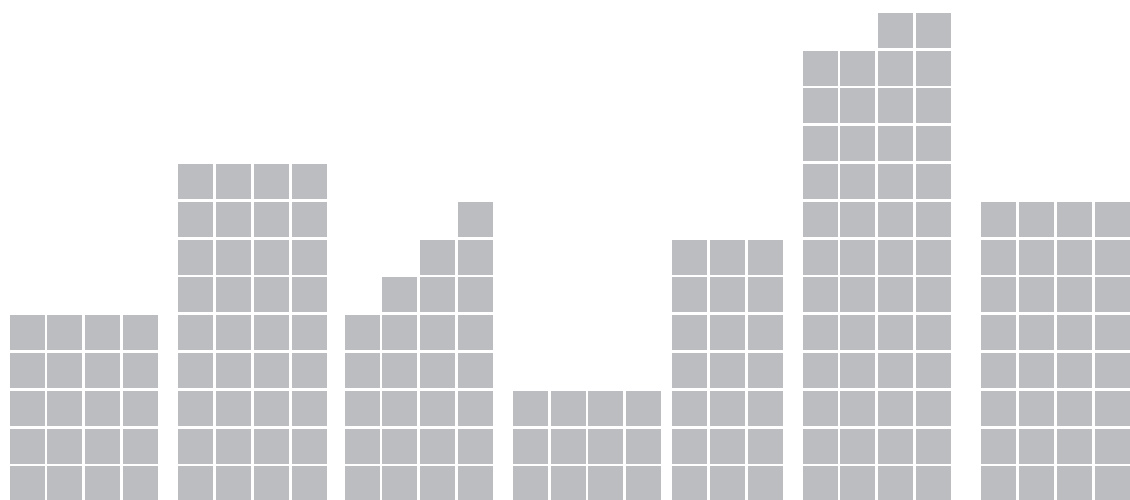


MIKI

三鬼オフィスレポート 仙台2014

OFFICE REPORT

SENDAI 2014



## ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われまます。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。

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。

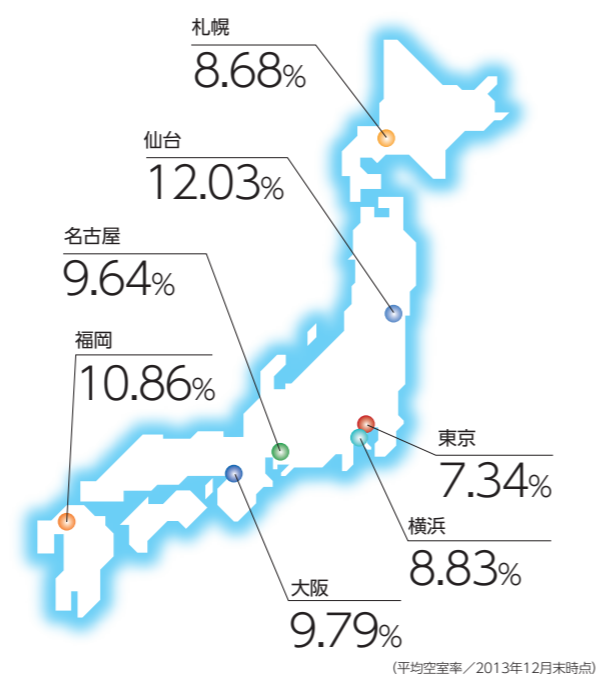
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2014 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

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国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。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。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7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場は下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30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

### 大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場は下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

## 札幌 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、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

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台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9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で出始めたことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル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

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビル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堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

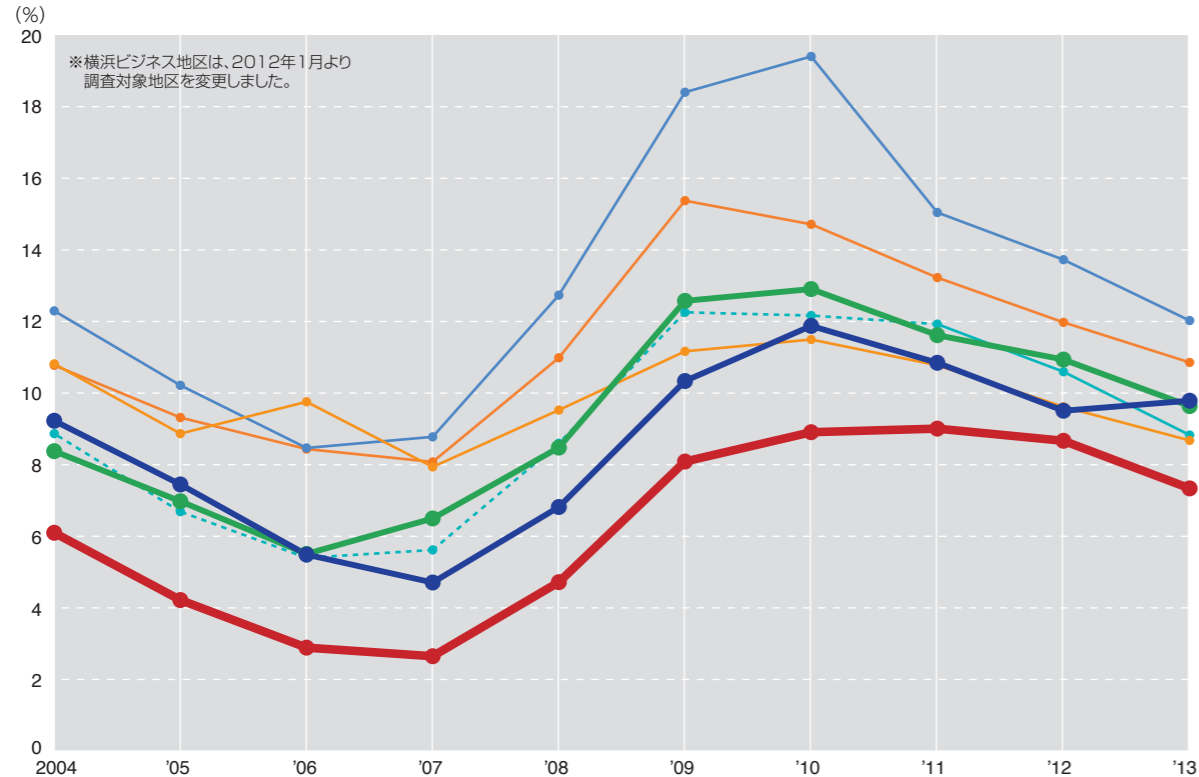
## 調査対象について

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。

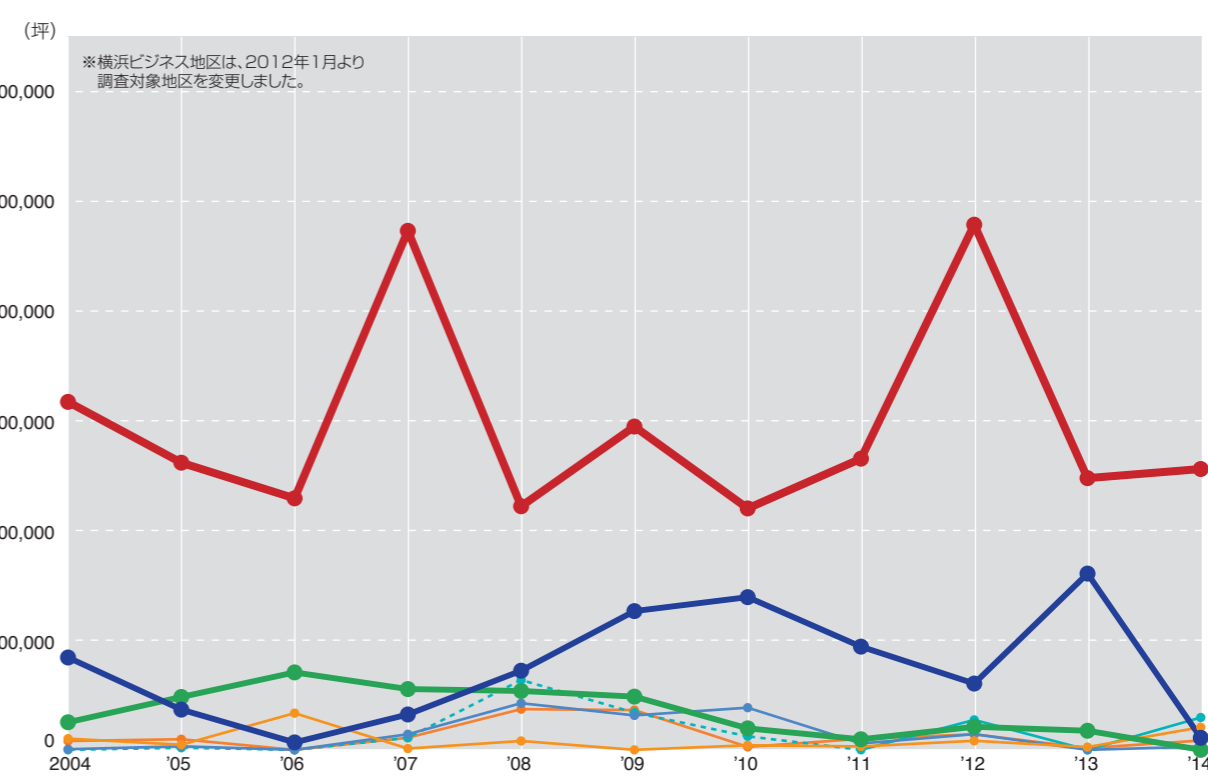
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／429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
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／485棟

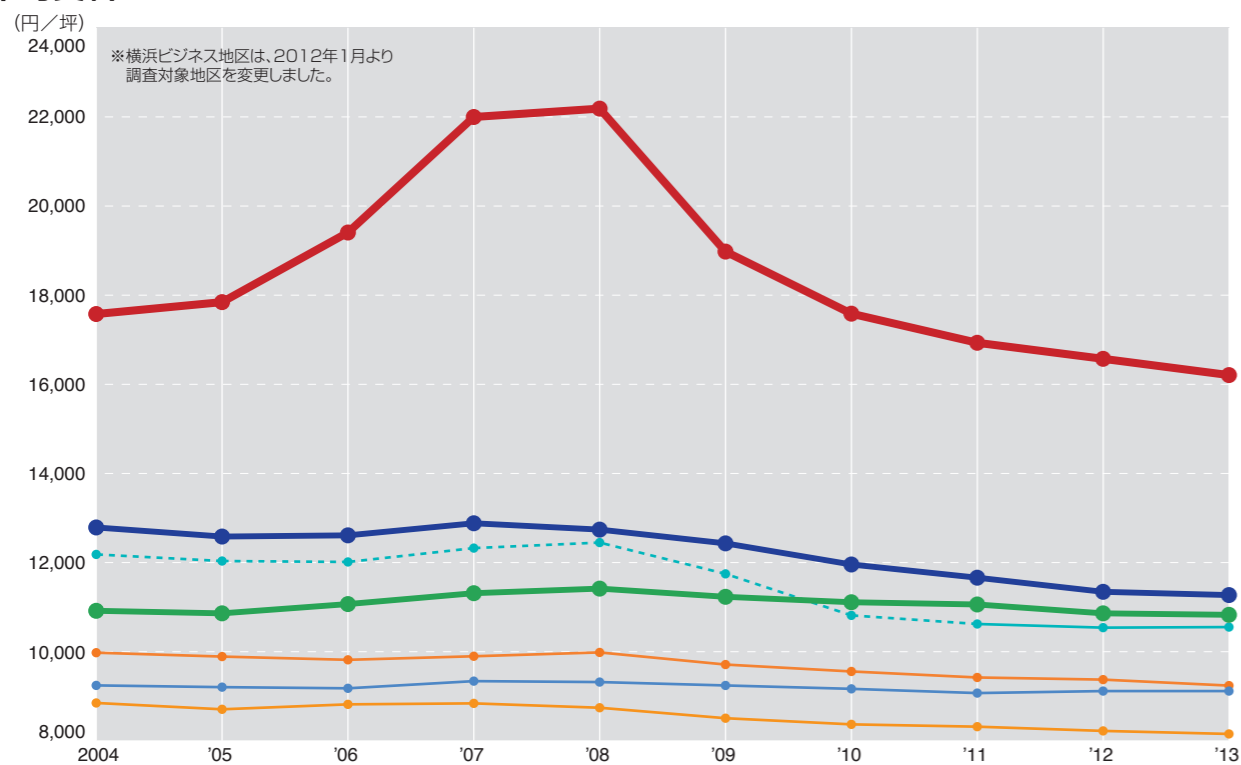
## 平均空室率



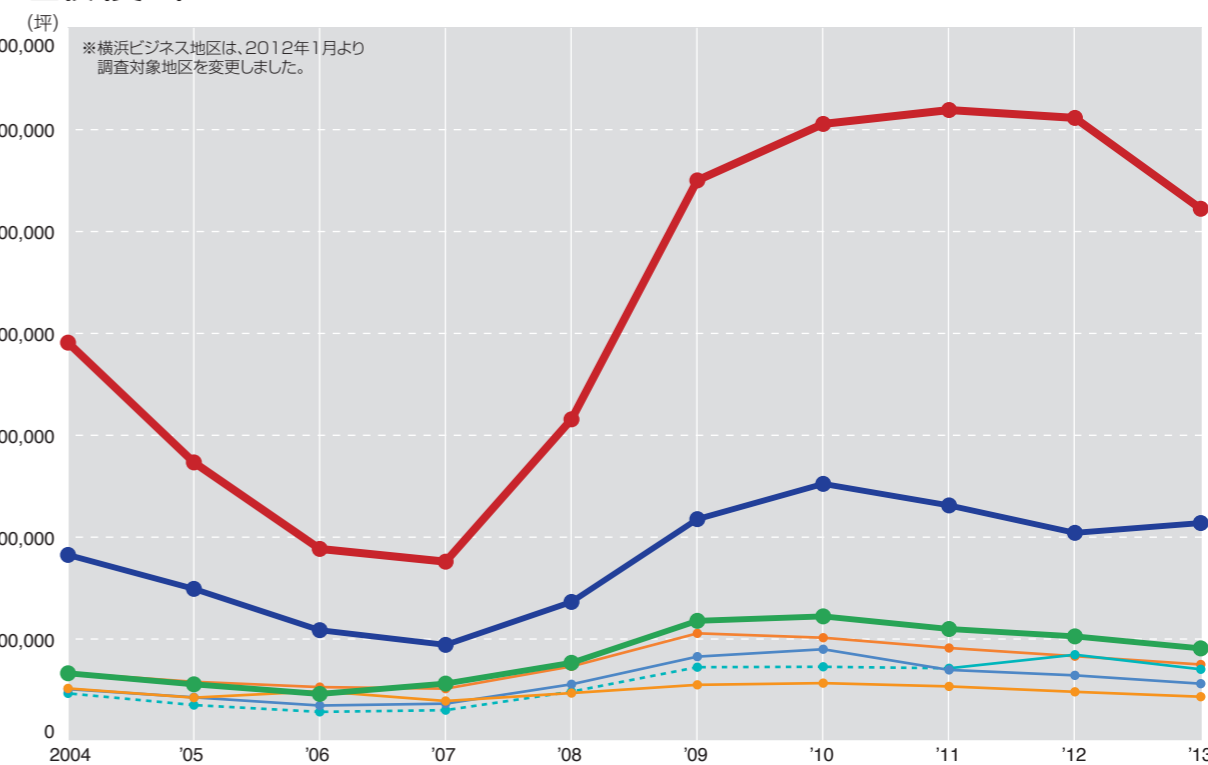
## 供給量(延床面積)



## 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。

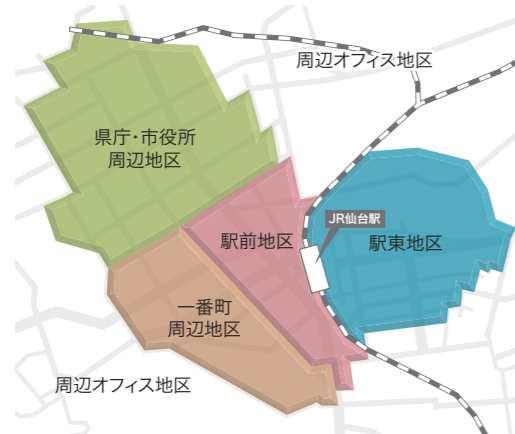
**調査対象ビル数** ■延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルは**355棟**。  
（新築ビル**0棟**、既存ビル**355棟**）

**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%

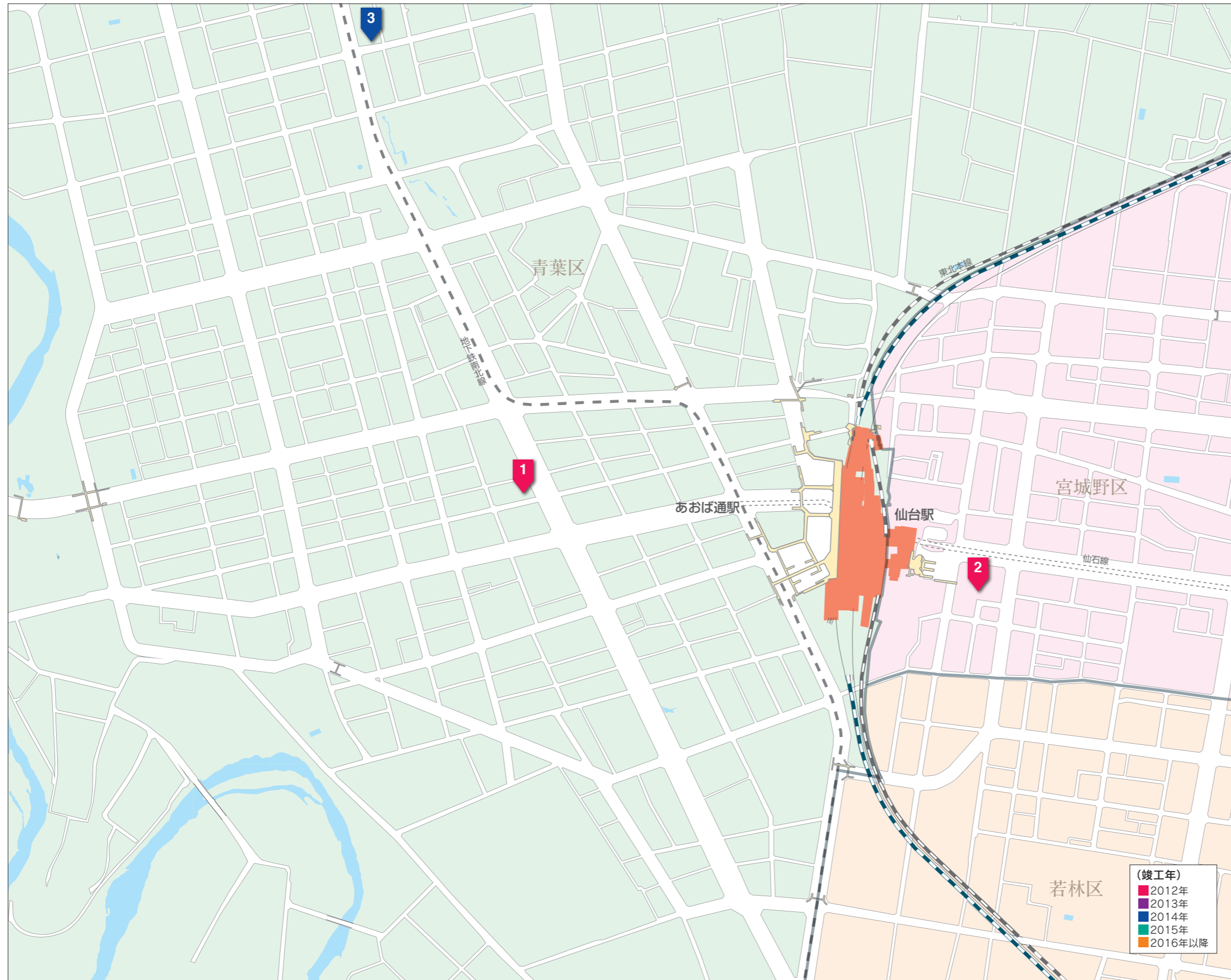
- 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2013年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2004年～2012年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2014年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2013年以前の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。



2013年11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 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
- 2 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
- 3 (仮)イースタンビル**  
2014年9月竣工／延床面積：約2,874坪／地上9階

(竣工年)  
■ 2012年  
■ 2013年  
■ 2014年  
■ 2015年  
■ 2016年以降

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>

(2014年2月時点)

# 仙台ビジネス地区①

## 2013年の動向

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は大型テナントの動きが減少し、中小規模の需要が主流となっていたことから平均空室率は小幅な低下が続きました。1月から5月は募集開始や大型解約の影響が見られ、平均空室率は13%台で推移しました。6月以降は全体的に解約の動きが少なくなり、館内増床や中小規模の新規需要など、テナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に2008年12月以来、4年7カ月ぶり(※)に13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた2012年3月竣工の大規模複合ビルにも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はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,117円。仙台のオフィスビル市場では、テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で始まったことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。(S.M) ※2011年3月は集計を休止しました。

### <平均空室率の推移と動向>

▼1月/13.55%、前月比0.18ポイント低下。新規進出や館内増床に伴う成約の動きが見られた。解約の影響も少なく、空室面積が約1千坪減少した。平均空室率は5カ月連続の改善となった。平均賃料は9,110円、前月比0.08%(7円)下落した。

▼2月/13.53%、前月比0.02ポイント低下。オフィスの成約の動きは少なかったが、店舗の大型需要が見られた。ただ、自社ビルへの移転などに伴う解約の影響があったため、平均空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は9,112円、前月比0.02%(2円)上昇した。

▼3月/13.39%、前月比0.14ポイント低下。平均空室率は7カ月連続で改善。一部でコールセンターの大型解約の動きが見られたが、中小規模の拡張移転やビルの取壊しに伴う募集中止などがあり、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は9,099円、前月比0.14%(13円)下落した。

▼4月/13.26%、前月比0.13ポイント低下。テナント企業の動きが少なく、オフィスビル市場は低調な市況で推移した。ただ、小規模な新規進出が比較的多かったほか、一部で拡張移転や館内増床の動きが見られ、平均空室率は8カ月連続の低下となった。平均賃料は9,092円、前月比0.08%(7円)下落した。

▼5月/13.39%、前月比0.13ポイント上昇。オフィス需要が少ない低調な市況が続いた。小規模な成約の動きが主流となっている中、募集開始や大型解約の影響があり、平均空室率が9カ月ぶりに上昇した。平均賃料は9,097円、前月比0.05%(5円)上昇した。

▼6月/13.10%、前月比0.29ポイント低下。拡張移転や集約に伴う大型成約、店舗やショールームの成約なども見られた。解約の影響が小さかったため、空室面積は約1千4百坪減少した。1階部分の

空室在庫が少なくなっている。平均賃料は9,120円、前月比0.25%(23円)上昇した。

▼7月/13.00%、前月比0.10ポイント低下。一部で大型解約の動きが見られたが、全体的に解約の影響は小さかった。拡張移転や小規模な新規需要が続いたため、平均空室率は2カ月連続の改善となった。平均賃料は9,126円、前月比0.07%(6円)上昇した。

▼8月/12.82%、前月比0.18ポイント低下。平均空室率は2008年12月以来の12%台に改善。駅前地区で館内増床の動きが目立ったほか、小規模の新規需要が続いている。大型解約の動きがなかったこともあり、空室面積は約8百坪減少した。平均賃料は9,110円、前月比0.18%(16円)下落した。

▼9月/12.57%、前月比0.25ポイント低下。コールセンターの需要が比較的多く見られた。また、小規模の新規需要や館内増床など、テナント企業の前向きな移転の動きが続いている。平均賃料は9,101円、前月比0.10%(9円)下落した。

▼10月/12.38%、前月比0.19ポイント低下。館内増床のほか一部で大型成約があった。解約の動きが少なくなり、拡張傾向の需要が続いているため、平均空室率は6月以降連続で低下している。平均賃料は9,098円、前月比0.03%(3円)下落した。

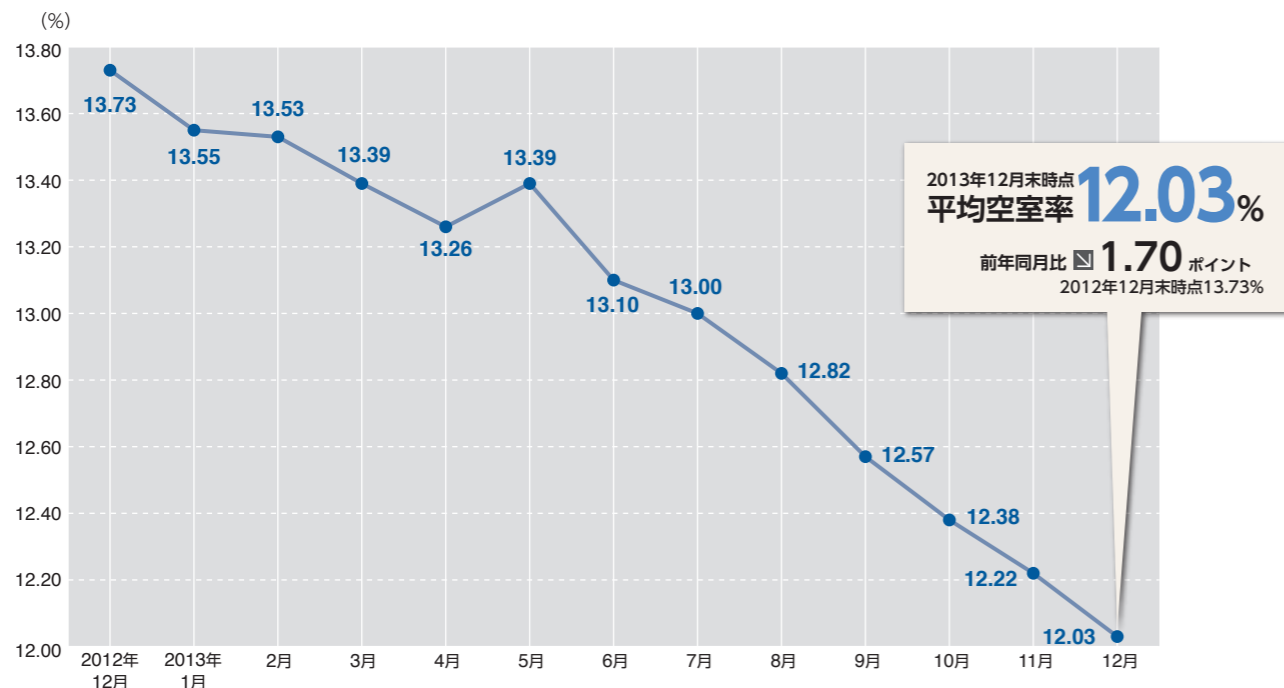
▼11月/12.22%、前月比0.16ポイント低下。中小規模の館内増床のほか、一部で大型成約の動きが見られた。再募集や解約の影響も小さく、空室面積は約8百坪減少した。平均空室率は6カ月連続の改善となった。平均賃料は9,114円、前月比0.18%(16円)上昇した。

▼12月/12.03%、前月比0.19ポイント低下。平均空室率は7カ月連続で下げて、2008年9月(12.00%)の水準まで改善した。募集開始や統合に伴う解約の影響があったが、築年数の浅いビルに新規進出に伴う大型成約の動きが見られた。平均賃料は9,117円、前月比0.03%(3円)上昇した。

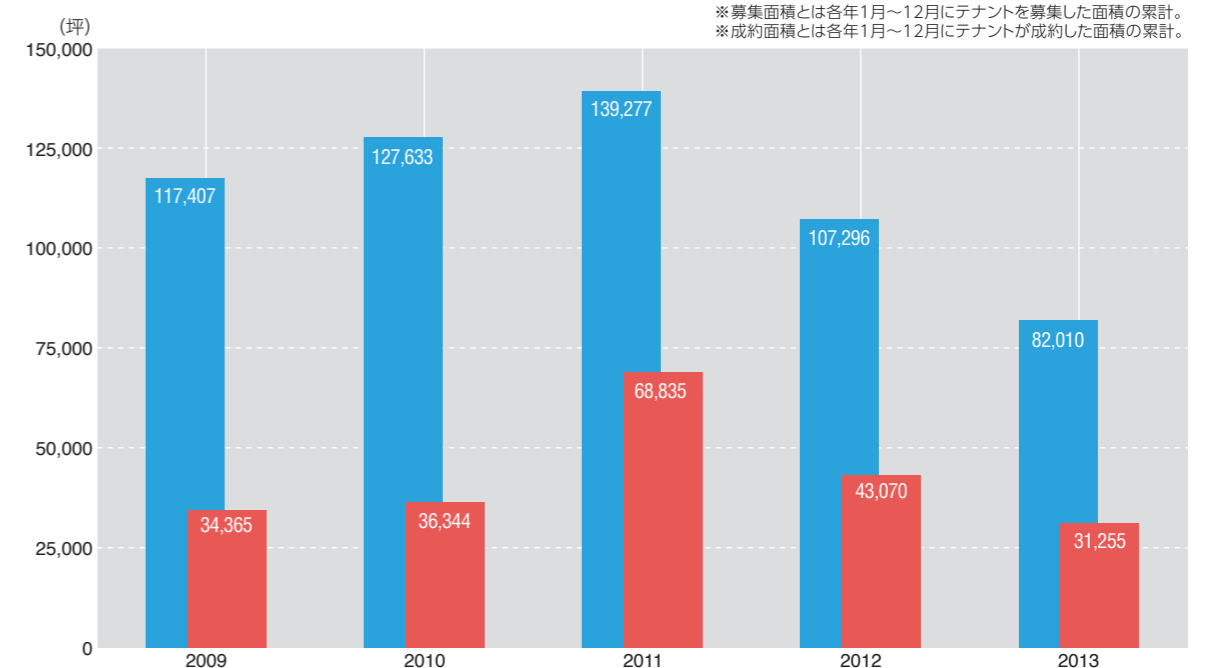
## 今後の状況

仙台ビジネス地区では、築年数の浅いビルを中心に成約の動きが続いたため、2008年～2012年に竣工したビルは一部で募集面積を大きく残しているほかは、ほとんどのビルが満室や高稼働となっています。このような状況の中、2014年の新規供給は9月に県庁・市役所周辺地区で竣工を予定している〔仮称〕イースタンビル(延床面積約2,874坪)1棟のみとなります。オフィスビル市場に供給される面積が少ないため、築浅ビルの品薄感がさらに強まりそうです。賃料相場については、12%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、空室在庫の解消が進んだ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、賃料相場はおおむね横ばいで推移すると思われます。仙台のオフィスビル市場ではテナント企業の大型需要が減少し、中小規模の動きが多くなっています。これらの移転需要に対する柔軟な対応が空室解消の決め手となってきそうです。(S.M)

平均空室率(月次) ●平均

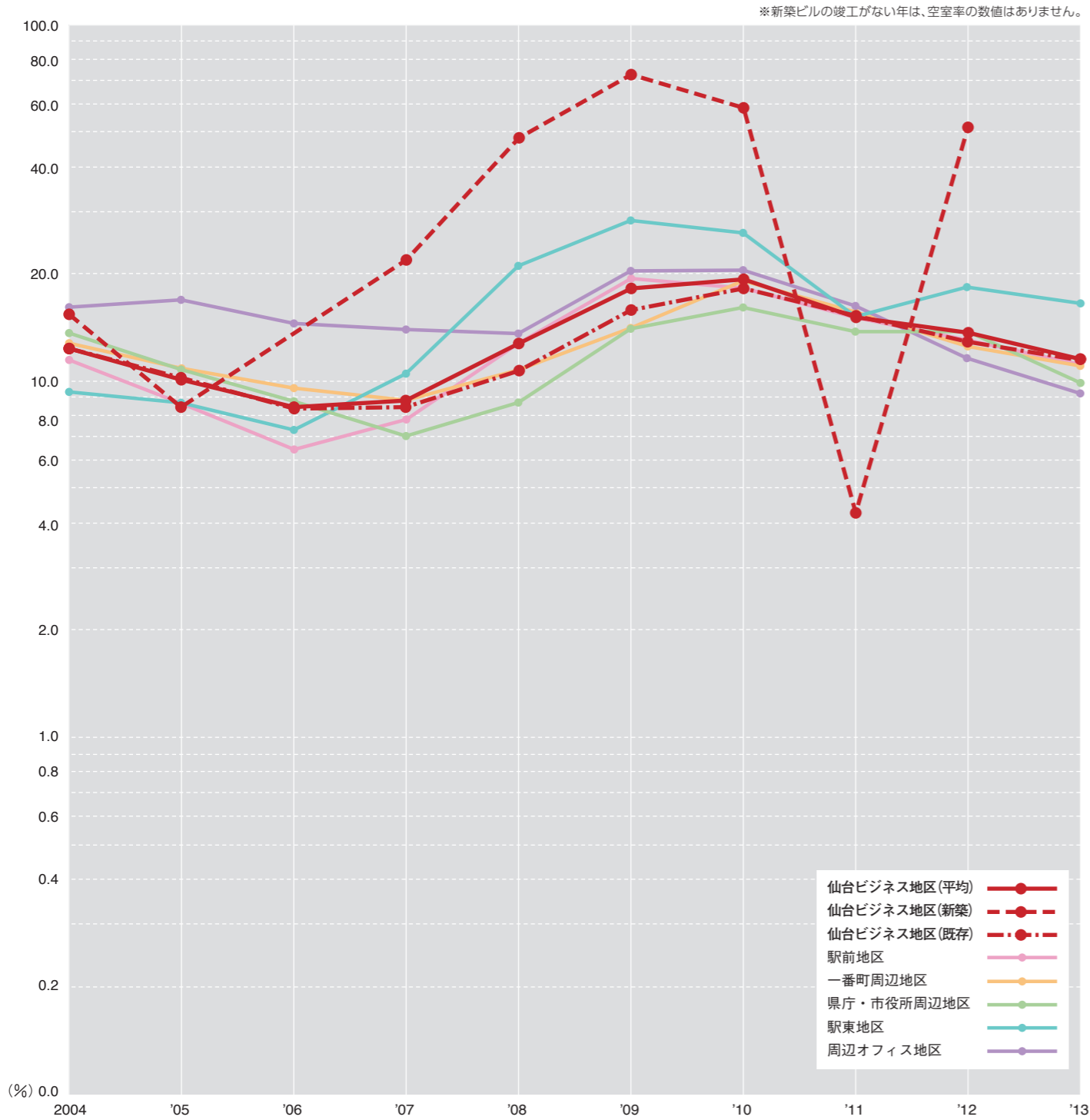


募集面積と成約面積 ■募集面積 ■成約面積



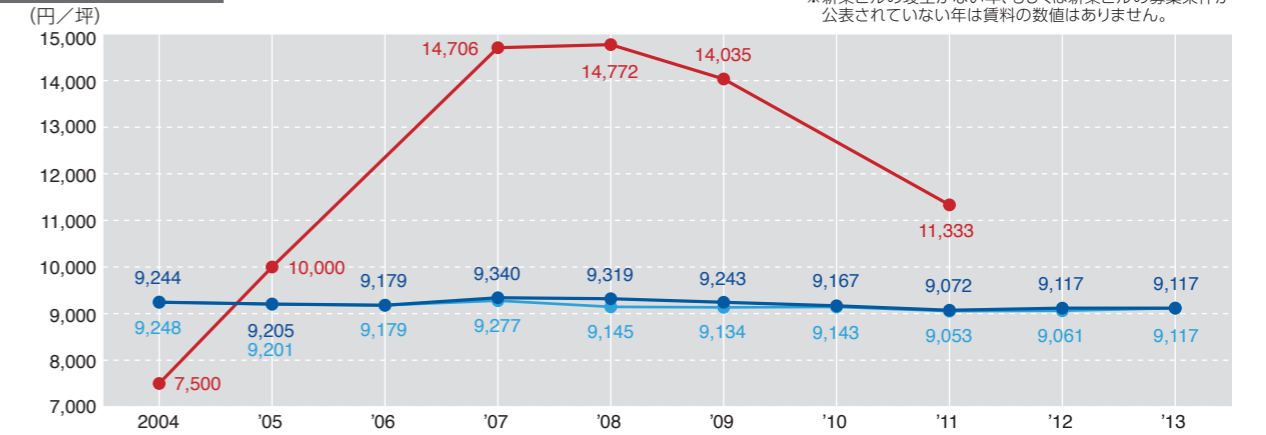
# 仙台ビジネス地区②

## 空室率

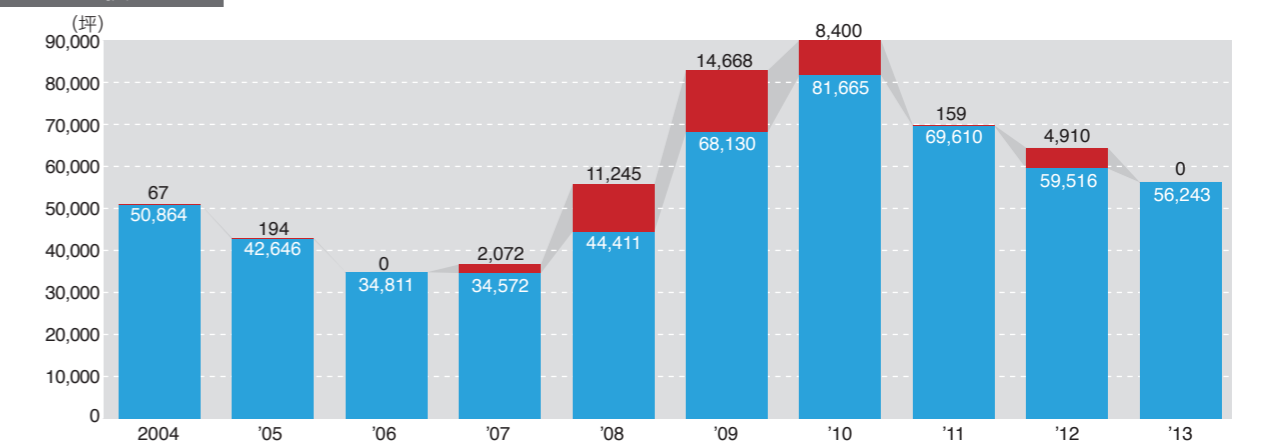


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	584,293	589,851	577,942	587,273	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656
貸室面積(坪)	414,190	419,262	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463
空室面積(坪)	50,931	42,840	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243
空室率/平均(%)	12.30	10.22	8.47	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03
空室率/新築(%)	15.65	8.42	—	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	—
空室率/既存(%)	12.29	10.23	8.47	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03
空室のあるビル比率(%)	83.29	81.59	77.59	74.43	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87

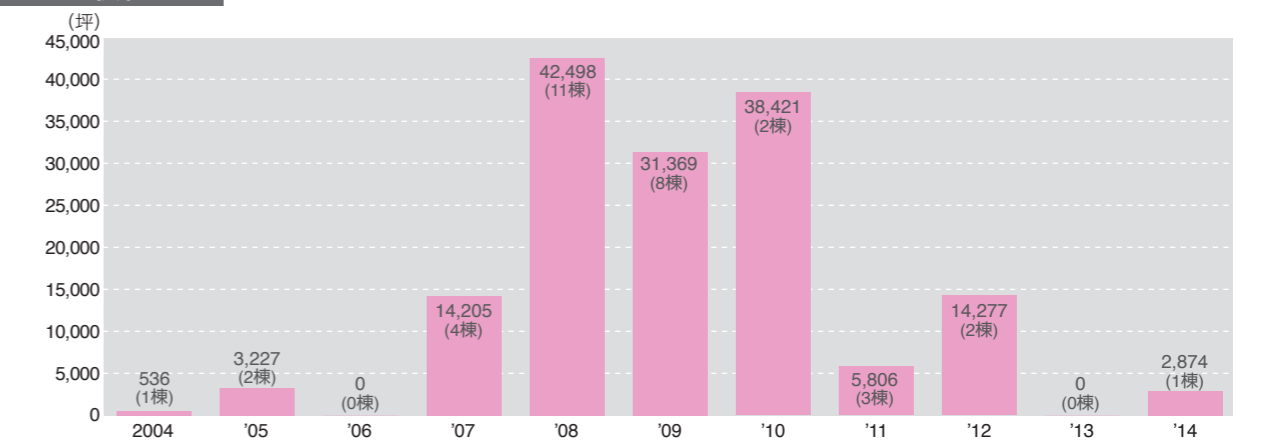
## 平均賃料



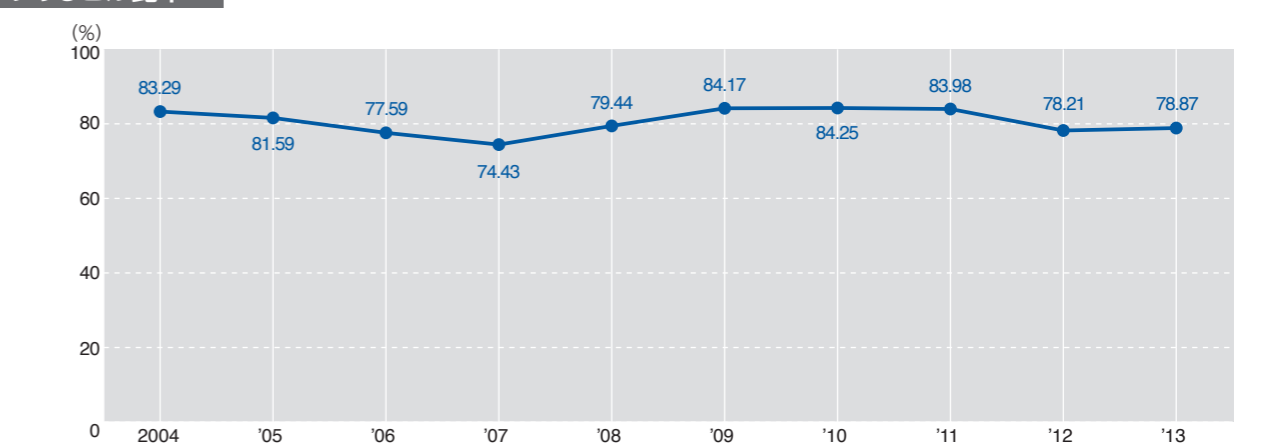
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

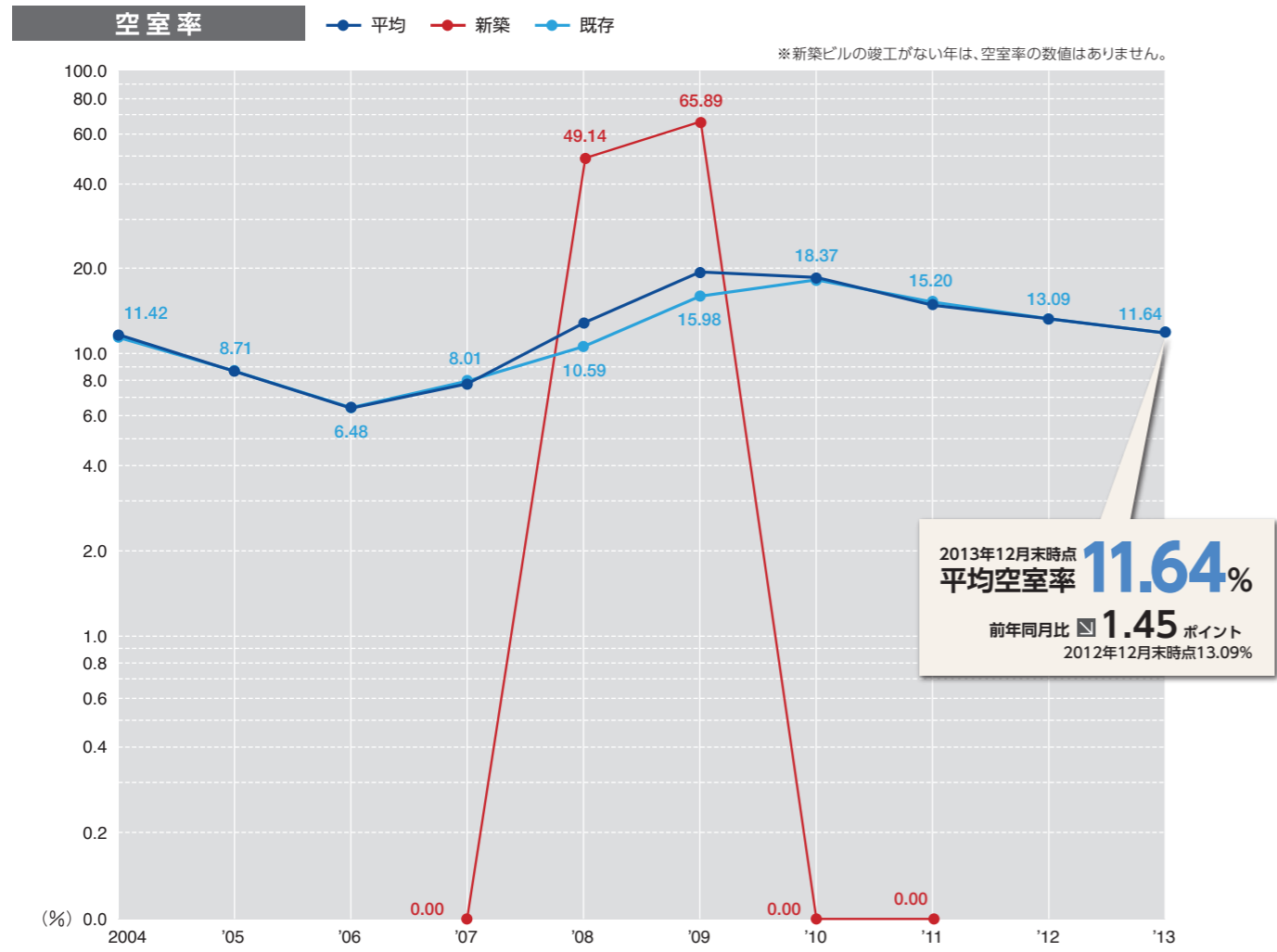




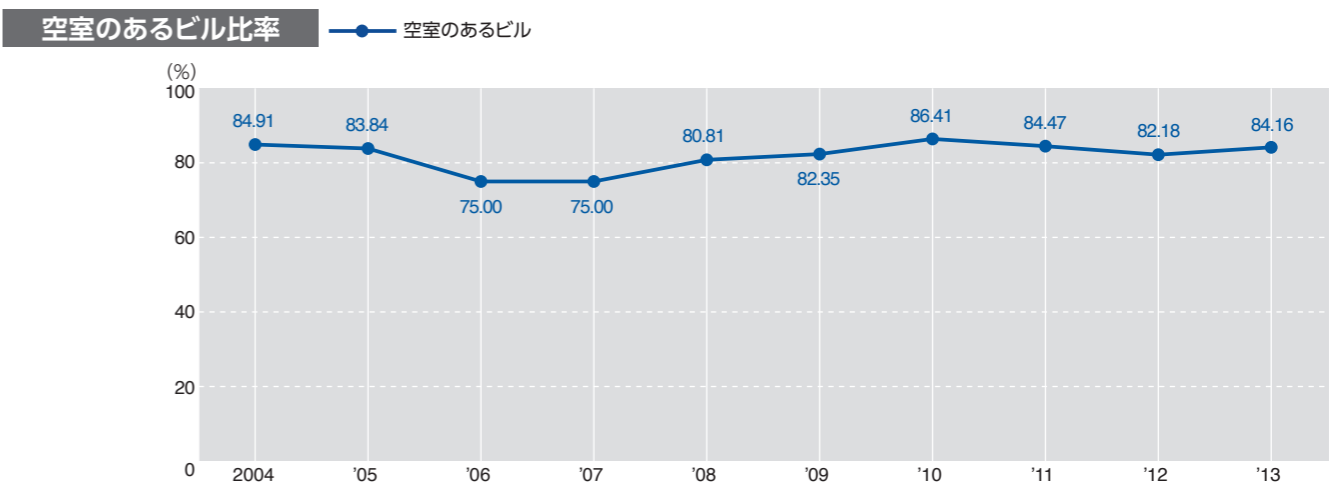
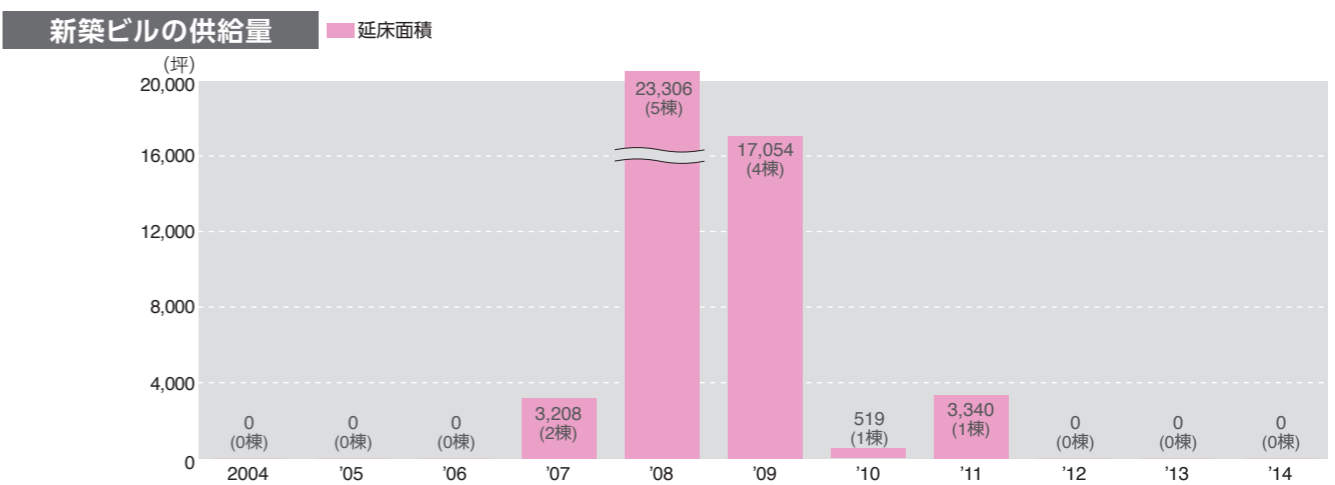
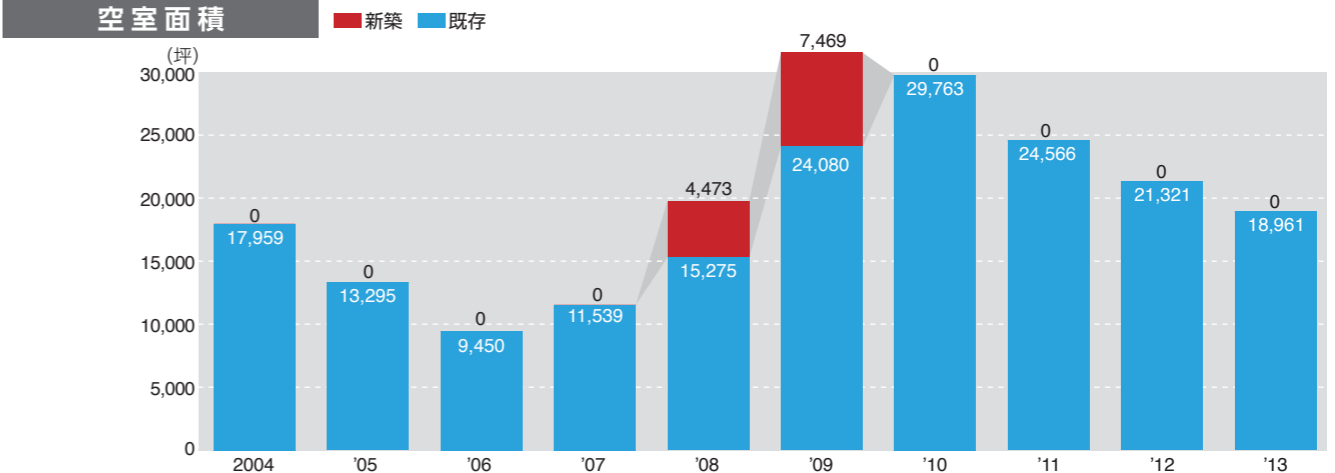
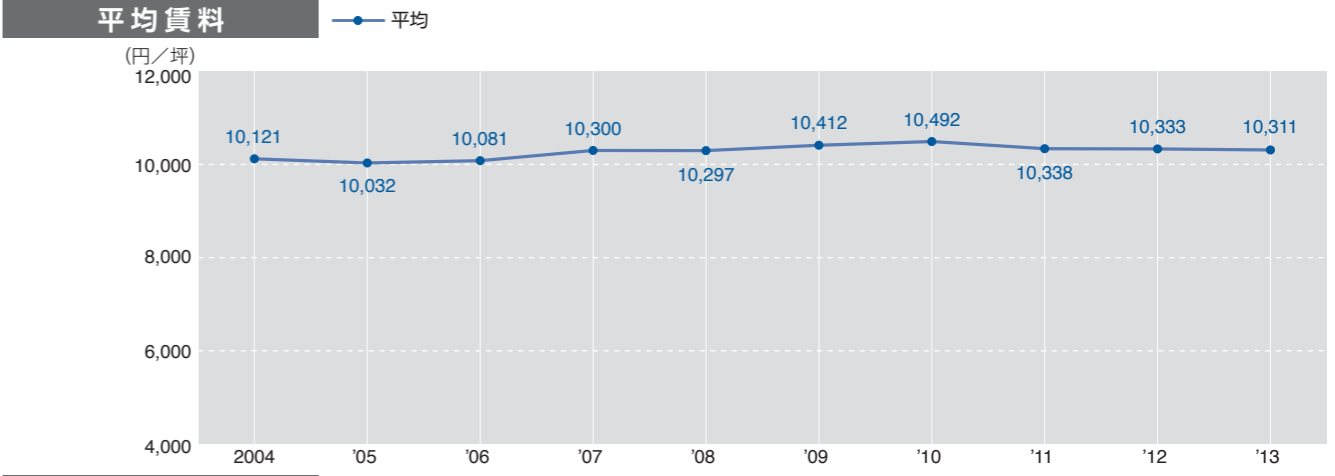
# 駅前地区

## 2013年の動向 および今後の状況

駅前地区の2013年12月末時点の平均空室率は11.64%。前年同月比1.45ポイント低下しました。2013年前半は大型解約や館内縮小などの影響により平均空室率は12%台後半から13%台で推移していたものの、7月以降はテナント企業の移転需要が活発に見られ、9月には2008年7月以来の11%台まで改善しました。2013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のほか、拡張移転や新規進出などの動きが見られました。また、店舗の大型成約やコールセンターの需要などもあったことから、駅前地区の空室面積はこの1年間に約2千4百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,311円。前年同月比0.21% (22円) 下げました。築年数の浅いビルでは募集賃料を若干見直すビルもあったものの、それ以外のビルではほぼ横ばいとなっていることから、賃料相場は小幅に上下しつつ、仙台ビジネス地区内で最も高い1万円台で推移しました。当地区では、2014年も新規供給の予定がなく、且つテナント企業のオフィス需要が堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続くと思われます。(H.I)



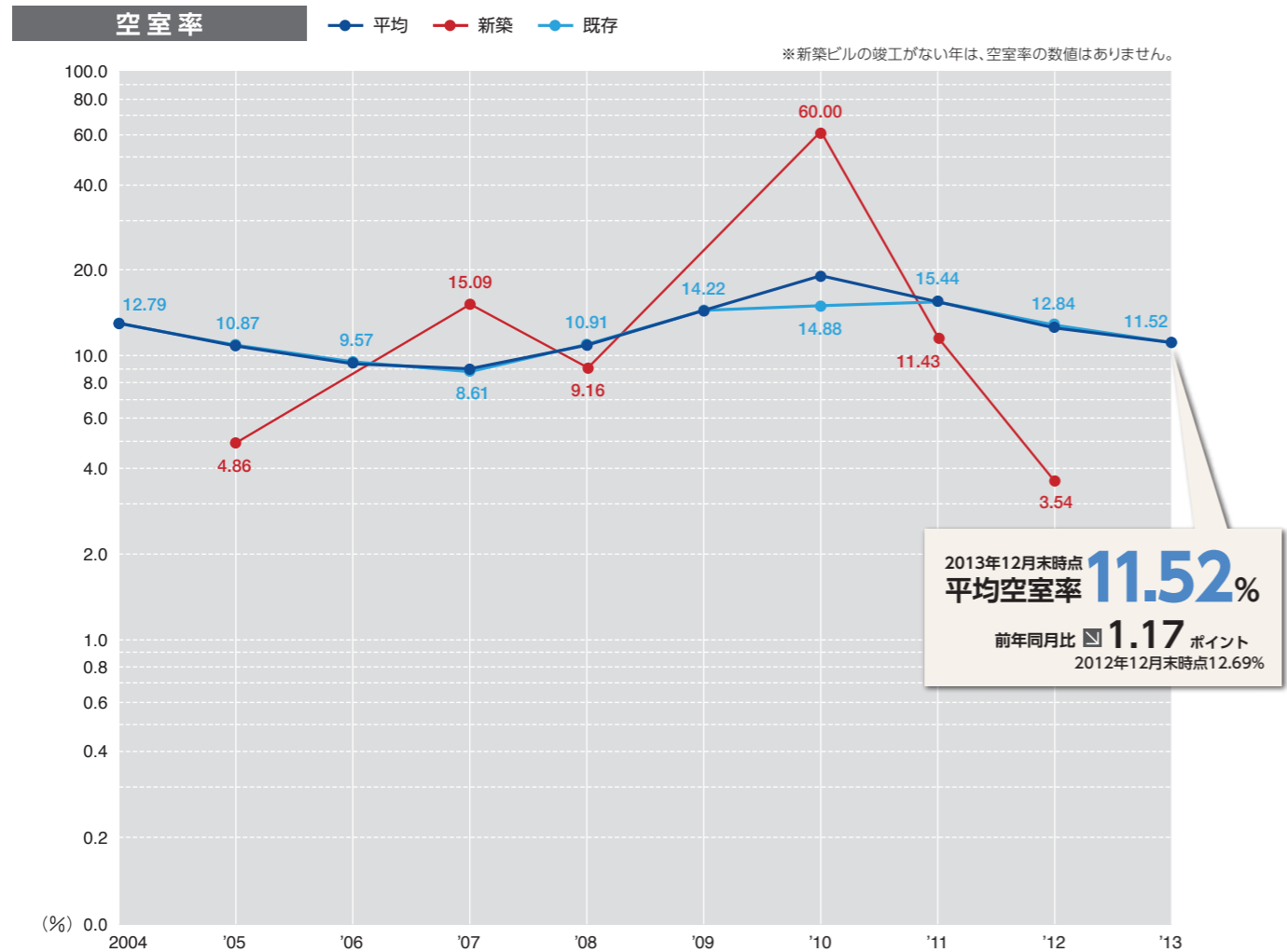
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	226,588	220,472	210,301	211,256	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552
貸室面積(坪)	157,289	152,554	145,732	146,364	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866
空室面積(坪)	17,959	13,295	9,450	11,539	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961
空室率/平均(%)	11.42	8.71	6.48	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64
空室のあるビル比率(%)	84.91	83.84	75.00	75.00	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16



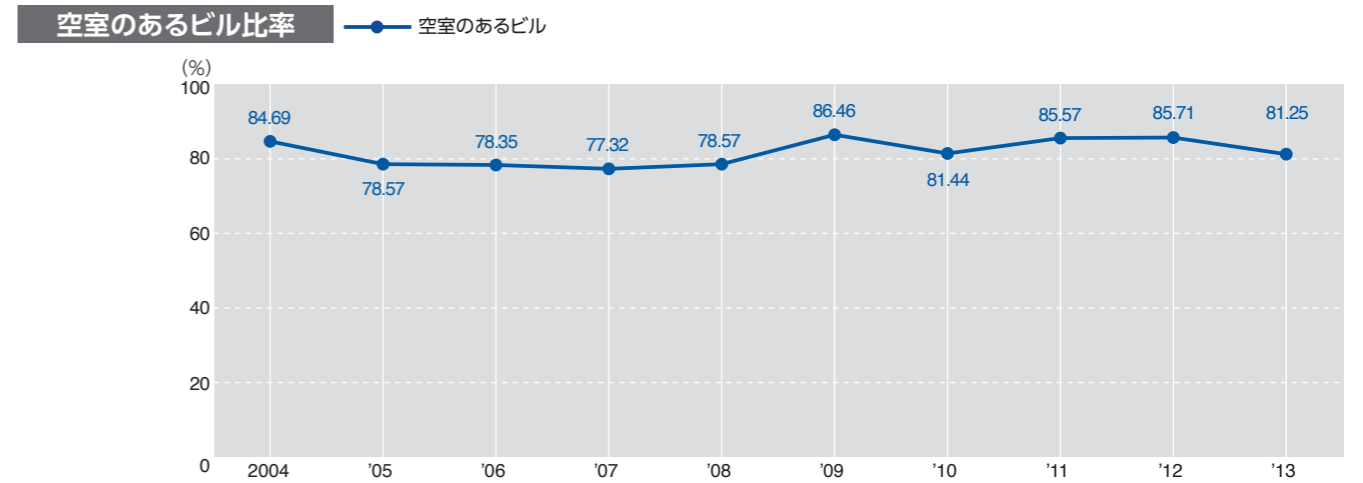
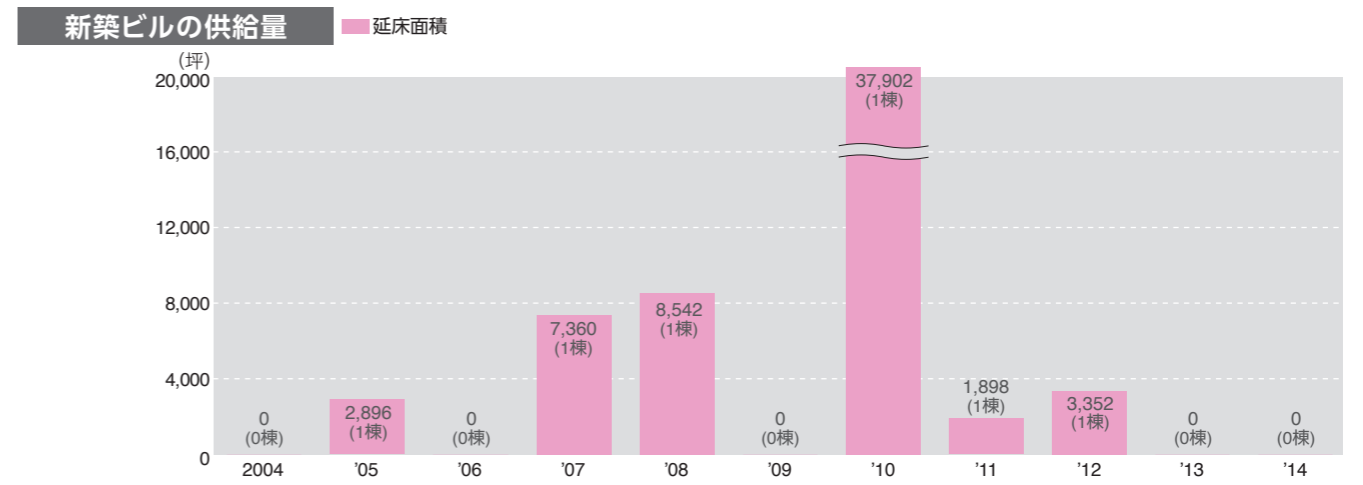
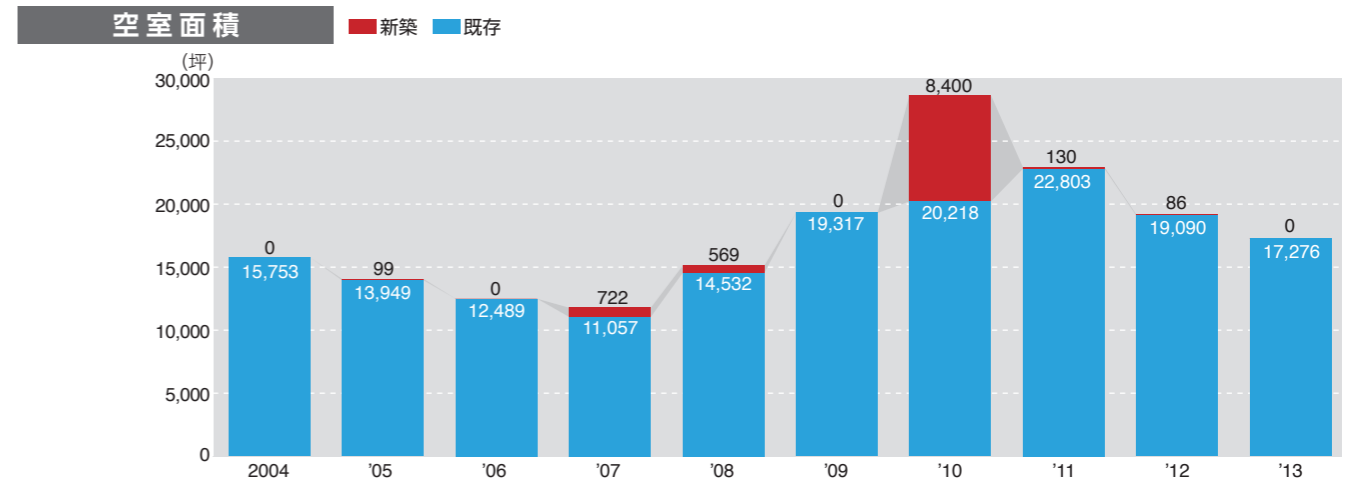
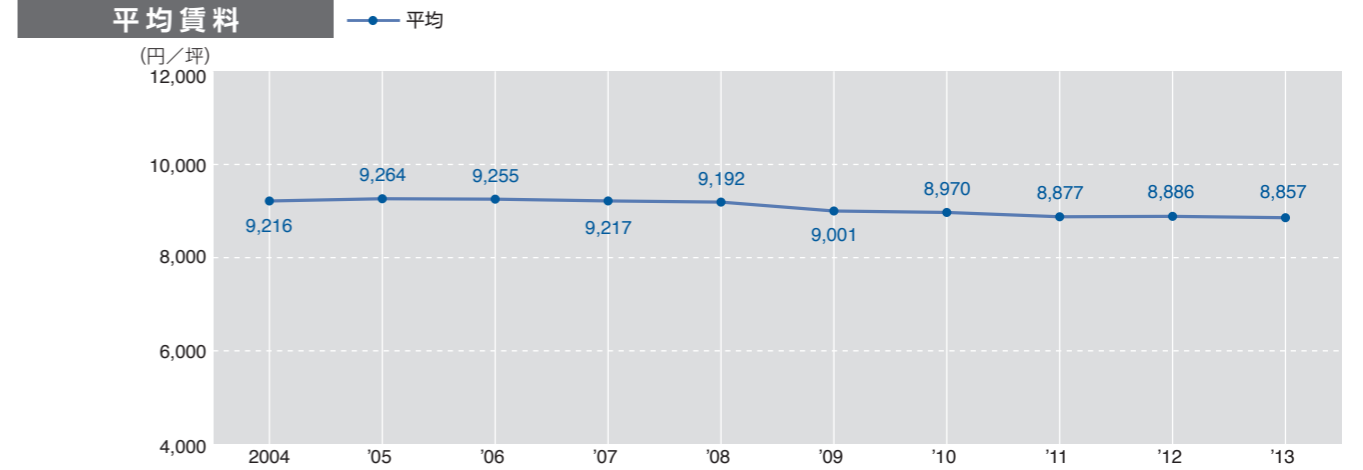
# 一番町周辺地区

## 2013年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2013年12月末時点の平均空室率は11.52%。前年同月比1.17ポイント低下しました。2013年は館内縮小や一部で自社ビルへの集約に伴う大型解約の影響が見られたほかは、全体的に解約の動きは少ない状況が続きました。このような状況の中、大型テナントの動きは少なかつたものの、中小規模の移転需要は堅調に推移したことから、平均空室率は2009年2月以来の11%台に改善しました。主な移転動向を見ると、地区内外からの拡張移転や館内増床、コールセンターなどの新規進出の動きが見られました。割安感のある既存ビルでは中小規模の成約が進むなど、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間に1千9百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,857円。前年同月比0.33% (29円) 下げました。成約が進んだ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、それ以外のビルではテナント誘致に際して柔軟な対応が続いていることから、賃料相場は小幅に下落しました。2014年は新規供給がないことや、中小規模の移転需要が続いていることなどから、当地区のオフィスビル市場は緩やかに改善していくと思われます。(Y.S)



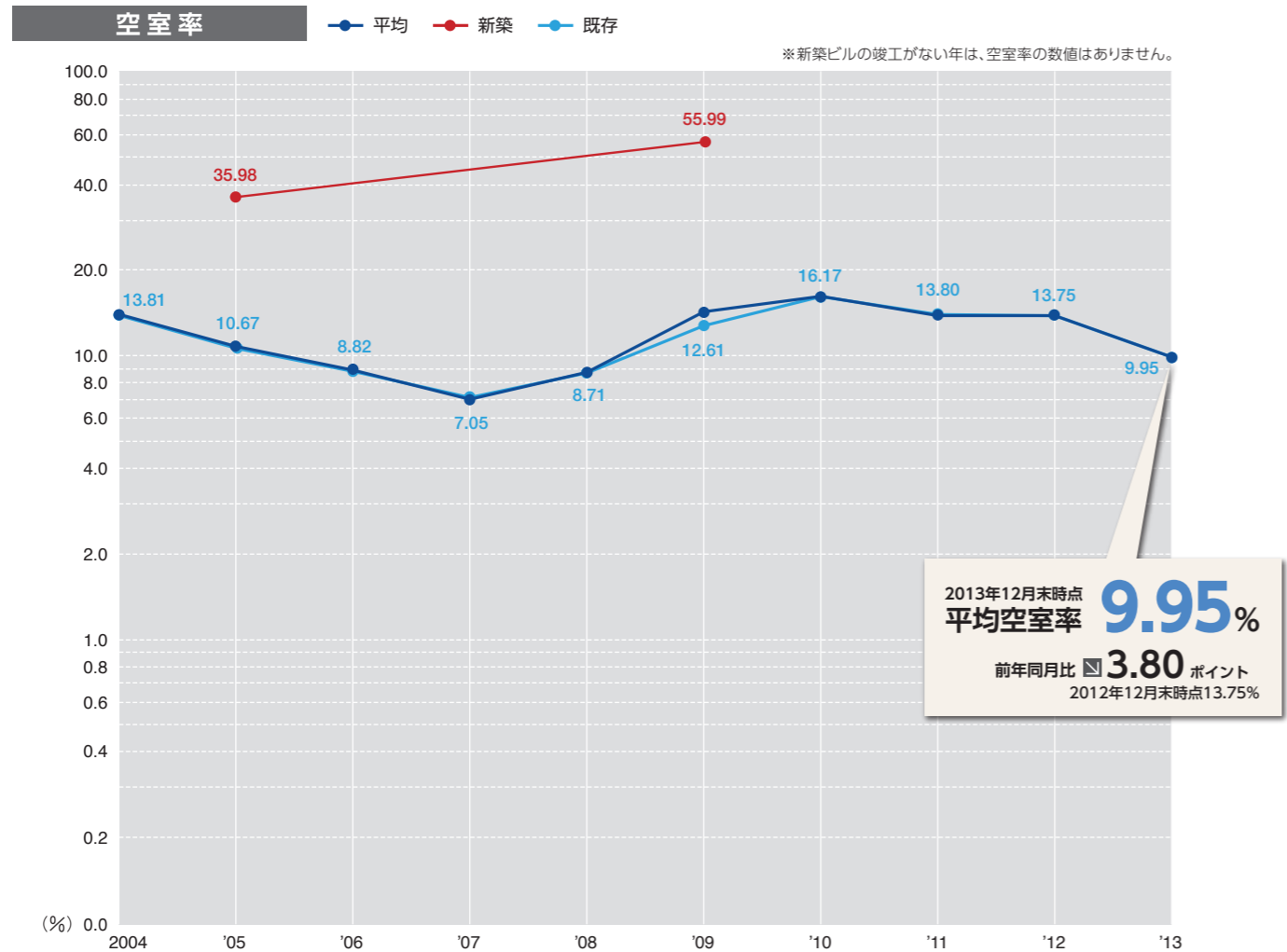
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	174,685	182,733	183,016	187,340	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811
貸室面積(坪)	123,124	130,356	130,513	133,167	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946
空室面積(坪)	15,753	14,048	12,489	11,779	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276
空室率/平均 (%)	12.79	10.78	9.57	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52
空室のあるビル比率 (%)	84.69	78.57	78.35	77.32	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25



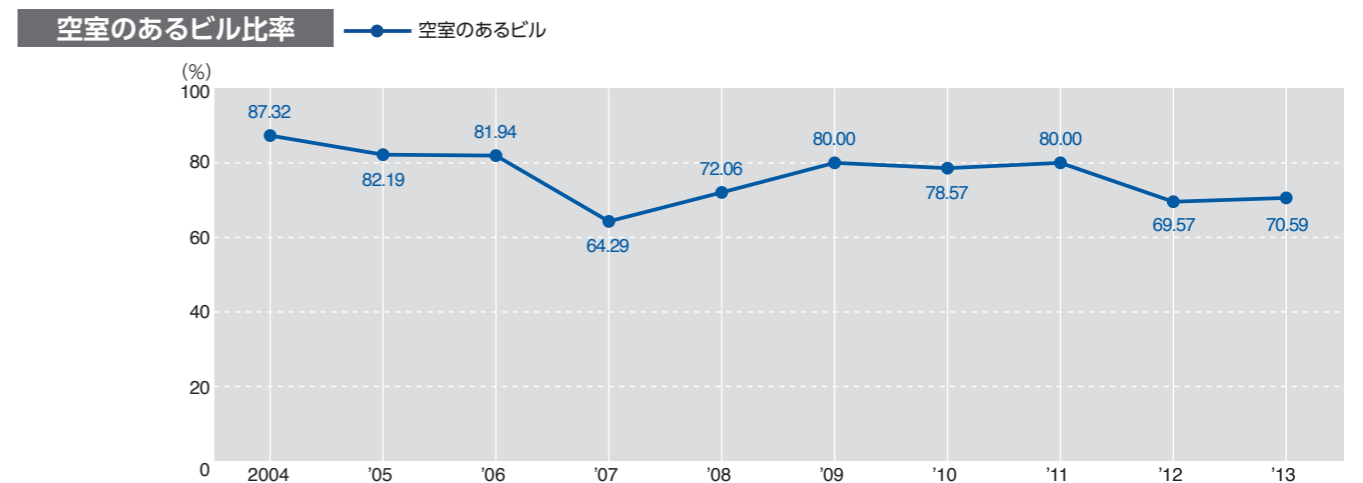
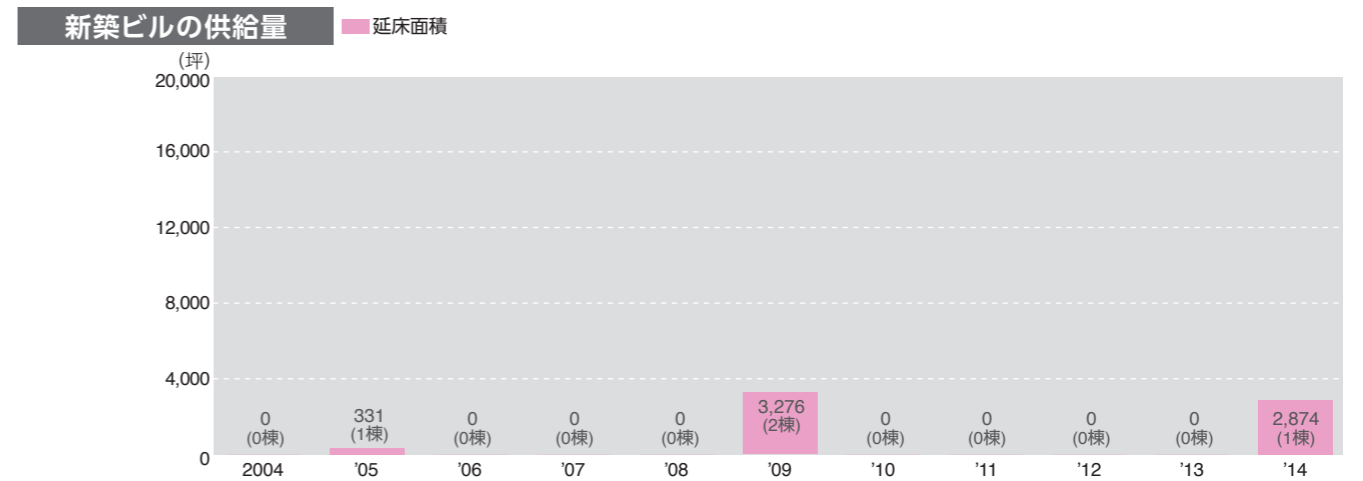
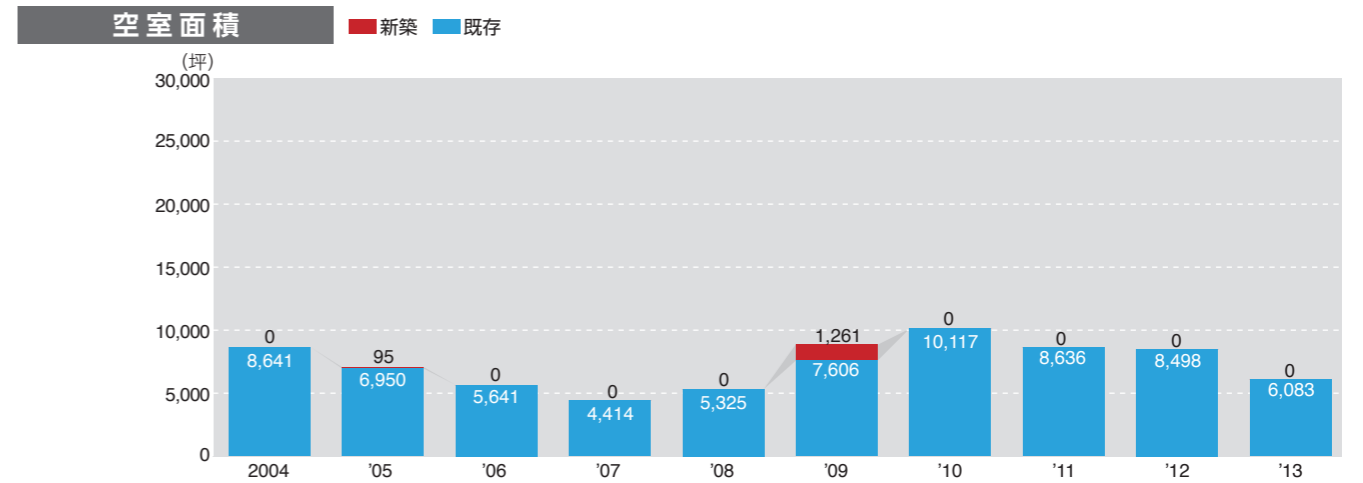
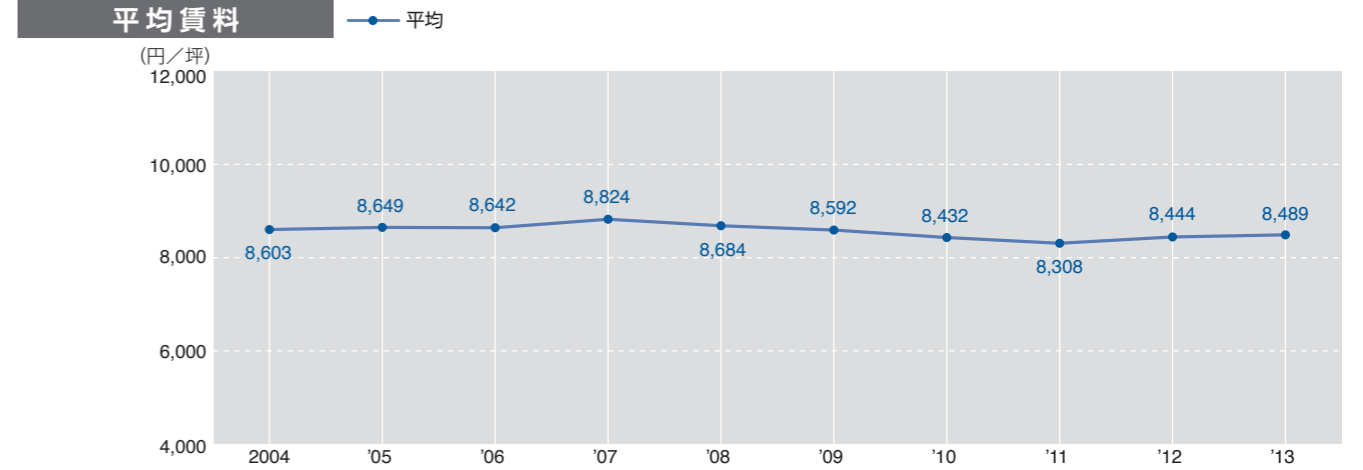
# 県庁・市役所周辺地区

## 2013年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.95%。前年同月比3.80ポイント低下し、当地区の平均空室率は仙台ビジネス地区内で最も改善しました。大型テナントの動きが少ない地区ではあるものの、2013年は館内増床や分室の開設、新規出店など業種や業態を問わず大型成約の動きが見られたほか、取壊しや募集中止に伴う空室在庫の減少などもありました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、県庁・市役所周辺地区の空室面積はこの1年間で約2千4百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,489円。前年同月比0.53%(45円)上げました。1月から5月は下落傾向にあったものの、6月以降は小幅な上昇傾向に転じました。当地区では、2014年に仙台ビジネス地区内で唯一の新規供給となる「(仮称)イースタンビル(延床面積約2,874坪)」が9月に竣工を予定しています。5年ぶりの新規供給ということもあり、他地区からの移転や地区内でのテナント企業の動きが出るのが予想されています。同ビルの今後の募集動向が注目されるとともに、当地区のオフィスビル市場の動きが活発になり、空室在庫の解消がさらに進むことが期待されています。(M.K)



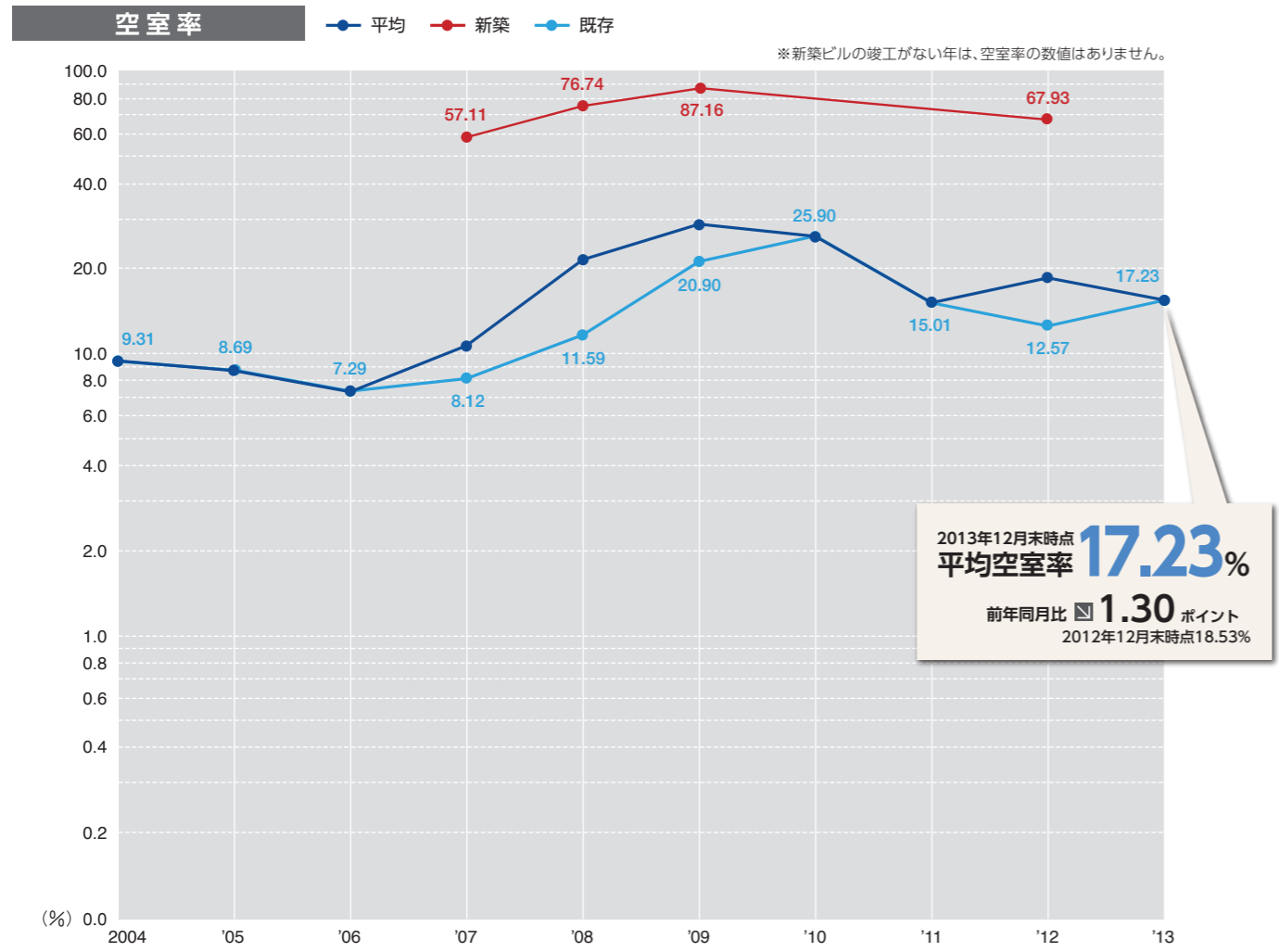
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	85,487	89,419	87,398	85,630	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162
貸室面積(坪)	62,563	65,383	63,968	62,619	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165
空室面積(坪)	8,641	7,045	5,641	4,414	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083
空室率/平均(%)	13.81	10.77	8.82	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95
空室のあるビル比率(%)	87.32	82.19	81.94	64.29	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59



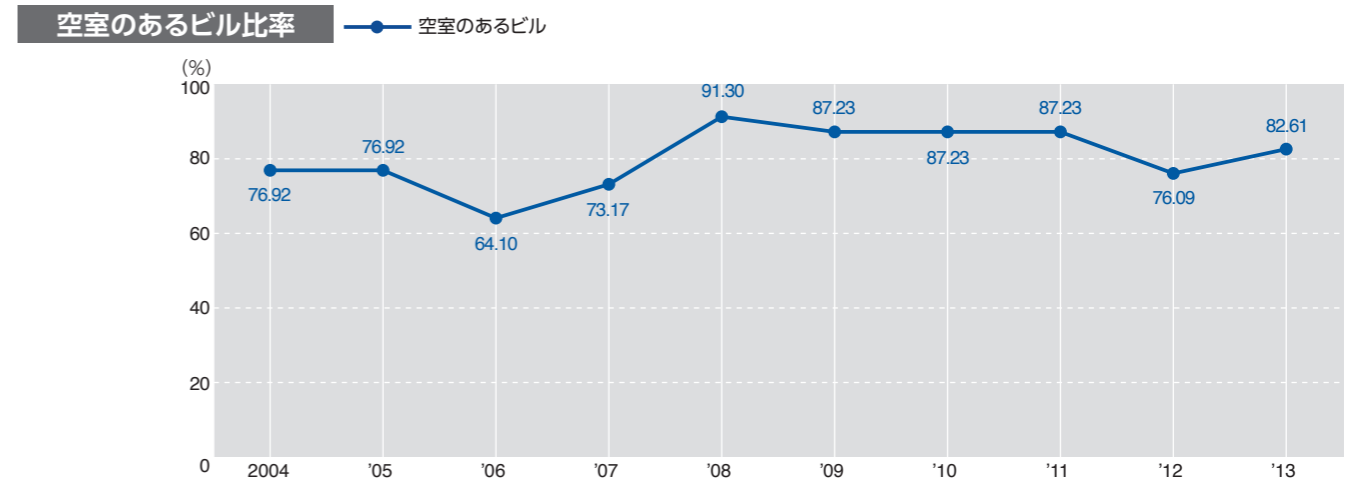
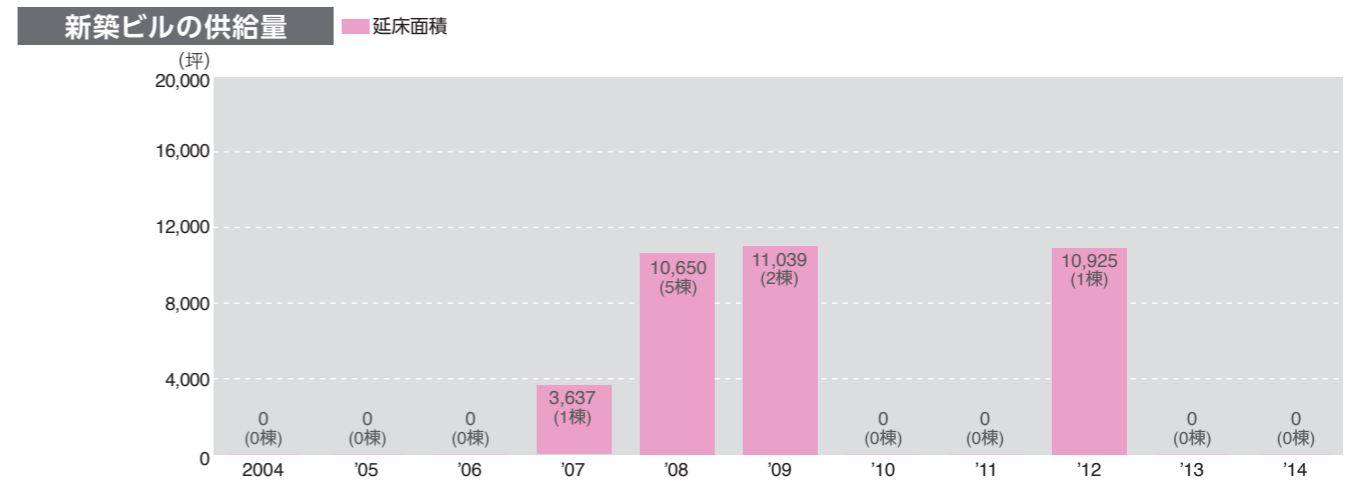
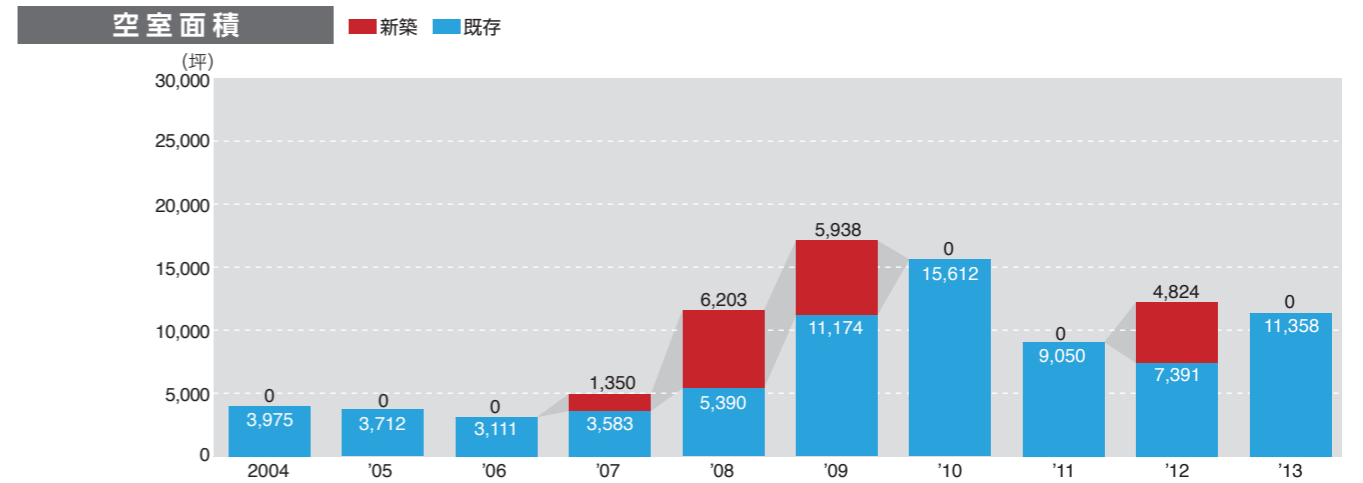
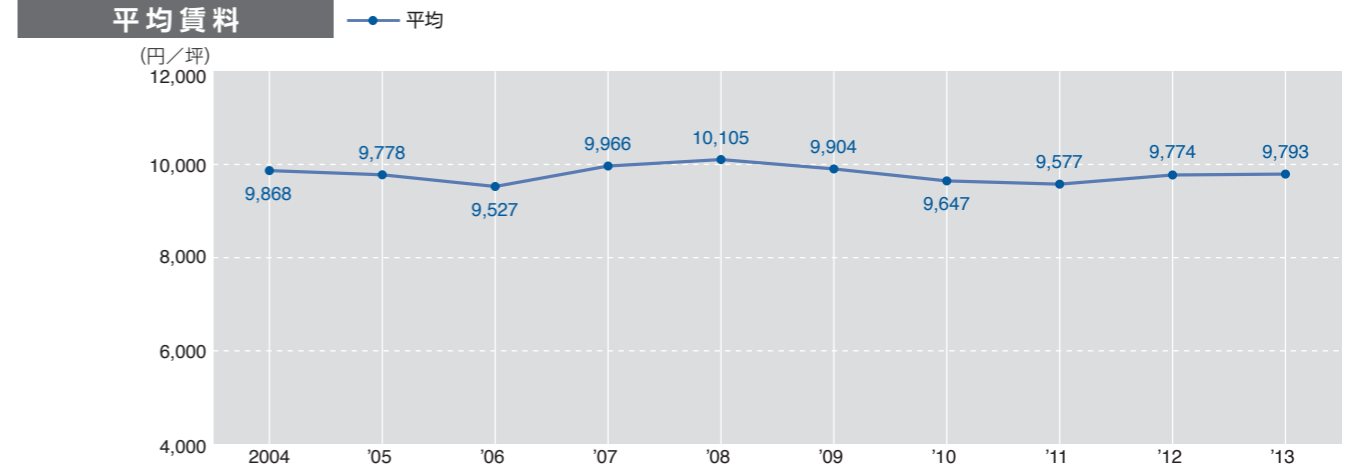
# 駅東地区

## 2013年の動向 および今後の状況

駅東地区の2013年12月末時点の平均空室率は17.23%。前年同月比1.30ポイント低下し、1年7カ月ぶりに平均空室率が18%台を割り込みました。2013年は1月から5月にかけて館内縮小や他地区への移転などに伴う解約の動きが続いたため、平均空室率が上昇しました。6月以降はオフィス縮小の動きが弱まり、解約の影響が小さくなりました。また、他地区からの借り換え移転や中小規模の成約があったことから、同空室率は7カ月連続で低下しました。12月には、2012年3月に竣工した大規模複合ビル1棟(延床面積約1万坪)に大型成約の動きが見られたため、駅東地区の空室面積はこの1年間に約9百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,793円。前年同月比0.19%(19円)上げました。テナント企業の動きが少なかったため、賃料相場はおおむね横ばいで推移しました。他地区に比べて平均空室率が高いことから、今後も賃料相場に大きな変化はなく横ばいでの推移が続きそうです。当地区では2013年は新規供給の予定はないものの、築年数の浅いビルで大型需要に対応できる空室在庫があることから、大型テナントの動きが見られ、オフィスビル市場が大幅に改善することが期待されています。(K.S)



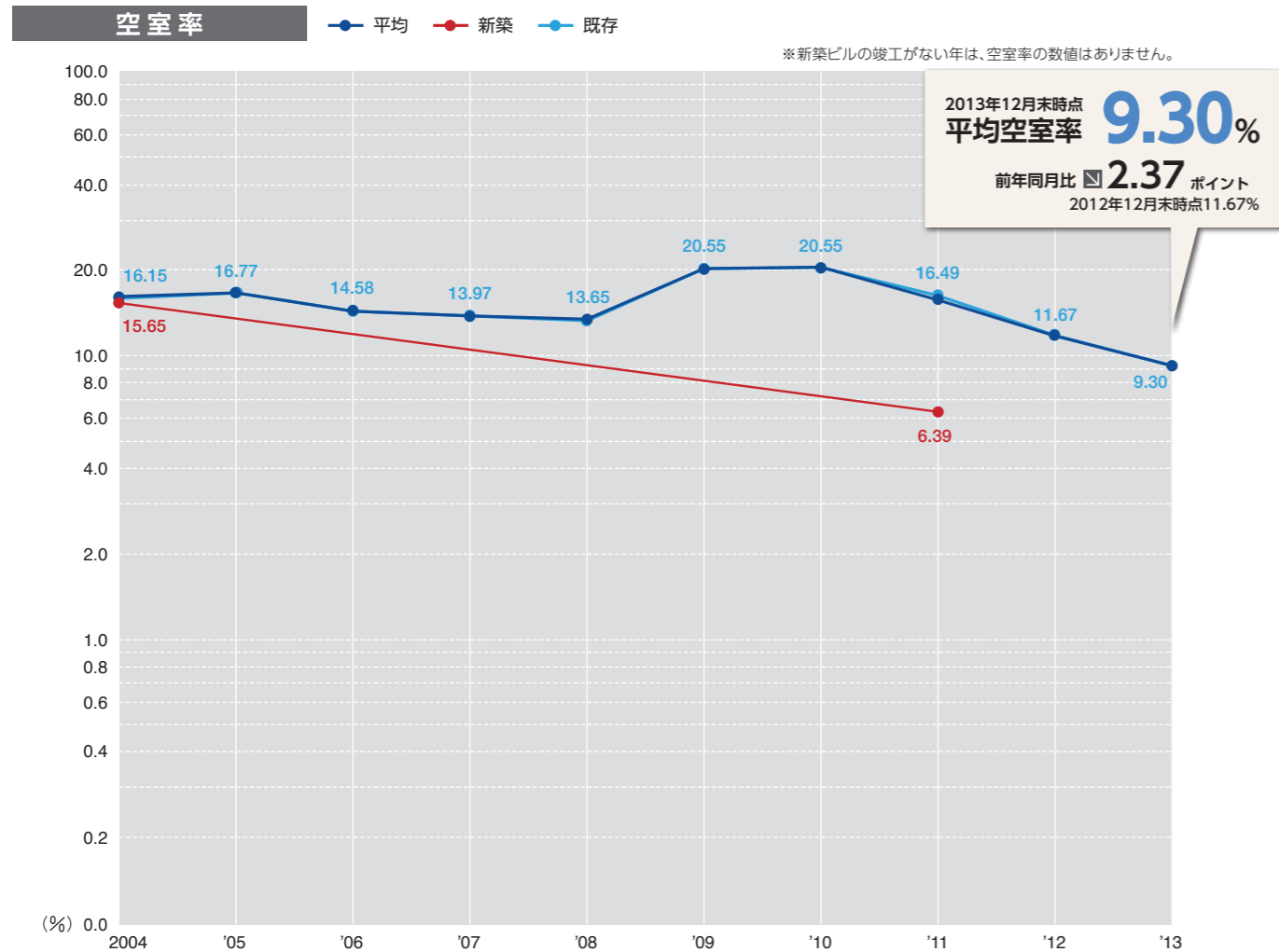
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	60,000	60,000	60,000	65,537	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502
貸室面積(坪)	42,703	42,703	42,703	46,492	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918
空室面積(坪)	3,975	3,712	3,111	4,933	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358
空室率/平均(%)	9.31	8.69	7.29	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23
空室のあるビル比率(%)	76.92	76.92	64.10	73.17	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61



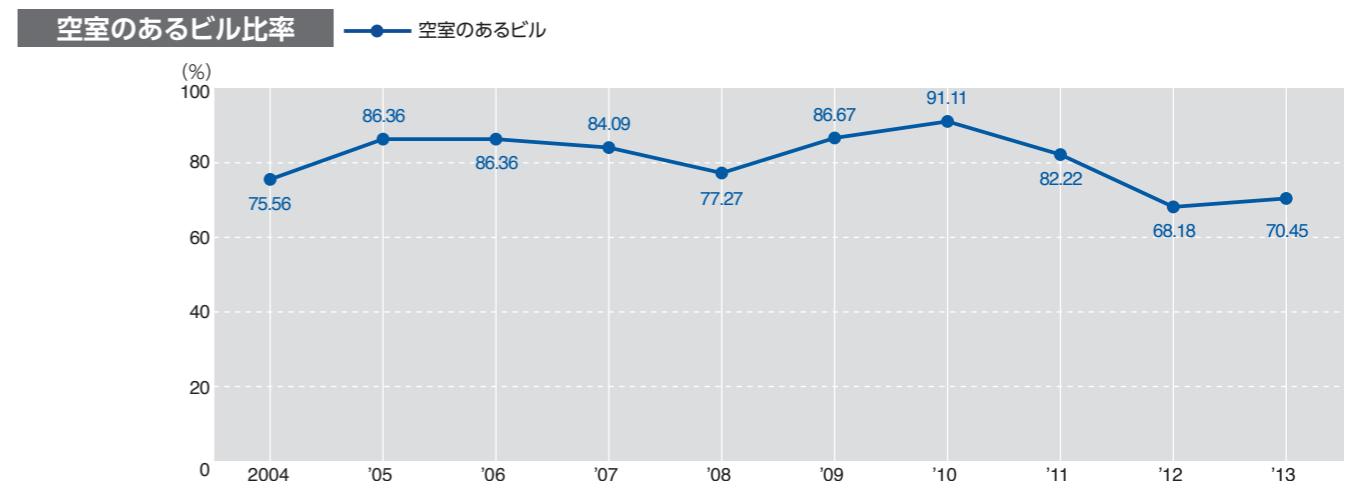
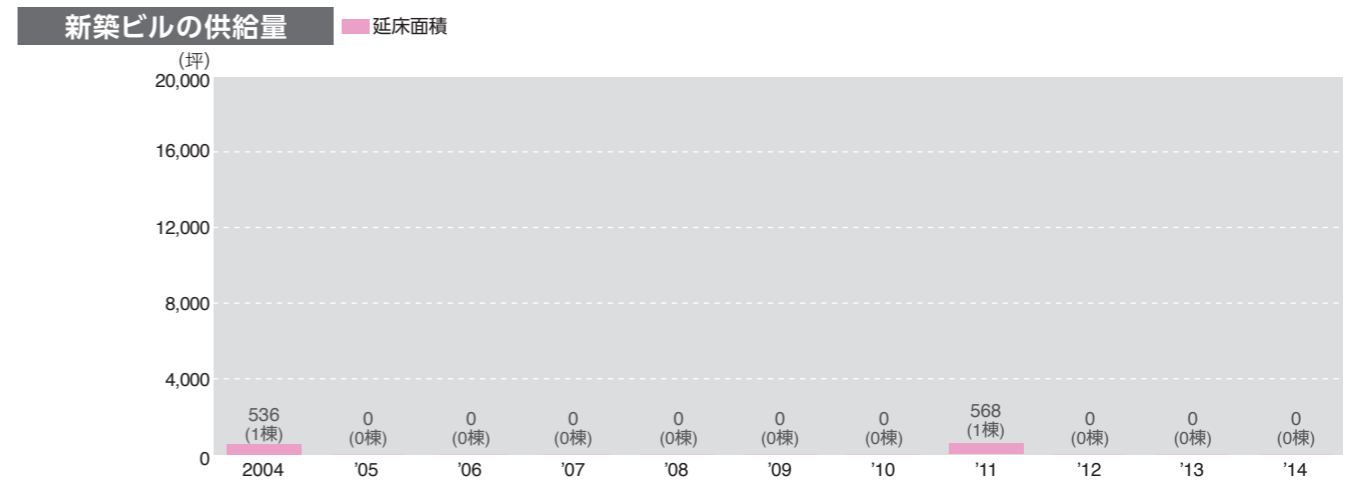
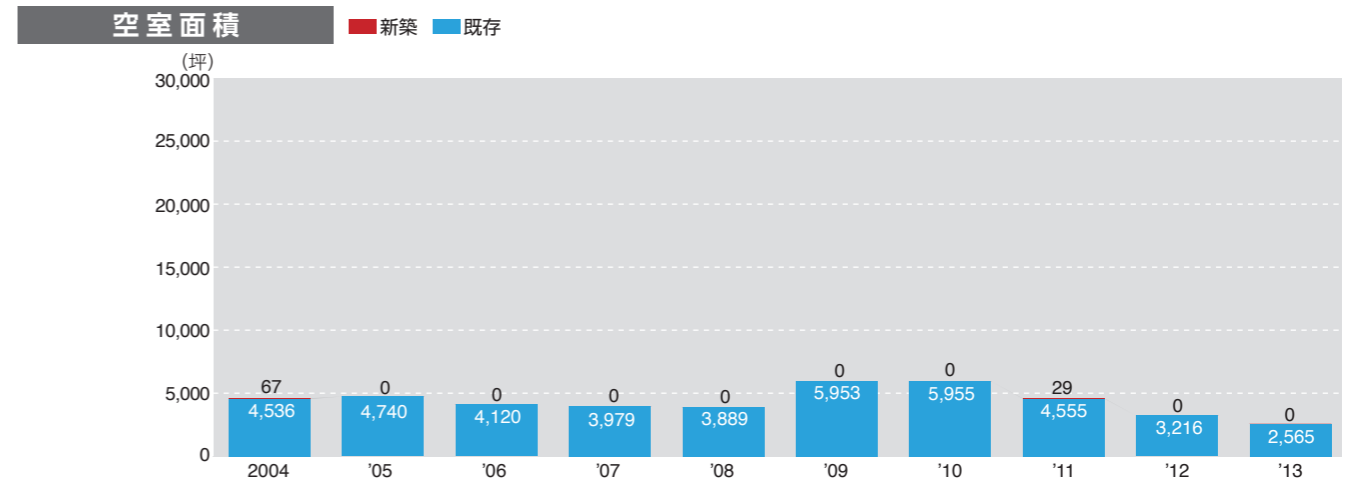
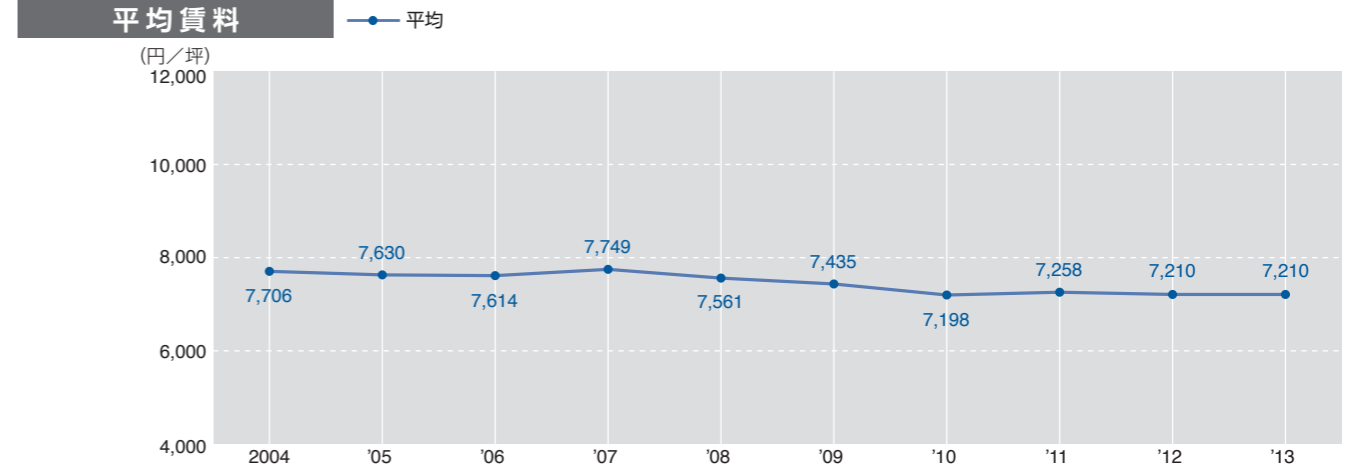
# 周辺オフィス地区

## 2013年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.30%。前年同月比2.37ポイント下げました。年次統計を開始した2001年12月以降、平均空室率が10%台を割り込んだことはありませんでしたが、同空室率は2013年7月に9%台まで改善しました。卸町エリアでは震災需要が落ち着き、同エリアから市内中心部への移転やエリア内の自社ビルに戻る動きなどが若干見られたほかは、テナント企業の大きな動きが見られませんでした。泉中央エリアでは、新規進出に伴う大型成約があったほか、エリア内での拡張移転などが見られました。周辺オフィス地区全体では年間を通して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7百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は7,210円。平均空室率は大幅に改善したものの、テナント企業の動き自体は少ないため、賃料相場にも大きな変化は見られず、前年同月比横ばいとなりました。2014年も新規供給の予定がないため、平均空室率は緩やかな改善が続くそうです。また、卸町エリアでは仙台市地下鉄東西線が2015年に開業を予定しているため、オフィスビル市場への好影響が見られることが期待されています。(T.W)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	37,533	37,227	37,227	37,510	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629
貸室面積(坪)	28,511	28,266	28,266	28,492	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568
空室面積(坪)	4,603	4,740	4,120	3,979	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565
空室率/平均(%)	16.14	16.77	14.58	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30
空室のあるビル比率(%)	75.56	86.36	86.36	84.09	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45



# 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	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	大丸松坂屋百貨店	日本通運	マニュアルライフ生命保険
IHI	大林組	サイトサポート・インスティテュート	ダイヤオフィスシステム	日本土地建物	丸善
アイエスエフネット	大林不動産	ザイマックス	太陽生命保険	日本年金機構	丸紅
アイヴィジット	大原学園	ザイマックスプロパティズ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅テレコム
アイリスオーヤマ	岡村製作所	佐川急便	大和ハウス工業	日本不動産研究所	丸紅不動産
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	マンパワーグループ
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	高木証券	日本郵政	みずほ銀行
アワサ生命保険	小田急不動産	サノフィ	高島屋	日本旅行	みずほ証券
アグレックス	オムロン	サンケイビル	竹中工務店	ネットワンシステムズ	みずほ信託銀行
アサヒ飲料	オムロン　パーソネル	サンケイリビング新聞社	TAC	ノイエス	三井住友海上火災保険
旭化成	オムロン　フィールドエンジニアリング	三交不動産	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友銀行
旭化成建材	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	中央不動産	野村不動産	三井住友建設
旭化成ファーマ	オリックス	サントリーホールディングス	中外製薬	野村不動産アーバンネット	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	中電不動産	野村リビングサポート	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	オリックス不動産	JR東海	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	都築電気	ハイパー	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	花王	JR東日本	TIS	はごろもフーズ	三井生命保険
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王カスタマーマーケティング	JR東日本ビルディング	ティーケーピー	パيسコ	三井不動産
あずさ監査法人	花王ビジネスアソシエ	JFEエンジニアリング	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	科研製薬	JFE商事	電通フークス	長谷工ライブネット	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カシオ計算機	JFEスチール	テンプスタッフ	パソナ	三菱オートリース
アストラゼネカ	鹿島建設	JCB	東海東京証券	パナソニック	三菱地所
アディダスジャパン	カネボウ化粧品	七十七銀行	東急建設	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アデコ	兼松	シテイバンク銀行	東急コミュニティー	ハリマビシステム	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松エレクトロニクス	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	紙と産業	清水建設	東京アカデミー	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	ジャックス	東京海上日動あしん生命保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所レジデンス
ECC	カルピス	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京海上日動火災保険	阪神電気鉄道	三菱倉庫
飯野海運	カルピス	新興サービス	東京海上日動ファシリティーズ	BMS	三菱電機ビルテクノサービス
イオンフィナンシャルサービス	関電工	新生銀行	東京ガス都市開発	光通信	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	関電不動産	新皇和不動産	東京海上不動産投資顧問	ピクチャーエンタテインメント	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	かんぽ生命保険	新日鉄興和不動産	東京スター銀行	日立アーバンインベストメント	三菱マテリアル
イチケン	岸本エステート	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京建物	日立キャピタル	三菱UFJ信託銀行
出光興産	キッセイ薬品工業	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東京建物不動産販売	日立金屈	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンシシステムアンドサポート	スヴェンソン	東芝	日立システムズ	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠紙パルプ	キャンマーケティングジャパン	住商ビルマネージメント	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	三菱UFJリース
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友商事	東芝情報機器	日立製作所	御幸ビルディング
伊藤忠食品	ぎょうせい	住友生命保険	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友倉庫	東洋紡不動産	日立ハイテクノロジーズ	室町建物
伊藤忠都市開発	京都きもの友禪	住友不動産	東和不動産	日立メディコ	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	トーマツ	日之出産業	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	戸田建設	日之出水道機器	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	キリンビール	駿河台学園	凸版印刷	ヒューマンアカデミー	名鉄不動産
ウチダエスコ	キリンビバレッジ	セイコーエプソン	飛鳥建設	ヒューマンリソシア	メットライフアリコ生命保険
ウチダシステムズ	近畿日本ツurisト	セイコーホールディングス	トヨタ自動車	ビルネット	メンバーズ
内田洋行	銀泉	清和クリエイト	トランスコスモス	ファイザー	毛髪クリニックリーブ21
エイジテック	近鉄エクスプレス	清和総合建物	長岡不動産	ファミリーマート	もしもしホットライン
エイチ・アイ・エス	熊谷組	積水化学工業	永谷園	VSN	森トラスト
エイブル	KUMON	積水ハウス	積水メディカル	フィリップスエレクトロニクスジャパン	森ビル
永和不動産	クラシエ薬品	積水メディカル	セコム	フォーラムエンジニアリング	モルガン・スタンレー・キャピタル
ANAファシリティーズ	栗田工業	セコム	セブンイレブン・ジャパン	福岡銀行	安田ビル
ANAホールディングス	クレディ・スイス証券	セブンイレブン・ジャパン	ゼンリン	富国生命保険	安田不動産
エーザイ	クレディセゾン	クラフ	総合警備保障	富士火災海上保険	富士ゼロックス
江崎グリコ	グンゼ	くろがね工作所	総合ビルマネジメント	富士ゼロックス	フジタ
SMBCフレンド証券	NREG東芝不動産	京王電鉄	双日	富士通	富士通
NREG東芝不動産	NEC	京王不動産	綜通	富士通エフ・アイ・ピー	富士通パーソナルズ
NEC	NECファシリティーズ	KDDI	ソニー生命保険	富士通フア・アイ・ピー	物産不動産
NECファシリティーズ	NKSJひまわり生命保険	KDDIエボルバ	ソフトバンクBB	富士通フア・アイ・ピー	プラス
NTTコミュニケーションズ	NTTコミュニケーショ	KDDIエボルバ	ソフトバンクモバイル	富士通フア・アイ・ピー	ブルデンシャル生命保険
NTTデータ	NTT都市開発	KDDIエボルバ	ソフトバンクモバイル	富士通フア・アイ・ピー	平和不動産
NTT都市開発	NTT都市開発西日本BS	KDDIエボルバ	第一生命保険	富士通フア・アイ・ピー	ベネッセコーポレーション
NTT都市開発ビルサービス	NTT都市開発北海道BS	KDDIエボルバ	第一ビルディング	富士通フア・アイ・ピー	パルシステム24
NTT都市開発北海道BS	NTT西日本	KDDIエボルバ	大成不動産	富士通フア・アイ・ピー	ほけんの窓口グループ
NTT西日本	NTT日本アセット・プランニン	KDDIエボルバ	大成有楽不動産	富士通フア・アイ・ピー	マイラン製薬
NTT西日本アセット・プランニン	NTT東日本	KDDIエボルバ	大成ユーレック	富士通フア・アイ・ピー	前澤工業
NTT西日本アセット・プランニン	NTTファシリティーズ	KDDIエボルバ	大同生命保険	富士通フア・アイ・ピー	前田建設工業
NTT東日本	NTTファシリティーズ	KDDIエボルバ	大日本印刷	富士通フア・アイ・ピー	前田不動産
NTTファシリティーズ	MID都市開発	KDDIエボルバ	ダイビル	富士通フア・アイ・ピー	マスマチュアル生命保険
MID都市開発	MS&ADビジネスサポート	KDDIエボルバ	太平洋セメント	富士通フア・アイ・ピー	松井建設
MS&ADビジネスサポート	エン・ジャパン	KDDIエボルバ		富士通フア・アイ・ピー	マッケ・ジャパン
エン・ジャパン	王子不動産	KDDIエボルバ		富士通フア・アイ・ピー	松村組
王子不動産	オークラヤ不動産	KDDIエボルバ		富士通フア・アイ・ピー	松屋フーズ
オークラヤ不動産	大塚商会	KDDIエボルバ		富士通フア・アイ・ピー	
大塚商会		KDDIエボルバ		富士通フア・アイ・ピー	

(2014年2月時点)

# 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 <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスリポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)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議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>

# 全国ネットワーク

<b>本社・支店所在地</b>	
本社	<span>〒</span> 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411代</p>
調査室	<span>〒</span> 104-0031 東京都中央区京橋2-4-12
<b>支店</b>	
京橋	<span>〒</span> 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新橋	<span>〒</span> 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神田	<span>〒</span> 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28　フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新宿	<span>〒</span> 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札幌	<span>〒</span> 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙台	<span>〒</span> 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横浜	<span>〒</span> 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	<span>〒</span> 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大阪	<span>〒</span> 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福岡	<span>〒</span> 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<div><div><div><div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div></div><div><div><div><span></span></div></div></div></div></div></div> <div>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。 <p>詳細については、下記までお問い合わせください。</p> <p><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8107</b></p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</p></div>
--

**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。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

地区別レジネス

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