

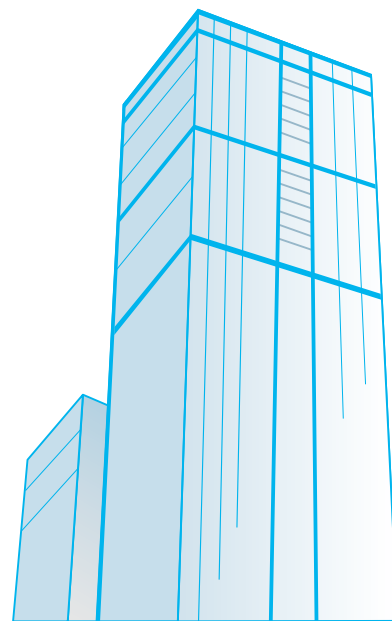
# 仙台の 最新オフィスビル市況

2017 **06** June

調査月報

SENDAI  
OFFICE REPORT

MIKI



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  
含まれません。

### ■ 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 5月 の数値は、2016年 6月 ~ 2017年 5月 までに竣工した貸事務所ビル。<br>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 5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 5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6月 仙台ビジネス地区

最新市況

5月  
平均空室率 **8.09%** 前月比 **▼ 0.07 ポイント**

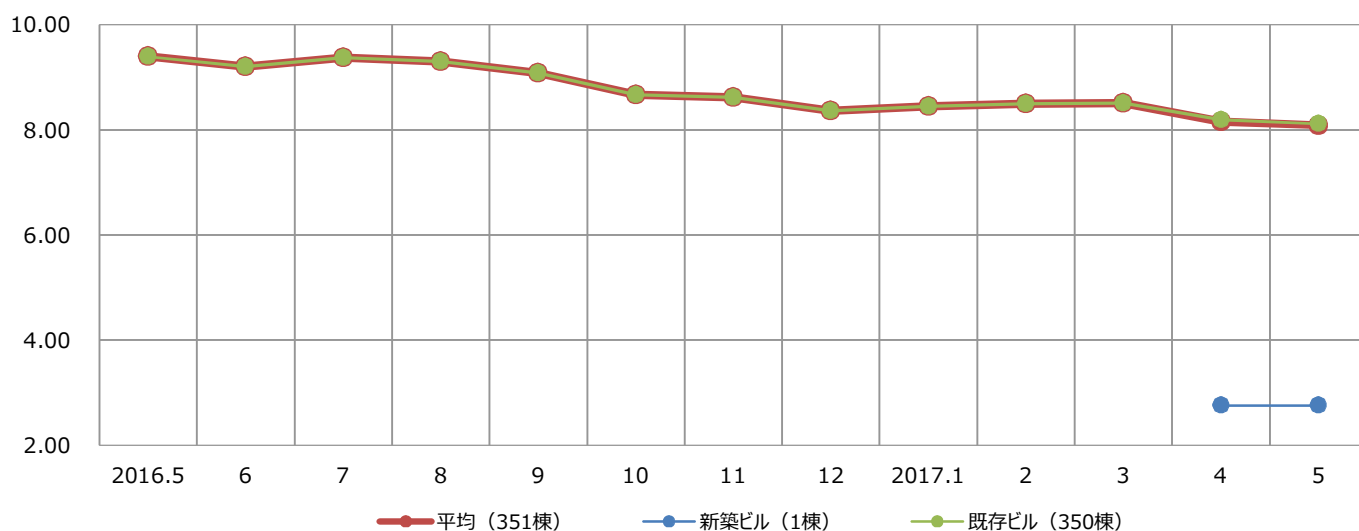
4月 **8.16%** ▼ 0.35 ポイント  
3月 **8.51%** ▲ 0.01 ポイント

### 5月は平均空室率が小幅に低下

● 仙台ビジネス地区の5月時点の平均空室率は8.09%、前月比0.07ポイント下げました。5月は中小規模の館内増床や拡張移転のほか、コールセンターの新規進出に伴う大型成約が見られた一方で、郊外への移転などによる解約の動きもあったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はわずかな減少に止まりました。5月時点の平均賃料は8,987円、前月比0.07%（6円）と小幅に下落しました。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前地区は6.02%、前月比0.09ポイント上げました。館内縮小や郊外への移転に伴う大型解約の影響があり、同空室率が上昇しました。一番町周辺地区は8.20%、前月比0.16ポイント下げました。中小規模の新規進出や館内増床などの成約が見られ、同空室率が低下しました。県庁・市役所周辺地区は9.60%、前月比0.51ポイント下げました。他地区への移転による解約の動きがあったものの、コールセンターの新規進出に伴う大型成約が見られたため、同空室率が低下しました。駅東地区は前月比0.12ポイント上げて11.33%。周辺オフィス地区は前月比0.14ポイント上げて、8.84%。駅東地区、周辺オフィス地区では、館内縮小などの小規模な解約の影響により、同空室率が上昇しました。

【仙台ビジネス地区 空室率】



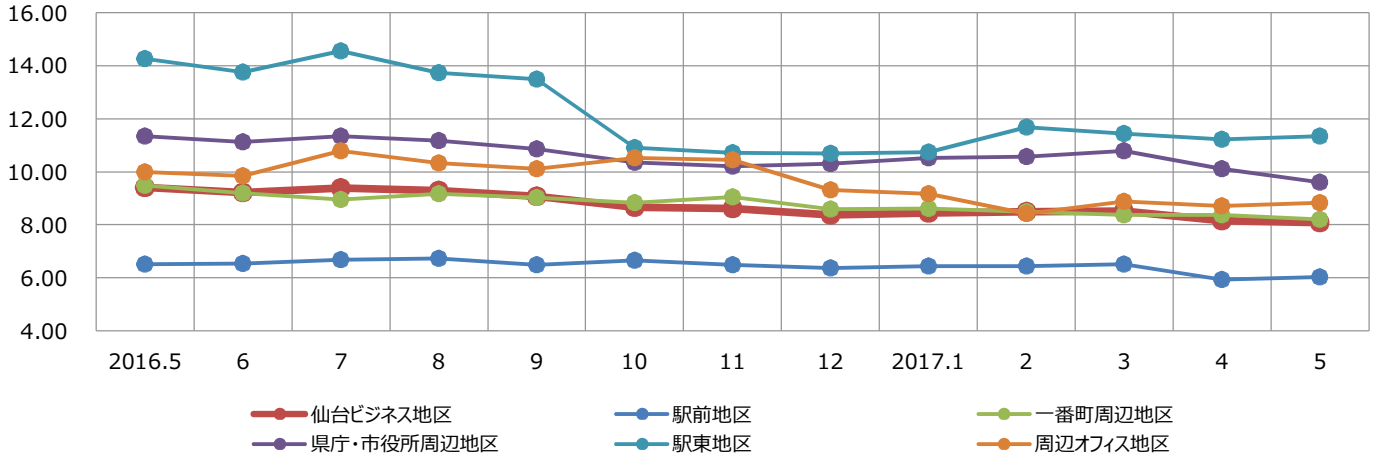
|      | 2016.5 | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 2017.1 | 2    | 3    | 4    | 5           | 前月比           | 前年同月比         |
|------|--------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|-------------|---------------|---------------|
| 平均   | 9.40   | 9.21 | 9.38 | 9.30 | 9.08 | 8.67 | 8.62 | 8.37 | 8.45   | 8.50 | 8.51 | 8.16 | <b>8.09</b> | <b>▼ 0.07</b> | <b>▼ 1.31</b> |
| 新築ビル | -      | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -      | -    | -    | 2.76 | <b>2.76</b> | <b>0.00</b>   | -             |
| 既存ビル | 9.40   | 9.21 | 9.38 | 9.30 | 9.08 | 8.67 | 8.62 | 8.37 | 8.45   | 8.50 | 8.51 | 8.19 | <b>8.12</b> | <b>▼ 0.07</b> | <b>▼ 1.28</b> |

(単位：%)

# 2017年6月 仙台ビジネス地区

## 地区別最新市況

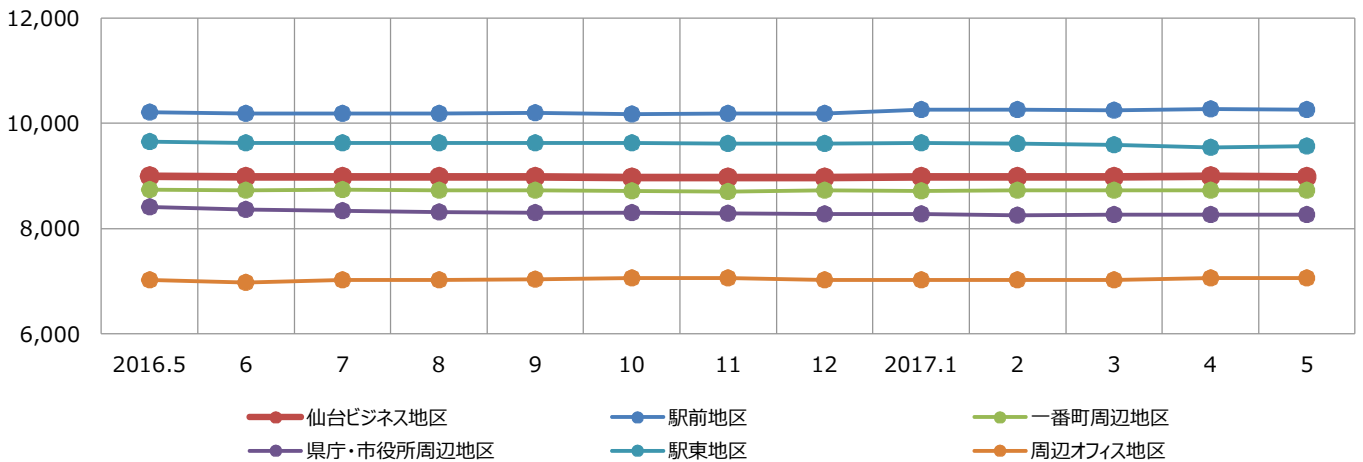
【仙台ビジネス地区 平均空室率】



|            | 2016.5 | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 2017.1 | 2     | 3     | 4     | 5     | 前月比    | 前年同月比  |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 仙台ビジネス地区   | 9.40   | 9.21  | 9.38  | 9.30  | 9.08  | 8.67  | 8.62  | 8.37  | 8.45   | 8.50  | 8.51  | 8.16  | 8.09  | ▼ 0.07 | ▼ 1.31 |
| 駅前地区       | 6.52   | 6.54  | 6.69  | 6.73  | 6.50  | 6.66  | 6.49  | 6.36  | 6.45   | 6.43  | 6.52  | 5.93  | 6.02  | ▲ 0.09 | ▼ 0.50 |
| 一番町周辺地区    | 9.48   | 9.19  | 8.96  | 9.16  | 9.02  | 8.84  | 9.05  | 8.58  | 8.62   | 8.49  | 8.36  | 8.36  | 8.20  | ▼ 0.16 | ▼ 1.28 |
| 県庁・市役所周辺地区 | 11.34  | 11.13 | 11.33 | 11.18 | 10.87 | 10.35 | 10.21 | 10.30 | 10.53  | 10.56 | 10.79 | 10.11 | 9.60  | ▼ 0.51 | ▼ 1.74 |
| 駅東地区       | 14.27  | 13.76 | 14.56 | 13.73 | 13.48 | 10.90 | 10.71 | 10.68 | 10.74  | 11.68 | 11.45 | 11.21 | 11.33 | ▲ 0.12 | ▼ 2.94 |
| 周辺オフィス地区   | 9.98   | 9.85  | 10.78 | 10.33 | 10.12 | 10.52 | 10.44 | 9.31  | 9.18   | 8.42  | 8.89  | 8.70  | 8.84  | ▲ 0.14 | ▼ 1.14 |

(単位：%)

【仙台ビジネス地区 平均賃料】



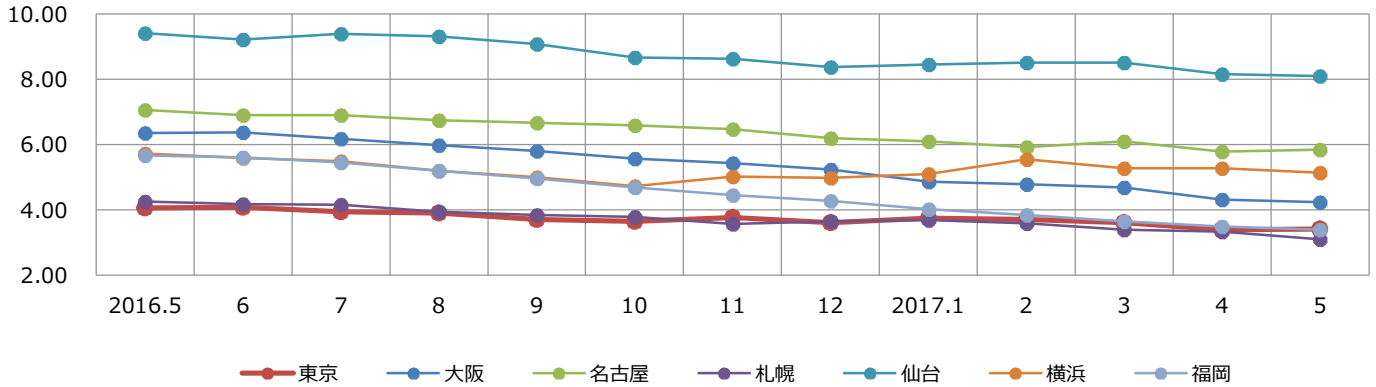
|            | 2016.5 | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 2017.1 | 2      | 3      | 4      | 5      | 前月比  | 前年同月比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 仙台ビジネス地区   | 8,999  | 8,978  | 8,986  | 8,978  | 8,980  | 8,974  | 8,969  | 8,968  | 8,989  | 8,989  | 8,988  | 8,993  | 8,987  | ▼ 6  | ▼ 12  |
| 駅前地区       | 10,217 | 10,191 | 10,191 | 10,191 | 10,200 | 10,180 | 10,192 | 10,192 | 10,256 | 10,256 | 10,251 | 10,278 | 10,257 | ▼ 21 | ▲ 40  |
| 一番町周辺地区    | 8,735  | 8,730  | 8,742  | 8,733  | 8,733  | 8,716  | 8,700  | 8,724  | 8,713  | 8,732  | 8,732  | 8,732  | 8,722  | ▼ 10 | ▼ 13  |
| 県庁・市役所周辺地区 | 8,412  | 8,368  | 8,338  | 8,309  | 8,297  | 8,305  | 8,290  | 8,272  | 8,272  | 8,255  | 8,270  | 8,270  | 8,270  | 0    | ▼ 142 |
| 駅東地区       | 9,648  | 9,627  | 9,627  | 9,627  | 9,627  | 9,627  | 9,616  | 9,616  | 9,627  | 9,612  | 9,591  | 9,542  | 9,563  | ▲ 21 | ▼ 85  |
| 周辺オフィス地区   | 7,025  | 6,977  | 7,019  | 7,019  | 7,031  | 7,057  | 7,057  | 7,022  | 7,022  | 7,022  | 7,022  | 7,057  | 7,057  | 0    | ▲ 32  |

(単位：円/坪当たり)

2017年6月  
全国ビジネス地区

最新市況

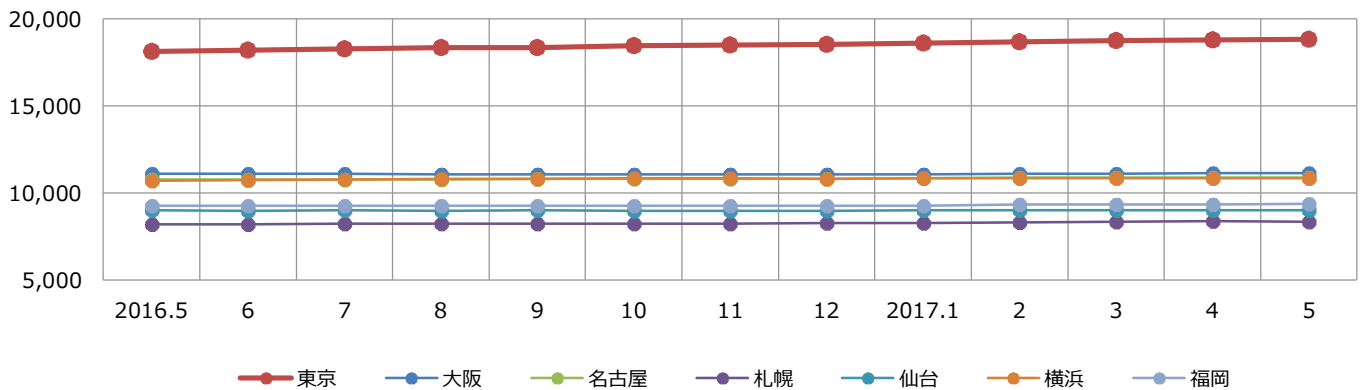
【全国ビジネス地区 平均空室率】



|     | 2016.5 | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   | 11   | 12   | 2017.1 | 2    | 3    | 4    | 5    | 前月比    | 前年同月比  |
|-----|--------|------|------|------|------|------|------|------|--------|------|------|------|------|--------|--------|
| 東京  | 4.05   | 4.07 | 3.94 | 3.90 | 3.70 | 3.64 | 3.75 | 3.61 | 3.74   | 3.70 | 3.60 | 3.39 | 3.41 | ▲ 0.02 | ▼ 0.64 |
| 大阪  | 6.35   | 6.36 | 6.17 | 5.97 | 5.79 | 5.57 | 5.42 | 5.24 | 4.85   | 4.78 | 4.68 | 4.30 | 4.24 | ▼ 0.06 | ▼ 2.11 |
| 名古屋 | 7.05   | 6.89 | 6.89 | 6.74 | 6.66 | 6.59 | 6.47 | 6.20 | 6.10   | 5.91 | 6.10 | 5.77 | 5.83 | ▲ 0.06 | ▼ 1.22 |
| 札幌  | 4.25   | 4.17 | 4.16 | 3.94 | 3.83 | 3.77 | 3.57 | 3.64 | 3.69   | 3.59 | 3.39 | 3.32 | 3.10 | ▼ 0.22 | ▼ 1.15 |
| 仙台  | 9.40   | 9.21 | 9.38 | 9.30 | 9.08 | 8.67 | 8.62 | 8.37 | 8.45   | 8.50 | 8.51 | 8.16 | 8.09 | ▼ 0.07 | ▼ 1.31 |
| 横浜  | 5.73   | 5.58 | 5.48 | 5.20 | 5.00 | 4.73 | 5.02 | 4.98 | 5.09   | 5.55 | 5.27 | 5.27 | 5.14 | ▼ 0.13 | ▼ 0.59 |
| 福岡  | 5.66   | 5.60 | 5.44 | 5.19 | 4.96 | 4.69 | 4.44 | 4.26 | 4.01   | 3.84 | 3.64 | 3.49 | 3.39 | ▼ 0.10 | ▼ 2.27 |

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



|     | 2016.5 | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 2017.1 | 2      | 3      | 4      | 5      | 前月比  | 前年同月比 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|-------|
| 東京  | 18,107 | 18,179 | 18,271 | 18,322 | 18,336 | 18,435 | 18,476 | 18,540 | 18,582 | 18,655 | 18,730 | 18,774 | 18,801 | ▲ 27 | ▲ 694 |
| 大阪  | 11,089 | 11,086 | 11,080 | 11,075 | 11,061 | 11,061 | 11,055 | 11,051 | 11,062 | 11,104 | 11,107 | 11,124 | 11,134 | ▲ 10 | ▲ 45  |
| 名古屋 | 10,767 | 10,758 | 10,773 | 10,756 | 10,793 | 10,801 | 10,802 | 10,805 | 10,850 | 10,860 | 10,869 | 10,876 | 10,873 | ▼ 3  | ▲ 106 |
| 札幌  | 8,203  | 8,205  | 8,214  | 8,223  | 8,233  | 8,242  | 8,238  | 8,263  | 8,258  | 8,300  | 8,329  | 8,355  | 8,354  | ▼ 1  | ▲ 151 |
| 仙台  | 8,999  | 8,978  | 8,986  | 8,978  | 8,980  | 8,974  | 8,969  | 8,968  | 8,989  | 8,989  | 8,988  | 8,993  | 8,987  | ▼ 6  | ▼ 12  |
| 横浜  | 10,700 | 10,731 | 10,764 | 10,788 | 10,809 | 10,837 | 10,824 | 10,813 | 10,825 | 10,847 | 10,849 | 10,841 | 10,838 | ▼ 3  | ▲ 138 |
| 福岡  | 9,243  | 9,248  | 9,245  | 9,243  | 9,251  | 9,260  | 9,262  | 9,267  | 9,273  | 9,315  | 9,327  | 9,333  | 9,354  | ▲ 21 | ▲ 111 |

(単位：円/坪当たり)