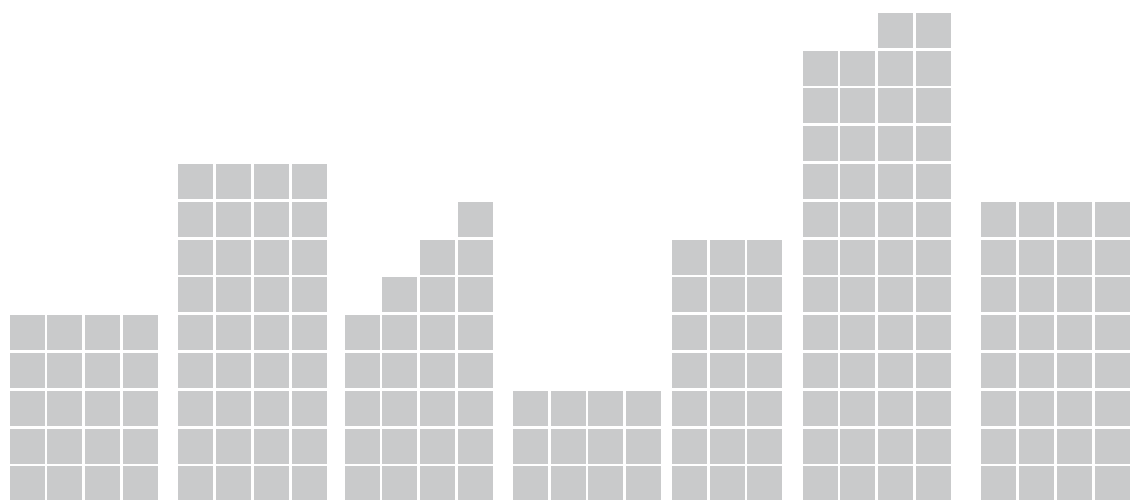


MIKI

三鬼オフィスレポート 仙台2013

OFFICE REPORT

SENDAI 2013



## ごあいさつ

2012年は景気の回復基調が見られず、日本経済は足踏み状態が続きました。このような状況の中、全国主要都市のオフィスビル市場では、効率化や経費削減を目的としたオフィスの統合や集約に伴う需要が拡大し、全国的に前年同月比で平均空室率が低下しました。改善の幅には地域格差があるものの、低迷が続いたオフィスビル市場に、わずかな改善の兆しが出始めたように思われます。2013年は景気が回復に向かうと見られています。企業の前向きな移転が増え、全国のオフィスビル市場が活性化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活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。

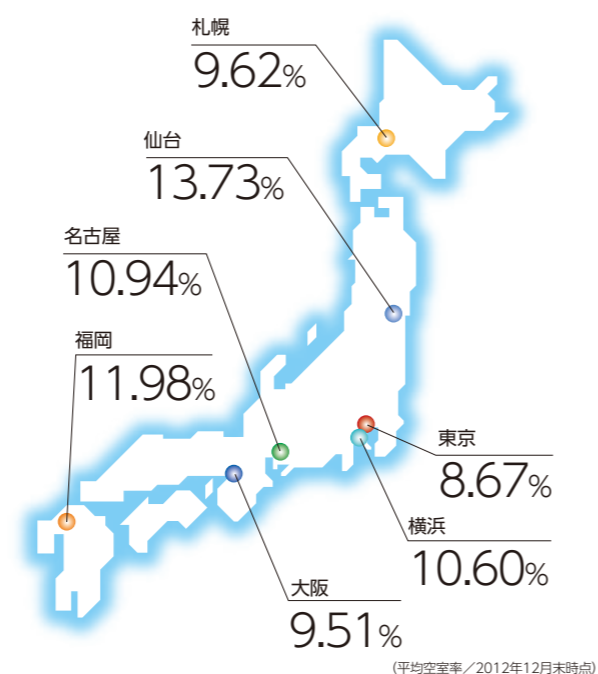
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2013 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
仙台のオフィスビル状況 仙台ビジネス地区①	11
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／当社の沿革	25

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2012年の全国主要都市のオフィスビル市場では、複数のオフィス統合する動きや自社ビルから築年数の比較的浅いビルへの借り換え移転が多く見られました。調査対象地区を追加した横浜を除き、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が前年同月比で低下しました。ただ、東京では新規供給の影響が大きく、市場は一進一退の状況が続きました。また、仙台、横浜、名古屋、福岡の平均空室率は10%から13%台と依然として高く、借り手優位の状況となっています。一方、大阪や札幌では、平均空室率が9%台まで低下するなど、市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、統合や集約などコスト削減を目的とした移転の動きが主流となっているため、全国的に小幅な下落が続きました。このような移転需要は今後も継続するとの見方が多くなっています。また、企業の要望に柔軟な対応をすることが成約の決め手となる状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇にはしばらく時間がかかりそうです。当社では、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前年同月比で低下

東京ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.67%。前年同月比0.34ポイント下げました。2012年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率が上昇したものの、7月以降は新規供給が落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約7千7百坪減少しました。空室在庫の大幅な解消には至らなかったものの、2008年から続いた空室面積の増加に歯止めがかかりました。12月末時点の平均賃料は16,572円。前年同月比2.13% (360円) 下げました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応するケースも続いているため、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給は千代田・中央・港区の3地区で延床面積合計約24万8千坪 (24棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 梅田地区の空室在庫が大幅減少、大阪ビジネス地区全体の改善をけん引

大阪ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.51%。前年同月比1.34ポイント低下しました。同空室率は13カ月連続で低下し、2012年8月には2年11カ月ぶりに9%台へと改善しました。大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万7千坪減少しました。中でも、梅田地区はテナント企業の移転ニーズに合致した大型空室があったことから、約1万坪の空室在庫が減少し、ビジネス地区全体の改善をけん引する動きが見られました。12月末時点の平均賃料は11,344円。前年同月比2.72% (317円) 下げました。市場の改善傾向が強まったことから、平均賃料の下げ幅が縮小したほか、成約賃料にも落ち着きが出始めてきました。2013年の新規供給量は延床面積合計160,645坪、大規模ビル3棟が梅田地区で竣工を予定しています。この供給による一時的な平均空室率の上昇が懸念されていますが、空室在庫の解消は徐々に進むものと思われます。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が10%台に改善

名古屋ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.94%。前年同月比0.68ポイント低下しました。同空室率は2012年11月に3年8カ月ぶりに10%台まで改善しました。2012年は、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約7千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,861円。前年同月比1.80% (199円) 下げました。統合や集約など、オフィスコスト削減を目的とした移転や割安感のあるビルへの需要が見られ、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給量は延床面積合計17,399坪、2棟が竣工を予定しています。1棟のオフィス部分は自社使用が予定されているほか、残る1棟も高稼働での竣工が見込まれています。新築ビルや築年数の浅いビルの募集状況は順調に推移すると思われるが、既存ビル間での誘致競争は厳しい状況が続くそうです。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### テナント企業の移転需要伸び、平均空室率は9%台に改善

札幌ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.62%。前年同月比1.16ポイント下げました。同空室率は2012年10月に3年9カ月ぶりに9%台へと改善しました。2012年は、3月に竣工した新築ビル1棟が高稼働となっているほか、既存ビルにもコールセンターやIT関連企業などの需要が続きました。これらの好影響により、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約5千3百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,223円。前年同月比1.14% (95円) 下げました。オフィスコストを重視した移転の動きが続いているため、賃料相場は緩やかに下落しました。ただ、空室在庫の解消が進んでいることもあり、賃料の下落傾向が弱まる地区も出始めています。2013年の新規供給は1棟 (延床面積2,518坪) が竣工を予定しています。同ビルは需要の多い好立地に建つため、今後の募集動向が注目されています。(H. I)

## 仙台 ビジネス地区

### 中小規模の移転需要続き、平均空室率は13%台に低下

仙台ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.73%。前年同月比1.32ポイント低下しました。2012年は、大型移転の動きが減少し、中小規模の需要が主流となりました。これらの新規需要や館内増床、オフィス拡張に伴う移転の動きが見られ、新築ビルや築年数の浅いビルを中心に成約が進みました。ただ、3月に竣工した大規模複合ビル1棟 (延床面積約1万坪) が募集面積を残している影響もあり、仙台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5千3百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,117円。前年同月比0.50% (45円) 上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなったほか、空室在庫の解消が進んだ一部の既存ビルで募集賃料を見直す動きが出たため、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかりました。2013年は新規供給の予定がありません。テナント企業の前向きな移転需要が増え、市場の改善が進むことを期待しています。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 2012年2月竣工の大規模ビルは高稼働で竣工

横浜ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.60%となりました。(2011年12月末時点と調査対象地区が異なるため前年同月比の数値はありません) 2012年の新規供給は、みなとみらい21地区で2月に竣工した大規模ビル「横浜三井ビルディング (延床面積約2万7千坪)」1棟のみとなり、同ビルは高稼働で竣工しました。横浜のオフィスビル市場では、大型テナントの動きが市場の動向を大きく左右し、平均空室率の改善は一進一退の状況が続きました。主な移転動向を見ると、集約や統合に伴う移転や館内増床の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は10,540円となりました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続き、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。2013年は新規供給の予定がないため、既存ビルの空室在庫の解消が市場改善のポイントとなりそうです。(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年ぶりに12%を下回る

福岡ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.98%。前年同月比1.25ポイント下げ、4年ぶりに12%を下回りました。2012年はテナント企業の拡張傾向の動きが目立ち、年間を通して拡張移転や館内増床などの動きが見られました。このため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,374円。前年同月比0.51% (48円) 下げました。空室在庫の解消が大きく進んだ一部の地区では募集賃料に下げ止まり感が出始めたものの、ビジネス地区全体の賃料相場は小幅な下落が続きました。2013年の新規供給は、9月に竣工を予定している「第3明星ビル (延床面積1,583坪)」1棟のみとなります。同ビルの供給による市場への影響は少ないと思われます。福岡のオフィスビル市場では、大型需要に対応できる空室在庫が減少しているため、中小規模の需要が主流となりそうです。テナント企業の前向きな移転の動きが続き、市場の改善が進むことを期待しています。(S. K)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

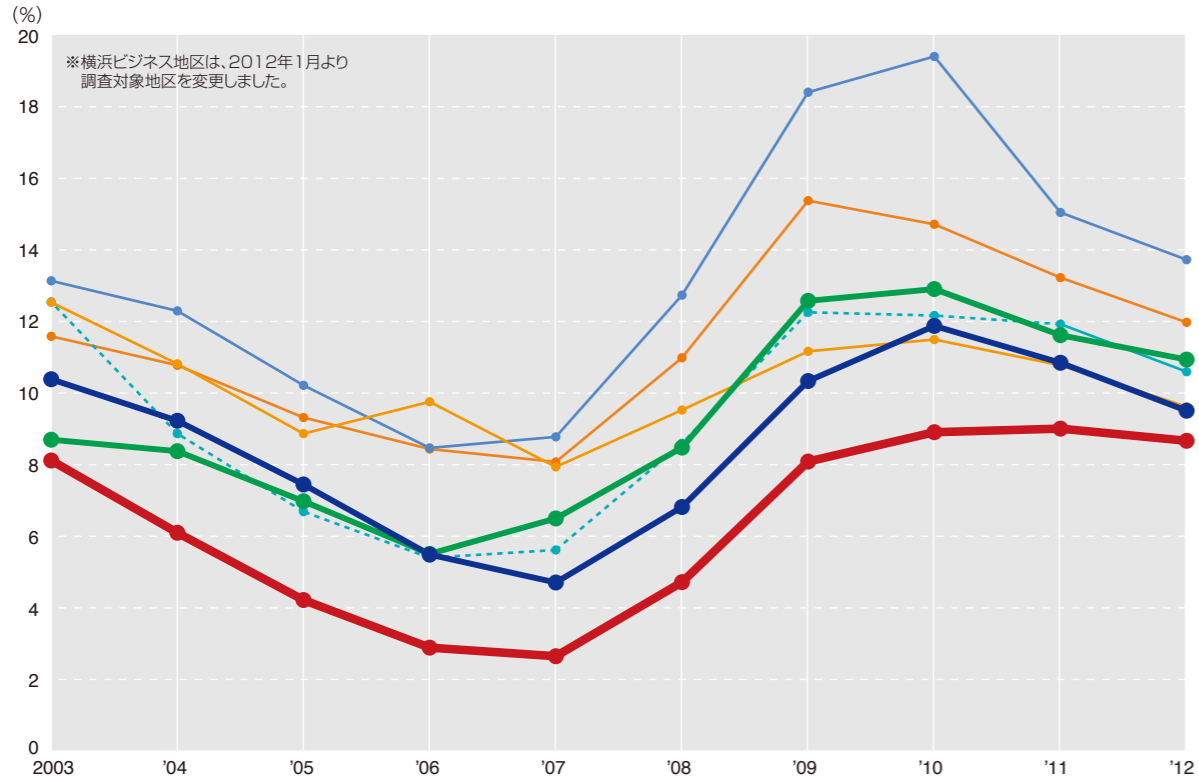
## 調査対象について

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。

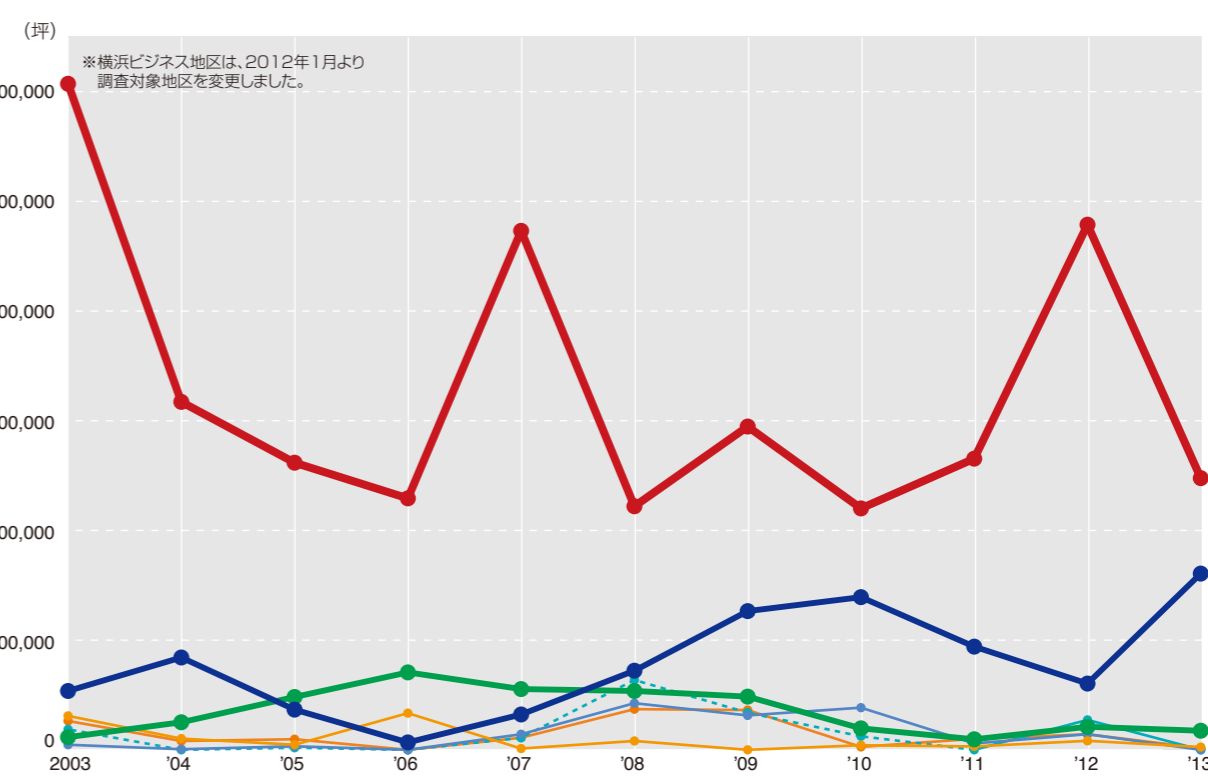
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2012年12月末時点

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／409棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／358棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433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／586棟
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,650棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／836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

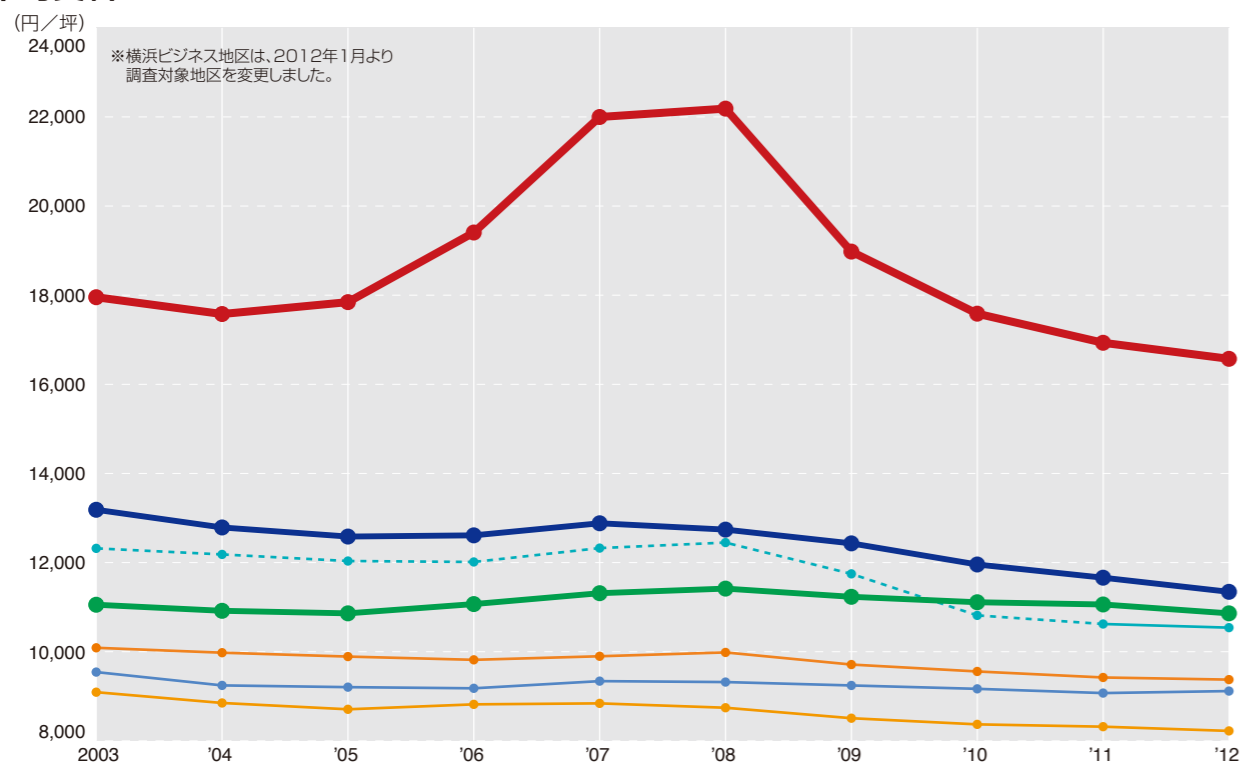
## 平均空室率



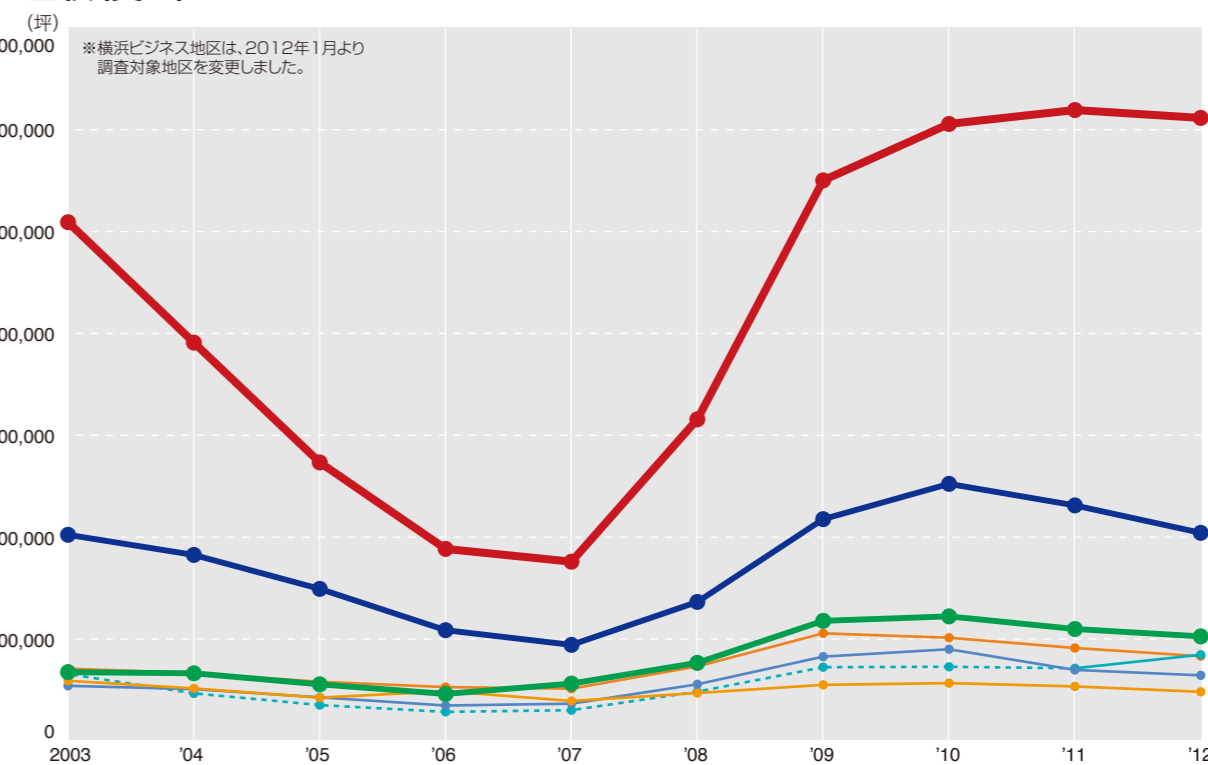
## 供給量(延床面積)



## 平均賃料



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

**貸しビルの状況** 仙台ビジネス地区（主要5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。

**地域分類** ■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** ■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除外しました。

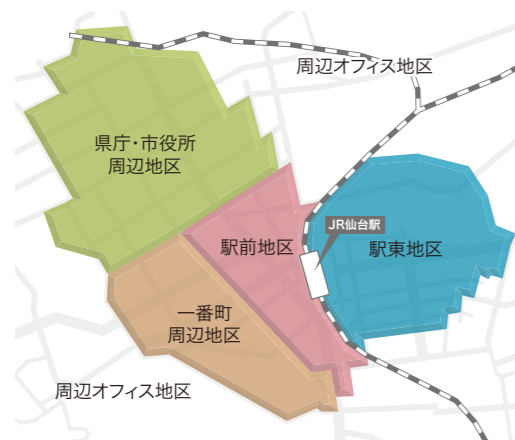
**調査対象ビル数** ■延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルは**358棟**。  
（新築ビル**2棟**、既存ビル**356棟**）

**調査時期** ■各年12月末の時点

**項目の見方** ■延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレタブル比」としました。

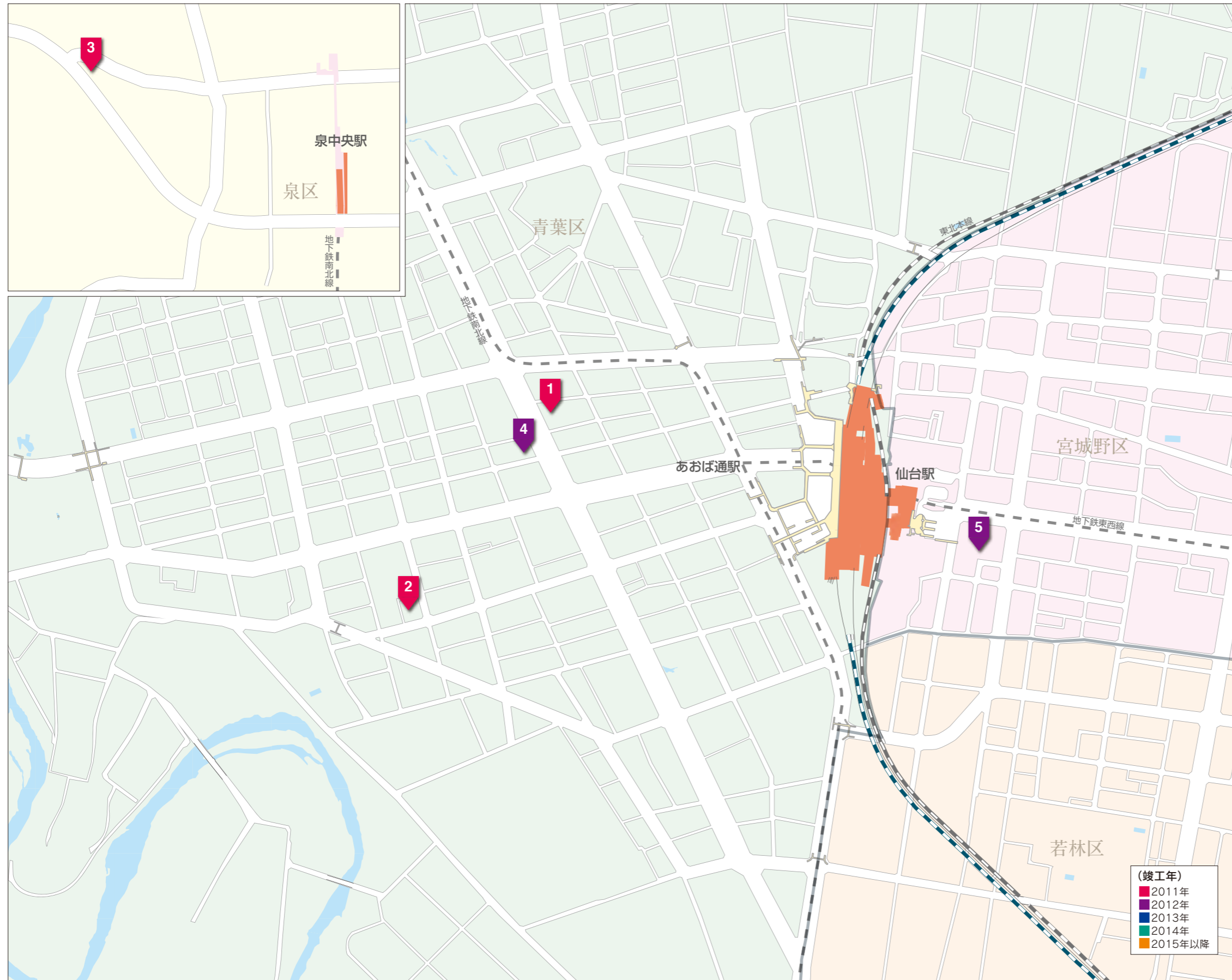
規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

- 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料等とも、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。
- 2012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（2003年～2011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。



# 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 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 太陽生命仙台ビル**  
2011年4月竣工/延床面積:約1,898坪/地上9階・地下1階
- 3 APPLE泉**  
2011年12月竣工/延床面積:約568坪/地上5階
- 4 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
- 5 ヨドバシカメラ仙台第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

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>

# 仙台ビジネス地区①

## 2012年の動向

仙台ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.73%。前年同月比1.32ポイント低下しました。1月から6月は新規供給や大型空室の募集開始、統合に伴う解約の影響が見られ、平均空室率は上昇傾向となりました。7月以降は小規模の新規需要や館内増床、拡張移転の動きが出始め、新築ビルや築年数の浅いビルを中心に成約の動きが見られました。解約の動きが減少したこともあり、2012年11月には平均空室率が3年ぶりに13%台まで低下しました。仙台のオフィスビル市場では、テナント企業の大型移転の動きが少なくなり、中小規模の需要が主流となってきています。このような状況の中、3月に竣工した大規模複合ビル1棟(延床面積約1万坪)が募集面積を残している影響も見られ、仙台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5千3百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,117円。前年同月比0.50%(45円)上げました。これは、新築ビルの募集賃料が下支えとなったほか、空室在庫の解消が進んだ一部の既存ビルで募集賃料を見直す動きが出たことが要因となりました。上げ幅は小さいものの、2008年から続いた平均賃料の下落傾向に歯止めがかかりました。(S.M)

### <平均空室率の推移と動向>

- ▼1月/15.12%。前月比0.07ポイント上昇。新規需要や拡張移転に伴う大型成約が見られたが、新築ビル1棟が竣工したことや、再募集の影響が出たため、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は9,106円。新築ビルの募集賃料が相場を下支えし、前月比0.37%(34円)上昇した。
- ▼2月/15.14%。前月比0.02ポイント上昇。新築や築年数の浅いビルに成約があったものの、オフィスの集約や借り換えに伴う解約の動きが見られた。空室面積の増減に大きな変化が見られず、平均空室率は小幅に上昇に止まった。平均賃料は9,132円、前月比0.29%(26円)上げた。
- ▼3月/15.35%。前月比0.21ポイント上昇。大型空室の募集開始の影響や統合に伴う大型解約の動きが見られた。分室需要や館内増床などの成約もあったが、空室面積の減少には至らず、平均空室率は3カ月連続で上昇した。平均賃料は9,128円。前月比0.04%(4円)下落した。
- ▼4月/14.81%。前月比0.54ポイント低下。解約の動きが減少。築年数の浅いビルに大型成約が見られたほか、館内増床や拡張移転、小規模の新規需要などにより成約が進んだ。このため、平均空室率は3年ぶりに14%台まで改善した。平均賃料は9,141円。前月比0.14%(13円)上げた。
- ▼5月/14.49%。前月比0.32ポイント低下。館内増床や小規模の需要が引き続いたほか、ショールームなどオフィス以外の需要が見られた。地区や規模を問わず解約の動きが少なく、空室面積は約1千5百坪減少した。平均賃料は9,136円。前月比0.05%(5円)下落した。
- ▼6月/15.04%。前月比0.55ポイント上昇。3月に駅東地区で竣工した大規模複合ビルが募集を開

始した影響により、空室面積が約3千6百坪増加した。平均賃料は9,155円。前月比0.21%(19円)上昇した。募集を開始した新築ビルが賃料相場の下落傾向に歯止めをかけた。

▼7月/14.78%。前月比0.26ポイント低下。拡張移転や取り壊しによる募集中止の動きがあり、空室面積が減少した。テナント企業の大型移転の動きが減少し、小規模の需要が多くなってきている。平均賃料は9,144円。前月比0.12%(11円)下落した。

▼8月/14.91%。前月比0.13ポイント上昇。再募集やオフィス縮小に伴う解約の影響が見られた。新規進出や館内増床の動きは引き続けているが、いずれも小規模な成約が多いことから、空室在庫の解消が進まず平均空室率が上昇した。平均賃料は9,147円。前月比0.03%(3円)上昇。

▼9月/14.53%。前月比0.38ポイント低下。館内増床に伴う大型成約の動きが見られたほか、中小規模の館内増床や拡張移転なども相次いだ。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は9,123円。前月比0.26%(24円)下落した。

▼10月/14.19%。前月比0.34ポイント低下。コールセンターの館内増床の動きが見られた。1階部分の需要が出始め、ショールームや物販店舗などの成約があった。テナント企業のオフィス需要に停滞感が感じられる。平均賃料は9,123円。前月比変わらず横ばいで推移した。

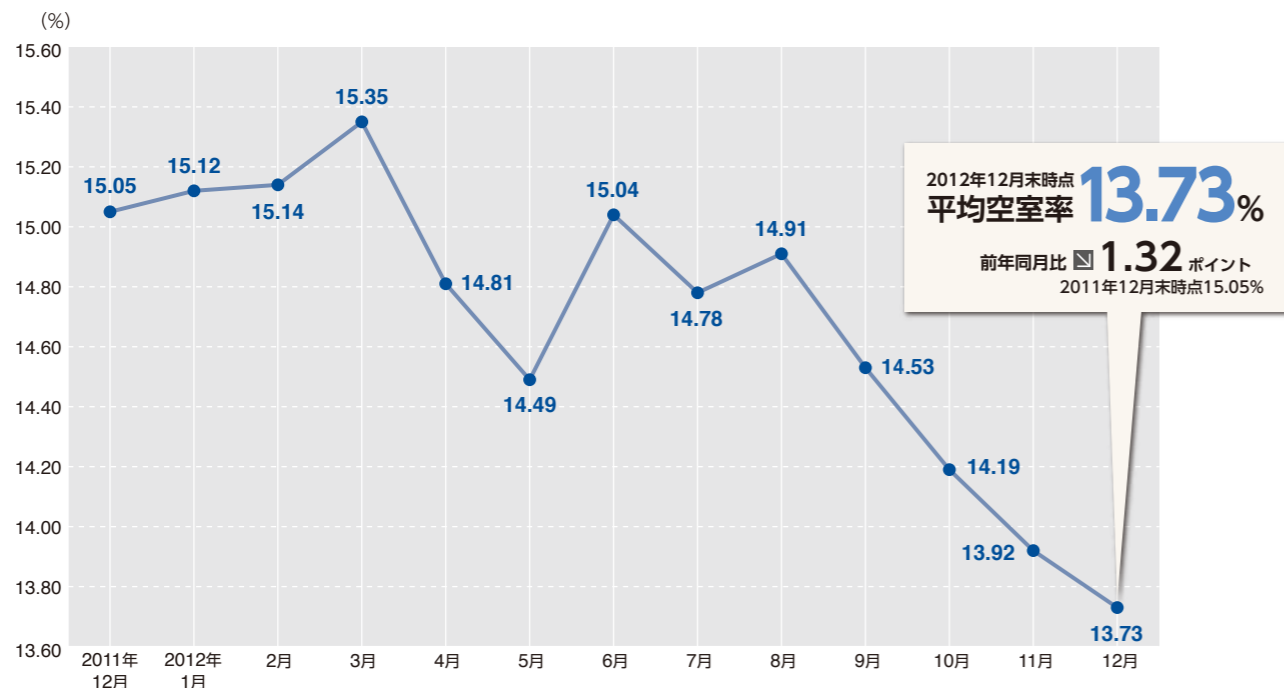
▼11月/13.92%。前月比0.27ポイント低下。平均空室率は2009年1月以来の13%台となった。築年数の浅いビルに大型成約が見られたほか、拡張移転の動きが相次いだため空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は9,115円。前月比0.09%(8円)下落した。

▼12月/13.73%。前月比0.19ポイント低下。撤退や館内縮小に伴う解約の動きが出ていたが、拡張移転のほかクリニックなどのオフィス以外の需要が見られ、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は9,117円。前月比0.02%(2円)上昇した。

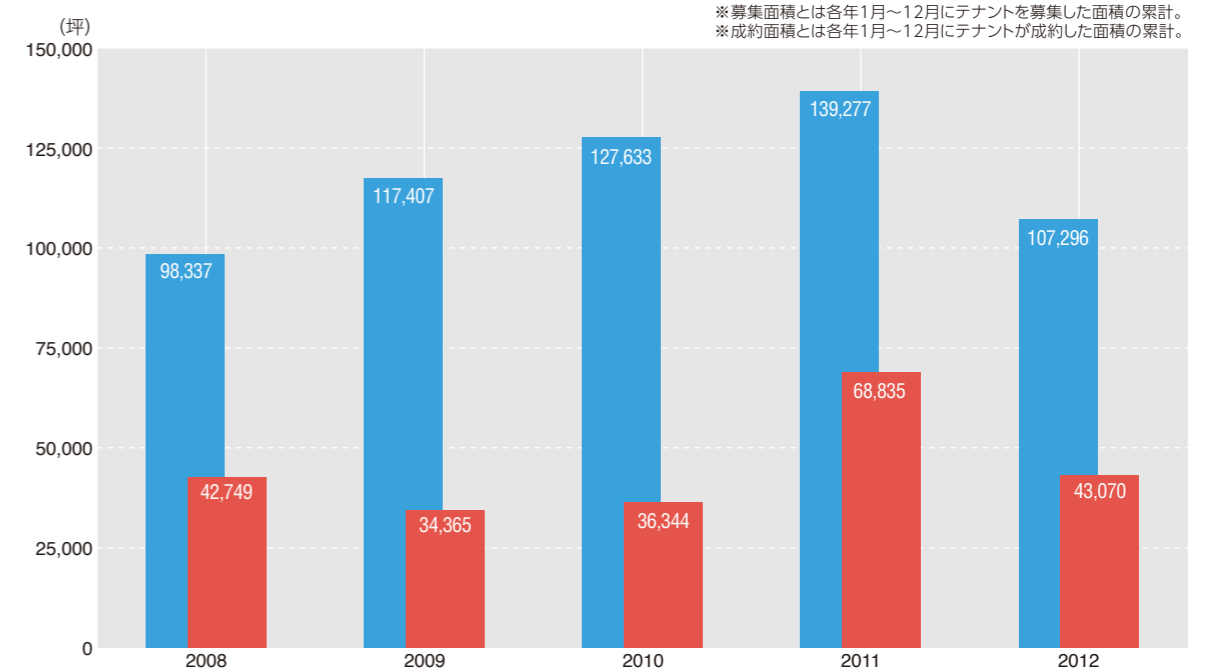
## 今後の状況

仙台ビジネス地区では、2013年の新規供給の予定がありません。2011年以降は築年数の浅いビルを中心に成約の動きが続いたことから、これらのビルの空室在庫に品薄感が強まっています。このような状況の中、2012年に竣工した大規模複合ビル1棟(延床面積約1万坪)は大型移転にも対応できる空室があるため、今後の募集動向に注目が集まっています。賃料相場については、13%台へと低下したものの、ビジネス地区全体の平均空室率は依然として高いことから、一部のビル以外では募集賃料を見直す動きは見られません。このため、賃料相場の大幅な上昇は見込まれず、ほぼ横ばいで推移すると思われます。テナント企業の大型需要が減少傾向にある中、中小規模の需要に柔軟に対応することが成約の決め手となってきそうです。これからテナント企業の前向きな移転需要が増え、空室在庫の解消が進むことを期待しています。(S.M)

平均空室率(月次) ●平均

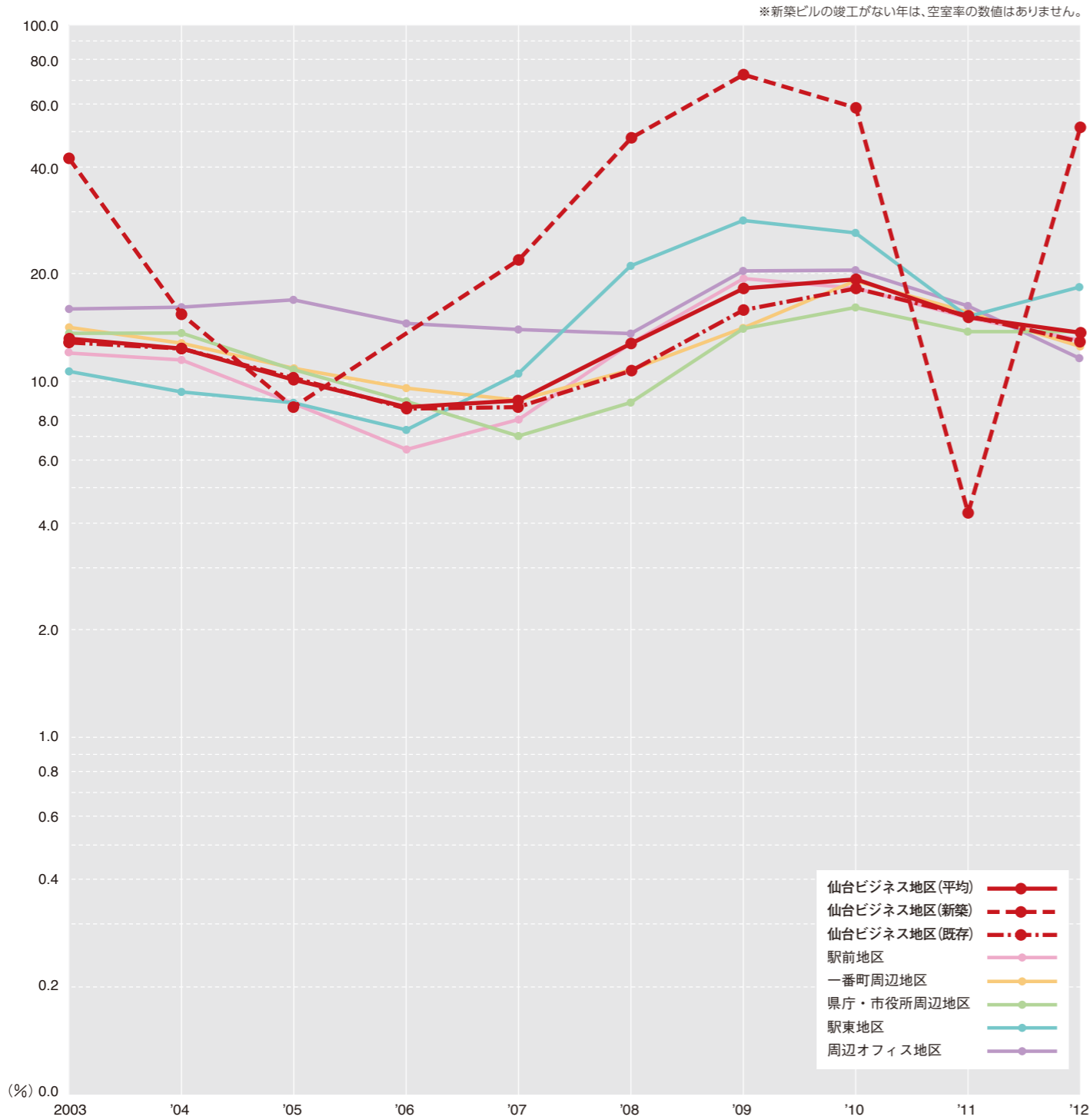


募集面積と成約面積 ■募集面積 ■成約面積



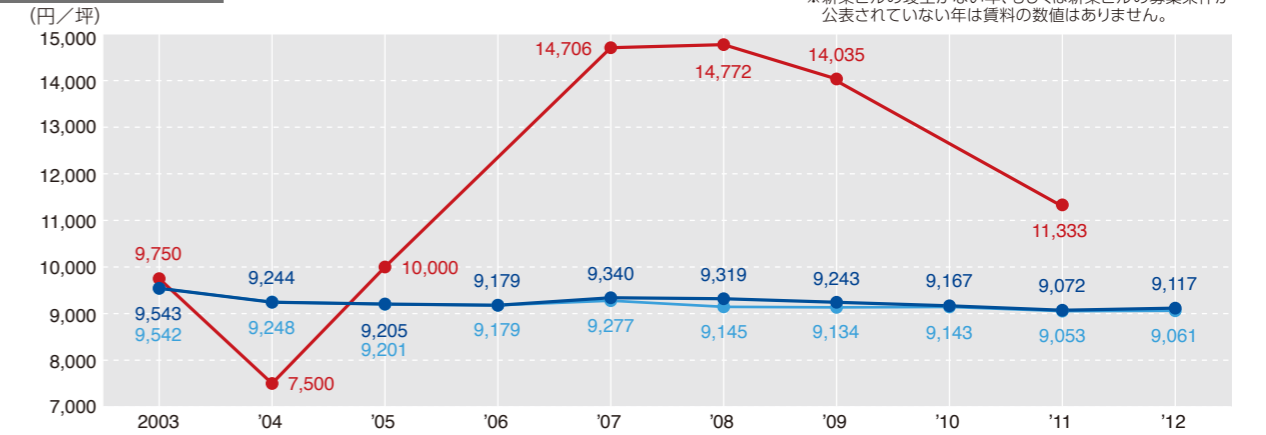
# 仙台ビジネス地区②

## 空室率

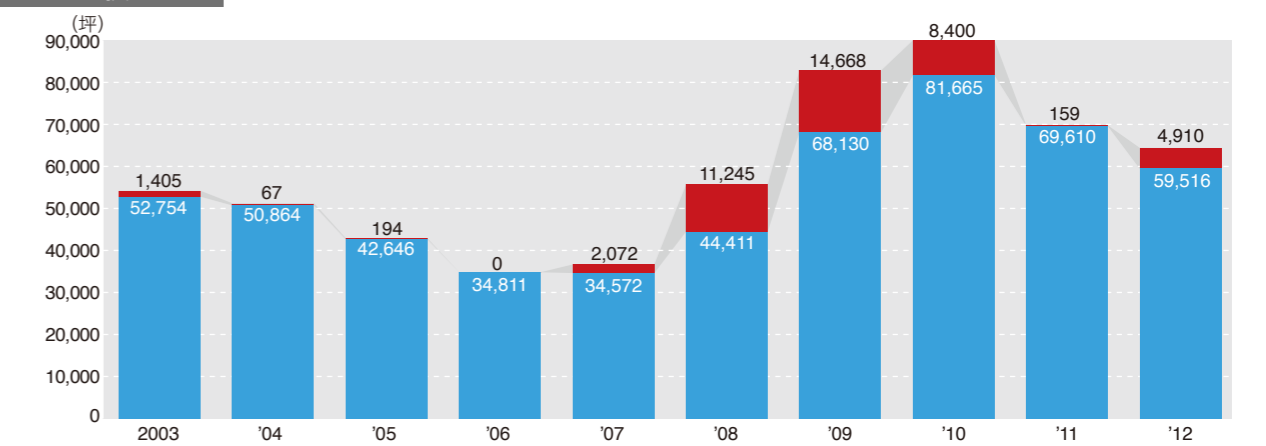


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	581,251	584,293	589,851	577,942	587,273	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908
貸室面積(坪)	412,286	414,190	419,262	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265
空室面積(坪)	54,159	50,931	42,840	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426
空室率/平均(%)	13.14	12.30	10.22	8.47	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73
空室率/新築(%)	42.09	15.65	8.42	—	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53
空室率/既存(%)	12.90	12.29	10.23	8.47	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95
空室のあるビル比率(%)	86.87	83.29	81.59	77.59	74.43	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21

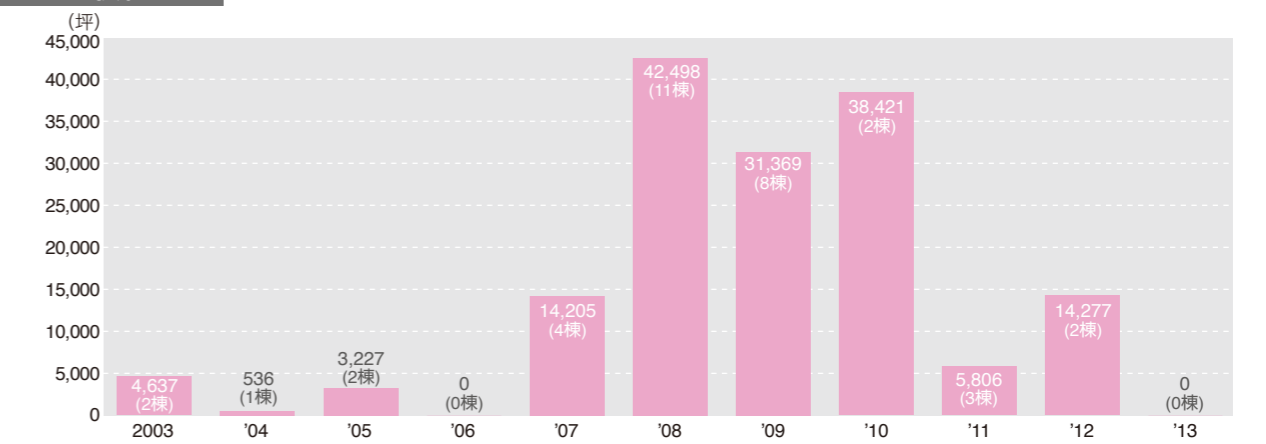
## 平均賃料



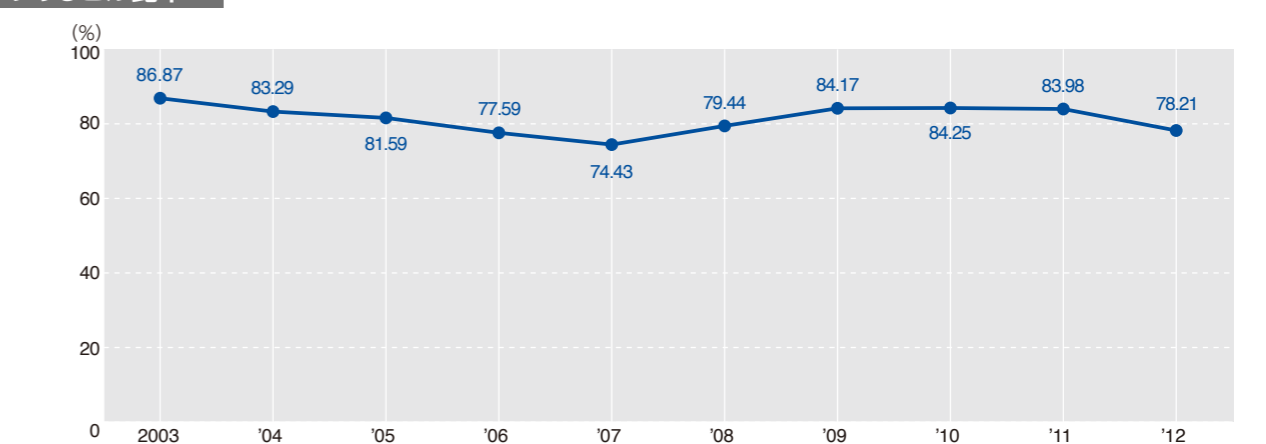
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

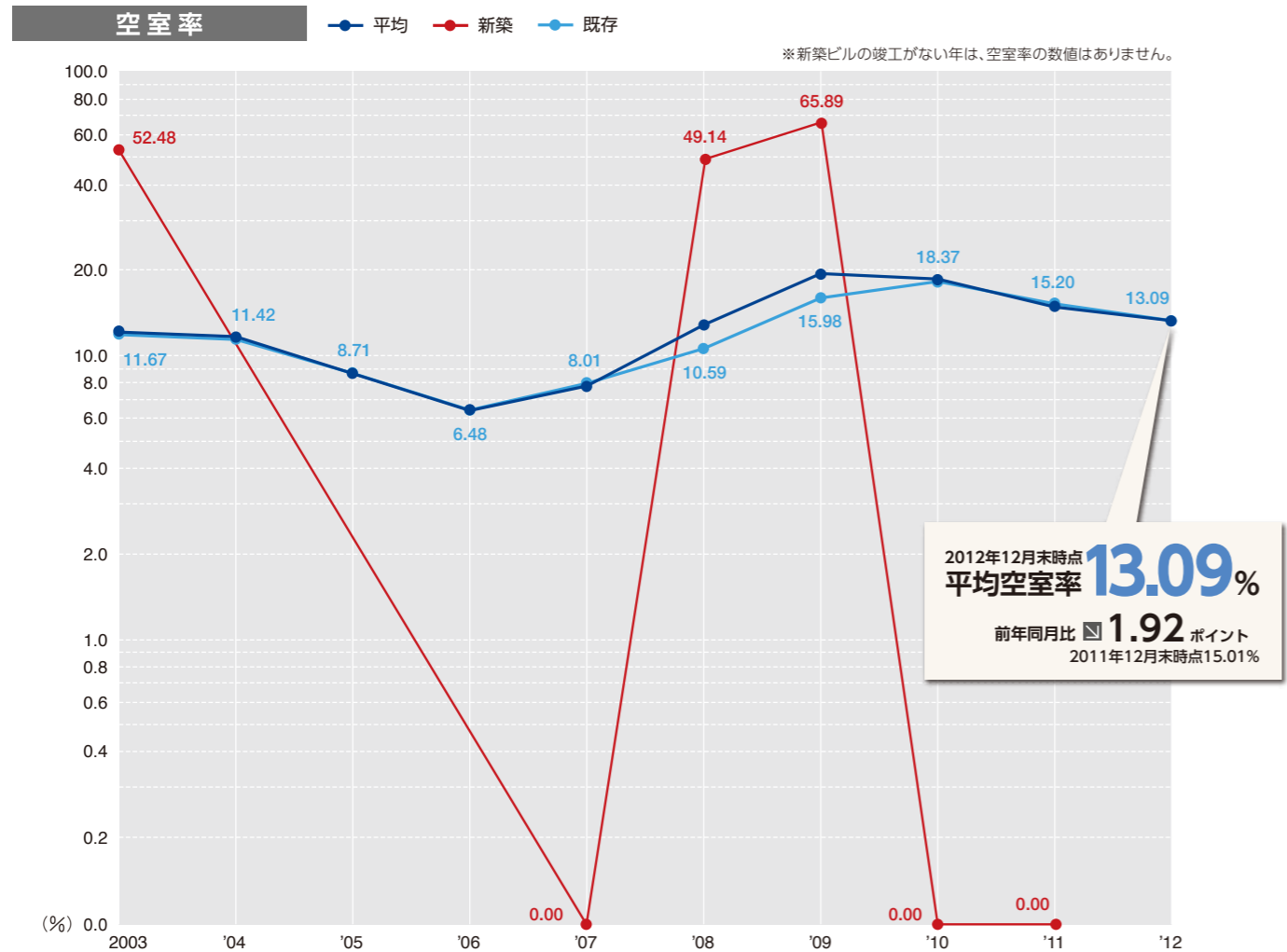




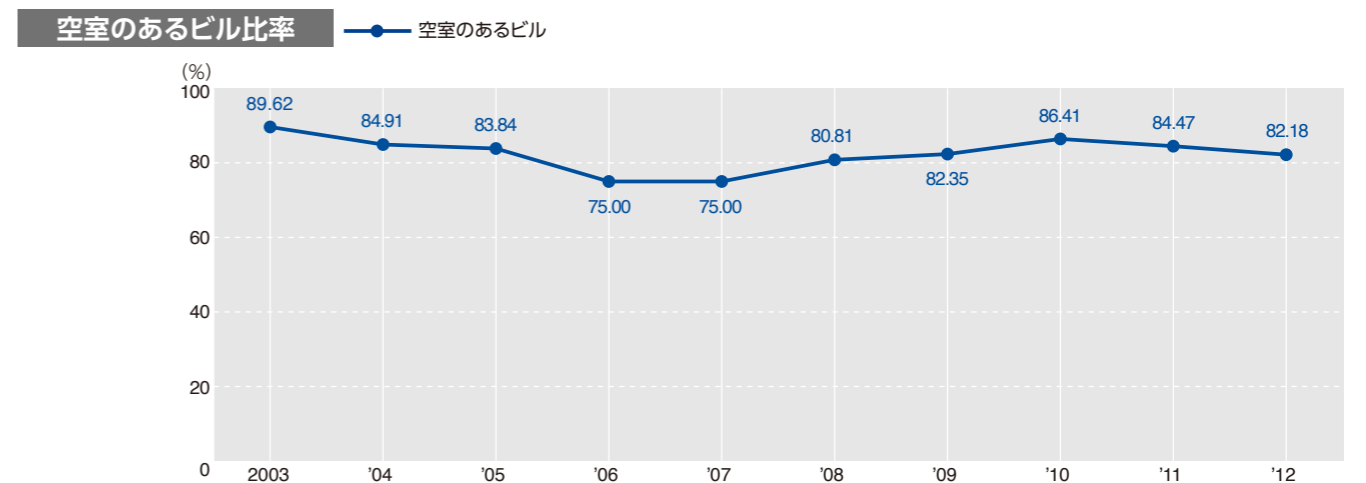
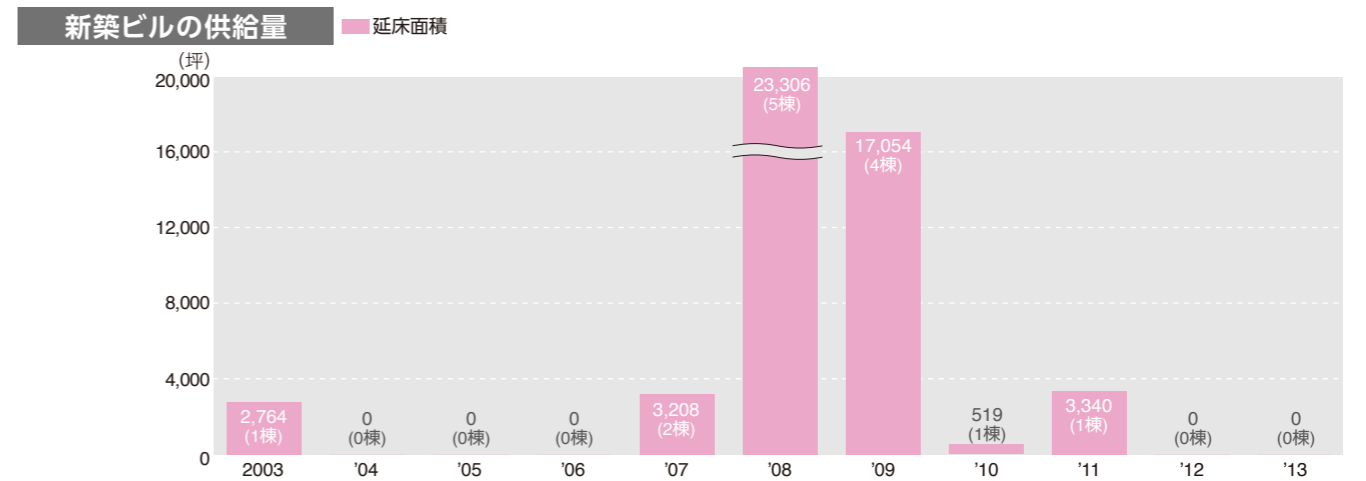
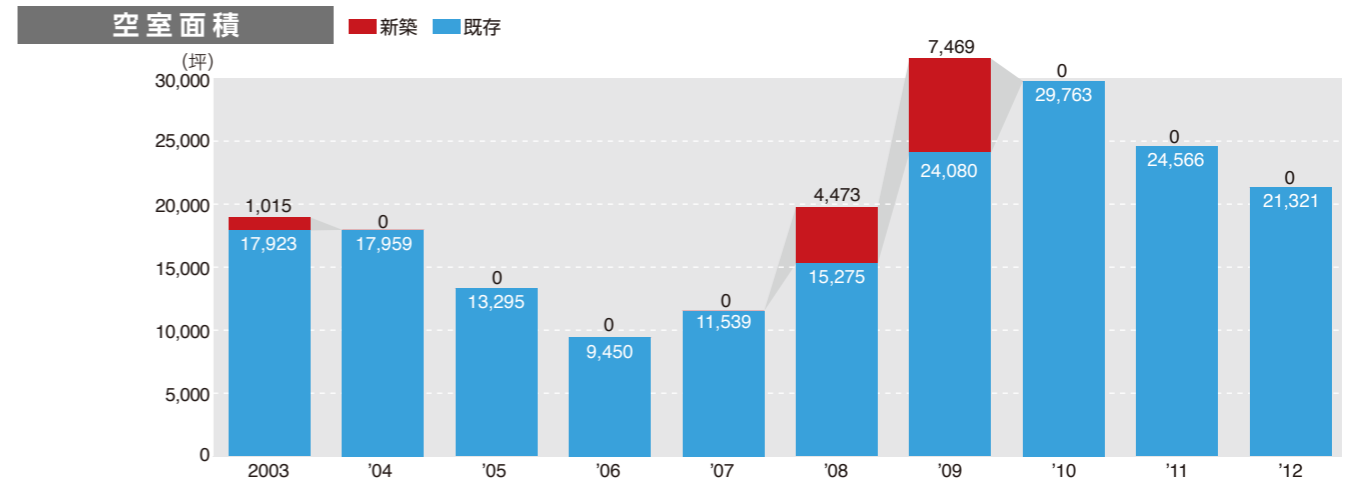
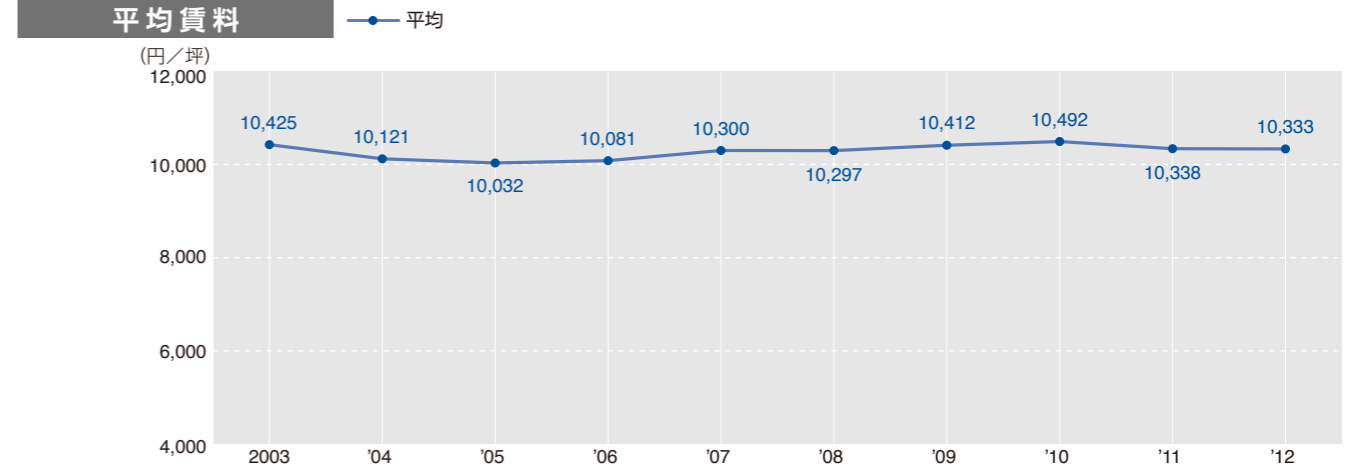
# 駅前地区

## 2012年の動向 および今後の状況

駅前地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.09%。前年同月比1.92ポイント低下しました。同空室率は3月に大型空室の再募集の影響により16%台前半まで上昇しました。4月以降は低下傾向となり、10月には2009年1月以来の13%台に改善しました。2012年の主な移転動向を見ると、他地区からの借り換え移転や館内増床などのオフィス拡張に伴う需要が見られました。また、小規模の新規進出の動きが活発になり、物販店舗やショールームなど1階部分の成約も進みました。2012年は新規供給が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3千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,333円。前年同月比0.05%（5円）下げました。空室在庫の解消が進んだ築年数の浅い一部のビルでは賃料を見直す動きが見られたものの、駅前地区全体の賃料相場は緩やかな下落傾向となりました。当地区では、2013年も新規供給の予定はありません。テナント企業の新規進出や拡張移転、館内増床など前向きな需要が続き、当地区のオフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(H.I)



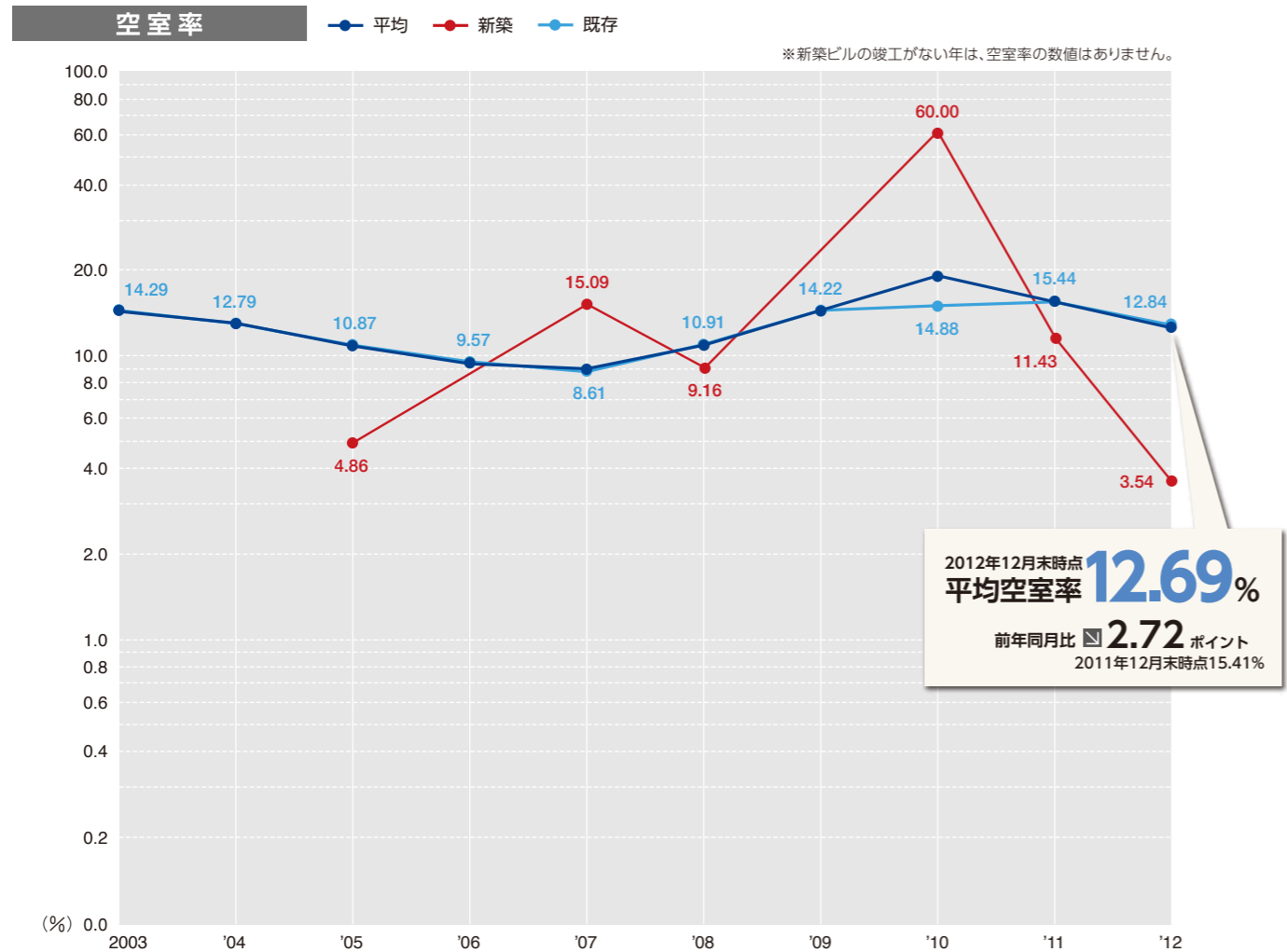
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	223,590	226,588	220,472	210,301	211,256	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552
貸室面積(坪)	155,481	157,289	152,554	145,732	146,364	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866
空室面積(坪)	18,938	17,959	13,295	9,450	11,539	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321
空室率/平均(%)	12.18	11.42	8.71	6.48	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09
空室のあるビル比率(%)	89.62	84.91	83.84	75.00	75.00	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18



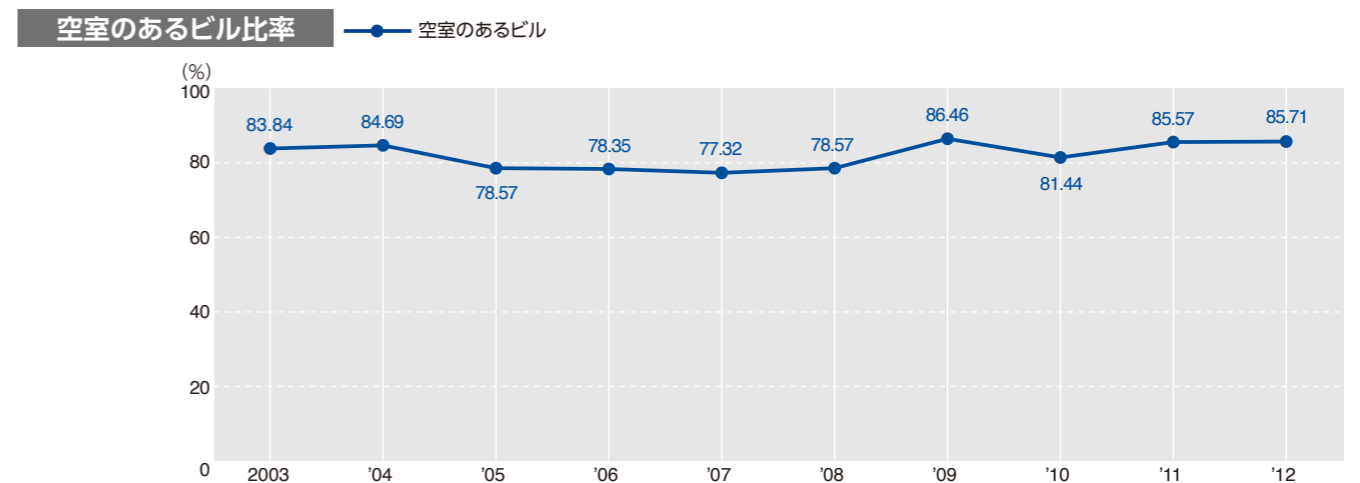
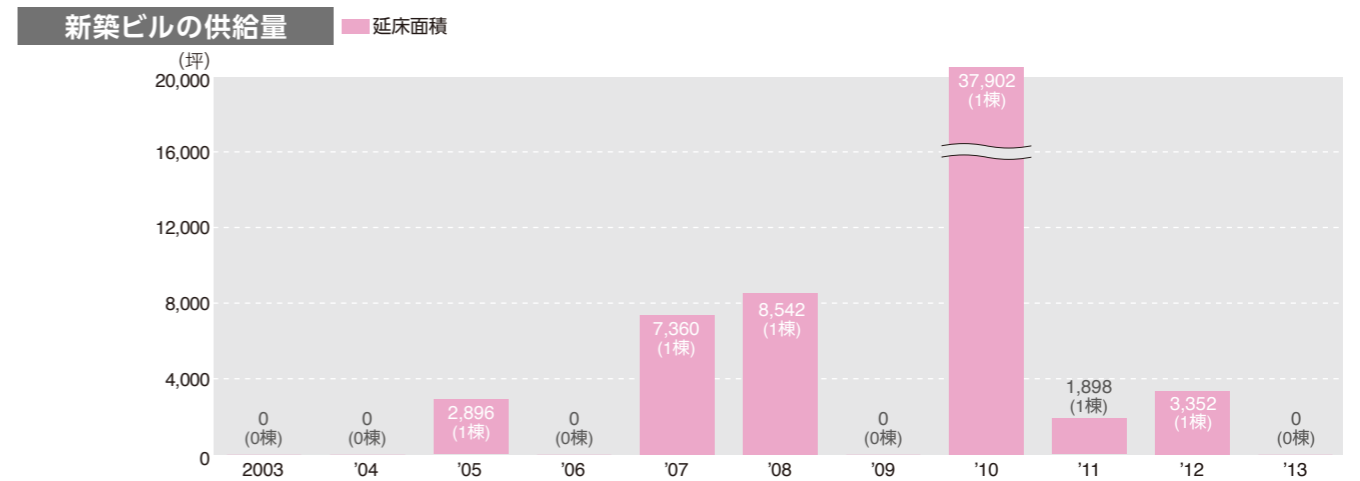
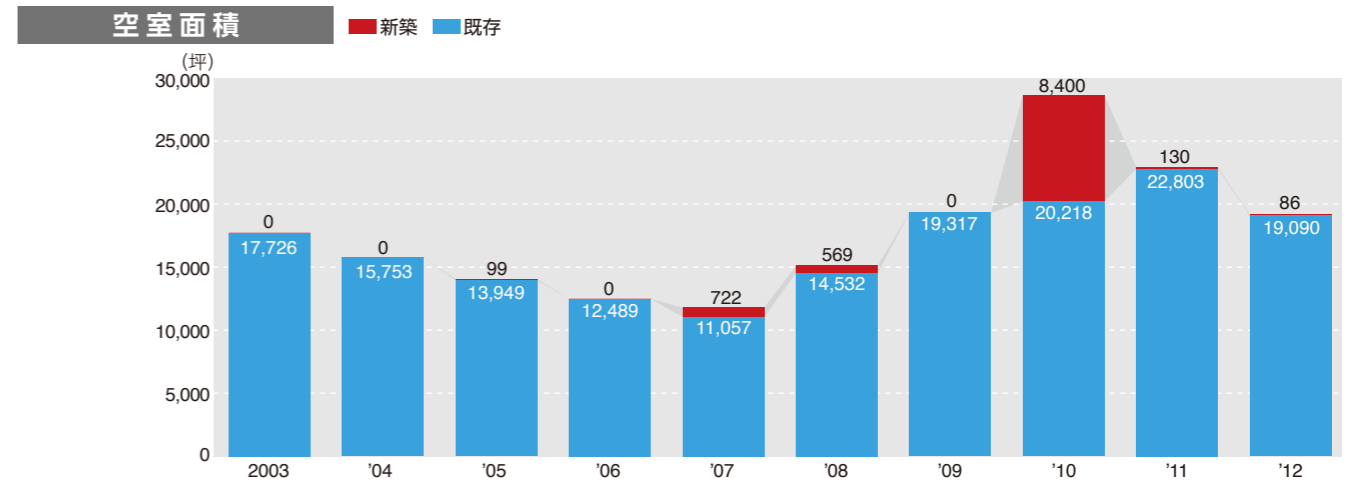
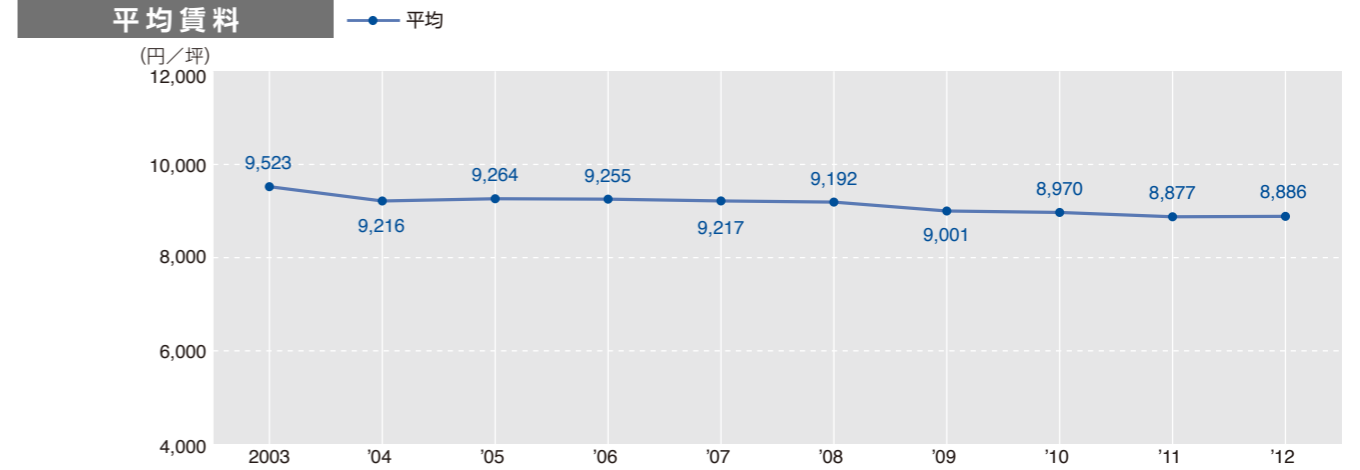
# 一番町周辺地区

## 2012年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2012年12月末時点の平均空室率は12.69%。前年同月比2.72ポイント低下し、2009年6月以来の12%台となりました。当地区では1月に「一番町平和ビル(延床面積約3千4百坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルについても、地区内外からの借り換え需要に伴う大型成約が見られたほか、館内増床や拡張移転などの動きも見られ、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進みました。合併や統合に伴う解約の動きは出ていたものの、年間を通しては大型解約の影響が少なかったこともあり、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間に約3千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,886円。前年同月比0.10%(9円)上げました。移転需要が高い一部のビルでは募集賃料を見直す動きが見られたものの、その他のビルでは、誘致競争に厳しさが感じられることから、テナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続いています。このため、地区内での賃料格差がはじめてきています。当地区では、2013年に自社ビルの建設が予定されているため、同ビルへの移転に伴う大型解約の影響が懸念されます。ただ、テナント企業の移転需要は堅調なことから、空室率は緩やかな低下が続きそうです。(Y.S)



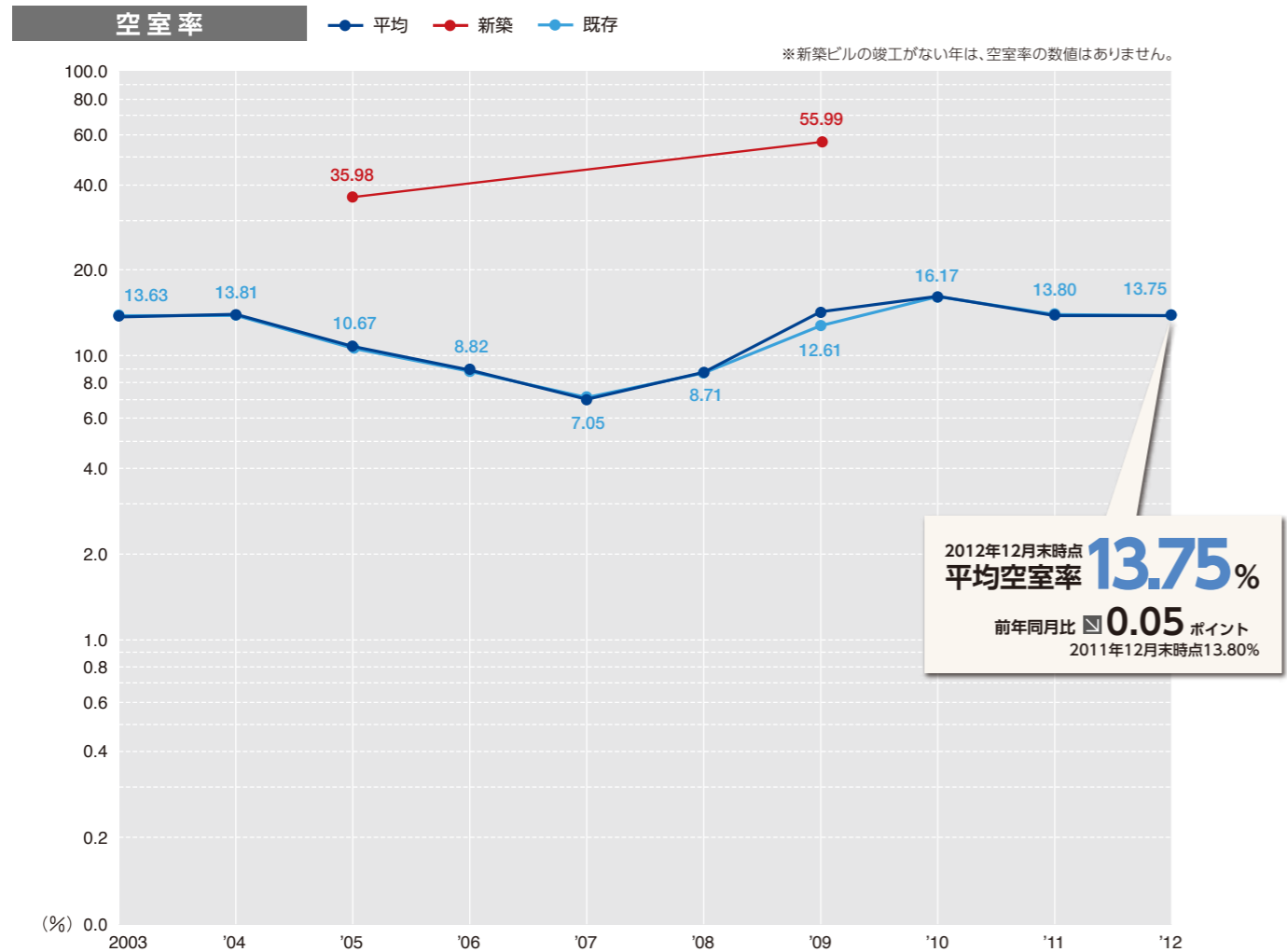
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	175,952	174,685	182,733	183,016	187,340	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289
貸室面積(坪)	124,075	123,124	130,356	130,513	133,167	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129
空室面積(坪)	17,726	15,753	14,048	12,489	11,779	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176
空室率/平均(%)	14.29	12.79	10.78	9.57	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69
空室のあるビル比率(%)	83.84	84.69	78.57	78.35	77.32	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71



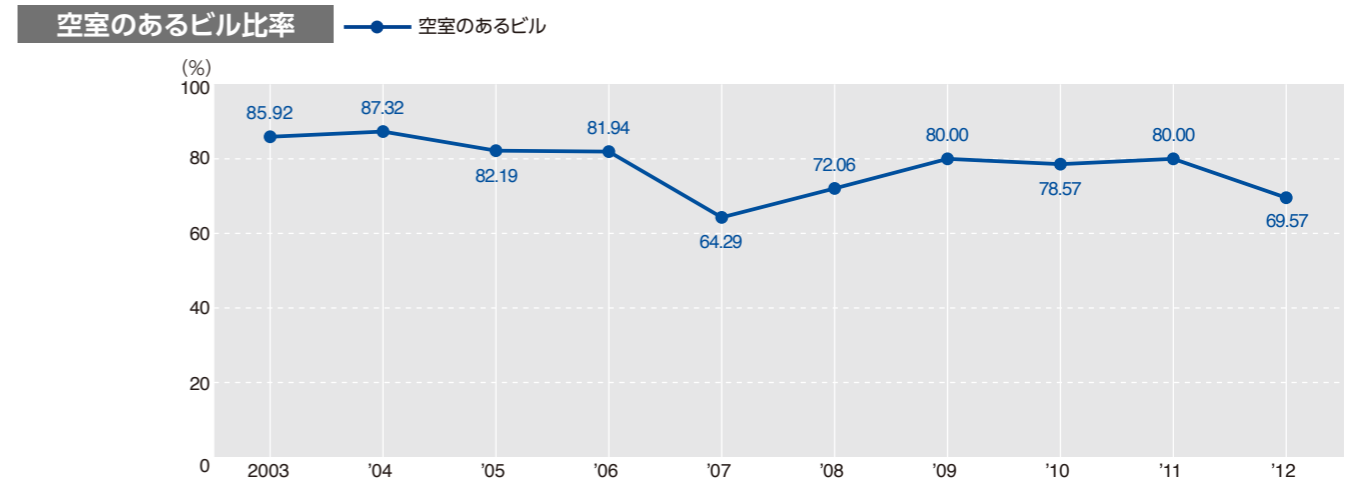
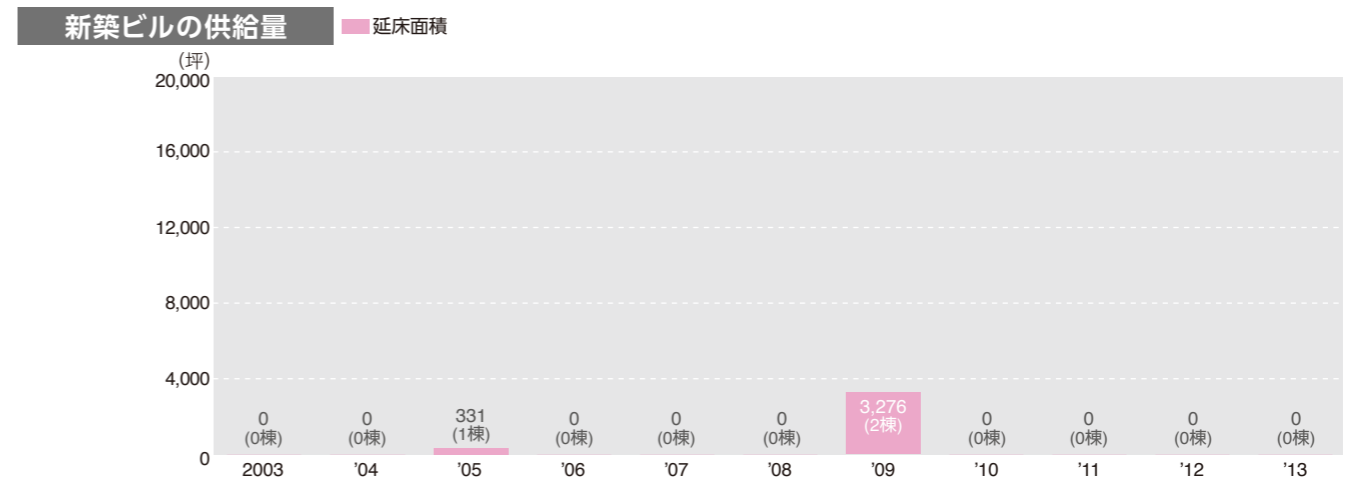
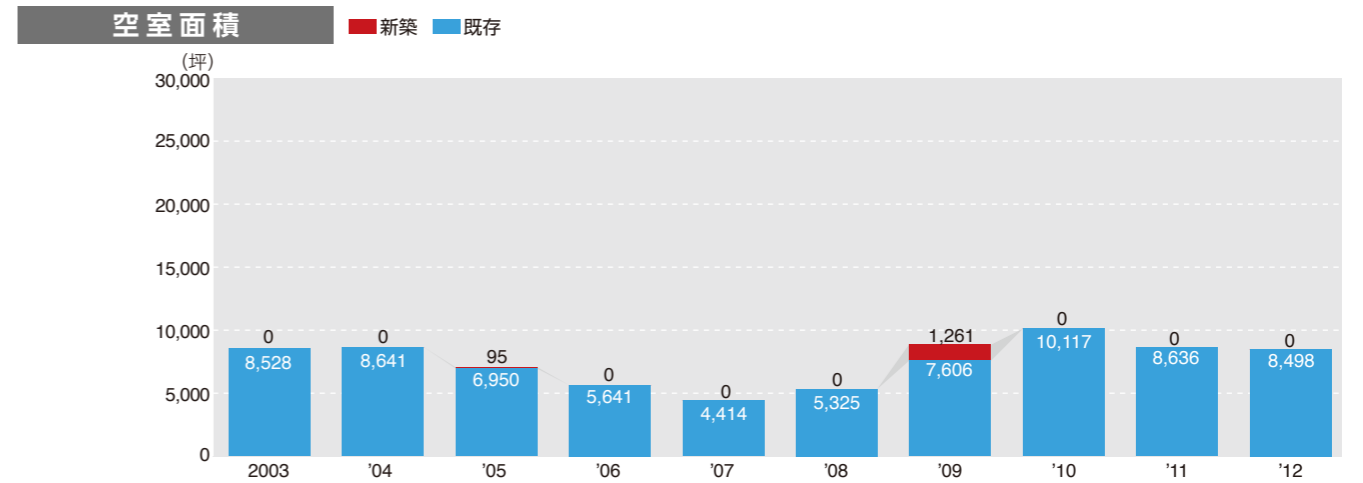
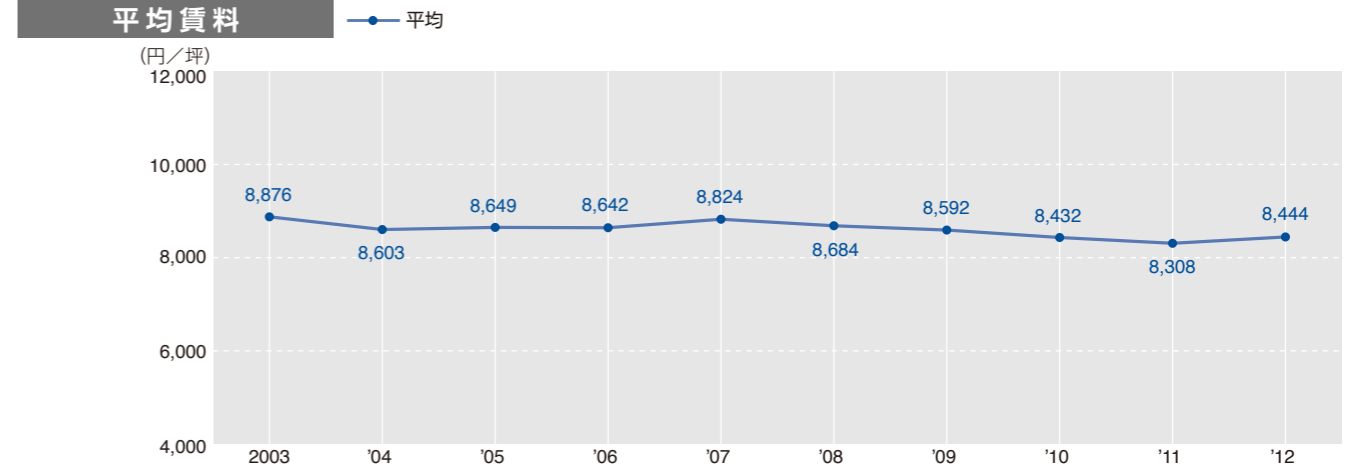
# 県庁・市役所周辺地区

## 2012年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.75%。前年同月比0.05ポイント低下しました。仙台ビジネス地区内の他地区に比べて、大型テナントの動きが比較的少ない地区ではあるものの、2012年は統合や合併、他地区への移転に伴う大型解約の動きが相次ぎました。その一方で、取り壊しや自社使用による募集中止や館内増床、小規模な成約の動きが見られるなど、当地区のオフィスビル市場は年間を通して一進一退の状況が続き、平均空室率は12%台半ばから13%台後半で推移しました。このため、県庁・市役所周辺地区ではこの1年間の空室面積の増減に大きな変化は見られませんでした。12月末時点の平均賃料は8,444円。前年同月比1.64%（136円）上げました。移転需要の高い小規模ビルで募集賃料を見直す動きが見られたことが要因となりました。当地区では、2013年も新規供給の予定がないため、おおむね落ち着いた市況で推移すると思われます。ただ、オフィスの拡張傾向が強い業種が多く立地しているため、これらの企業の需要が伸び、空室在庫の解消が進むことを期待しています。(M.K)



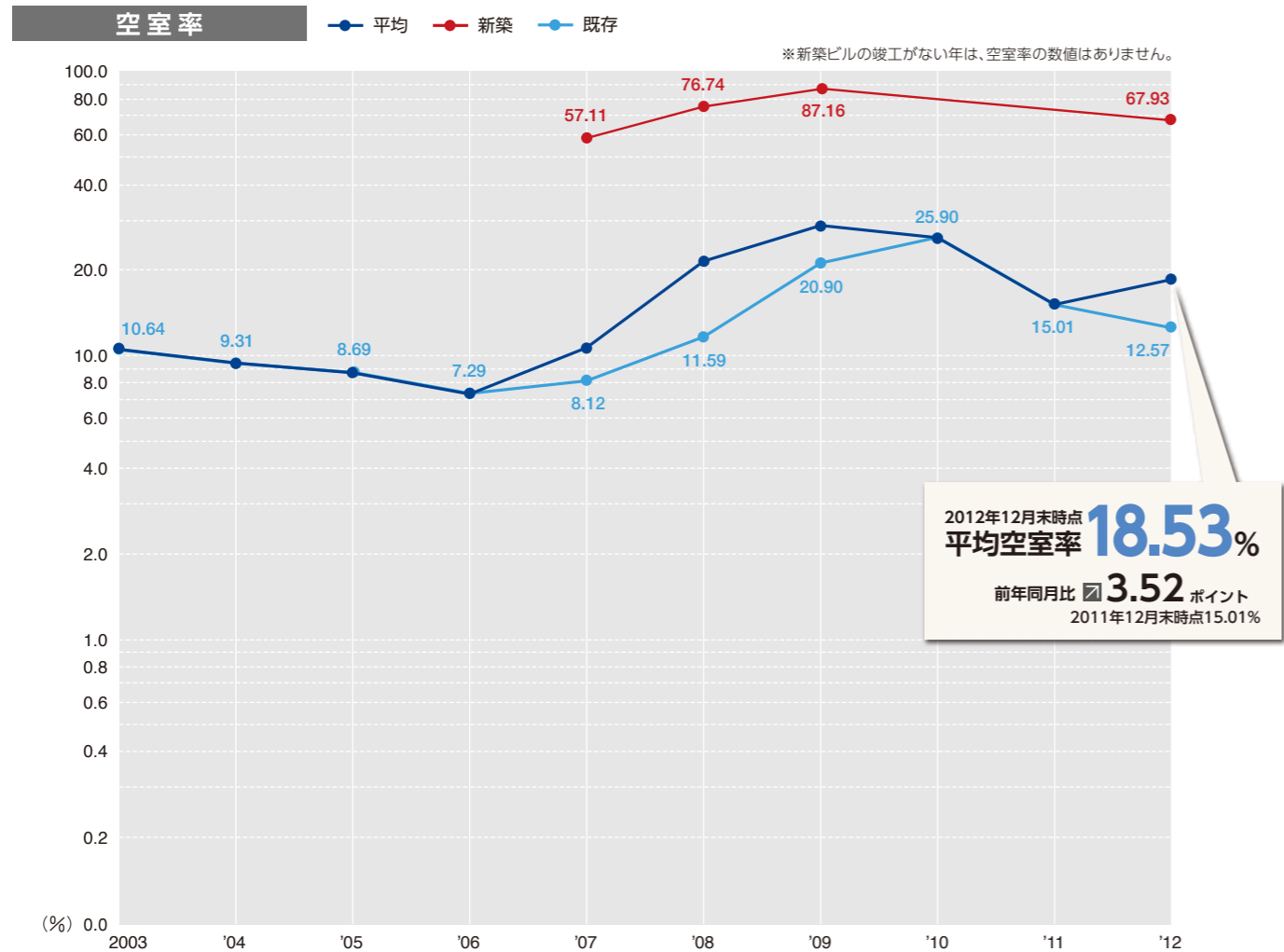
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	85,487	85,487	89,419	87,398	85,630	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936
貸室面積(坪)	62,564	62,563	65,383	63,968	62,619	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784
空室面積(坪)	8,528	8,641	7,045	5,641	4,414	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498
空室率/平均(%)	13.63	13.81	10.77	8.82	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75
空室のあるビル比率(%)	85.92	87.32	82.19	81.94	64.29	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57



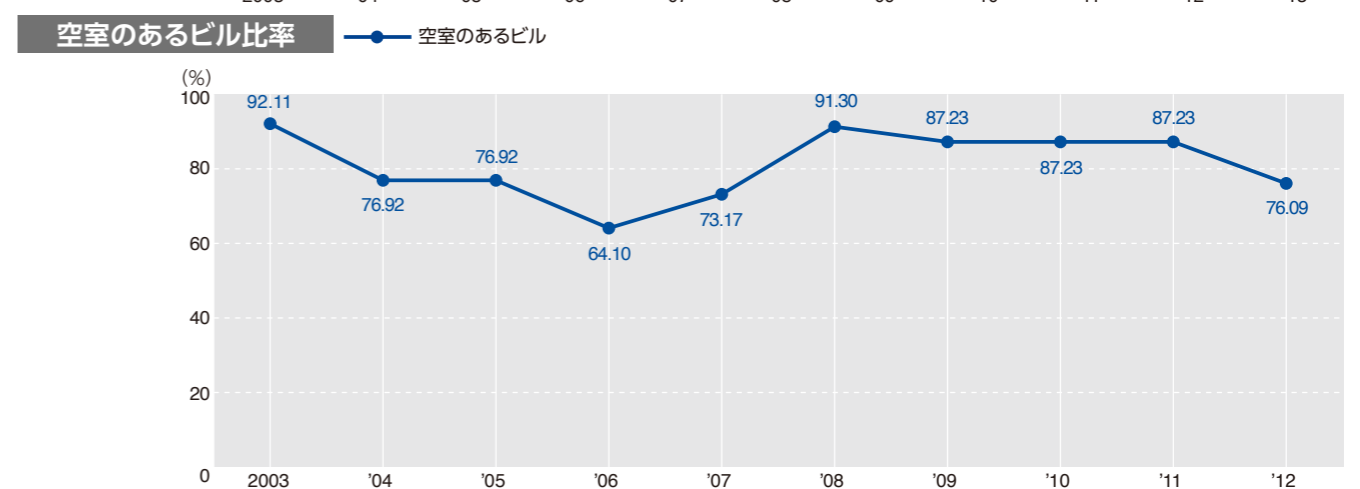
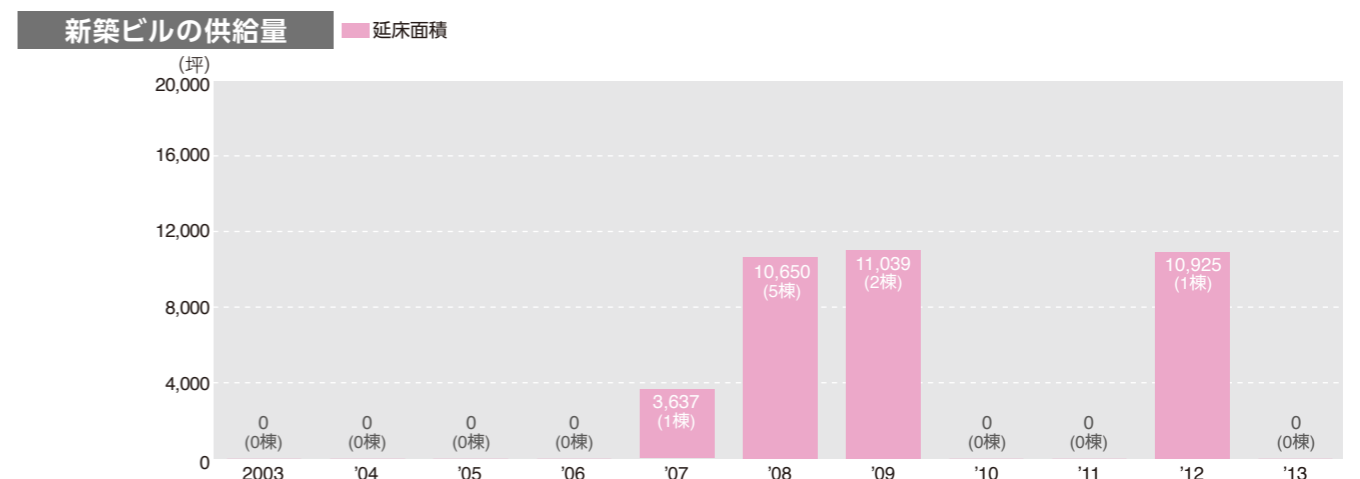
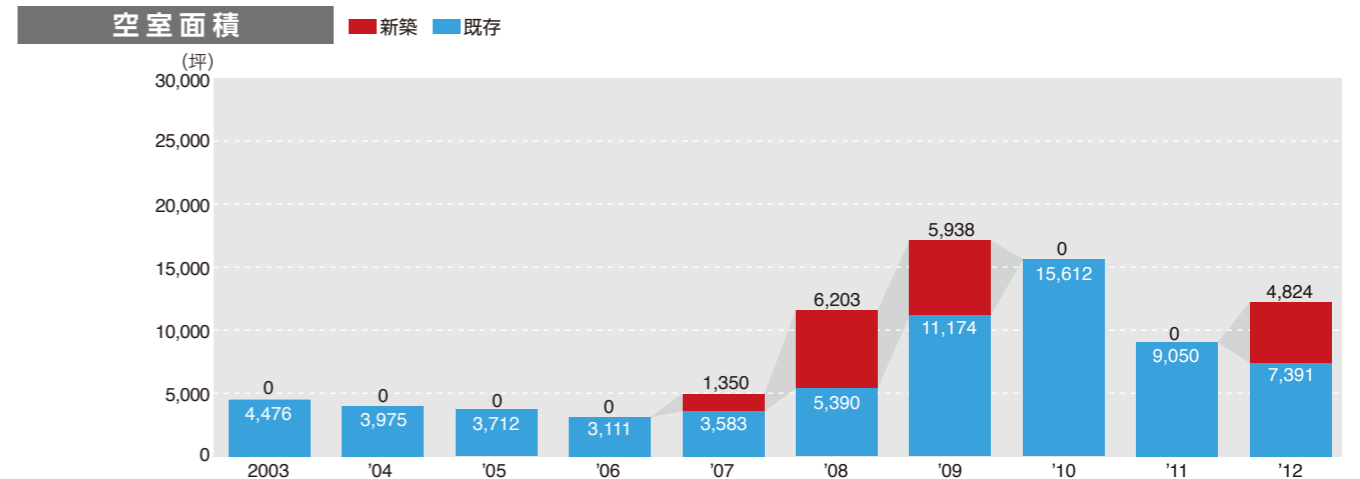
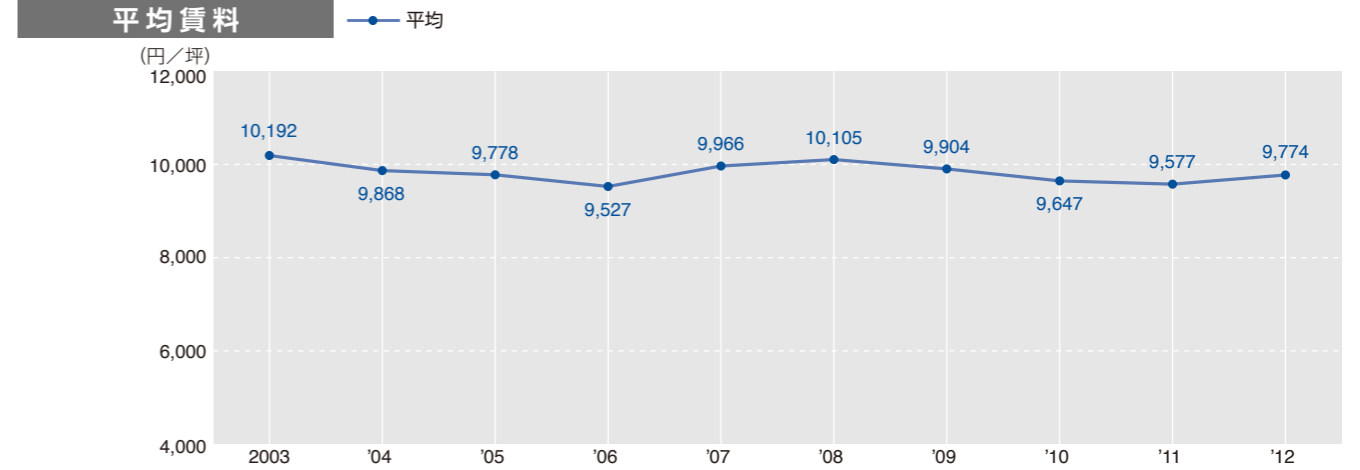
# 駅東地区

## 2012年の動向 および今後の状況

駅東地区の2012年12月末時点の平均空室率は18.53%。前年同月比3.52ポイント上昇しました。2012年は大規模複合ビル1棟(延床面積約1万坪)が竣工しました。仙台ビジネス地区全体でテナント企業の大型需要が減少していることもあり、同ビルは募集面積を残しています。既存ビルについては、地区内での借り換え移転など、比較的まとまった面積の成約があったほか、当地区の立地特性を活かした中小規模の新規需要も見られました。ただ、新規供給の影響が大きく、駅東地区の空室面積はこの1年間で約3千2百坪増加しました。12月末時点の平均賃料は9,774円。前年同月比2.06%(197円)上げました。既存ビルの賃料相場はほぼ横ばいで推移していたものの、新築ビルの募集賃料が下支えとなり、当地区の平均賃料は仙台ビジネス地区内で最も上昇しました。2013年は新規供給の予定はありません。ビジネス地区全体でも新規供給の予定がないことから、2012年に竣工した新築ビルの募集動向が注目されています。また、築年数の浅いビルの空室が多いことから、これらのビルに引き合いが増え、空室在庫の解消が進むことを期待しています。(K.S)



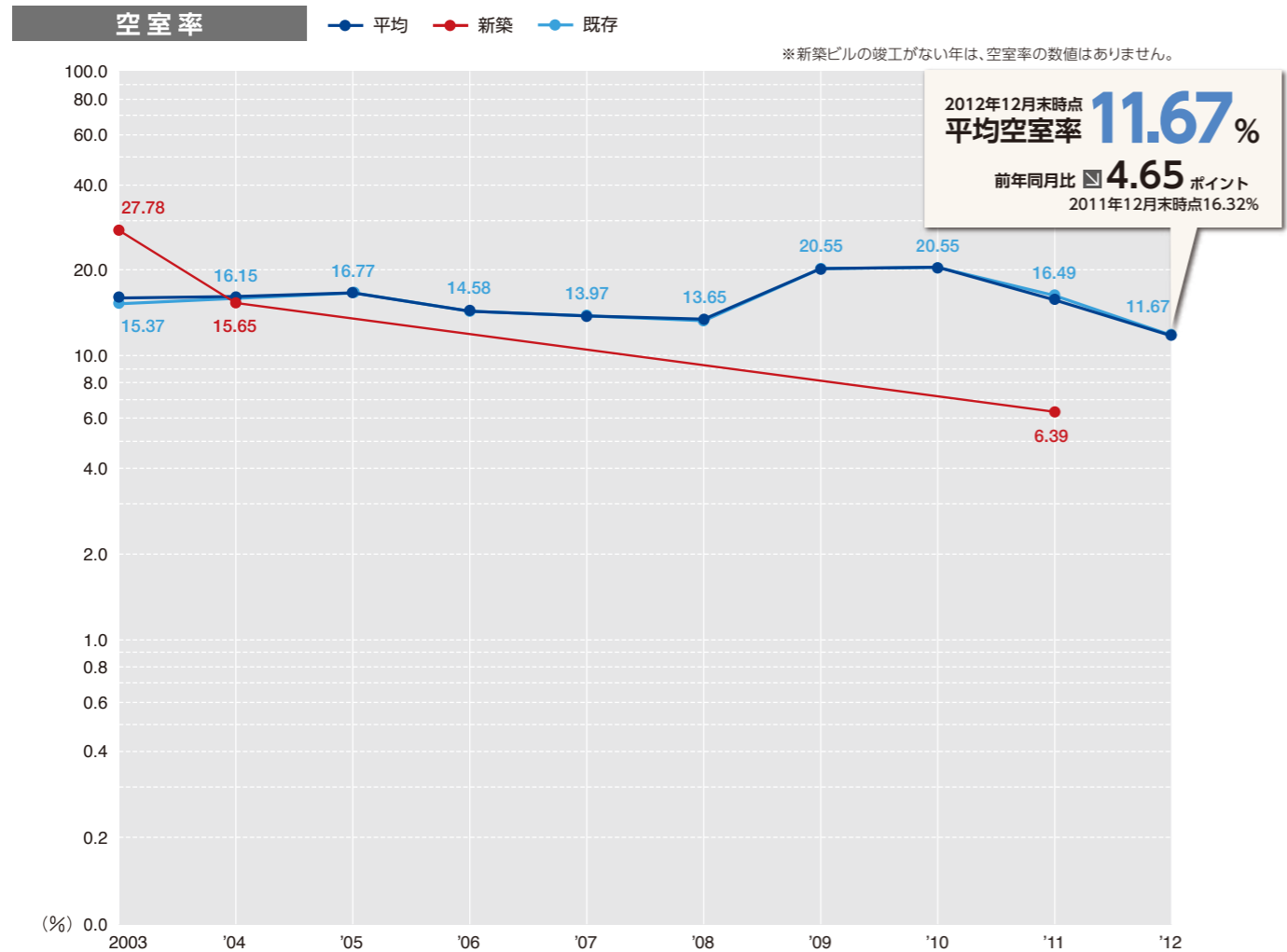
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	59,225	60,000	60,000	60,000	65,537	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502
貸室面積(坪)	42,083	42,703	42,703	42,703	46,492	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918
空室面積(坪)	4,476	3,975	3,712	3,111	4,933	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215
空室率/平均(%)	10.64	9.31	8.69	7.29	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53
空室のあるビル比率(%)	92.11	76.92	76.92	64.10	73.17	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09



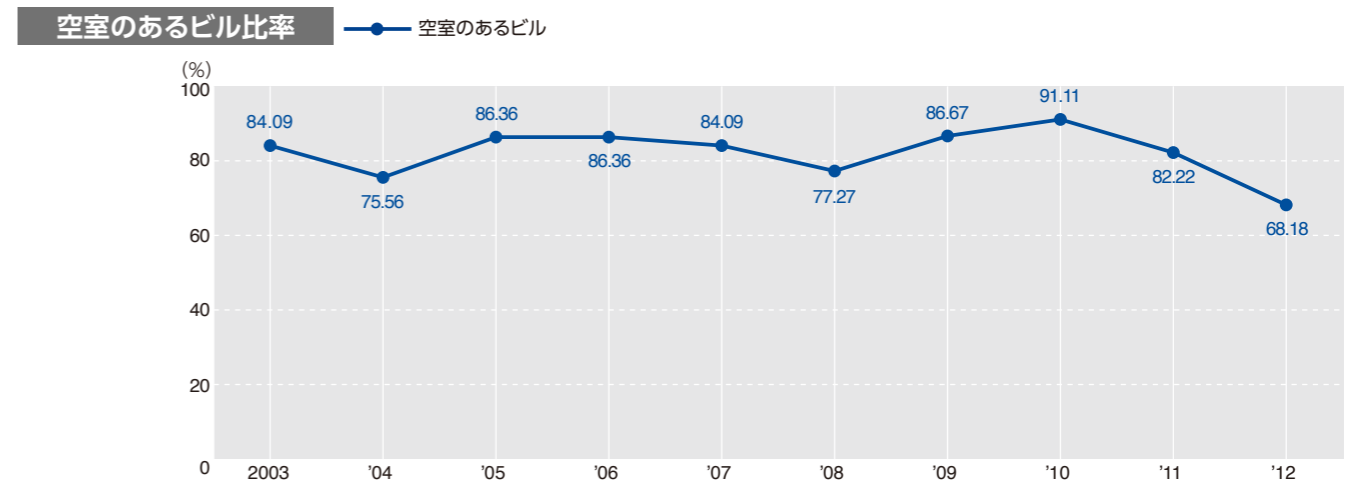
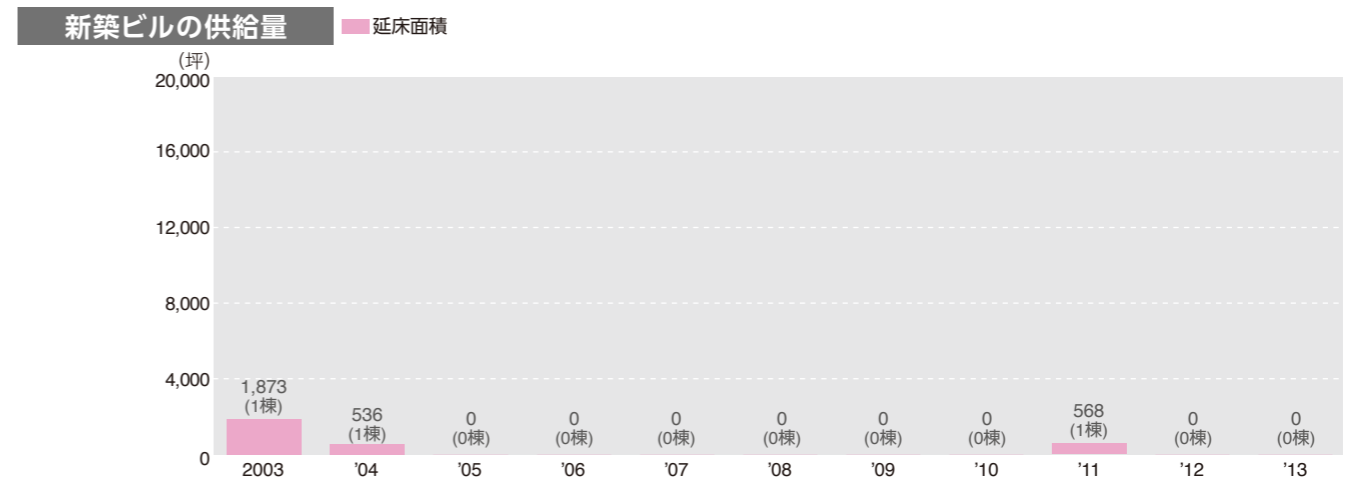
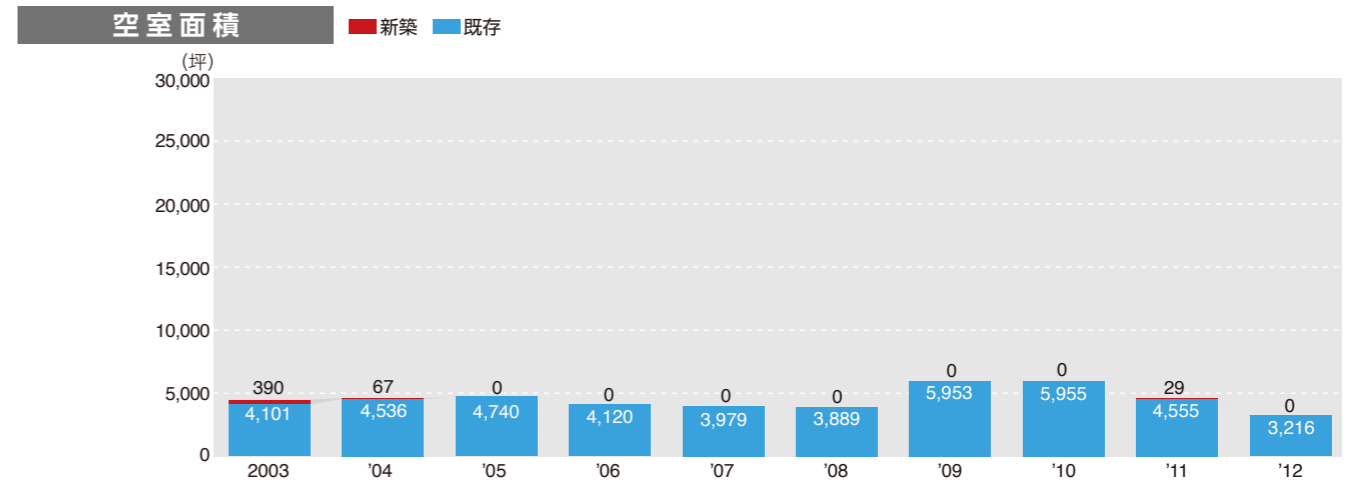
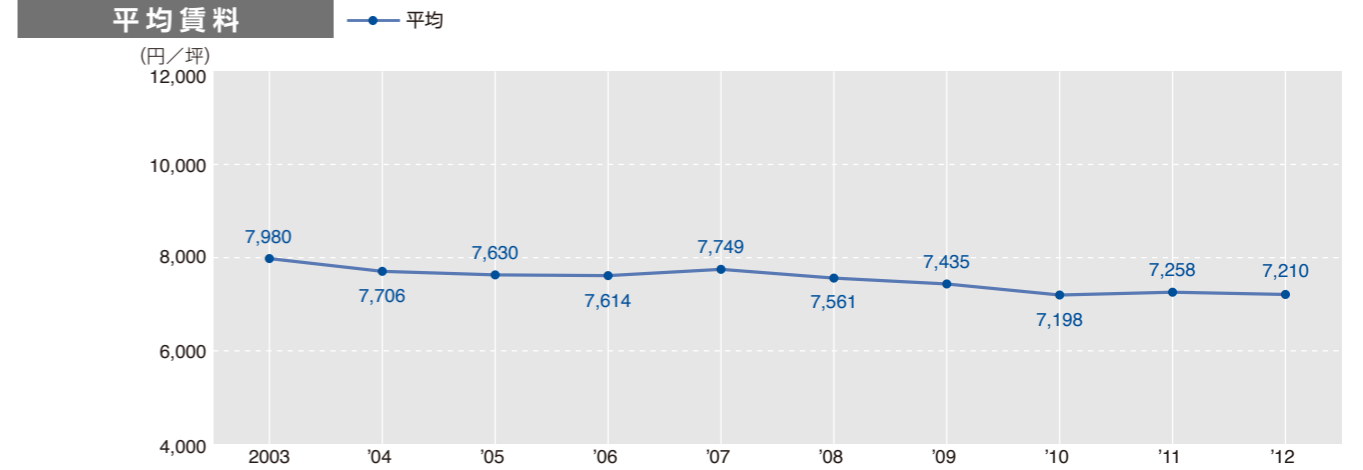
# 周辺オフィス地区

## 2012年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.67%。前年同月比4.65ポイント下げました。卸町エリアでは、震災復興に携わる企業などの新規進出が引き続いたほか、近隣自社ビルからの分室需要、コスト削減を目的とした他地区からの借り換え移転の動きが見られました。泉中央エリアでは、2011年12月に竣工した新築ビルが高稼働となり、大規模リニューアルを実施したビルの空室在庫が減少しました。周辺オフィス地区全体では解約の動きが少なかったこともあり、空室面積はこの1年間に約1千4百坪減少しました。前年同月比では仙台ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。12月末時点の平均賃料は7,210円。前年同月比0.66% (48円) 下げました。平均空室率は改善したものの、コストを重視した移転需要が見られることから、賃料相場はほぼ横ばいで推移しました。2013年は新規供給の予定はありません。震災復興の需要も落ち着いてきているため、当地区の特性を活かしたテナント企業の誘致策が必要となりそうです。ただ、仙台ビジネス地区内でも賃料相場に割安感があるため、市場は緩やかな改善傾向が続くとの見方が多くなっています。(T.W)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	36,997	37,533	37,227	37,227	37,510	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629
貸室面積(坪)	28,083	28,511	28,266	28,266	28,492	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568
空室面積(坪)	4,491	4,603	4,740	4,120	3,979	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216
空室率/平均(%)	15.99	16.14	16.77	14.58	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67
空室のあるビル比率(%)	84.09	75.56	86.36	86.36	84.09	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18



# 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	オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大末建設	日本産業カウンセラー協会	松井建設
IHI	大塚商会	五洋建設	大成建設	日本GE	マッケ・ジャパン
アイエスエフネット	大塚製菓	サーベリサーチセンター	大成コーレック	日本司法支援センター	松村組
アイ・ティー・シーネットワーク	大林組	サイトサポート・インスティテュート	大同生命保険	日本新薬	松屋フーズ
アイヴィジット	大林不動産	ザイマックス	大日本印刷	日本生命保険	丸善
インフアーマシーズ	大原学園	ザイマックスアクシス	ダイビル	日本駐車場開発	丸紅
あおぞら銀行	岡村製作所	ザイマックス	太平洋セメント	日本通運	丸紅テレコム
アクサ生命保険	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大丸松坂屋百貨店	日本土地建物	丸紅不動産
アクサ損害保険	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	太陽生命保険	日本年金機構	マンパワーグループ
アグレックス	小田急不動産	サノフィ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	みずほ銀行
アサヒ飲料	オムロン	サンケイビル	大和ハウス工業	日本不動産研究所	みずほ証券
旭化成	オムロン パーソナル	サンケイリビング新聞社	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ.	みずほ信託銀行
旭化成建材	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	高木証券	日本郵政	三井住友海上火災保険
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	高島屋	日本旅行	三井住友銀行
アサヒビール	オリックス	サントリーホールディングス	竹中工務店	ネットワンシステムズ	三井住友建設
アサヒファシリティズ	オリックス・ファシリティーズ	サンリアルティー	TAC	ノイエス	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
朝日不動産管理	オリックス不動産	CKD	田辺三菱製菓	野村総合研究所	三井住友ファイナンス&リース
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	オリックス不動産投資顧問	JR九州	中央不動産	野村不動産	三井生命保険
あずさ監査法人	花王	JR東海	中外製菓	野村不動産アーバネット	三井不動産
アストラゼネカ	花王カスタマーマーケティング	JR西日本	中電不動産	野村リビングサポート	三井不動産ビルマネジメント
アディダスジャパン	花王ビジネスアソシエ	JR東日本	中部経済新聞社	ハイエル薬品	三井不動産リアルティ
アデコ	科研製菓	JR東日本ビルディング	都築電気	ハイパー	三菱オートリース
アメリカンファミリー生命保険	カンオ計算機	JFEエンジニアリング	TIS	間組	三菱地所
荒井商店	鹿島建設	JFE商事	デイリーヤマザキ	パスコ	三菱地所設計
安藤建設	カネボウ化粧品	JFEスチール	テーオーシー	長谷工ライブネット	三菱地所ハウスネット
イー・アクセス	兼松	JCB	電通フークス	パナナ	三菱地所プロパティマネジメント
ECC	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	テンプスタッフ	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
飯野海運	紙与産業	シティバンク銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所レジデンス
イオンクレジットサービス	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	シブララタ生命保険	東急建設	ハリマビシステム	三菱倉庫
イオンリテール	カルピス	清水建設	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱電機ビルテクノサービス
イチケン	関西工	ジャックス	東急不動産	阪急電鉄	三菱電機ライフサービス
出光興産	関西不動産	ジョーンズ ラング ラサール	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱東京UFJ銀行
伊藤忠アーバンコミュニティ	岸本エステート	新興サービス	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱マテリアル
伊藤忠紙パルプ	キッセイ薬品工業	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	三菱UFJ信託銀行
伊藤忠商事	キャンシシステムアンドサポート	新皇和不動産	東京海上日動フアンシィーズ	ビクターエンタテインメント	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠食品	キャンマークetingジャパン	新日鉄興和不動産	東京海上不動産投資顧問	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠テクノソリューションズ	キャリアリンク	シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京ガス都市開発	日立キャピタル	三菱UFJリース
伊藤忠都市開発	共栄火災海上保険	スターバックス コーヒー ジャパン	東京急行電鉄	日立金属	御幸ビルディング
イトーキ	共同施設	スヴェンソン	東京スター銀行	日立システムズ	室町クリエイト
イナバインターナショナル	京都きもの友禅	住动物産	東京建物	日立情報通信エンジニアリング	室町建物
井上特殊鋼	共立メンテナンス	東京ビルマネージメント	東京建物不動産販売	日立製作所	明治安田生命保険
インクグロウ	杏林製菓	住友商事	東芝	日立ソリューションズ	明治安田ビルマネジメント
ウチダエスコ	キリンビール	住友生命保険	東芝ITサービス	日立ソリューションズ	名鉄不動産
内田洋行	キリンビバレッジ	住友倉庫	東芝情報機器	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
エイゼック	近畿日本ツーリスト	住友不動産	東芝ファイナンス	日立プラントテクノロジー	メットライフアフラコ生命保険
エイチ・アイ・エス	銀泉	住友不動産販売	東宝不動産	日立メディアコ	メンバーズ
エイブル	近鉄エクスプレス	住友林業	東洋紡不動産	日之出産業	毛髪クリニックリーブ21
永和不動産	熊谷組	駿河台学園	東和不動産	日之出水道機器	もしもしホットライン
ANAファシリティーズ	KUMON	セイコーエプソン	トーマツ	ヒューマンアカデミー	森トラスト
エーザイ	クラシエ薬品	セイコーホールディングス	戸田建設	ヒューマンリソシア	森ビル
江崎グリコ	グリーンイノベーションホールディング	清和クリエイト	凸版印刷	ビルネット	安田ビル
SAPジャパン	クレディ・スイス証券	飛島建設	飛島建設	ファイザー	安田不動産
SMBCフレンド証券	クレディセゾン	積水化学工業	トヨタ自動車	VSN	安田不動産
NREG東芝不動産	クラブ	積水ハウス	トランスコスモス	フィリップスエレクトロニクスジャパン	ヤマト運輸
NEC	くろがね工作所	積水メディカル	福岡不動産	フォーラムエンジニアリング	UR都市機構
NECネットエスアイ	グンゼ	セコム	富国生命保険	福岡銀行	UCC上島珈琲
NECファシリティーズ	京王電鉄	セブノイレブン・ジャパン	富士火災海上保険	富士通	郵政福祉
NECフィールドینگ	京王不動産	全日空	富士ゼロックス	富士通エフ・アイ・ピー	郵船不動産
NKSJひまわり生命保険	KDDI	ゼンリン	フジタ	富士通パーソナルズ	ユニバーサルエンターテインメント
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	綜合警備保障	富士通	富士通エフ・アイ・ピー	横浜銀行
NTTデータ	KDDIビルディグ	総合ビルマネジメント	富士通エフ・アイ・ピー	富士通フーパーソナルズ	横浜市
NTT都市開発	建設技術研究所	総合ビルマネジメント	富士通パーソナルズ	物産不動産	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発西日本BS	公共建物	双日	物産不動産	プラス	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	厚生労働省	綜通	プルデンシャル生命保険	平和不動産	リグルート
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソニー生命保険	日通不動産	ペネッセコーポレーション	リコー
NTT西日本	国際紙パルプ商事	ソフトバンクBB	日鉄住金興産	ベルシステム24	リコーテクノシステムズ
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	ソフトバンクモバイル	日東紡	ベルシステム24	リソナ銀行
NTT東日本	国土交通省	第一生命保険	日本アイ・ビー・エム	ベルシステム24	リリカラ
NTTファイナンス	コクヨ	第一ビルディング	日本イー・ピー・エム	メイラン製菓	レインズインターナショナル
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	大栄不動産	日本ERI	前澤工業	レジデンス・ビルディングマネジメント
MID都市開発	互光建物管理	ダイエー	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
エン・ジャパン	コスモスイニシア	大京	日本ケーミファ	前田不動産	ローソン
王子不動産	コスモ石油	大京リアルド	日本航空	マスミューチュアル生命保険	ワキタ

(2012年12月時点)

# 当社の沿革

## ■会社概要

商号	三鬼商事株式会社
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円(払込済)
代表者	飯嶋 清
社員数	190名
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

ホームページ http://www.e-miki.com

- 定期刊行物
- MIKI OFFICE REPORT
  - 最新オフィスビル市況
  - オフィスリポート
  - Officepress
  - メールマガジン

宅地建物取引業者免許証番号	国土交通大臣(13)第629号
所属団体	(社)全日本不動産協会会員 <p>(社)不動産保証協会会員</p> <p>(社)ニューオフィス推進協議会会員</p> <p>日本貸しビル流通協会会員</p>

<b>■全国ネットワーク</b>			
<b>本社・支店所在地</b>			
本社	<span>〒104-0028</span> 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3272-1411(代)	
調査室	<span>〒104-0031</span> 東京都中央区京橋2-4-12		

<b>支店</b>			
京橋	<span>〒104-0028</span> 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3275-1611	
新橋	<span>〒105-0003</span> 東京都港区西新橋1-4-9	TEL(03)3580-0171	
神田	<span>〒101-0041</span> 東京都千代田区神田須田町1-28	TEL(03)3253-4061	
新宿	<span>〒163-0638</span> 東京都新宿区西新宿1-25-1	TEL(03)3348-2741	
札幌	<span>〒060-0005</span> 札幌市中央区北5条西6-2-2	TEL(011)231-5481	
仙台	<span>〒980-0014</span> 仙台市青葉区本町1-1-1	TEL(022)262-3251	
横浜	<span>〒231-0062</span> 横浜市中区桜木町1-1-8	TEL(045)662-5221	
名古屋	<span>〒450-0001</span> 名古屋市中村区那古野1-47-1	TEL(052)586-2691	
大阪	<span>〒541-0056</span> 大阪市中央区久太郎町3-6-8	TEL(06)6252-8821	
福岡	<span>〒812-0011</span> 福岡市博多区博多駅前1-15-20	TEL(092)471-0861	

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。

## 三鬼商事株式会社 お客様サービス室

# 0120-38-8107

月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00

**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。



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>