

(一社) 神奈川ビルディング協会 定例 講演会
令和2年度 第4回 講演会 【結果】

主催：(一社) 神奈川ビルディング協会 教育啓発委員会

日時：令和2年9月17日(木) 10:00~12:00

会場：神奈川中小企業センター 13階 第2会議室

出席：予定40名→当日出席33名

講演：「横浜のオフィス市場の動向」

① 2020年の横浜ビジネス地区の最新状況 これからの横浜ビジネス地区の見通し 等

講師：三鬼商事(株)横浜支店 支店長 早川 智之 氏

資料：① レジューメ

② 最新2020年 横浜 「賃貸オフィスビル市場の動向について」

③ 横浜の最新オフィスビル市況 202009調査月報

④ 東京の最新オフィスビル市況 202009調査月報

⑤ 横浜ゲートタワー 紹介資料

⑥ ご参加者アンケート

【結果】……(参加者:33名、事務局1名、計34名)

- 1 全国のオフィスビル市況 2020年8月：札幌、仙台、東京、横浜、名古屋、大阪、福岡
(対前年同月比)・平均空室率は、全てUP。・平均賃料も、全てUP。
- 2 横浜ビジネス地区オフィスビル市況
 - ・横浜ビジネス地区 主要4地区: 関内、横浜駅、新横浜、みなとみらい21
延床面積500坪以上、統計対象棟数417棟、延床面積約134万坪、貸室面積約83万坪
 - ・2020年8月時点前年同月比: 空室率3.93%(UP)、空室面積32,999坪(UP)、平均賃料12,216円(UP)
 - ・募集面積と成約面積の推移、地区別平均空室率の推移、地区別平均賃料の推移
(市庁舎移転の影響が若干にあるが、コロナの影響なし。全体市況としては悪くない)
 - ・空室のあるビル比率、空室面積の推移 (2012年過去最高・空室面積 84,679 坪)
(2020年8月・空室面積 32,999 坪)
- 3 川崎、本厚木の 地区市況
 - ・川崎駅周辺 平均空室率の推移、平均賃料の推移(棟数少なく、大型の特徴)
 - ・川崎地区のオフィス市況 (平均空室率 2020.08: 3.32%)
 - ・本厚木駅周辺 平均空室率の推移、平均賃料の推移
 - ・本厚木地区のオフィス市況 (平均空室率 2020.08: 10.99%)
- 4 2021年以降竣工・予定ビル
 - ・新規供給量の推移(延床面積): 2020年 2棟 60,052 坪、2021年 2棟 36,869 坪
 - ・2021年以降の竣工・予定ビル・みなとみらい21~横浜駅
 - ・横浜ゲートタワー 2021.09、
 - ・LG Yokohama Innovation Center 2021.11、
 - ・(仮称)MM37タワー 2023.01、
 - ・MM53街区プロジェクトEAST棟 2024.03
 - ・MM53街区WEST棟 2024.03、
- 5 2022年以降竣工予定ビル 海老名：・仮称 海老名駅間開発 OFFICE PROJECT 2022.03
- 6 2024年以降竣工予定ビル 関内：・関内駅前港町地区 2029年。・旧市庁舎街区 2024年。
- 7 本日のまとめ
 - ・空室率は上昇したが、横浜駅周辺の大型解約・横浜市役所移転による解約は、コロナ前から分かっていた事であり、コロナの影響による解約は少ない。
 - ・非常事態宣言解除後もテナントの動きは少なからずあり、案内等も多い。ただ大型テナントの動きは少なくなった。
 - ・空室率は上昇したが賃料は下がっていない。中、小のテナントを中心に需要もあり、下げ止まっている。
- 8 質疑応答 ◇資料の募集面積、制約面積の意味の確認。
◇フリーネットの利用は？ →拡大は無い、1~3 か月程度か。

以上

(筆 事務局) 一般社団法人 神奈川ビルディング協会 事務局長 塚田 洋一