

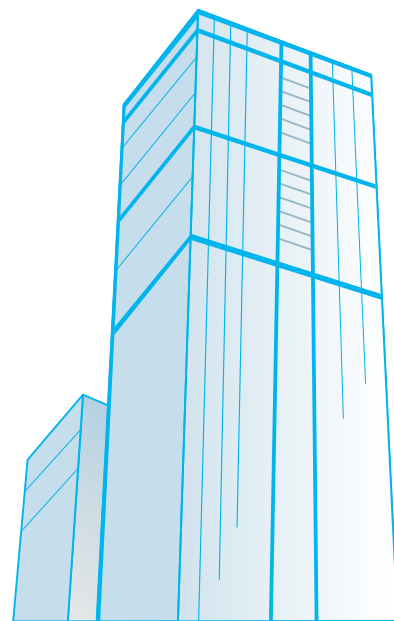
仙台の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

調査月報

SENDAI
OFFICE REPORT

M
O
O
K
I



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、351棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 4月 の数値は、2016年 5月 ~ 2017年 4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。	1棟
既存ビル	2016年 4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	351棟
-------------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 4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

1. 面積は、全て坪数で表示しました。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
7. 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5月 仙台ビジネス地区

最新市況

4月
平均空室率 **8.16%** 前月比 **▼ 0.35 ポイント**

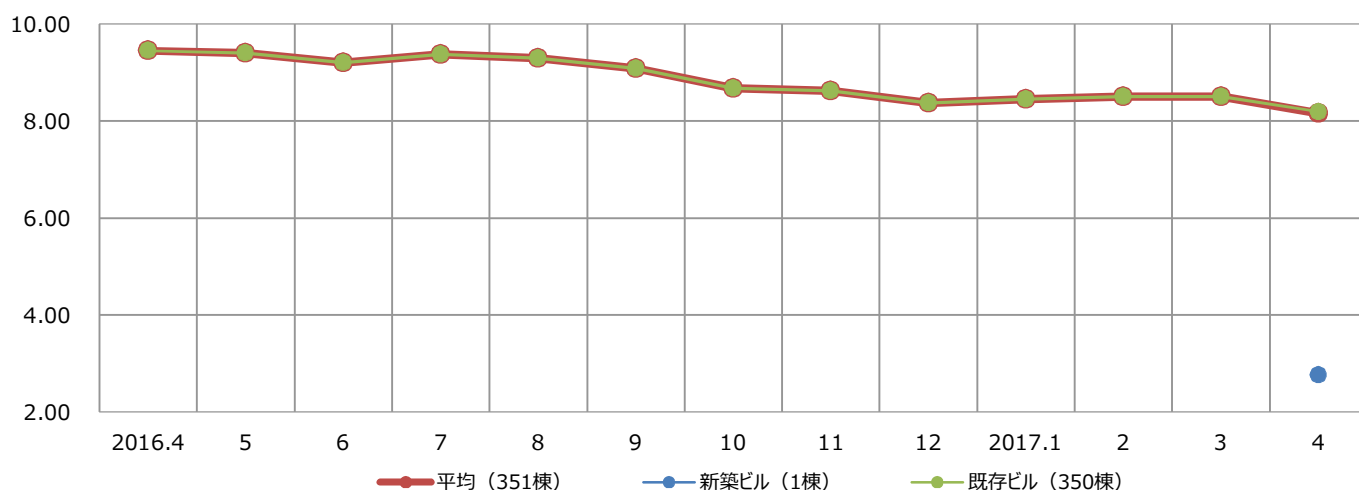
3月 **8.51%** ▲ 0.01 ポイント
2月 **8.50%** ▲ 0.05 ポイント

仙台ビジネス地区の平均空室率が4カ月ぶりに低下

● 仙台ビジネス地区の4月時点の平均空室率は8.16%、前月比0.35ポイント下げました。4月は一部で大型解約の動きがあったものの、自社ビルや郊外からの移転、拡張移転や館内増床などに伴う大型成約が見られたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千4百坪減少しました。4月時点の平均賃料は8,993円、前月比0.06%（5円）上げました。同賃料は小幅な変動で推移しています。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前地区は5.93%、前月比0.59ポイント下げました。自社ビルからの移転や分室の開設に伴う大型成約が見られました。新規進出など中小規模の成約もあったことから、同空室率が低下しました。一番町周辺地区は前月と変わらず8.36%。大型解約の影響が出ていたものの、他地区からの拡張移転や館内増床などの成約があったため、同空室率は前月比横ばいで推移しました。県庁・市役所周辺地区は10.11%、前月比0.68ポイント下げました。館内増床や店舗などの成約が見られました。解約の動きがほとんど無かったこともあり、同空室率が低下しました。駅東地区は11.21%、前月比0.24ポイント下げました。郊外からの移転や館内増床に伴う成約が見られ、同空室率が低下しました。周辺オフィス地区は8.70%、前月比0.19ポイント下げました。他地区からの移転の動きがあり、同空室率が低下しました。

【仙台ビジネス地区 空室率】



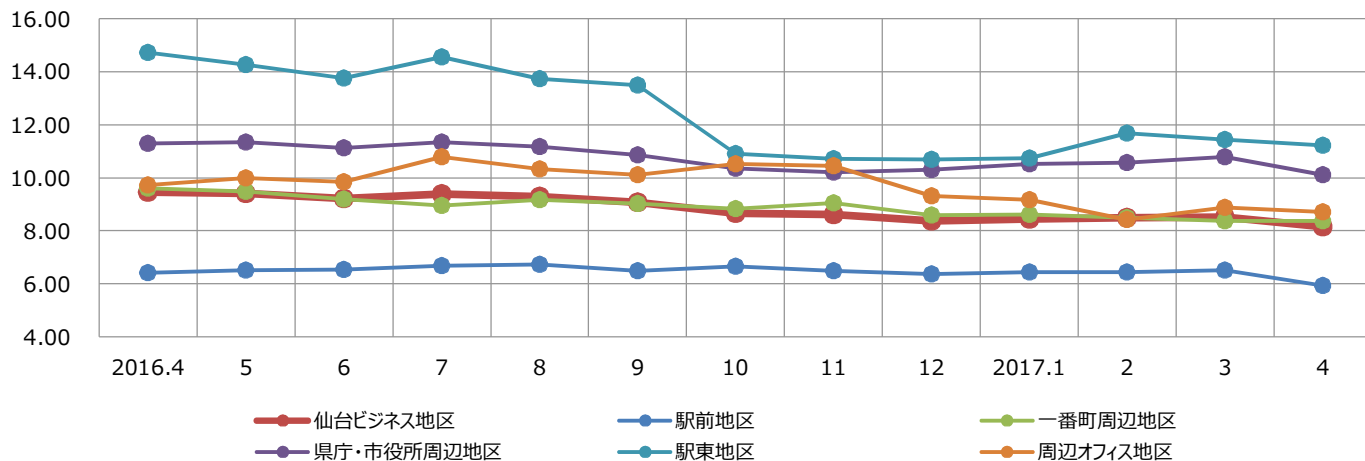
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
平均	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
新築ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.76	-	-
既存ビル	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.19	▼ 0.32	▼ 1.26

(単位：%)

2017年5月 仙台ビジネス地区

地区別最新市況

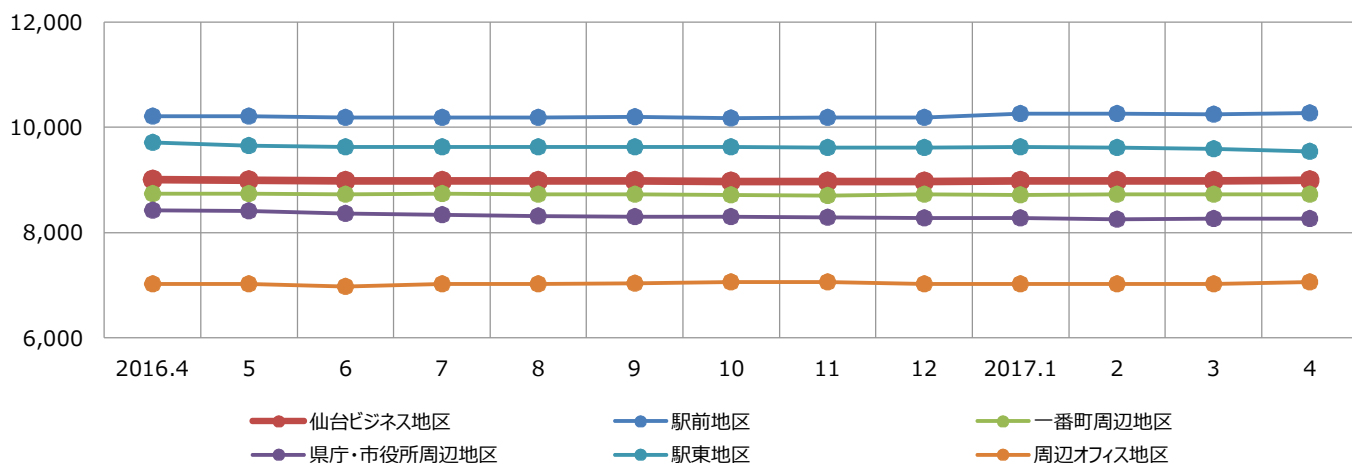
【仙台ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
駅前地区	6.42	6.52	6.54	6.69	6.73	6.50	6.66	6.49	6.36	6.45	6.43	6.52	5.93	▼ 0.59	▼ 0.49
一番町周辺地区	9.60	9.48	9.19	8.96	9.16	9.02	8.84	9.05	8.58	8.62	8.49	8.36	8.36	0.00	▼ 1.24
県庁・市役所周辺地区	11.30	11.34	11.13	11.33	11.18	10.87	10.35	10.21	10.30	10.53	10.56	10.79	10.11	▼ 0.68	▼ 1.19
駅東地区	14.71	14.27	13.76	14.56	13.73	13.48	10.90	10.71	10.68	10.74	11.68	11.45	11.21	▼ 0.24	▼ 3.50
周辺オフィス地区	9.72	9.98	9.85	10.78	10.33	10.12	10.52	10.44	9.31	9.18	8.42	8.89	8.70	▼ 0.19	▼ 1.02

(単位：%)

【仙台ビジネス地区 平均賃料】



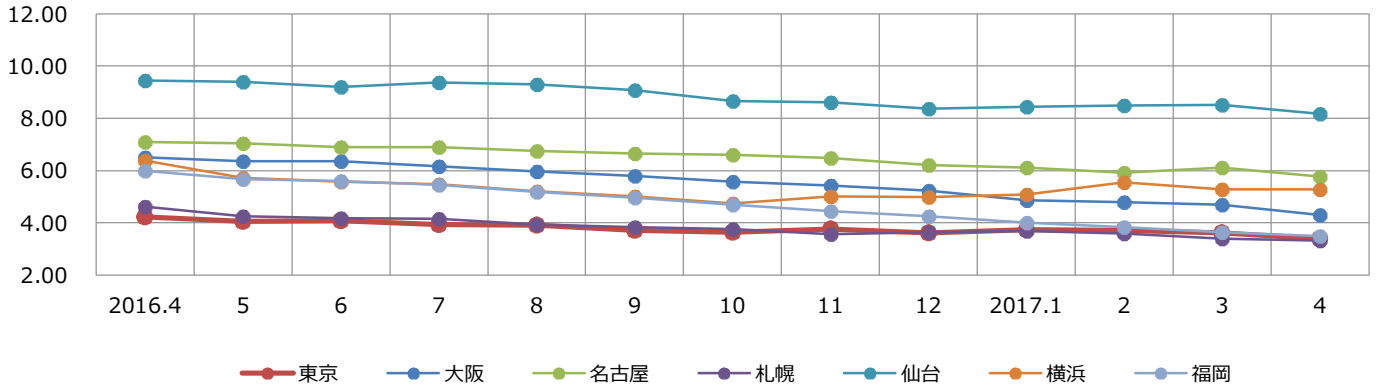
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
駅前地区	10,217	10,217	10,191	10,191	10,191	10,200	10,180	10,192	10,192	10,256	10,256	10,251	10,278	▲ 27	▲ 61
一番町周辺地区	8,735	8,735	8,730	8,742	8,733	8,733	8,716	8,700	8,724	8,713	8,732	8,732	8,732	0	▼ 3
県庁・市役所周辺地区	8,419	8,412	8,368	8,338	8,309	8,297	8,305	8,290	8,272	8,272	8,255	8,270	8,270	0	▼ 149
駅東地区	9,719	9,648	9,627	9,627	9,627	9,627	9,627	9,616	9,616	9,627	9,612	9,591	9,542	▼ 49	▼ 177
周辺オフィス地区	7,025	7,025	6,977	7,019	7,019	7,031	7,057	7,057	7,022	7,022	7,022	7,022	7,057	▲ 35	▲ 32

(単位：円/坪当たり)

2017年5月 全国ビジネス地区

最新市況

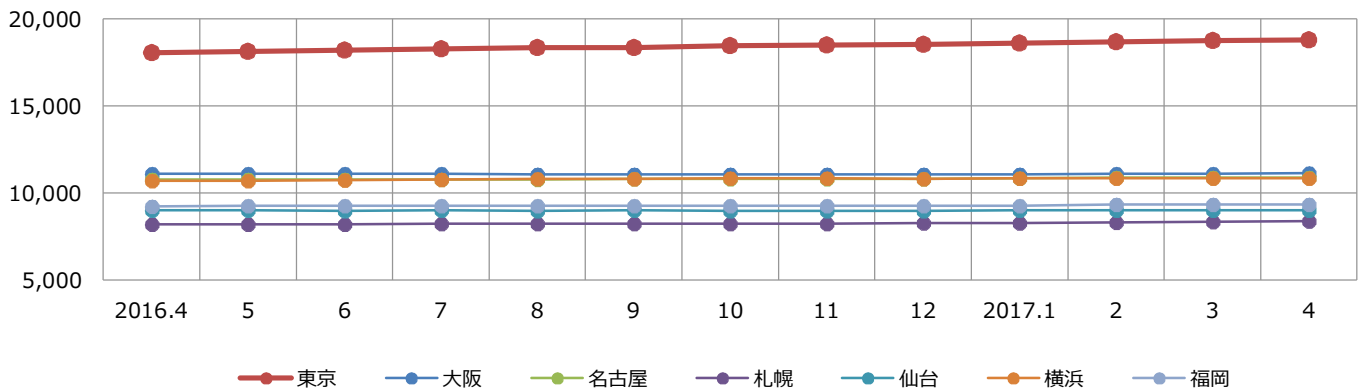
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位: %)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119

(単位: 円/坪当たり)