシマドオリ 白島通

八丁堀から白島通りに沿ったビジネス街。上八丁堀の広島合同庁舎や広島高等裁判所、日銀が立地する官公庁に近く、関係省庁の出先機関や弁護士事務所等が多く見られるのが他エリアとの大きな違いと言える。中小規模のビルが多く賃料水準が低いことから、新規開設や小規模な事務所が多い。



岡山

■人口 : 694,951人
■企業数 : 29,197社 (-6.2%)
■ワーカー数 : 300,167人 (+1.1%)

岡山は、JR岡山駅から東へ伸びる「桃太郎大通り」と、南へ伸びる「市役所筋」沿いを中心にオフィスエリアが形成されている。また、これまで駅裏の感が強かったJR岡山駅西口側も、東西連絡通路の完成や「岡山リットシティ」の竣工により、今後オフィスゾーンとしての進展が期待される。市内南西部には郊外型のオフィスが集積しており、営業車を多数使用する企業が数多く所在。広島に次ぐ中国地方の拠点都市であり、加えて四国へのアクセスに優れることから、中四国の管轄拠点をあえて岡山に設置する企業も多い。新規供給は少なく、オフィスマーケットはやや停滞傾向にある。

高松

■人口 : 426,384人
■企業数 : 22,684社 (-8.0%)
■ワーカー数 : 201,660人 (-3.5%)

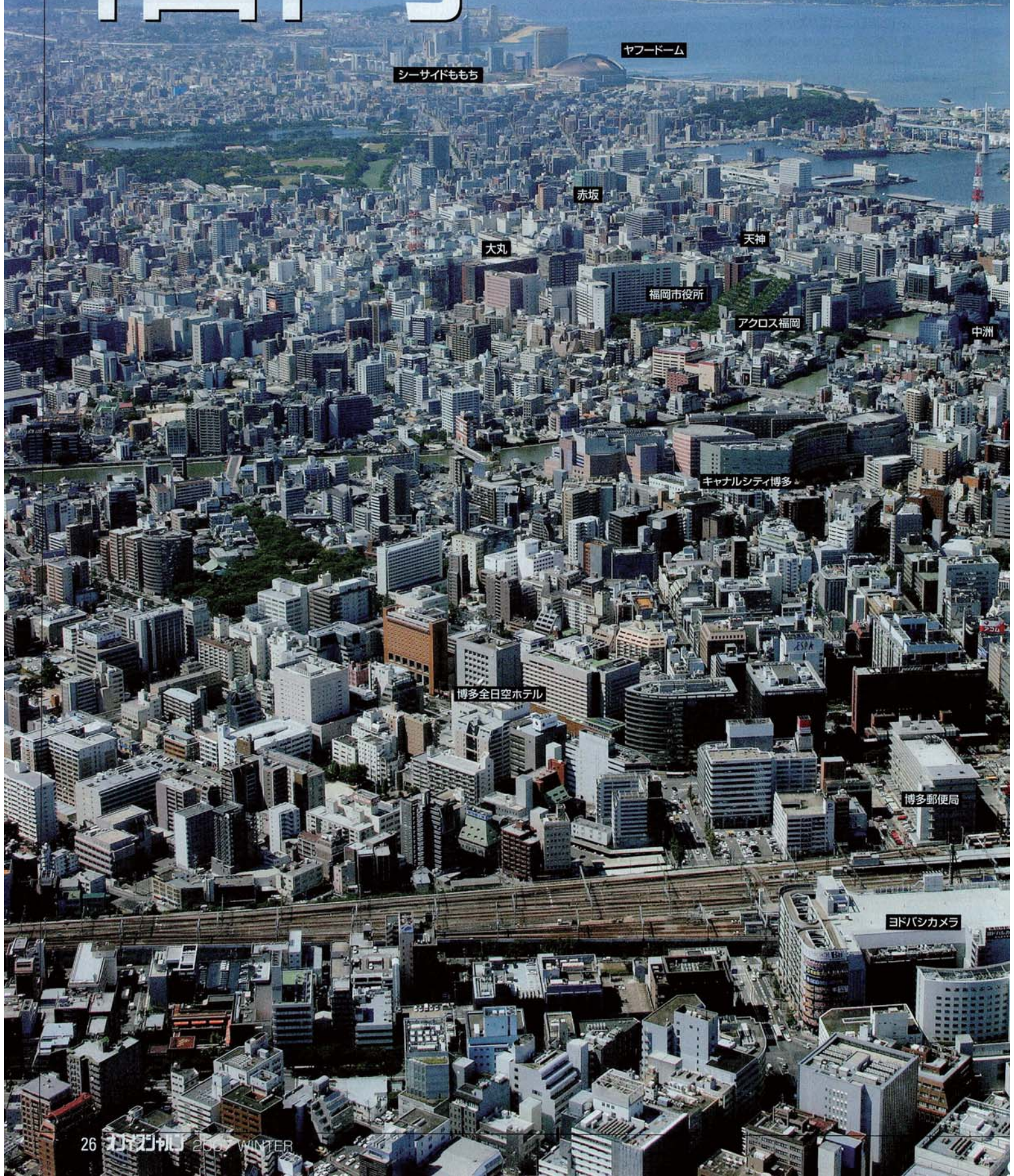
高松は四国の拠点都市として大企業の出先機関が多く、支店経済を形成している。オフィス集積ゾーンは、JR高松駅から南に伸びる中央通り沿いを中心に形成されているが、営業車を多く使用する企業は、高松自動車道IC近くに拠点を構えるケースも多く見られる。近年は、企業合併や事業所統廃合により既存ビルを中心に空室が増加し、その後の空室消化が進んでいない状況。需給ギャップは依然として高い状態が続いているが、設備の充実した新築ビルに対する需要は底硬く、2007年には中央通り沿いの一等地に「東明ビル」「COI高松ビル」の2棟が竣工したが、ともに順調にテナント誘致が進んでいる。

松山

■人口 : 514,976人
■企業数 : 21,161社 (-13.8%)
■ワーカー数 : 202,773人 (-6.8%)

松山におけるオフィス集積ゾーンは、南北が、県庁から伊予鉄道・松山市駅までの範囲約600m、東西が、国道11号線の勝山町交差点付近からJR松山駅までの間の約2kmに集約している。JR松山駅は中心市街地の西寄り位置しているため、松山ではどちらかというと伊予鉄道の松山市駅が中心駅とされており、公共交通・オフィス・商業施設等の集積度合いは、松山市駅側の方がJR側よりも圧倒的に高い。特に、松山市駅から北側の千舟町通り、三番町通り、一番町通り(県庁付近)の3本の大通り沿いに、大規模ビルが集中している。

福岡



福岡 都市データ



福岡は九州経済の中心地として、古くから多くの企業が支店を構える都市。九州の玄関口である博多駅周辺には、博多口から大博通りを中心とした駅前と、筑紫口から筑紫通りを中心とした駅東にビジネス街が形成されている。また、九州一の繁華街と言える天神では、明治通りを中心にオフィス街が形成されている他、百貨店を始めとする商業施設が多数集積している。福岡では、90年代後半以降2003年頃まで、景気後退が要因となり空室率が上昇した。2004年頃から、景気の本格的な回復に伴う拡張需要の増加により、既存空室の消化が進み、現在は、2010年頃にかけて新規供給計画が多数持ち上がっている。



■人口(最新9月1日調査)

8位 1,426,809人
[過去5年間の増減率: +4.3%]

■企業数

8位 69,165社
[H13→H18 増減率: -6.2%]

■ワーカー数

6位 771,221人
[H13→H18 増減率: +1.3%]

■大企業数(従業員300人以上)

7位 169社
[H13→H18 増減率: +6.3%]

■有効求人倍率

12位 0.87倍

■大学数

7位 21校

■大学生数

5位 82,920人

■銀行店舗数

4位 222行

■総預金高

5位 7兆4761億円

■ワーカー1人当たり商品販売額

11位 1790万円/1人

■ワーカー1人当たり製造品出荷額

13位 2473万円/1人

■オフィス店舗ビル棟数

9位 12,133棟

■オフィス店舗ビル総床面積

6位 3,665,984坪

■東京からのアクセス

●空路
羽田空港-福岡空港 **1時間30分**

■空港

福岡空港

■都心から空港までのアクセス・所要時間

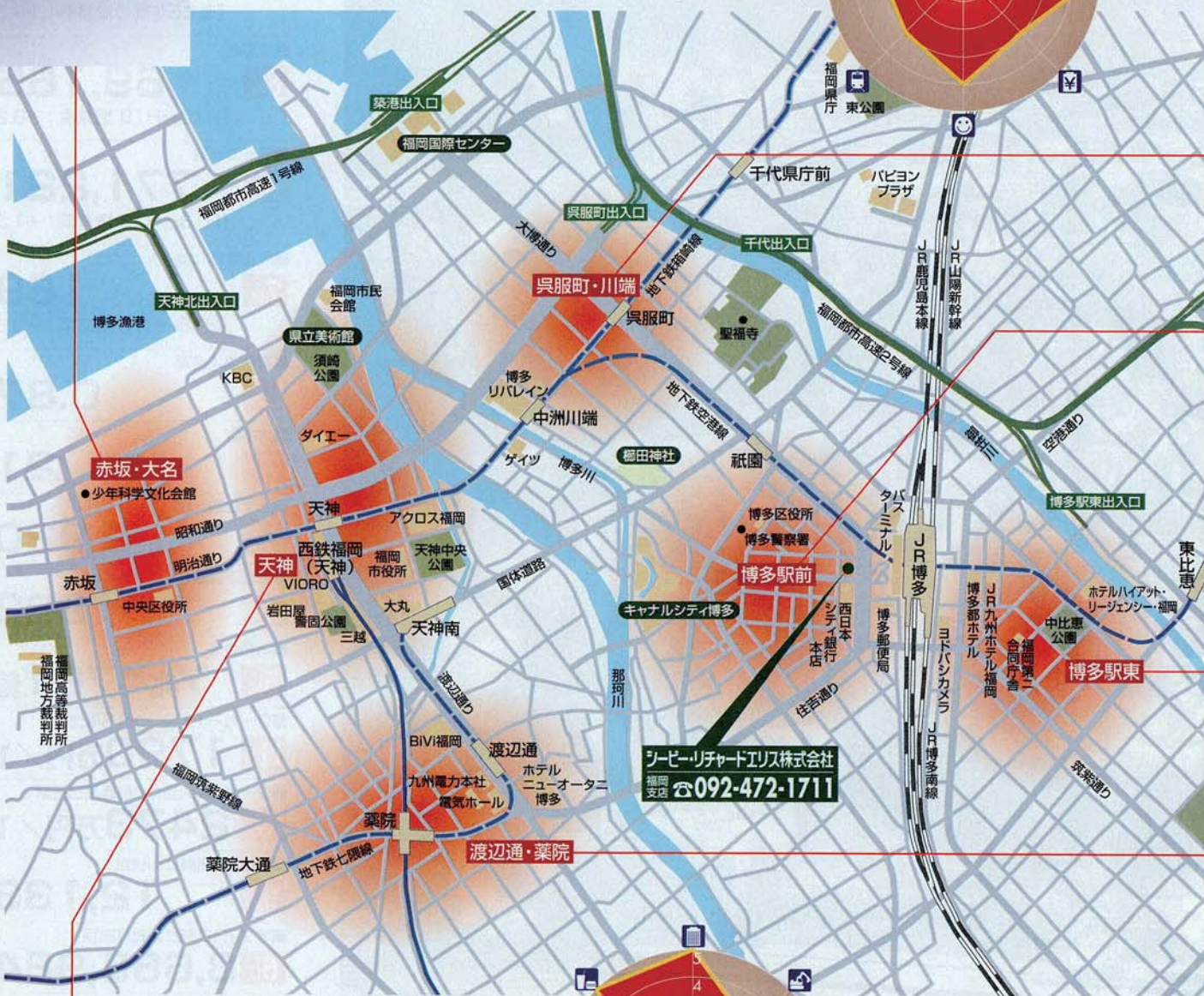
●市営地下鉄:
博多駅-福岡空港駅5分
(天神からは11分)

福岡 RADAR CHART

エリア特性比較レーダーチャート

赤坂・大名

赤坂・大名は、天神の西側に広がるエリアである。明治通り、昭和通り、大正通り沿いを中心にオフィスゾーンが形成されており、西通りから大正通りの大名地区は、商業店舗が建ち並び、店舗立地として発展している。オフィス需要としては、天神地区からの積み出し需要により、比較的堅調に推移している。



天神

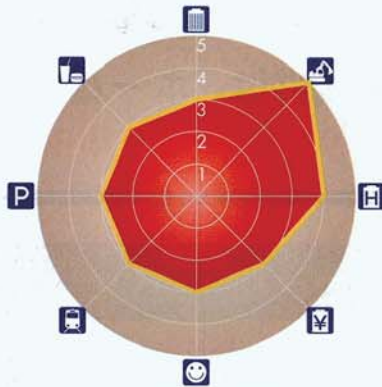
天神は、九州一の繁華街であり、商業施設とオフィスビルが混在しているエリアである。主に明治通り、昭和通り、渡辺通りという三つの大通りを中心にオフィスビルが集積しており、併せて大型商業施設も集積しているため集客性が高く、人材派遣や各種教室など、来店型テナントの人氣が高い。

レーダーチャート凡例

- オフィス街認知度
- 🏗️ 開発活性化度
- 🏢 平成竣工ビル集積度
- 💰 金融街度
- 😊 ベンチャー人気度
- 🚗 交通アクセス度
- 🅑 駐車場確保容易度
- 🍽️ 飲食・ショッピング度

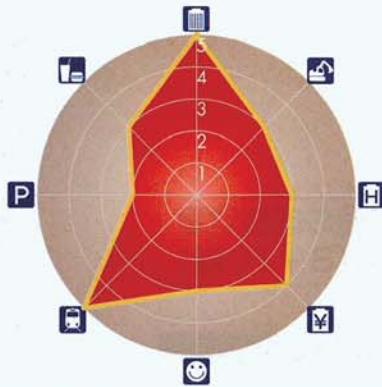
ゴフクマチ カフバタ
呉服町・川端

呉服町・川端は、博多駅前と天神の中間に位置し、大博通り、明治通り、昭和通りを中心にオフィスビルが集積している。明治通り沿いには築浅の中・大型物件が目立ち、また、2007年～2009年にかけて、複数の新規供給が予定されているため、改めてオフィスエリアとしての注目度が高まっている。



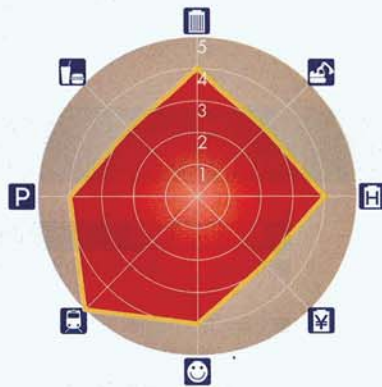
博多駅前

博多駅前には、JR博多駅の博多口から住吉通り、大博通りを中心にオフィスビルが集積している。九州一のビジネス街であり、昭和40～50年代に竣工した大型ビルが多いが、大半はリニューアル済みとなっている。2011年春に開業するJR新博多駅に、阪急百貨店を始めとする大型商業施設が入居する予定となっており、エリアイメージが大きく変化することが予想される。



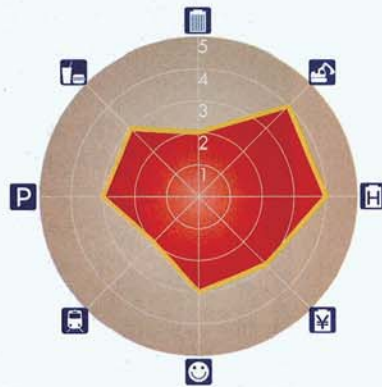
博多駅東

博多駅東は、JR博多駅の筑紫口（新幹線口）から空港通り、筑紫通りの大通りを中心にオフィスが集積しているエリアである。大型ビルは少ない地区であるが、博多駅や都市高速、福岡空港へのアクセスが非常に良い。また、博多駅前に比べ比較的賃料水準が低く、新しい物件が多く駐車場も確保しやすいエリアである。



渡辺通・薬院
ワザイン

渡辺通・薬院は、天神の南側に位置し、主に渡辺通りから西鉄薬院駅周辺にオフィスビルが集積している。現状、他のエリアに比べてオフィスビルの棟数はそれほど多くないが、今後、当地区では再開発計画やオフィスビルの計画が多数予定されており、注目が集まるエリアと言える。



北九州

■人口：987,230人
■企業数：46,221社（-9.5%）
■ワーカー数：419,932人（-3.2%）

北九州のビジネス街は、新幹線停車駅であるJR小倉駅周辺に広がっている。なかでも中心部となるのはJR小倉駅南口であり、駅前から南に伸びる平和通りと、東西を走る小文字通り沿いにオフィスビルが集積している。同地に拠点を構える企業には駐車場需要が高いのだが、都心部ではストックが不足しており、JR小倉駅北口が比較的駐車場の確保がしやすい。90年代以降の景気の後退とともに福岡への拠点統合が進み、空室率は高止まりしている。ただし、近年の景気回復とともに、若干ながら新規需要の高まりが見られる。

熊本

■人口：664,127人
■企業数：27,813社（-7.3%）
■ワーカー数：273,355人（-1.2%）

九州では、北九州に次ぐ拠点都市として位置づけられており、面積は小規模のものが多くが出店意欲は比較的強い。市内のビジネス街は、花畑町、辛島町、水道町を中心として、市内を走る市電の通り沿いに、生・損保オーナーを中心とするオフィスビルが建ち並んでいる。ただし、花畑町、辛島町周辺では交通渋滞が著しいため、営業に自動車を使用するテナントは、郊外への移動が比較的容易な水道町周辺を好む傾向が強い。2008年3月には、久しぶりの新規供給となる、エリア最大級のワンフロア約240坪を誇るオフィスビルの竣工が予定されており、注目を集めている。

鹿児島

■人口：604,571人
■企業数：29,115社（-4.3%）
■ワーカー数：258,544人（+1.2%）

鹿児島のビジネス街は、鹿児島中央駅から天文館に至る市内中心部を走る市電の通り沿いと、鹿児島県庁周辺の鴨池に形成されている。鹿児島では、2004年に九州新幹線が一部開業した折に、福岡への拠点統合による空室率の上昇が懸念されたが、南九州の拠点としてのポテンシャルが評価され、拠点ニーズは逆に高まっている。そのため昨今は、優良な物件の空室は減少傾向にあると言える。今後の開発としては、JR鹿児島中央駅東口前に約7,000㎡を再開発し、2棟の大型ビルが建設される計画がある。鹿児島市内では久しぶりの新規供給となるため、注目が集まっている。