
仙台の

2008年 春季

最新オフィスビル市況

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社
仙台支店

(022)262-3251

* (022)262-3255

<http://www.e-miki.com>

データの読み方

1. 貸しビルの状況

仙台ビジネス地区（主要5地区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向・規模別および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

2. 地域分類

仙台ビジネス地区……主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）

3. 調査対象

仙台ビジネス地区内にある延床面積が300坪以上の主要貸事務所ビル。
建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは除外しました。

4. 調査対象ビル数

延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルは349棟。
（新築ビル4棟、既存ビル345棟）

5. 調査時期

2008年3月末時点（2002年～2007年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2008年の数値は2007年4月～2008年3月までに竣工した貸事務所ビル。
2002年～2007年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2007年3月以前に竣工した貸事務所ビル。

7. 項目の見方

- （1）延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- （2）複合ビルの面積は、オフィス部分のみを集計しました。
- （3）貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

| 規 模 / 延床面積 | レントラブル比 |
|--------------|---------|
| 0～1,000坪 | 80% |
| 1,001～2,000坪 | 75% |
| 2,001～3,000坪 | 70% |
| 3,001坪以上 | 65% |

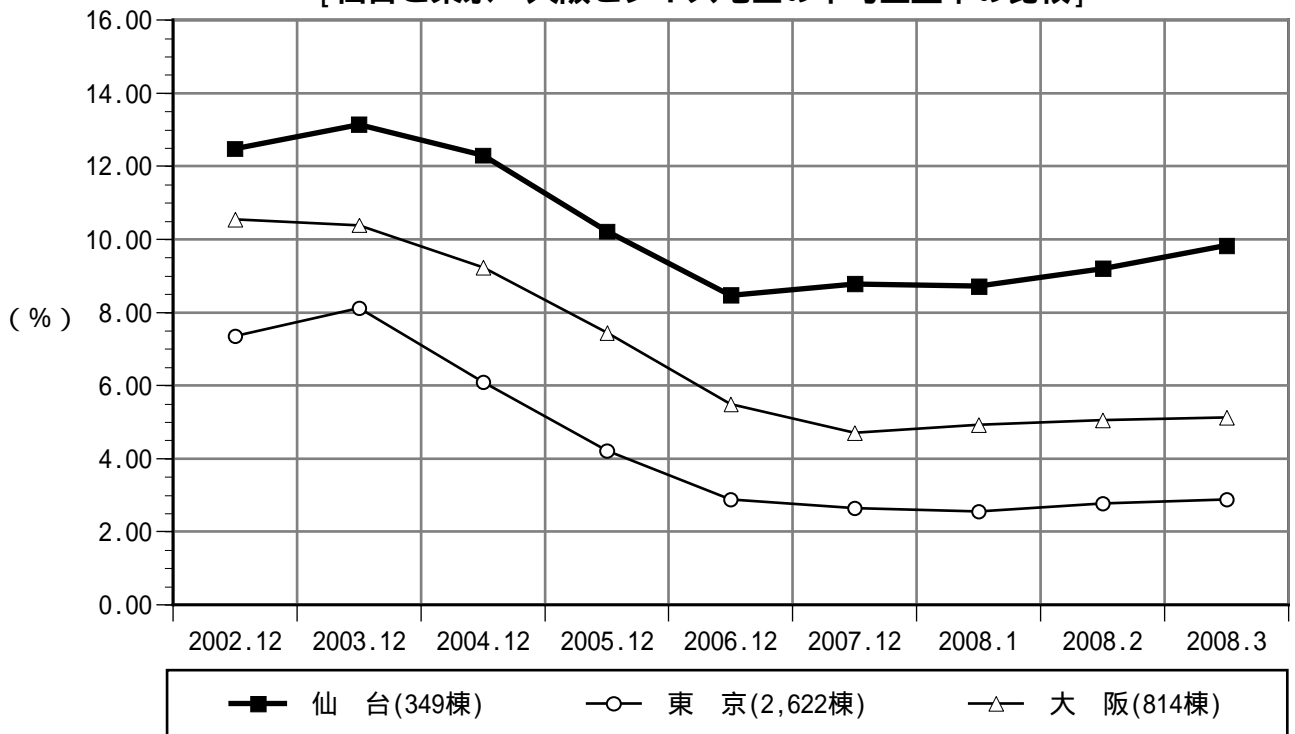
- （4）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （5）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （6）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （7）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

仙台ビジネス地区の最新状況

■ 今春は募集面積増え、平均空室率が9%台後半に上昇。

- 仙台ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は9.83%。前年末比1.05ポイント上げた。2~3月に竣工した新築ビル2棟が募集面積を残したことや、今年完成予定の新築ビルに移転予定のテナント企業から解約予告が出てきたため、同空室率が2カ月連続で上昇した要因となった。仙台ビジネス地区の今年の新規供給量は延床面積約2万9千坪(9棟)となることから、この大型供給を巡っての動向が大きな話題になっている。新築ビルの募集動向はおおむね順調に推移しており、竣工前に高稼働を見込むビルも見られる。また、地区外からの新規進出などのオフィス需要も出てきており、仙台のオフィスビル市場が活発化してきた。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の3月末時点の平均空室率は2.89%。前月比0.12ポイント上げた。3月も前月に引き続き、大型新築ビルの募集面積が増加したほか、大型既存ビルについても統合や集約に伴う解約予告が出てきたため、空室面積が増加した。大阪ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は5.13%。3月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、同空室率が前月比0.07ポイント上げた。

[仙台と東京・大阪ビジネス地区の平均空室率の比較]



仙台ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル。東京ビジネス地区は基準階面積100坪以上、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上。レントラブル比は各地区共通。

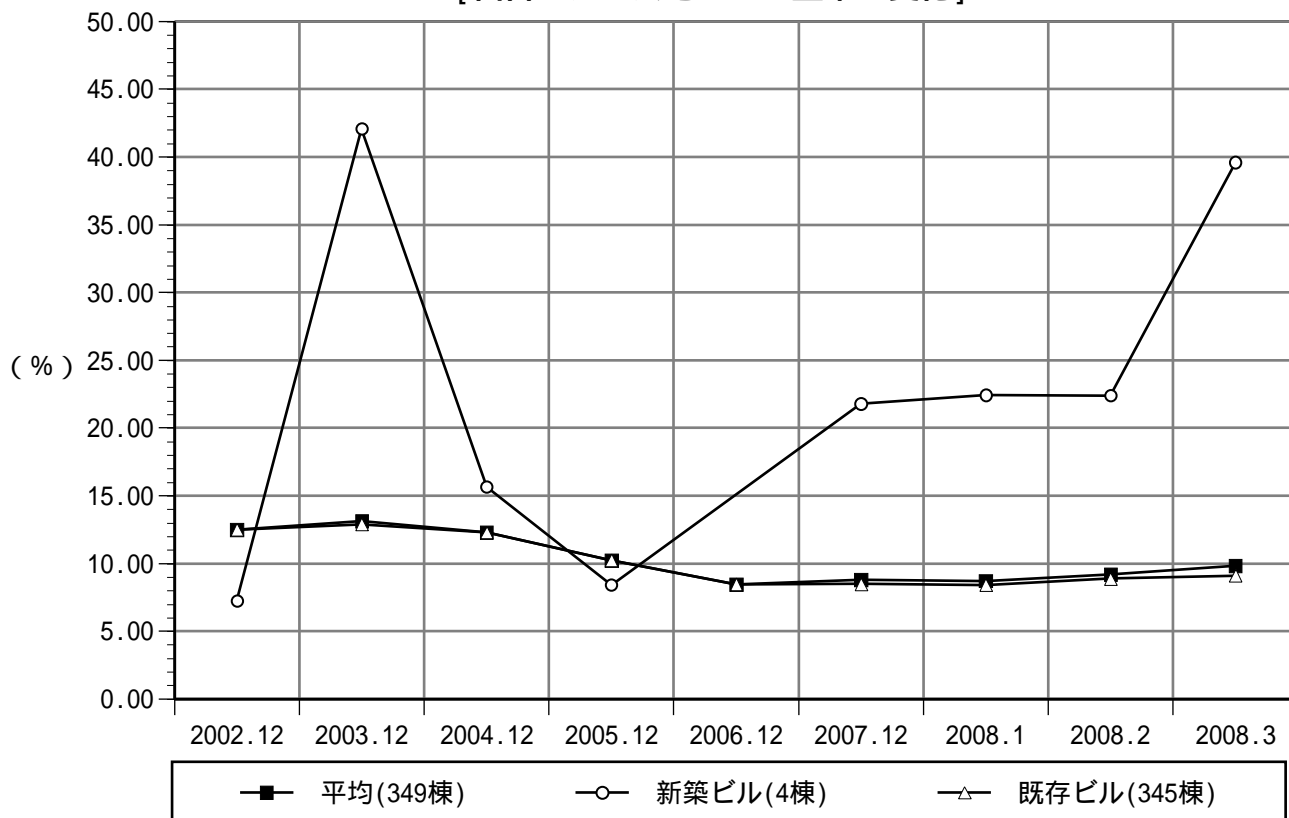
| 空室率(%) | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.1 | 2008.2 | 2008.3 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 仙台 | 12.48 | 13.14 | 12.30 | 10.22 | 8.47 | 8.78 | 8.72 | 9.20 | 9.83 |
| 東京 | 7.36 | 8.12 | 6.10 | 4.22 | 2.89 | 2.65 | 2.55 | 2.77 | 2.89 |
| 大阪 | 10.55 | 10.39 | 9.23 | 7.45 | 5.49 | 4.71 | 4.93 | 5.06 | 5.13 |

仙台ビジネス地区の最新状況

■新築ビルの募集面積増加し、空室率が上昇。

- 新築ビルの3月末時点の空室率は39.60%。前年の新規供給量は延床面積約1万4千坪(4棟)となったが、満室や高稼働したビルが多く見られた。今年の新規供給量は前年の2倍強の延床面積約2万9千坪(9棟)に増加する。2~3月に新築ビル2棟が完成したが、募集面積を残して竣工したため、同空室率が上昇した。4~6月に大型ビル2棟と中型ビル2棟が完成を予定しており、この募集動向が話題になっている。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は9.11%。前年末比0.63ポイント上げた。大型供給に伴う解約予告が出てきたため、3月末に同空室率が9%を超えた。割安感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルについては、借り換え移転や館内増床で空室解消が進むケースも見られた。

[仙台ビジネス地区の空室率の変化]



2006年12月は調査対象となる新築ビルがないため、新築ビルの数値はありません。

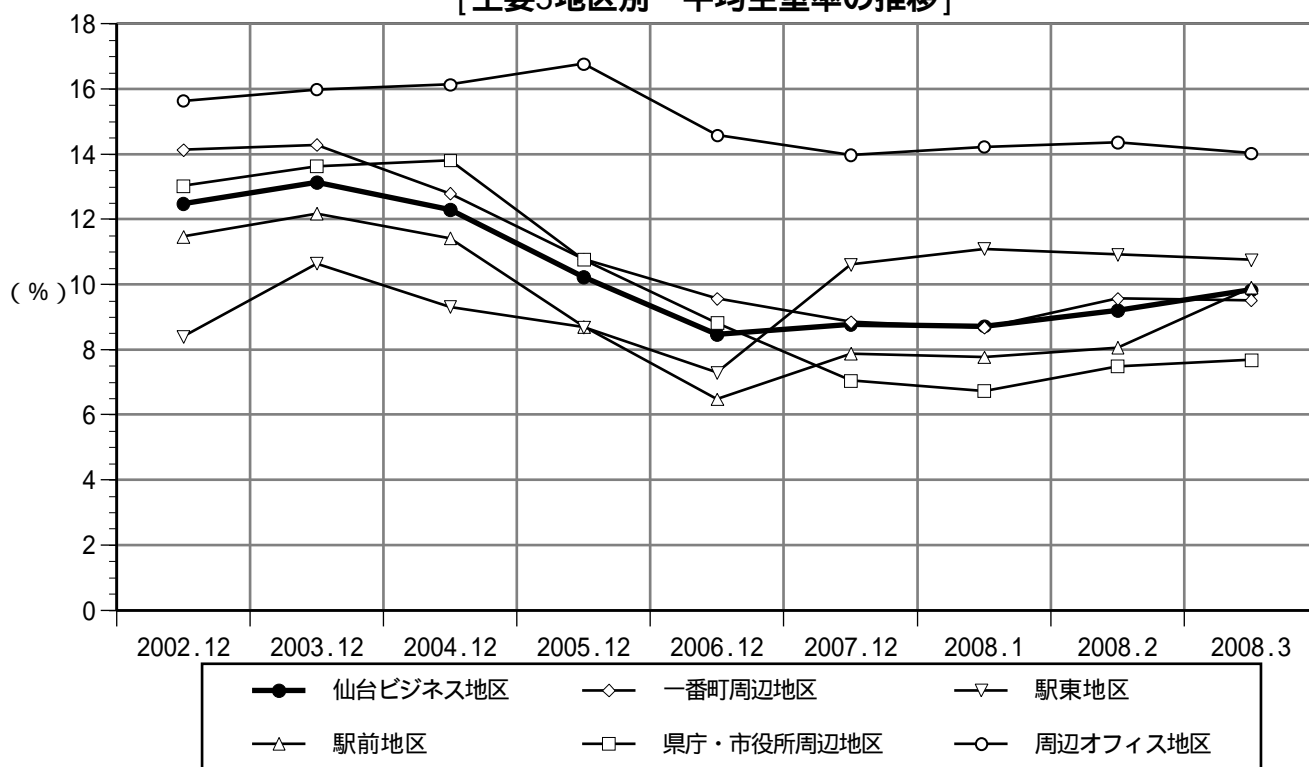
| 空室率(%) | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.1 | 2008.2 | 2008.3 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 平均 | 12.48 | 13.14 | 12.30 | 10.22 | 8.47 | 8.78 | 8.72 | 9.20 | 9.83 |
| 新築ビル | 7.25 | 42.09 | 15.65 | 8.42 | - | 21.80 | 22.44 | 22.40 | 39.60 |
| 既存ビル | 12.51 | 12.90 | 12.29 | 10.23 | 8.47 | 8.48 | 8.41 | 8.89 | 9.11 |

仙台ビジネス地区の最新状況

■ 駅前地区の平均空室率が9%台後半に上昇。

- 駅前地区の3月末時点の平均空室率は9.91%。前年末比2.03ポイント上げた。2~3月に新築・既存ビルともに募集面積が増加し、同空室率が9%台後半に上昇した。
- 一番町周辺地区の3月末時点の平均空室率は9.52%。前年末比0.67ポイント上げた。2月に解約予告が相次ぎ、同空室率が上昇した。
- 県庁・市役所周辺地区の3月末時点の平均空室率は7.68%。前年末比0.63ポイント上げた。これは2月に大型の解約予告が出てきたことが要因。
- 駅東地区の3月末時点の平均空室率は10.75%。前年末比0.14ポイント上げた。これは1月に解約や縮小の動きが見られたため。2~3月は募集面積が小幅に減少した。
- 周辺オフィス地区の3月末時点の平均空室率は14.03%。前年末比0.06ポイント上げた。市内中心部に比べて引き合いが少なく、落ち着いた市況で推移した。

[主要5地区別 平均空室率の推移]



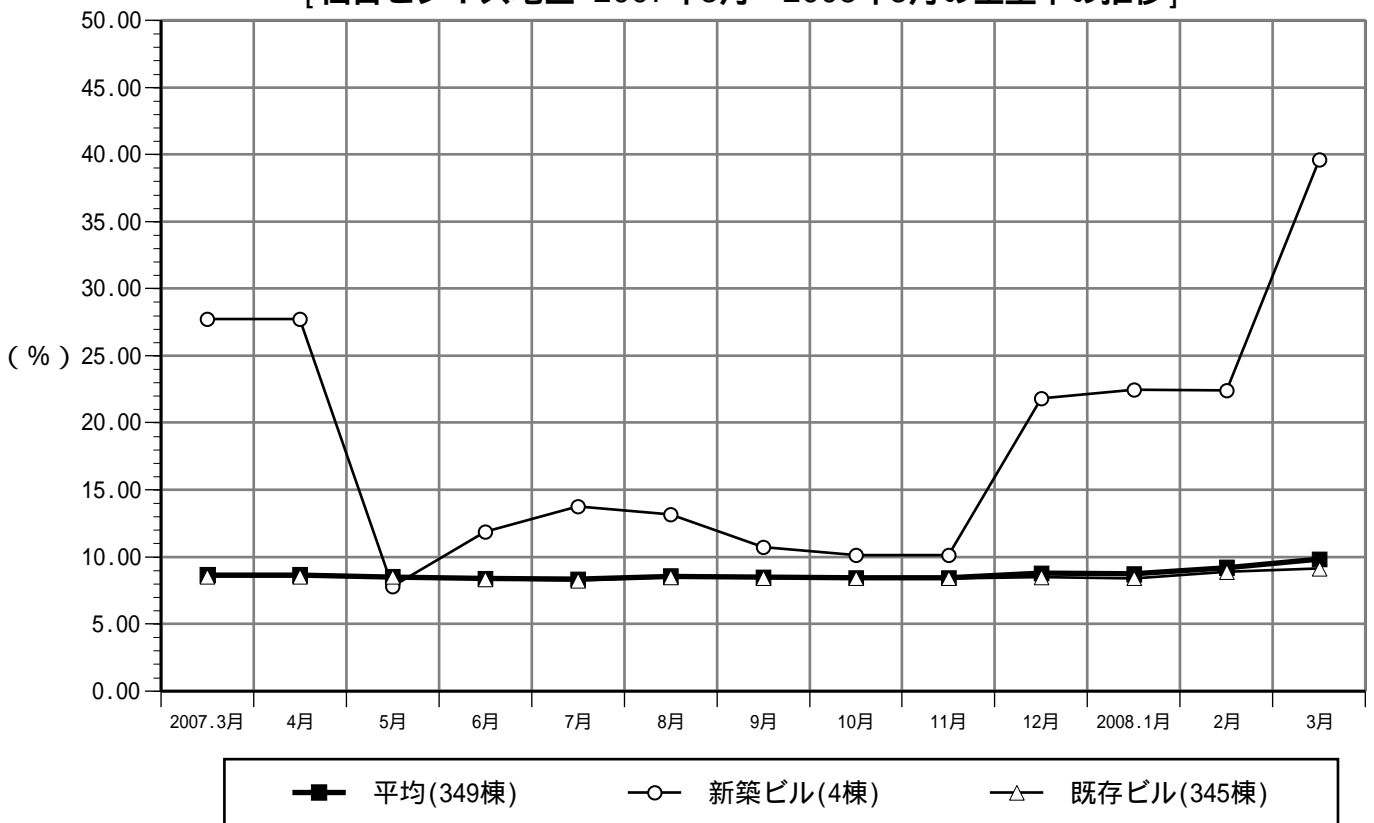
| 空室率(%) | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.1 | 2008.2 | 2008.3 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 仙台ビジネス地区 | 12.48 | 13.14 | 12.30 | 10.22 | 8.47 | 8.78 | 8.72 | 9.20 | 9.83 |
| 駅前地区 | 11.47 | 12.18 | 11.42 | 8.71 | 6.48 | 7.88 | 7.77 | 8.06 | 9.91 |
| 一番町周辺地区 | 14.13 | 14.29 | 12.79 | 10.78 | 9.57 | 8.85 | 8.68 | 9.57 | 9.52 |
| 県庁・市役所周辺地区 | 13.03 | 13.63 | 13.81 | 10.77 | 8.82 | 7.05 | 6.73 | 7.49 | 7.68 |
| 駅東地区 | 8.40 | 10.64 | 9.31 | 8.69 | 7.29 | 10.61 | 11.09 | 10.92 | 10.75 |
| 周辺オフィス地区 | 15.64 | 15.99 | 16.14 | 16.77 | 14.58 | 13.97 | 14.23 | 14.36 | 14.03 |

仙台ビジネス地区の最新状況

■ 平均空室率は2カ月連続で上昇。

- 仙台ビジネス地区の平均空室率は前年同月比1.18ポイント上げた。2～3月に新規供給に伴う影響が出てきたため、2月末に同空室率が1年5カ月ぶりに9%を超えた。今年の大型供給を巡ってのテナント誘致競争に拍車がかかっており、オフィスビル市場が活発化してきた。新築ビルのオフィス需要は堅調なもの、募集面積を残して竣工するビルが見られるため、同空室率が一時的に上昇傾向を強めるとの見方が多い。
- 新築ビルの3月末時点の空室率は前年同月比11.87ポイント上げた。これは2～3月に完成した新築ビル2棟が募集面積を残して竣工したため。
- 既存ビルの3月末時点の空室率は前年同月比0.57ポイント上げた。2～3月に新規供給に伴う影響が見られ、2カ月連続の上昇となった。このような状況の中でも、割安感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルには引き合いが出てきており、成約や入居が進んでいる。

[仙台ビジネス地区 2007年3月～2008年3月の空室率の推移]



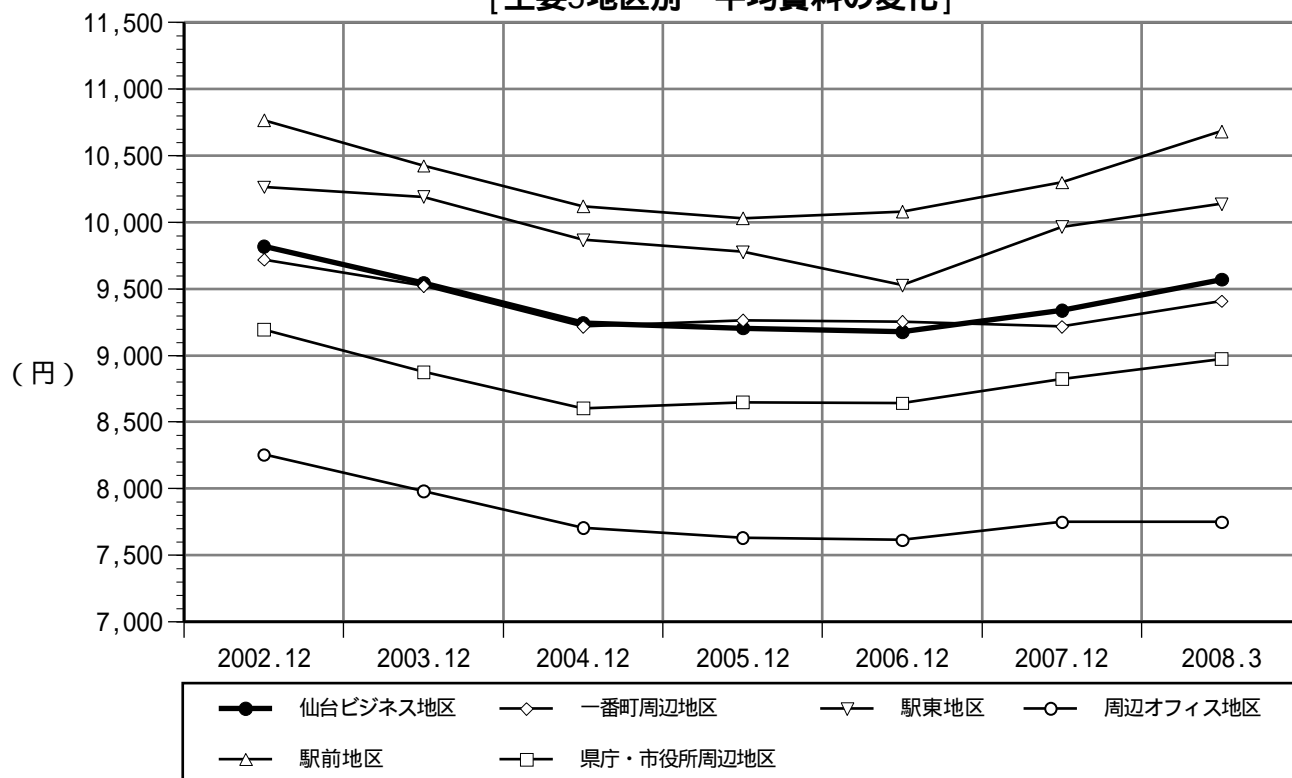
| 空室率 (%) | 2007.3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 2008.1月 | 2月 | 3月 |
|---------|---------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|
| 平均 | 8.65 | 8.64 | 8.51 | 8.39 | 8.34 | 8.56 | 8.47 | 8.44 | 8.44 | 8.78 | 8.72 | 9.20 | 9.83 |
| 新築ビル | 27.73 | 27.73 | 7.81 | 11.85 | 13.76 | 13.14 | 10.74 | 10.11 | 10.11 | 21.80 | 22.44 | 22.40 | 39.60 |
| 既存ビル | 8.54 | 8.53 | 8.51 | 8.33 | 8.25 | 8.48 | 8.43 | 8.41 | 8.41 | 8.48 | 8.41 | 8.89 | 9.11 |

仙台ビジネス地区の平均賃料

■ 市内中心部では平均賃料が上昇傾向に。

- 仙台ビジネス地区の3月末時点の平均賃料は9,571円。前年同月比2.74%(255円)上げた。また、前年末比でも2.47%(231円)上げた。これは新築ビルの平均賃料が15,954円となったことや、満室や高稼働した好条件のビルの募集賃料が小幅に上昇してきたことが要因。ただ、今年の新規供給量は前年の2倍強に増加しており、テナント誘致競争に厳しさが増してきた。また、仙台ビジネス地区の平均空室率も9%台後半に上昇しているため、賃料相場が本格的に改善してくるにはまだしばらく時間がかかるとの見方が多い。
- 3月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、駅前地区で3.73%(384円)上げた。また、一番町周辺地区で2.08%(192円)、県庁・市役所周辺地区で1.70%(150円)、駅東地区で1.74%(173円)上げた。一方、周辺オフィス地区では横ばいとなった。

[主要5地区別 平均賃料の変化]



賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

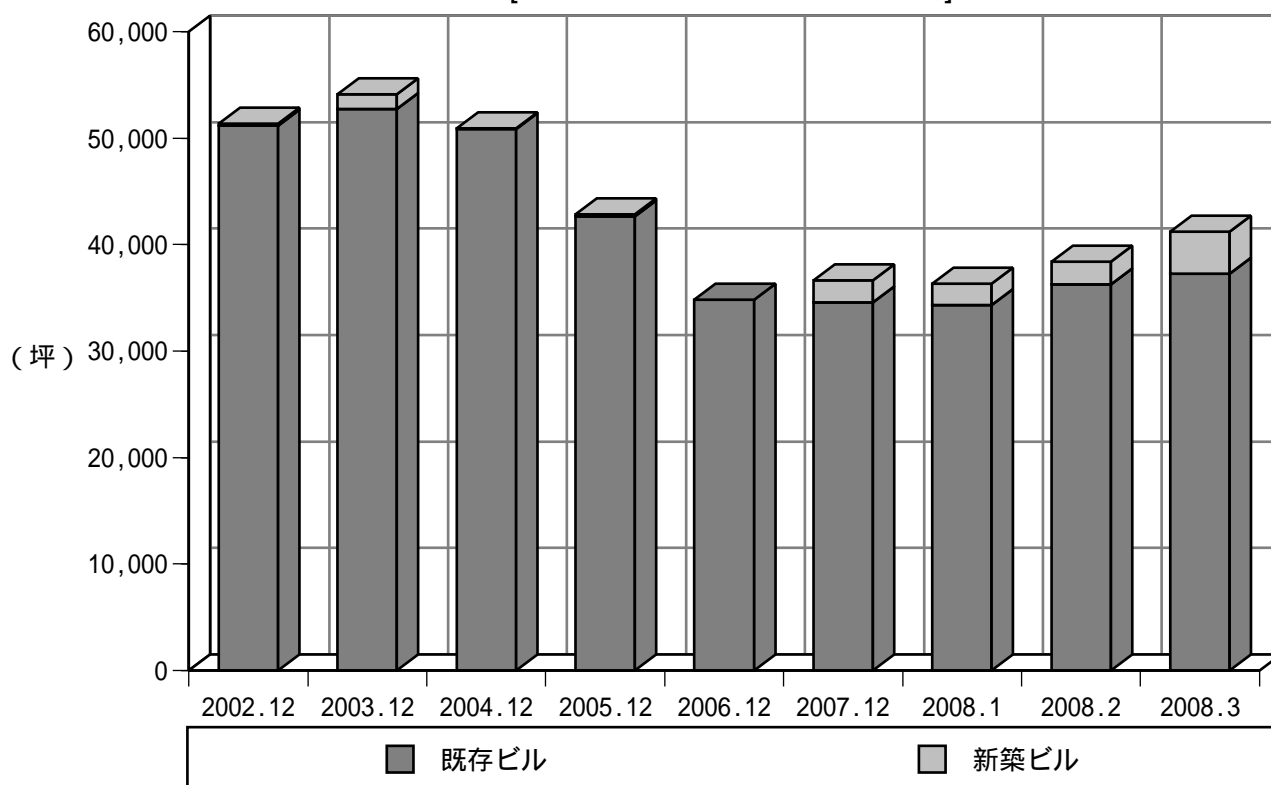
| 円/坪当り | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.3 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 仙台ビジネス地区 | 9,821 | 9,543 | 9,244 | 9,205 | 9,179 | 9,340 | 9,571 |
| 駅前地区 | 10,767 | 10,425 | 10,121 | 10,032 | 10,081 | 10,300 | 10,684 |
| 一番町周辺地区 | 9,720 | 9,523 | 9,216 | 9,264 | 9,255 | 9,217 | 9,409 |
| 県庁・市役所周辺地区 | 9,195 | 8,876 | 8,603 | 8,649 | 8,642 | 8,824 | 8,974 |
| 駅東地区 | 10,265 | 10,192 | 9,868 | 9,778 | 9,527 | 9,966 | 10,139 |
| 周辺オフィス地区 | 8,254 | 7,980 | 7,706 | 7,630 | 7,614 | 7,749 | 7,749 |

仙台ビジネス地区の空室面積

■ 2～3月は空室面積が増加傾向に。

- 仙台ビジネス地区の3月末時点の空室面積は41,216坪。前年末比4,572坪増加した。これは2～3月に完成した新築ビル2棟が募集面積を残して竣工したことや、新築ビルに移転予定のテナント企業から解約予告が出てきたため。この3カ月間に新築ビルの募集面積が約1千8百坪、既存ビルの募集面積が約2千7百坪増加した。これから年内に新築ビル7棟が完成を予定しており、この大型供給を巡っての動きが活発化している。新築ビルのオフィス需要は底堅いが、募集面積を残して竣工するケースも前年から見られる。また、既存ビルについてもこの大型供給の影響で募集面積が増加する可能性があるため、仙台ビジネス地区の平均空室率が10%を超えるとの見方が強まっている。
- 仙台のオフィスビル市場では今年も新築ビルの供給棟数が増加することから、テナント誘致競争に拍車がかかっている。テナント企業の潜在的な需要が顕在化し、オフィス需要が伸びてくることを期待したい。

[仙台ビジネス地区の空室面積]



| 空室面積 (坪) | 2002.12 | 2003.12 | 2004.12 | 2005.12 | 2006.12 | 2007.12 | 2008.1 | 2008.2 | 2008.3 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
| 新築ビル | 162 | 1,405 | 67 | 194 | 0 | 2,072 | 2,056 | 2,139 | 3,914 |
| 既存ビル | 51,182 | 52,754 | 50,864 | 42,646 | 34,811 | 34,572 | 34,303 | 36,289 | 37,302 |
| 合計 | 51,344 | 54,159 | 50,931 | 42,840 | 34,811 | 36,644 | 36,359 | 38,428 | 41,216 |