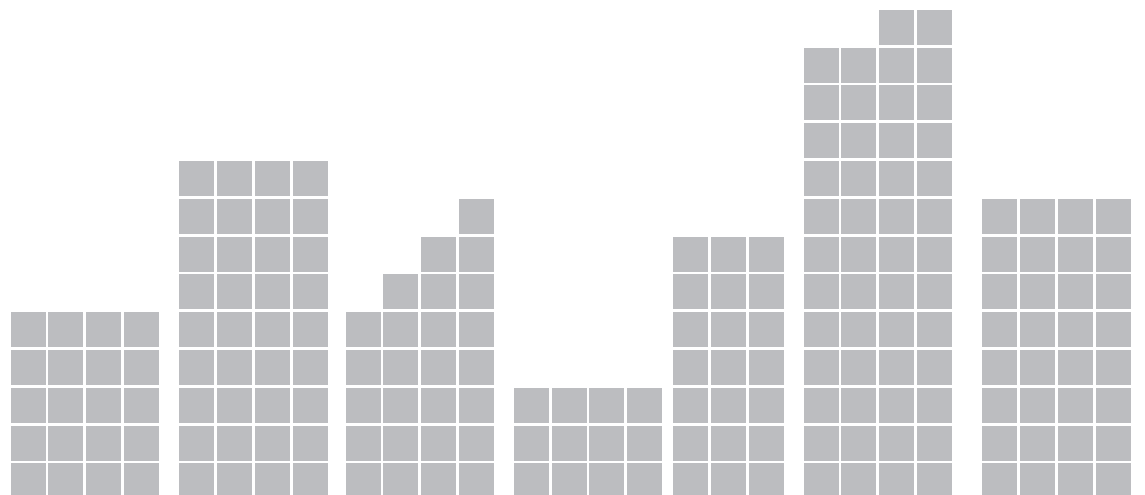


MIKI

三鬼オフィスレポート 仙台2015

OFFICE REPORT

SENDAI 2015



ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移することを願っています。弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご利用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

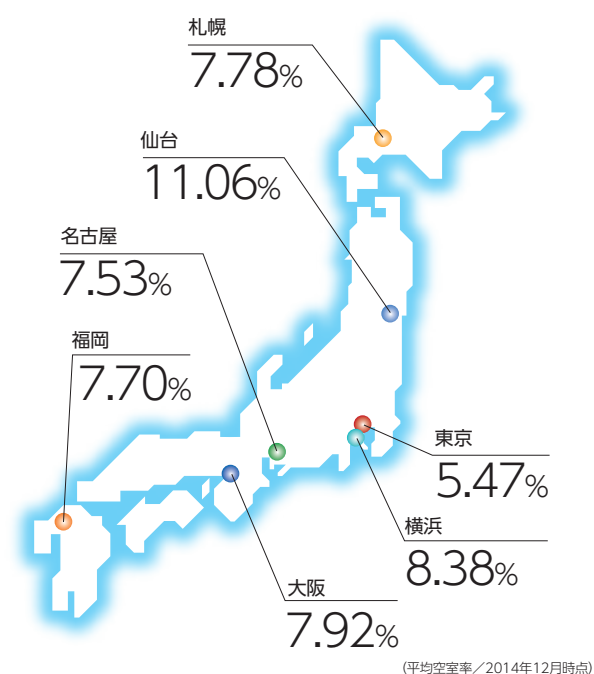
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2015 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
仙台ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・仙台のオフィスビル状況 仙台ビジネス地区①	11
最新・仙台のオフィスビル状況 仙台ビジネス地区②	13
地区別データ 駅前地区	15
一番町周辺地区	17
県庁・市役所周辺地区	19
駅東地区	21
周辺オフィス地区	23
主な取引先／会社概要	25

全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外からの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご利用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多くあります。(M. T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

札幌 ビジネス地区

オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くあります。(H. I)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが始まったことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

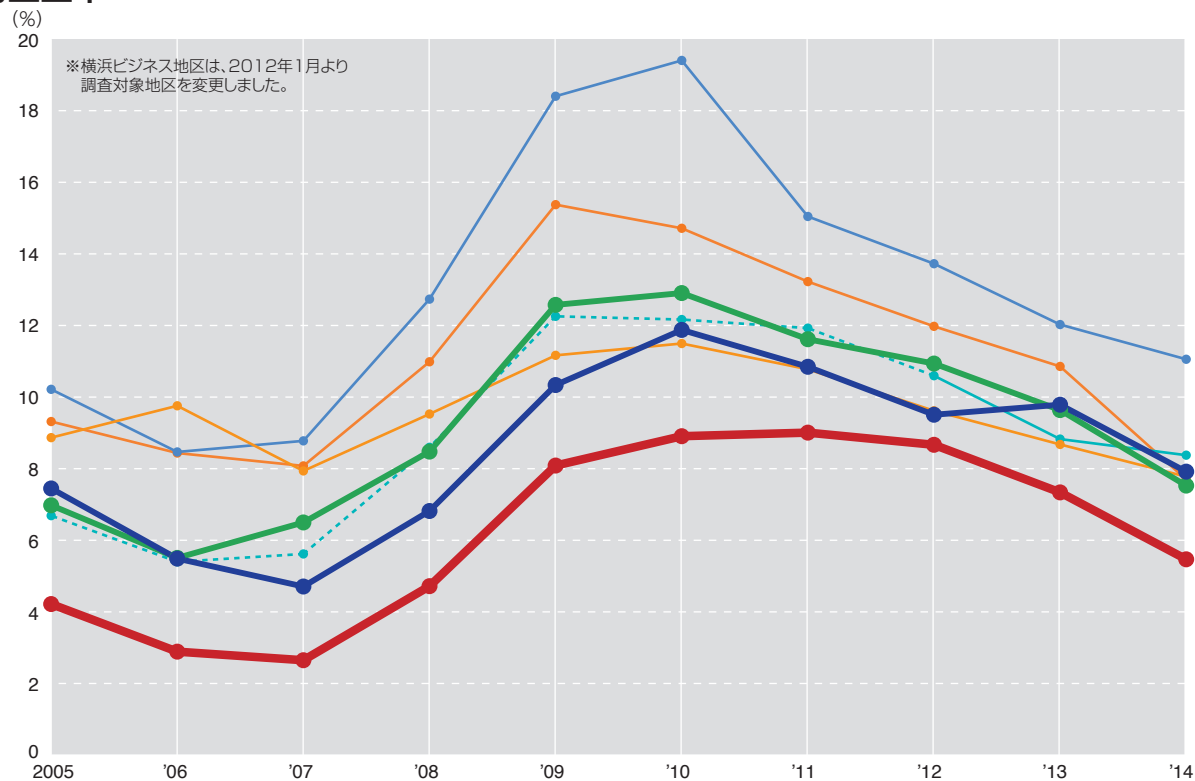
調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。
※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ておりません。

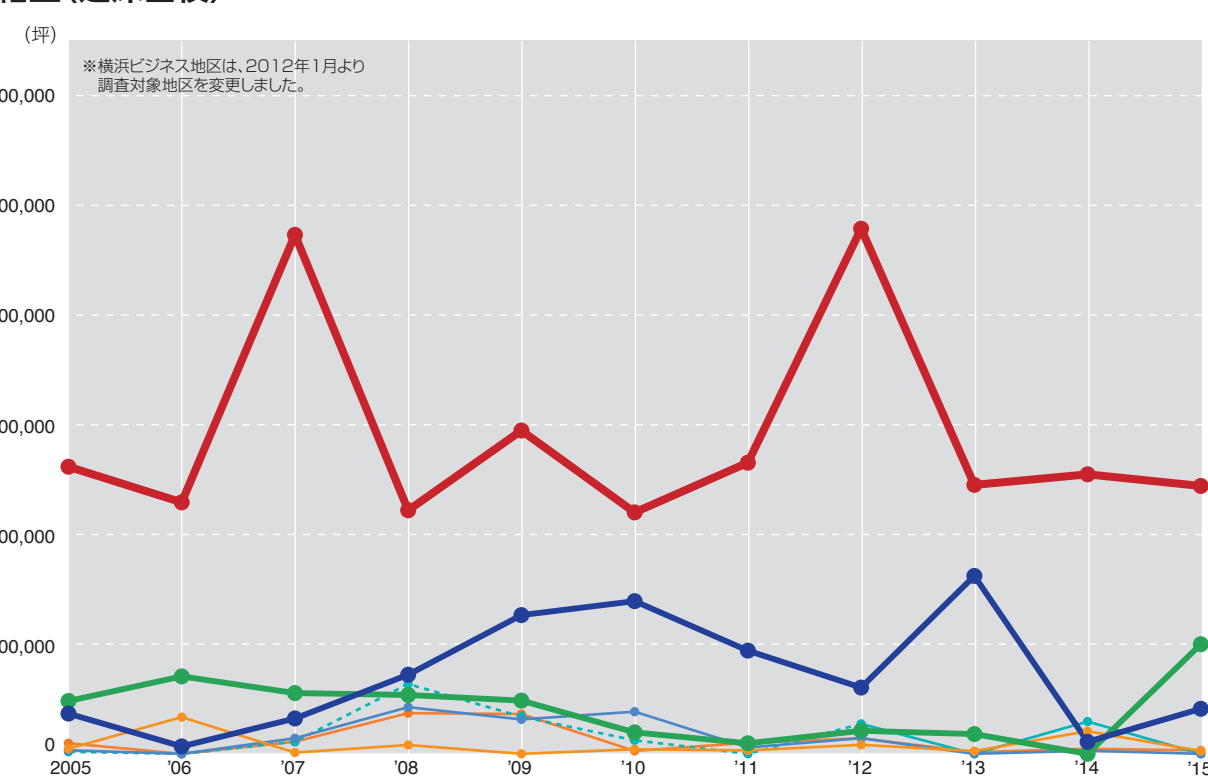
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／828棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／432棟 (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／585棟

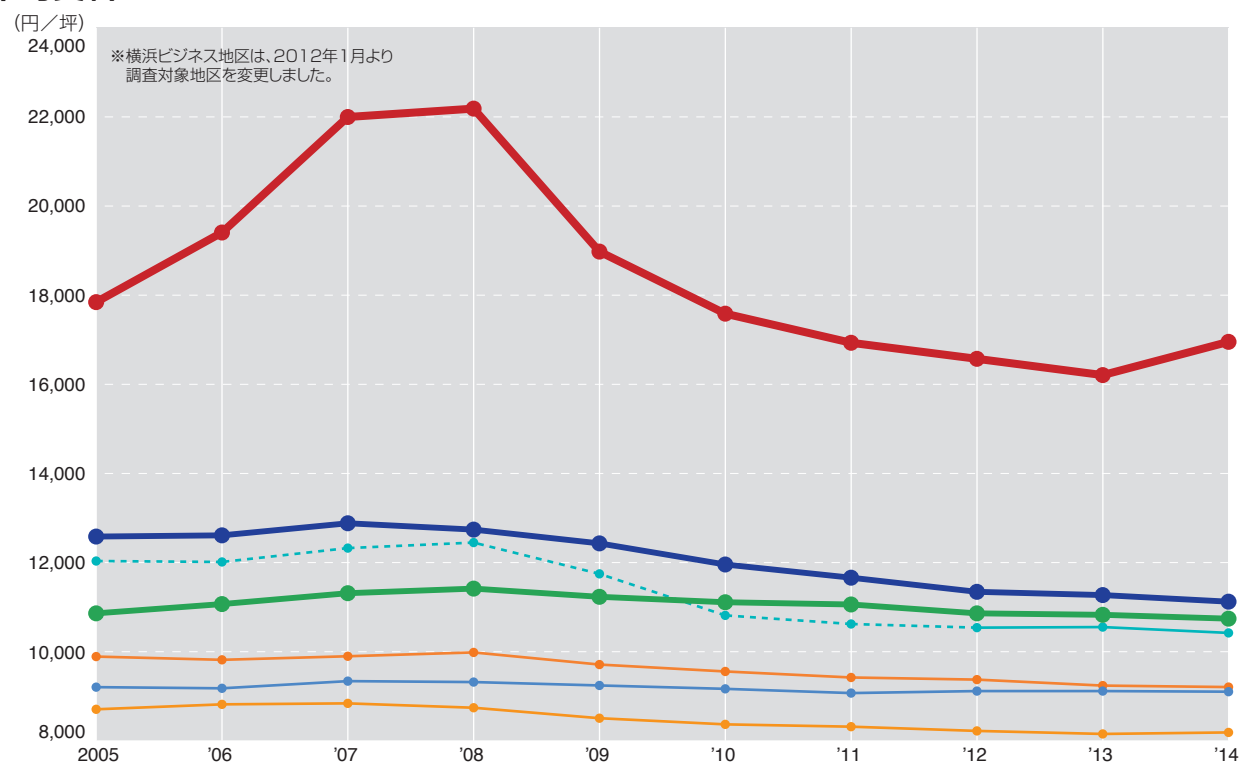
平均空室率



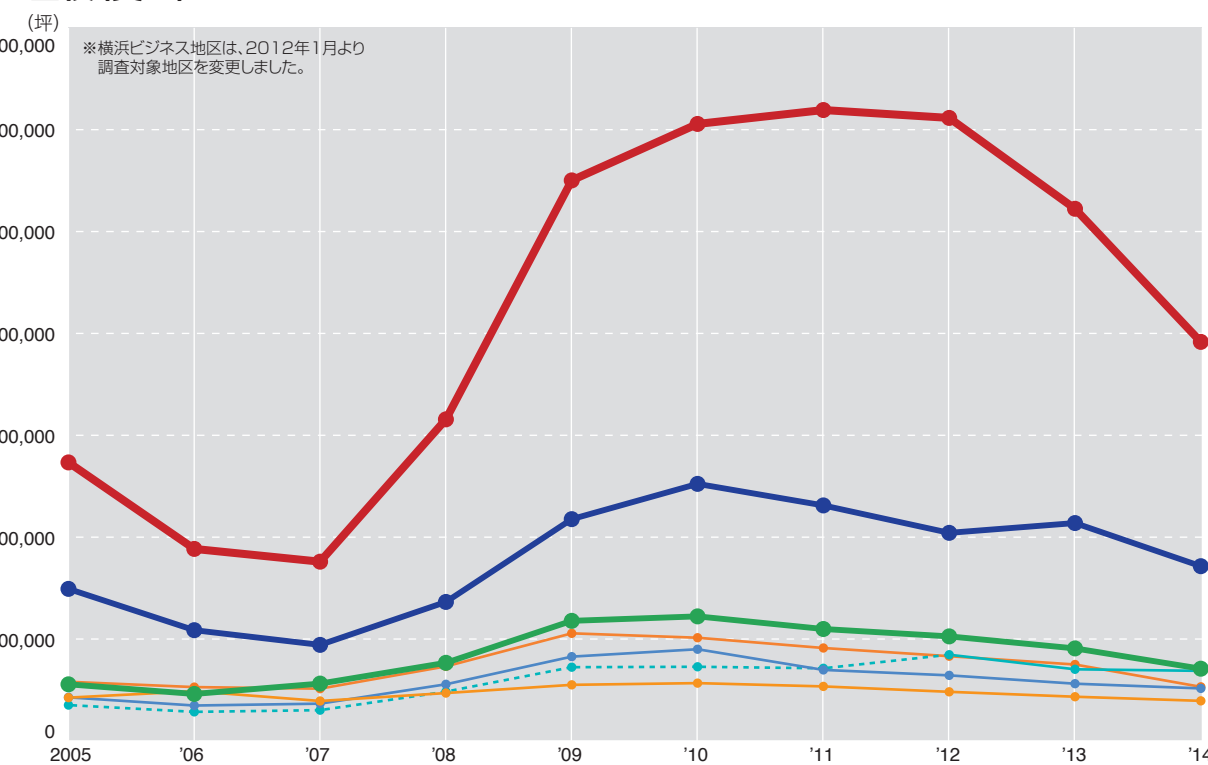
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・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。

調査対象地区 ■ 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）

調査対象 ■ 調査対象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。

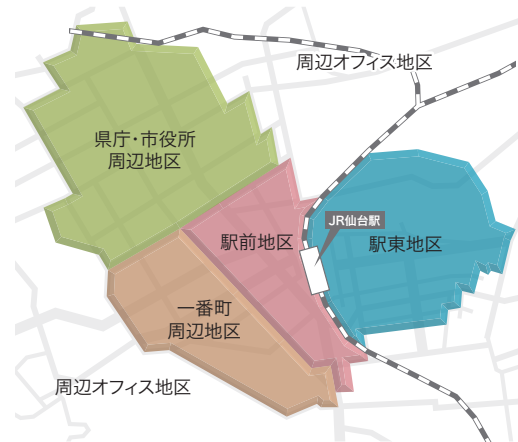
調査対象ビル数 ■ 仙台ビジネス地区**354棟**。
（新築ビル**1棟**、既存ビル**353棟**）

調査時期 ■ 各年12月時点

項目の見方 ■ 面積は全て坪数で表示しました。
■ 貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模／延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

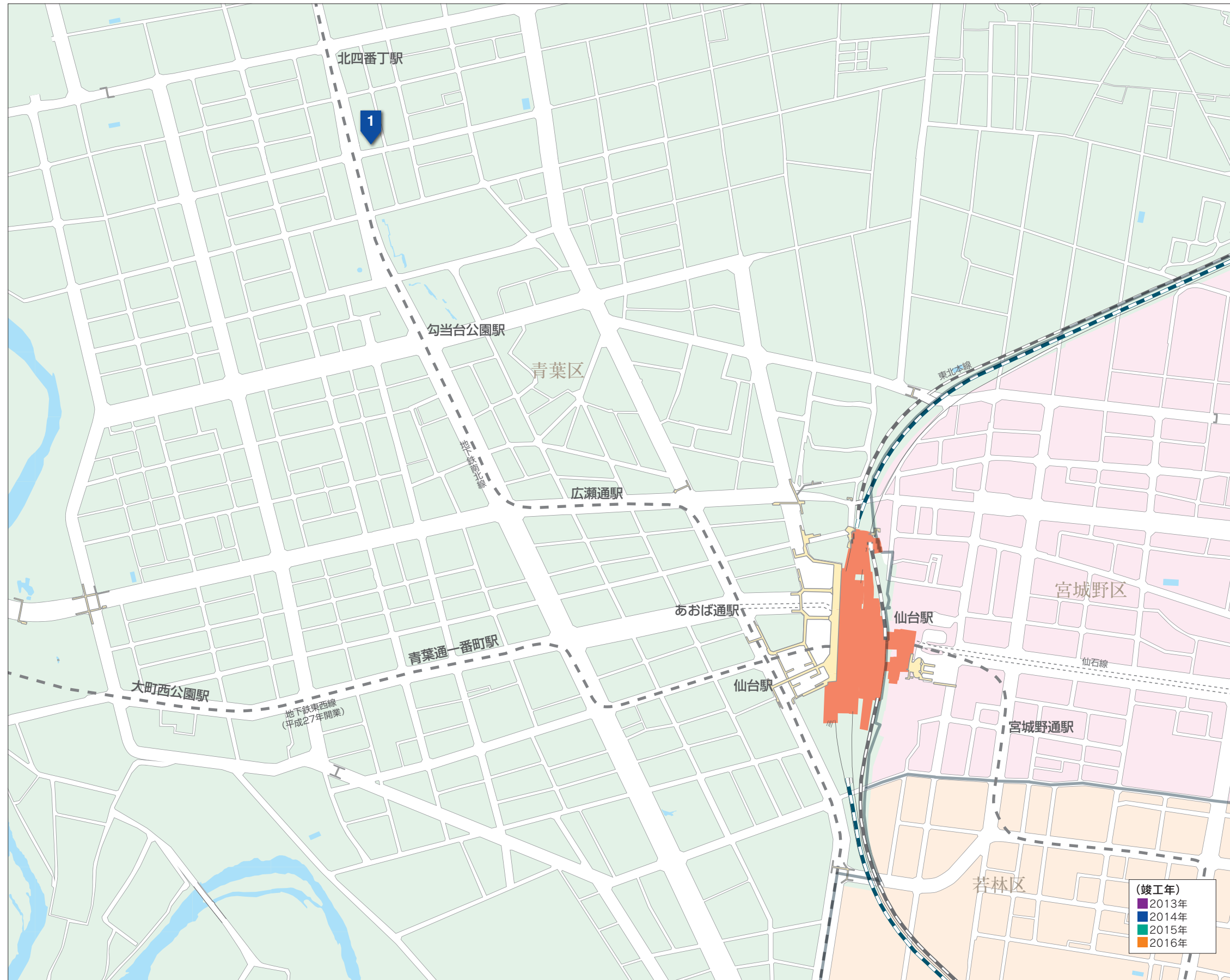
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2014年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2005年～2013年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2015年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2014年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2014年8月撮影

新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



1 イースタンビル

2014年9月竣工 / 延床面積: 約2,862坪 / 地上9階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2015年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2014年の動向

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年の1月から8月の動きを見ると、集約や館内縮小に伴う解約の影響が出ていた一方、館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが続きました。このため、平均空室率は8月に2008年8月以来の10%台に改善しました。9月は自社ビルへの集約に伴う大型解約や新規供給の影響が出たことから、同空室率が再び11%台に上昇しました。10月以降も大型解約の動きが続いたものの、中小規模の移転需要が堅調に推移したことから、同空室率は再び小幅な改善傾向となりました。年間を通して大型テナントの動きが少なく、中小規模の需要が中心となっていたものの、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。入居が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きが出てきているものの、ビジネス地区全体の賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

▼1月/12.06%、前月比0.03ポイント上昇。中小規模の成約の動きはあったものの、集約や撤退に伴う解約の影響が見られたため、空室面積がわずかに増加し、平均空室率が8カ月ぶりに上昇した。平均賃料は9,112円、前月比0.05% (5円) 下落した。

▼2月/12.06%、前月比横ばい。オフィスの縮小や撤退による解約の動きが続いているものの、拡張移転や館内増床などに伴う成約も見られたことから、空室面積は大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。平均賃料は9,105円、前月比0.08% (7円) 下落した。

▼3月/11.75%、前月比0.31ポイント低下。大型需要は依然として少ないものの、中小規模の館内増床などの動きが見られた。昨年末から続いていた解約の動きが減少したこともあり、空室面積は1千5百坪減少した。平均賃料は9,098円、前月比0.08% (7円) 下落した。

▼4月/11.62%、前月比0.13ポイント低下。館内増床や拡張移転の動きが見られたことや、自社使用やビルの取り壊しに伴う募集面積の減少などもあったことから、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は9,105円、前月比0.08% (7円) 上昇した。

▼5月/11.49%、前月比0.13ポイント低下。一部で大型解約の影響が出ていたものの、ビジネス地区全体では解約の動きが少なく、拡張移転などに伴う移転需要が堅調に推移したことから、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は9,105円、前月比横ばい。

▼6月/11.42%、前月比0.07ポイント低下。集約などに伴う解約の動きが見られた一方、IT関連企業の館内増床や拡張移転、中小規模の成約があったため、空室面積が約3百坪減少した。下げ幅は小さいものの、平均空室率は4カ月連続で低下した。平均賃料は9,102円、前月比0.03% (3円) 下落した。

▼7月/11.31%、前月比0.11ポイント低下。成約・解約ともにテナント企業の動きは少なかったが、

仙台への新規進出に伴う需要や中小規模の館内増床などが見られたことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は9,099円、前月比0.03% (3円) 下落した。

▼8月/10.97%、前月比0.34ポイント低下。平均空室率は2008年8月以来の10%台となった。オフィス需要が増加し、新規需要による大型成約や郊外からの借り替え移転、中小規模の拡張の動きも見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千6百坪減少した。平均賃料は9,106円、前月比0.08% (7円) 上昇した。

▼9月/11.24%、前月比0.27ポイント上昇。自社ビルなどへの集約に伴う大型解約の動きが見られたことや、新築ビル1棟「イースタンビル(延床面積約2,862坪)」が募集面積を残して竣工した影響もあり、空室面積が約1千5百坪増加し、平均空室率は再び11%台に上昇した。平均賃料は9,102円、前月比0.04% (4円) 下落した。

▼10月/11.20%、前月比0.04ポイント低下。自社ビルからの借り換え需要や拡張移転、館内増床などに伴う成約が多く見られた一方、集約や新規供給による大型解約の動きも続いたことから、空室面積の減少は約2百坪に止まった。平均賃料は9,099円、前月比0.03% (3円) 下落した。

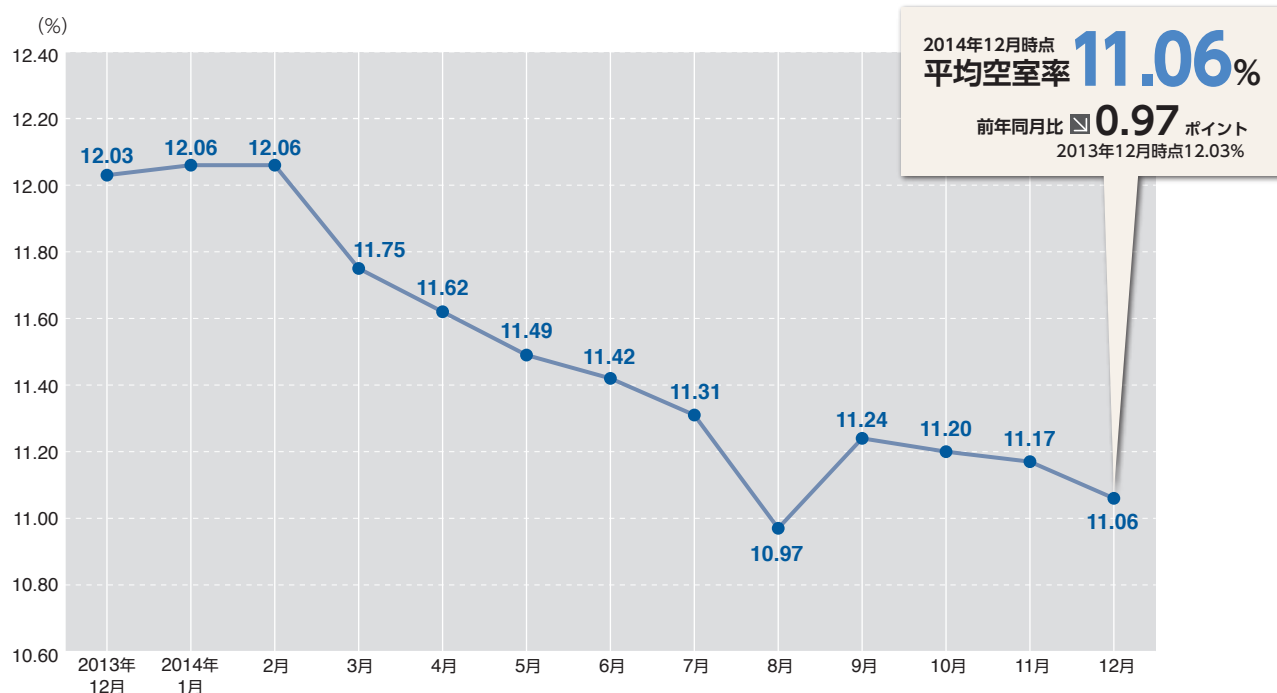
▼11月/11.17%、前月比0.03ポイント低下。統合に伴う大型成約のほか、分室需要や拡張移転などの動きが見られた。ただ、オフィス縮小による解約の影響も大きかったため、空室面積に大きな増減がなく、平均空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は9,098円、前月比0.01% (1円) 下落した。

▼12月/11.06%、前月比0.11ポイント低下。一部で大型解約の動きがあったものの、コールセンターの大型需要や中小規模の館内増床に伴う成約が見られたことから、空室面積が約5百坪減少した。平均空室率は3カ月連続の低下となった。平均賃料は9,103円、前月比0.05% (5円) 上昇した。

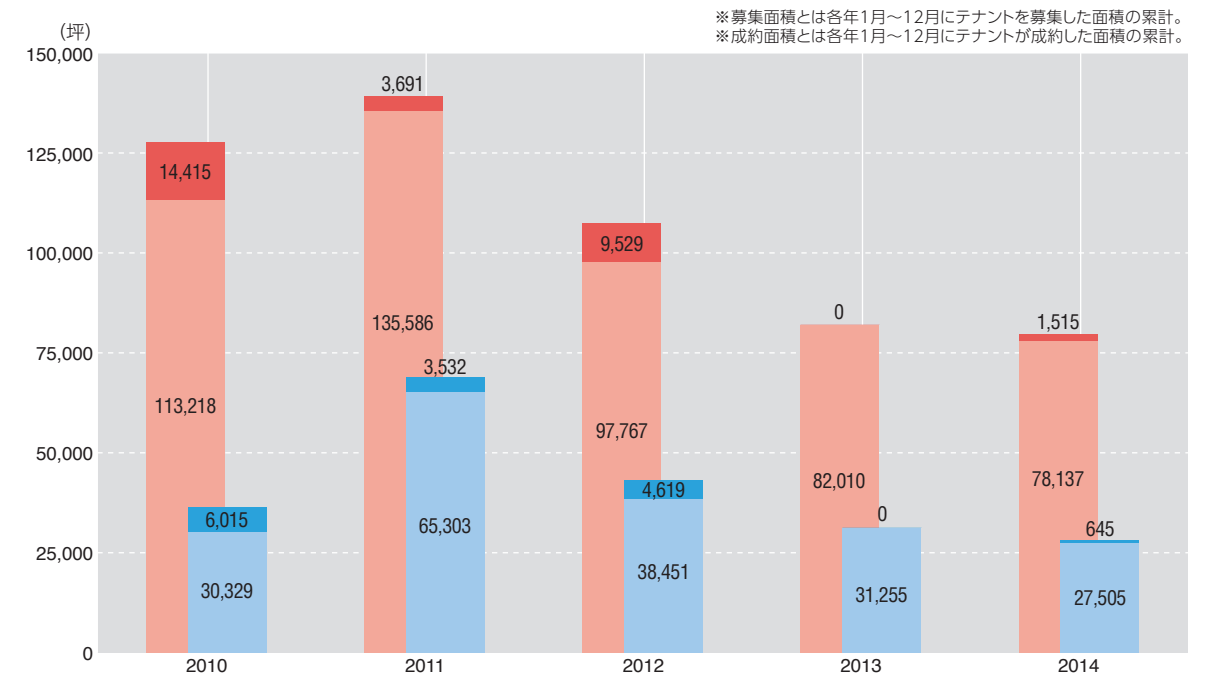
今後の状況

仙台ビジネス地区では、2015年はオフィスビルの新規供給予定はないものの、行政機関の建物が完成する予定です。この建物完成に伴う二次空室の発生が見込まれているほか、2014年に竣工した新築ビル1棟「イースタンビル(延床面積約2,862坪)」や2012年に竣工した大規模ビル「ヨドバシカメラ仙台第2ビル(延床面積約10,925坪)」など、2009年以降に竣工した比較的築年数の浅いビルの一部でも募集面積を大きく残しているため、空室在庫の一時的な増加が懸念されています。仙台のオフィスビル市場では中小規模のオフィス需要は比較的堅調に推移しているものの、大型テナントの移転需要が少なくなっているため、これらのビルの成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。賃料相場については、市場の緩やかな改善とともに下げ幅は徐々に縮小してきているものの、ビジネス地区の平均空室率が高止まりで推移しているため、募集や誘致に際して条件面で対応する動きが続くと思われます。このため、2015年も小幅な変動が続く、おおむね横ばいで推移するとの見方が多くなっています。(S.M)

平均空室率(月次) ●平均

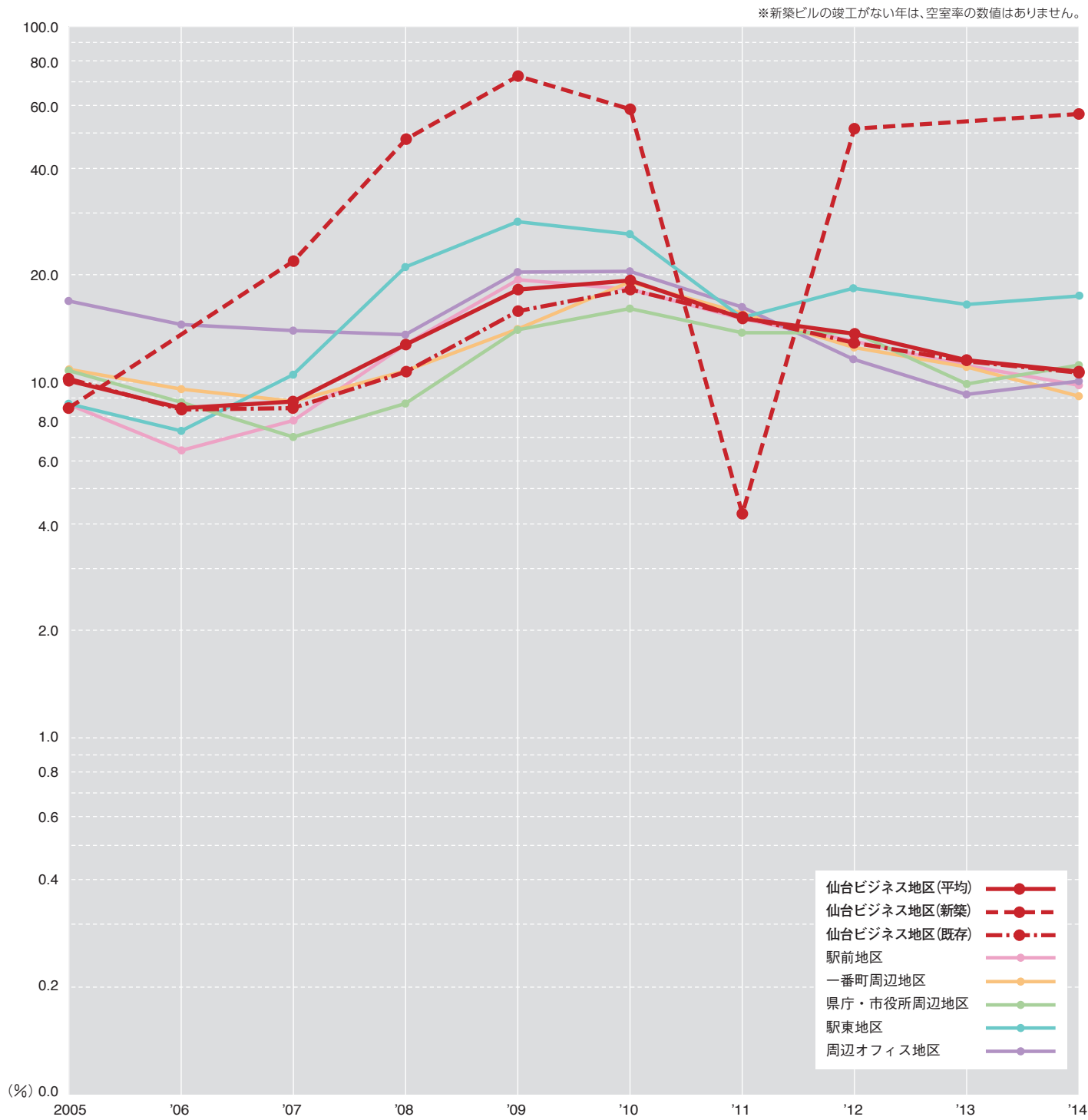


募集面積と成約面積



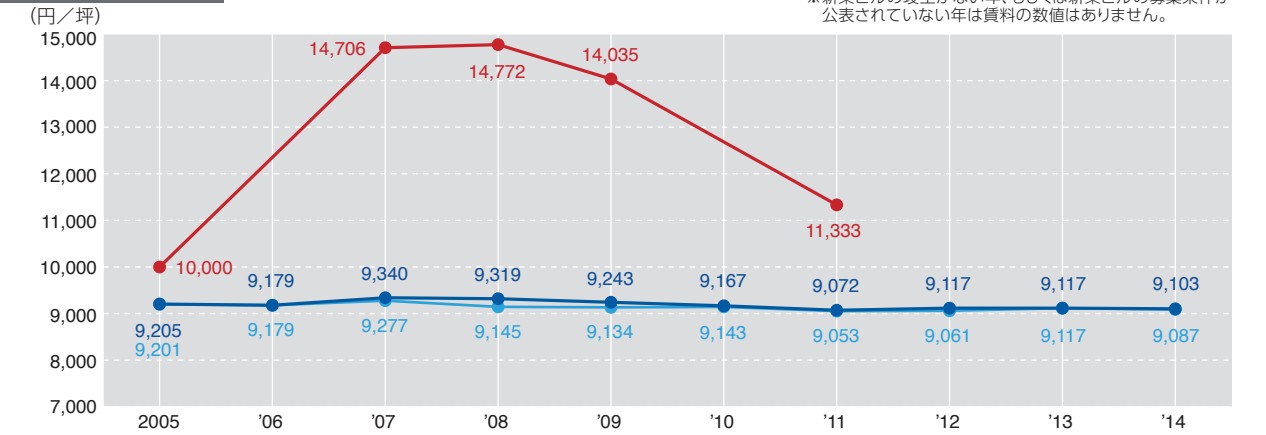
仙台ビジネス地区②

空室率

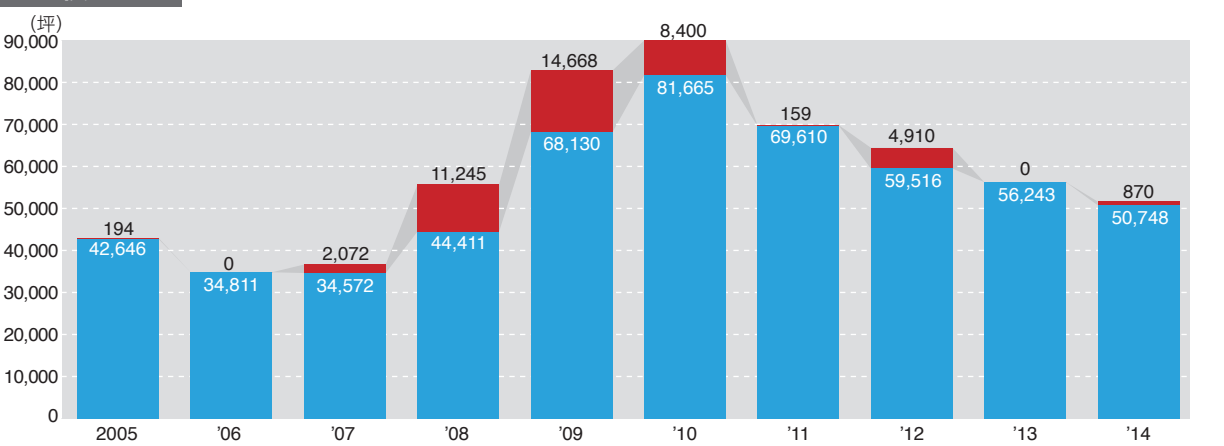


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	589,851	577,942	587,273	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737
貸室面積(坪)	419,262	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847
空室面積(坪)	42,840	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618
空室率/平均(%)	10.22	8.47	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06
空室率/新築(%)	8.42	—	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	—	57.43
空室率/既存(%)	10.23	8.47	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91
空室のあるビル比率(%)	81.59	77.59	74.43	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92

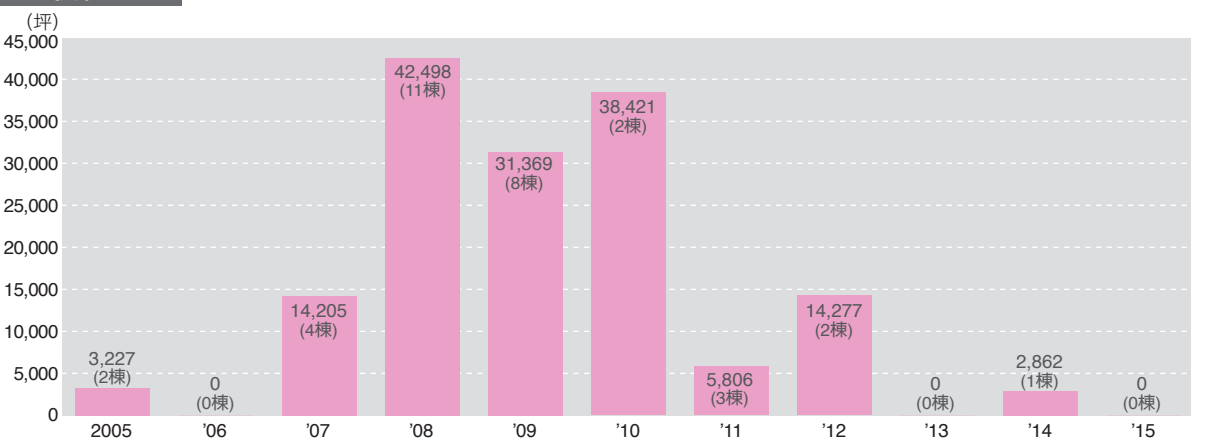
平均賃料



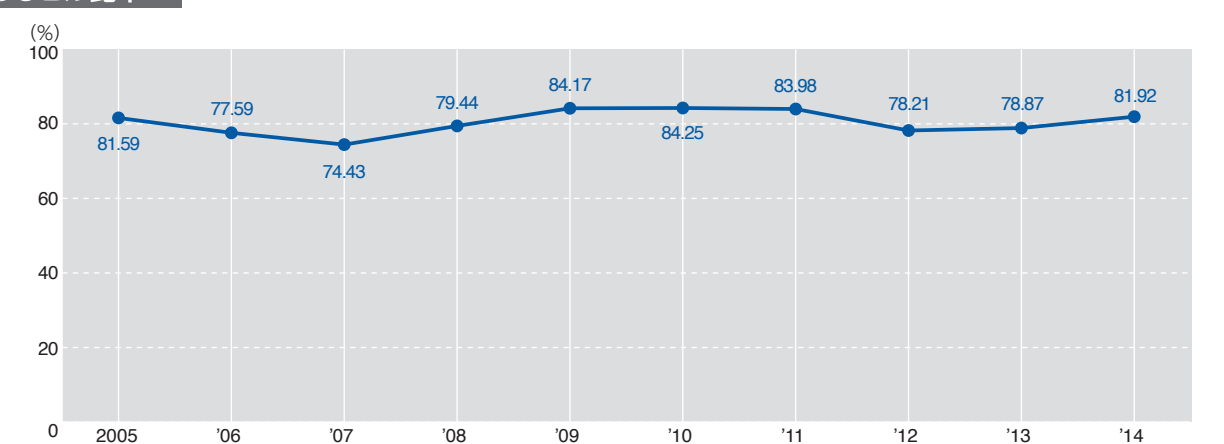
空室面積



新築ビルの供給量



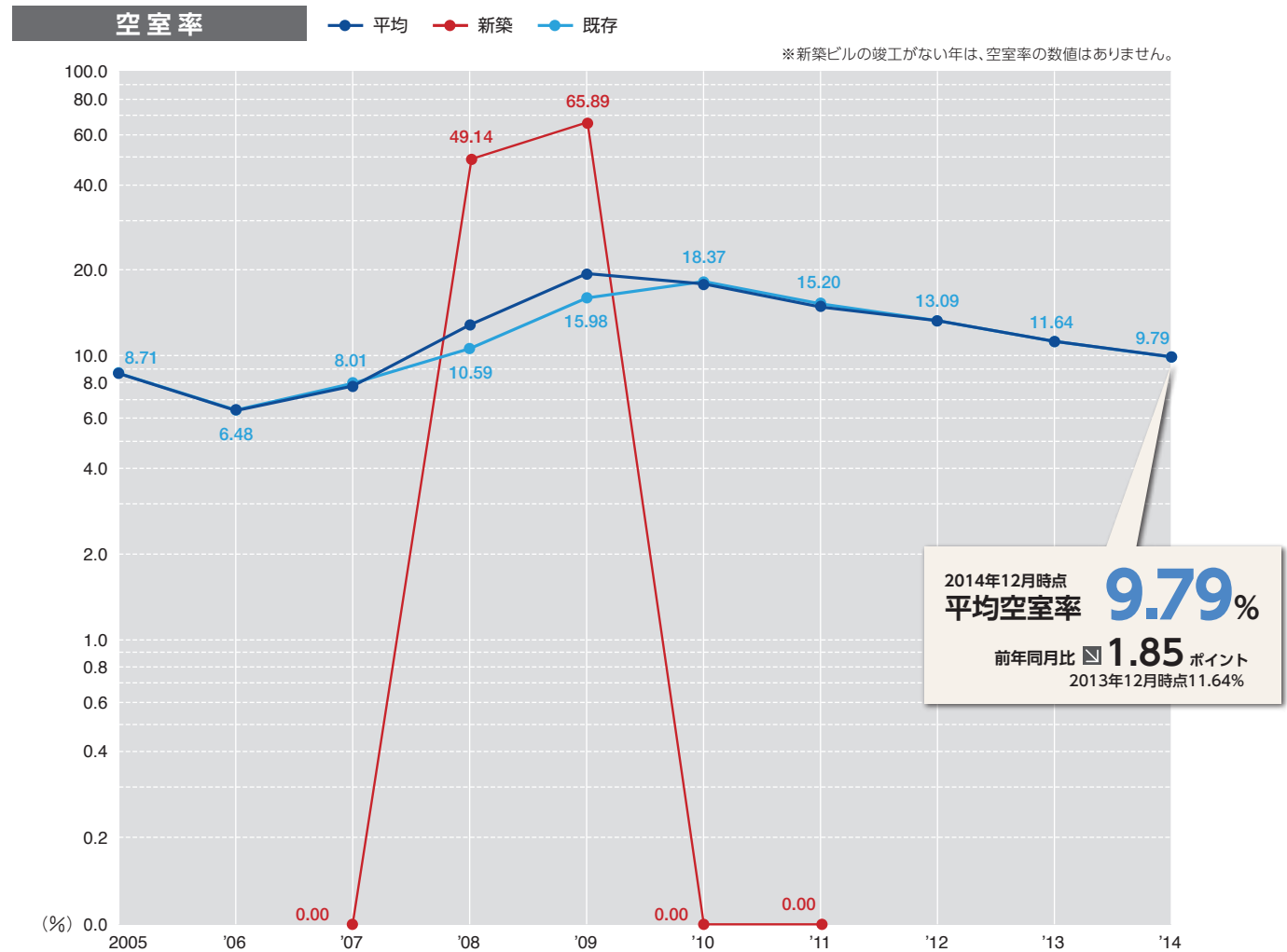
空室のあるビル比率



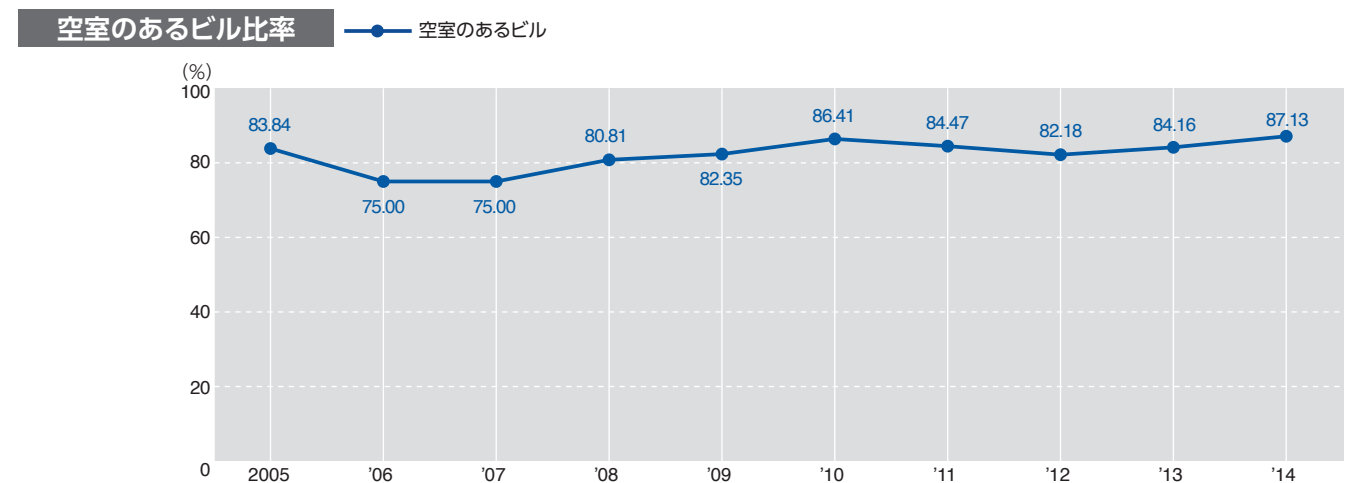
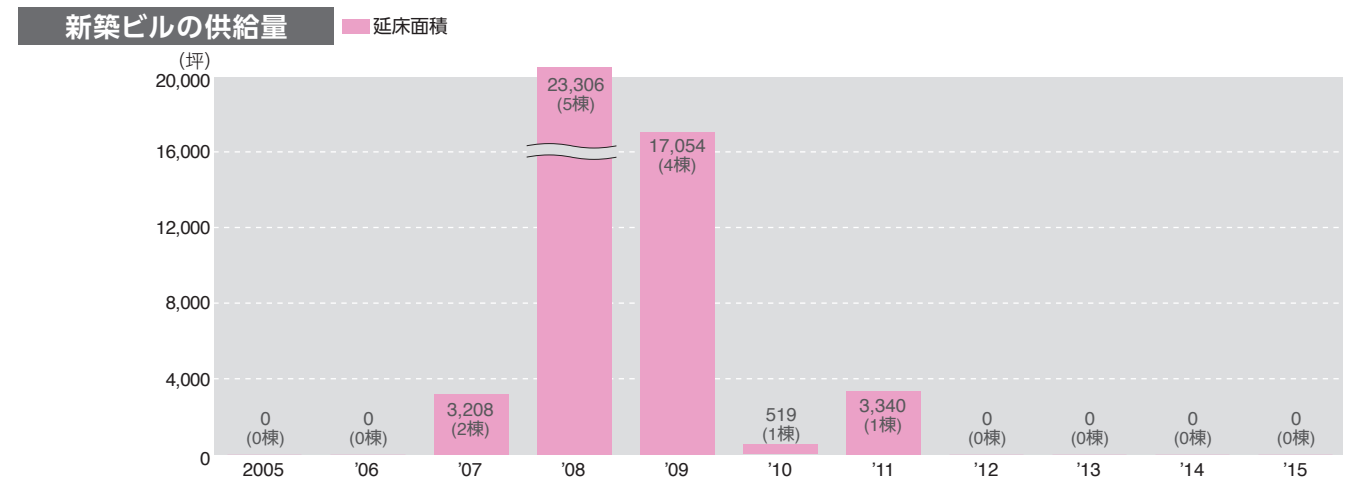
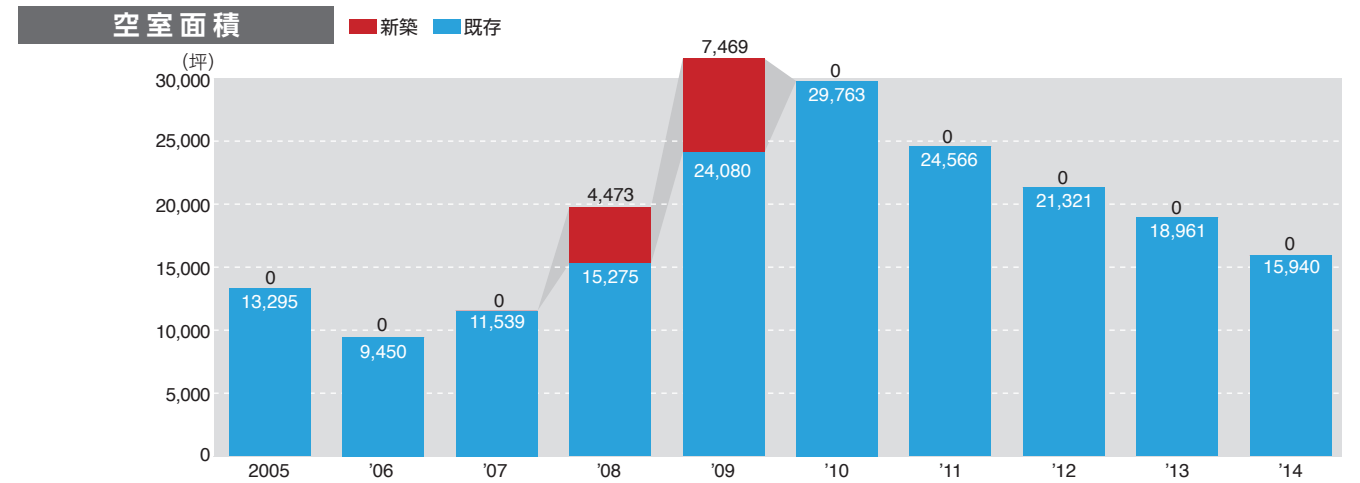
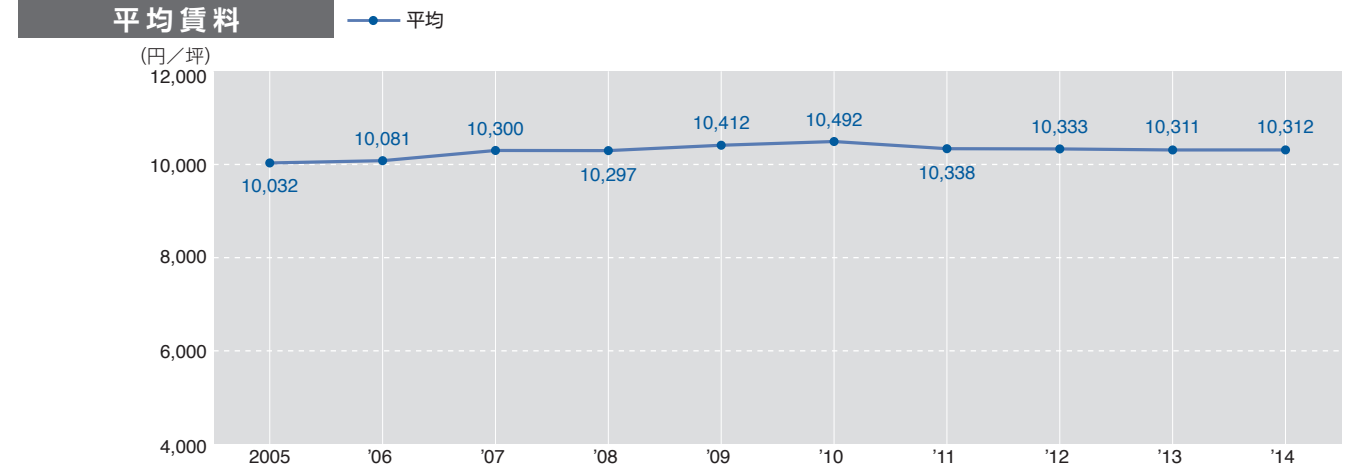
駅前地区

2014年の動向 および今後の状況

駅前地区の2014年12月時点の平均空室率は9.79%。前年同月比1.85ポイント下げました。2014年は年間を通してテナント企業の前向きなオフィス需要が続いたことから、平均空室率はおおむね改善傾向で推移し、12月には2008年3月以来の9%台に低下しました。2014年の主な移転動向を見ると、新規進出や郊外からの借り換え移転に伴う需要や拡張移転、館内増床などの動きが見られました。移転需要が堅調に推移する中、大型解約の動きが前年に比べて少なかったこともあり、駅前地区の空室面積はこの1年間に約3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,312円。賃料相場には大きな変動が見られずほぼ横ばいで推移したため、前年同月比では0.01%（1円）の上昇に止まりました。当地区では2015年も新規供給の予定がありません。大型テナントの動きは少なくなっているものの、中小規模の移転需要は続いていることから、駅前地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。（H.I）



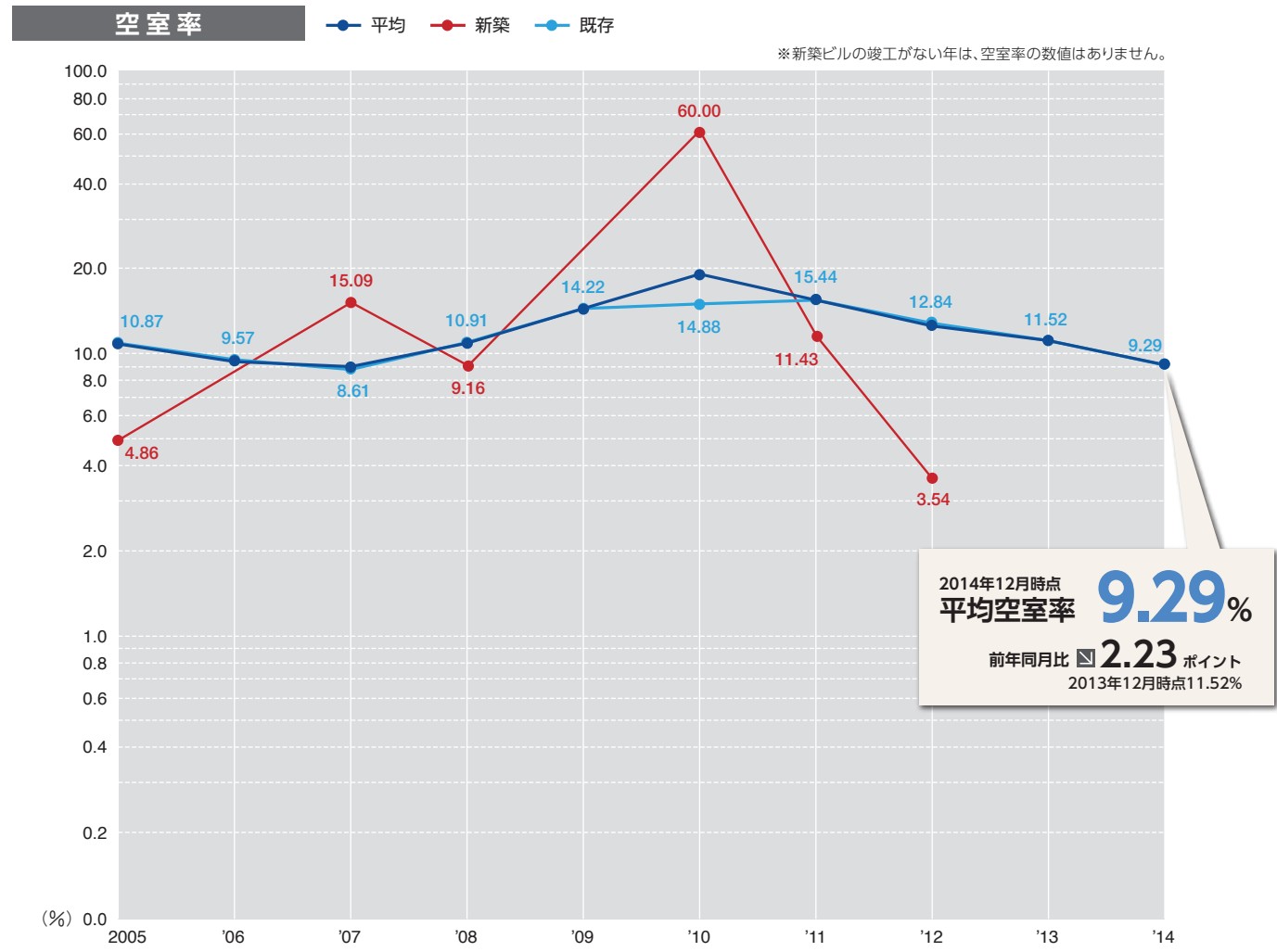
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	220,472	210,301	211,256	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552
貸室面積(坪)	152,554	145,732	146,364	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866
空室面積(坪)	13,295	9,450	11,539	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940
空室率/平均(%)	8.71	6.48	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79
空室のあるビル比率(%)	83.84	75.00	75.00	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13



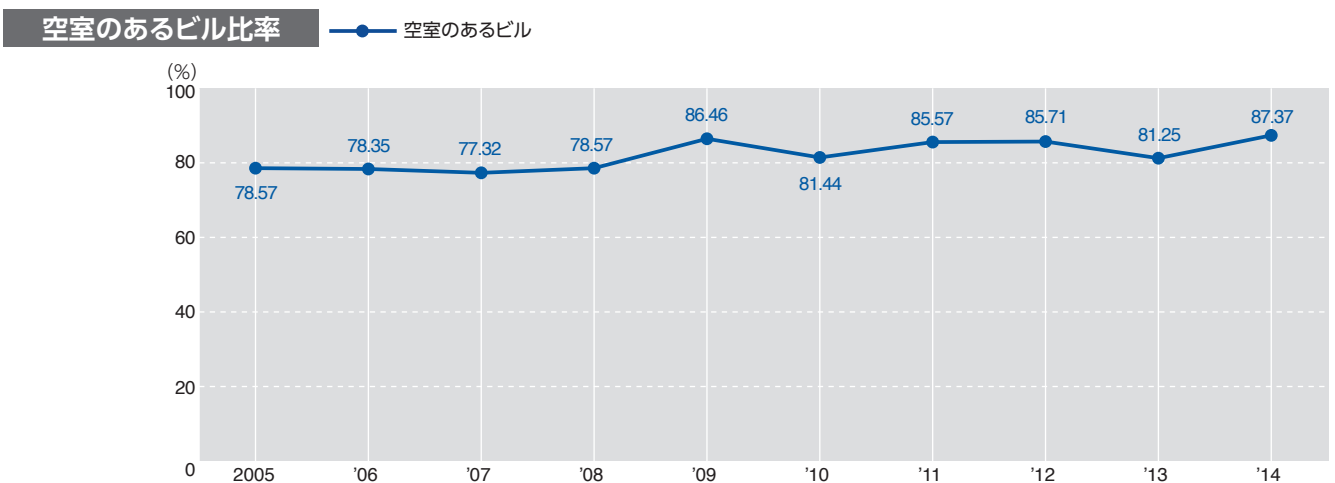
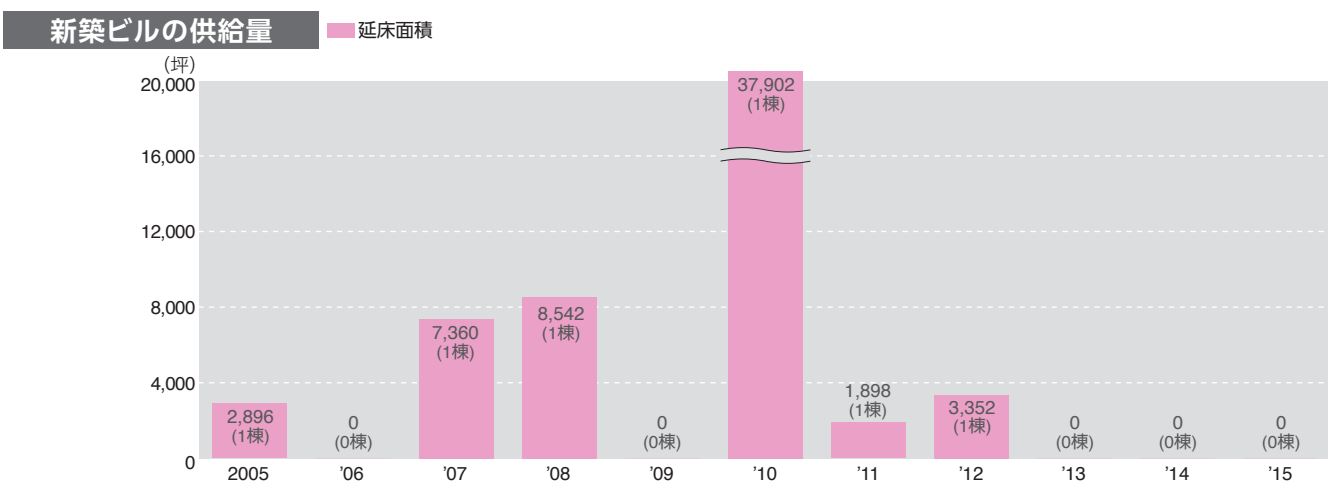
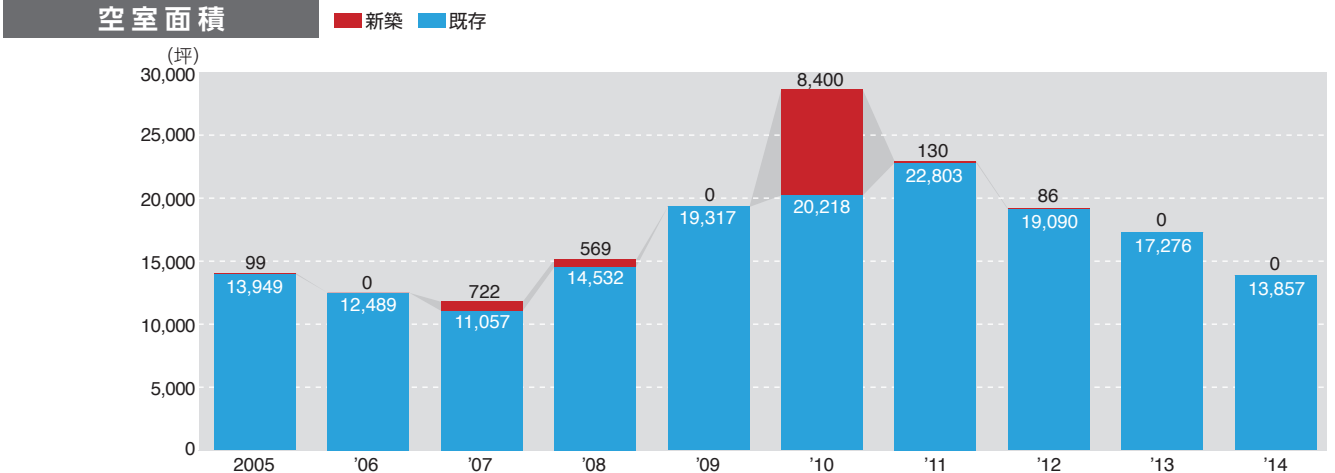
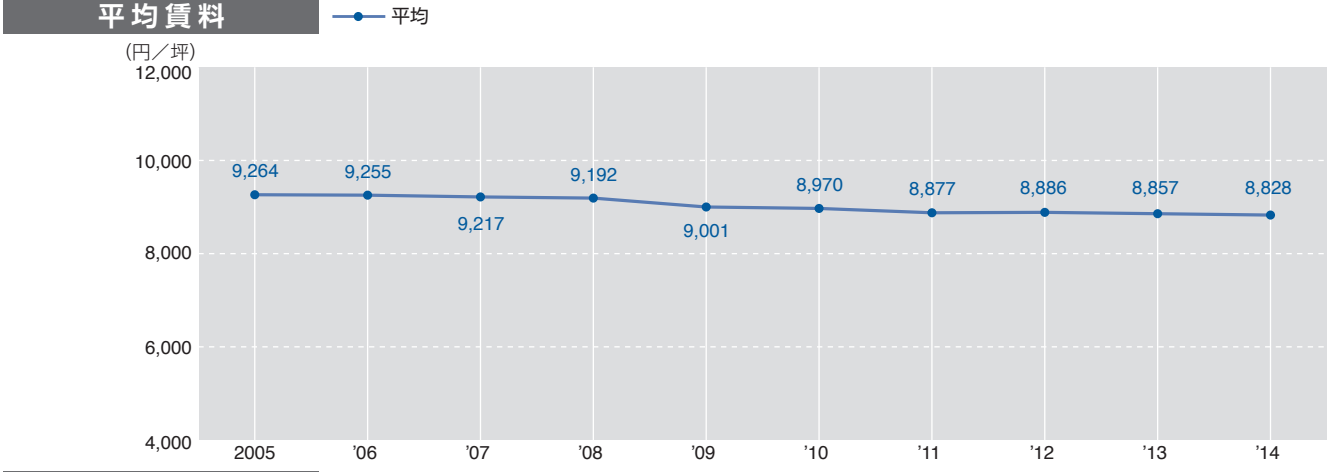
一番町周辺地区

2014年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2014年12月時点の平均空室率は9.29%。前年同月比2.23ポイント下げ、仙台ビジネス地区内で最も平均空室率が改善しました。2014年は他地区や郊外からの借り換え移転の動きが見られました。その中でも、拡張傾向のオフィス需要が比較的多く、拡張移転や館内増床に伴う成約が続いたことから、10月には平均空室率が2008年8月以来の8%台まで改善しました。一部で大型解約の動きはあったものの、年間を通して解約の影響が少なかったため、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間に約3千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,828円。平均空室率の低下に伴い、小幅に上昇する動きが見られたものの、賃料相場の回復には至らず、前年同月比では0.33%(29円)下落しました。一番町周辺地区では2015年も新規供給の予定がありません。2015年12月に開業を予定している地下鉄東西線の新駅が地区内に2駅新設される予定です。アクセス環境が改善されることにより、テナント企業からの移転需要が増え、当地区のオフィスビル市場に活発な動きが見られることを期待しています。(Y.S)



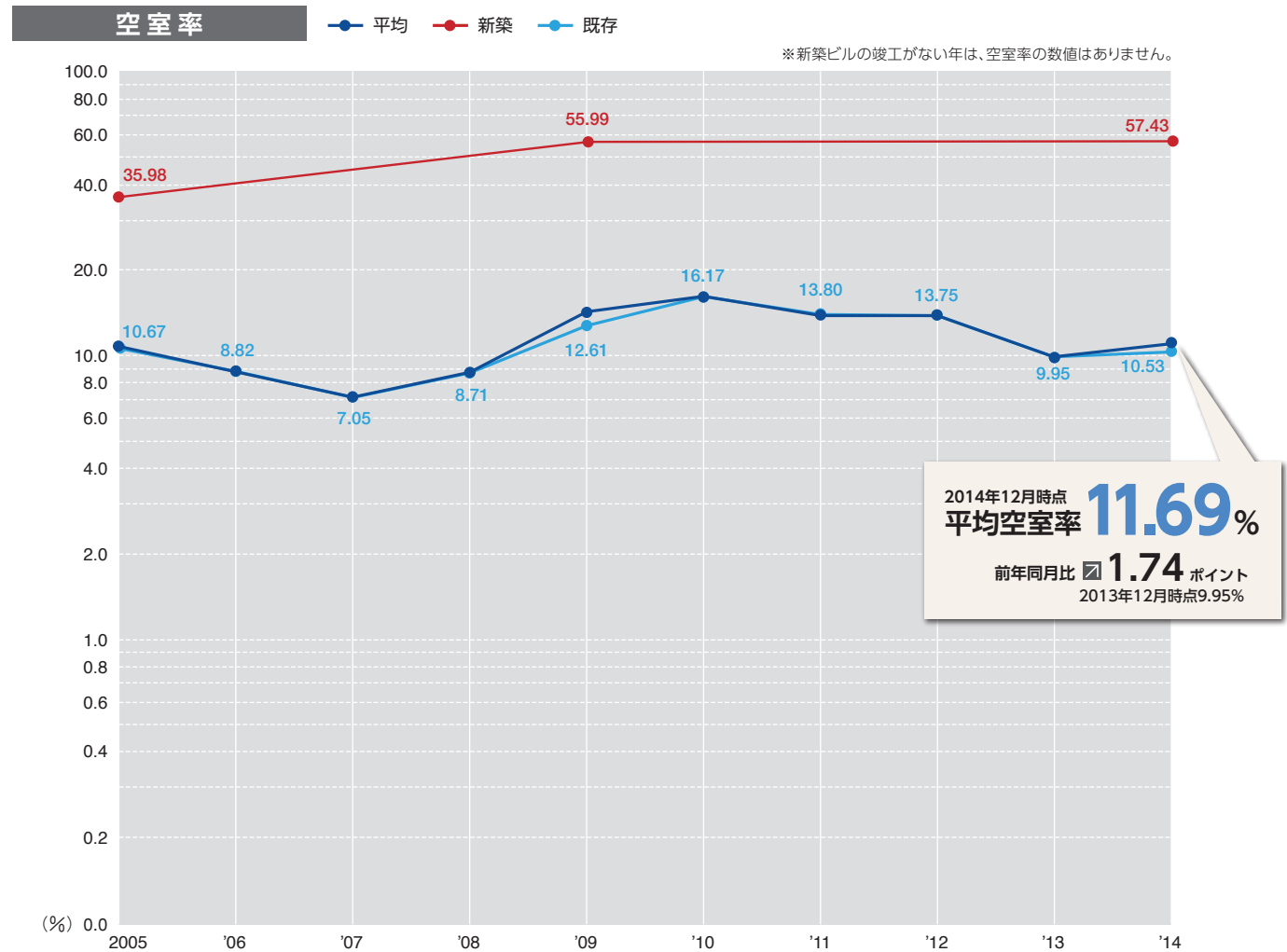
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	182,733	183,016	187,340	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905
貸室面積(坪)	130,356	130,513	133,167	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221
空室面積(坪)	14,048	12,489	11,779	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857
空室率/平均(%)	10.78	9.57	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29
空室のあるビル比率(%)	78.57	78.35	77.32	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37



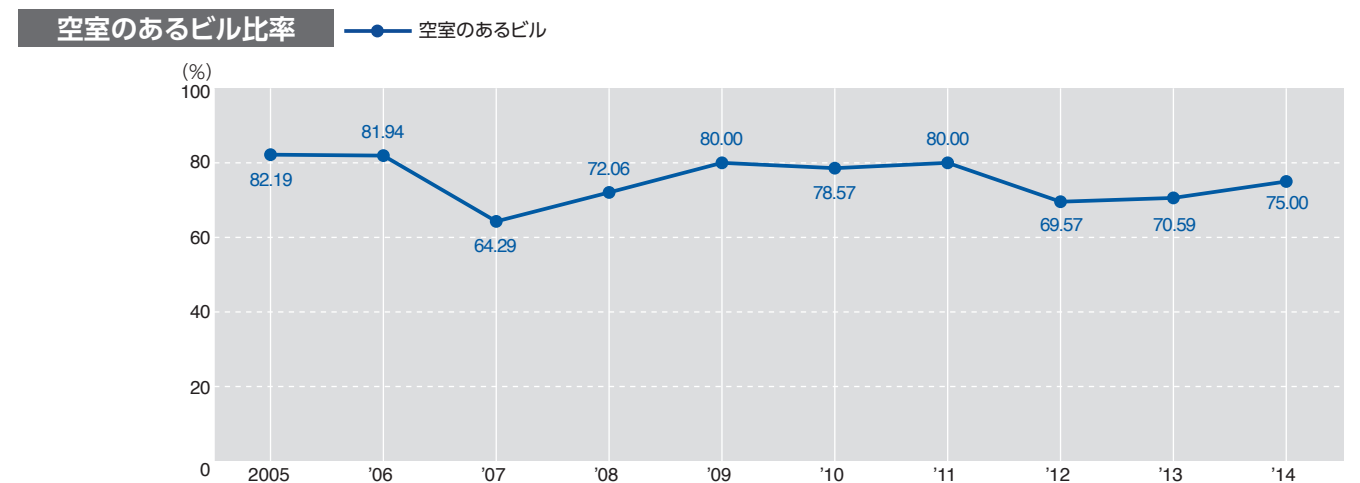
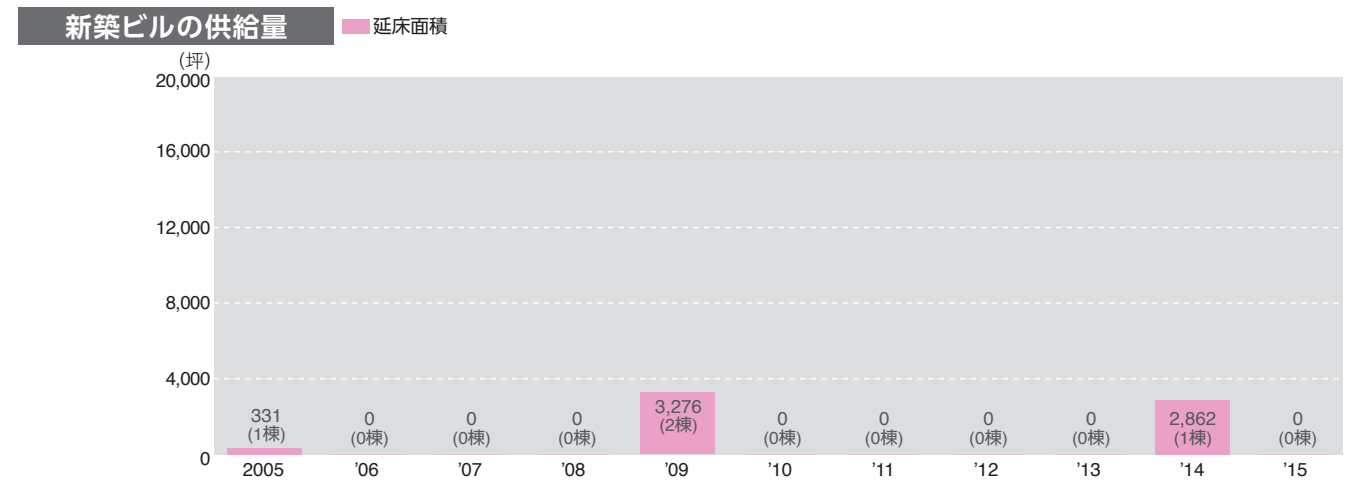
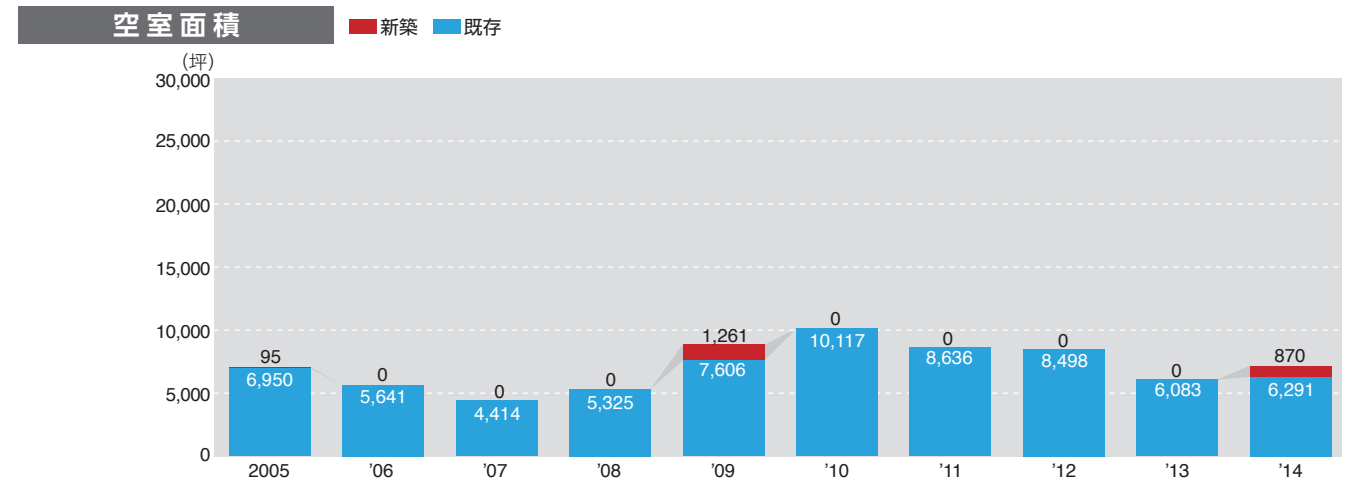
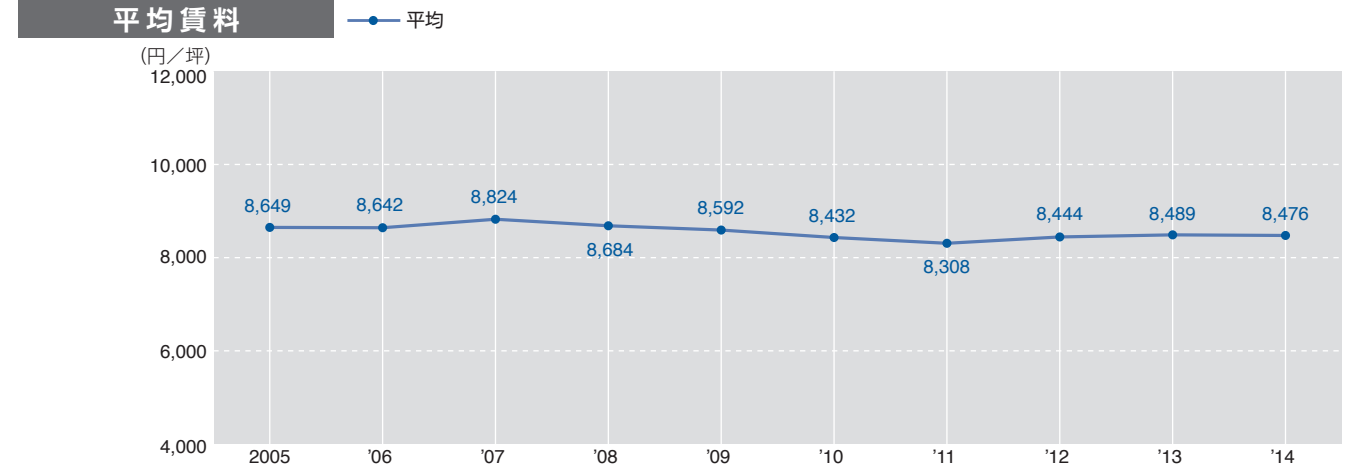
県庁・市役所周辺地区

2014年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2014年12月時点の平均空室率は11.69%。前年同月比1.74ポイント上げました。2014年は仙台ビジネス地区で唯一の新規供給となった「イースタンビル(延床面積約2,862坪)」が9月に竣工しました。館内増床や統合に伴う成約の動きはあったものの、年間を通してテナント企業の移転需要が少なく当地区のオフィスビル市場は低調な市況で推移しました。このような状況の中、他地区への移転に伴う大型解約や新規供給の影響などが見られたことから、県庁・市役所周辺地区の空室面積はこの1年間に約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は8,476円。平均空室率は上昇傾向となったものの、賃料相場はおおむね横ばいで推移し、前年同月比では0.15%(13円)の下落に止まりました。2015年はオフィスビルの新規供給予定はないものの、行政機関の建物が完成する予定です。テナント誘致競争の厳しさが続く中、行政機能の集中に伴う他地区との差別化により、県庁・市役所周辺地区のオフィスビル市場が改善されることを期待しています。(M.K)



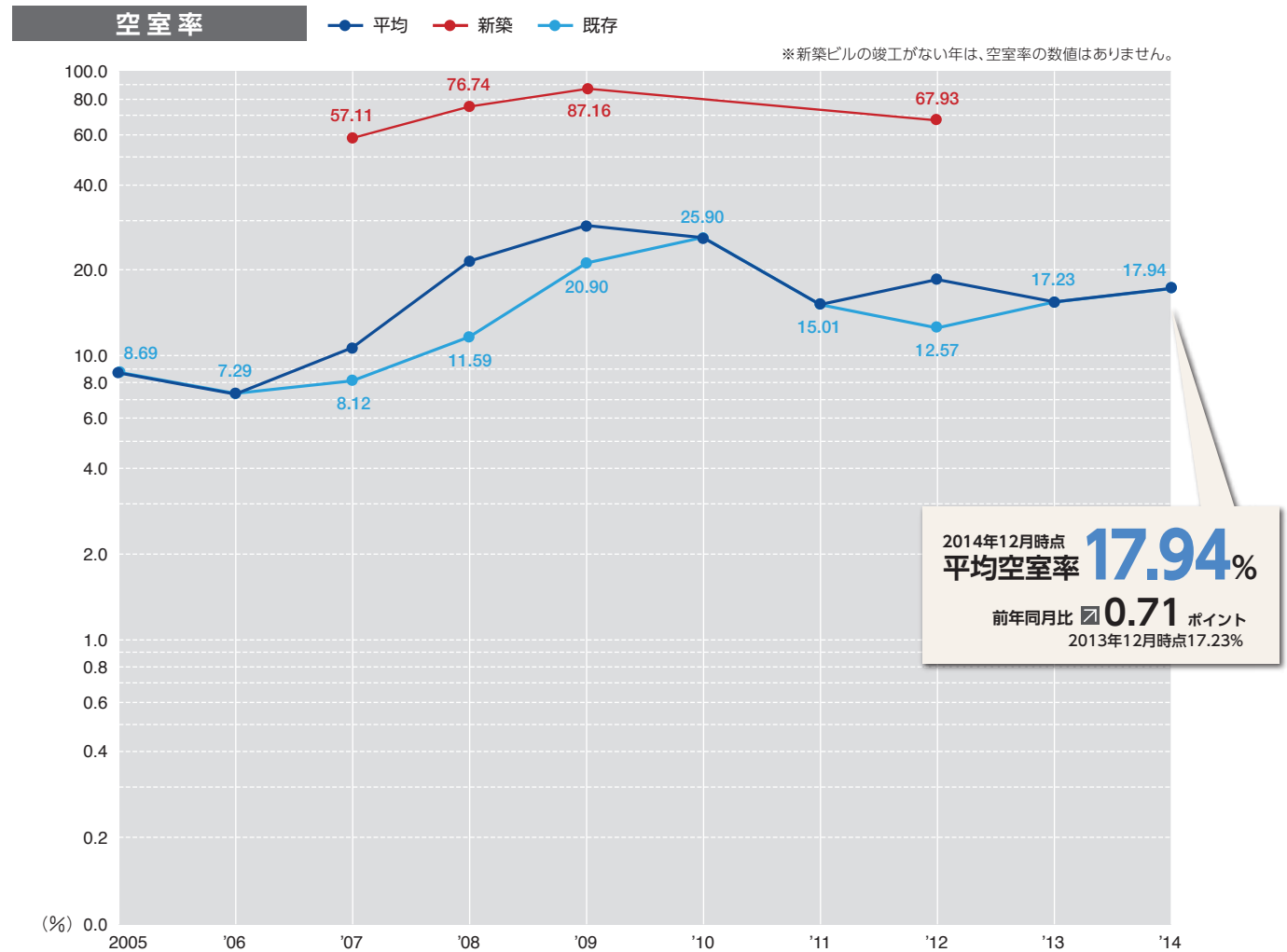
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	89,419	87,398	85,630	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149
貸室面積(坪)	65,383	63,968	62,619	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274
空室面積(坪)	7,045	5,641	4,414	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161
空室率/平均(%)	10.77	8.82	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69
空室のあるビル比率(%)	82.19	81.94	64.29	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00



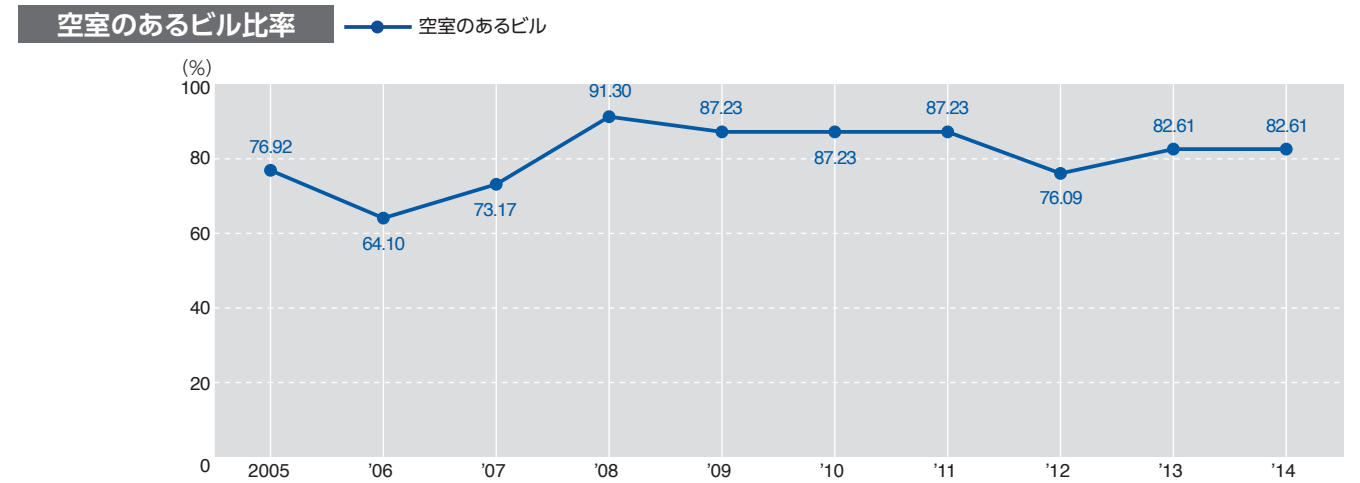
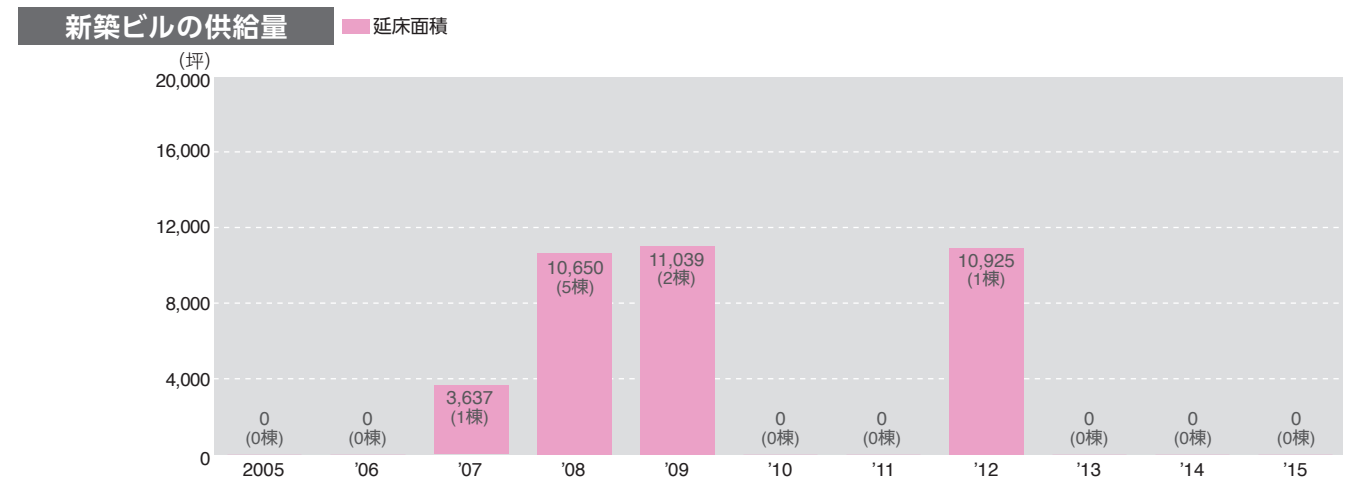
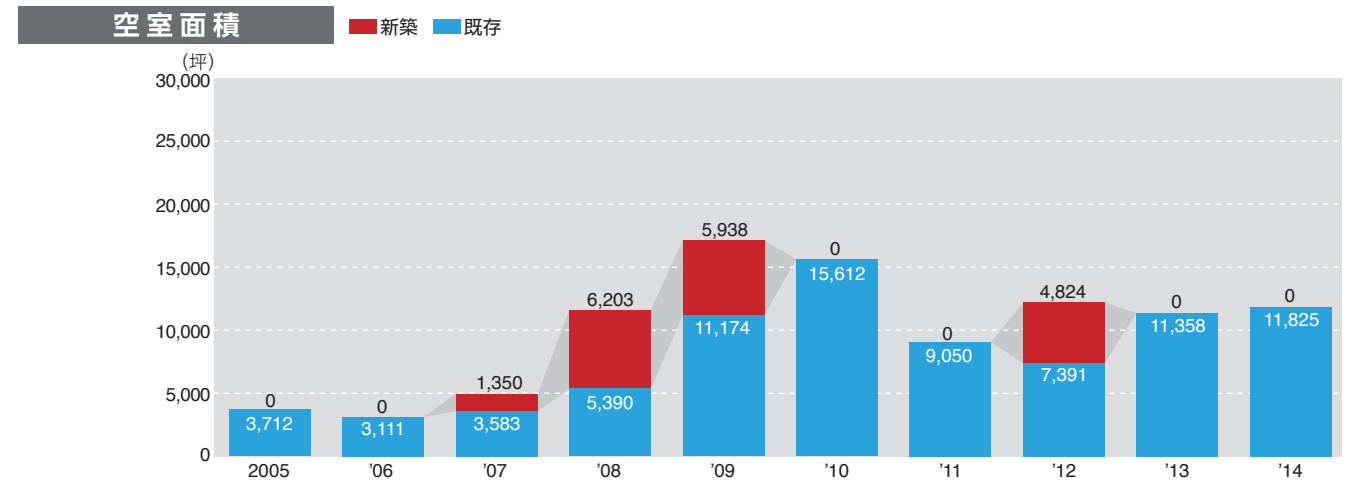
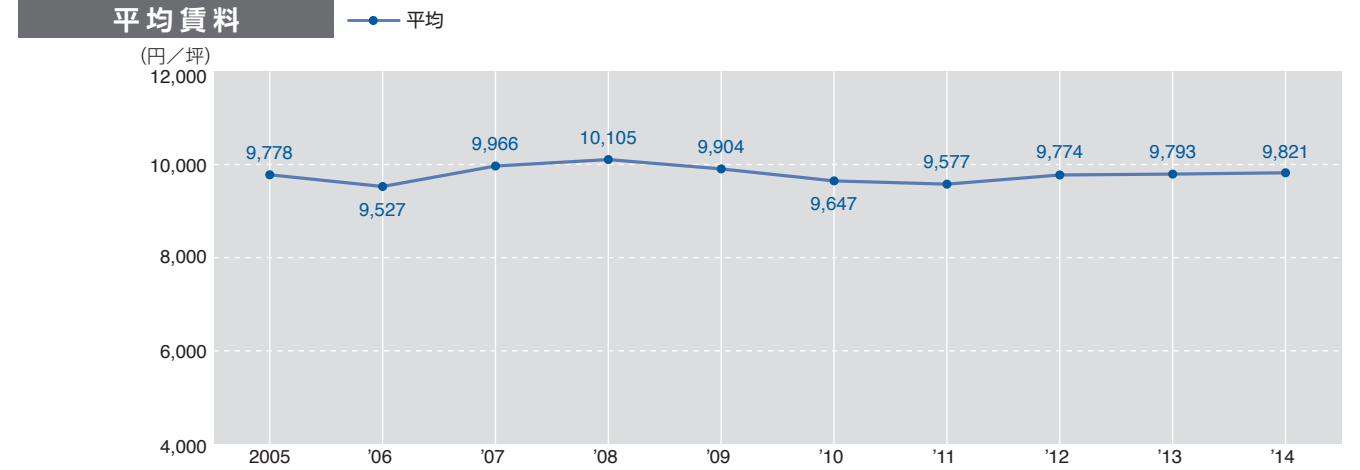
駅東地区

2014年の動向 および今後の状況

駅東地区の2014年12月時点の平均空室率は17.94%。前年同月比0.71ポイント上げました。2014年は郊外からの借り換えや新規進出に伴う大型需要が見られたものの、年間を通して大型テナントの移転需要が少なく、成約については館内増床などの中小規模の動きが中心となりました。このような状況の中、自社ビルへの集約や館内縮小に伴う解約の影響が見られたことから、駅東地区の空室面積はこの1年間に約5百坪増加しました。12月時点の平均賃料は9,821円。平均空室率が一進一退の状況で推移していたため、賃料相場は大きな動きが見られず、ほぼ横ばいで推移しました。ただ、一部のビルで募集賃料を見直す動きがあったことから、前年同月比では0.29% (28円) 上昇しました。駅東地区では2015年も新規供給の予定はありません。他地区に比べて大型需要に対応できるビルが多いため、これらのビルにテナント企業からの引き合いが増え、当地区のオフィスビル市場が大きく改善することを期待しています。(K.S)



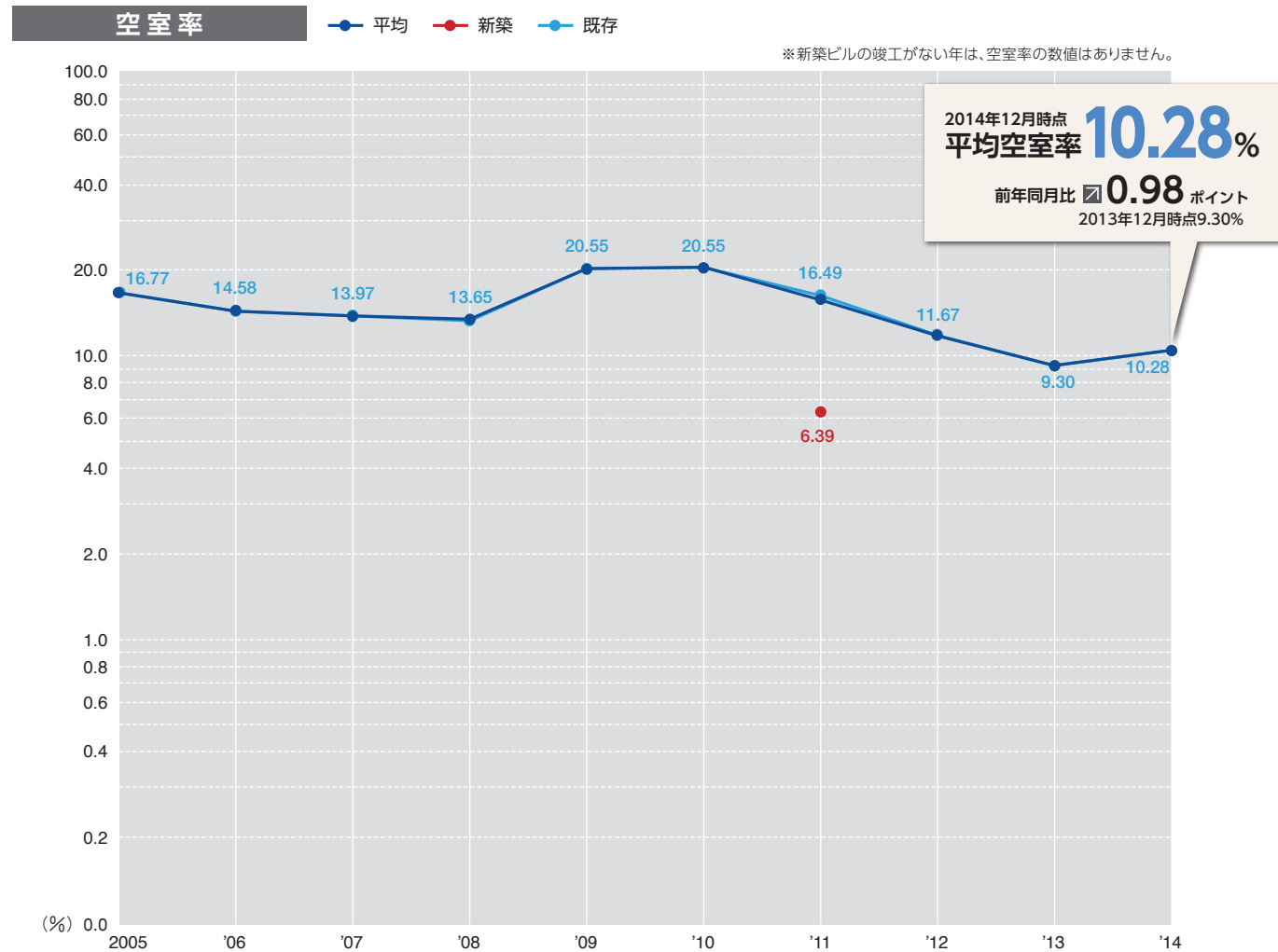
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	60,000	60,000	65,537	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502
貸室面積(坪)	42,703	42,703	46,492	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918
空室面積(坪)	3,712	3,111	4,933	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825
空室率/平均(%)	8.69	7.29	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94
空室のあるビル比率(%)	76.92	64.10	73.17	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61



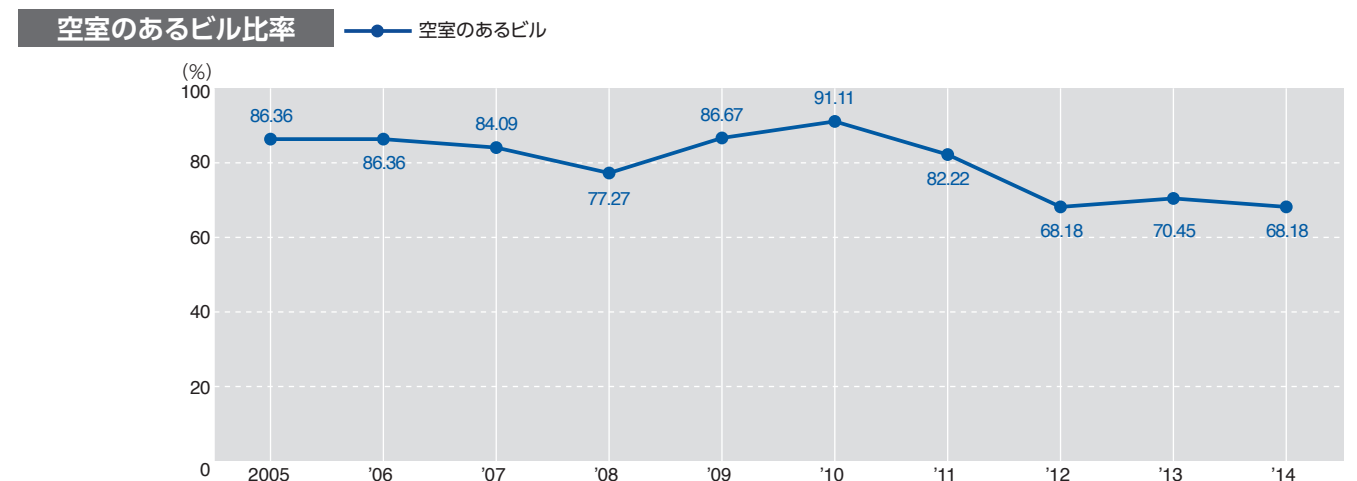
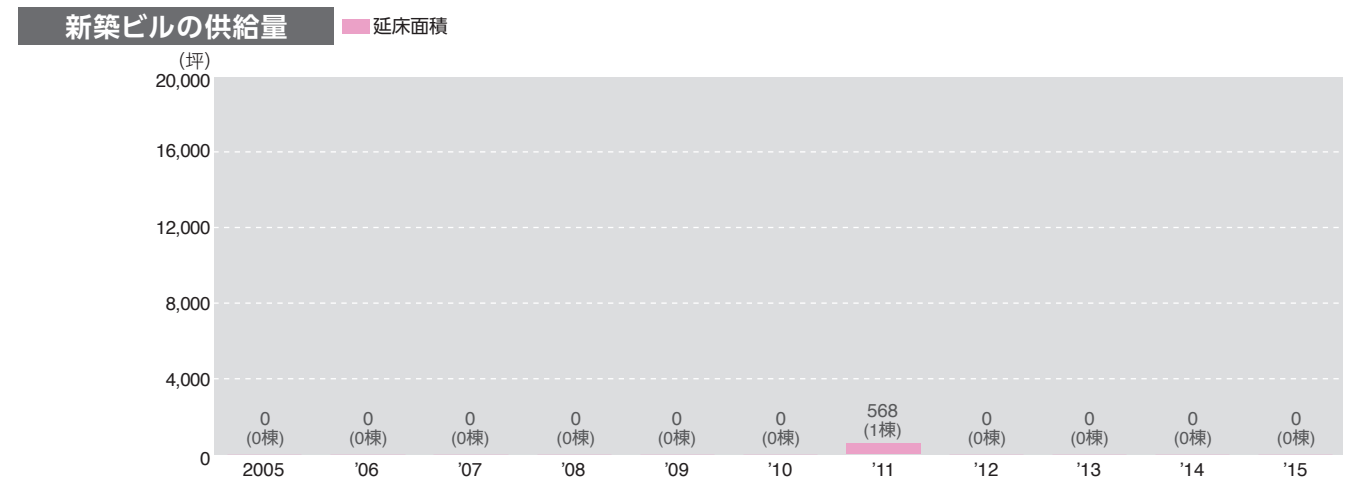
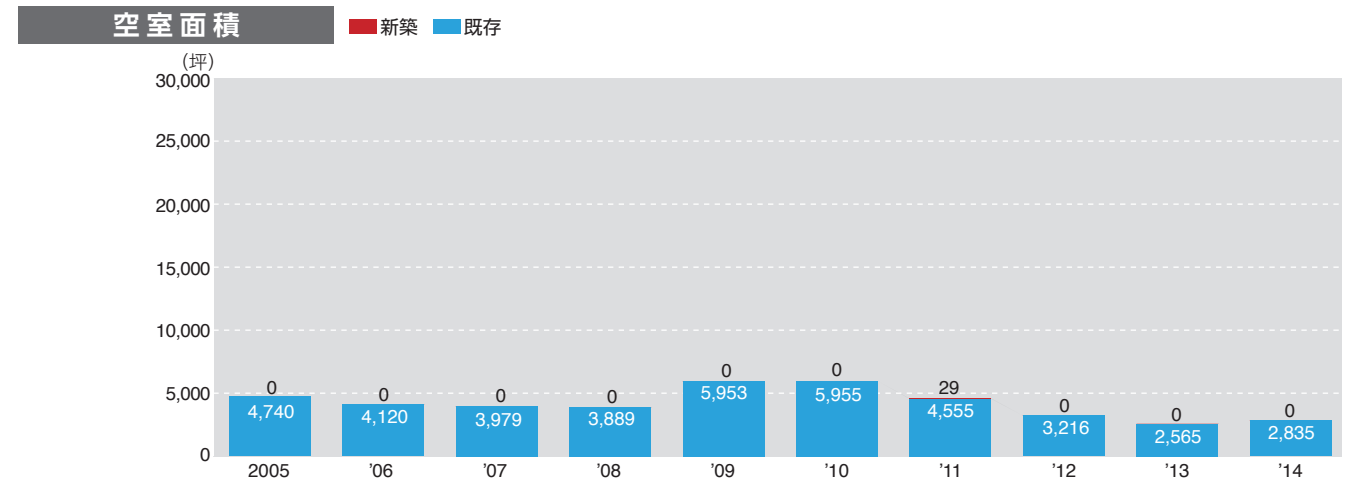
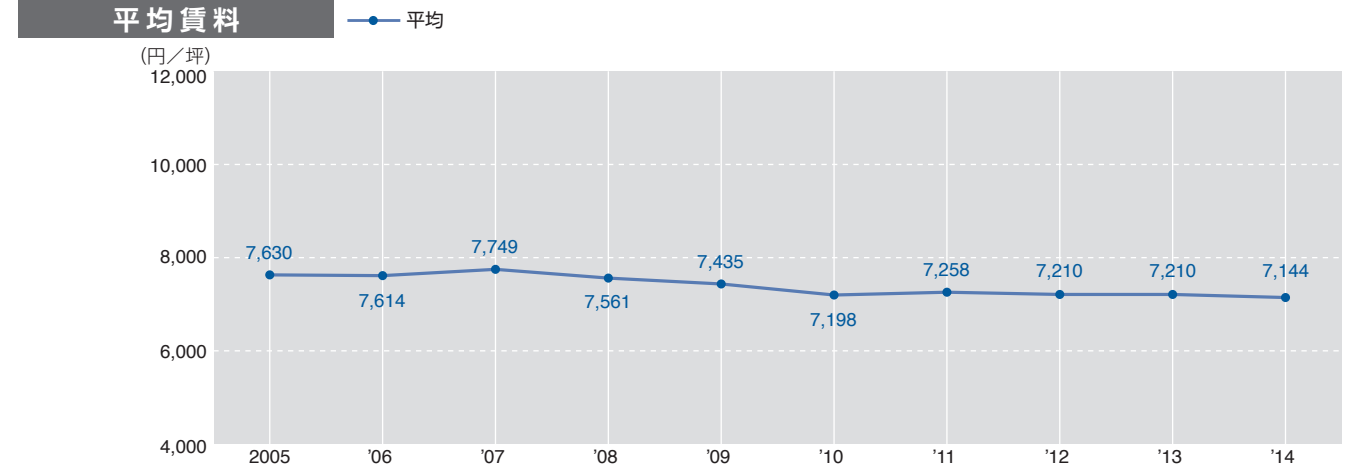
周辺オフィス地区

2014年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2014年12月時点の平均空室率は10.28%。前年同月比0.98ポイント上げました。2013年に9%台に改善した平均空室率は再び10%台に上昇し、2014年は10%~11%台で推移しました。卸町エリアでは新規進出や他地区からの需要に伴う成約が見られたものの、同エリアから市内中心部へ移転する動きが見られました。泉中央エリアや長町エリアでも集約などにより中心部へ移転する動きがありました。テナント企業のオフィス需要が少ない中、これらの移転に伴う解約の影響が見られたことや、成約がいずれも小規模な動きに止まったことから、周辺オフィス地区全体の空室面積はこの1年間に約3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は7,144円。前年同月比0.92% (66円) 下げました。平均空室率が10%~11%と高止まりで推移しているため、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。周辺オフィス地区では2015年もオフィスビルの新規供給予定はありません。ただ、卸町エリアでは地下鉄東西線の開業、長町エリアでは商業施設などの竣工予定があることから、当地区のオフィスビル市場にも動きが見られることを期待しています。(T.W)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	37,227	37,227	37,510	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629
貸室面積(坪)	28,266	28,266	28,492	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568
空室面積(坪)	4,740	4,120	3,979	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835
空室率/平均(%)	16.77	14.58	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28
空室のあるビル比率(%)	86.36	86.36	84.09	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18





信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

仙台支店

〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1
TEL(022)262-3251 FAX(022)262-3255

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