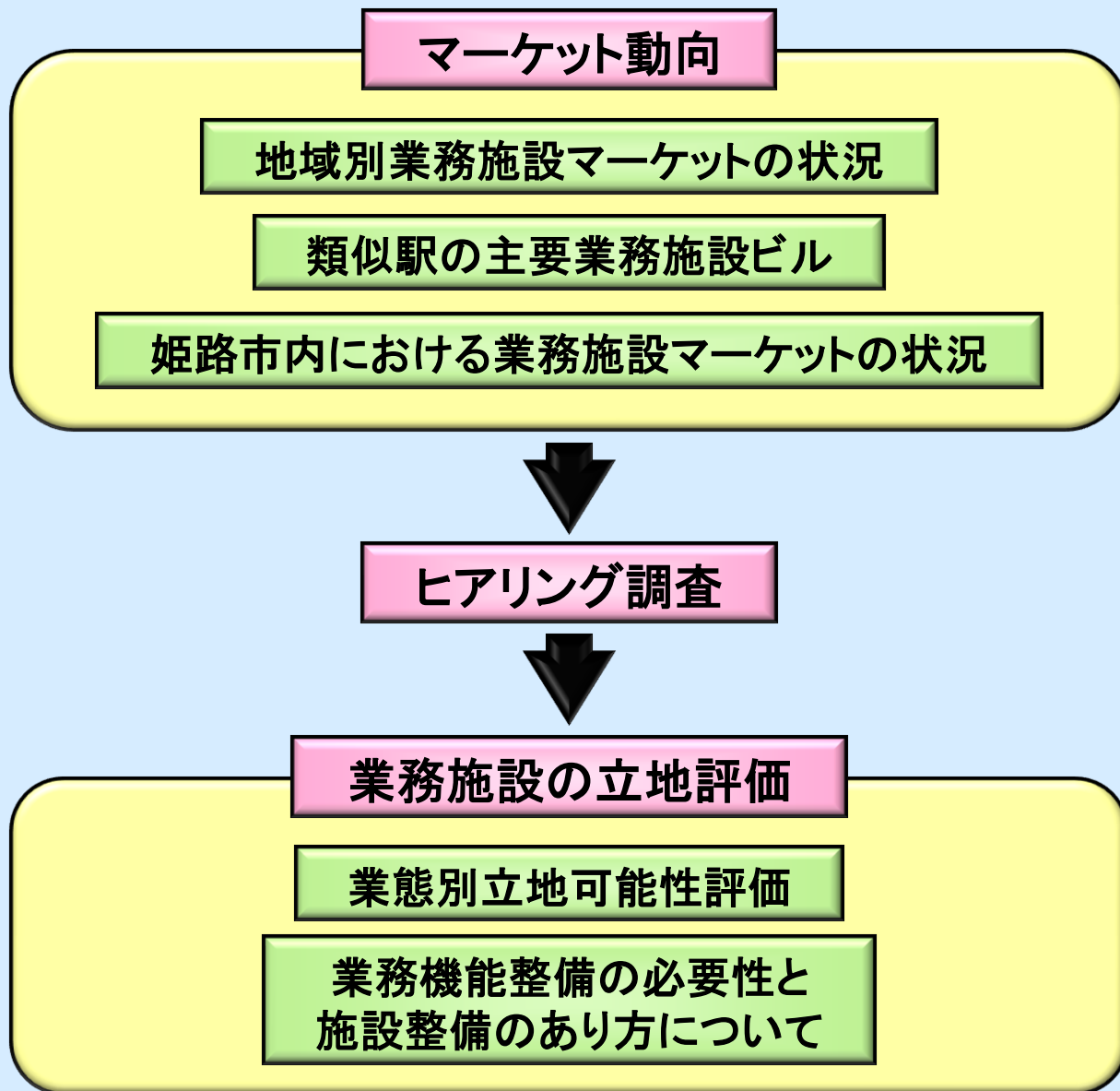


第3節

民間施設立地需要調査

～ 業務施設 ～

業務施設 ～調査の流れ～

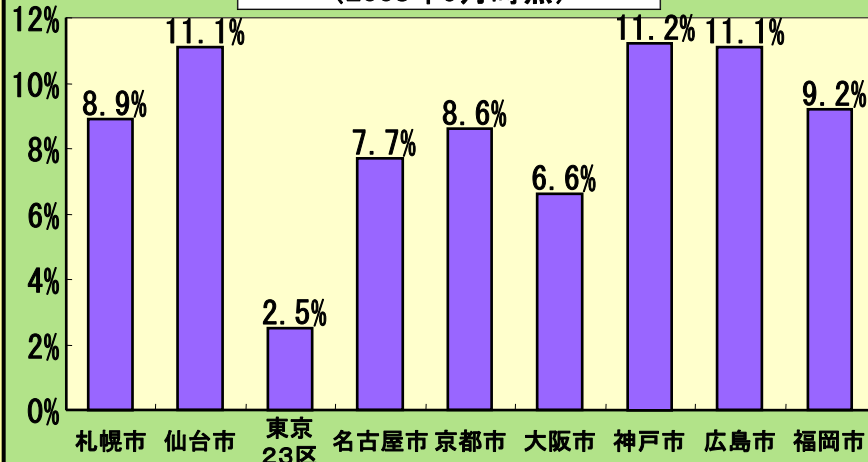


業務施設 ～マーケット動向:地域別業務施設マーケットの状況～

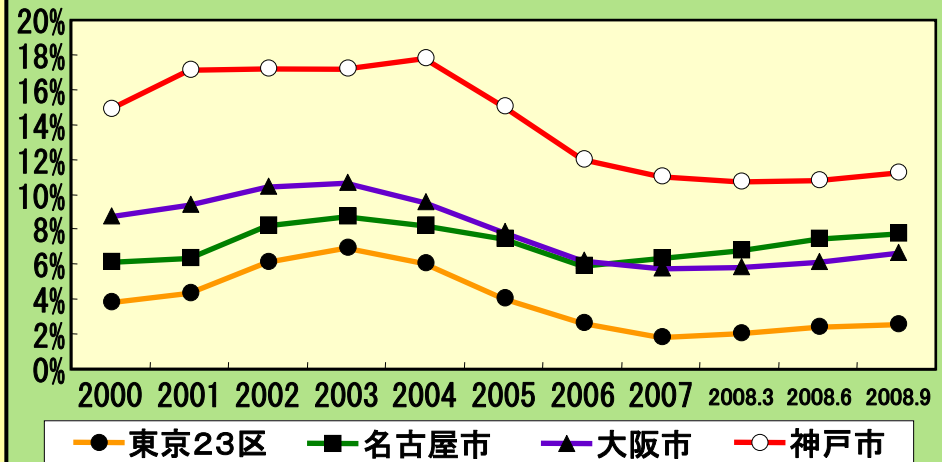
●地域別業務施設マーケットの状況

- ・ 全国主要都市の業務施設マーケットは、東京を除き、空室率は6%超の水準にある。
- ・ **神戸の空室率は全国的にみても最も高い水準**にあり、相対的に都市規模の小さい都市は空室率が高い傾向にある。
- ・ 空室率の推移トレンドについては全国的にほぼ同様の傾向を示しており、**2007年からほぼ横這い、ないしはやや上昇気味で推移している。**

全国主要都市の空室率比較
(2008年9月時点)



全国主要都市の空室率推移

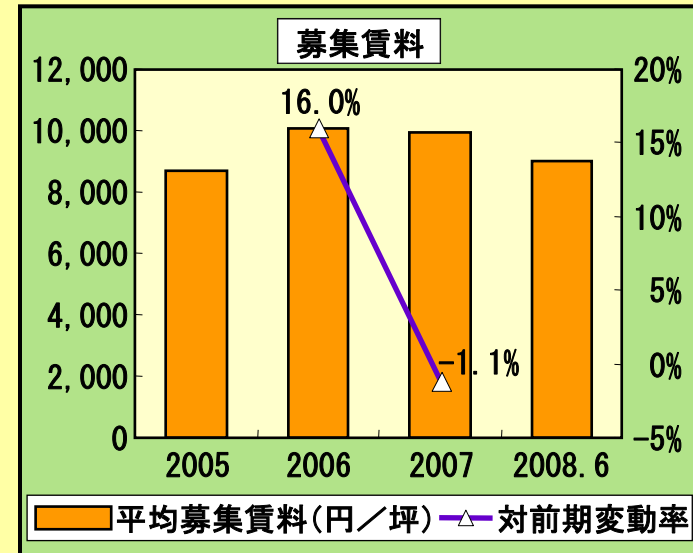
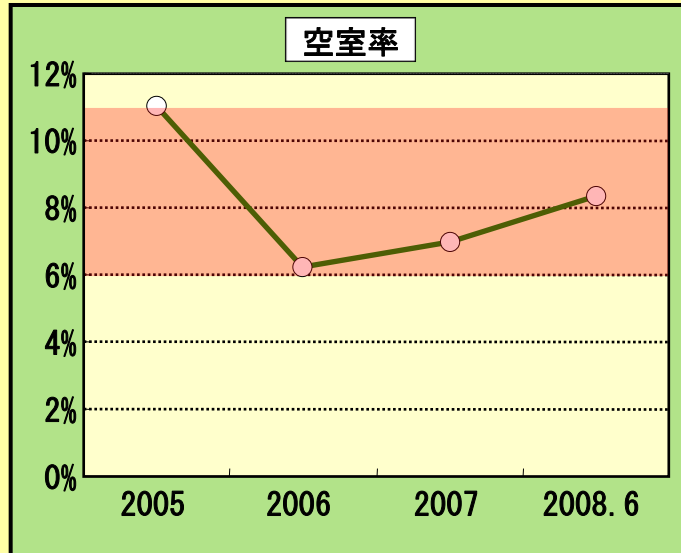
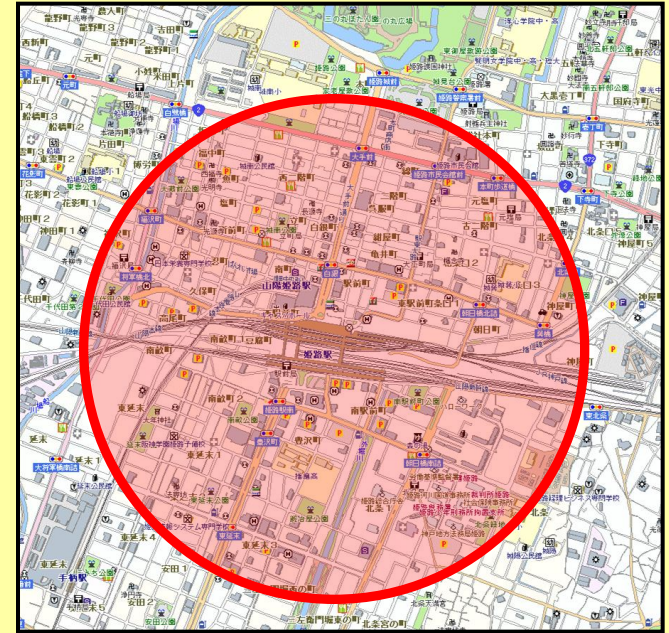


業務施設 ～マーケット動向:姫路市内における業務施設マーケットの状況～

●姫路駅周辺部における業務施設市場動向

- ・ 姫路駅周辺部の空室率は、ここ2年半ほど概ね6～11%の範囲内で推移している。

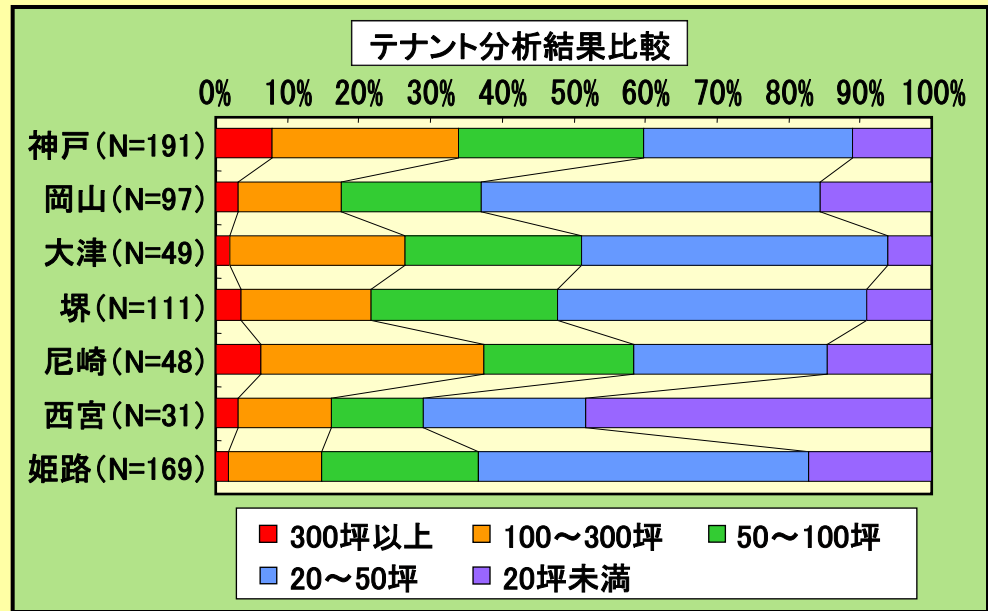
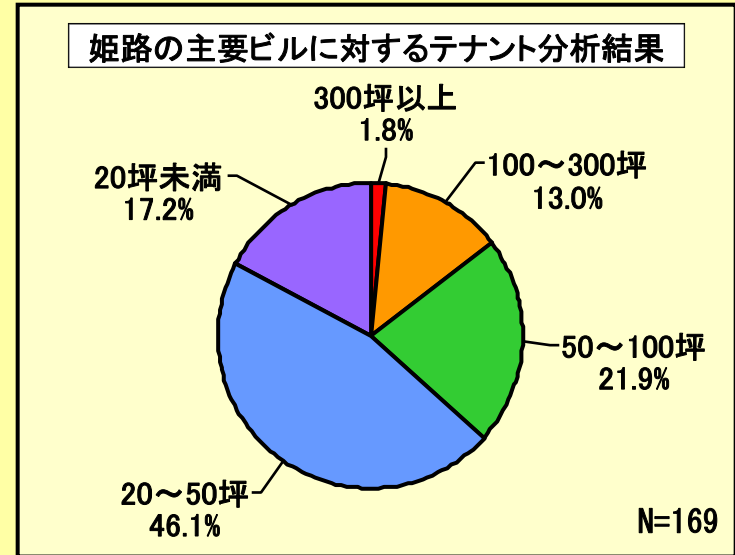
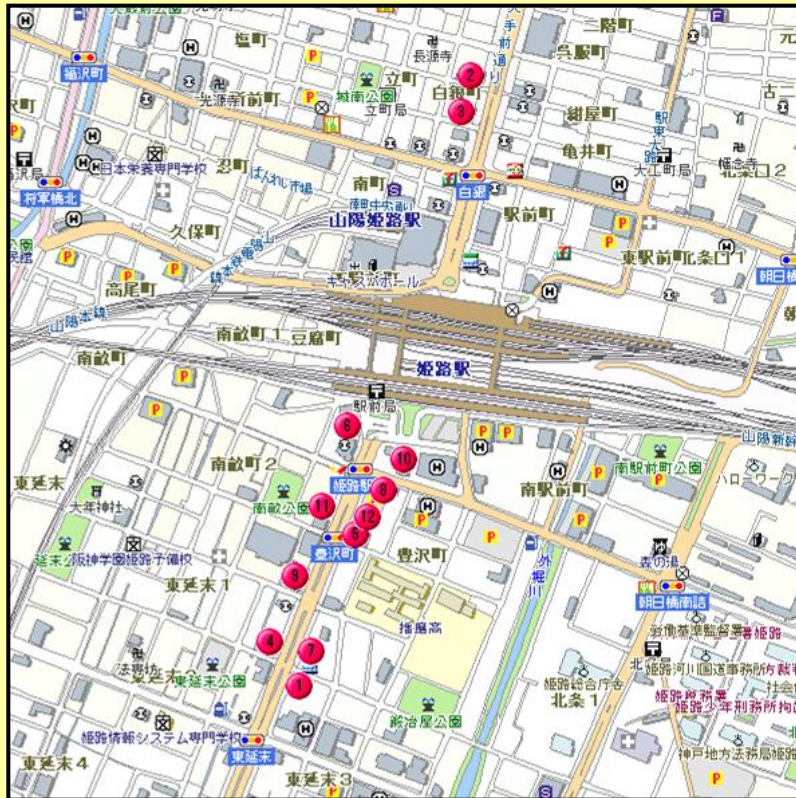
	2005	2006	2007	2008.6
空室率	11.1%	6.3%	7.0%	8.4%
平均募集賃料 (円/坪)	8,674	10,065	9,953	8,983
対前期変動率		16.0%	-1.1%	



業務施設 ～マーケット動向:姫路市内における業務施設マーケットの状況～

●入居状況分布

- ・ 姫路の主要ビルにおけるテナントの使用面積の特性は「**20～50坪**」が**46.1%**と最も多く、「50～100坪」、「20坪未満」が続く。
- ・ 神戸に比べると、テナントの使用面積は比較的小規模である。



業務施設 ～ヒアリング調査結果～

●姫路市におけるマーケットの認識について

★不動産開発業者

- ・ 神戸以西は営業エリアとして考えにくい。また、姫路の位置付けは京阪神地区から外れている。
- ・ キーテナントの確保が困難で、小さなテナントを集めて収益を上げていくにはリスクが高い。

★不動産賃貸仲介業者

- ・ 新規ニーズが定期的が発生するよりも既存テナントの移転などが中心であり、需給がほぼ均衡している状態に近い。

●キャストィ21コアゾーンの位置づけについて

★不動産開発業者

- ・ 業務施設をブロック単位で投資するのはリスクがありすぎる。
- ・ 一般的には、Aブロックは商業かホテル、B・Cブロックは分譲マンションで業務施設は考えにくい。

★不動産賃貸仲介業者

- ・ 企業収益環境が低迷しているため、駅直結のような極めて魅力的な立地特性を備える必要があり、その条件を充たすのはAブロックのみであるが、規模が大きくなるとリスクが高い。

業務施設 ～ヒアリング調査結果～

●その他について

★不動産開発業者

- ・ 複合用途は否定しないが、**同一建物に、住宅と住宅以外が混在するのは避けるべき。**
- ・ 商業施設は**スクラップしやすい状態や、そのまま再利用可能な状態を念頭におくべき。**

★不動産賃貸仲介業者

- ・ 商業施設を伴った業務施設を想定する場合は、商業施設等と同居することに対して嫌悪感が少ない集客型テナントが中心となる。
- ・ 中高層を分譲マンションに、低層に賃貸業務施設ビルを想定した場合、施設の維持コストの上昇やセキュリティ確保に関する施策の必要性を考慮しなければならない。

業務施設 ～業務施設の立地評価～

入居規模別テナント分析結果から、姫路のテナントの使用面積は1社当たり20～50坪が最も多く見られ、神戸と比較すると小規模なものが中心である。

また、ヒアリング調査より、一般的なマルチテナント方式賃貸業務施設ビルを想定した場合、**テナント需要確保は非常に困難と考えざるを得ない。**

特に、規模の点から姫路駅至近の既存ビルの標準を超える場合はその確率は高くなることが予想される。

仮に、低廉な賃料などによりテナントを誘導できたとしても**周辺の既存ビルからの移転が中心となることから、既成の業務施設マーケットの空室状況は悪化することが懸念される。**

三宮駅至近の「ミント神戸ビル」などが代表例であるが、メインテナントは商業店舗とアミューズメント施設などとなり、**業務施設機能は規模的に小さいものとならざるを得ない。**

この場合の業務施設部分については、商業施設等と同居することに対して嫌悪感が少ない集客型テナントが中心となると考えられる。

中高層を分譲マンションに、低層に賃貸業務施設ビルを想定した場合、施設全体の維持コストの上昇やセキュリティ確保に関する施策の必要性を考慮しなければならない。