

<参考資料>

報道関係者各位 — 2016年8月30日



三幸エステート株式会社
〒104-0061 東京都中央区銀座4-6-1
銀座三和ビル

「平成28年熊本地震前後の空室率変化」

～ 被災テナント 熊本市内に留まる ～

三幸エステート株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長:種田 充博)は、2016年4月14日に発生した平成28年熊本地震前後の空室率を独自調査に基づき算出し、発表します。

- 空室率 地震直前から6ポイント低下(図表1)
- 空室率 福岡市より大きく下回る(図表2)
- 東日本大震災後の仙台市と共通点(図表3)
- 今後の展望 低水準の空室率が続くと予想

熊本市空室率(全規模) 図表1

時期	地震発生直前 2016年4月初旬	地震発生2ヶ月後 2016年6月中旬	地震発生4ヶ月後 2016年8月中旬
空室率	7.79 %	1.79 %	2.96 %

※調査対象ビル:熊本市内に所在するオフィスビル(全規模)・・・53棟

三幸エステート株式会社について

三幸エステート株式会社(1977年5月17日設立)は、賃貸オフィスビルの仲介、外資系企業へのサポート活動、オフィス市場の調査・分析など、様々な事業において、情報提供をはじめ、コンサルティングから契約まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。

本件についての報道関係者お問い合わせ

三幸エステート株式会社 広報室 福田・中田
TEL:03-3564-8089 FAX:03-3564-8040
pr@sanko-e.co.jp

広報代理 株式会社プラップ ジャパン 村瀬・米津
TEL:03-4580-9107 FAX:03-4580-9133
n-murase@prap.co.jp/ e-yonezu@prap.co.jp

被災しても熊本市内に留まる企業が多い

地震発生から約2ヶ月が経過した6月の空室率は、地震発生直前と比較して6ポイントのマイナスとなり、1%台に低下した。(図表1参照)

満室ビルは、地震発生直前の19棟から40棟へ大幅に増加し、調査対象53棟の約4分の3を占めている。

九州内における空室率の比較では、福岡市(全規模ビル)の5.26%を大きく下回る。(図表2参照)全国的に見ても空室率が1%台を記録しているエリアは少なく、需給関係が極めて逼迫している東京都渋谷区(全規模ビル)の1.80%と同水準に達している。

復興関連需要で空室床が大量に消化されたことに加え、被災して貸し止めとなるビルも少なからずあり、空室率が大幅に低下した。

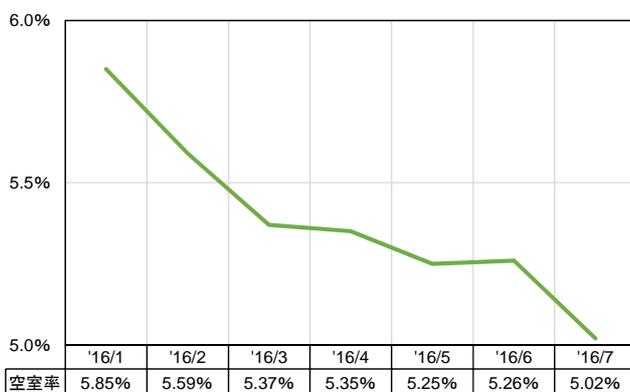
被災したテナントが熊本市から転出するケースは少なく、大半は熊本市内でオフィスを確保していることも、空室率低下の要因として上げられる。

東日本大震災前後の仙台市(全規模ビル)空室率を見ると、震災直前の2011年2月は20.12%であったが、震災から2ヶ月が経過した2011年5月は16.52%と、3.6ポイント低下している。(図表3参照)仙台市の場合、空室率の低下幅は熊本市を下回るが、現空室面積の減少幅は熊本市の2,824坪を大きく上回る19,021坪に達している。

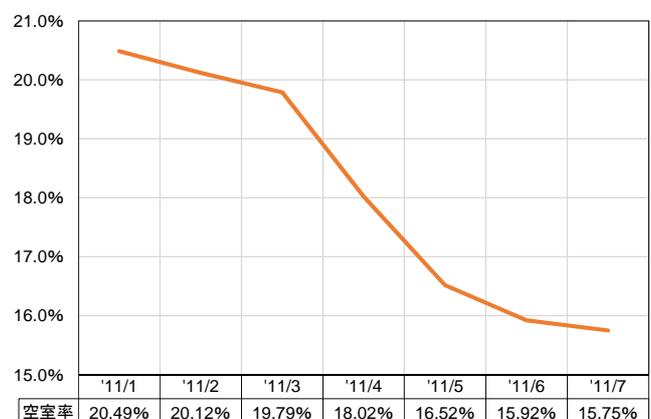
マーケットの規模が異なるため単純比較は難しいが、両市とも復興関連需要が空室床を大量に吸収した点は共通している。

駐車場については、機械式駐車場の復旧が遅れていることや、「熊本交通センター再開発」工事関連で月極駐車場が既に押えられていることなどから、オフィス以上に確保が困難である。市内中心部では月極駐車場が少なく、コインパーキングを利用するケースが多い。

福岡市空室率(全規模) 図表2



仙台市空室率(全規模) 図表3



直近2.96% 6月から上昇

6月から8月にかけては、空室率は1.17ポイント上昇した。(図表1参照)
上昇の理由は、地震直後に一時的に短期賃借したテナントによる解約の影響と推測される。
満室ビルは36棟とやや減少しているが、地震直前との比較では高水準を維持している。

今後のオフィスマーケットの展望 (福岡支店長 中村龍治)

新規供給予定はダイエー熊本下通店跡に来年3月竣工予定の「下通NSビル」のみである。
店舗フロアがメインのビルであるため、オフィス用途フロアの賃貸面積は、合計1,000坪を下回る。
復興関連需要が堅調であることや新規供給が少ないことなどを鑑みると、空室率は低い水準でしばらく推移すると予想される。

三幸エステート オフィス情報ポータル

三幸エステートは、オフィスに関するさまざまなデータをホームページで公開しています。

過去のデータのダウンロードも可能です。

<オフィスマーケットレポート>

当レポート。経済情勢の変化とオフィスマーケットの動向を豊富な図表でコンパクトに解説。月刊

<オフィスレントデータ>

全国の賃貸オフィスビル市場に関するデータを豊富な図表とともに解説。年刊

<オフィスマーケット調査月報>

全国主要6都市の各種賃貸オフィスデータを公開。月刊

<オフィスレント・インデックス>

成約賃料をベースに東京都心5区の平均的なビル賃料推移を推定。ニッセイ基礎研究所との共同研究による四半期単位の賃料インデックス。1、4、7、10月に発行



<http://www.sanko-e.co.jp/data>