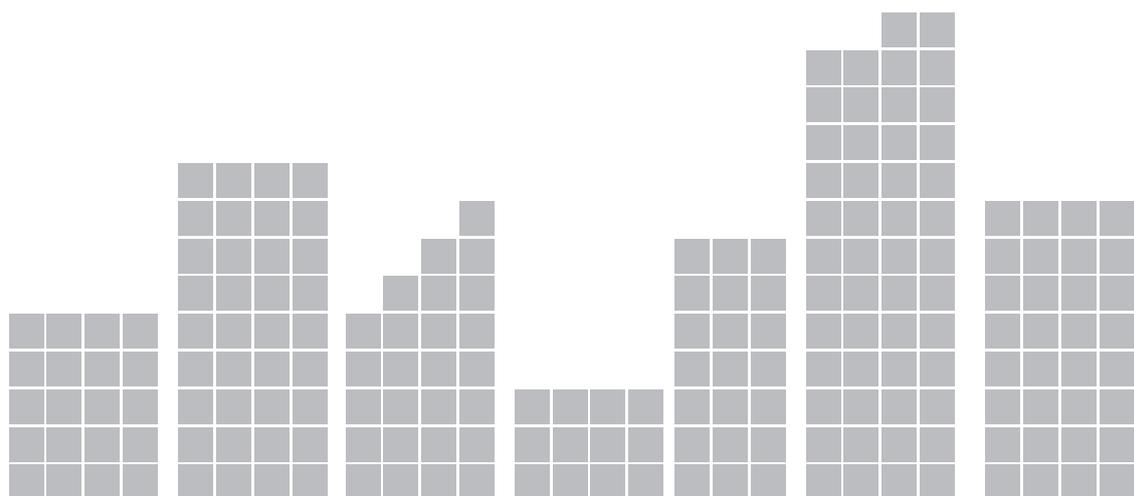


MIKI

オフィスレポート 仙台2016

OFFICE REPORT

SENDAI 2016



ごあいさつ

2015年のオフィスビル市場は、企業のオフィス需要が堅調に推移したことを受け、全国主要都市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。空室率の低下に伴い、貸室の品薄感が強まってきましたが、賃料相場は小幅な上昇傾向で推移しました。2016年は新規供給の予定がない都市や、供給量が極めて少ない都市がある一方、東京ビジネス地区では新築ビルが大量供給される年になります。今後の景気動向に着目しつつも、テナント企業の前向きなオフィス需要がさらに増えることを期待しています。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。

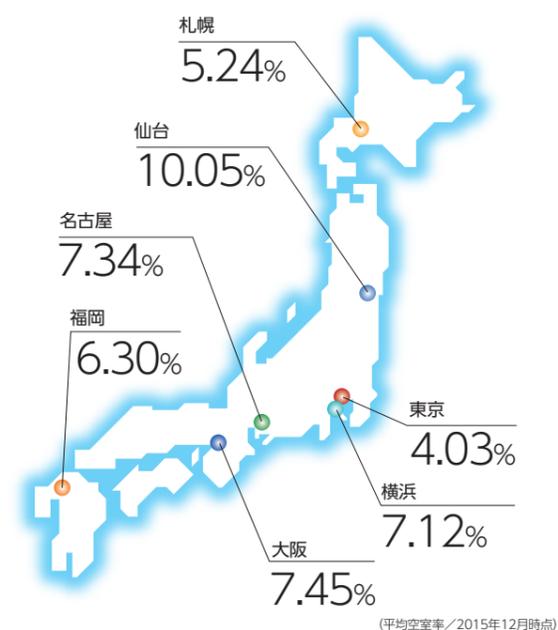
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2016 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
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

2015年の全国主要都市のオフィスビル市場では、テナント企業のオフィス需要が旺盛だったため、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。東京では大型解約が前年以上に少なかったこともあり、同空室率が4%台に低下しました。新規供給や自社ビルの竣工などに伴う大型解約の影響が見られた大阪や名古屋では、同空室率の低下が小幅に止まったため前年と変わらず7%台となりました。新築・既存ビルともに成約の進んだ札幌は5%台、福岡は6%台に低下しました。新規供給がなく、大型テナントの移転の動きが弱まった仙台や横浜では、中小規模の成約が中心となり、仙台は10%台に、横浜は7%台に低下しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区でも、平均空室率の低下に伴って賃料相場の下げ止まり感が強まったため、わずかに上昇する動きも見られました。全国的に新築や築年数の浅い好条件のビルの空室が減少している一方、一部のビルでは引き続き募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な上昇傾向が続きます。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4%台に低下

東京ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は4.03%。前年同月比1.44ポイント下げました。2015年は館内増床や企業の合併、事業所の統合に伴う成約のほか、中小規模の拡張移転の動きも見られたことから、7月には平均空室率が2009年1月以来の4%台に低下しました。旺盛なオフィス需要により、成約の動きが進む中、大型解約が前年以上に少なかったことや新規供給量が前年とほぼ同水準になったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約10万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は17,692円。前年同月比4.36% (739円) 上げました。新築ビルや築年数の浅い大型空室の募集状況がおおむね好調に推移していた一方、一部のビルでは募集賃料を抑える動きが見られたため、小幅な上昇が続きました。2016年の新規供給量は延床面積合計約36万坪、30棟の竣工が予定されています。既に満室稼働が予定されているビルや成約が進んでいるビルもあることから、2012年に次ぐ大型供給となる2016年の新築ビルの募集動向が注目されます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大型解約の影響が解消され、平均空室率は7%台に改善

大阪ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.45%。前年同月比0.47ポイント下げました。2015年は自社ビルへの移転や新規供給に伴う大型解約の動きが続く、4月に平均空室率が8%台後半に上昇したものの、統合などの大型成約や拡張移転、館内増床などの成約の動きが見られたことから、平均空室率が7%台半ばに改善しました。2015年に竣工した新築ビルに募集面積を残していることや、大型解約の影響などがあったため、大阪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7千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,114円。前年同月比0.08% (9円) 下げました。平均空室率の改善に伴い、賃料相場の下げ止まり感は徐々に強まっているものの、年間を通しては小幅な変動が続きました。大阪ビジネス地区では2016年の新規供給がありません。築年数の浅い大型空室に品薄感があるため、テナント企業の移転需要の縮小が懸念されています。ただ、中小規模の拡張移転や館内増床の動きが堅調に推移しているため、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

大型供給の影響あるも、平均空室率は前年同月比で低下

名古屋ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.34%。前年同月比0.19ポイント下げました。2015年は大型供給となりましたが、大規模ビル2棟はいずれも高稼働で竣工しました。既存ビルではこれらの新規供給に伴う大型解約の影響が大きかったものの、中小規模の館内増床の動きが続いたことや、統合に伴う拡張移転、郊外や自社ビルからの借り換え移転などが多く見られたことから、平均空室率が前年同月比で低下しました。12月時点の平均賃料は10,794円。前年同月比0.48% (52円) 上げました。2014年に比べて下げ幅が縮小し、小幅に上昇する動きが見られました。2016年の新規供給量は延床面積約1万5千坪 (2棟) となり、いずれも自社使用などで既に満室や高稼働での竣工が予定されています。2016年もテナント企業のオフィス需要が続く、市場の改善が進むことを期待しています。(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5%台に改善

札幌ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は5.24%。前年同月比2.54ポイント下げました。2015年の前半はコールセンターの大型成約の動きが続き、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。後半にはIT系企業などの拡張移転のほか、統合に伴う移転や中小規模の新規需要が見られたため、同空室率が5%台で推移しました。新築ビル1棟が満室稼働となったことや、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1万2千坪と大幅に減少しました。12月時点の平均賃料は8,155円。前年同月比0.42% (34円) 下げました。一部のビルでテナント誘致にあたって募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2016年の新規供給量は延床面積約5百坪、1棟が竣工を予定しています。同ビルの規模は小さいものの、オフィス需要の多い駅前通・大通公園地区に立地しているため、募集状況は順調に推移しそうです。大型空室が少ないため、札幌ビジネス地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(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11%台から10%台に低下

仙台ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は10.05%。前年同月比1.01ポイント下げました。2015年はオフィス以外の需要 (モデルルームや店舗など) が多く見られたほか、郊外や自社ビルからの借り換え移転や館内増床、拡張移転、小規模の新規需要などが続いたため、平均空室率が11%台から10%台に低下しました。年間を通して大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の需要が堅調に推移したことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千9百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,013円。前年同月比0.99% (90円) 下げました。オフィスビル市場は緩やかな改善傾向が見られましたが、平均空室率は依然として高止まりしているため、賃料相場は弱含みで推移しました。仙台ビジネス地区では2016年も新規供給の予定がありません。オフィス需要は中小規模ながらも、館内増床や拡張移転などテナント企業の前向きな移転の動きが見られるため、平均空室率は緩やかな改善が続きます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

大型テナントの動き減少するも、平均空室率は7%台に改善

横浜ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.12%。前年同月比1.26ポイント下げました。2015年は年間を通して成約・解約ともにテナント企業の移転に伴う大型の動きが少なく、館内増床や分室の開設を含めた中小規模の拡張傾向の成約の動きが中心となりました。また、テナントの成約以外の事由における募集面積の減少も多く見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,565円。前年同月比1.37% (143円) 上げました。横浜駅地区や新横浜地区、みなとみらい21地区では賃料相場が上昇傾向で推移したことから、ビジネス地区全体の平均賃料も小幅な上昇が続きました。当地区では2016年も新規供給の予定がありません。みなとみらい21地区では築年数の浅いビルや大型需要に対応できる空室があるため、これらのビルに成約が進むことを期待しています。(T.H)

福岡 ビジネス地区

中小規模の活発なオフィス需要が続く、平均空室率が6%台に低下

福岡ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は6.30%。前年同月比1.40ポイント下げました。2015年は館内増床の動きが多く見られました。また、新規進出や分室の開設、自社ビルや郊外からの移転なども続いたため、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。2015年の新規供給は1棟のみで、2月に「長府博多ビジネスセンター (延床面積約3,125坪)」が高稼働で竣工しました。募集状況が順調に推移し、9月に満室稼働となりました。既存ビルでは中小規模のテナントの動きが多くなっていったものの、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年間で約9千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,217円。前年同月比0.11% (10円) 上昇しました。平均空室率の低下が続いたものの、賃料相場には大きな変化が見られませんでした。2016年の新規供給量は延床面積約1万4千坪、2棟が竣工を予定しています。大規模ビル1棟は高稼働での竣工が見込まれています。大型空室が極めて少ない中、同ビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

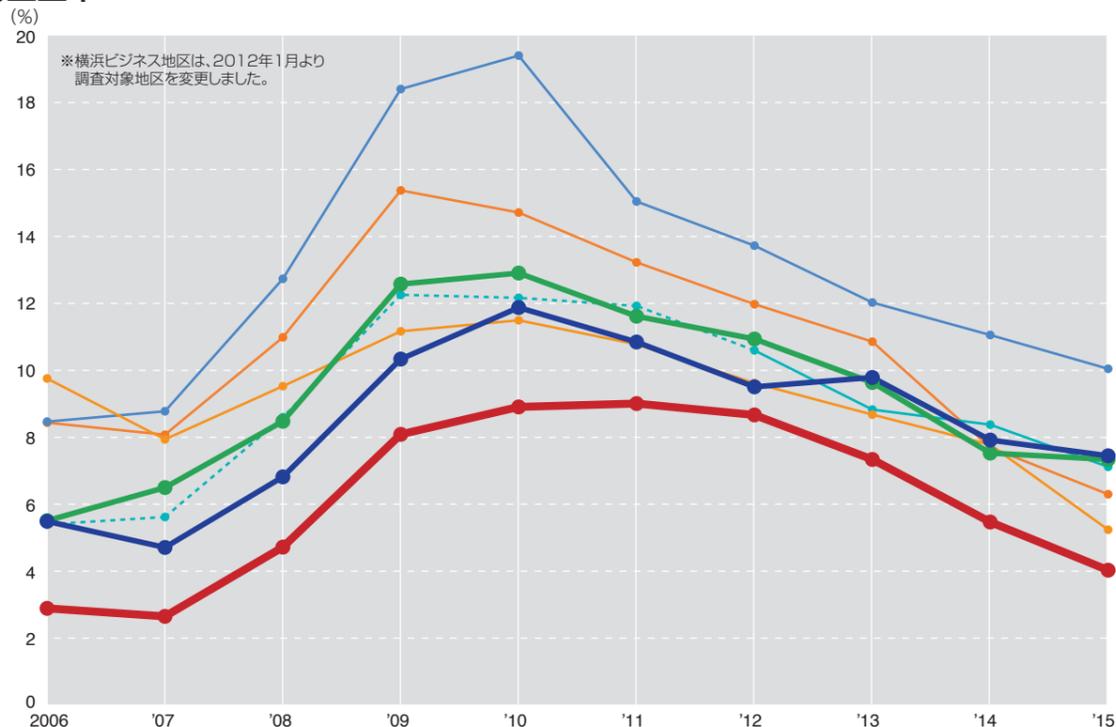
調査対象について

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。

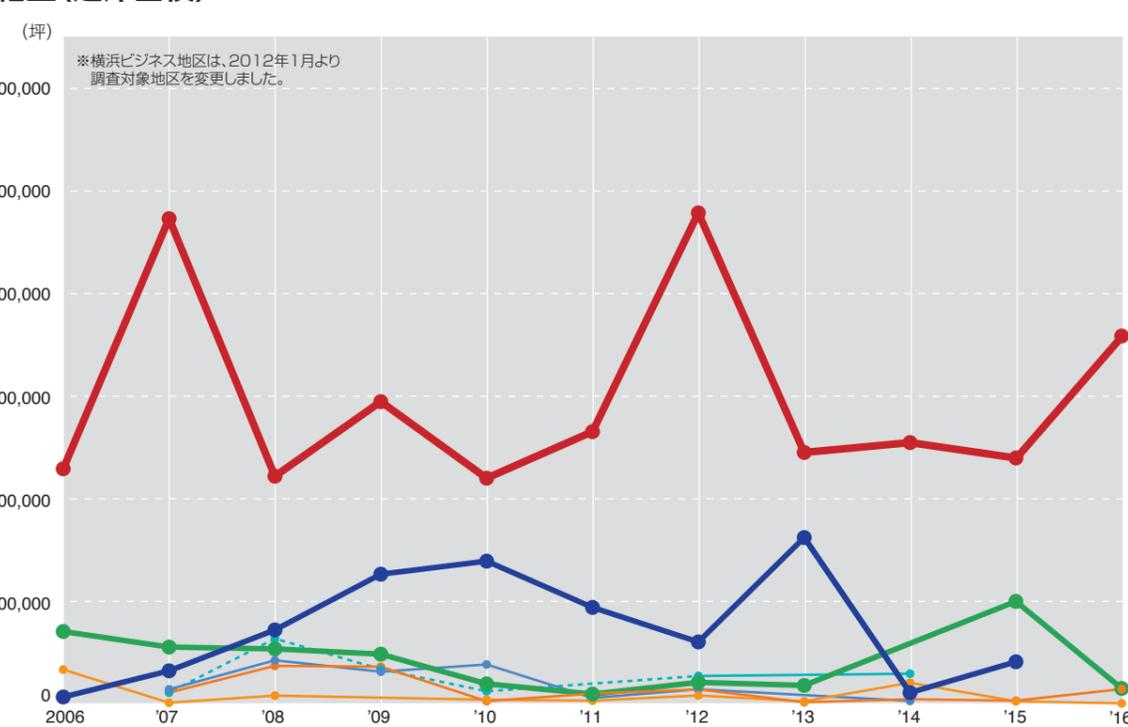
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2015年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,596棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／835棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／402棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／353棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／430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／587棟

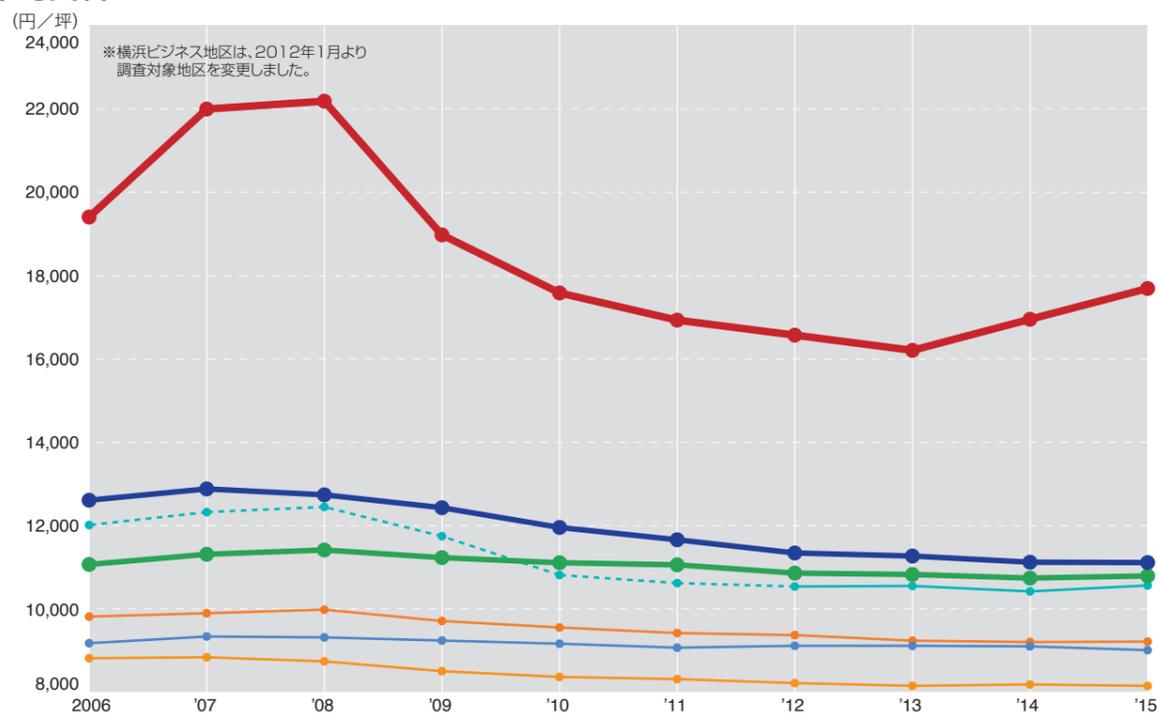
平均空室率



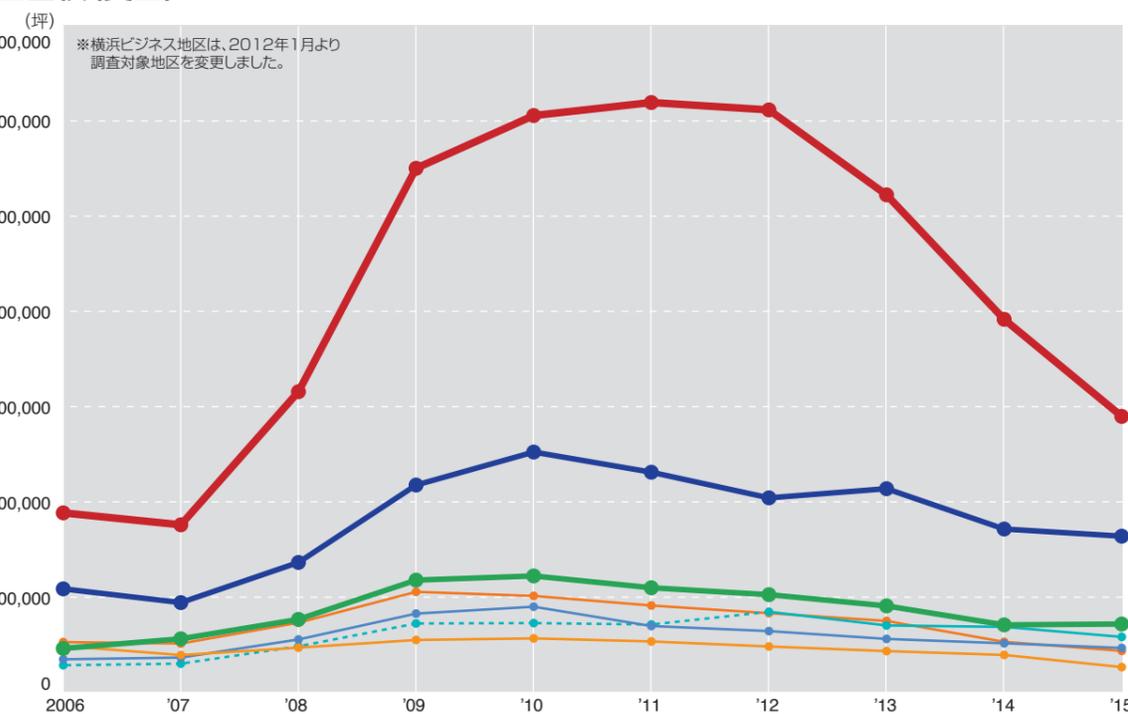
供給量(延床面積)



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。

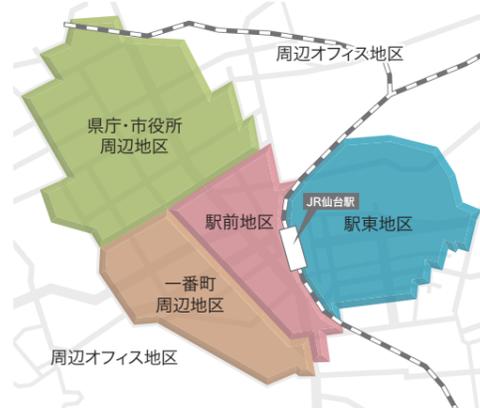
調査対象ビル数 ■ 仙台ビジネス地区**353棟**。
（新築ビル**0棟**、既存ビル**353棟**）

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%

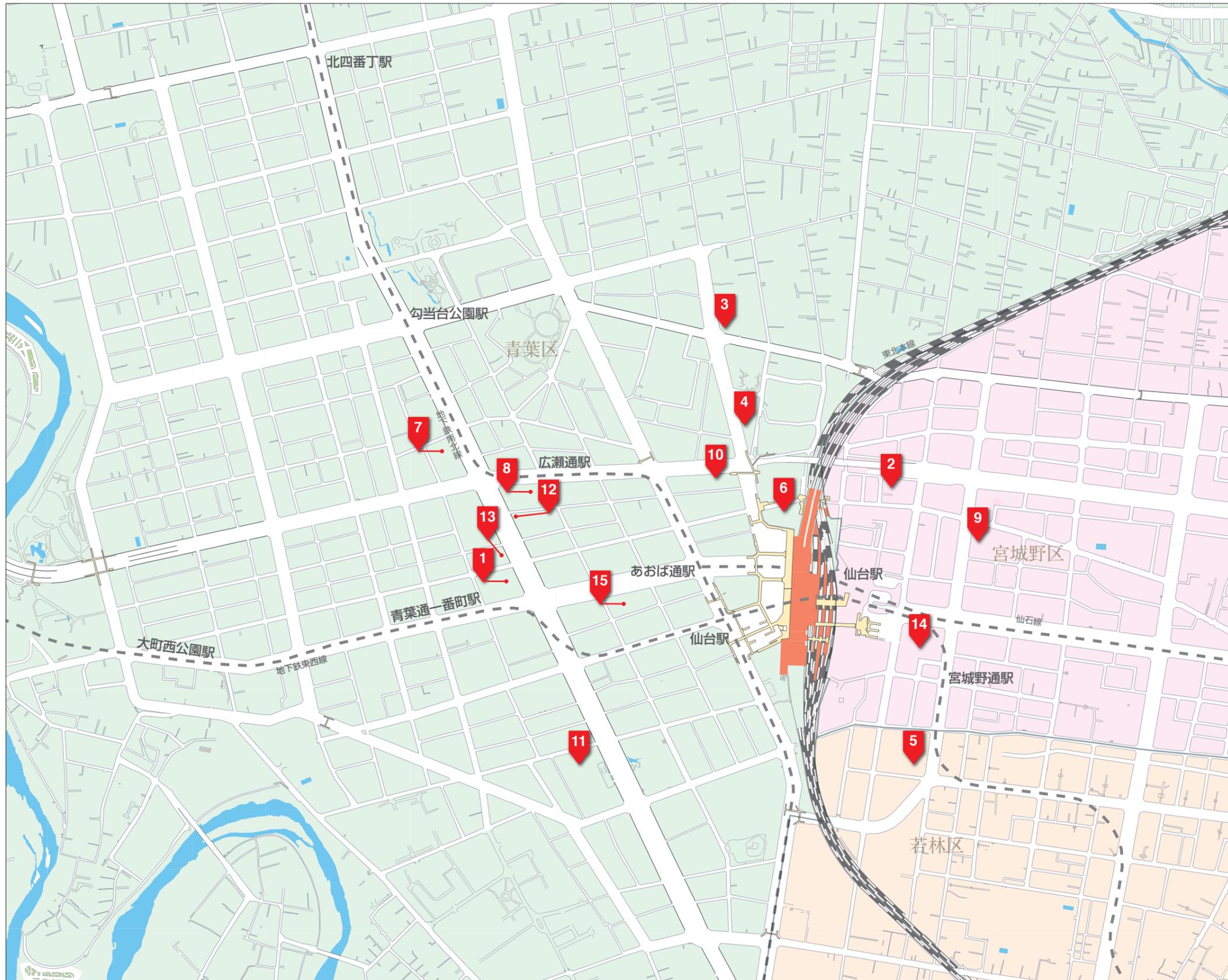
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2015年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2006年～2014年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2016年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2015年以前の供給量は竣工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

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 仙台ファーストタワー**
2007年6月竣工/延床面積:約7,360坪/地上24階・地下2階
- 2 広瀬通SEビル**
2007年12月竣工/延床面積:約3,637坪/地上9階
- 3 花京院プラザ**
2008年3月竣工/延床面積:約3,258坪/地上14階
- 4 あいおいニッセイ同和損保仙台ビル**
2008年4月竣工/延床面積:約3,877坪/地上14階・地下1階
- 5 AI. Premium**
2008年6月竣工/延床面積:約5,524坪/地上8階・地下1階
- 6 仙台マークワン**
2008年7月竣工/延床面積:約15,109坪/地上19階・地下2階
- 7 東二番丁スクエア**
2008年7月竣工/延床面積:約8,542坪/地上14階・地下1階
- 8 プライムスクエア広瀬通**
2009年5月竣工/延床面積:約4,675坪/地上14階・地下1階
- 9 アゼリアヒルズ**
2009年7月竣工/延床面積:約9,168坪/地上19階・地下1階
- 10 東京建物仙台ビル**
2009年11月竣工/延床面積:約8,620坪/地上20階・地下3階
- 11 仙台トラストタワー**
2010年4月竣工/延床面積:約37,902坪/地上37階・地下2階
- 12 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
- 13 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
- 14 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
- 15 野村不動産仙台青葉通ビル**
2017年4月竣工/延床面積:約3,834坪/地上10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、2006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。

(2016年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2015年の動向

仙台ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は10.05%。前年同月比1.01ポイント下げました。1月から3月はモデルルームや店舗などオフィス以外の需要による成約の動きが多く見られ、平均空室率が11%台から10%台に低下しました。4月以降は行政機関の建物の完成などに伴う大型解約の影響があり、平均空室率が一時的に上昇したものの、郊外や自社ビルからの借り換え移転や館内増床、拡張移転や小規模の新規需要などが続いたことから、同空室率は10%台後半から10%台前半に低下しました。年間を通して中小規模のオフィス需要による成約の動きが続いた中、新規供給がなかったことや大型解約の動きが少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千9百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,013円。前年同月比0.99% (90円) 下げました。仙台のオフィスビル市場は緩やかな改善傾向が見られましたが、平均空室率は11%台から10%台と高止まりしているため、賃料相場は弱含みで推移しました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

▼1月／11.13%、前月比0.07ポイント上昇。中小規模の館内増床のほか、モデルルームや店舗などオフィス以外の需要による成約が見られた。一方で館内縮小に伴う解約や再募集の動きもあったため、同空室率が小幅に上昇した。平均賃料は9,085円、前月比0.20% (18円) 下落した。

▼2月／11.02%、前月比0.11ポイント低下。大型テナントの動きは依然として少ないものの、館内増床のほか、分室需要や拡張移転に伴う中小規模の成約の動きが見られた。解約の影響が小規模に止まったこともあり、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は9,082円、前月比0.03% (3円) 下落した。

▼3月／10.82%、前月比0.20ポイント下げ、7カ月ぶりに10%台に低下した。オフィスの動きは館内増床など中小規模の成約に止まったものの、モデルルームや店舗などソフトオフィスの大型成約が見られたため、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は9,083円、前月比0.01% (1円) 上昇した。

▼4月／10.93%、前月比0.11ポイント上昇。築年数の浅いビルを中心に館内増床や自社ビルからの借り換え移転などの大型成約が見られた。ただ、行政機関の建物の完成に伴う解約の動きが出始めたことから、空室面積が約5百坪増加した。平均賃料は9,087円、前月比0.04% (4円) 上昇した。

▼5月／10.65%、前月比0.28ポイント低下。解約の動きが少ない中、郊外からの借り換え移転に伴う大型成約や中小規模の拡張移転、館内増床などがあったため、空室面積が約1千3百坪減少した。平均賃料は9,090円、前月比0.03% (3円) 上昇した。

▼6月／10.55%、前月比0.10ポイント低下。駅前地区では館内増床や分室需要、地区内での拡張移転などが見られたが、その他の地区では成約・解約ともにテナントの動きが少ない状況となった。駅前地区では大型解約もあったが、ビジネス地区全体では約5百坪の空室面積が減少した。平均賃料は9,067円、前月比0.25% (23円) 下落した。

▼7月／10.42%、前月比0.13ポイント低下。大型解約の動きが出ていたものの、分室や統合に伴う大型成約のほか、新規需要や拡張移転などの中小規模の成約も見られたため、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は9,062円、前月比0.06% (5円) 下落した。

▼8月／10.16%、前月比0.26ポイント低下。中小規模の館内増床や拡張移転、新規需要のほか、自社使用に伴う募集面積の減少などがあったことから、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は9,067円、前月比0.06% (5円) 上昇した。

▼9月／10.27%、前月比0.11ポイント上昇。成約の動きが小規模に止まる中、一部で大型解約があり、空室面積が約5百坪増加した。平均賃料は9,047円、前月比0.22% (20円) 下落した。

▼10月／10.08%、前月比0.19ポイント低下。大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の成約が見られたことや、解約が少なくいずれも小規模に止まったことから、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は9,042円、前月比0.06% (5円) 下落した。

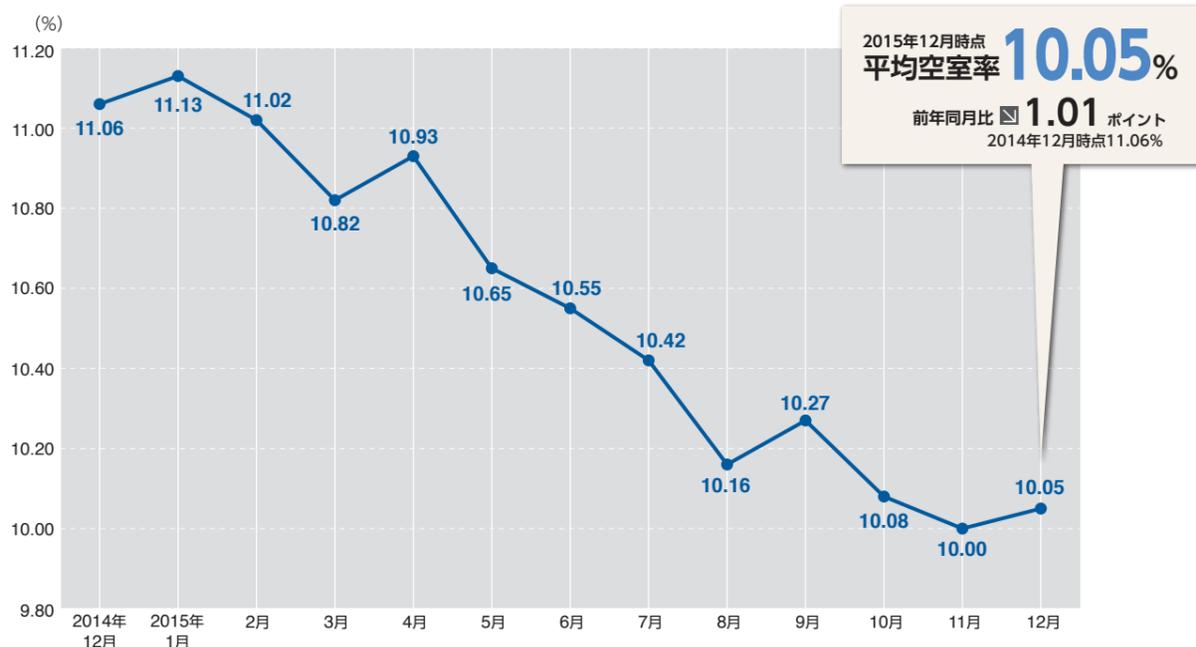
▼11月／10.00%、前月比0.08ポイント低下。新規や分室需要に伴う成約や、中小規模の館内増床の動きが見られた一方、撤退などによる解約の影響もあったため、空室面積は約3百坪の減少に止まった。平均賃料は9,017円、前月比0.28% (25円) 下落した。

▼12月／10.05%、前月比0.05ポイント上昇。小規模の館内増床や新規需要、借り換え移転に伴う大型成約の動きが見られた。ただ、この借り換え移転による解約の影響も出ていたため、空室面積が約2百坪増加した。平均賃料は9,013円、前月比0.04% (4円) 下落した。

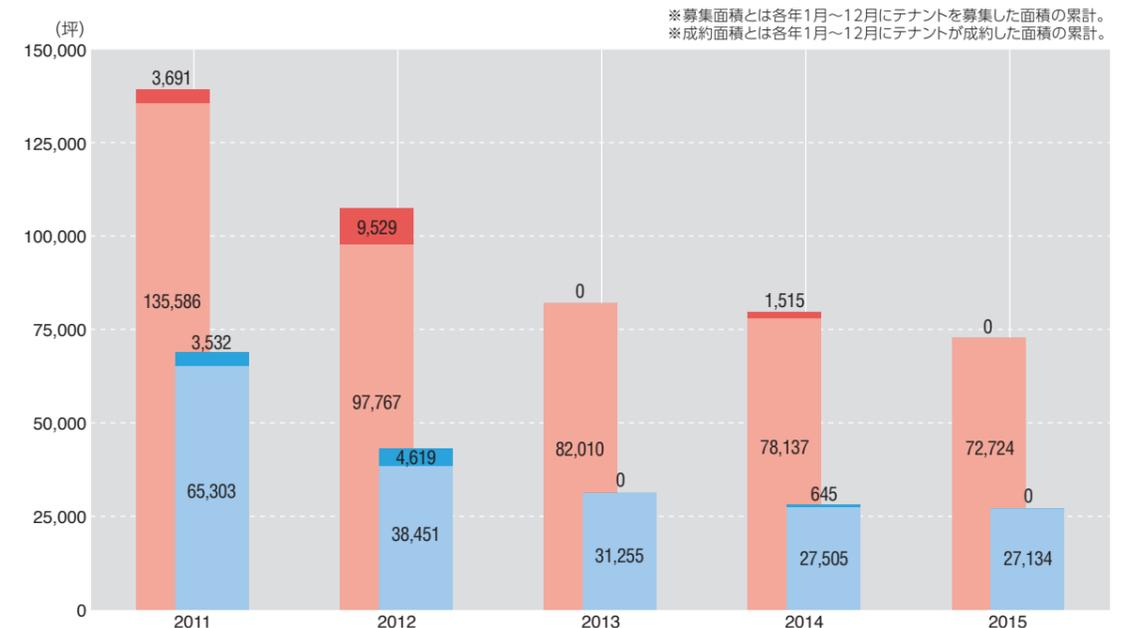
今後の状況

仙台ビジネス地区では、2016年もオフィスビルの新規供給予定がありませんが、2017年4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積約3,834坪)」の竣工が予定されており、同ビルへの移転に伴う大型二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの動きが減少している中、2014年に竣工した「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)」など築年数の浅いビルの一部で募集面積を大きく残しているため、仙台ビジネス地区全体の空室面積の増加が懸念されます。ただ、移転需要が比較的多く見られる好条件の既存ビルの品薄感が出始めていることもあり、これらのビルに大型テナントの引き合いが増え、市場の改善が進むことも期待されています。賃料相場については、成約が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す傾向がある一方、テナント誘致に際して条件面で対応する動きも続いていることから、2016年も小幅な変動に止ま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

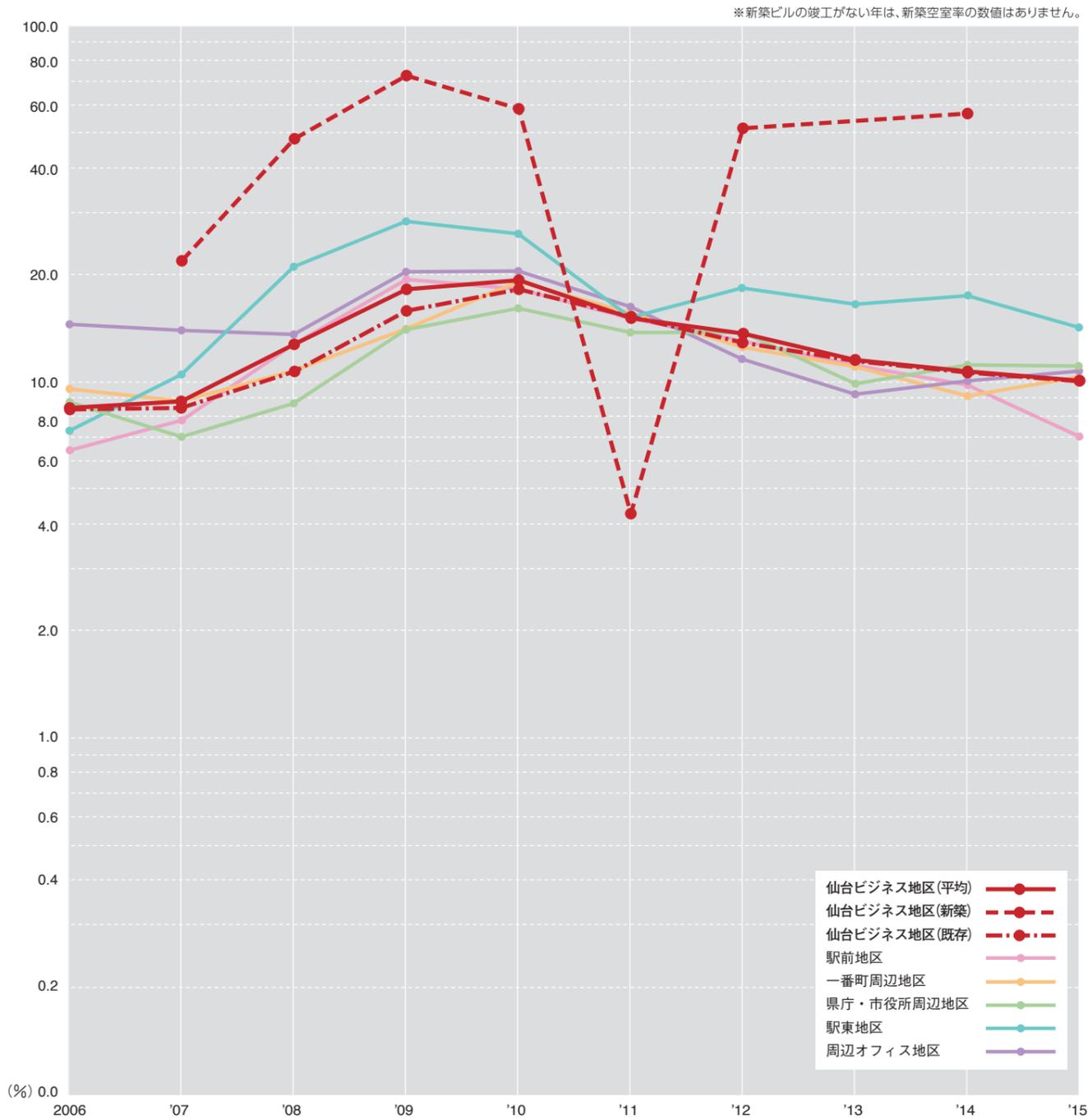


募集面積と成約面積



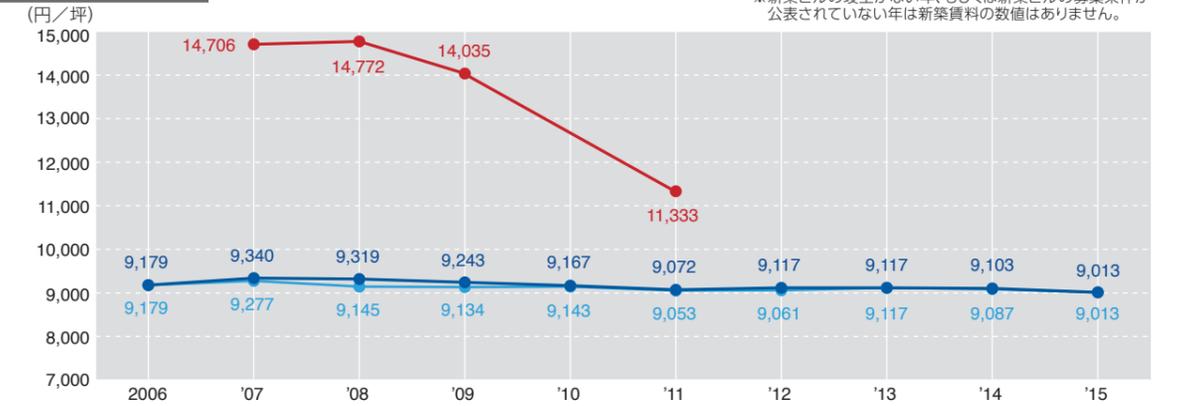
仙台ビジネス地区②

空室率

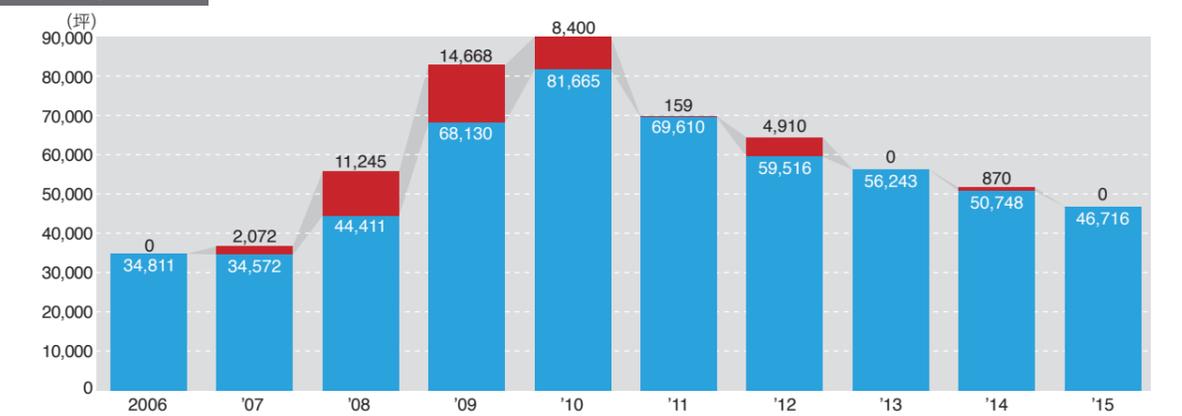


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	577,942	587,273	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887
貸室面積(坪)	411,182	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798
空室面積(坪)	34,811	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716
空室率/平均(%)	8.47	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05
空室率/新築(%)	—	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	—	57.43	—
空室率/既存(%)	8.47	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05
空室のあるビル比率(%)	77.59	74.43	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92	77.05

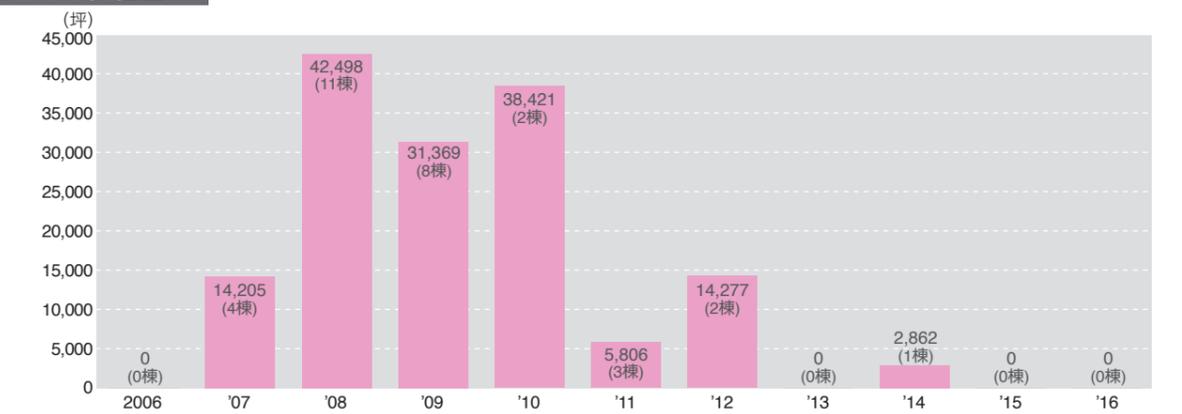
平均賃料



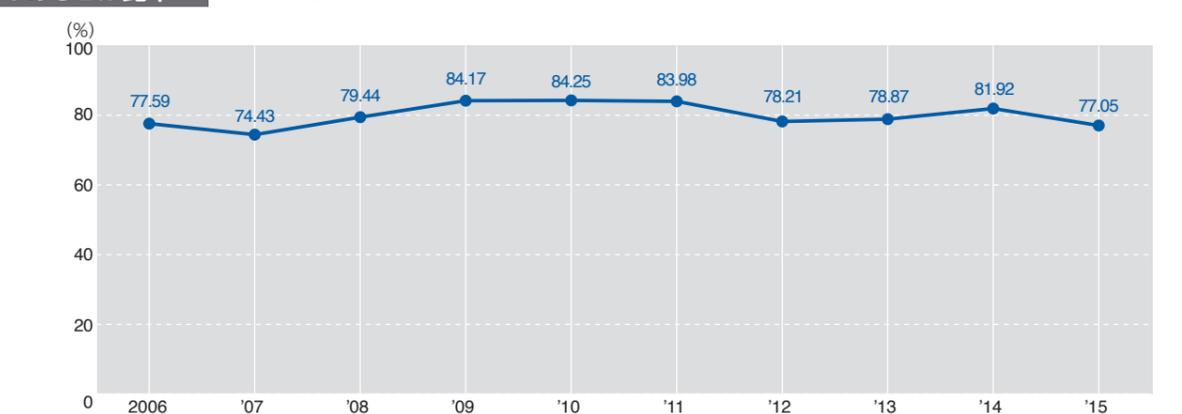
空室面積



新築ビルの供給量



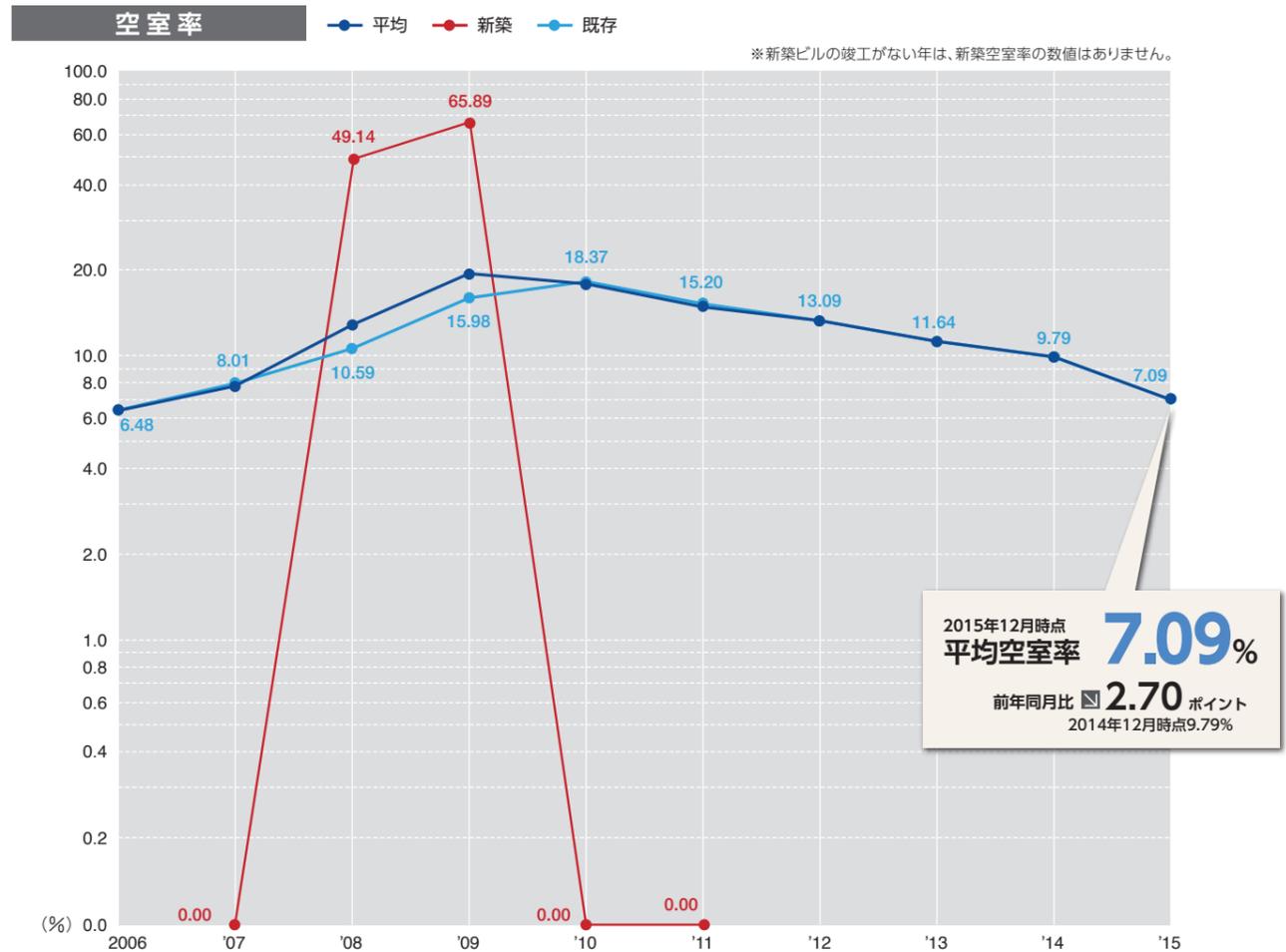
空室のあるビル比率



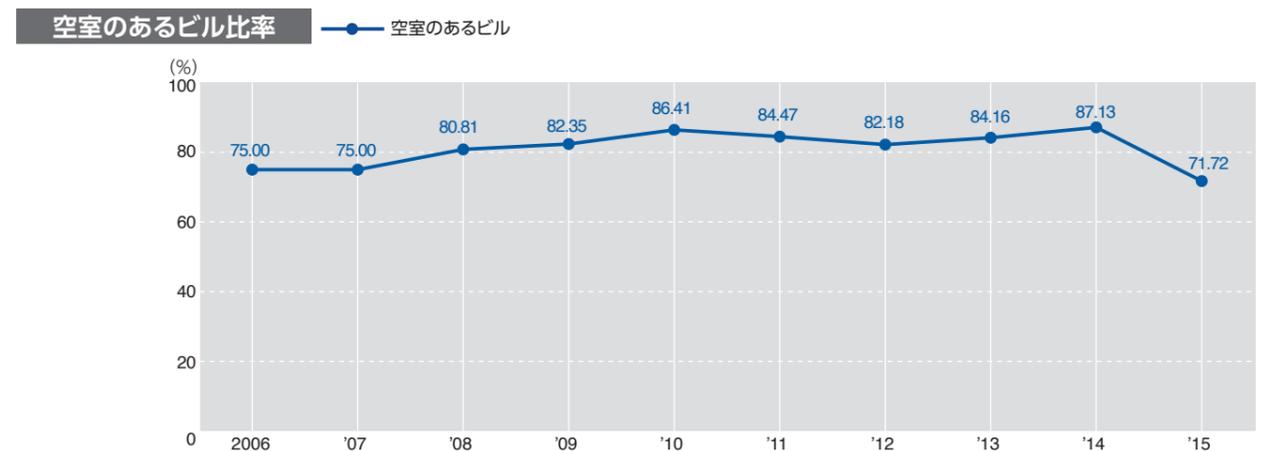
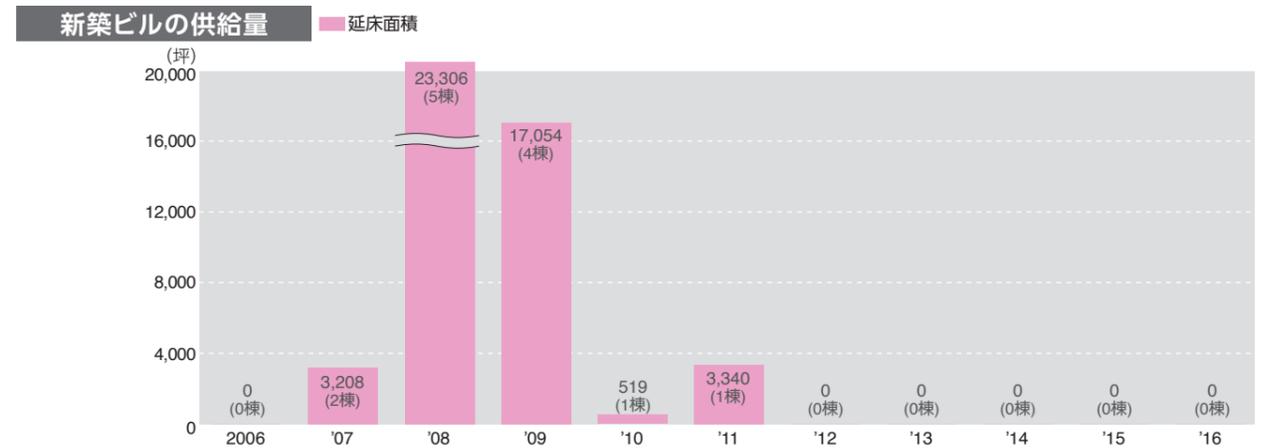
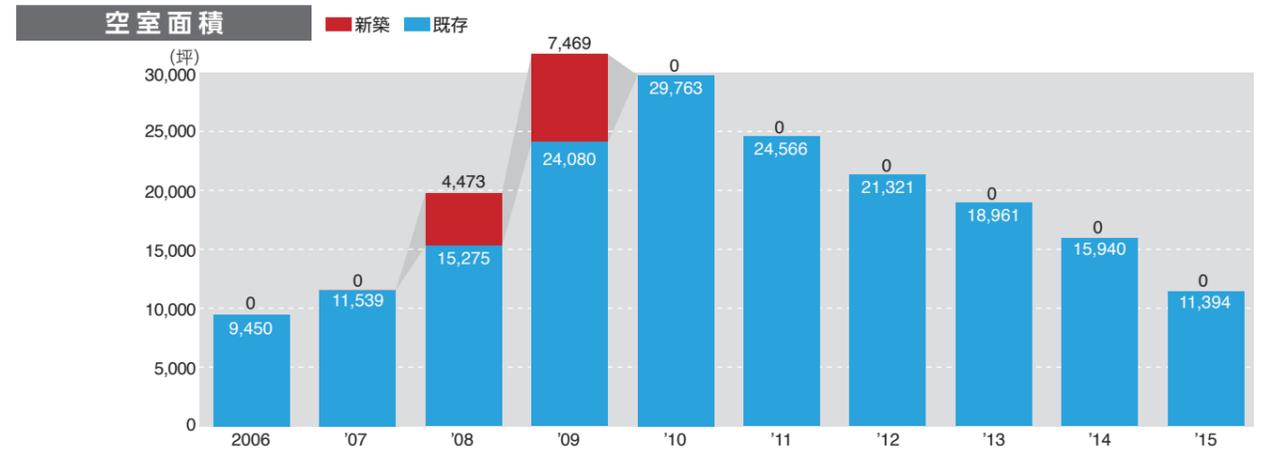
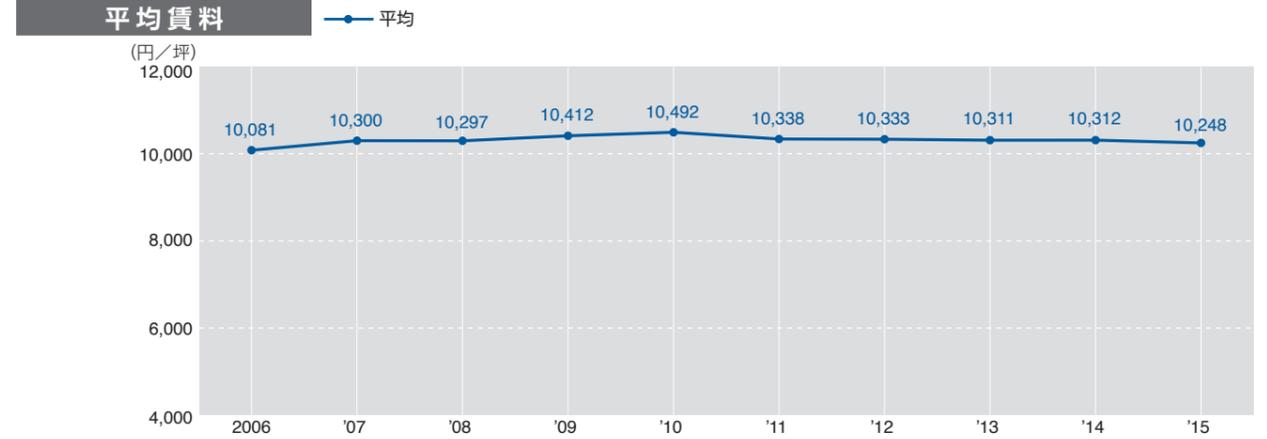
駅前地区

2015年の動向 および今後の状況

駅前地区の2015年12月時点の平均空室率は7.09%。前年同月比2.70ポイント下げました。2015年は行政機関の建物の完成に伴う大型解約の影響が出ていたものの、中小規模の館内増床や新規進出、分室の開設などの成約の動きが続いたほか、自社ビルや他地区からの大型移転なども見られたことから、平均空室率が9%台から7%台前半に改善しました。年間を通して解約の動きがおおむね小規模に止まっていたこともあり、駅前地区の空室面積はこの1年間で約4千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,248円。前年同月比0.62%（64円）下げました。賃料相場の動向は大きな変化は見られないものの、前年に比べて下げ幅がやや拡大しました。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3.43ポイント下げて5.89%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.94ポイント下げて8.25%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.11ポイント下げて9.80%となりました。駅前地区では2016年も新規供給の予定がありません。大型空室も少ないことから、テナント企業の中小規模の動きが中心となって、当地区のオフィスビル市場は小幅な改善が続きそうです。（H.I）



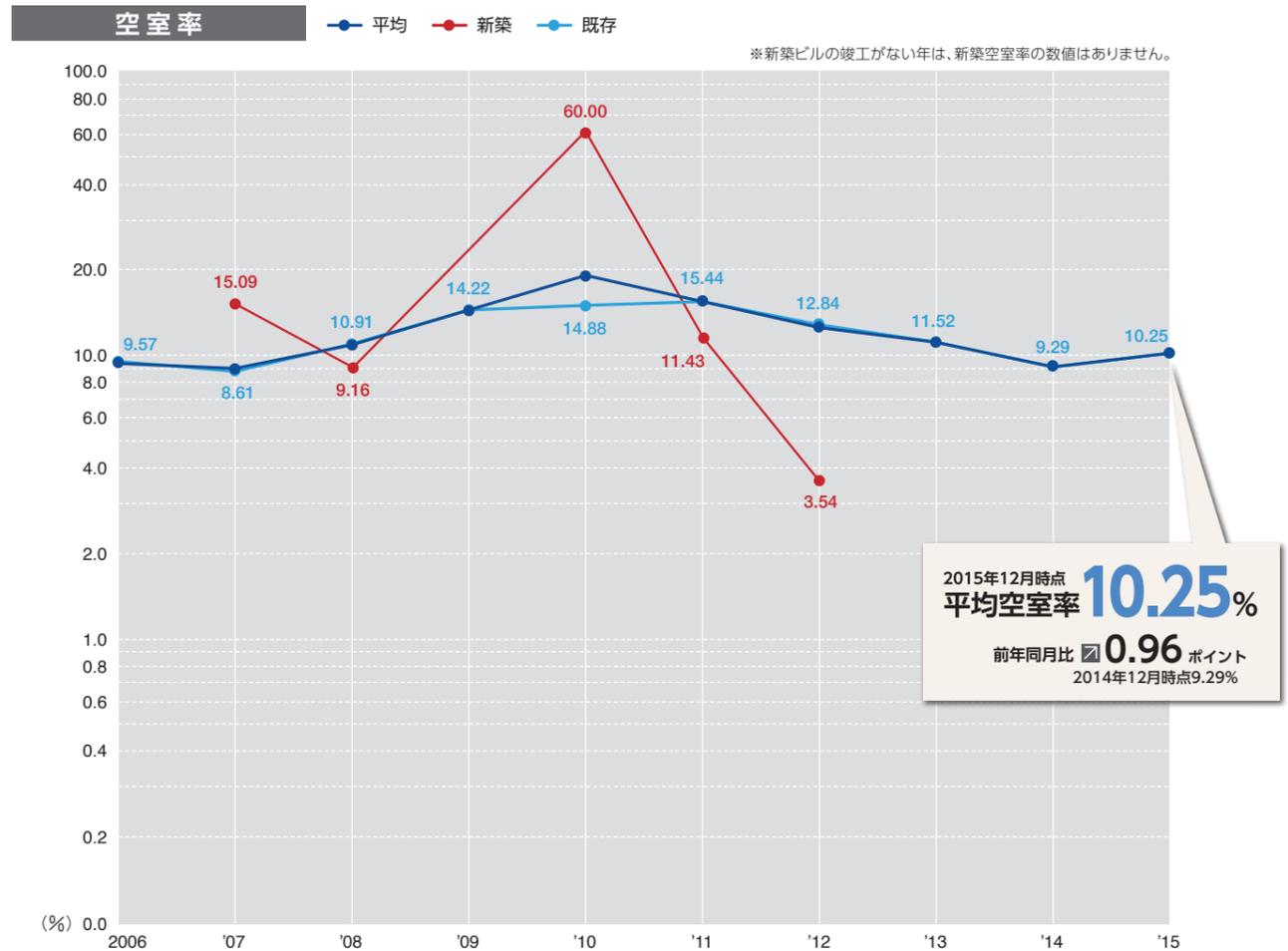
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	210,301	211,256	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552	255,413
貸室面積(坪)	145,732	146,364	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866	160,603
空室面積(坪)	9,450	11,539	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940	11,394
空室率/平均(%)	6.48	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09
空室のあるビル比率(%)	75.00	75.00	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13	71.72



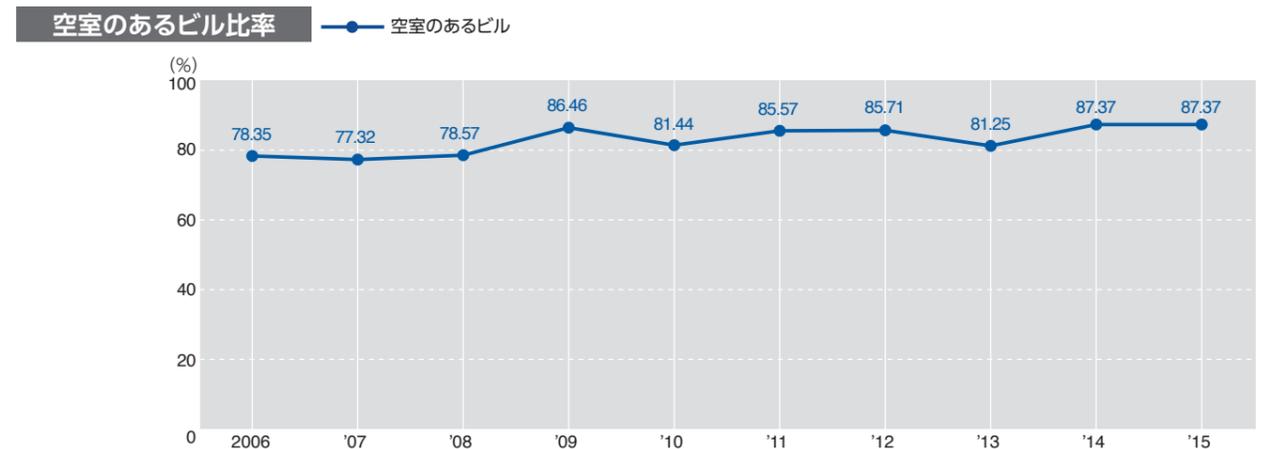
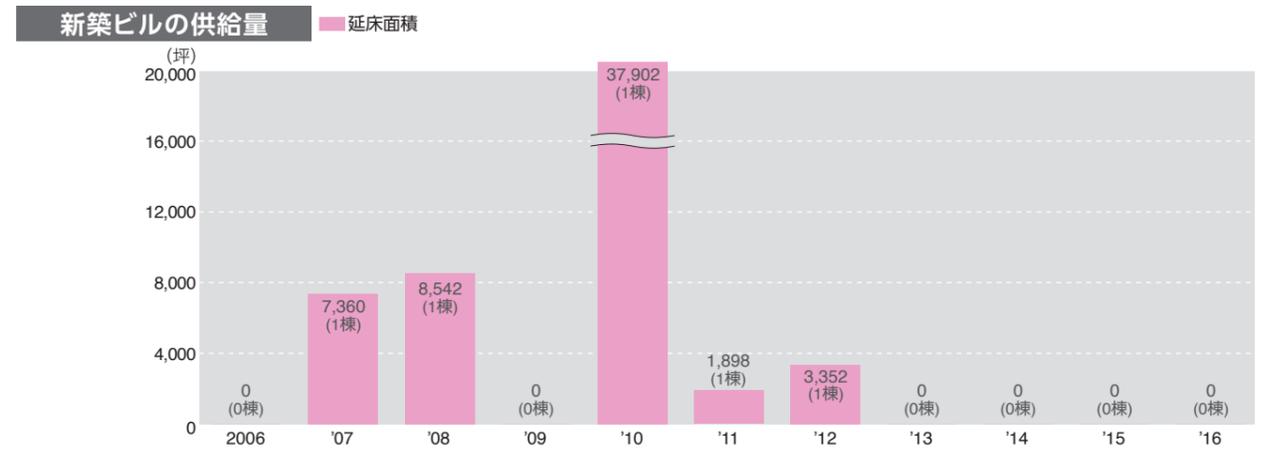
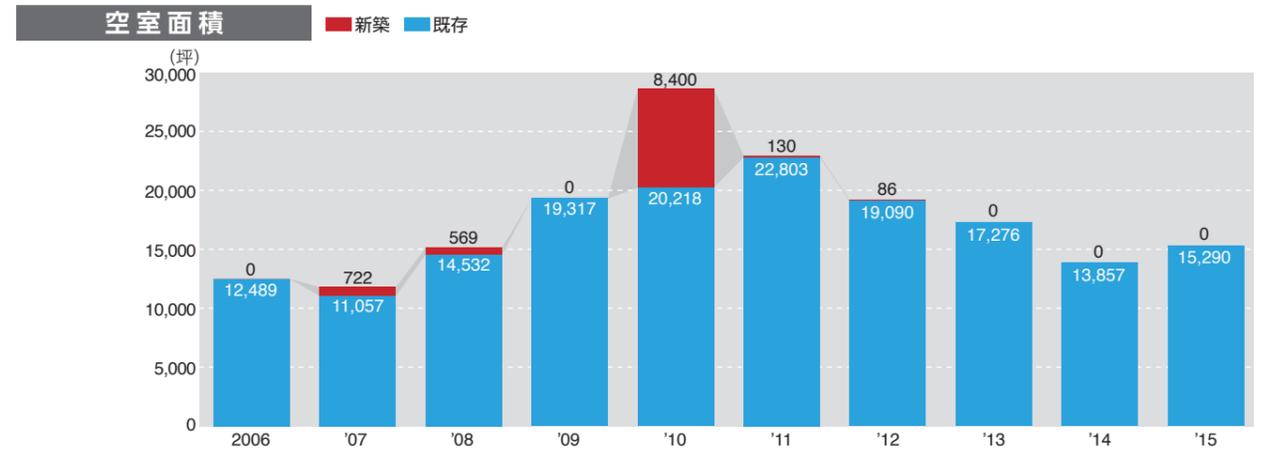
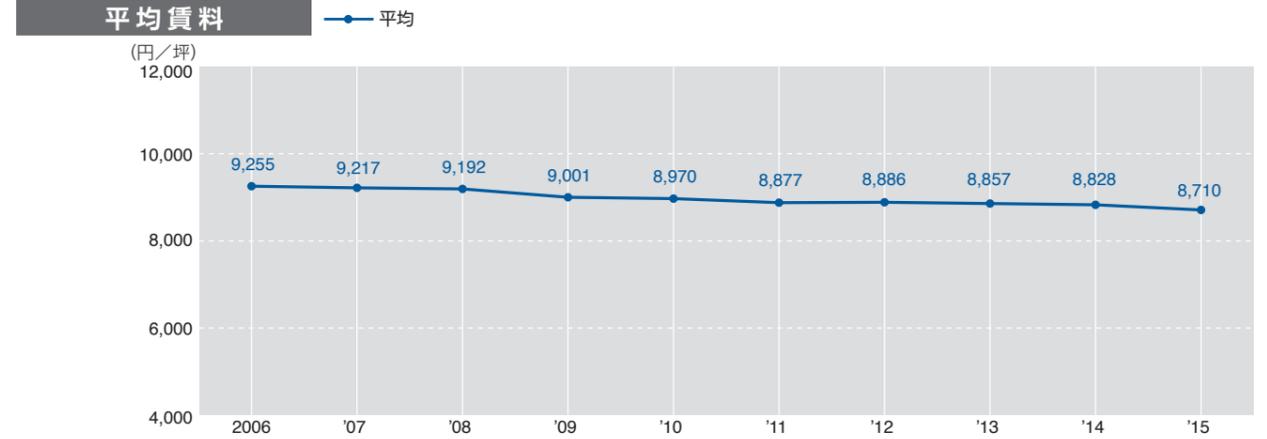
一番町周辺地区

2015年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2015年12月時点の平均空室率は10.25%。前年同月比0.96ポイント上げました。2015年は行政機関の建物の完成に伴う大型解約のほか、自社ビルや他地区へ移転する動きが相次いだため、平均空室率が10%台に上昇しました。大型テナントの需要が少なく、成約の動きが中小規模に止まる中、大型解約の影響が見られたことから、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間で約1千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は8,710円。前年同月比1.34%(118円)下げました。当地区の平均賃料は、小幅に上昇する動きもあったものの、仙台ビジネス地区内で最も下げ幅が拡大しました。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1.05ポイント上げて7.29%、中型ビル(同1千以上3千坪未満)は前年同月比1.05ポイント上げて13.14%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.35ポイント上げて14.96%となりました。一番町周辺地区では地下鉄東西線の新駅が開業し、アクセス環境が大きく改善されたことから、2016年はテナント企業の移転の動きが増え、当地区のオフィス市場の改善が進むことを願っています。(Y.S)



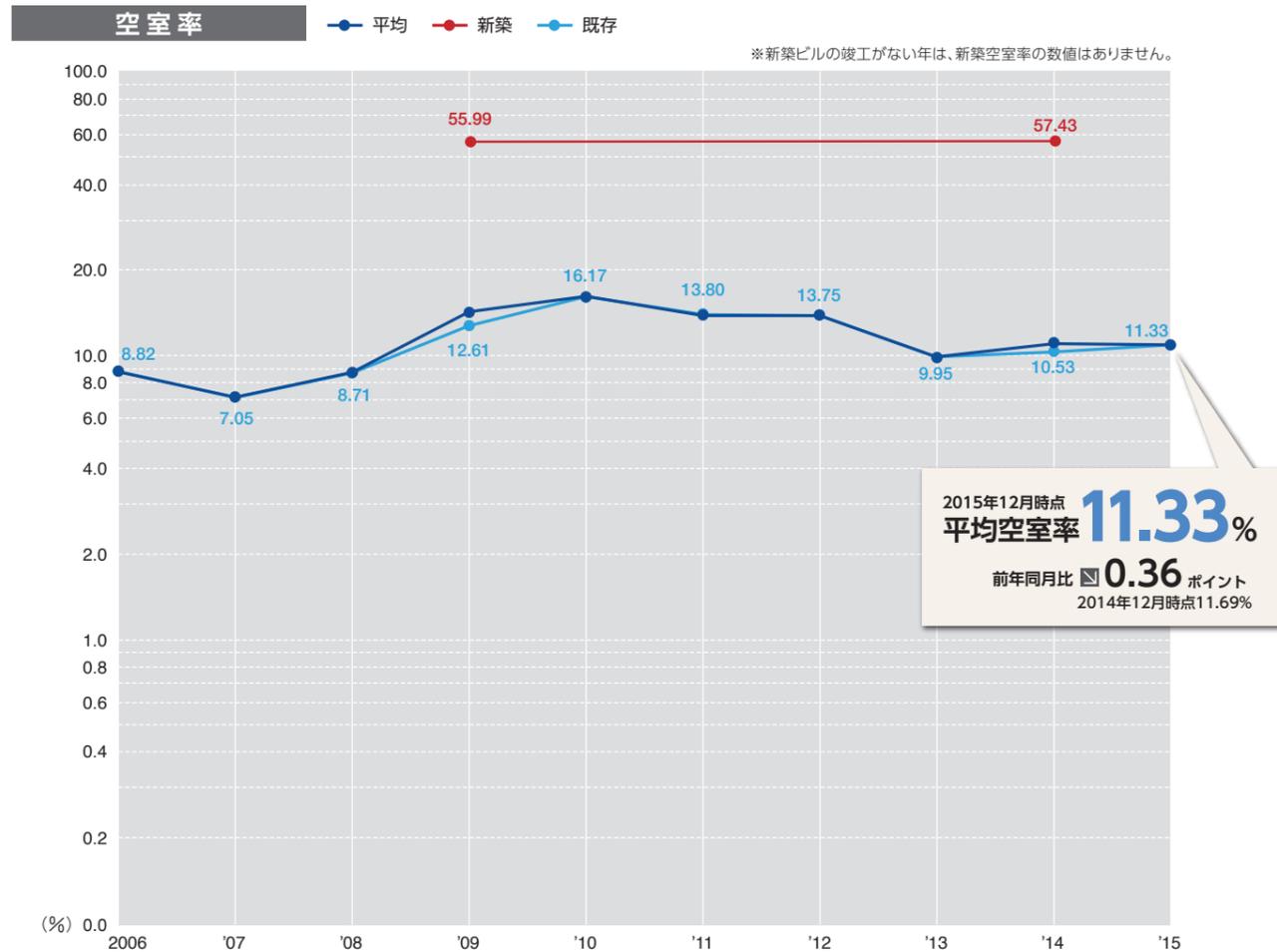
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	183,016	187,340	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905	227,880
貸室面積(坪)	130,513	133,167	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221	149,201
空室面積(坪)	12,489	11,779	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857	15,290
空室率/平均(%)	9.57	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25
空室のあるビル比率(%)	78.35	77.32	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37	87.37



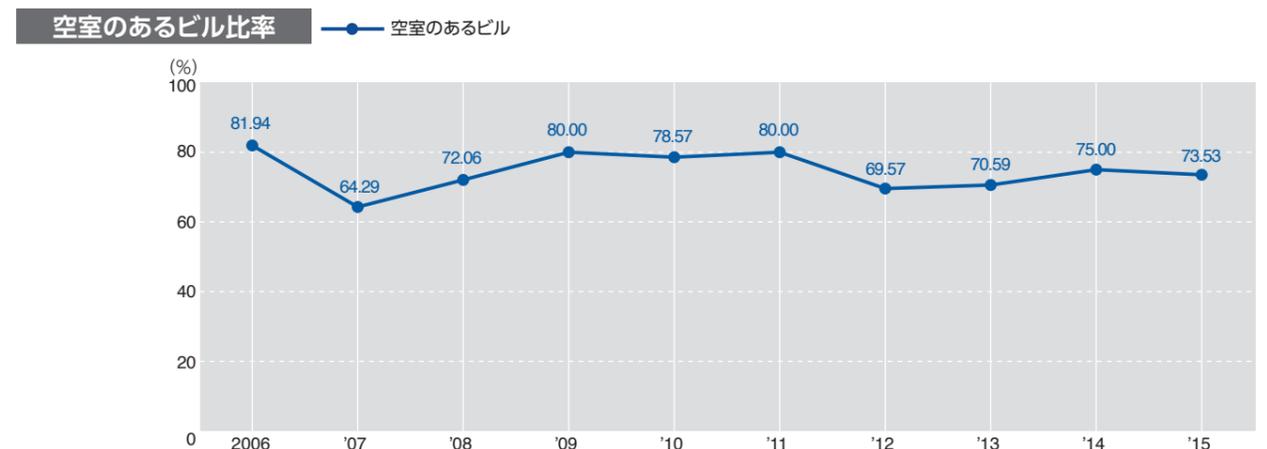
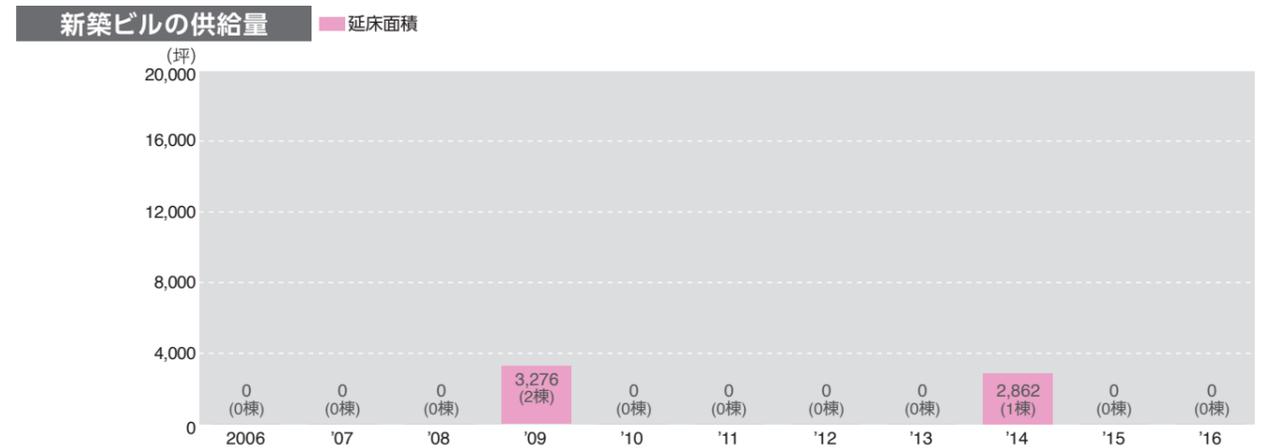
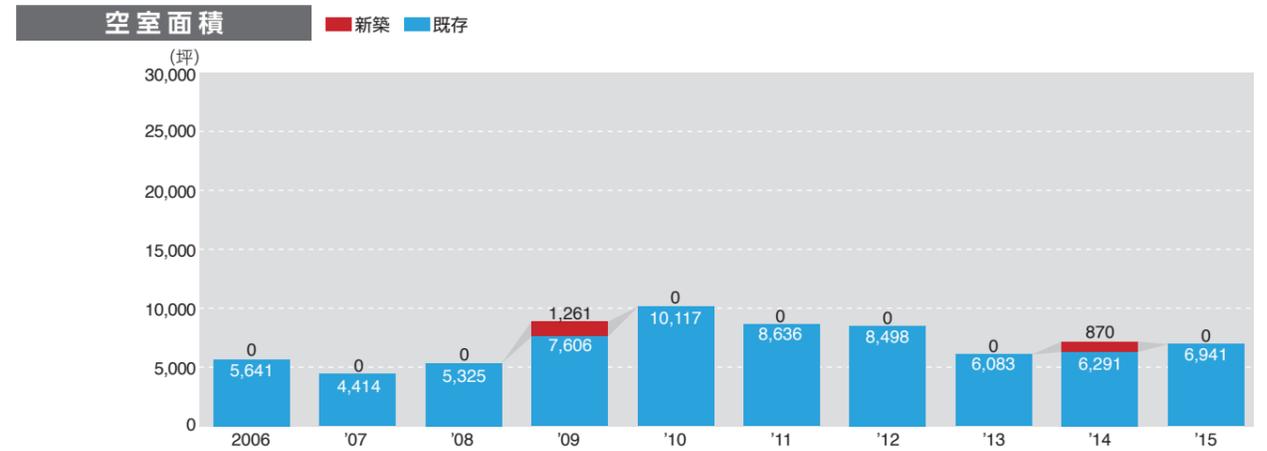
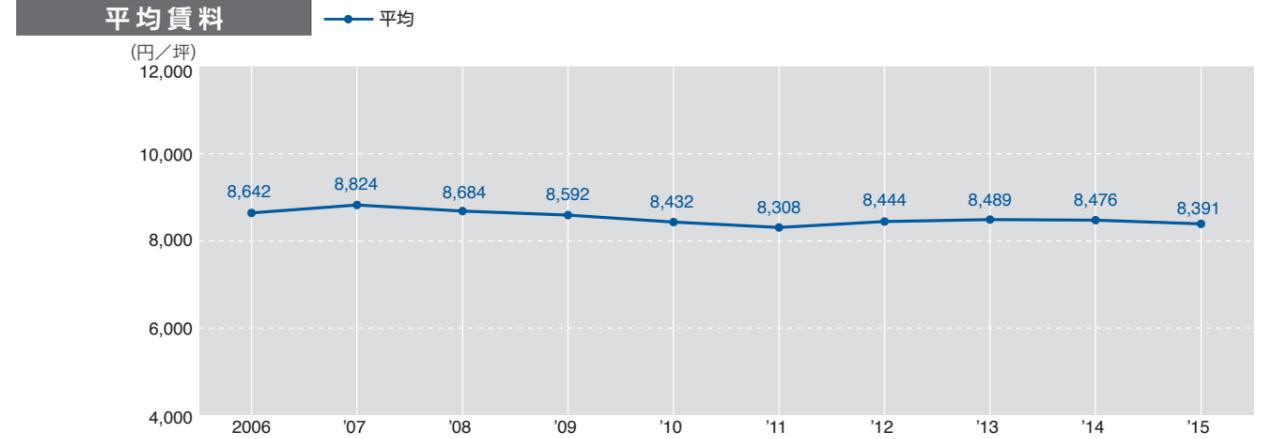
県庁・市役所周辺地区

2015年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2015年12月時点の平均空室率は11.33%。前年同月比0.36ポイント下げました。2015年は1月から11月は集約や縮小に伴う解約の動きが出ていた一方で、新規需要や分室の開設などによる中小規模の成約が見られたことから、平均空室率はおおむね改善傾向で推移し、11月には9%台まで低下しました。12月に他地区への移転に伴う大型解約があったため、同空室率が再び11%台に上昇しました。2015年は新規供給がなかったものの、テナント企業の動きが成約・解約ともにほぼ前年並の水準で推移したため、県庁・市役所周辺地区全体の空室面積はこの1年間で約2百坪と極めて小幅な減少に止まりました。12月時点の平均賃料は8,391円。前年同月比1.00% (85円) 下げました。賃料相場は年間を通して横ばい、もしくは小幅な下落傾向で推移しました。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2.67ポイント下げて3.98%、中型ビル(同1千以上3千坪未満)は前年同月比0.30ポイント上げて14.66%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.33ポイント上げて11.97%となりました。当地区では2016年も新規供給の予定はありません。ビジネス地区全体で築浅ビルの品薄感が強まる中、2014年に竣工したビルで募集面積を残しているため、同ビルの成約が進み、県庁・市役所周辺地区のオフィスビル市場の改善が続くことが期待されます。(M.K)



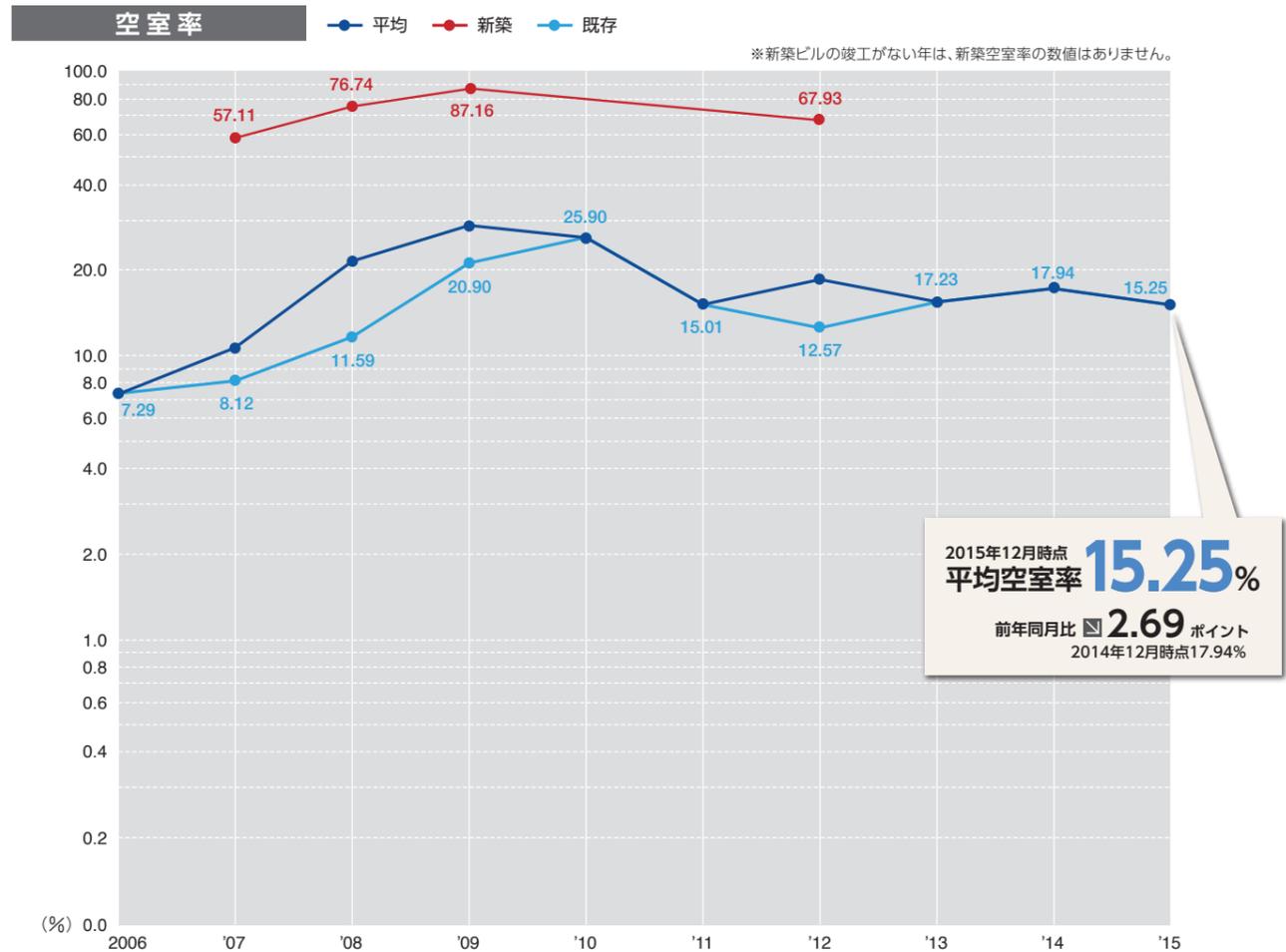
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	87,398	85,630	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149	85,149
貸室面積(坪)	63,968	62,619	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274	61,274
空室面積(坪)	5,641	4,414	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161	6,941
空室率/平均(%)	8.82	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33
空室のあるビル比率(%)	81.94	64.29	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00	73.53



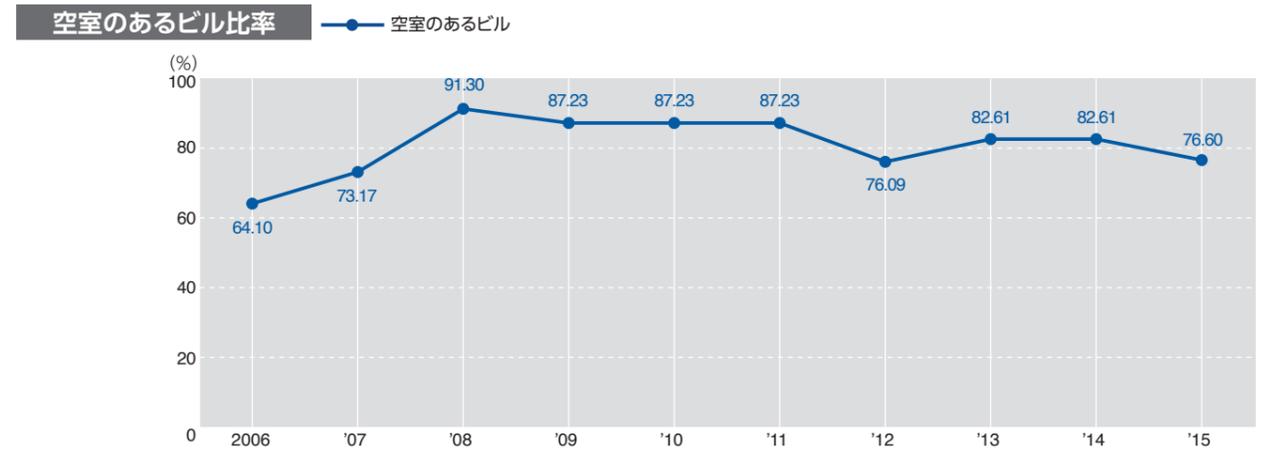
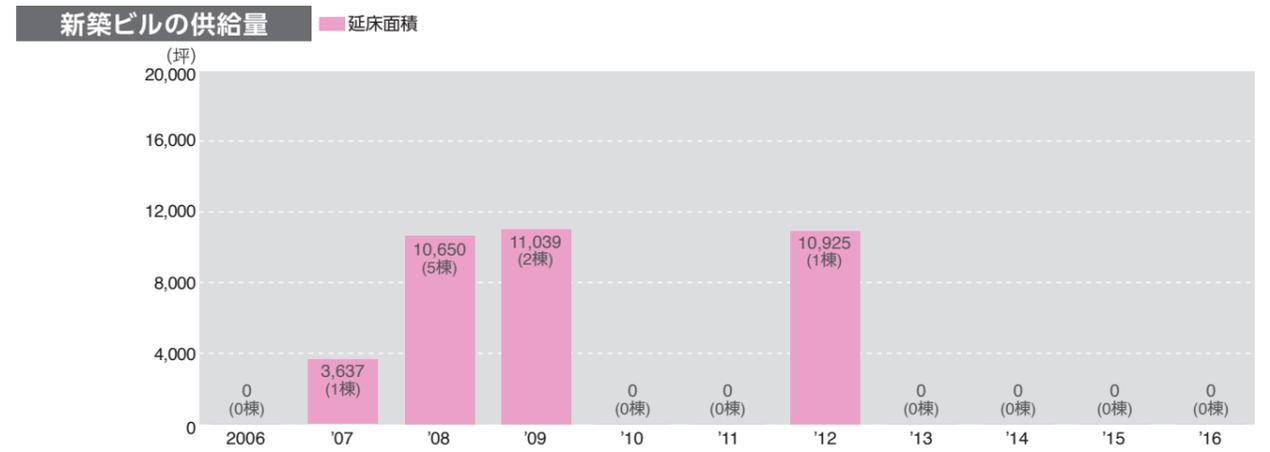
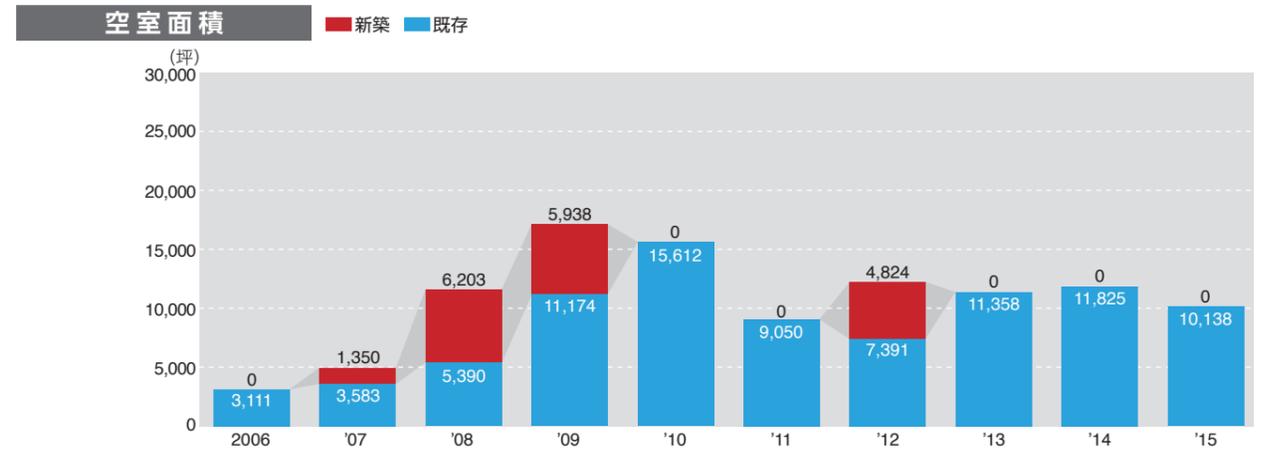
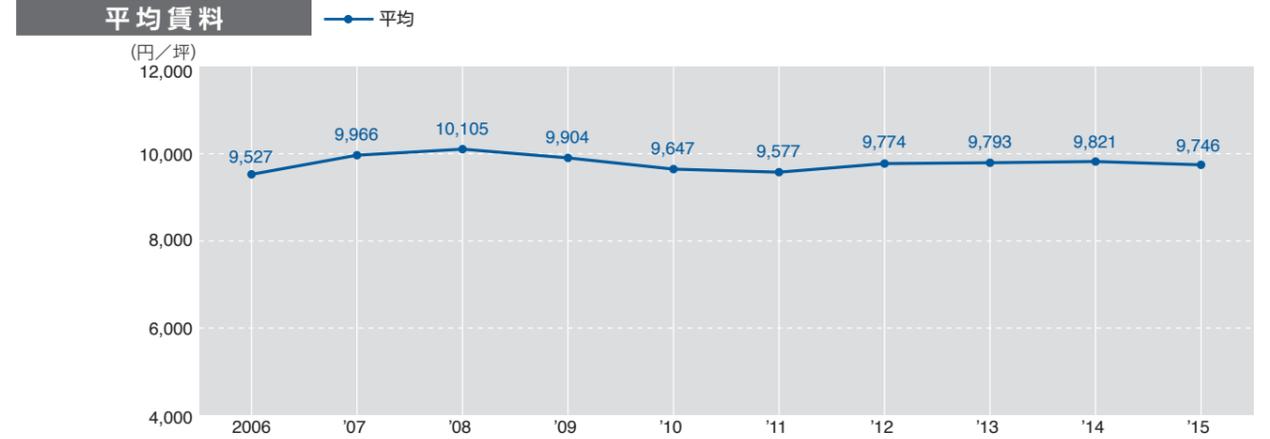
駅東地区

2015年の動向 および今後の状況

駅東地区の2015年12月時点の平均空室率は15.25%。前年同月比2.69ポイント下げました。当地区の平均空室率は依然として仙台ビジネス地区内で最も高い水準ではあるものの、2015年は大きく改善した年となりました。1月から11月にかけては自社ビルや郊外からの借り換え移転のほか、統合や館内増床に伴う成約の動きが需要の規模を問わず活発に見られ、平均空室率が17%台から14%台に改善しました。12月は他地区への移転に伴う大型解約の動きがあったため、同空室率は再び15%台に上昇したものの、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、駅東地区全体の空室面積はこの1年間で約1千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,746円。平均空室率は改善したものの、賃料相場は小幅な下落傾向で推移し、前年同月比0.76% (75円) 下げました。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4.40ポイント下げて15.15%、中型ビル(同1千以上3千坪未満)は前年同月比0.64ポイント下げて16.13%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.23ポイント下げて14.17%となりました。駅東地区では2016年も新規供給の予定はありませんが、他地区に比べて大型需要に対応できるビルがあるため、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の改善が続くことを願っています。(K.S)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	60,000	65,537	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502	95,223
貸室面積(坪)	42,703	46,492	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918	66,478
空室面積(坪)	3,111	4,933	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825	10,138
空室率/平均(%)	7.29	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25
空室のあるビル比率(%)	64.10	73.17	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61	76.60

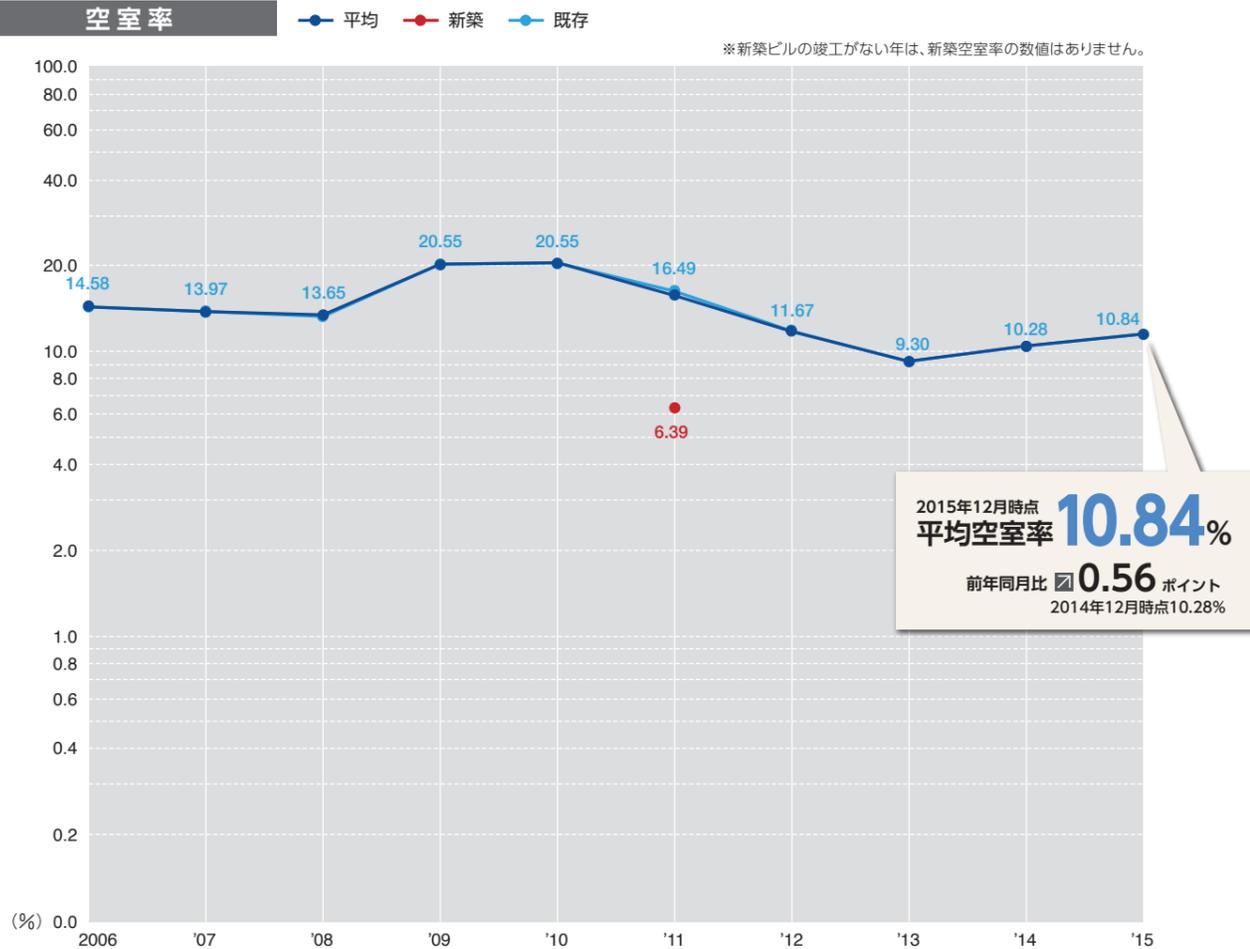


周辺オフィス地区

2015年の動向 および今後の状況

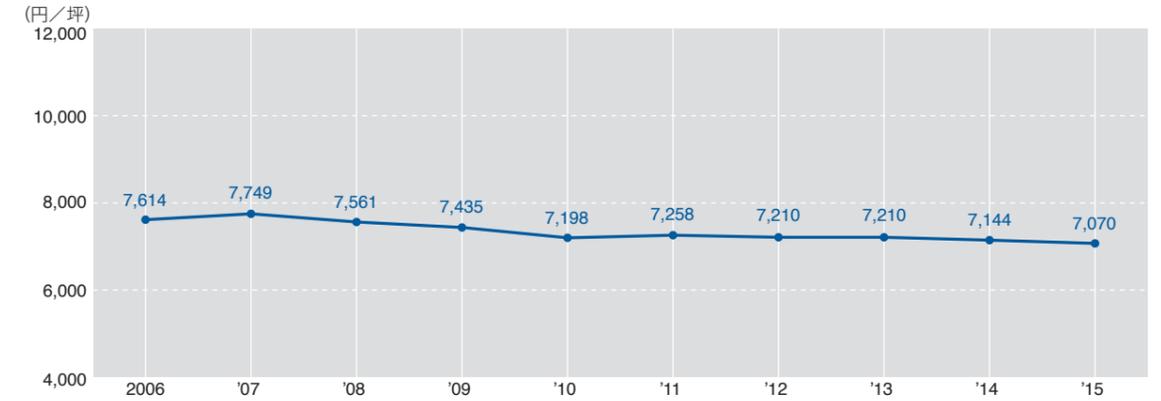
周辺オフィス地区の2015年12月時点の平均空室率は10.84%。前年同月比0.56ポイント上げました。2015年の平均空室率は大きな変動はなく、10%台後半から11%台半ばで推移しました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、泉中央エリアでは統合に伴う大型成約やモデルルームなどの需要があった一方、中心部への移転や大型空室の募集開始などの動きが見られました。卸町エリアでは、成約が小規模に止まる中、募集開始や自社ビルへの移転に伴う解約の動きが見られました。長町エリアはテナントの動きが極めて少ない状況が続きました。テナント企業の動向などに大きな変化がなかったため、周辺オフィス地区全体でこの1年間に増加した空室面積は約1百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は7,070円。前年同月比1.04%（74円）下げました。前年同月比での下げ幅は前年に比べてやや拡大したものの、賃料相場は年間を通してほぼ横ばいで推移しました。周辺オフィス地区全体の12月時点の規模別の平均空室率を見ると、棟数の少ない大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比2.21ポイント下げて3.62%、中型ビル（同1千以上3千坪未満）は前年同月比2.28ポイント下げて10.12%、誘致競争の厳しい状況が続く小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比3.43ポイント上げて13.63%となりました。周辺オフィス地区では2016年も新規供給の予定がありませんが、卸町エリアでは2015年末に開業した地下鉄東西線効果が期待されます。（T.W）

空室率

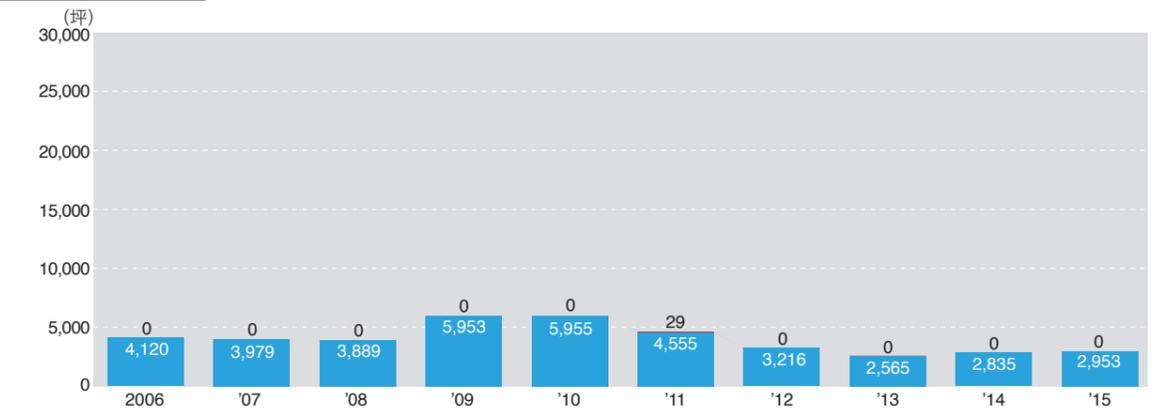


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	37,227	37,510	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629	37,222
貸室面積(坪)	28,266	28,492	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568	27,242
空室面積(坪)	4,120	3,979	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835	2,953
空室率/平均(%)	14.58	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84
空室のあるビル比率(%)	86.36	84.09	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18	72.73

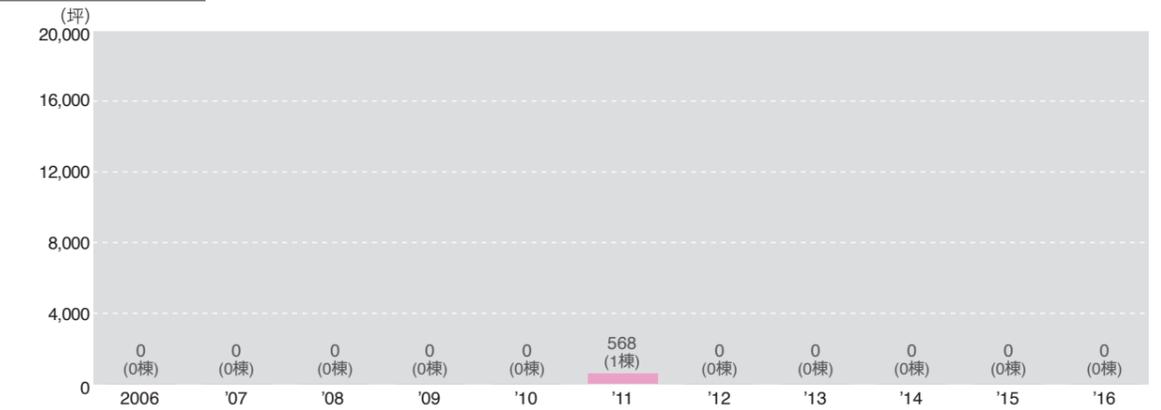
平均賃料



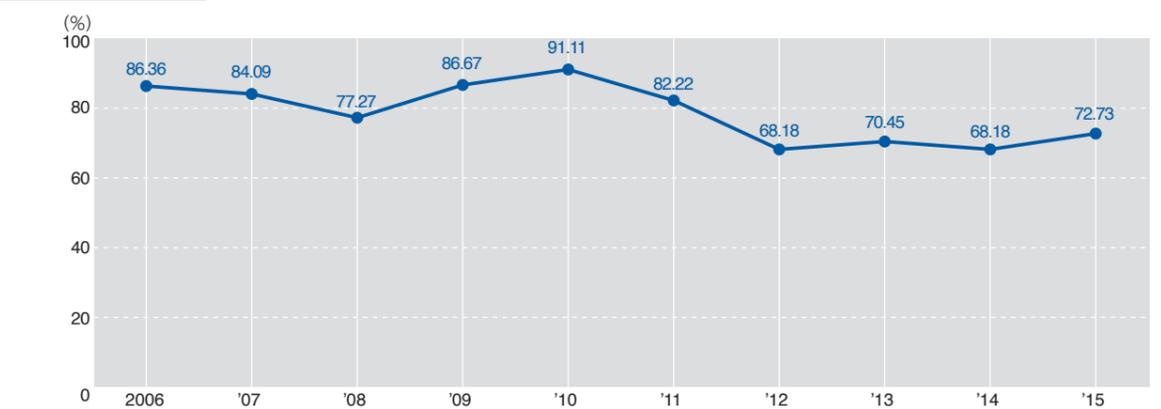
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率



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	オムロン パーソネル	サヴィルス・ジャパン	竹中工務店	日本郵便	丸紅リアルエステートマネジメント
IHI	オムロン フィールドエンジニアリング	サンケイビル	田島ルーフィング	日本リージャス	マンパワーグループ
アイエスエフネット	オリエントコーポレーション	三交不動産	TAC	日本旅行	みずほ銀行
アイヴィジット	オリックス	サントリーフーズ	田辺三菱製薬	日本和装ホールディングス	みずほ証券
アイリスオーヤマ	オリックス・ファシリティーズ	サントリーホールディングス	中央不動産	ネオキャリア	みずほ信託銀行
あおぞら銀行	オリックス不動産	JR九州	中外製薬	ネットワンシステムズ	三井住友海上火災保険
アクサ生命保険	オリックス不動産投資顧問	JR東海	中電不動産	ノイエス	三井住友銀行
アグレックス	花王	JR西日本	中部経済新聞社	野村総合研究所	三井住友建設
アサヒ飲料	花王カスタマーマーケティング	JR東日本	辻・本郷税理士法人	野村不動産	三井住友信託銀行
旭化成	花王ビジネスアソシエ	JR東日本ビルディング	都築電気	野村不動産パートナーズ	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
旭化成ファーマ	科研製薬	JX不動産	TIS	バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
朝日生命保険	カンオ計算機	JFEエンジニアリング	ティーケーピー	はごろもフーズ	三井住友ファイナンス&リース
アサヒビール	鹿島建設	JFE商事	テーオーシー	パスコ	三井生命保険
アサヒファシリティズ	カネボウ化粧品	JFEスチール	電通フークス	長谷工コーポレーション	三井物産
朝日不動産管理	兼松	JTBメディアリテーリング	テンプスタッフ	パナソ	三井物産都市開発
味の素コミュニケーションズ	兼松エレクトロニクス	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	東海東京証券	バックスグループ	三井不動産
あざさ監査法人	紙与産業	JCB	東急建設	パナソニック	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	資生堂	東急コミュニティー	ハリファックス・アソシエイツ	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カルビー	七十七銀行	東急不動産	ハリマビシステム	三菱地所
アストラゼネカ	カルピス	シブラルタ生命保険	東京アカデミー	阪急交通社	三菱地所
アディダスジャパン	関西電工	清水建設	東京海上日動あんしん生命保険	阪急電鉄	三菱地所設計
アデコ	関西不動産	ジャックス	東京海上日動火災保険	阪神ビルマネジメント	三菱地所ハウスネット
アフラック	かんぽ生命保険	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動ファシリティーズ	阪神電気鉄道	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	岸本エステート	新生銀行	東京海上不動産投資顧問	BMS	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	キッセイ薬品工業	新生ホームサービス	東京ガス都市開発	ピー・シー・エー	三菱地所レジデンス
ECC	キャンオンシステムアンドサポート	新日鉄興和不動産	東京急行電鉄	ヒートロック工業	三菱倉庫
飯野海運	キャンオンマーケティングジャパン	スクウェア・エニックス・ホールディングス	東京スター銀行	光通信	三菱電機ビルテクノサービス
イオンプロダクトファイナンス	共栄火災海上保険	スターバックス コーヒー ジャパン	東京建物	日立アーバンインベストメント	三菱電機ライフサービス
イオンリテール	ぎょうせい	スヴェンソン	東京建物不動産販売	日立アーバンサポート	三菱東京UFJ銀行
イチケン	共同施設	住商ビルマネージメント	東芝	日立キャピタル	三菱UFJ信託銀行
出光興産	京都きもの友禅	住友商事	東芝ITサービス	日立金属	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	共立メンテナンス	住友生命保険	東芝情報機器	日立システムズ	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠商事	杏林製薬	住友倉庫	東宝不動産	日立情報通信エンジニアリング	三菱UFJリース
伊藤忠食品	キリンビール	住友不動産	東洋紡不動産	日立製作所	ミネベア
伊藤忠テクノソリューションズ	キリンビラレッジ	住友不動産販売	東和不動産	日立ソリューションズ	御幸ビルディング
伊藤忠都市開発	近畿日本ツーリスト	住友林業	トーマツ	日立ハイテクノロジーズ	室町クリエイト
イトーキ	銀京	駿河台学園	戸田建設	日立メディコ	室町建物
イナバインターナショナル	近鉄エクスプレス	セイコーエプソン	凸版印刷	日之出産業	明治安田生命保険
井上特殊鋼	熊谷組	セイコーホールディングス	トッパン・フォームズ	日之出水道機器	明治安田ビルマネジメント
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・インク	KUMON	清和クリエイト	飛鳥建設	ヒューマンアカデミー	名鉄観光サービス
ウチダエスコ	クラシエ薬品	清和綜合建物	トヨタ自動車	ヒューマンリソシア	名鉄不動産
ウチダシステムズ	栗田工業	積水化学工業	トランスコスモス	ビューリック	メットライフ生命保険
内田洋行	クレディ・スイス証券	積水ハウス	長岡不動産	ビルネット	メンバーズ
エイジエック	クレディセゾン	積水メディカル	永谷園	ファイザー	毛髪クリニックリーブ21
エイチ・アイ・エス	クレフ	セコム	ナカノフドール建設	ファミリーマート	森トラスト
エイブル	くるがね工作所	セブンイレブン・ジャパン	ナラサキ産業	VSN	森ビル
永和不動産	グンゼ	ゼンリン	西日本新聞社	フィリップスエレクトロニクスジャパン	モルガン・スタンレー・キャピタル
ANAファシリティーズ	京王電鉄	総合警備保障	西日本鉄道	フォーラムエンジニアリング	ヤクルト本社
ANAホールディングス	京王不動産	総合資格	西松建設	福岡銀行	安田不動産
エーザイ	KDDI	双日	日建設計	富国生命保険	ヤマト運輸
江崎グリコ	KDDIエボルバ	綜通	日清食品	富士火災海上保険	UR都市機構
SMBC信託銀行	京阪神ビルディング	ソニー生命保険	日水食品	富士ゼロックス	郵船不動産
SMBCフレンド証券	ケネディクス	ソフトバンク	ニッセン	フジタ	ユニソ不動産
SGフィルダー	建設技術研究所	ソフトバンクグループ	日通不動産	富士通	ユニ・チャーム
NREG東芝不動産	公共建物	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	日鉄住金物産	富士通エフ・アイ・ピー	ユニバーサルエンターテインメント
NEC	厚生労働省	第一生命保険	日鉄住金物産	富士通パーソナルズ	横浜銀行
NECファシリティーズ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	第一ビルディング	日東紡	プラス	横浜市
NTTコミュニケーションズ	国際紙パルプ商事	大栄不動産	日本アイ・ピー・エム	プルデンシャル生命保険	ライオン事務器
NTTデータ	国際興業	ダイエー	日本ERI	平和不動産	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発	国土交通省	大王製紙	日本オーチス・エレベータ	ペナッセコーポレーション	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	コクヨ	大京	日本管財	ペルシステム24	リクルートホールディングス
NTT西日本	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	大末建設	日本経済新聞社	ほけんの窓口グループ	リコージャパン
NTT東日本	互光建物管理	大成建設	日本ケミファ	マイナビ	りそな銀行
NTTファシリティーズ	コスモスイニシア	タイセイ・ハウジー	日本航空	マイラン製薬	LITALICO
MS&ADビジネスサポート	コスモ石油	大成有業不動産	日本産業カウンセラー協会	前澤工業	りらいあコミュニケーションズ
エン・ジャパン	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大成ユーレック	日本司法支援センター	前田建設工業	リリカラ
王子不動産	コナクシオ	大同生命保険	日本新薬	前田不動産	レインズインターナショナル
オークラヤ不動産	五洋建設	大日本印刷	日本生命保険	マスマニューチュアル生命保険	レオパレス21
大塚商会	サーベイリサーチセンター	ダイビル	日本駐車場開発	松井建設	レジデンス・ビルディングマネジメント
大塚製薬	サイトサポート・インスティテュート	太平洋セメント	日本通運	マックスコム	レナウン
大林組	ザイマックス	ダイヤオフィスシステム	日本テクノ	マック・ジャパン	レンドリース・ジャパン
大原学園	ザイマックスアルファ	太陽生命保険	日本土地建物	松村組	ローソン
岡村製作所	サイリス	大和証券	日本年金機構	松屋フーズ	ワールド
沖電気カスタマアドテック	佐川急便	大和ハウス工業	日本ファイナンス・プランナーズ協会	マニユライフ生命保険	わかもと製薬
小田急電鉄	サッポロビール	大和プロパティ	日本不動産研究所	丸善	ワキタ
小田急不動産	サッポロ不動産開発	高木証券	日本プロパティ・ソリューションズ	丸紅	
オムロン	サノフィ	高島屋	日本郵政	丸紅テレコム	

(2016年1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 ユニゾ八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411代</p>
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
従業員数	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
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会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
定期刊行物	<ul style="list-style-type: none">MIKI OFFICE REPORT 最新オフィスビル市況 オフィスレポート OFFICEpress メールマガジン WEBマガジン KEY-PRESS
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京橋	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新橋	〒 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	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新宿	〒 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	〒 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	〒 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	〒 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	〒 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	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイヤビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福岡	〒 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>

<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。



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>