

神奈川県企業庁の保有する資産の有効活用に係るサウンディング型市場調査の結果について

令和6年12月10日

神奈川県企業庁企業局財務部財産管理課

1 サウンディング実施の経緯

神奈川県企業庁では、保有する資産の有効活用等、今後のあり方について検討を進めるにあたり、民間事業者の皆様からアイデアや御意見を幅広くいただくために、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

2 対象施設

プロミティふちのベビル（所在地：相模原市中央区鹿沼台1丁目9番15号）

3 サウンディングの実施スケジュール

日付	項目
令和5年10月12日（木曜日）	実施要領の公表
令和5年10月12日（木曜日）～令和5年10月26日（木曜日）	参加申込受付
令和5年11月2日（木曜日）～令和5年11月13日（月曜日）	サウンディングの実施

4 サウンディングの参加者

参加事業者 11社

5 プロミティふちのベビルの対話結果の概要

(1) 本ビルの立地性・特徴について
○淵野辺駅周辺は複数の大学がある上、多くのマンション建設に伴い若い世代の転入が進んでいるため、賑わいがあるエリアである。
○駅から近く、国道16号近くで交通アクセスがよい。
○橋本と町田の中間で周辺の主要駅よりも少し落ち着いた立地にある。
○建物自体の魅力や淵野辺ならではの良さを発信できなければ、需要はターミナル拠点に流れ、賃料は値崩れしてしまう。
○リニア神奈川県駅の再開発に伴う淵野辺への影響は現時点ではないと思われる。
○近隣でフィットネスクラブの出店が進み、競争が激化している。

(2) 資産価値の向上・大規模改修の方向性・長寿命化について

- 共用部の改修に加えて断熱性能向上や空調効率向上などの環境性能の対応で賃料の増額に寄与すると考えられる。
- トイレなどの水回り、共用部の空調のパッケージ化、照明のLED化を推奨する。
- ビルの資産価値を判断するものは、路線価や減価償却だけではない。また、改修投資に充てた金額分だけ資産価値が向上するものではない。ただの賃貸ビルにとどまらずにまちづくりとしての社会的意義を持ったビルの使い方を考えることが収益にも好影響である。
- 淵野辺は、空室面積が多い貸しビルが少なく稼働率が高いが、現状では高い賃料設定をできるエリアではない。
- 日本建設業連合会の調べによると、直近2年間で建設費が20%高騰。建築費は今後も上昇が続く見込み。

(3) 事務所棟の活用について

- 床面積が大きいいため、事務所棟は細かく分けずに1フロアに1企業と大きく貸すのがよい。他のビルとの差別化を図ることができる。
- 貸会議室の稼働率が低い場合、一部はコワーキングスペースで貸すか、貸事務室とした方がよい。
- 大きい貸会議室の稼働率が低い場合は、区切って小割にする方が、坪単価は高くなる。
- 事務所棟は、スタートアップ向け企業をターゲットとし、貸事務室を小割にすれば坪単価を上げることができる。

(4) スポーツ（低層）棟の利活用について

- 大規模空間を活かすなら、例えば、低層棟の1階をオフィス、2階のプールに在庫を置くような業態からの需要もあるだろう。
- プールを転用し、大空間を活かした用途としては、展示場やスポーツ系の民間アミューズメント施設などが考えられる。
- クリニックモールなど住民の利便性向上に資するサービスも視野に含めるなど、住宅地にあるオフィスビルという、他に競合がない特性を活かすべきである。
- コンサートが行える芸術ホールなど。
- コールセンターや書類の封入など定型業務請負事業など定型請負事業会社の誘致が考えられる。
- 類似用途なら銭湯、天井高を活かすならドローンの練習場、トランポリン施設、室内アスレチック、スケートボード場など。
- 天井の高さや大空間を活かして研究ラボがよいと思われるが、大きな実験機材を入れるための搬入経路の確保、床荷重の課題がある。
- プールはランニングコストがかかるため、見直しを行うべき。
- 低層棟は、膜屋根を張り替えるのか、別の屋根に建て替えるのか検討の余地がある。

(5) ビル経営一般等について

- しかるべき水準の賃料設定を維持しなければ、テナントの質が低下し、さらに賃料が下がっていくという悪循環に陥る可能性がある。
- 契約形態は、管理費だけを固定とし、空室状況に応じてマスターリース賃料を変動させる方法を検討した方がよい。

【問合せ先】 神奈川県企業庁 企業局 財務部 財産管理課 財産運用グループ 岡田・坂谷内
TEL : 045-210-1111 内線 7056 E-mail : kigyoyouchi.ry6y (アットマーク) pref.kanagawa.lg.jp
※ (アットマーク) を@に変更してください。