



2016年ソウルオフィス賃貸市場現況(第3四半期)

2016年第3四半期 新規供給物件

◎都心(市庁・乙支路・光化門・鐘路・南大門)エリア(CBD)

・賃料:平均賃料:73,200ウォン(0.3%▲)、プライム級オフィス:101,000ウォン(0.6%▲)

プライム級オフィスの空室が大幅改善。4四半期連続空室率が下落傾向

- ・外資系企業、金融機関及び政府傘下機関等の移転が集中されている。
- ・ヨイドの金融機関の合併及び組織変更の移転に伴いセンターワンの空室が大幅解消された。
- ・4四半期連続賃料は上昇したが、2013年以降年平均賃料の上昇率は2%以下で、消費者物価上昇率を大きく下回る水準が持続された。

・空室率:平均空室率:8.6%(0.2%▼)、プライム級オフィス:9.8%(0.2%P▼)

- ・南大門路圏域は大型面積の空室が発生した為、最高空室率を記録。
- ・太平路の場合は、三星生命、ファンファギャラリー等大型賃借人の圏外移転に伴い空室が上昇

◎江南(江南大路・テヘラン路・島山大路・瑞草・良才駅・松坡大路・鶴洞)エリア(GBD)

・賃料:平均賃料:63,000ウォン(0.6%▲)、プライム級オフィス:83,900ウォン(0.11%▲)

年末まで、パルナスタワー等大型オフィス供給は持続される展望。圏域内大型賃借人誘致に競争激化

・製造業(ファッション、医薬、医療機器)、IT等関連業が新砂、チョンダムの中小型ビルからテヘラン路等へ江南中心圏域への移転が集中された。

・パルナスタワーの募集賃料が坪当たり136,600ウォンで、GBD内では、最高の賃料水準で、CJ E&Mが5フロア、PTC コリア、HANP等IT関連の企業が契約締結し、入居する予定。

・空室率:平均空室率:7.5%(0.1%▲)、プライム級オフィス:6.8%(3.8%P▲)

・4四半期:ロッテワールドタワー(327,137㎡)供給される予定。

◎汝矣島(汝矣島・麻浦区(孔徳駅)一帯)エリア(YBD)

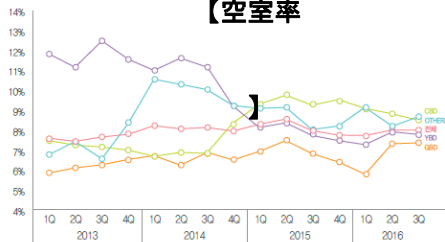
・賃料:平均賃料:48,900ウォン(0.3%▲)、プライム級オフィス:88,500ウォン(0.68%▲)

東エリアプライム級、A級ビルは賃料を凍結した反面、西ヨイドのB~C級のビルは値上げを予定

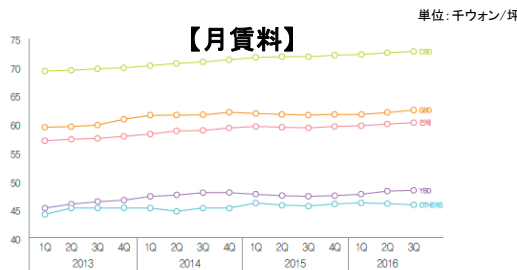
プライム級オフィス空室率13%台 ソウル圏域内最大水準が持続的。

- ・証券会社の組織変更により、ヨイド圏域を離脱及び移転をする予定。
- ・空室率:平均空室率:7.8%(0.1%▼)、プライム級オフィス:13.5%(0.7%P▼)
- ・東ヨイド中心に空室率は解消しており、ファファギャラリーが、63ビルに移転、私学年金ビル、メリッツ火災ビルの空室が緩和されつつある。

【空室率】

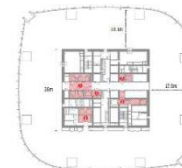


【月賃料】



◆LOTTE WORLD TOWER◆

- ・住所:ソウル市松坡区オリンピック路300
- ・最寄り駅:2.8号線 蠶室駅 直結
- ・竣工:2016年12月
- ・規模:123F/B6
- ・延床面積:327,137㎡(98,959坪)
- ・基準階面積:賃貸 7,087.63㎡(2,144坪)
専用 3,438.03㎡(1,040坪)
- ・賃料:122,000~136,000/坪 管理費:45,000/坪
※オフィスは14階~38階、レントフリー等諸条件協議可能。



◆94ビル(チョンジン17地区)◆

- ・住所:ソウル市鐘路区サンボン路94一帯
- ・最寄り駅:1号線 鐘閣駅 徒歩5分
- ・竣工:2016年12月予定
- ・規模:16F/B2
- ・延床面積:18,042.29㎡(5,467.36坪)
- ・基準階面積:賃貸 1,188.36㎡(360.11坪)
専用 695.77㎡(210.84坪)
- ・賃料:75,000/坪 管理費:33,000/坪
※1階、2階 商業施設含め検討可能



◆PARNAS TOWER◆

- ・住所:ソウル市江南区テヘラン路521
- ・最寄り駅:2号線 三成駅 直結
- ・竣工:2016年7月
- ・規模:40F/B8
- ・延床面積:104,215.94㎡(31,580.58坪)
- ・基準階面積:賃貸 3,327.22㎡(1,006.48坪)
専用 1,767.75㎡(534.74坪)
- ・賃料:133,000~140,000/坪 管理費:44,000/坪
※最小面積 40坪より分割可能

