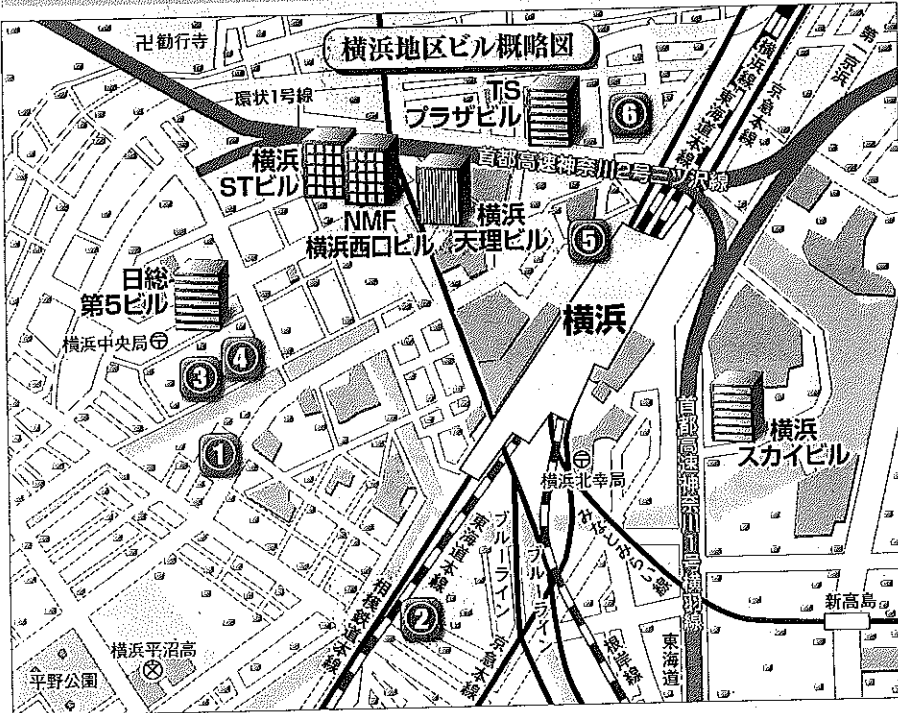


市場動向完全網羅 エリア別 貸ビル街探訪

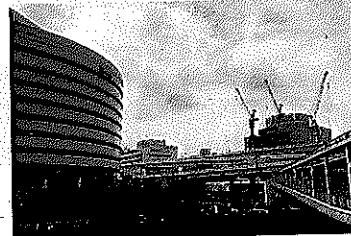
オフィスビルの賃料相場と空室率はほぼ横ばい ライバルとなる周辺エリアとの差別化をどう図るか

貸ビル街探訪 part 2

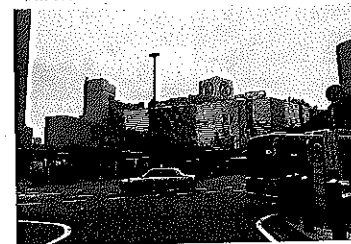
第312回 横浜編



昨年より好調を維持し、不動産市況としても順調な「横浜」駅周辺エリア。しかし一方で、オフィスの大規模再開発事業はなく、オフィスニーズも以前に比べて低迷、マンションやホテルなどの再開発が進み多目的な不動産の活用が展開されると予想される。近隣エリアと比べて大人しい印象の同エリアの今後を追った。



▲商業施設が充実する東口



▲西口のバスロータリー

NMF横浜西口ビル

★建物概要
●竣工:1985年10月 ●オーナー:野村不動産マスターファンド
●経理:野村不動産 ●規模:地上9階地下1層 ●延床面積:1万5,513㎡ ●敷地面積:983.47㎡

★テナント
TOTAL NEXTグループ、PEO、アールズ・ウエディング、アールズ・エンターテインメント、伊藤忠アーバンコミュニケーションズ、エスエムエスキャリア、キヤノオ、キョコース、弘徳社、小林高専、ジョビタ、セントメディア、テザラ、ネットワーク、高松建設、日本キヤ工業、日本トステム、富士通オープンレンジ、プロボワイフ、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、メガ、パルナス、リンクマーケティング、ワークポート横浜、ほか

★所在地
神奈川県横浜市西区北幸1-11-11

横浜スカイビル

★建物概要
●竣工:1996年9月 ●オーナー:横浜スカイビル ●管理:横浜スカイビル ●規模:地上30階地下3階 延床1階 ●延床面積:10万2,072㎡ ●敷地面積:7614㎡

★テナント
Bloom、YCART横浜シニアケアセンター、白洲知の財産管理事務所、セキュリティアンドカンパニー、全日空サービス神奈川、高橋設備サービス、東急不動産、日本駐車場開発、日本デジタル研究所、ビューロベリタスジャパン、リクルートカンパニー、リクルートライフスタイル、ほか

★所在地
神奈川県横浜市西区高島2-19-12

横浜天理ビル

★建物概要
●竣工:1972年12月 ●オーナー:東京天理建設 ●管理:東京天理建設 ●規模:地上27階地下2階 ●延床面積:3万8,027㎡ ●敷地面積:3426㎡

★テナント
SMBC興産、USOL、あおぞら銀行、アリエ、アサックス、インターTOMAS、オービック、岡村製作所、花緑、サンセイラニディック、住友不動産販売、東京スター銀行、東京アカデミー、ナースパワー人材センター、日研トータルソリューションズ、ニチイ、ヒトコミュニケーションズ、ファミリーライフサービス、三井住友銀行、三井不動産リアルティ、横浜商工会議所、ランドネット、リーヴライフワークス、ワークスタッフ、ほか

★所在地
神奈川県横浜市西区北幸1-4-1

このエリアの西口にはオフィスビルが充実
代表ビル 築浅物件が少ないのがネック

横浜STビル

★建物概要
●竣工:1987年10月 ●オーナー:日本ビルファンド投資法人 ●管理:NBFオフィスマネジメント ●規模:地上18階地下2階 ●延床面積:4万2,589㎡ ●敷地面積:6348㎡

★テナント
ECCジュニア、JFEビル、JPA東京日本パーソナルサービス、MXモバイル、アルファエステート、超化成アマダス、朝日生命、ウィル、エムコーコミュニケーションズ、遠藤照明、クワイエ、静岡銀行、シービーアール、スマイルコンセプト、住友生命、スーパーナース、サイトサポートインスティテュート、全日本不動産協会、住友林業レジデンシャル、ジブラルタ生命、大日機械工業、大日本印刷、トエイ工業、東京海上日動あんしん生命保険、東洋熱工業、ニッソネット、日本教育クリエイティブ、西口クリニック、ノビア、バラカ、パーソナルケア、メディアノス、メテオカルテック、前田建設工業、山田サービス総合事務所、横浜不動産情報、ほか

★所在地
神奈川県横浜市西区北幸1-11-15

TSプラザビルディング

★建物概要
●竣工:1993年 ●オーナー:日本木橋本館 ●管理:ケネディスクワッドパティマネジメント ●規模:地上17階地下3階 ●延床面積:3万2,051.67㎡ ●敷地面積:4025.45㎡

★テナント
EP Education First Japan、PASONA、西会、アフラック、いちじ証券、インキューブ、エンジパン、大林組、くまがひ、サリュ、ソニー生命、チェスター、東海メガネコンタクト、日経工業、フイーワ、フコク生命、プロスタッフ、三安地所ハウズネット、横浜西口眼科、リクルートスタッフ、ほか

★所在地
神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-23-2

日総第5ビル

★建物概要
●竣工:1987年7月 ●オーナー:三井住友信託銀行 ●管理:日総ビルディング ●規模:地上10階地下1階 ●延床面積:6679.32㎡ ●敷地面積:1032.98㎡

★テナント
アットオフィス、ウェルエージェンシー、クレディセゾン、ケイティトラスト、情報サービス企業年金基金、セコム、東海損害、ナチュラルウェーダ、浜口国際特許事務所、ピーアンドシー、ミツウ、モリコーレーション、ユアサ高専、レジスタ、ほか

★所在地
神奈川県横浜市西区北幸2-10-39

名称	建築地の地名地番	建築主/施工	延床面積・敷地面積/階数	用途	完了予定
① (仮称)ホテルユニゾ横浜西口	神奈川県横浜市西区南幸2-17-13、12、ほか	ユニゾホテル/熊谷組	3955.08㎡+482.72㎡/地上13階地下1階	ホテル・飲食店	2018年12月15日
② (仮称)横浜現場事務所新築工事	神奈川県横浜市西区平沼1-12-1、ほか	東日本旅客鉄道/鉄建建設	9070㎡+2150㎡/地上8階	事務所	2018年6月30日
③ (仮称)河合塾横浜校新築計画	神奈川県横浜市西区北幸2-11-6	河合塾/戸田建設	1万2100㎡+2855.52㎡/地上9階	専修学校、寄宿舎	2018年2月中旬
④ (仮称)横浜北幸ビル開発計画	神奈川県横浜市西区北幸2-11-1、ほか	東神開発/東急不動産	3万2425.36㎡+4281.6㎡/地上17階地下3階	店舗、事務所、共同住宅	2018年2月末
⑤ (仮称)横浜西口開発ビル新築工事	神奈川県横浜市西区南幸1-1-2、ほか	東日本旅客鉄道/竹中工務店	9万7763.47㎡+8675.17㎡/地上30階地下3階	店舗、事務所、など	2020年3月31日
⑥ (仮称)安田倉庫株式会社 既設町2-1Sプロジェクト	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町2-13-6、ほか	安田倉庫/松井建設	9994㎡+1660.03㎡/地上13階地下1階	ホテル、店舗、駐車場	2017年11月30日



▲⑤の駅前再開発事業

★ビルオーナーの三★

日経ビルディング



入居テナントは、は10〜20坪くらいの... 日経ビルディング 代表取締役 佐藤 俊介氏

「日経ビル」は去年の終わりに... 日経ビルディング 代表取締役 佐藤 俊介氏



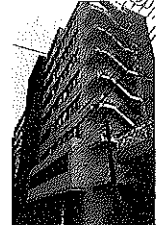
▲日経ビル

上平産業



代表取締役 三石 重克氏

年、大きな変化が... 上平産業 代表取締役 三石 重克氏



▲三石ヨコハマビル

仲介会社の目

佐藤 俊介氏

近年の好景気を引き... 仲介会社の目

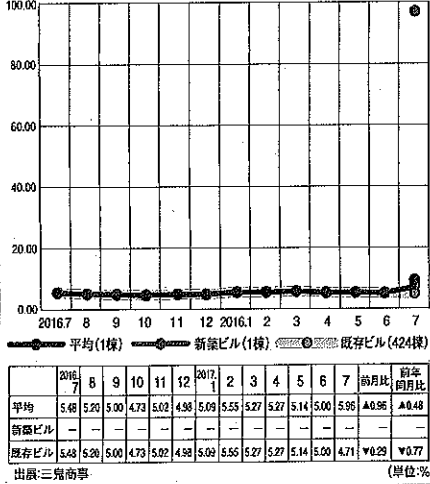
エリア現況

関東の西の郊外でも... エリア現況



▲大型商業施設や本社ビルが立ち並ぶ

【横浜ビジネス地区 空室率】



▲空室率データ

賃料相場分析

規模にもよるが1年間で... 賃料相場分析

エリアデータ

相鉄・JR直通線とは相鉄本線「西谷」駅... エリアデータ

その要因となるのは「み... エリア現況 (continued)

北幸地区で行われる「大規模再開発... エリアデータ (continued)