

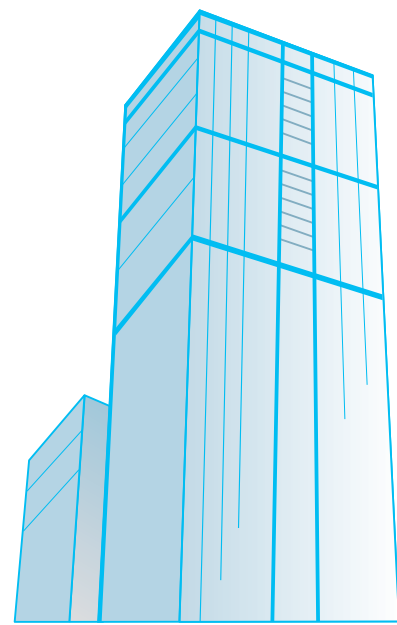
仙台の 最新オフィスビル市況

2017 **03** March

調査月報

SENDAI
OFFICE REPORT

MARKET



三鬼商事株式会社
仙台支店

Tel. 022-262-3251

Fax. 022-262-3255

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

調査月報のデータについて

■ 調査対象地区／仙台

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)

仙台ビジネス地区



■ 調査対象ビル

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調査対象に含みません。

■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、350棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 2月 の数値は、2016年 3月 ~ 2017年 2月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016年 以前の数値は、各年1月~12月までに竣工した貸事務所ビル。	0棟
既存ビル	2016年 2月 以前に竣工した貸事務所ビル。	350棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	350棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 2月時点。

2016年 以前は、各年12月時点。

調査月報を読む前に

■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、仙台ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存ビル別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

■ データの読み方

- 面積は、全て坪数で表示しました。
- 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
- 面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修正しました。
※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。
※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
- 賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
- 本文表内「-」の表記箇所は、次の状態を表します。
 - ①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。
 - ②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
- 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
- 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

2017年3月 仙台ビジネス地区

最新市況

2月
平均空室率 **8.50%** 前月比 **▲ 0.05 ポイント**

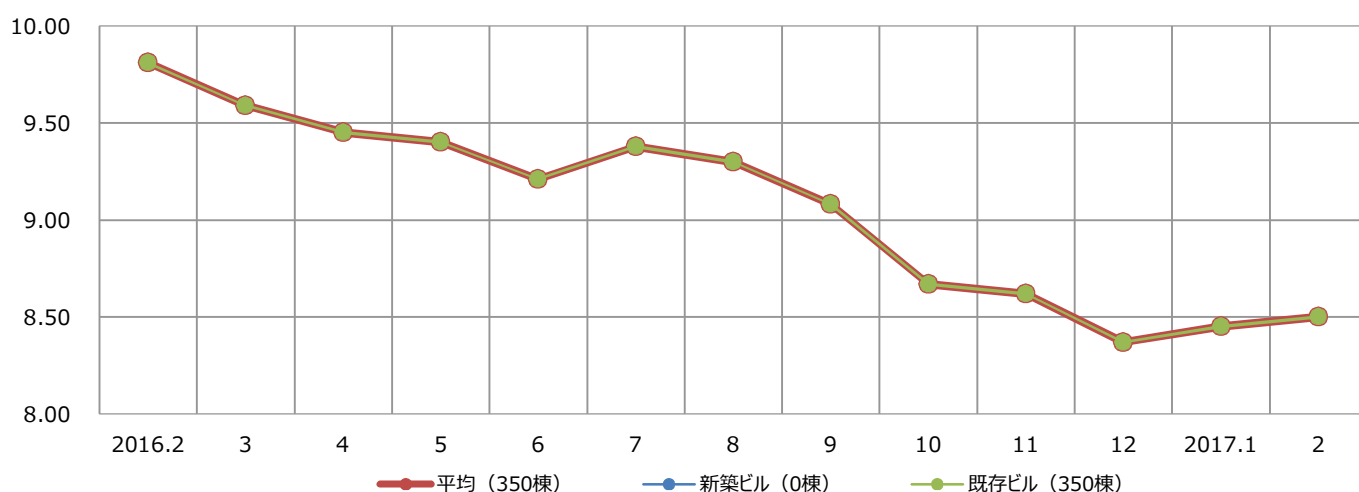
1月 **8.45%** ▲ 0.08 ポイント
12月 **8.37%** ▼ 0.25 ポイント

成約の動き多く、2月も平均空室率が小幅な上昇に止まる

● 仙台ビジネス地区の2月時点の平均空室率は8.50%、前月比0.05ポイント上げました。2月も新築ビルへの移転による大型解約の影響が出ていたものの、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約や拡張移転、分室の開設など中小規模の成約の動きが多く見られたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はわずかな増加に止まりました。2月時点の平均賃料は8,989円、前月比横ばいとなりました。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前地区は6.43%、前月比0.02ポイント下げました。館内縮小などの解約があったものの、他地区からの拡張移転や分室の開設に伴う成約が見られたことから、同空室率が小幅に低下しました。一番町周辺地区は8.49%、前月比0.13ポイント下げました。自社ビルや他地区からの借り換え移転の動きがあり、同空室率が低下しました。県庁・市役所周辺地区は10.56%、前月比0.03ポイント上げました。館内縮小など小規模な解約の影響により、同空室率が小幅に上昇しました。駅東地区は11.68%、前月比0.94ポイント上げました。新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったため、同空室率が上昇しました。周辺オフィス地区は8.42%、前月比0.76ポイント下げました。解約の動きが極めて少ない中、学習塾の大型需要があり、同空室率が低下しました。

【仙台ビジネス地区 空室率】



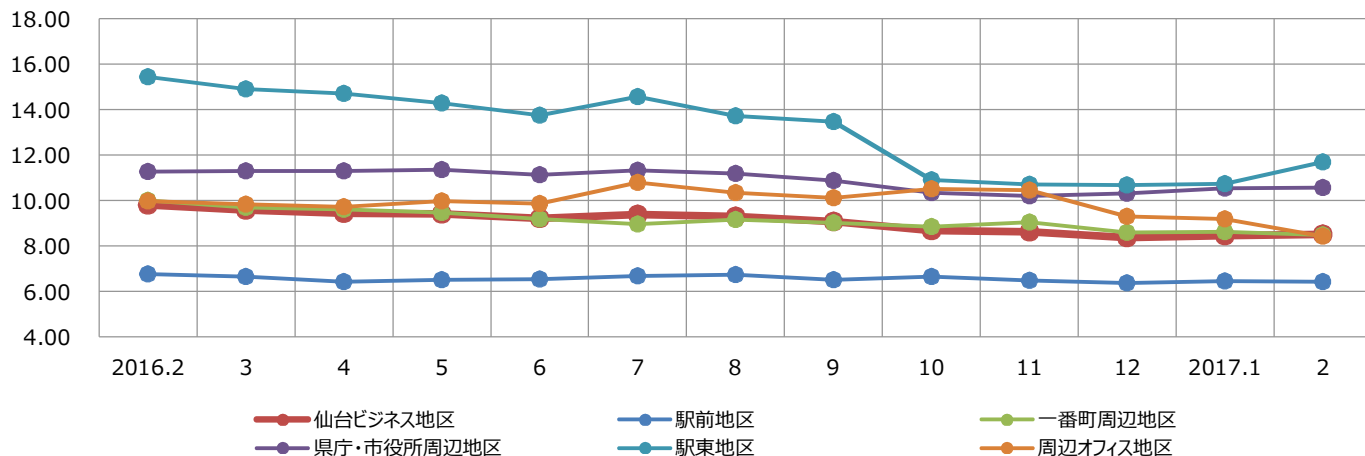
	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
平均	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	▲ 0.05	▼ 1.31
新築ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
既存ビル	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	▲ 0.05	▼ 1.31

(単位：%)

2017年3月 仙台ビジネス地区

地区別最新市況

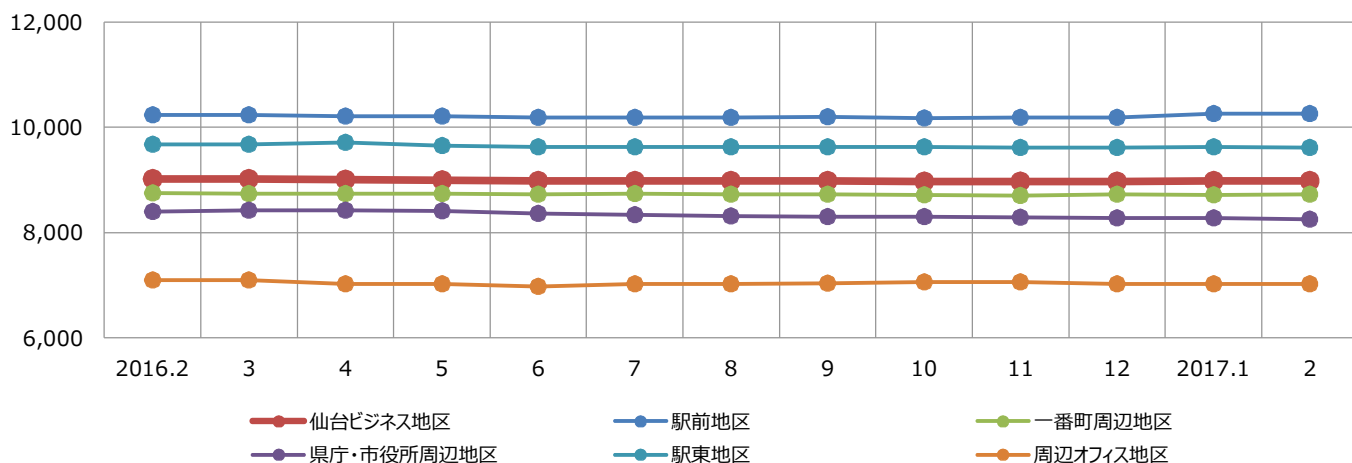
【仙台ビジネス地区 平均空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年 同月比
仙台ビジネス地区	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	▲ 0.05	▼ 1.31
駅前地区	6.76	6.64	6.42	6.52	6.54	6.69	6.73	6.50	6.66	6.49	6.36	6.45	6.43	▼ 0.02	▼ 0.33
一番町周辺地区	9.99	9.68	9.60	9.48	9.19	8.96	9.16	9.02	8.84	9.05	8.58	8.62	8.49	▼ 0.13	▼ 1.50
県庁・市役所周辺地区	11.26	11.29	11.30	11.34	11.13	11.33	11.18	10.87	10.35	10.21	10.30	10.53	10.56	▲ 0.03	▼ 0.70
駅東地区	15.44	14.91	14.71	14.27	13.76	14.56	13.73	13.48	10.90	10.71	10.68	10.74	11.68	▲ 0.94	▼ 3.76
周辺オフィス地区	9.98	9.83	9.72	9.98	9.85	10.78	10.33	10.12	10.52	10.44	9.31	9.18	8.42	▼ 0.76	▼ 1.56

(単位：%)

【仙台ビジネス地区 平均賃料】



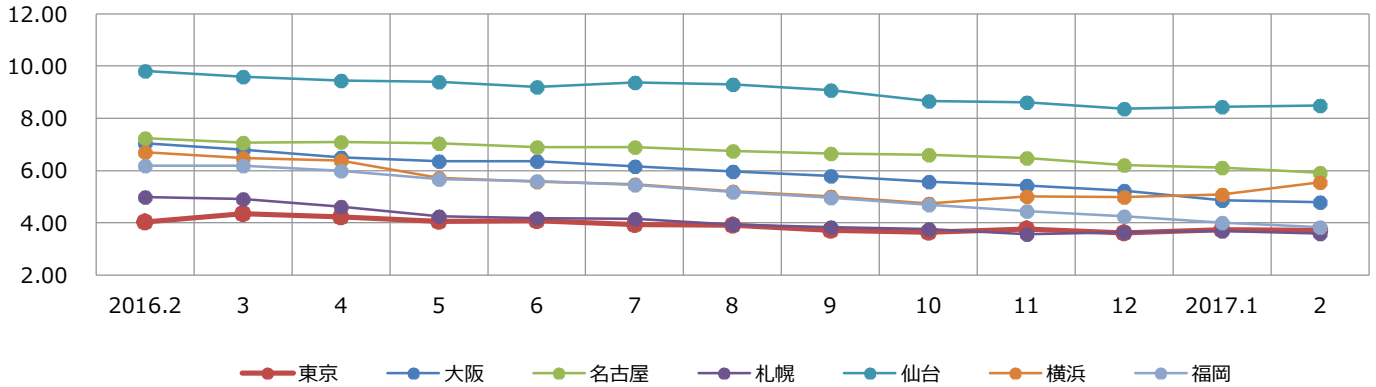
	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年 同月比
仙台ビジネス地区	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	0	▼ 31
駅前地区	10,235	10,235	10,217	10,217	10,191	10,191	10,191	10,200	10,180	10,192	10,192	10,256	10,256	0	▲ 21
一番町周辺地区	8,751	8,741	8,735	8,735	8,730	8,742	8,733	8,733	8,716	8,700	8,724	8,713	8,732	▲ 19	▼ 19
県庁・市役所周辺地区	8,398	8,418	8,419	8,412	8,368	8,338	8,309	8,297	8,305	8,290	8,272	8,272	8,255	▼ 17	▼ 143
駅東地区	9,682	9,682	9,719	9,648	9,627	9,627	9,627	9,627	9,627	9,616	9,616	9,627	9,612	▼ 15	▼ 70
周辺オフィス地区	7,093	7,093	7,025	7,025	6,977	7,019	7,019	7,031	7,057	7,057	7,022	7,022	7,022	0	▼ 71

(単位：円/坪当たり)

2017年3月 全国ビジネス地区

最新市況

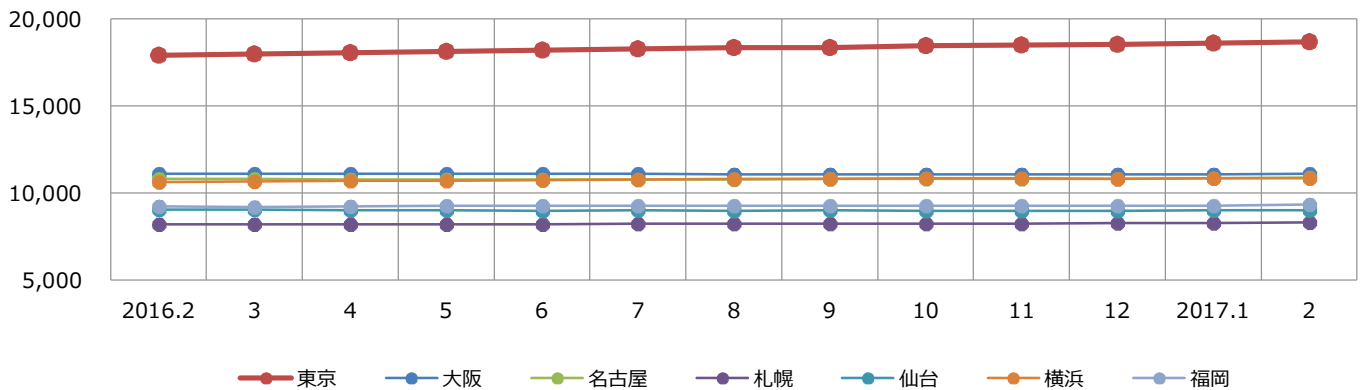
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	▼ 0.04	▼ 0.34
大阪	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	▼ 0.07	▼ 2.26
名古屋	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	▼ 0.19	▼ 1.34
札幌	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	▼ 0.10	▼ 1.40
仙台	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	▲ 0.05	▼ 1.31
横浜	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	▲ 0.46	▼ 1.15
福岡	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	▼ 0.17	▼ 2.35

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	前月比	前年同月比
東京	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	▲ 73	▲ 751
大阪	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	▲ 42	▲ 10
名古屋	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	▲ 10	▲ 73
札幌	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	▲ 42	▲ 103
仙台	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	0	▼ 31
横浜	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	▲ 22	▲ 219
福岡	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	▲ 42	▲ 109

(単位：円/坪当たり)