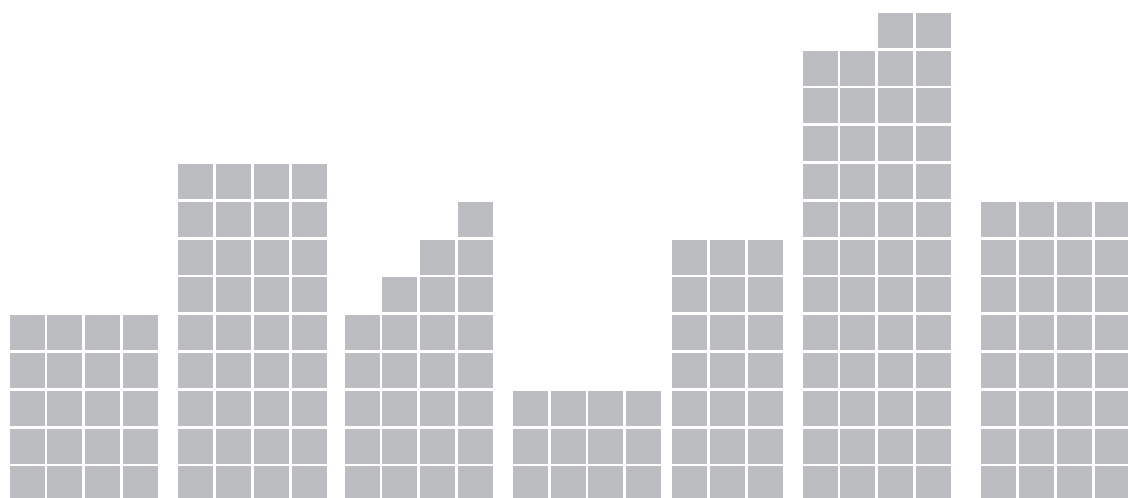


MIKI

オフィスレポート 仙台2022

OFFICE REPORT

SENDAI 2022



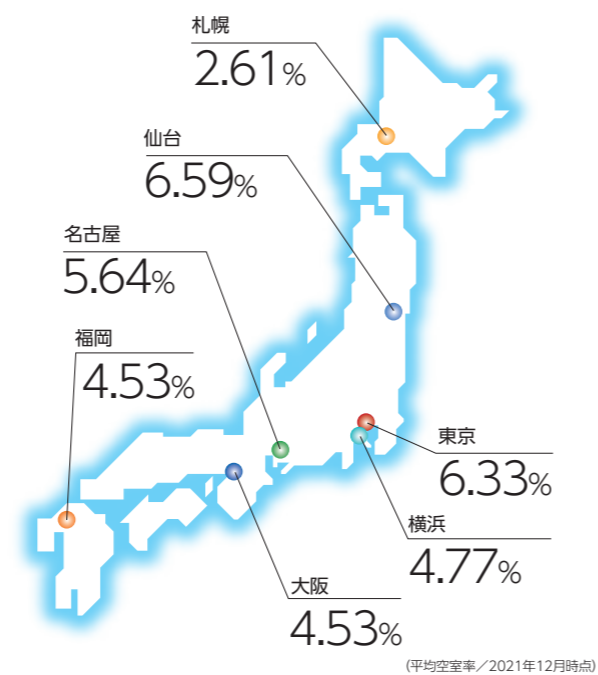
MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2022 CONTENTS

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
仙台ビジネス地区 大型ビル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

2021年の全国主要都市のオフィスビル市場は昨年引き続き新型コロナウイルスの感染拡大が続いた影響により、主要ビジネス地区で2021年に竣工したビルの多くが募集面積を残しました。既存ビルでも縮小や撤退に伴う解約の影響が見られたため、札幌を除いた、東京、大阪、名古屋、仙台、横浜、福岡では平均空室率が前年比で上昇しました。後半に入ってから解約の動きが徐々に減少したことに加えて、館内増床や拡張移転などの中小の成約が進んだことから、2020年と比べて空室率の上げ幅が縮小しました。平均賃料は東京ビジネス地区で前年比の下げ幅が拡大し、大阪や仙台が小幅に下げた一方、名古屋、札幌、横浜、福岡では前年比で上昇しました。2022年の新規供給量は2021年に比べて大阪と福岡で増加するものの、東京は前年同様少なく、また、横浜を除いた3都市では減少するため、新規供給による市況への影響は少ないと思われませんが、既存ビルについては働き方の変化による企業のオフィス需要の動向が引き続き注視されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ (<https://www.miki-shoji.co.jp>) でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は2014年8月以来の6%台に上昇

東京ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.33%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は2020年に比べて約38万1千坪減少しましたが、約6割が募集区画を残していることから、12月時点の新築ビルの空室率は13.09%となりました。既存ビルでは大型空室の募集開始や集約に伴う解約の動きが相次いだこともあり、この1年間で空室面積が約14万2千坪増加、空室率は4%台から6%台に上昇しました。平均賃料は2020年8月以降値下げが続いたため、8月には32カ月ぶりに2万1千円台を下回り、12月時点では前年同月比6.38%(1,403円)下げ、20,596円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約16万5千坪(26棟)の予定です。供給量が少ないため市況への影響は小さいと思われませんが、働き方の変化によっては解約の動きが続くことも予想されるため、企業のオフィス需要の動向が注視されます。(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2017年7月以来の4%台に上昇

大阪ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比1.09ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万6千坪、5棟が竣工しました。募集面積を残しているビルが多いことから、新築ビルの空室面積が前年比約2千1百坪増加しました。既存ビルでは中小規模の成約が見られたものの、縮小などに伴う大型解約の動きが続いたため、空室面積がこの1年間で約2万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して小幅な下落傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.08%(129円)下げて11,796円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪(6棟)あり、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟と、同4千坪以上1万坪未満の大型ビル3棟、同2千坪以上4千坪未満の中型ビルが1棟竣工する予定です。近年では2013年以来の大型供給となることや、大阪ビジネス地区では大型テナントの動きが停滞しているため、空室面積は増加傾向で推移しそうです。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は2017年11月以来の5%台に上昇

名古屋ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は5.64%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約6万1千坪あり、竣工した5棟のビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約6千7百坪増加しました。既存ビルでも自社ビルの竣工や新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響が見られ、空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向が続き、12月時点では前年同月比1.60%(189円)上げて12,008円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計18,313坪(7棟)あり、2021年と比べると棟数が2棟増えるものの、供給量(延床面積)は約4万3千坪減少します。一部の竣工予定ビルではすでに内定の動きが見られることもあり、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われ。拡張移転などの成約の動きも増えてきているため、名古屋ビジネス地区の空室面積が緩やかな減少傾向となることを期待されます。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は前年同月比でわずかに低下

札幌ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は2.61%、前年同月比0.05ポイント下げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約7千3百坪あり、竣工した3棟のビルは一部で募集面積を残していますが、既存ビルではコールセンターやクリニックなどの成約が多く見られたほか、館内増床や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などによる成約が続きました。解約の動きが少なくなったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪減少しました。平均賃料は5月以降、上げ幅は小さいながらも上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比0.83%(79円)上げて9,547円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計4,498坪(3棟)あり、棟数は2021年と変わらないものの、供給量(延床面積)は約2千8百坪減少します。大型ビルの竣工がないため新規供給による市況への影響は少ないと思われ。今後の再開に向けて建替え予定ビルからの移転需要なども見込まれることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は低い水準が続くそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は2018年5月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.59%、前年同月比1.08ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万1千坪、3棟が竣工しました。竣工した3棟が一部で募集面積を残していることや、既存ビルでは新築ビルへの移転や縮小を伴う大型解約の影響が見られたため、仙台ビジネス地区の空室面積はこの1年間で約5千7百坪増加しました。平均賃料の推移を見ると、平均空室率が6%を超えた2月以降、中小規模のビルを中心に募集賃料を見直す動きが広がったことから小幅な下落が続く、12月時点では前年同月比0.47%(44円)下げて9,272円となりました。2022年の新規供給は1棟のみで、7月に「(仮称)本町二丁目共同ビル(同1,583坪)」が竣工予定です。2021年に比べると棟数は2棟、供給量(延床面積)は約9千5百坪減少します。竣工予定ビルの募集面積は約2百坪程度に止まることから、新規供給による市況への影響は少なく、既存ビルでも拡張傾向のオフィス需要が出始めているため、仙台ビジネス地区の空室率が低下傾向に転じることが期待されます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2018年5月以来の4%台に上昇

横浜ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.77%、前年同月比0.92ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約3万8千坪、3棟が竣工しました。高稼働しているビルはあるものの、すべてのビルが一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約3千9百坪増加しました。既存ビルでもグループ企業の集約や縮小に伴う大型解約の動きが相次いだことから、空室面積がこの1年間で約4千9百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,398円、前年同月比1.03%(127円)上げました。小幅な下落も見られたため、2020年に比べて上げ幅が縮小しました。横浜ビジネス地区では2022年は新規供給の予定はありません。市場の大型空室が増加した一方で、大型テナントのオフィス需要は停滞感が見られることから、テナント誘致は厳しさが増し、平均賃料が緩やかな下落傾向で推移することが予想されます。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は4%台に上昇

福岡ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比0.74ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約4万4千坪、17棟が竣工しました。竣工したビルの約8割が募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約3千8百坪増加しました。既存ビルでは解約の動きが続いていたものの、館内増床や建替え予定ビルからの移転のほか、コールセンターの拡張傾向の動きが多く見られたことから、空室面積の増加が約2千3百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,177円、前年同月比0.82%(91円)上げました。大型新築ビルの募集賃料が高水準で推移したこともあり年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。2022年の新規供給は延床面積合計47,001坪(13棟)あり、2021年と比べると棟数は4棟減少しますが、供給量(延床面積)が約3千4百坪増加します。一部の業種では拡張傾向の需要が継続するとの見方もありますが、オフィス縮小の動きも懸念されるため、福岡ビジネス地区の空室面積は小幅な増加傾向で推移しそうです。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

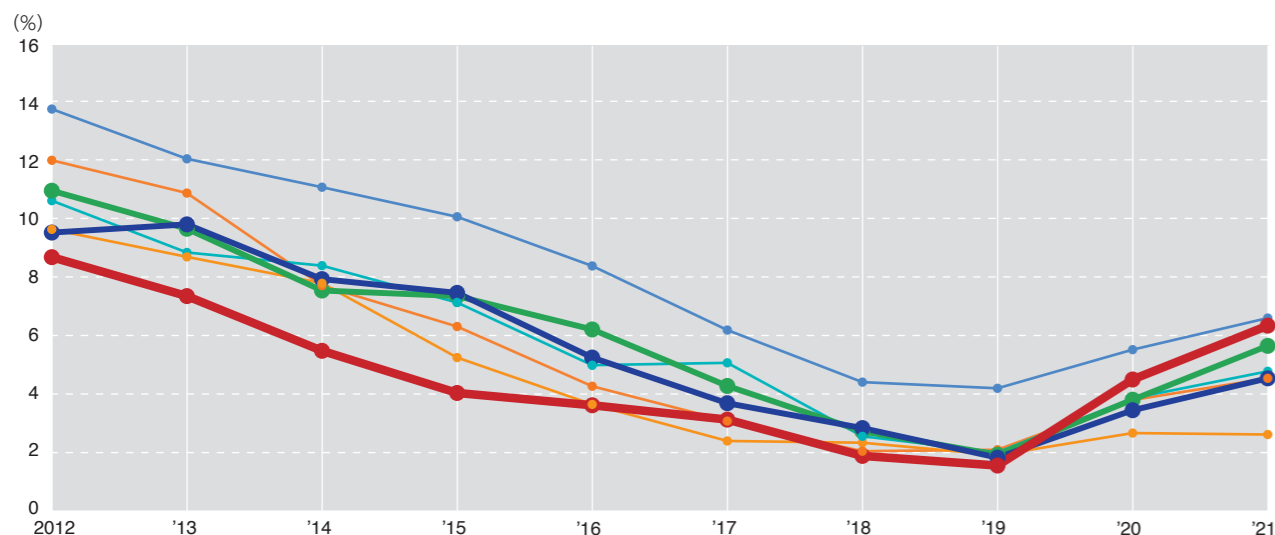
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2021年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／805棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

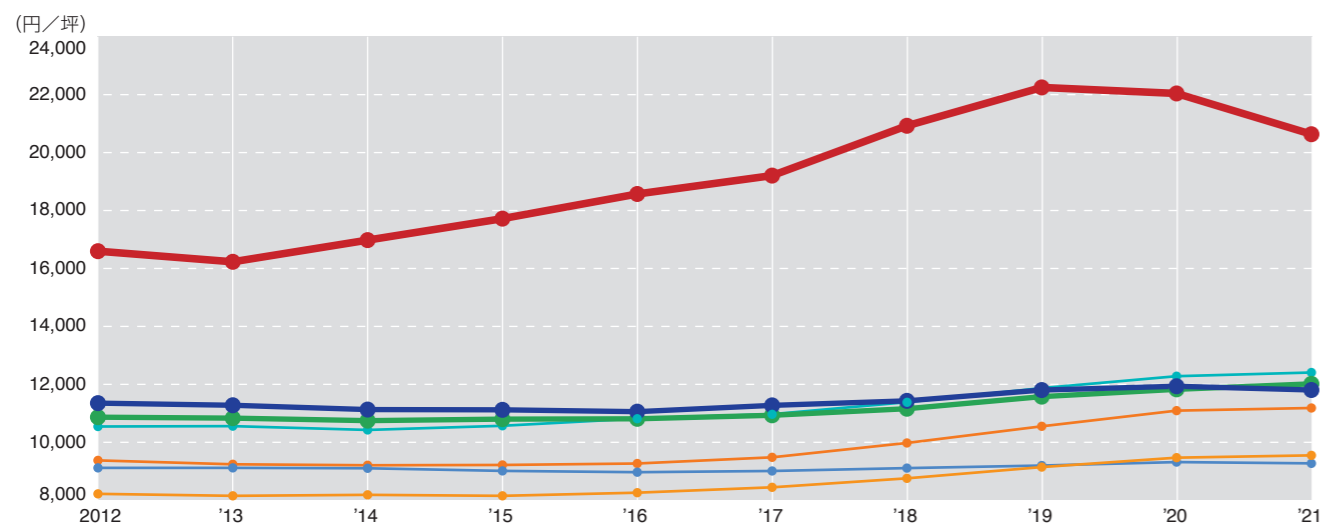
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

平均空室率



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33
大阪ビジネス地区	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53
名古屋ビジネス地区	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64
札幌ビジネス地区	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61
仙台ビジネス地区	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59
横浜ビジネス地区	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77
福岡ビジネス地区	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53

平均賃料



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596
大阪ビジネス地区	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796
名古屋ビジネス地区	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008
札幌ビジネス地区	8,223	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547
仙台ビジネス地区	9,117	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272
横浜ビジネス地区	10,540	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398
福岡ビジネス地区	9,374	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177

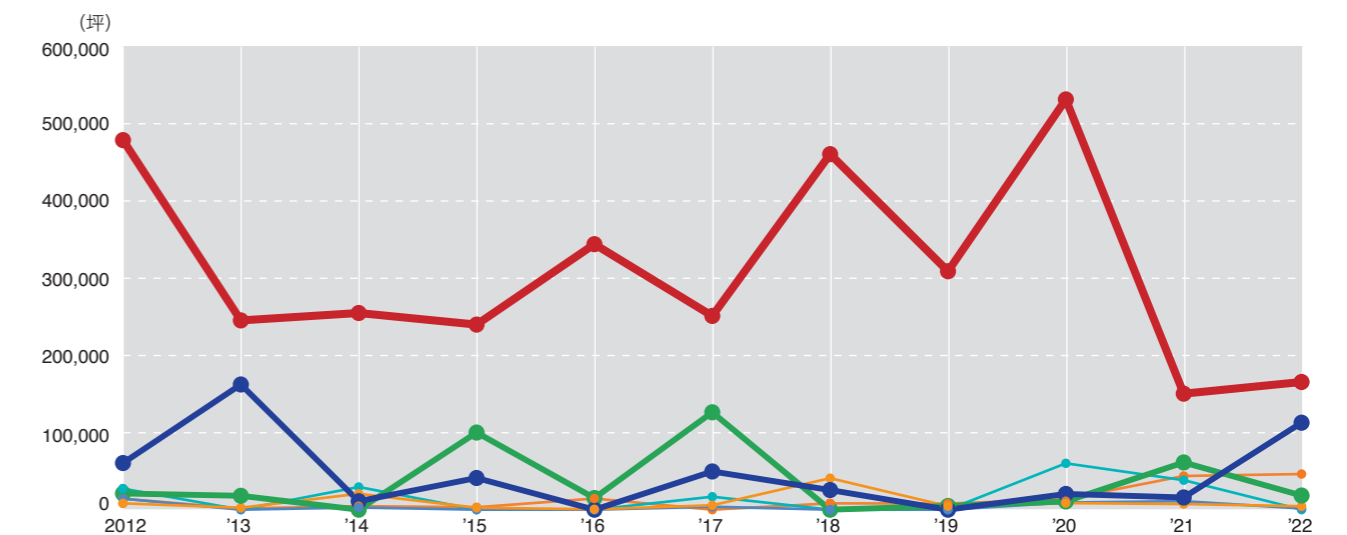
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／395棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／421棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟

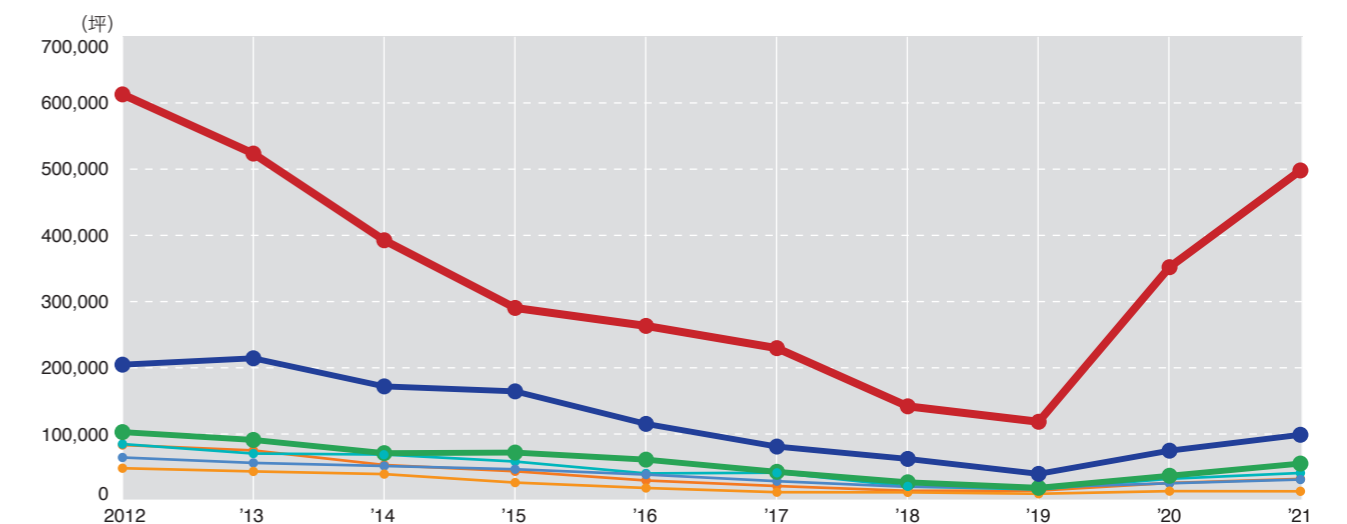
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／600棟

供給量(延床面積)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,389
大阪ビジネス地区	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664
名古屋ビジネス地区	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	18,313
札幌ビジネス地区	8,221	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	4,498
仙台ビジネス地区	14,277	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583
横浜ビジネス地区	27,281	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	0
福岡ビジネス地区	14,178	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	47,001

空室面積(貸室)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010
大阪ビジネス地区	204,325	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647
名古屋ビジネス地区	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255
札幌ビジネス地区	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480
仙台ビジネス地区	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201
横浜ビジネス地区	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079
福岡ビジネス地区	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179

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。

調査対象ビル数 ■ 仙台ビジネス地区**356棟**。
（新築ビル**3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%

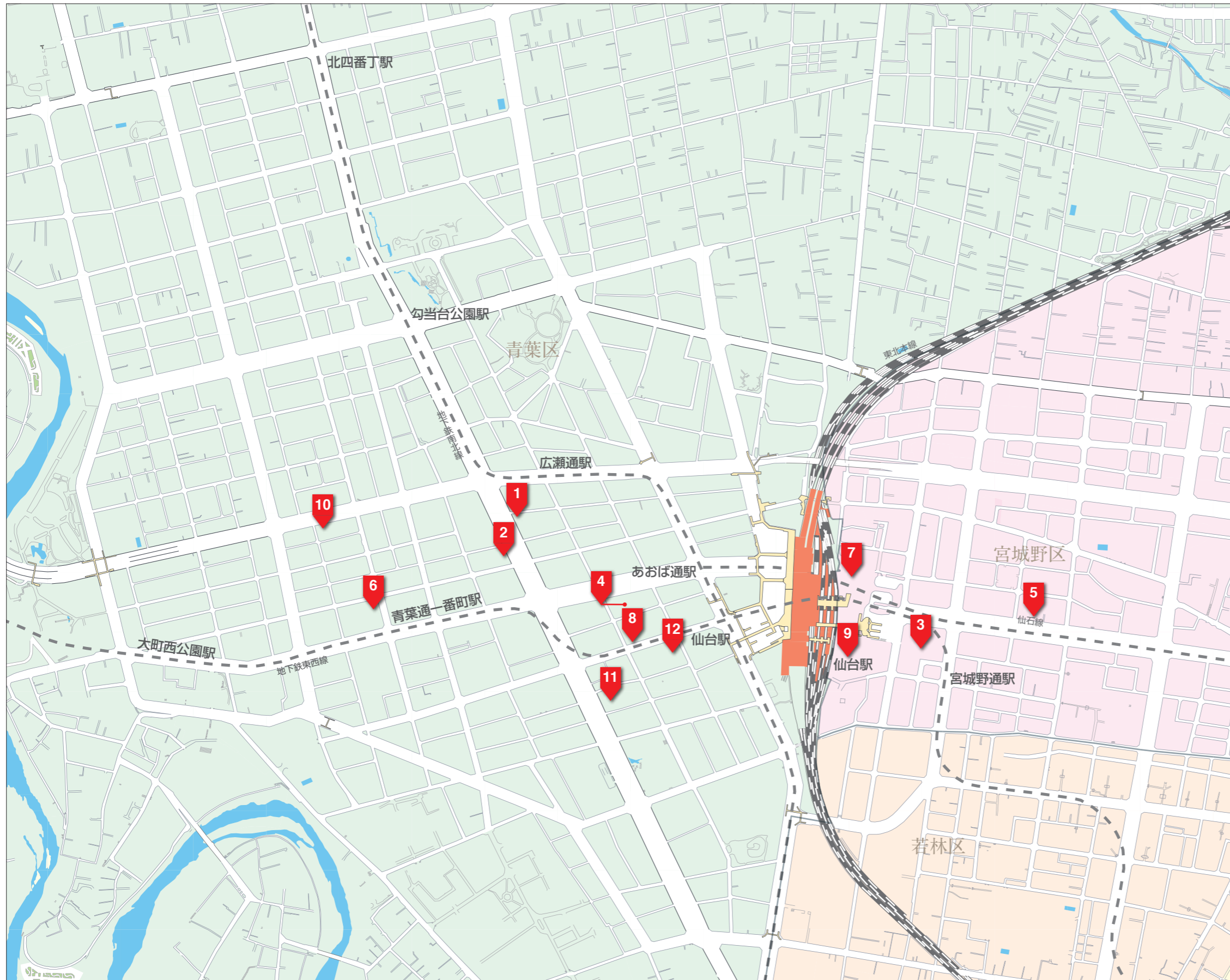
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2021年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2012年～2020年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2022年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2021年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2021年5月撮影

仙台ビジネス地区 大型ビル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 仙台東京海上日動ビルディング**
2011年4月竣工/延床面積:約3,340坪/地上11階・地下1階
- 2 一番町平和ビル**
2012年1月竣工/延床面積:約3,352坪/地上10階
- 3 ヨドバシ仙台第2ビル**
2012年3月竣工/延床面積:約10,925坪/地上8階・地下1階
- 4 野村不動産仙台青葉通ビル**
2017年4月竣工/延床面積:約3,833坪/地上10階・地下1階
- 5 仙台宮城野ビル**
2020年7月竣工/延床面積:約4,154坪/地上16階
- 6 新仙台ビルディング**
2020年10月竣工/延床面積:約3,366坪/地上10階・地下1階
- 7 JR仙台イーストゲートビル**
2021年1月竣工/延床面積:約7,743坪/地上13階・地下1階
- 8 ミレーネT仙台ビル**
2021年7月竣工/延床面積:約2,959坪/地上10階・地下1階
- 9 (仮称)ヨドバシ仙台第1ビル**
2023年4月竣工/延床面積:約23,000坪/地上12階・地下1階
- 10 (仮称)仙台国分町プロジェクト**
2023年11月竣工/延床面積:約3,176坪/地上10階・地下1階
- 11 (仮称)NTT仙台中央ビル**
2023年12月竣工/延床面積:約12,739坪/地上19階・地下1階
- 12 (仮称)仙台駅前南町通りプロジェクト**
2024年1月竣工/延床面積:約4,234坪/地上12階・地下1階

※仙台ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2011年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2022年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2021年の動向

仙台ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.59%、前年同月比1.08ポイント上げました。平均空室率は新規供給の影響が見られた2月に2018年5月以来の6%台に上昇しました。2021年の新規供給は延床面積合計11,044坪(3棟)あり、2020年と棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約1千8百坪増加しました。竣工した3棟が一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約1千2百坪増加しました。既存ビルでは、自社ビルや建替え予定ビルからの移転のほか、分室の開設や館内増床などに伴う成約が見られましたが、新築ビルへの移転や縮小を伴う解約の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約4千4百坪増加しました。平均空室率が6%を超えた2月以降、中小規模のビルで募集賃料を見直す動きが広がったこともあり、平均賃料は下落傾向で推移し、12月時点では前年同月比0.47%(44円)下げて9,272円となりました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲／5.96%、前月比0.45ポイント上昇。1月は新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したほか、既存ビルでもオフィスの縮小や集約に伴う解約の動きが出ていたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千4百坪増加した。1月時点の平均賃料は9,360円、前月比0.47%(44円)上げた。

2月▲／6.29%、前月比0.33ポイント上昇。2月は新築ビル1棟が竣工した。既存ビルでは成約の動きが少なかったことに加えて、1月に竣工した新築ビルへの移転のほか、集約や縮小移転などによる解約の動きが相次いだことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千6百坪増加し、平均空室率が2018年5月以来の6%台に上昇した。2月時点の平均賃料は9,349円、前月比0.12%(11円)下げた。

3月▲／6.56%、前月比0.27ポイント上昇。3月は新規進出や館内増床など中小規模の成約が見られたが、自社ビルの完成に伴う大型解約のほか、新築ビルへの移転や商業系テナントの解約の動きも出ていたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千2百坪増加した。3月時点の平均賃料は9,342円、前月比0.07%(7円)下げた。

4月▼／6.27%、前月比0.29ポイント低下。4月は集約や館内縮小などに伴う解約の動きが出ていたものの、拡張移転や館内増床のほか、分室の開設による大型成約が見られたため、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千4百坪減少した。4月時点の平均賃料は9,342円、前月比横ばいで推移した。

5月▲／6.33%、前月比0.06ポイント上昇。5月は館内増床や分室の開設、拡張移転などによる成約の動きが見られたが、自社ビルへの移転や縮小に伴う解約の影響も出ていたことから、仙台ビジネス地区の空室面積がこの1カ月間で約3百坪増加した。5月時点の平均賃料は9,339円、前月比0.03%(3円)下げた。

6月▲／6.62%、前月比0.29ポイント上昇。6月は新規開設による大型成約のほか、拡張移転や館内増床などの中小規模の成約の動きが見られたものの、新築ビルへの移転に伴う大型二次空室の募集開始

の影響があり、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千5百坪増加した。6月時点の平均賃料は9,332円、前月比0.07%(7円)下げた。

7月▲／6.76%、前月比0.14ポイント上昇。7月は成約・解約ともに小規模の動きが中心となっていた中で、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、既存ビルの一部で自社ビルへの移転に伴う大型解約があったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約8百坪増加した。7月時点の平均賃料は9,321円、前月比0.12%(11円)下げた。

8月▼／6.68%、前月比0.08ポイント低下。8月は拠点の集約や縮小に伴う解約の動きがあったものの、自社ビルの建替えによる大型成約などが見られたことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4百坪減少した。8月時点の平均賃料は9,316円、前月比0.05%(5円)下げた。

9月▼／6.51%、前月比0.17ポイント低下。9月は館内増床や分室の開設、拡張移転などによる成約の動きが見られた。解約の動きが少なく影響が小規模に止まったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約8百坪減少した。9月時点の平均賃料は9,299円、前月比0.18%(17円)下げた。

10月▼／6.30%、前月比0.21ポイント低下。10月は撤退などによる解約の影響も見られたが、大型二次空室に成約が進んだことや、自社ビルや郊外からの移転などに伴う成約の動きも見られたため、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千坪減少した。10月時点の平均賃料は9,281円、前月比0.19%(18円)下げた。

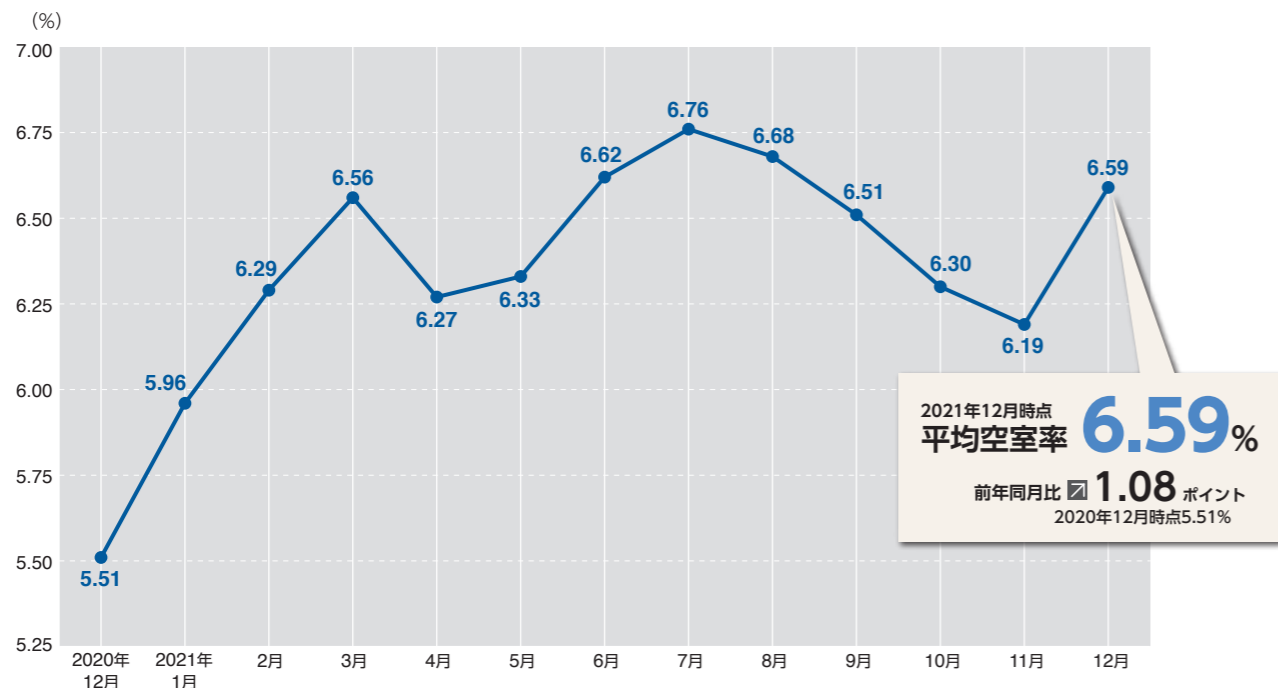
11月▼／6.19%、前月比0.11ポイント低下。11月は一部で集約に伴う解約の影響があったものの、館内増床や拡張移転、郊外からの移転などによる成約の動きが見られたため、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5百坪減少した。11月時点の平均賃料は9,272円、前月比0.10%(9円)下げた。

12月▲／6.59%、前月比0.40ポイント上昇。12月は拡張移転や館内増床など中小規模の成約が見られたものの、大型空室の募集開始のほか、縮小や撤退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この1カ月間で約1千9百坪増加し、平均空室率が5カ月ぶりに上昇した。12月時点の平均賃料は9,272円、前月比横ばいで推移した。

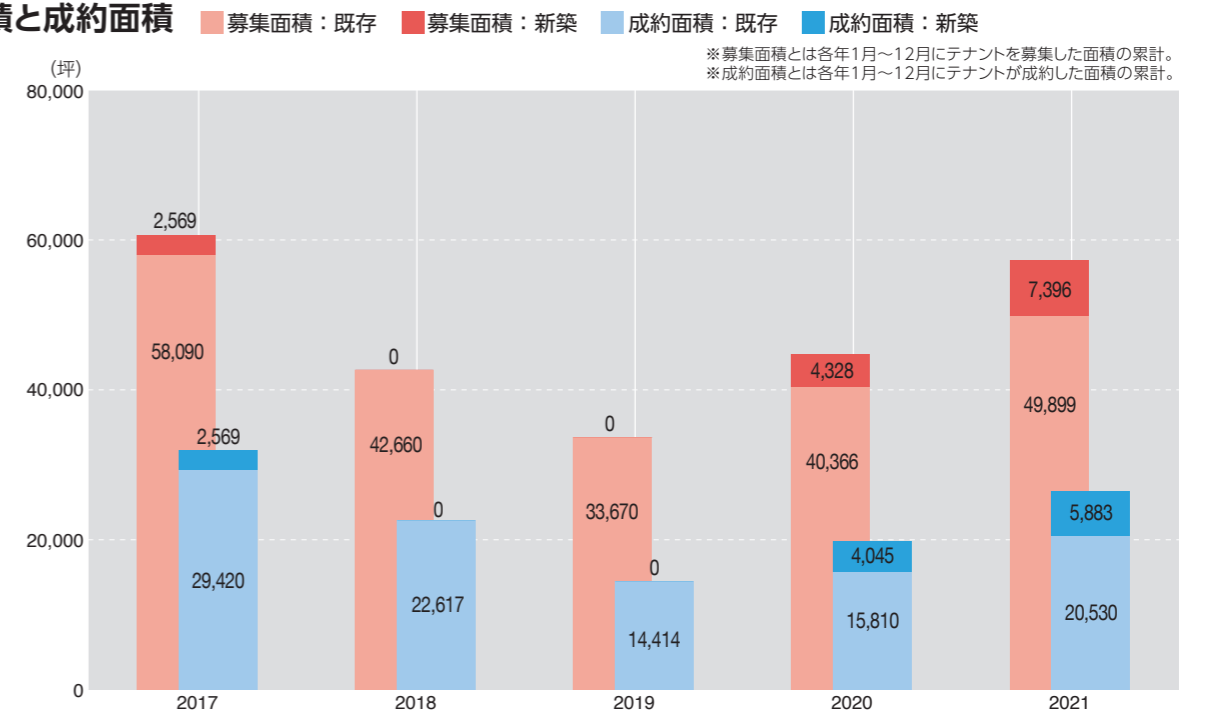
今後の状況

仙台ビジネス地区の2022年の新規供給は1棟のみで、7月に「(仮称)本町二丁目共同ビル(延床面積1,583坪)」が駅前地区に竣工する予定です。2021年に比べて棟数は2棟、供給量(延床面積)は約9千5百坪減少します。加えて、竣工予定ビルの募集面積は貸室面積全体の2割程度に止まることから、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。2021年に竣工したビルで募集面積を残していますが、引き合いは少なくないため、満室や高稼働となることが見込まれています。また、既存ビルの大型空室にも自社ビルや郊外からの移転のほか、館内増床や拡張移転などの前向きな成約の動きが始めているため、2022年は仙台ビジネス地区の空室面積が減少傾向に転じることが期待されます。(S.M)

平均空室率(月次) ●平均

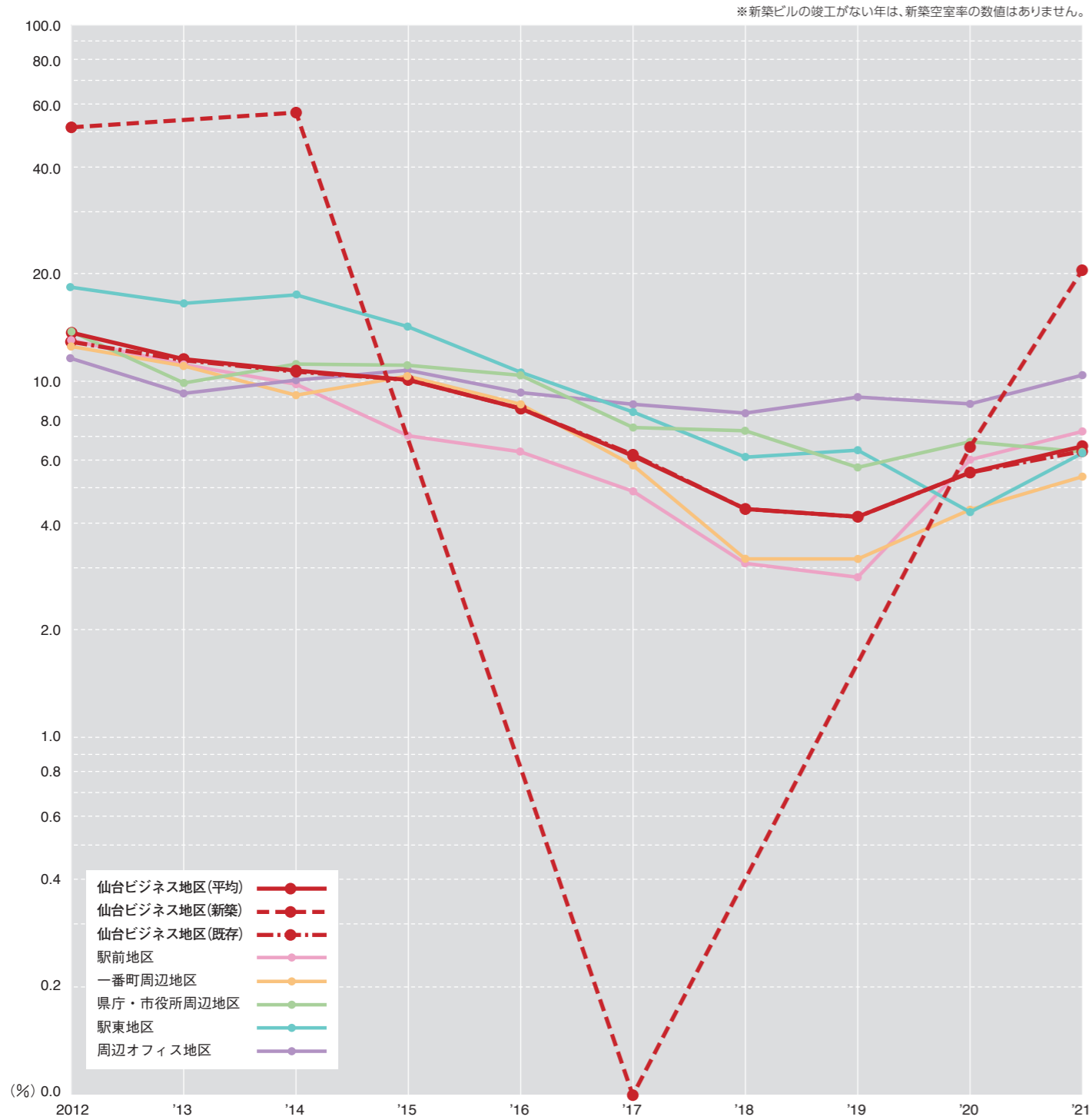


募集面積と成約面積



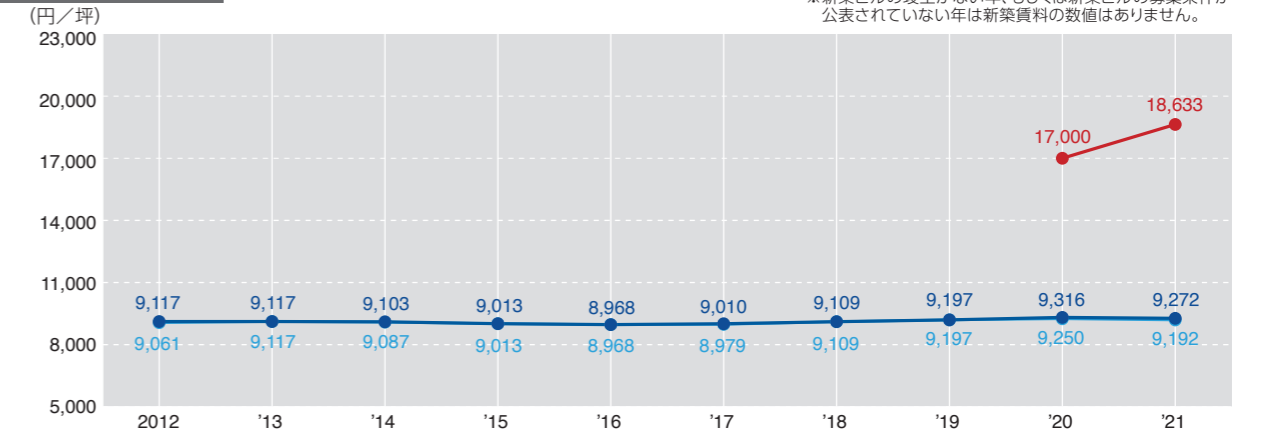
仙台ビジネス地区②

空室率

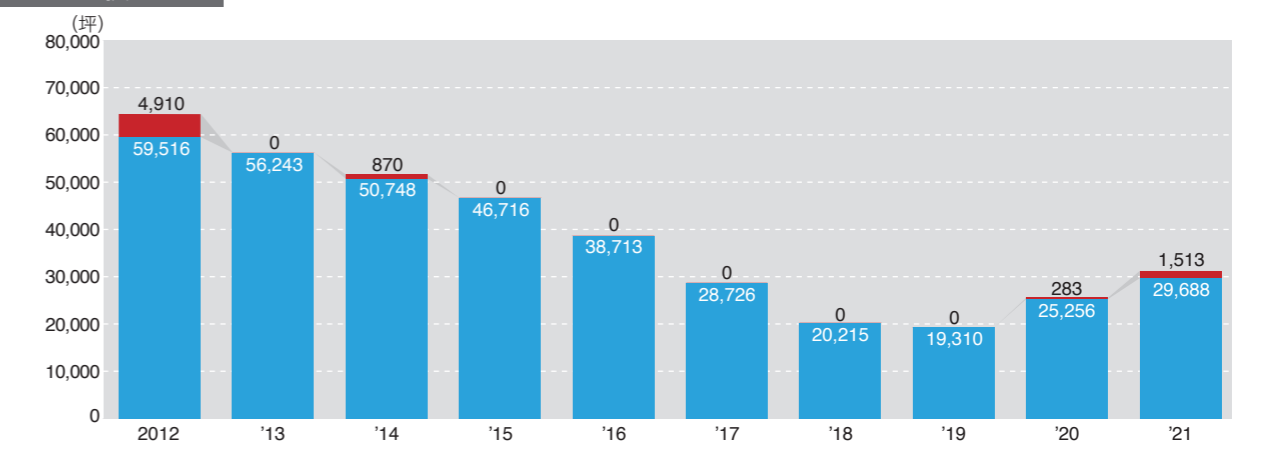


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	705,908	703,656	703,737	700,887	700,956	704,789	697,128	698,698	713,282	727,360
貸室面積(坪)	469,265	467,463	466,847	464,798	462,466	465,035	459,877	461,055	463,884	473,720
空室面積(坪)	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201
空室率/平均(%)	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59
空室率/新築(%)	51.53	—	57.43	—	—	0.00	—	—	6.54	20.46
空室率/既存(%)	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.21	4.40	4.19	5.50	6.37
空室のあるビル比率(%)	78.21	78.87	81.92	77.05	73.43	66.95	63.79	57.59	62.78	64.33

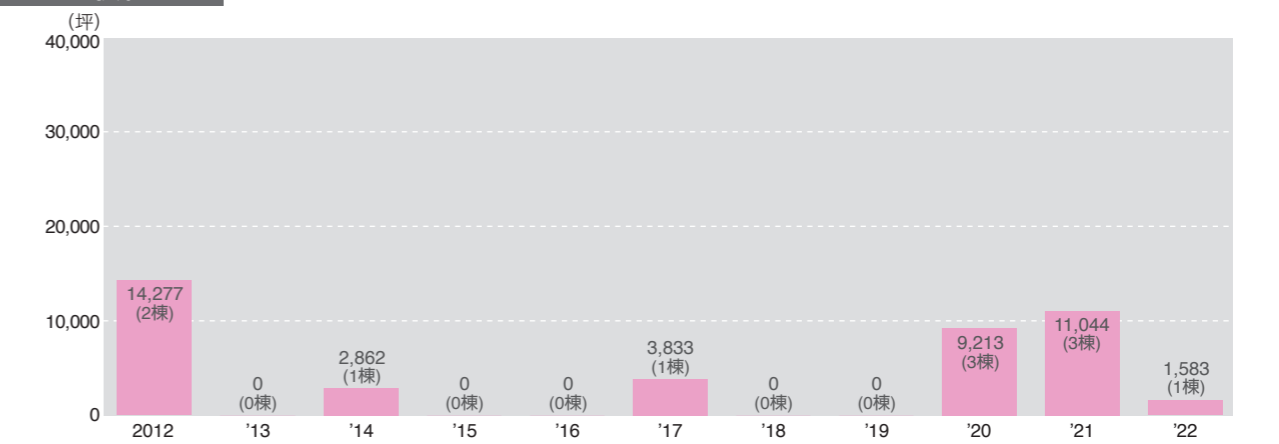
平均賃料



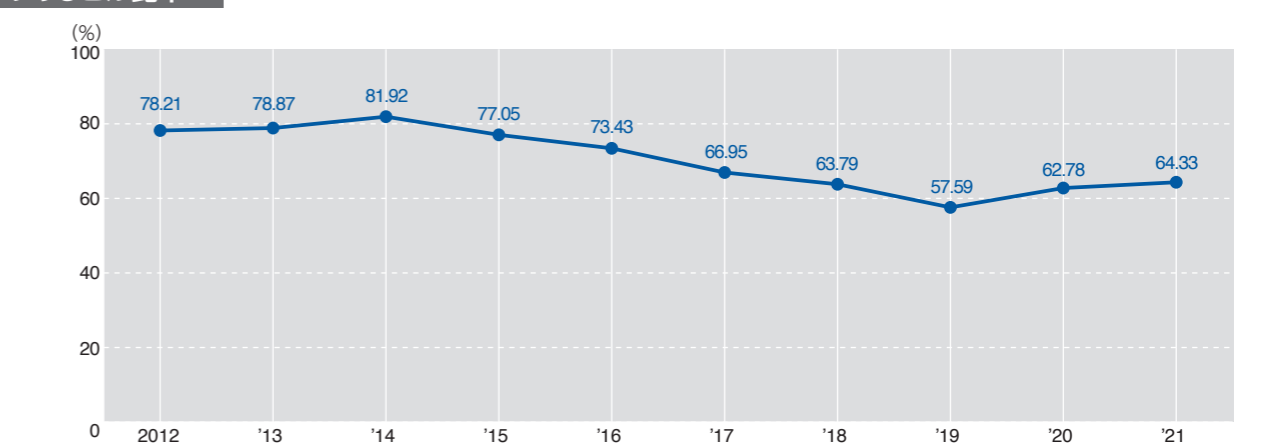
空室面積



新築ビルの供給量



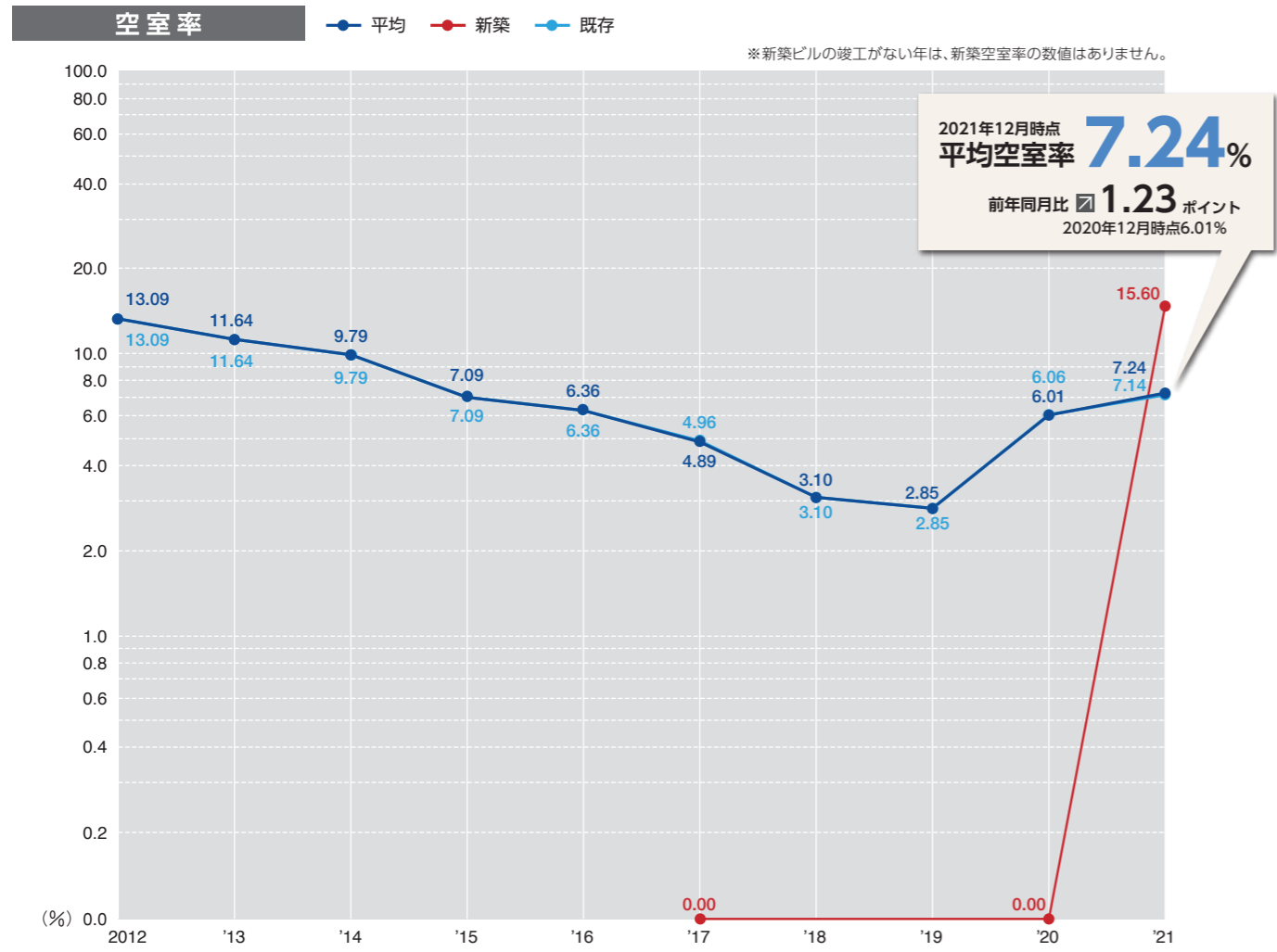
空室のあるビル比率



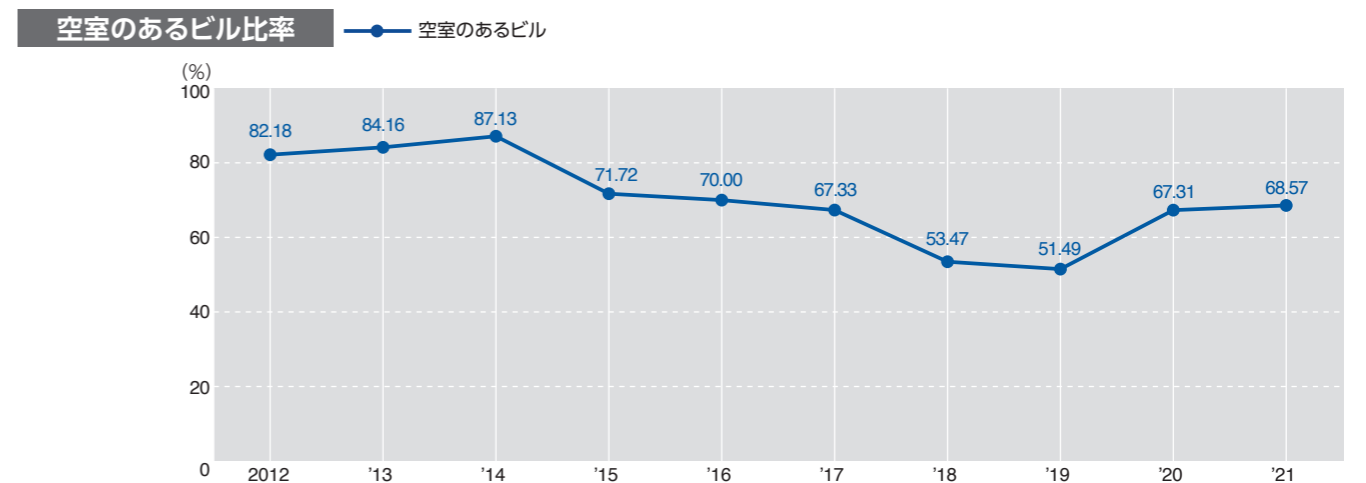
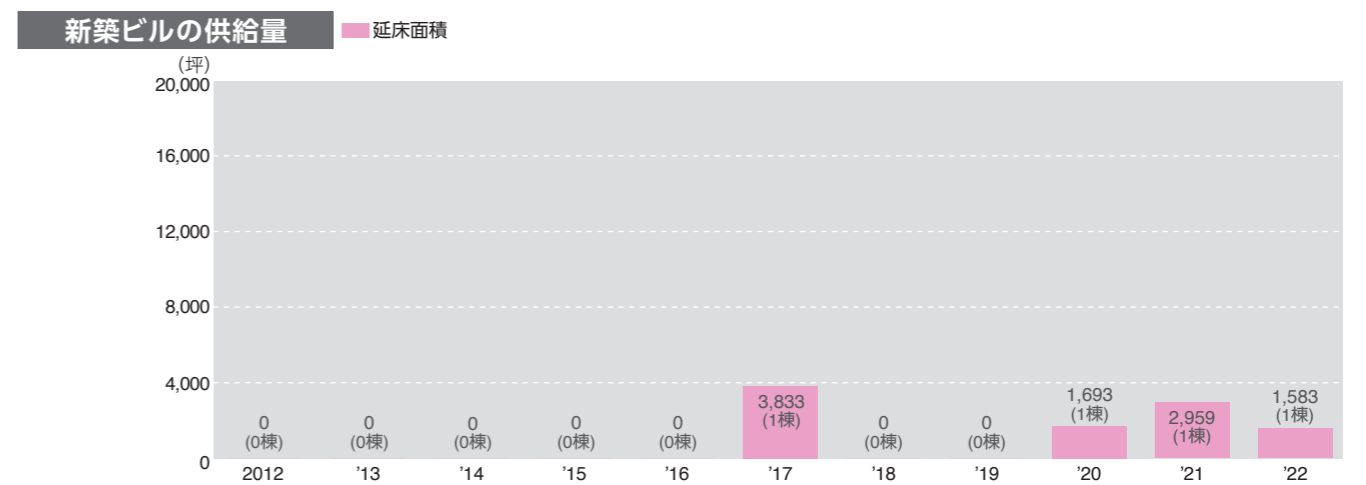
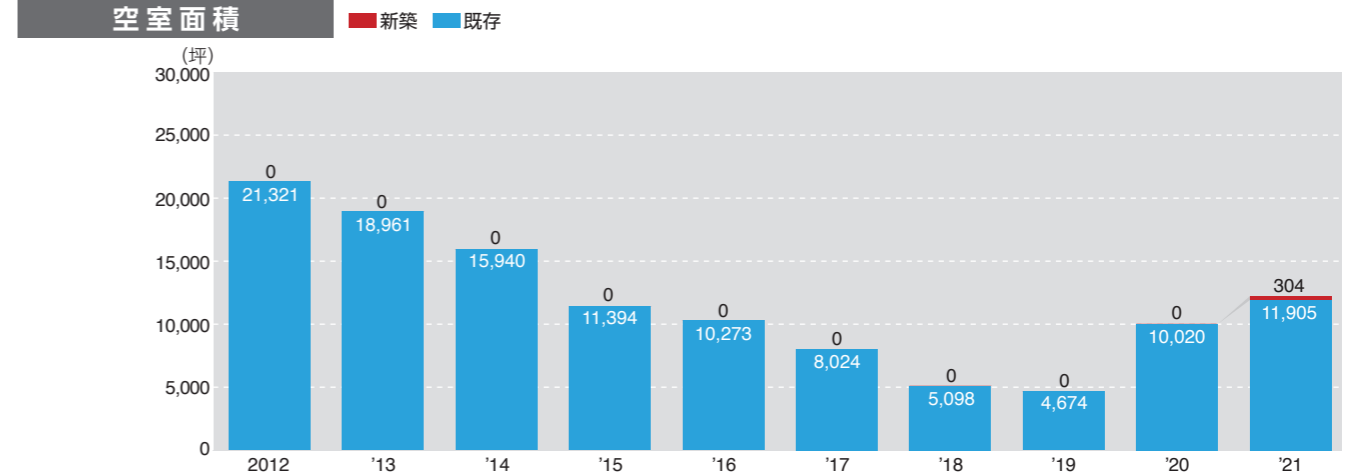
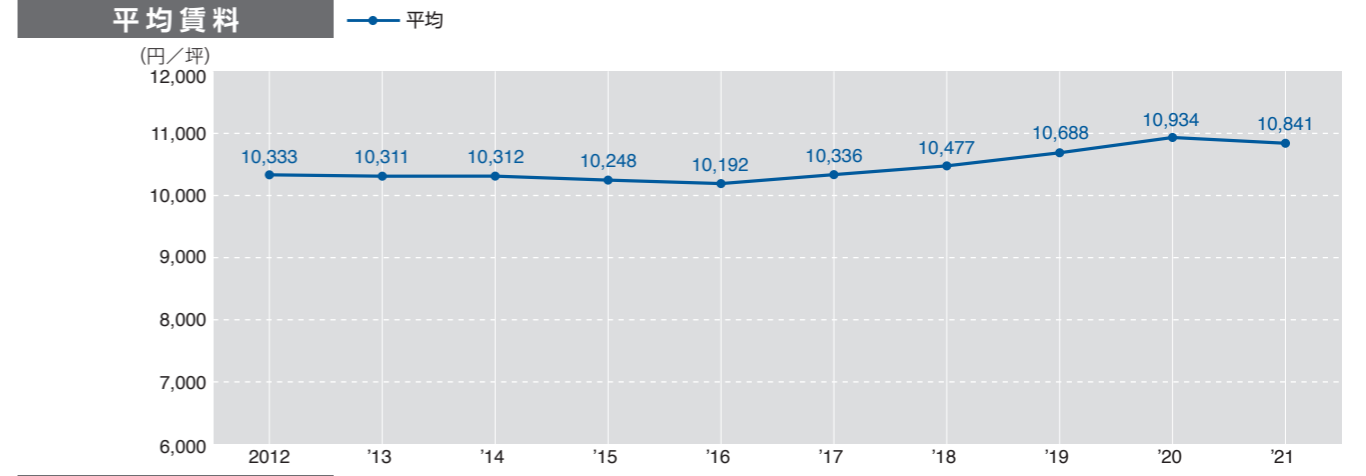
駅前地区

2021年の動向 および今後の状況

駅前地区の2021年12月時点の平均空室率は7.24%、前年同月比1.23ポイント上げました。2021年の新規供給は1棟あり、7月に「ミレーネT仙台ビル(延床面積2,959坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでは新規進出やオフィス環境の改善に伴う大型成約のほか、館内増床などの成約が見られたものの、他地区の新築ビルへの移転や縮小に伴う大型解約の動きも出ていたため、駅前地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪増加しました。平均空室率が7%台に上昇した3月以降、中小規模のビルで賃料を見直す動きがあったことから、12月時点の平均賃料は前年同月比0.85%(93円)下げて10,841円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.81ポイント上げて6.58%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.61ポイント上げて8.05%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.20ポイント下げて8.08%となりました。新規供給の影響があり中型ビルの空室率が5%台から8%台に上昇しました。駅前地区では2022年に仙台ビジネス地区で唯一の新規供給となる「(仮称)本町二丁目共同ビル(同1,583坪)」が7月に竣工予定です。貸室面積も全体の2割程度に止まるため市況への影響は少なく、賃料相場は引き続き緩やかな下落傾向で推移しそうです。(H.I)



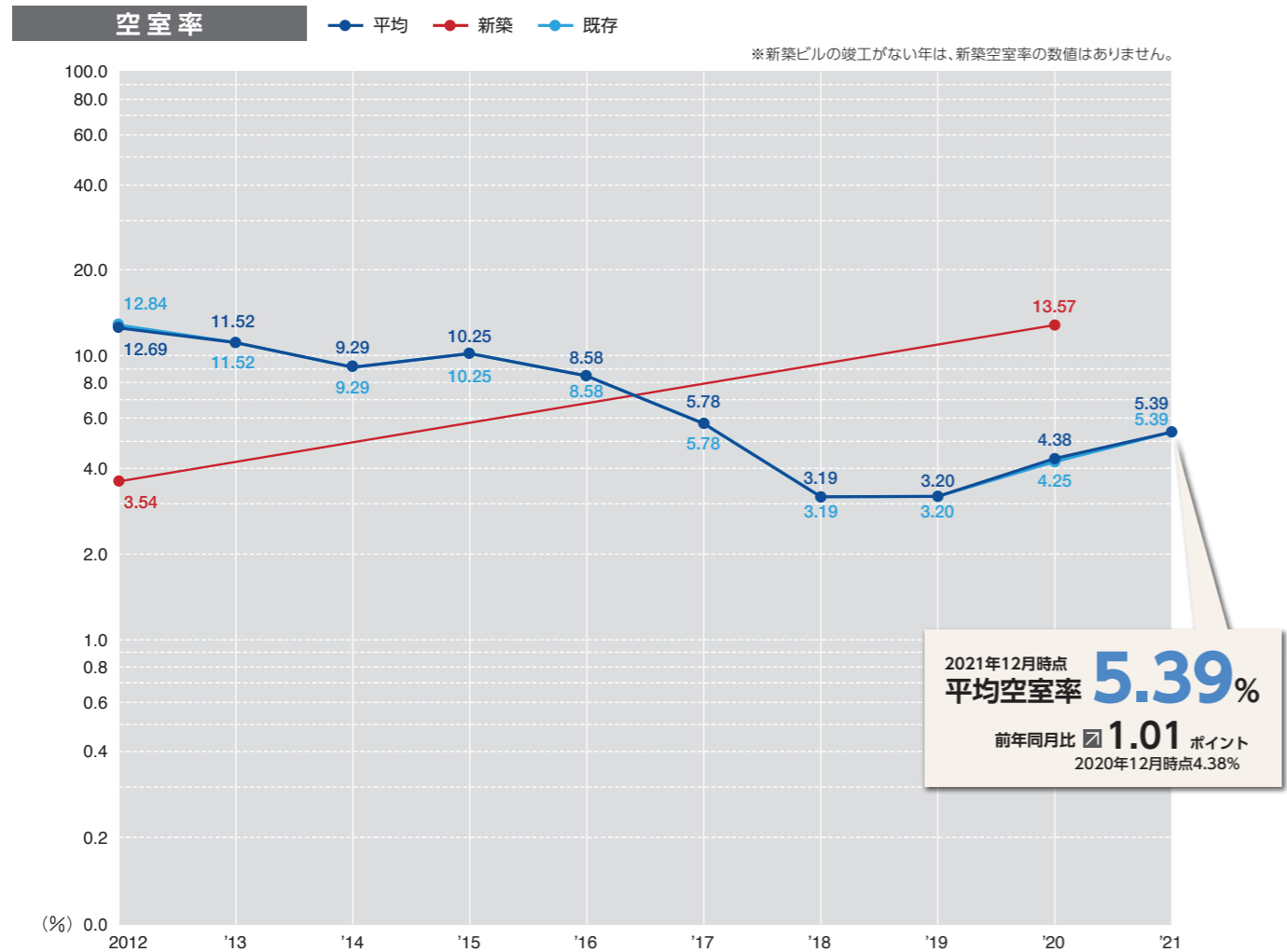
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	258,552	258,552	258,552	255,413	259,828	263,661	263,661	263,661	274,591	277,550
貸室面積(坪)	162,866	162,866	162,866	160,603	161,623	164,192	164,192	164,192	166,749	168,698
空室面積(坪)	21,321	18,961	15,940	11,394	10,273	8,024	5,098	4,674	10,020	12,209
空室率/平均(%)	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85	6.01	7.24
空室のあるビル比率(%)	82.18	84.16	87.13	71.72	70.00	67.33	53.47	51.49	67.31	68.57



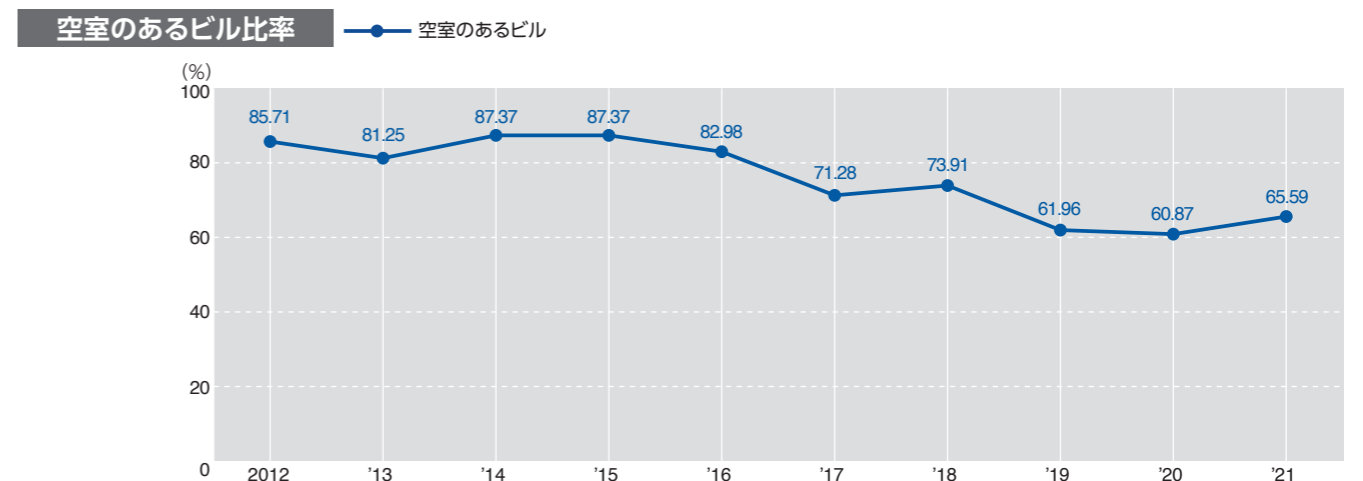
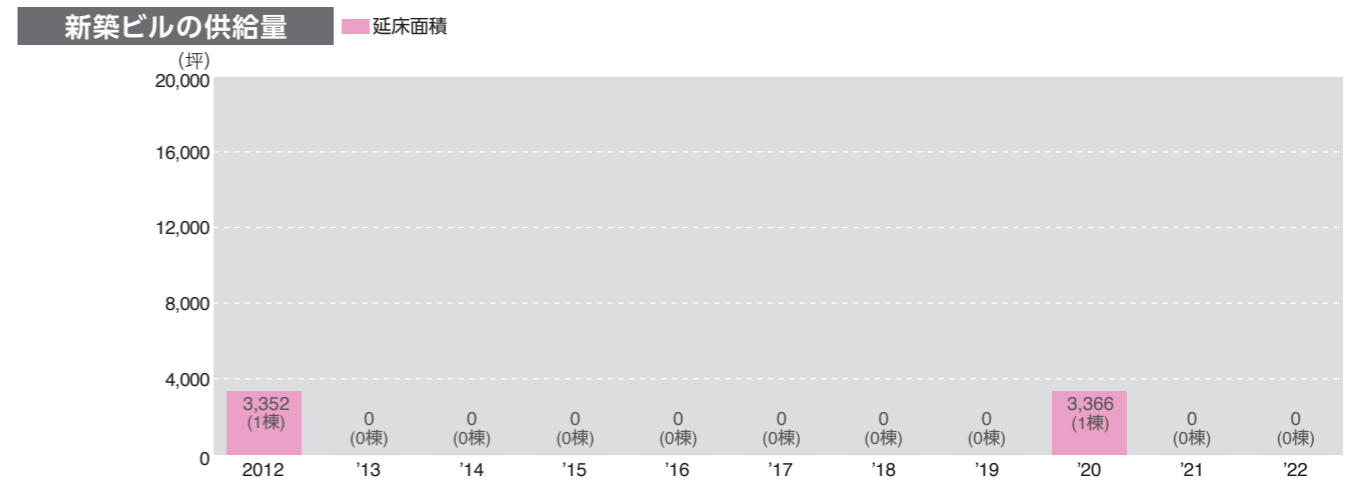
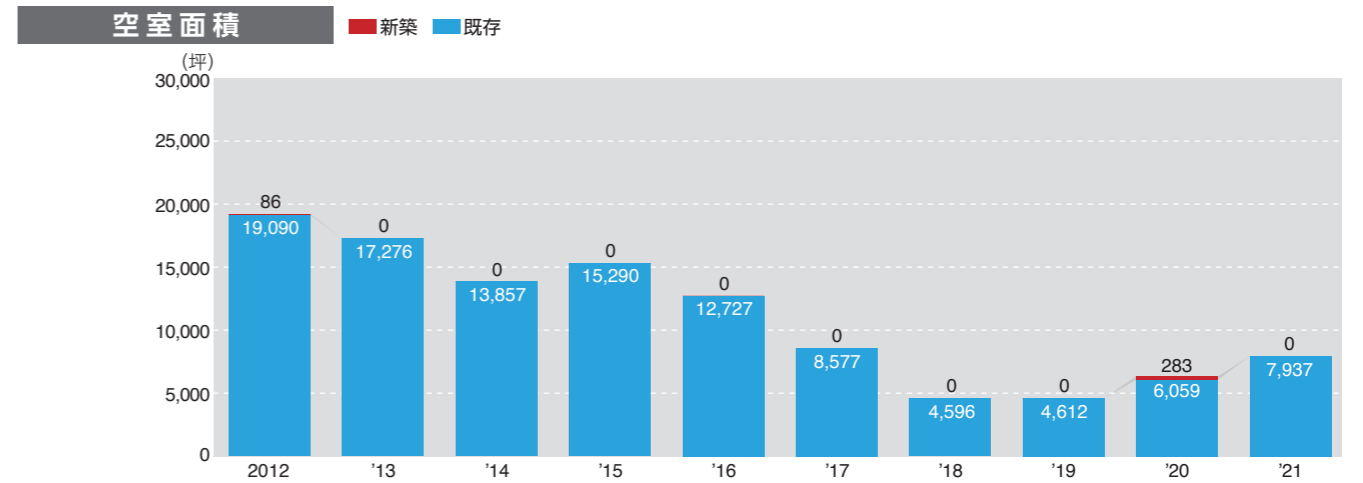
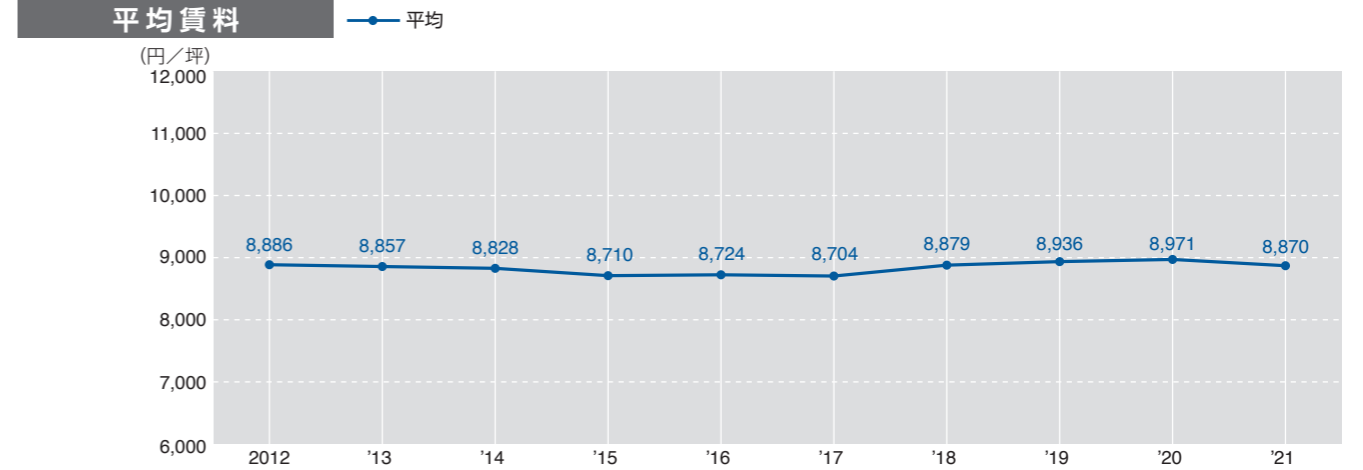
一番町周辺地区

2021年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2021年12月時点の平均空室率は5.39%、前年同月比1.01ポイント上げました。2021年は自社ビルの建替えに伴う大型成約のほか、建替え予定ビルからの移転や館内増床などの中小規模の成約が見られたものの、他地区の新築ビルへの移転に伴う解約や大型空室の募集開始の影響などがあったため、一番町周辺地区の空室面積がこの1年間で約1千6百坪増加しました。平均賃料は中小規模のビルで小幅な下方見直しが続いたことから、12月時点では前年同月比1.13%（101円）下げて8,870円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比2.68ポイント上げて6.02%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.90ポイント下げて3.31%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.16ポイント上げて7.97%となりました。解約などの影響が大きかった大型ビルの空室率が3%台から6%台に上昇しました。一番町周辺地区では2022年も新規供給の予定がなく、建替え予定ビルからの移転需要などが見込まれているため、空室面積は小幅な減少傾向で推移すると思われる。（T.W）



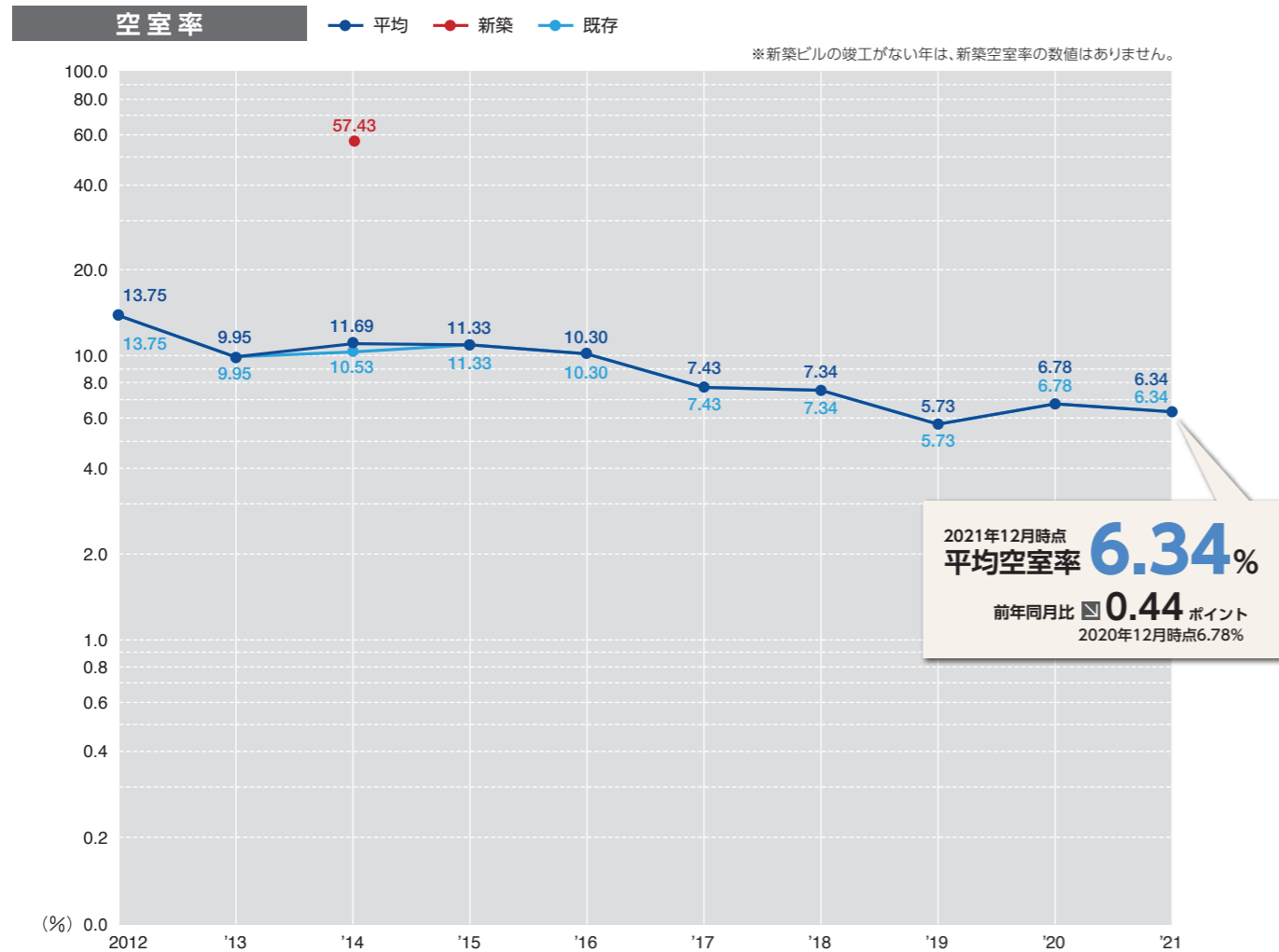
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	230,289	228,811	227,905	227,880	226,676	226,676	220,516	220,516	221,686	224,720
貸室面積(坪)	151,129	149,946	149,221	149,201	148,298	148,298	144,145	144,145	144,693	147,133
空室面積(坪)	19,176	17,276	13,857	15,290	12,727	8,577	4,596	4,612	6,342	7,937
空室率/平均(%)	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20	4.38	5.39
空室のあるビル比率(%)	85.71	81.25	87.37	87.37	82.98	71.28	73.91	61.96	60.87	65.59



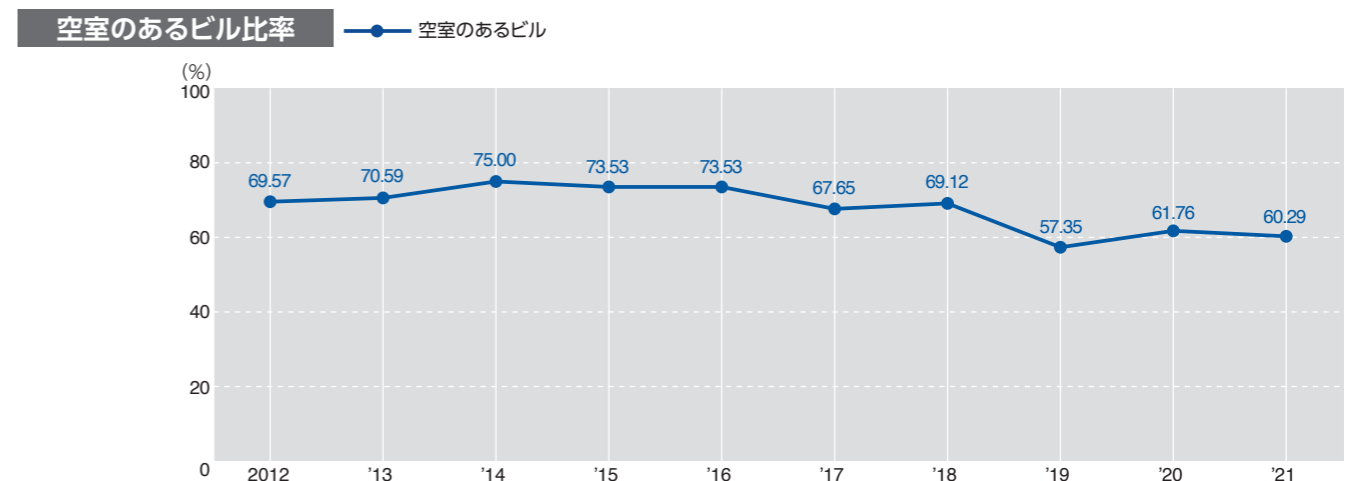
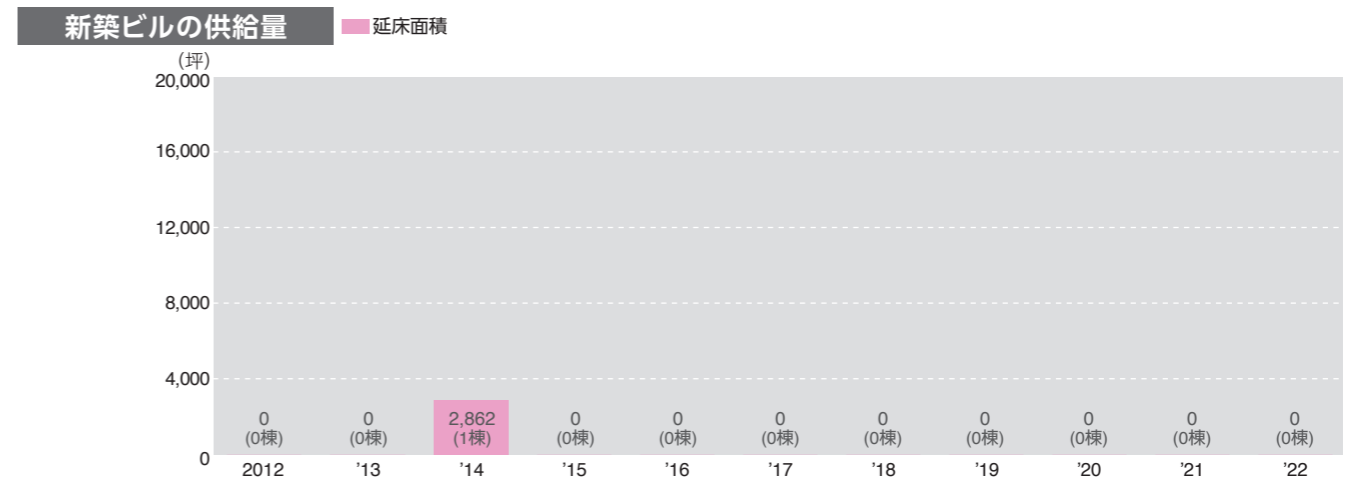
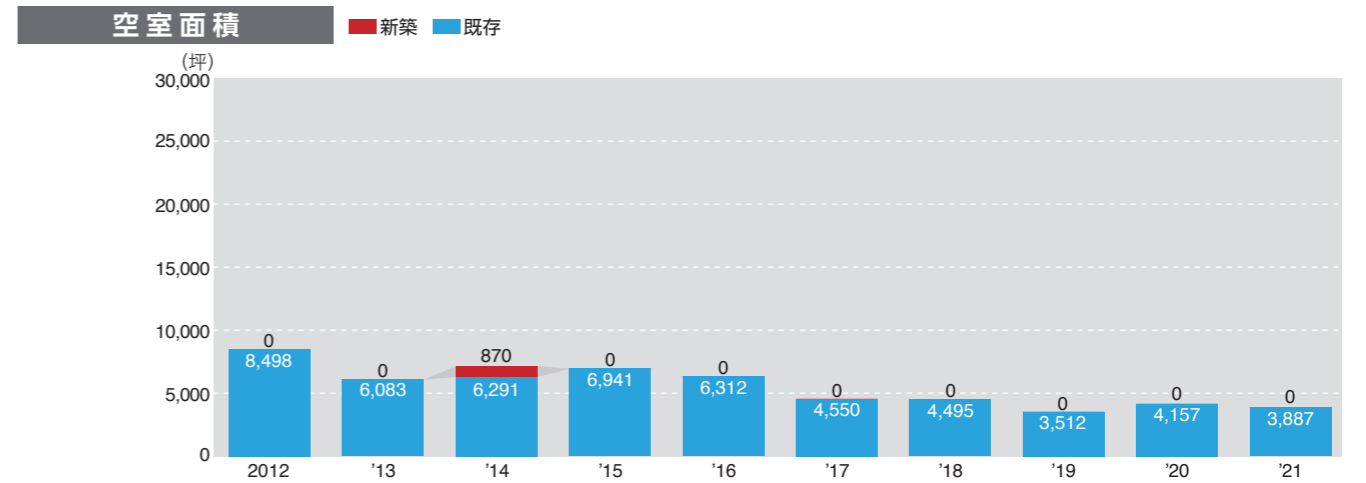
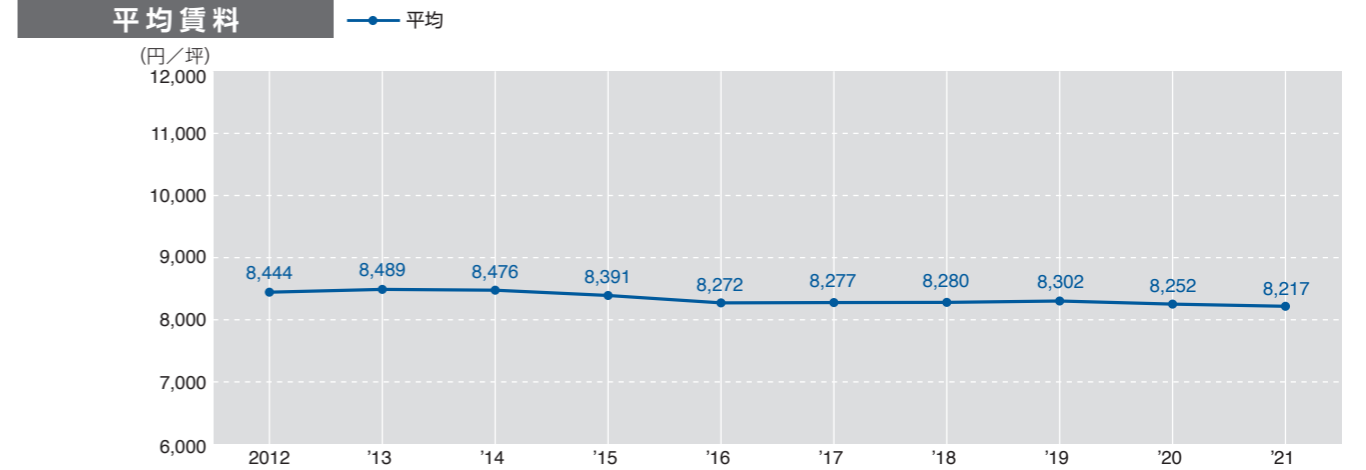
県庁・市役所周辺地区

2021年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2021年12月時点の平均空室率は6.34%、前年同月比0.44ポイント下げました。2021年は他地区への移転や集約などに伴う解約の動きがあったものの、分室の開設のほか、他地区や郊外からの移転に伴う成約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がこの1年間で約3百坪減少し、仙台ビジネス地区で唯一、平均空室率が前年同月比で低下しました。平均賃料は年間を通して8千2百円台で推移し、12月時点では前年同月比0.42% (35円) 下げて8,217円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.14ポイント上げて2.61%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.63ポイント下げて6.39%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.70ポイント上げて8.77%となりました。大型ビルと小型ビルで空室率が上昇しましたが、中型ビルでは8%台から6%台に低下しました。県庁・市役所周辺地区では2022年も新規供給がなく、既存ビルでも大型テナントの動きは見込まれていないため、オフィス市場は小幅な変動で推移すると思われます。(M.K)



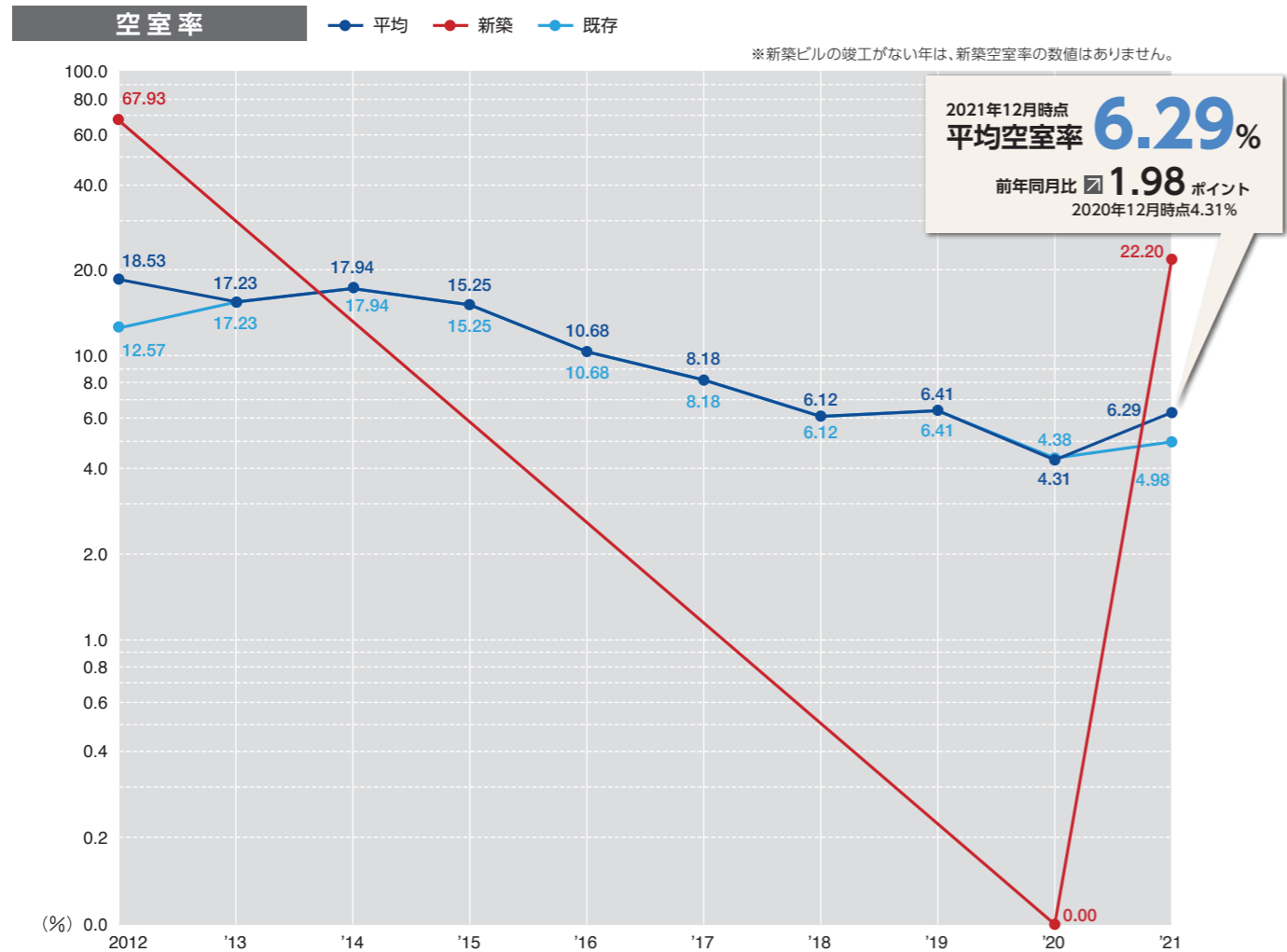
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	84,936	84,162	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149
貸室面積(坪)	61,784	61,165	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274
空室面積(坪)	8,498	6,083	7,161	6,941	6,312	4,550	4,495	3,512	4,157	3,887
空室率/平均(%)	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73	6.78	6.34
空室のあるビル比率(%)	69.57	70.59	75.00	73.53	73.53	67.65	69.12	57.35	61.76	60.29



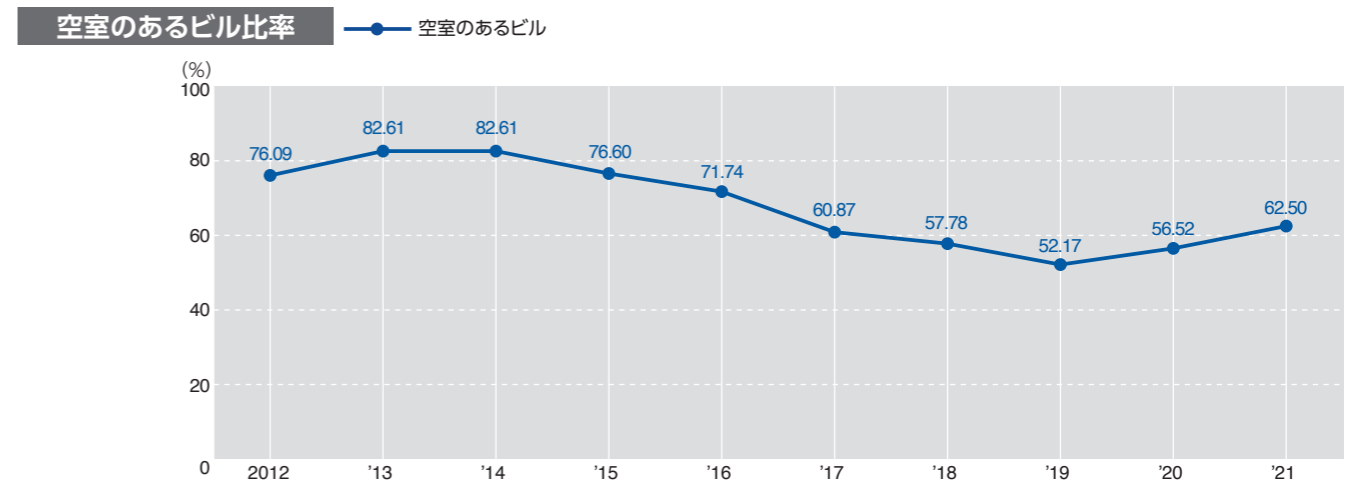
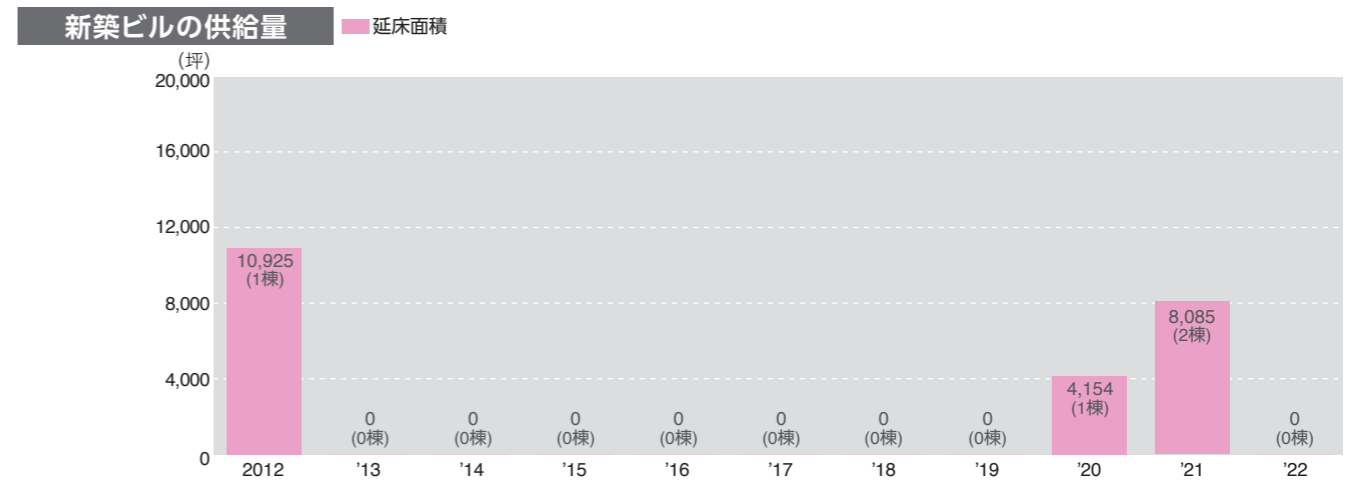
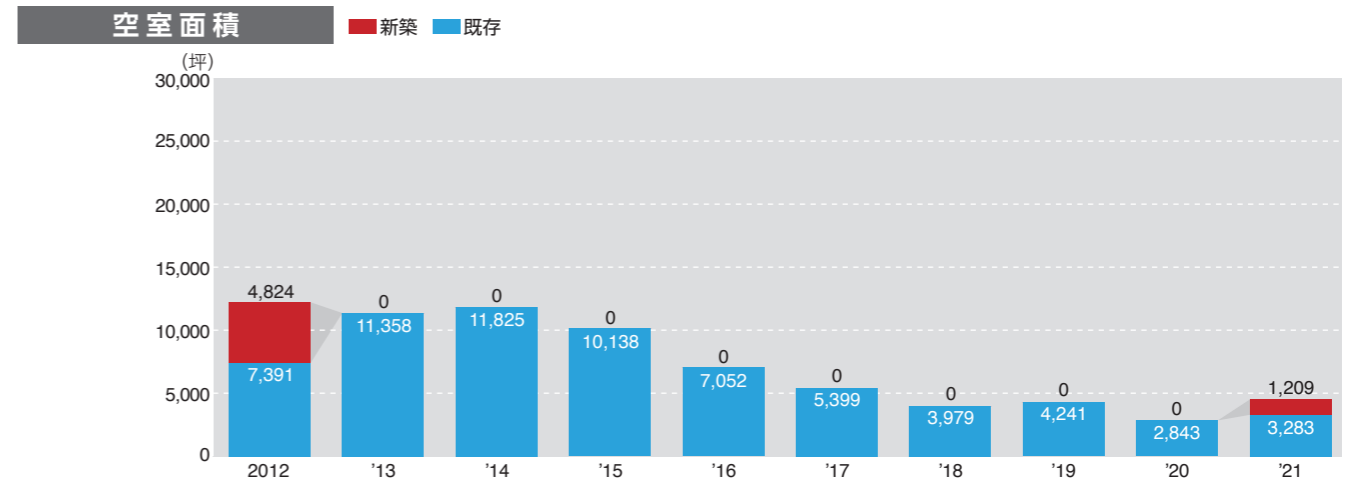
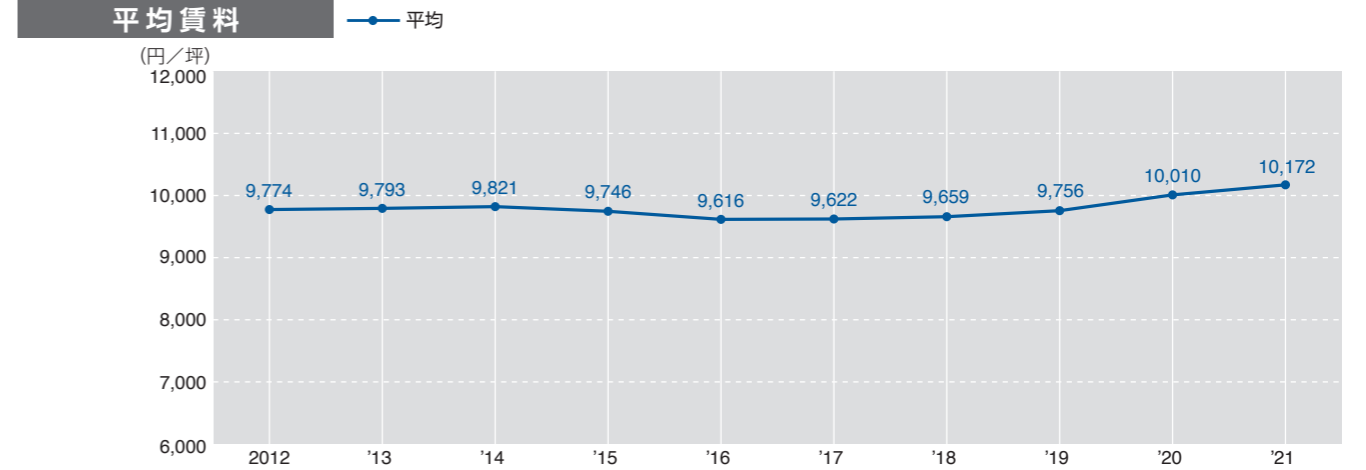
駅東地区

2021年の動向 および今後の状況

駅東地区の2021年12月時点の平均空室率は6.29%、前年同月比1.98ポイント上げました。2021年の新規供給は延床面積合計8,085坪(2棟)あり、いずれも一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約1千2百坪増加しました。既存ビルでは集約に伴う大型解約の動きがあったものの、他地区や郊外からの移転のほか、新規開業や館内増床などの成約が見られたことから、空室面積はこの1年間で約4百坪の増加に止まりました。平均賃料は2月以降は小幅な下落傾向で推移したものの、12月時点では前年同月比1.62%(162円)上げて10,172円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.99ポイント上げて5.99%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.91ポイント上げて5.54%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.16ポイント上げて8.66%となりました。2021年はすべての規模で空室率が上昇しました。駅東地区では2022年は新規供給の予定がありません。2021年に竣工した大型ビルの引き合いは順調でこれから成約が進むことが期待されます。また、既存ビルの大型空室にも館内増床などの引き合いが見られるため、平均空室率は小幅な低下傾向で推移すると思われます。(K.S)



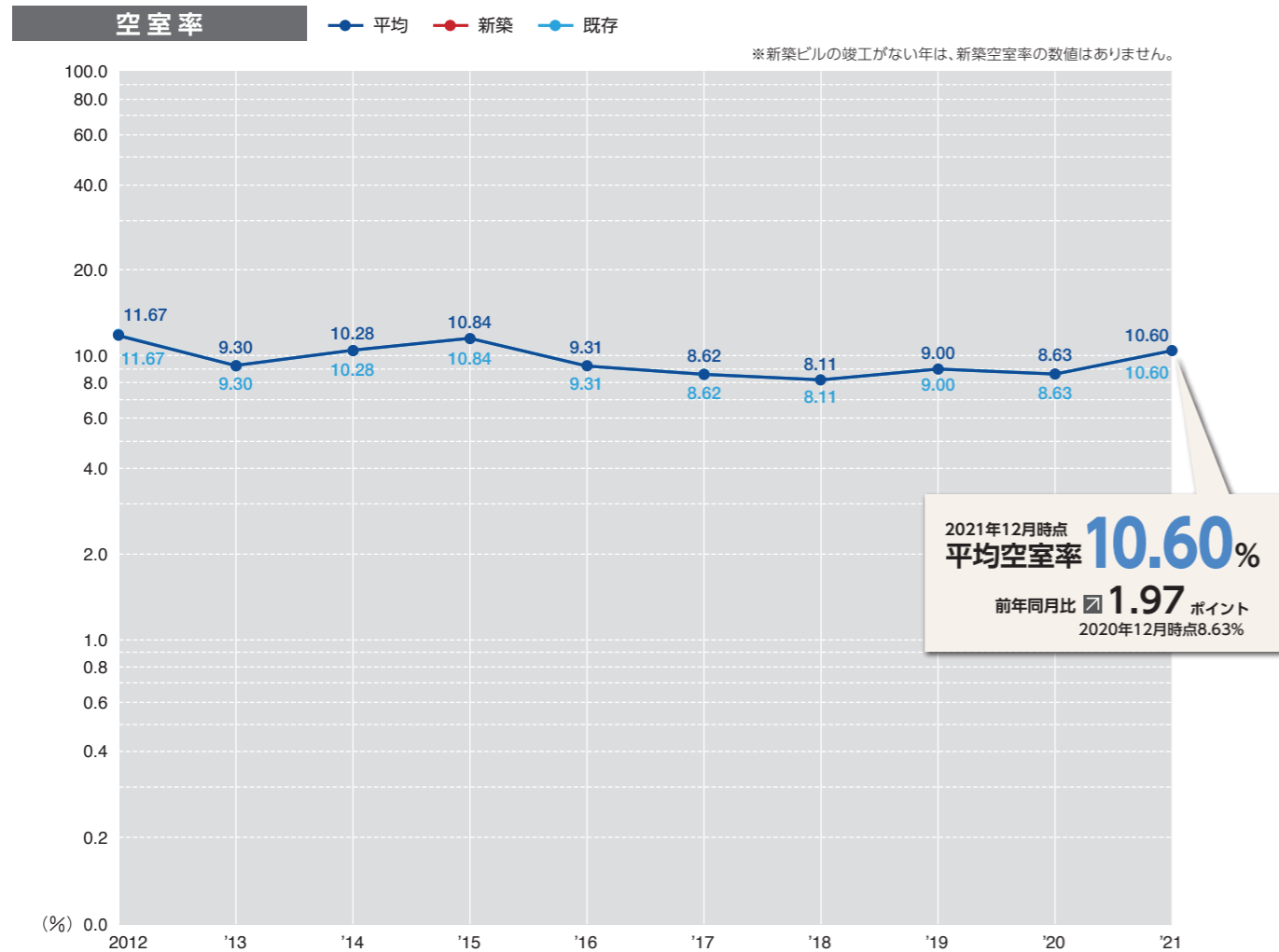
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	94,502	94,502	94,502	95,223	94,665	94,665	93,164	94,734	97,218	105,303
貸室面積(坪)	65,918	65,918	65,918	66,478	66,032	66,032	65,027	66,205	65,929	71,376
空室面積(坪)	12,215	11,358	11,825	10,138	7,052	5,399	3,979	4,241	2,843	4,492
空室率/平均(%)	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41	4.31	6.29
空室のあるビル比率(%)	76.09	82.61	82.61	76.60	71.74	60.87	57.78	52.17	56.52	62.50



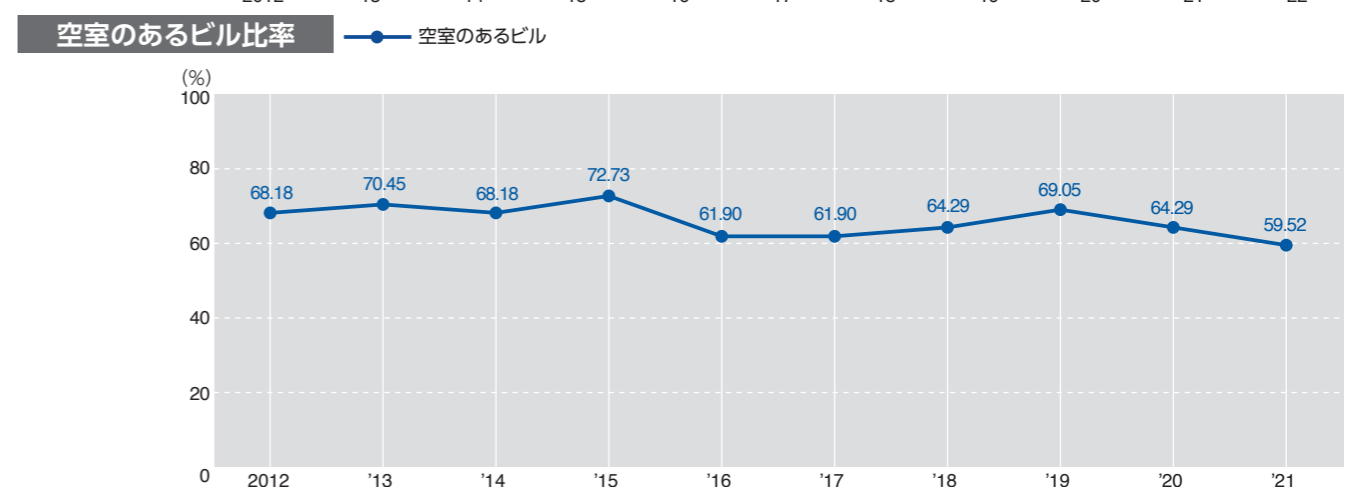
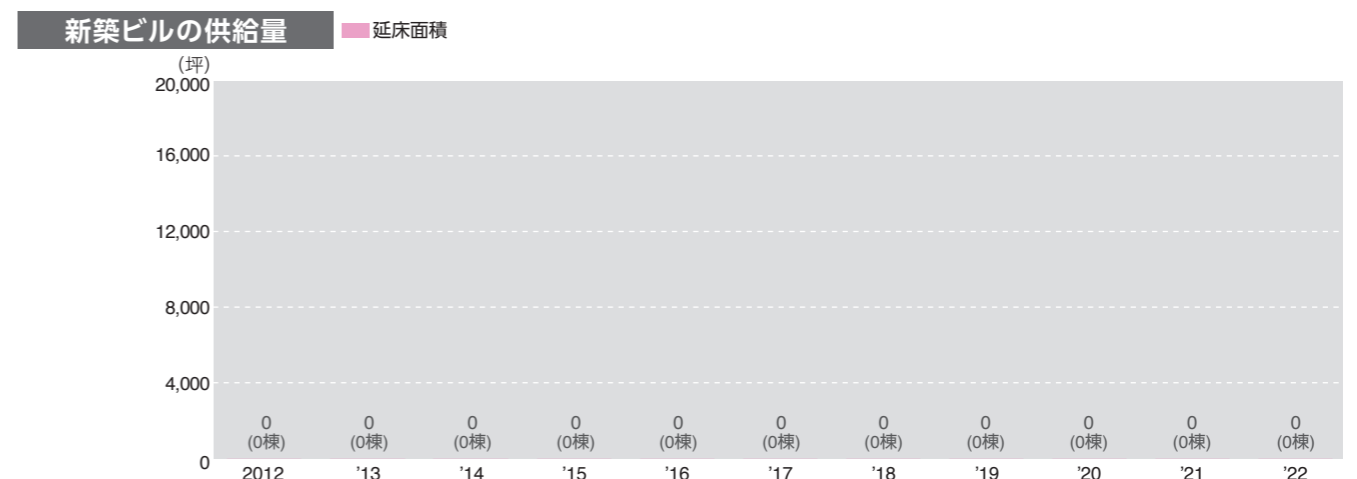
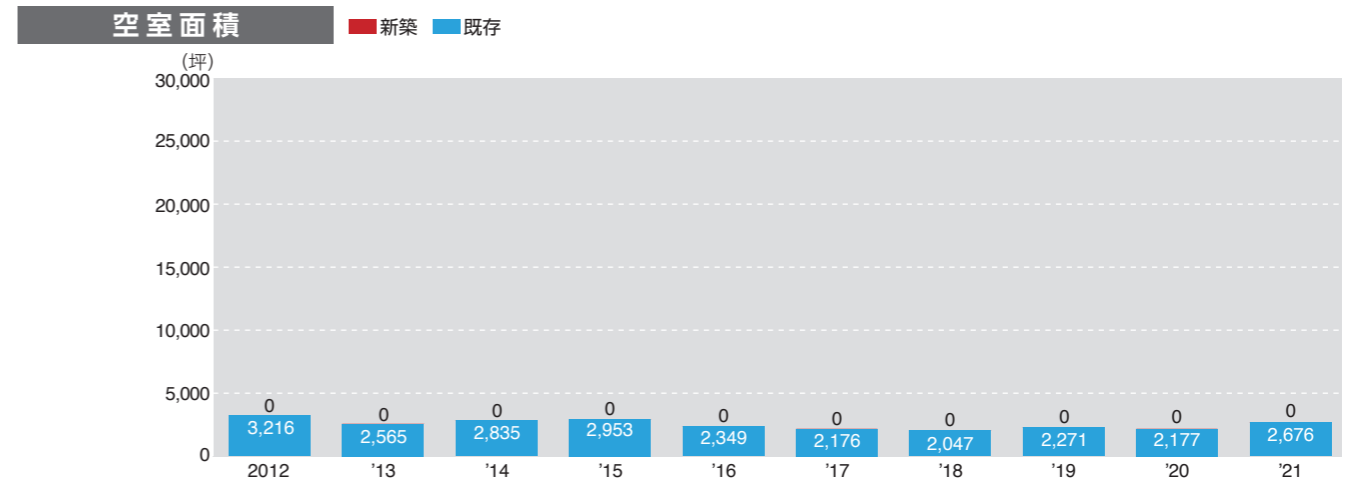
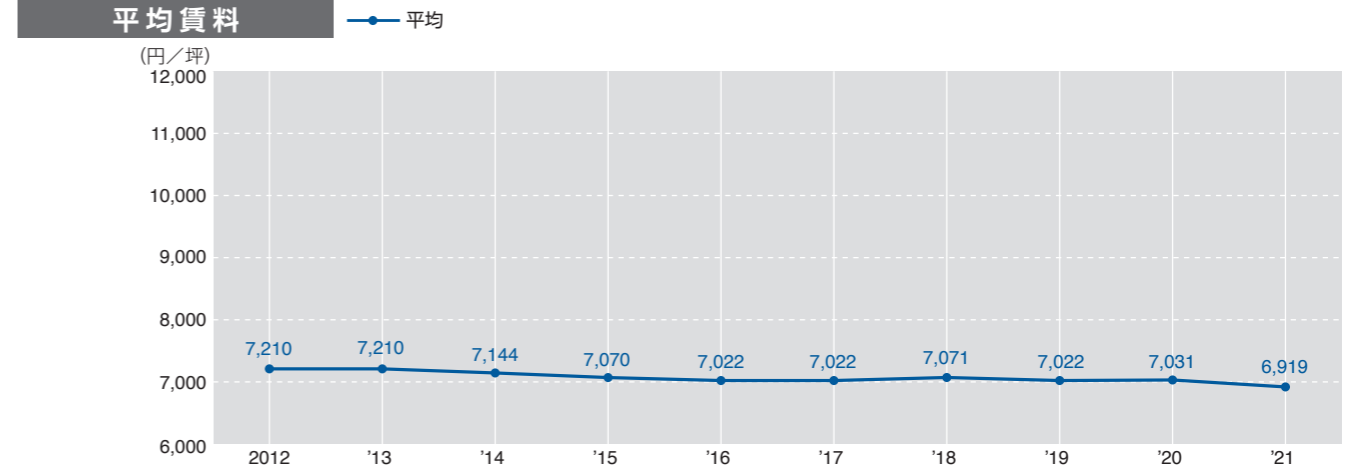
周辺オフィス地区

2021年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2021年12月時点の平均空室率は10.60%、前年同月比1.97ポイント上げました。2021年は館内増床や新規開設、自社ビルからの移転などに伴う成約が見られたものの、集約や縮小に伴う解約の動きがあったことから、周辺オフィス地区の空室面積がこの1年間で約5百坪増加しました。平均賃料は1月に2016年6月以来55カ月ぶりに7千円台を下回りました。2月以降も小幅な下落傾向で推移したため、12月時点では前年同月比1.59%(112円)下げて6,919円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比5.66ポイント上げて13.09%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.30ポイント上げて13.70%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.19ポイント上げて7.77%となりました。2021年はすべての規模で空室率が上昇しました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、卸町エリアでは新規開設に伴う中小規模の成約や自社ビルからの移転に伴う成約が見られました。泉中央エリアでは集約や縮小に伴う解約の動きが出ていた一方で、館内増床や拡張移転などの成約が見られました。周辺オフィス地区では2022年も新規供給がなく、中小規模のテナントの動きが中心のエリアであるため、平均空室率・賃料ともに小幅な変動が続きそうです。(K.S)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	37,629	37,629	37,629	37,222	34,638	34,638	34,638	34,638	34,638	34,638
貸室面積(坪)	27,568	27,568	27,568	27,242	25,239	25,239	25,239	25,239	25,239	25,239
空室面積(坪)	3,216	2,565	2,835	2,953	2,349	2,176	2,047	2,271	2,177	2,676
空室率/平均(%)	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00	8.63	10.60
空室のあるビル比率(%)	68.18	70.45	68.18	72.73	61.90	61.90	64.29	69.05	64.29	59.52



主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	エン・ジャパン	札幌市	タカラレーベン	日本工営	松村組
IHI	王子不動産	サッポロビール	タクミ商事	日本航空	マニウライフ生命保険
ISSリアライズ	オークラヤ不動産	サッポロ不動産開発	竹中工務店	日本司法支援センター	丸紅
あいおいニッセイ同和損害保険	大阪市	サヴァルズ・ジャパン	田島ルーフィング	日本ストライカー	丸紅リアルエステートマネジメント
アイヴィジット	大塚商会	三機工業	TAC	日本政策金融公庫	マンパワーグループ
アイベツ損害保険	大塚製薬	サンケイビル	田辺三菱製薬	日本政策投資銀行	みずほ銀行
アイリスオーヤマ	大林組	三交不動産	タメニー	日本生命保険	みずほ証券
あおぞら銀行	大林新里和不動産	参天製薬	千歳コーポレーション	日本駐車場開発	みずほ信託銀行
アフラック生命保険	オカムラ	サントリーホールディングス	チャレンジドジャパン	日本通運	三井住友海上火災保険
アサヒ飲料	小田急電鉄	三和ペイント	中央日土地ソリューションズ	日本テクノ	三井住友銀行
旭化成	小田急不動産	CPAエクセレントパートナーズ	中央日本土地建物	日本年金機構	三井住友建設
旭化成ファーマ	オムロン	JR九州	中外製薬	日本パーソナルビジネス	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	JR東海	中電不動産	日本ハムマーケティング	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス	JR西日本	中部経済新聞社	日本ビジネスデータープロセシングセンター	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本	中部電力	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	オリックス・ファシリティーズ	JR東日本ビルディング	辻・本郷税理士法人	日本不動産研究所	三井物産
あしたのチーム	オリックス不動産	JR北海道	ティーケーピー	日本貿易振興機構	三井物産都市開発
あずさ監査法人	オンワードホールディングス	JTB	TBCグループ	日本郵政	三井不動産
アステラス製薬	花王	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	テーオーシー	日本郵便	三井不動産ビルマネジメント
アストラゼネカ	科研製薬	JCB	電音エンジニアリング	日本ライフライン	三井不動産リアルティ
アソウ・ヒューマニーセンター	カシオ計算機	七十七銀行	電通コーポレートワン	日本旅行	三菱オートリース
アディダスジャパン	鹿島建設	ジブラルタ生命保険	電通テック	ニュージェック	三菱地所
アデコ	学研エール・スタッフイング	清水建設	シミックホールディングス	ネオキャリア	三菱地所設計
APAMAN	カネボウ化粧品	シミックホールディングス	日本東洋証券	ネクスコ東日本トラスティ	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松	ジャパンエレベーターサービส์ホールディングス	東急	ノイエス	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	兼松KGK	商船三井興産	東急建設	ノーベルファーマ	三菱地所リアルエステートサービス
ALSOK	紙と産業	松竹	東急コミュニティー	野村総合研究所	三菱地所レジデンス
安藤ハザマ	カルビー	ジョーンズ ラング ラサール	東急不動産	野村不動産	三菱商事
ECC	関西電力	新生銀行	東急リハビル	野村不動産パートナーズ	三菱倉庫
飯野海運	関西電工	新生ホームサービス	東京海上あんしんエージェンシー	野村不動産ビルディング	三菱電機
EP総合	関西不動産開発	新菱冷熱工業	東京海上日動あんしん生命保険	パナールホールディングス	三菱電機ビルテクノサービス
イオンリテール	かんぼ生命保険	スクウェア・エニックス	東京海上日動火災保険	バイエル薬品	三菱電機ライフサービス
医学アカデミー	岸本エステート	スターツコーポレートサービス	東京海上日動ファシリティーズ	ハウスメイドパートナーズ	三菱UFJ銀行
いすゞ自動車	キッセイ薬品工業	スターバックス コーヒー ジャパン	東京ガス不動産	長谷工コーポレーション	三菱UFJ信託銀行
イチケン	キャノンシステムアンドサポート	スプリックス	東京キャピタルマネジメント	パナソニック	三菱UFJ不動産販売
出光興産	キャリアリンク	住商ビルマネージメント	東京スター銀行	パナソニック	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠アーバンコミュニティ	九州電力	住友商事	東京建物	パナソニックシステムソリューションズジャパン	御幸ビルディング
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友生命保険	東京建物不動産販売	阪急交通社	室町クリエイト
伊藤忠食品	京セラ	住友倉庫	東京電力ホールディングス	阪急電鉄	室町建物
伊藤忠都市開発	共同施設	住友不動産	東京都	阪急阪神ビルマネジメント	明治安田生命保険
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産販売	東芝	阪神電気鉄道	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友林業	東芝ITサービス	P&Gプレステージ	名鉄不動産
インバスコ・グローバルリアルエステートアジアパシフィック/イン	ギリアード・サイエンシズ	セイコーエプソン	東電不動産	ピーウィズ	メットライフ生命保険
WeWork Japan	キリンビール	セイコーホールディングス	東宝	東日本高速道路	メディカル・コンシエルジュ
ウィルオブ・ワーク	近畿日本ツーリスト	清和綜合建物	東北電力	久光製薬	メニコン
ウエルビー	銀泉	積水化学工業	東洋不動産プロパティマネジメント	日立アーバンサポート	メルカリ
ウチダエスコ	熊谷組	積水ハウス	東洋紡不動産	日立金属	森トラスト
ウチダシステムズ	KUMON	積水メディカル	東和不動産	日立システムズ	森永製薬
内田洋行	クラシス	セキュリティデザイン	トーセイ	日立製作所	森ビル
エイジエック	栗田工業	セコム	戸田建設	日立ソリューションズ	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイチ・アイ・エス	クレディセゾン	セブノーイレブノ・ジャパン	凸版印刷	ヒューマンアカデミー	安田不動産
エイブル	クレフ	仙台市	トッパン・フォームズ	ヒューリック	山崎製パン
永和不動産	くろがね工作所	全農ビジネスサポート	飛島建設	平松剛法法律事務所	山田&パートナーズ
AIG損害保険	クロノス	ゼンリン	トヨタ自動車	ビルネット	ヤマトホールディングス
ANAファシリティーズ	グンゼ	双日	トランスコスモス	ファミリーマート	UR都市機構
エーザイ	京王電鉄	綜通	永谷園	福岡銀行	USEN-NEXT HOLDINGS
エコスタイル	京王不動産	ソニー生命保険	名古屋市	福岡市	郵船不動産
江崎グリコ	KDDI	ソフトバンク	ナラサキ産業	富国生命保険	ユニ・チャーム
SMBC信託銀行	KDDIエボルバ	ソラスト	西日本新聞社	フジタ	横浜銀行
SMBC日興証券	京阪神ビルディング	損害保険ジャパン	西日本鉄道	富士通	横浜市
SCSKサービスウェア	KYB	第一生命保険	西松建設	富士通Japan	ライオン事務器
SGフィルダー	ケネディクス・プロパティ・デザイナ	第一ビルディング	ニチイ学館	富士フイルムビジネスイノベーション	ライフプラザパートナーズ
エヌ・アイ・シー	建設技術研究所	大栄不動産	日建設計	フュービック	楽天カード
NEC	公共建物	大王製紙	日研トータルソーシング	プラス	楽天グループ
NECネットエスアイ	厚生労働省	大京	日産自動車	ブリヂストン	ランドビジネス
NECファシリティーズ	国際興(パル)商事	大樹生命保険	日産フィナンシャルサービス	古河機械金属	リージャスグループ
NX不動産	国際興業	大正ファーマ	日新火災海上保険	フルキャストホールディングス	リオ・コンサルティング
NTTアーバンバリューサポート	国土交通省	大末建設	日清食品	プルデンシャル生命保険	LIXIL
NTTコミュニケーションズ	コクヨ	大成建設	日水コン	プレミアファイナンシャルサービス	リクルートホールディングス
NTTデータ	互光建物管理	大星ビル管理	ニッセイ・ウェルス生命保険	平和不動産	リコークリエイティブサービス
NTTドコモ	コスモスイニシア	大成有楽不動産	日鉄興和不動産	ベネッセコーポレーション	リコージャパン
NTT都市開発	コスモ石油	大成コーレック	日鉄物産システム建築	ベルシステム24	りそな銀行
NTT西日本	コニカミノルタジャパン	大東建託	日東紡	ほけんの窓口グループ	LITALICO
NTT東日本	コネクシオ	大同生命保険	日本新薬	北海道電力	りらいあコミュニケーションズ
NTTファシリティーズ	小松ウォール工業	大日本印刷	日本アイ・ビー・エム	ポルテックス	リリカラ
ENEOS不動産	五洋建設	ダイビル	日本ERI	ホンダ	レインズインターナショナル
ENEOSフロンティア	サーブコープジャパン	太平洋セメント	日本eリモデル	マイナビ	レジデンス・ビルディングマネジメント
FPパートナー	サーベイリサーチセンター	ダイヤオフィスシステム	日本オーチス・エレベータ	前田建設工業	レンドリース・ジャパン
MS&ADビジネスサポート	ザイマックス	太陽生命保険	日本管財	前田不動産	ローソン
MXモバイルング	サイリス	大和証券	日本経済新聞社	松井建設	わかもと製菓
エラノ	佐川急便	大和ハウス工業	日本ケミファ	マップスコム	ワキタ

(2022年2月時点)

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1
代表番号	03(3272)1411
設立	1965年12月15日
資本金	8400万円(払込済)
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(15)第629号</p>
所属団体	公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>

全国ネットワーク

京橋支店	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 電話 03(3275)1611
新橋支店	〒 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 電話 03(3580)0171
神田支店	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 電話 03(3253)4061
新宿支店	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 電話 03(3348)2741
札幌支店	〒 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 電話 011(231)5481
仙台支店	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 電話 022(262)3251
横浜支店	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 電話 045(662)5221
名古屋支店	〒 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 電話 052(586)2691
大阪支店	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 電話 06(6252)8821
福岡支店	〒 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 電話 092(471)0861
調査室	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-13

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。詳細については、下記までお問い合わせください。</p> <p>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</p> <p>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</p>

本誌のご利用にあたって
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。©三鬼商事株式会社

全国

最新状況

データ

の読み方

大型ビルMAP

台湾レジナス

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

主な取引先



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 <https://www.miki-shoji.co.jp>