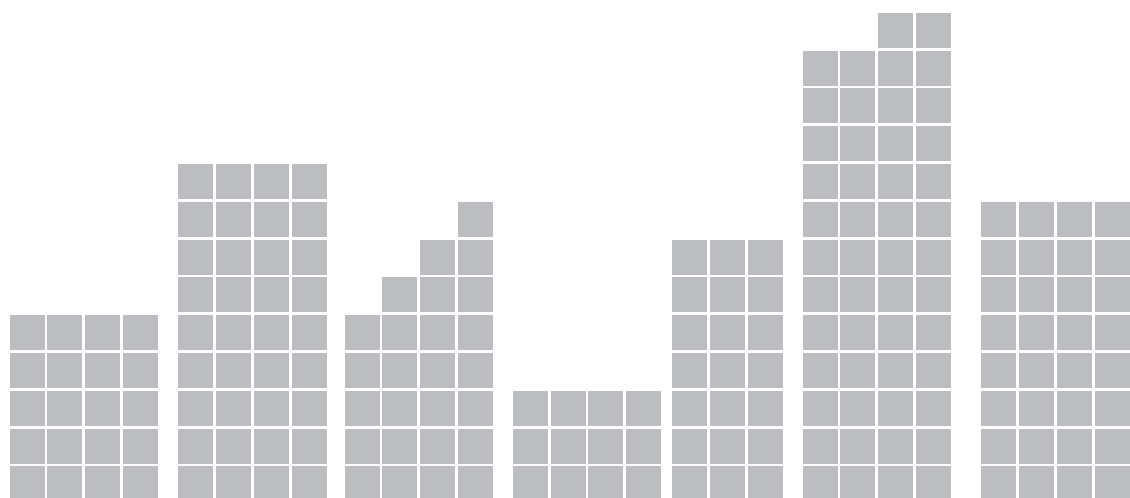


MIKI

オフィスレポート 仙台2017

OFFICE REPORT

SENDAI 2017



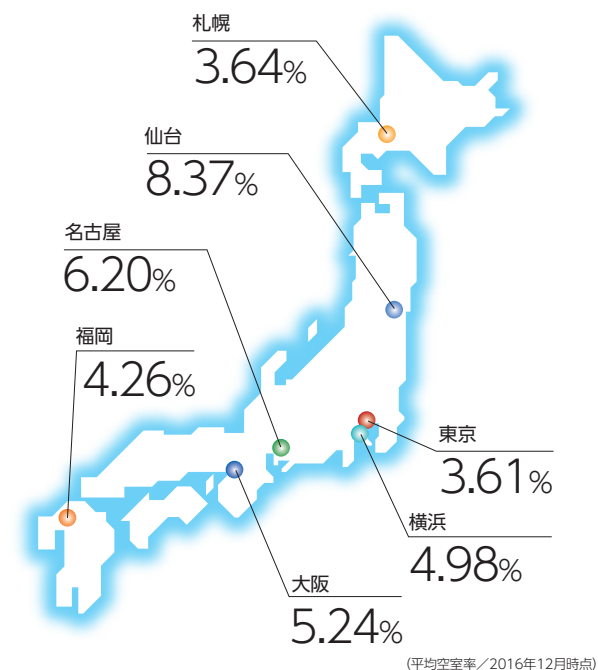
MIKI OFFICE REPORT
SENDAI 2017
CONTENTS

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

2016年の全国主要都市のオフィスビル市場では、大型解約の動きが少なくなる中、館内増床や拡張移転など拡張傾向のオフィス需要が見られ、全国のビジネス地区の12月時点の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では新規供給量が前年に比べ増加したものの、新築ビルの成約の動きがおおむね順調に推移したこともあり、同空室率が3%台に低下しました。大阪は新規供給がなく、オフィス需要が堅調に推移したことから、5%台に低下しました。名古屋は郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られ、6%台となりました。札幌や福岡では、2016年も中小規模の成約の動きが続き、札幌は3%台、福岡は4%台に低下しました。横浜は築年数の浅い大型空室に成約が進み、4%台に低下、仙台でも大型解約が少なかったことから、同空室率が8%台まで改善しました。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も平均空室率の低下に伴い、おおむね上昇傾向で推移しました。今後も賃料相場は小幅な上昇が続きそうです。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3%台に低下

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次いだため、同空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給や大型解約が減少してきたことから、同空室率は7月に3%台に低下しました。新築ビルの成約が順調に推移した一方、品薄感が強まった既存ビルの大型成約の動きが少なくなったこともあり、東京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2万7千坪に止まりました。12月時点の平均賃料は前年同月比4.79% (848円) 上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのコストに対する意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。2017年の新規供給量は延床面積合計約25万坪、28棟の竣工が予定されています。新規供給や既存ビルの空室の減少に伴い、2017年も小規模な成約の動きが堅調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

オフィス需要が堅調に推移し、平均空室率は5%台に低下

大阪ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は5.24%、前年同月比2.21ポイント下げました。2016年は中小規模の需要が多かったものの、統合や拡張移転、館内増床などオフィスの拡張による成約が続きました。郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られたため、同空室率は8月に2008年9月以来の5%台に低下しました。オフィス需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室などを中心に成約が進む中、2016年は大型解約の動きが少なかったことや新規供給がなかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,051円、前年同月比0.57% (63円) 下げました。年間を通して小幅な下落が続いたものの、一部では募集賃料を見直す動きが始められました。2017年の新規供給量は延床面積合計約5万坪、3棟の竣工が予定されています。いずれのビルもすでに成約が進んでいるため、おおむね高稼働で竣工する見込みです。大型空室が減少していることもあり、これらのビルへの移転に伴う二次空室の募集動向が注目されています。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は6%台に改善

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったほか、既存ビルにも拡張移転や館内増床などに伴う拡張傾向の需要による成約が続き、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円、前年同月比0.10% (11円) 上げました。平均空室率の低下に伴い、9月以降は小幅な上昇となり、10月には2015年7月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪、名駅地区で大規模ビル2棟が竣工を予定しています。これらのビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、引き合いや成約の動きがおおむね順調に進んでいます。大型需要の多い名駅地区では大型空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらの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。(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%台から3%台に低下

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はオフィス拡張に伴う大型成約のほか、中小規模の館内増床や分室の開設、新規進出などによる成約も多く見られたことから、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟も満室稼働になるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32% (108円) 上げました。募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっているため、ビジネス地区全体では小幅な上昇となりました。2017年の新規供給量は延床面積約5千7百坪、1棟が竣工します。同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいるため、大型空室の品薄感は2017年も続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

平均空室率が2008年1月以来の8%台に改善

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。2016年は7月に統合や撤退などに伴う解約の影響で一時的に平均空室率が上昇したものの、館内増床や拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが続いたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きがおおむね順調に推移したことや大型解約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8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50% (45円) 下げました。同賃料は小幅な下落傾向で推移したものの、前年に比べて下げ幅が縮小しました。2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、拡張傾向の需要によりこれらのビルに成約が進み、オフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(S.M)

横浜 ビジネス地区

平均空室率が5%台を下回る

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は新規進出や統合などに伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転による成約なども見られました。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、築年数の浅いビルを中心に成約が進み、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35% (248円) 上げました。小幅な上昇が続き、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給は1棟あり、7月に「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。みなとみらい21地区以外では新規供給の予定がないことから、大型空室の品薄感が続きそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

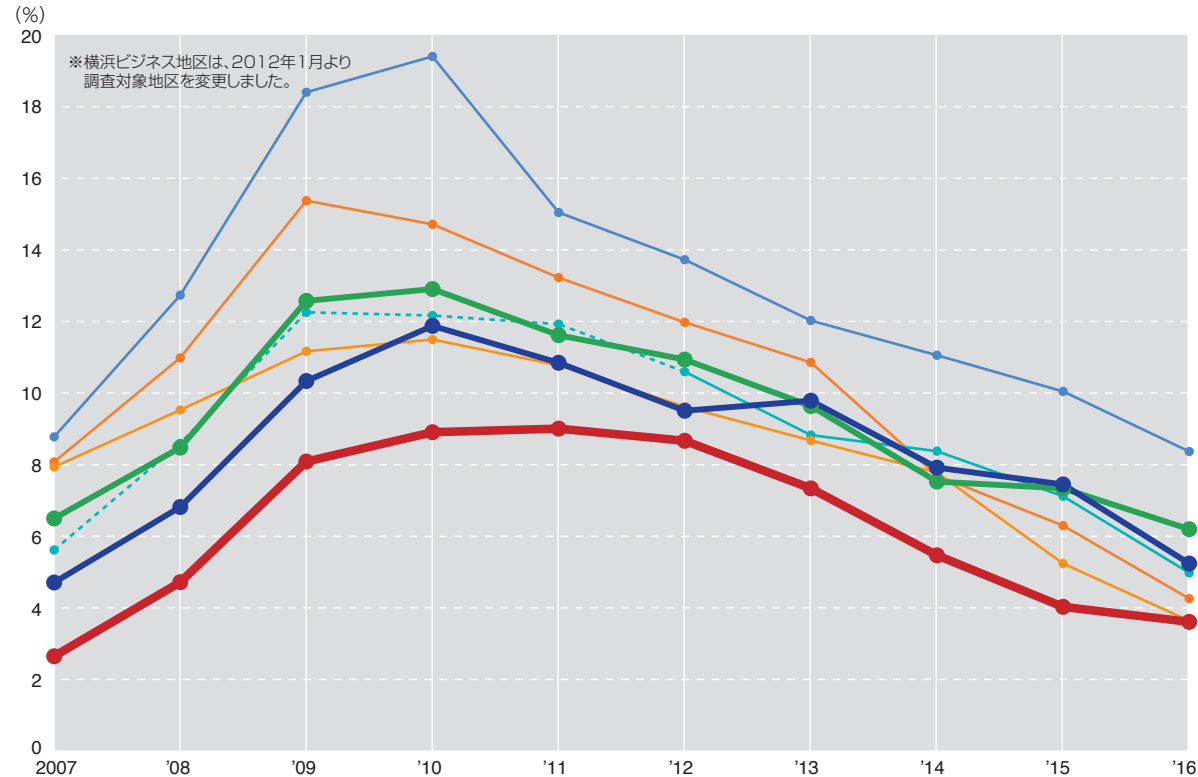
拡張傾向の動きが続き、平均空室率は4%台前半に低下

福岡ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.26%、前年同月比2.04ポイント下げました。2016年はオフィスの統合や分室の開設に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、分室開設などの拡張傾向の成約が続きました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、同空室率は6%台から4%台前半まで低下しました。2016年4月に新築ビル「JRJP博多ビル(延床面積13,310坪)」が高稼働で竣工し、早期に満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,267円、前年同月比0.54% (50円) 上昇しました。解約の動きが少なく、新規の空室募集が少なくなっていたこともあり、平均賃料はおおむね横ばいで推移しました。一部の地区や空室の少ないビルでは成約賃料の上昇や募集賃料を見直す動きがあるため、今後の賃料相場の動向が注目されます。(K.H)

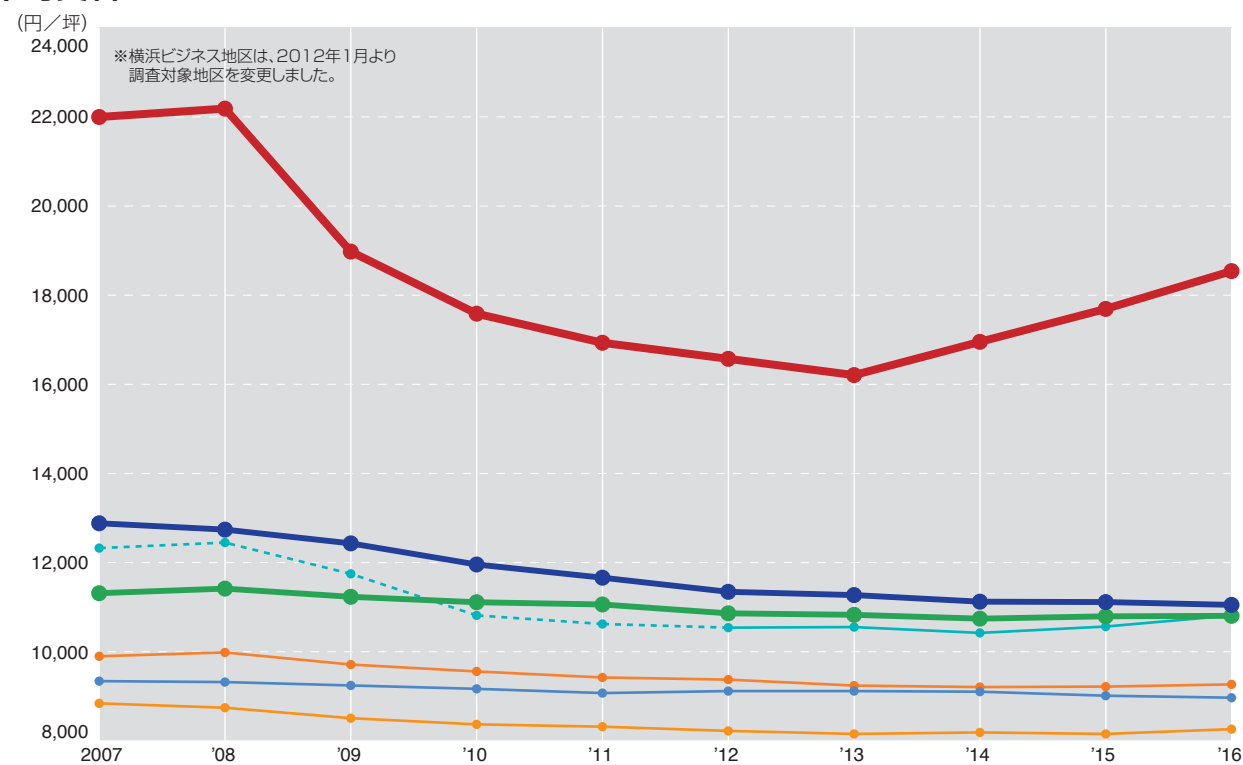
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

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。

平均空室率



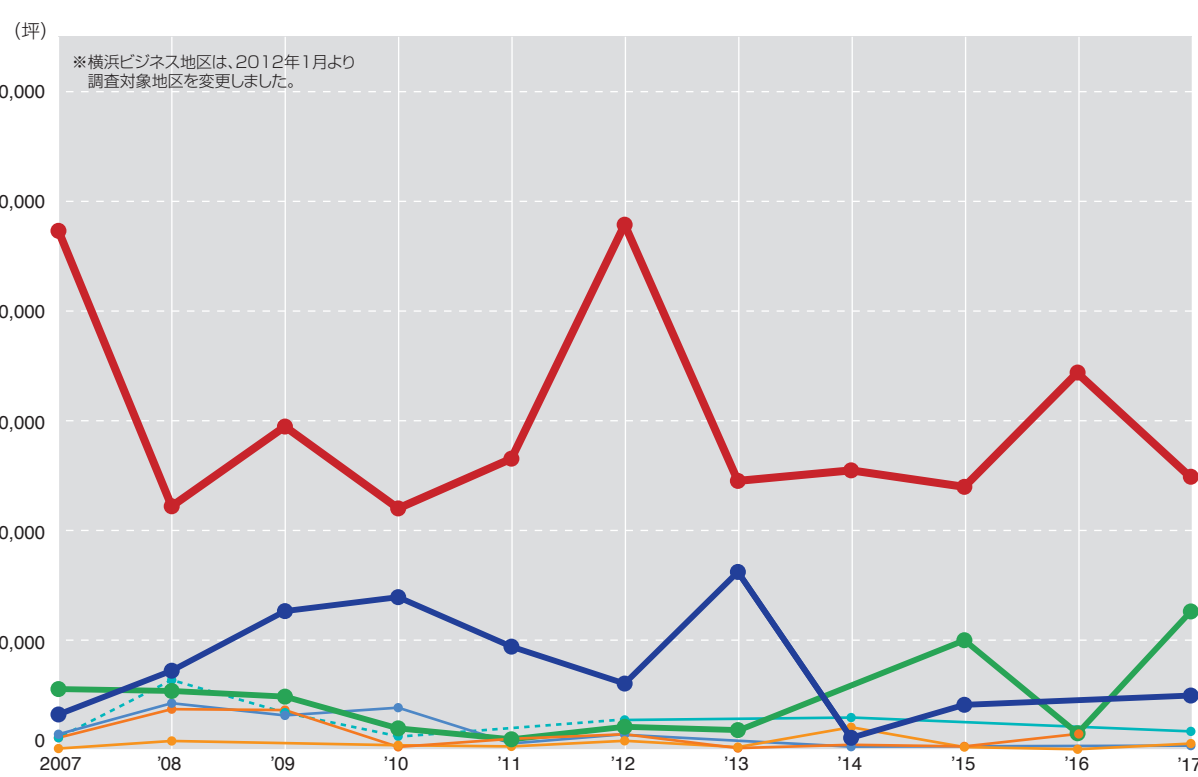
平均賃料



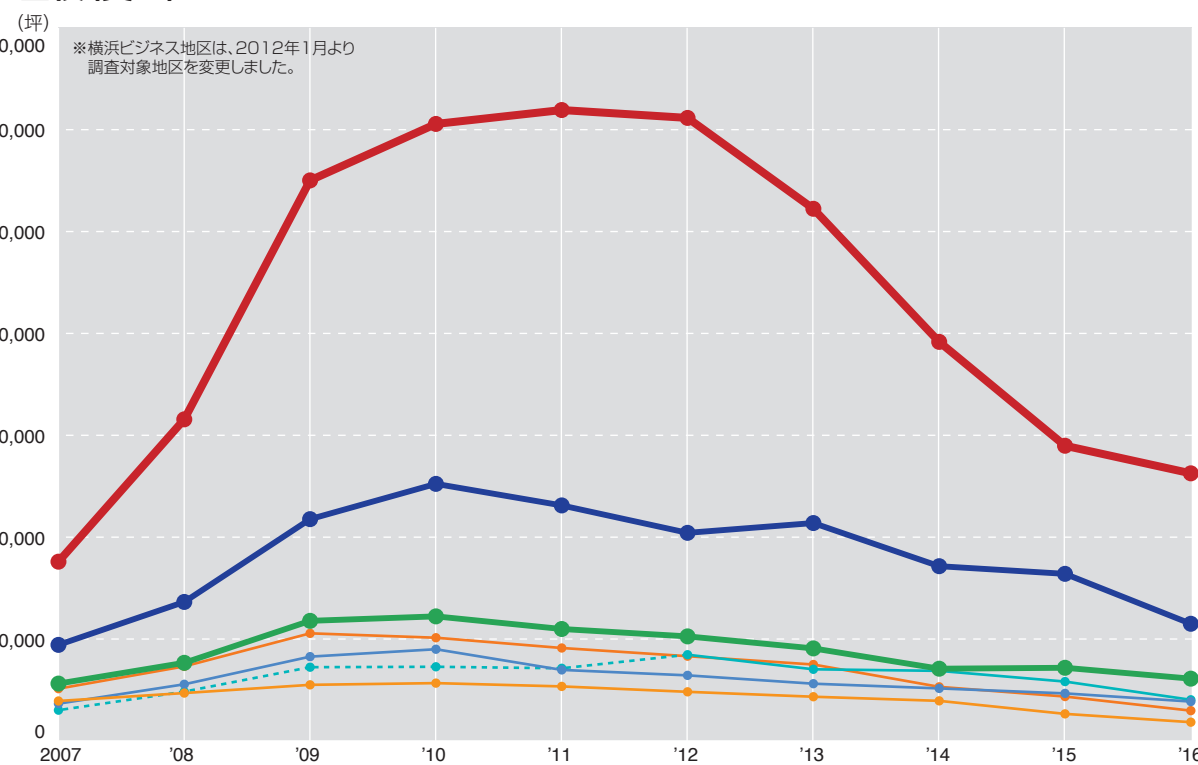
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2016年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,586棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／829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／398棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／350棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／425棟
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／587棟

供給量(延床面積)



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**350棟**。
（新築ビル**0棟**、既存ビル**350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%

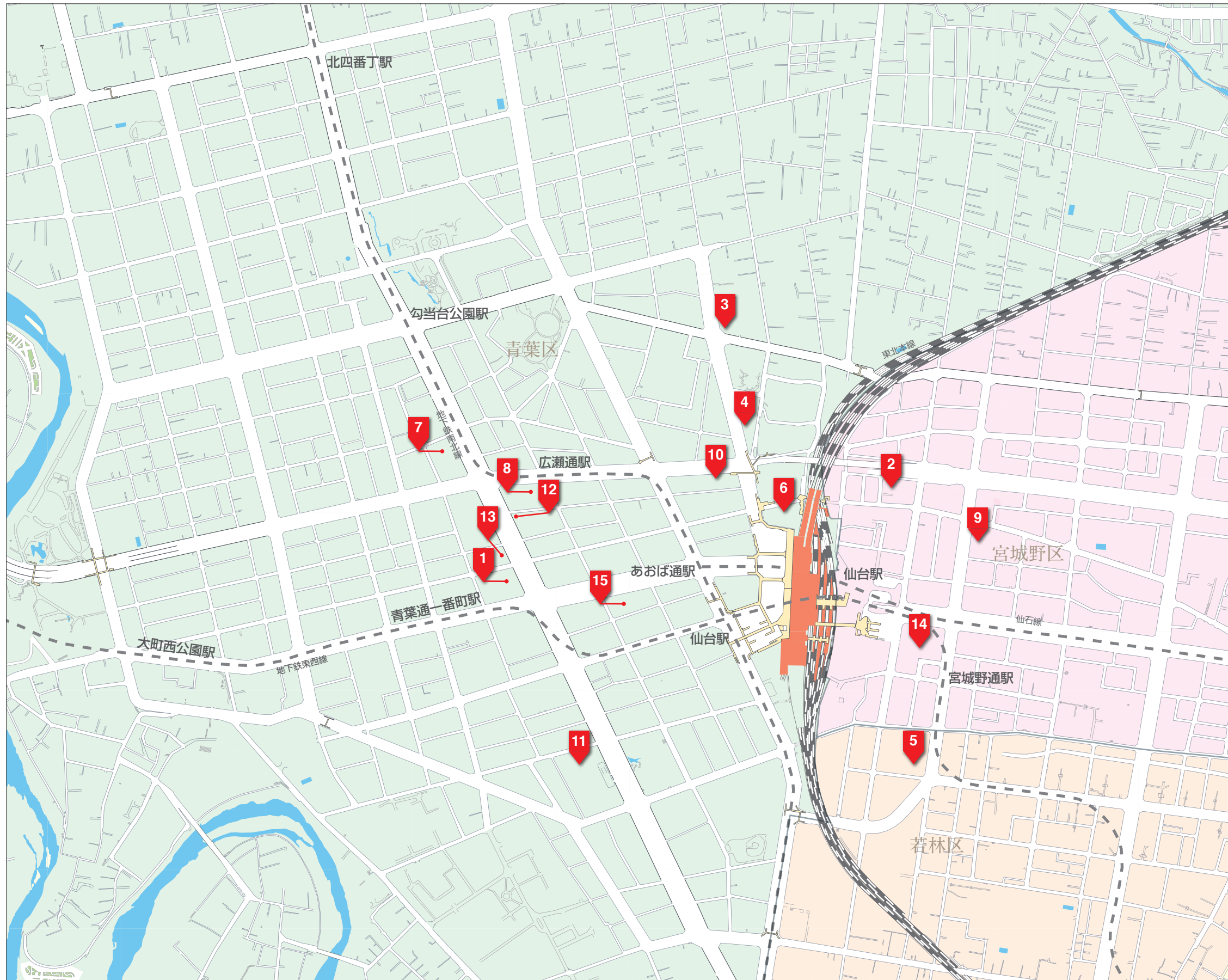
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2016年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2007年～2015年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2017年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2016年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016年4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3,833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。

(2017年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2016年の動向

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。1月は前月比横ばいで推移した平均空室率は、2月におおよそ7年9カ月ぶりに10%台を下回りました。7月は統合や撤退などに伴う解約の影響があったことから、同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拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが見られたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。2016年はテナントの動き自体はやや少なかったものの、成約の動きはおおむね順調に推移しました。また、大型解約が少なかったことや、新規供給が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8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50% (45円) 下げました。平均空室率が改善傾向となったことから、2015年に比べて下げ幅が縮小しました。ただ、募集賃料を見直す動きが一部の地区やビルに止まっているため、同賃料は小幅な変動で推移しました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

1月▶/10.05%、前月比横ばい。館内増床や拡張移転などがあった一方、郊外や自社ビルへの移転に伴う解約の動きが見られた。ただ、成約・解約ともに小規模な動きに止まったこともあり、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率は前月比横ばいとなった。平均賃料は9,002円、前月比0.12% (11円) 下落した。

2月▼/9.81%、前月比0.24ポイント低下し、おおよそ7年9カ月ぶりに10%台を下回った。館内増床や拡張移転、新規開設などに伴うオフィス需要が見られ、駅前地区や一番町周辺地区の大型空室の一部に成約が進んだ。解約や再募集の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は9,020円、前月比0.20% (18円) 上昇した。

3月▼/9.59%、前月比0.22ポイント低下。大型空室への引き合いが少なく、成約の動きは低調だったものの、解約が小規模に止まったことから、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は9,021円、前月比0.01% (1円) と、わずかに上昇した。

4月▼/9.45%、前月比0.14ポイント低下。オフィスの成約は小規模の新規需要や館内増床に止まったものの、店舗やクリニック、貸会議室などの成約が見られたことから、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は9,009円、前月比0.13% (12円) 下落した。

5月▼/9.40%、前月比0.05ポイント低下。小規模の館内増床や拡張移転に伴う成約の動きが見られた一方、統合などによる解約の影響もあったことから、空室面積の減少は約2百坪に止まった。平均賃料は8,999円、前月比0.11% (10円) 下落した。

6月▼/9.21%、前月比0.19ポイント低下。撤退や郊外への移転などに伴う解約の影響があったものの、館内増床や拡張の需要により一部で大型成約が見られたほか、中小規模の成約の動きもあったこ

とから、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は8,978円、前月比0.23% (21円) 下落した。

7月▲/9.38%、前月比0.17ポイント上昇。館内増床の動きが続いたほか、一部では新規需要に伴う大型成約が見られた。ただ、成約の動き自体は少なく、統合や撤退などによる解約の影響も大きかったため、空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は8,986円、前月比0.09% (8円) 上昇した。

8月▼/9.30%、前月比0.08ポイント低下。成約は中小規模に止まっていたものの、解約の動きが極めて少なかったことから、空室面積が約4百坪減少した。平均賃料は8,978円、前月比0.09% (8円) 下落した。

9月▼/9.08%、前月比0.22ポイント低下。テナントの動きが多く、館内増床や拡張移転などに伴う大型成約が見られた。解約が中小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は8,980円、前月比0.02% (2円) 上昇した。

10月▼/8.67%、前月比0.41ポイント低下し、2008年1月以来の8%台となった。大型空室に成約が進んだほか、拡張移転や館内増床、新規進出などに伴う成約の動きも見られたことから、空室面積が約2千坪減少した。平均賃料は8,974円、前月比0.07% (6円) 下落した。

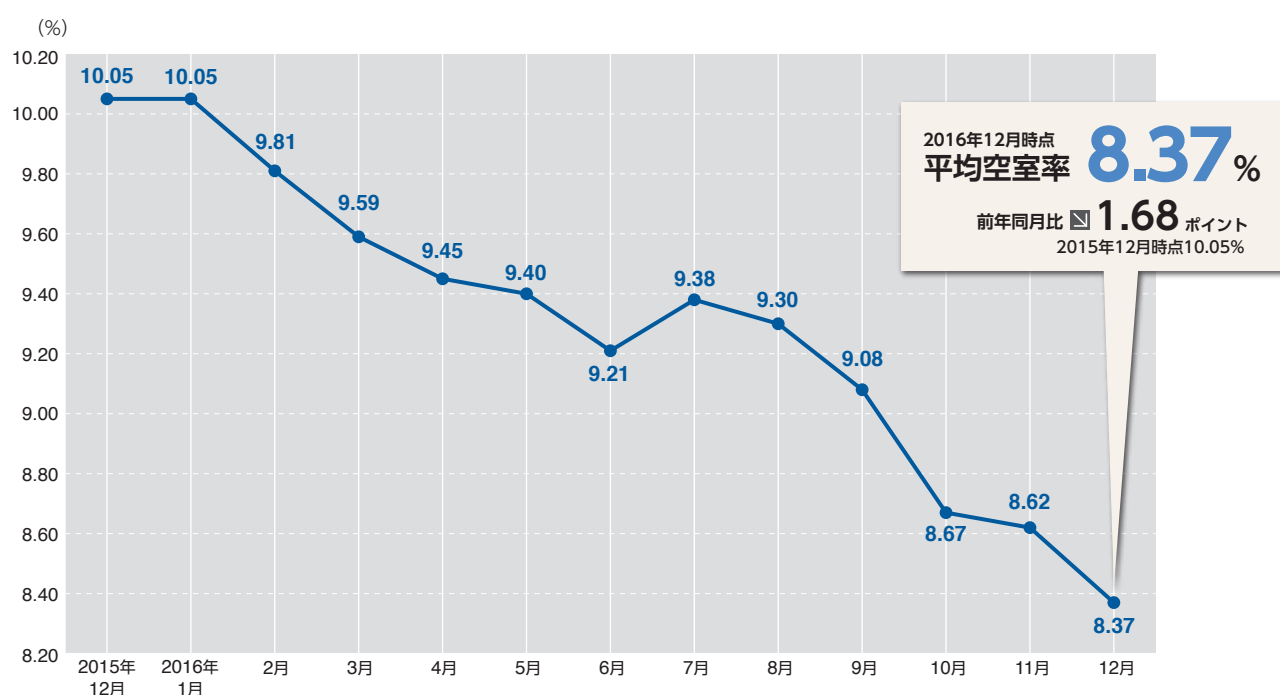
11月▼/8.62%、前月比0.05ポイント低下。館内増床などが見られたものの、テナントの移転の動きが少なく、オフィス市場は低調に推移した。このような状況の中、撤退や集約などに伴う解約の影響が出ていたこともあり、空室面積が約2百坪の減少に止まった。平均賃料は8,969円、前月比0.06% (5円) 下落した。

12月▼/8.37%、前月比0.25ポイント低下。館内縮小や新規供給に伴う解約などが一部で出ていたものの、自社ビルからの移転に伴う大型成約のほか館内増床の動きも多く見られたことから、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は8,968円、前月比0.01% (1円) 下落した。

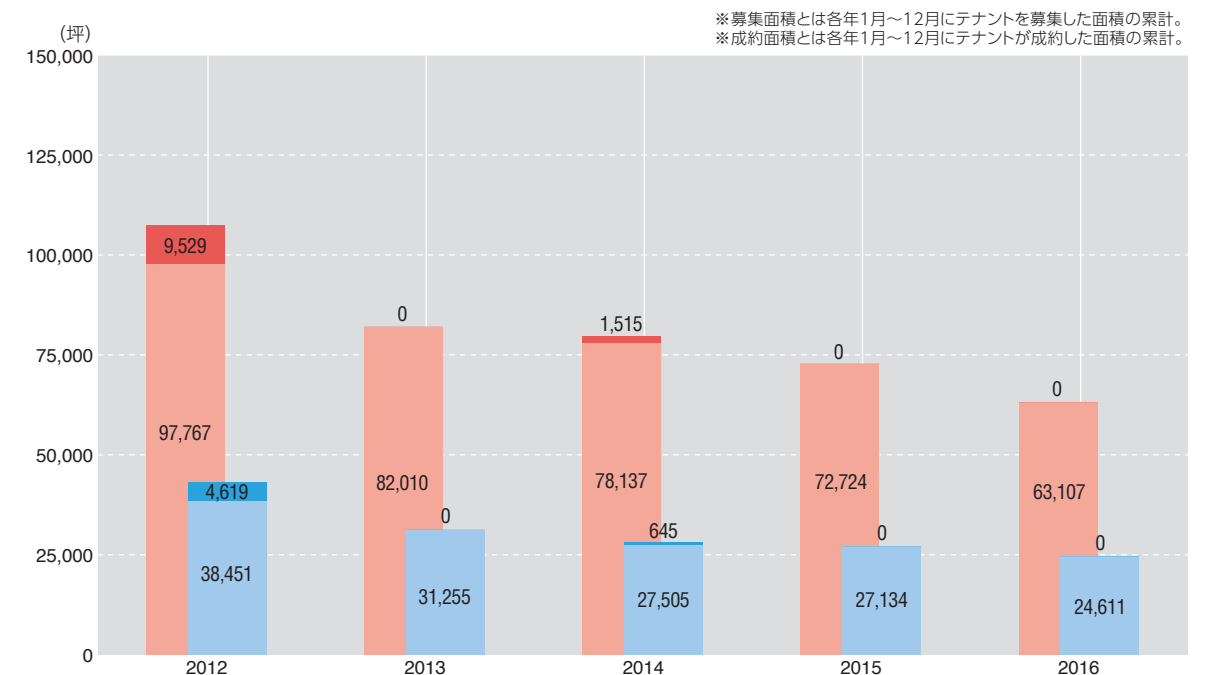
今後の状況

仙台ビジネス地区の2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工する予定です。同ビルのオフィス部分はすでに入居テナントが決まっており、わずかな募集面積を残すのみとなっています。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、仙台ビジネス地区ではここ数年、新規供給が少ない状況が続いているため、築年数の浅いビルなど好条件の大型空室の品薄感が出始めていることから、これらの二次空室の募集状況が注目されています。館内増床や拡張移転、新規進出などオフィス拡張の動きが続き、仙台ビジネス地区の空室在庫の解消が続くことが期待されます。賃料相場については、下げ幅は縮小しているものの、募集賃料を見直す動きが一部に止まっているため、2017年も小幅な変動で推移するとの見方が多くなっています。(S.M)

平均空室率(月次)

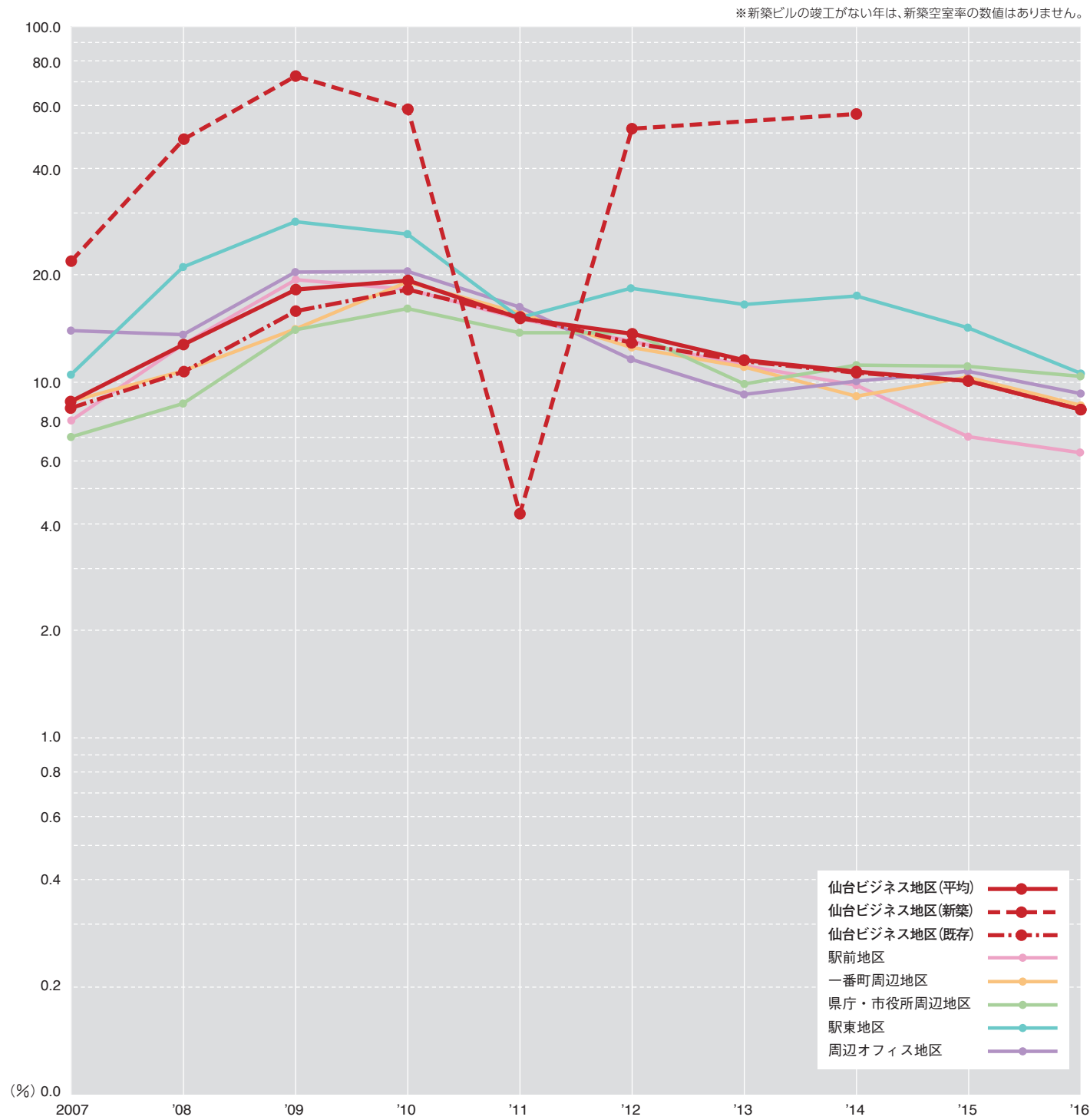


募集面積と成約面積



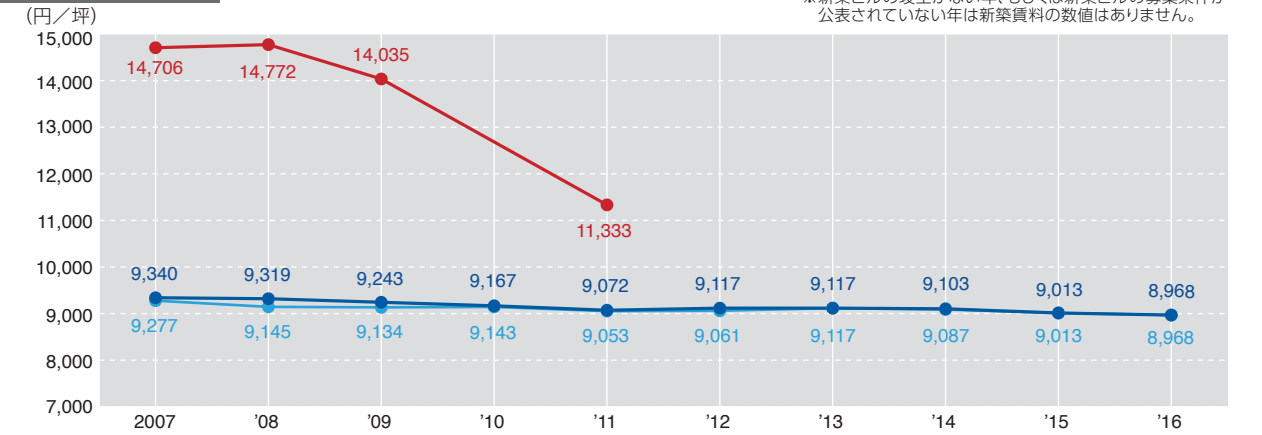
仙台ビジネス地区②

空室率

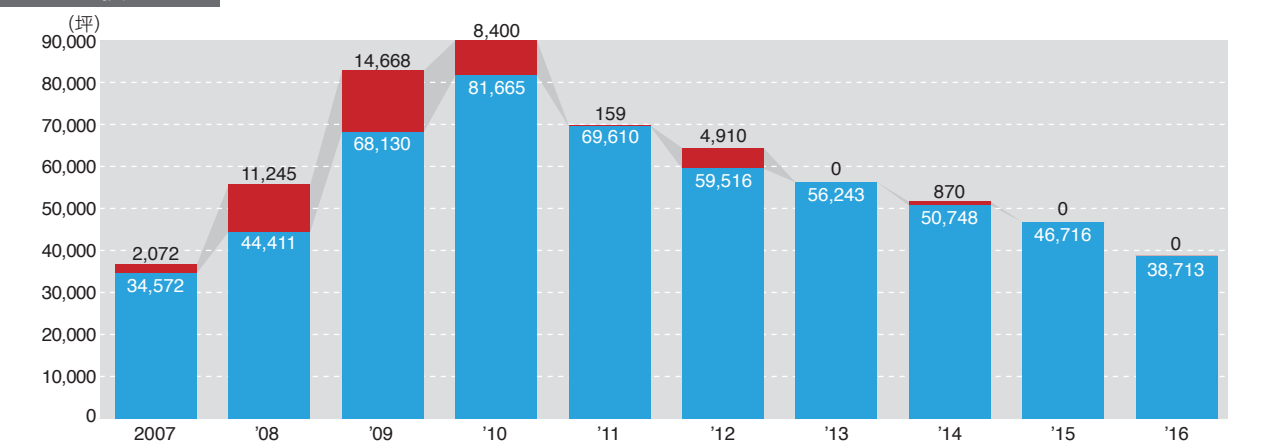


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	587,273	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,956
貸室面積(坪)	417,134	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	462,466
空室面積(坪)	36,644	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713
空室率/平均(%)	8.78	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37
空室率/新築(%)	21.80	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	—	57.43	—	—
空室率/既存(%)	8.48	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37
空室のあるビル比率(%)	74.43	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92	77.05	73.43

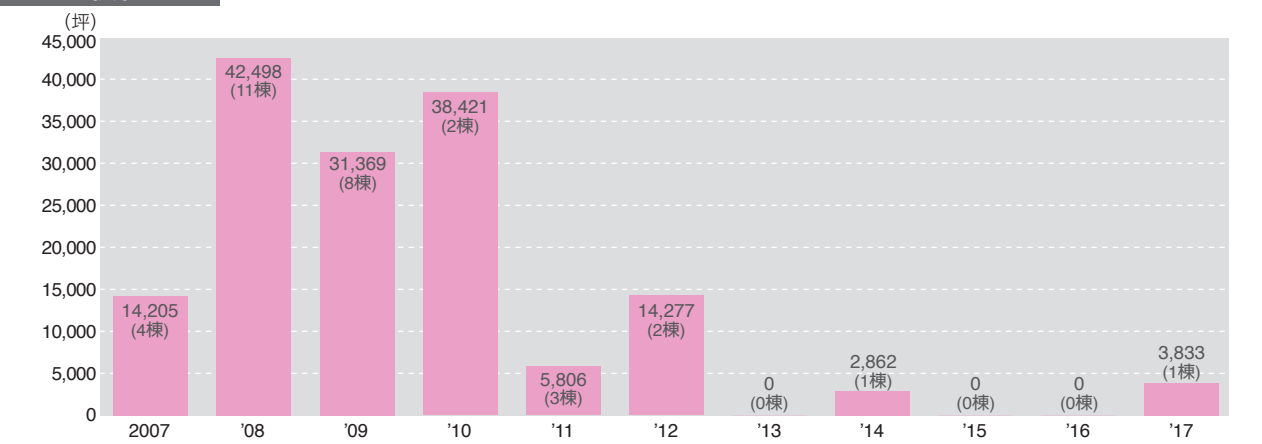
平均賃料



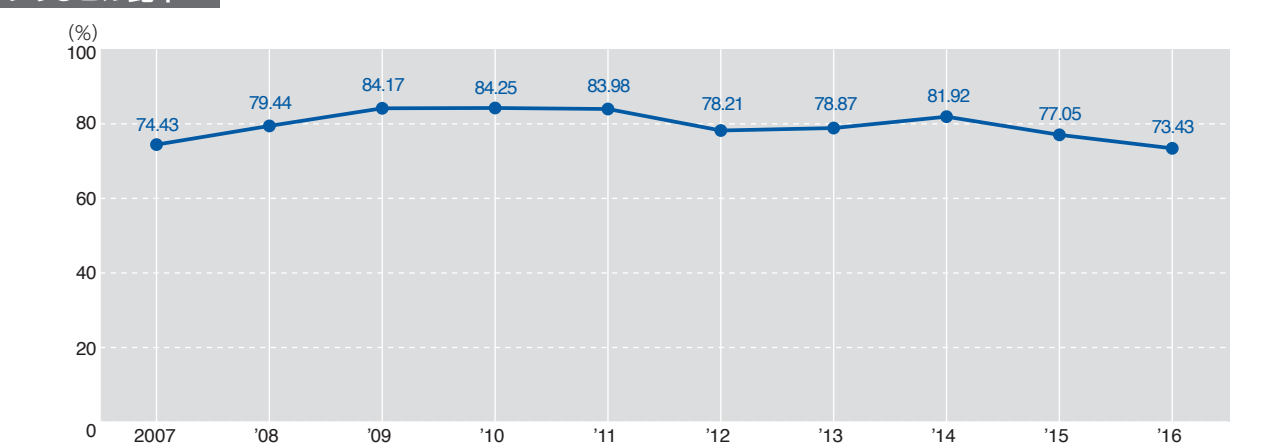
空室面積



新築ビルの供給量



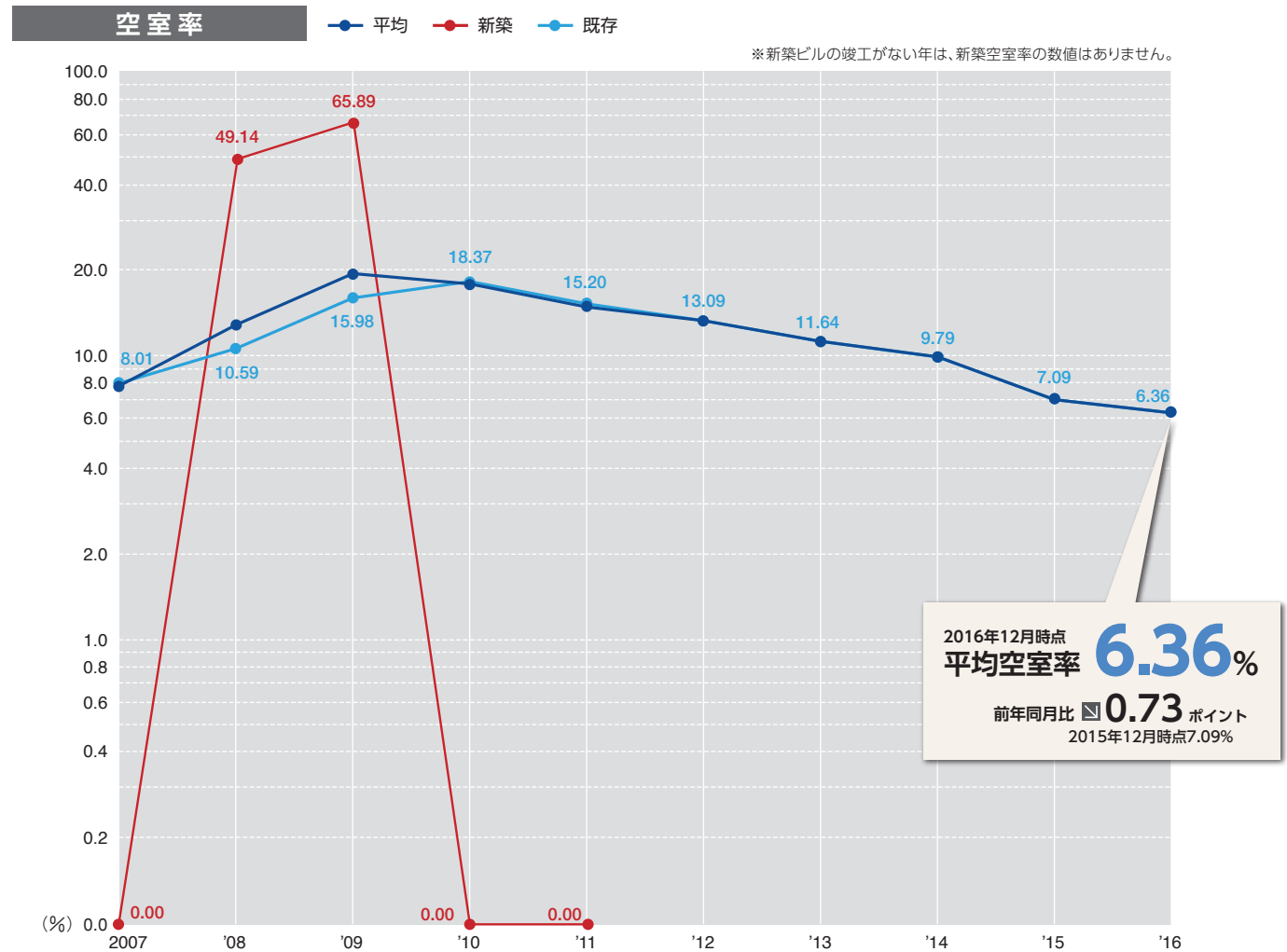
空室のあるビル比率



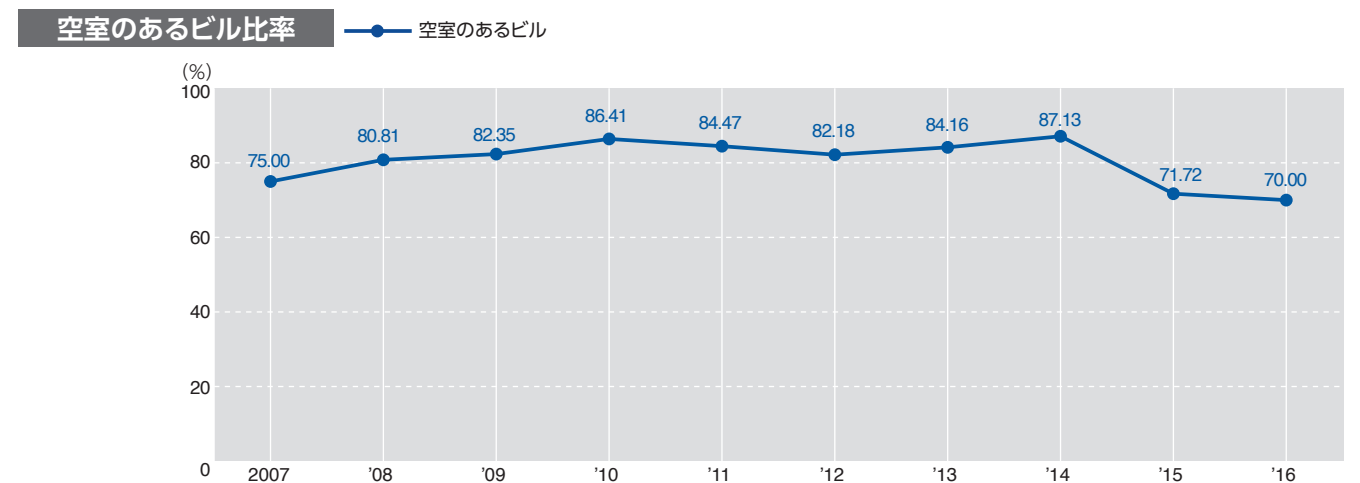
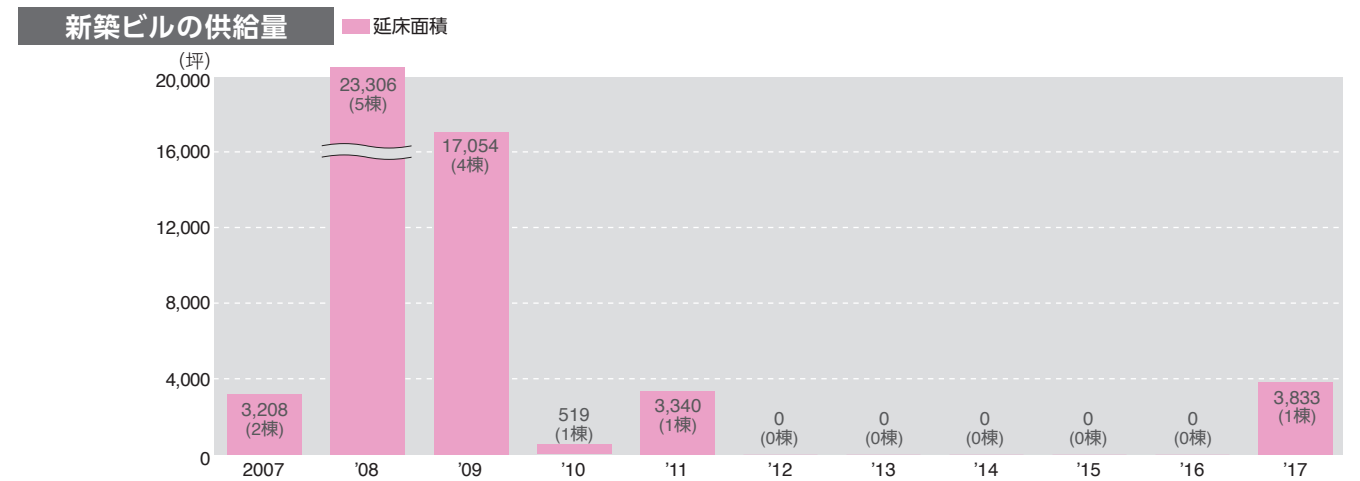
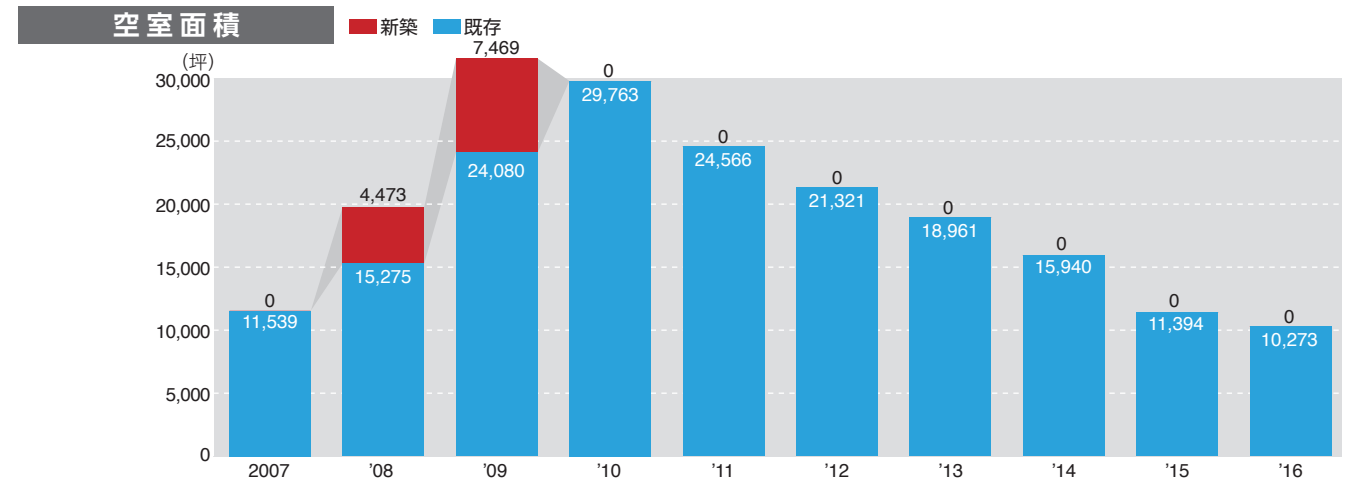
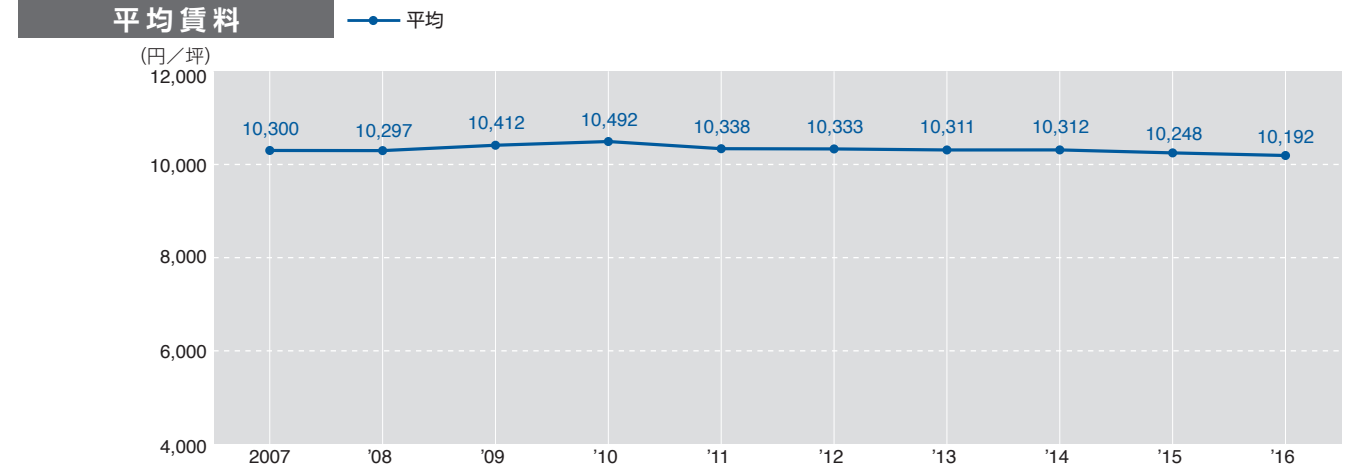
駅前地区

2016年の動向 および今後の状況

駅前地区の2016年12月時点の平均空室率は6.36%、前年同月比0.73ポイント下げました。2016年は規模を問わず館内増床の動きが見られたほか、地区内外からの拡張移転や新規進出に伴う中小規模の成約も見られました。大型解約の動きも出ていたものの、年間を通しては解約の影響が小さかったこともあり、駅前地区の空室面積はこの1年間で約1千1百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,192円、前年同月比0.55% (56円) 下げました。築年数の浅いビルや空室の少ないビルなどでは募集賃料を上げる動きが出始めた一方、その他のビルでは値下げもしくは横ばいの状況が続いているため、当地区全体の平均賃料が小幅に下落しました。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0.70ポイント下げて5.19%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.31ポイント下げて6.94%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.99ポイント上げて10.79%となりました。駅前地区の2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が高稼働で竣工します。同ビルは募集面積が少ないことや、築年数の浅いビルへの引き合いが続いているため、当地区のオフィスビル市場は緩やかな改善傾向で推移しそうです。(H.I)



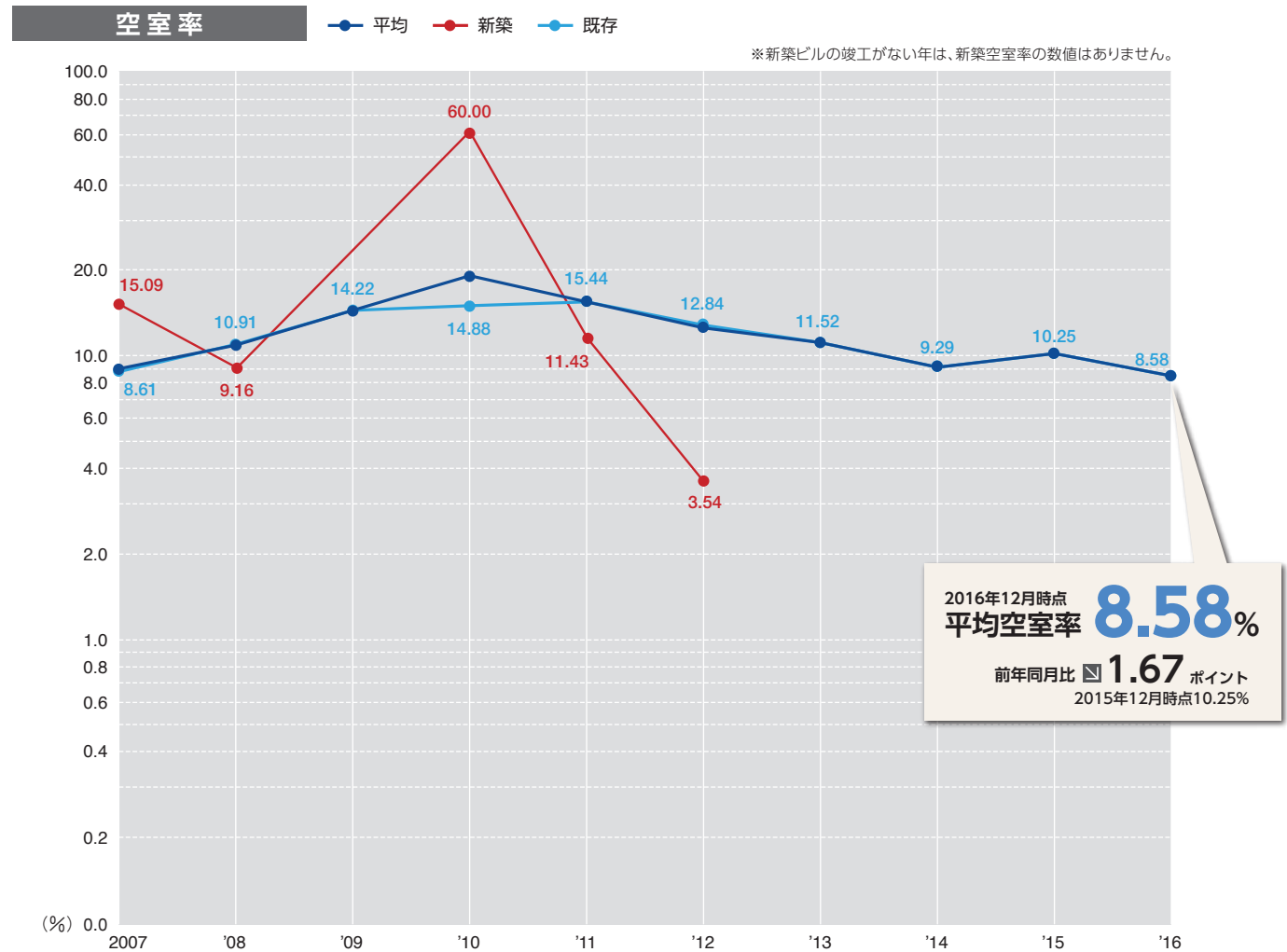
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	211,256	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552	255,413	259,828
貸室面積(坪)	146,364	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866	160,603	161,623
空室面積(坪)	11,539	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940	11,394	10,273
空室率/平均(%)	7.88	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36
空室のあるビル比率(%)	75.00	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13	71.72	70.00



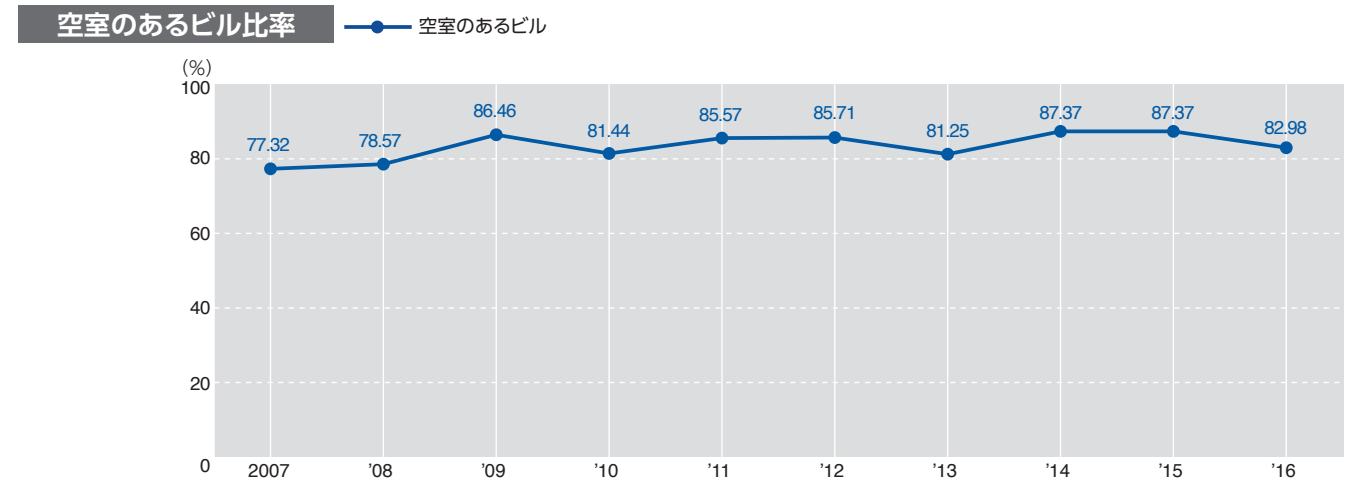
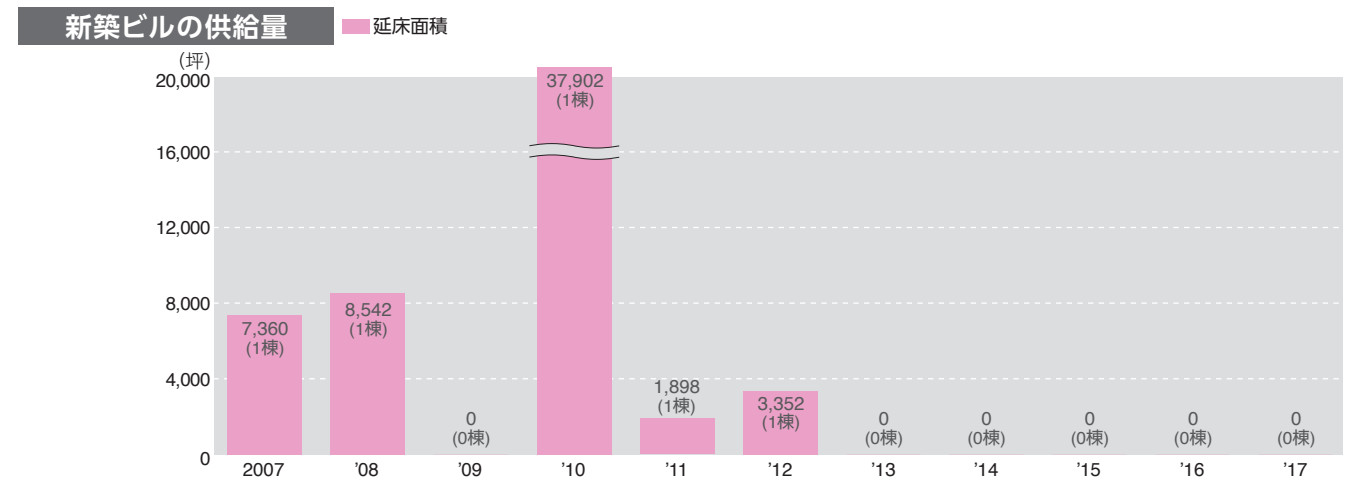
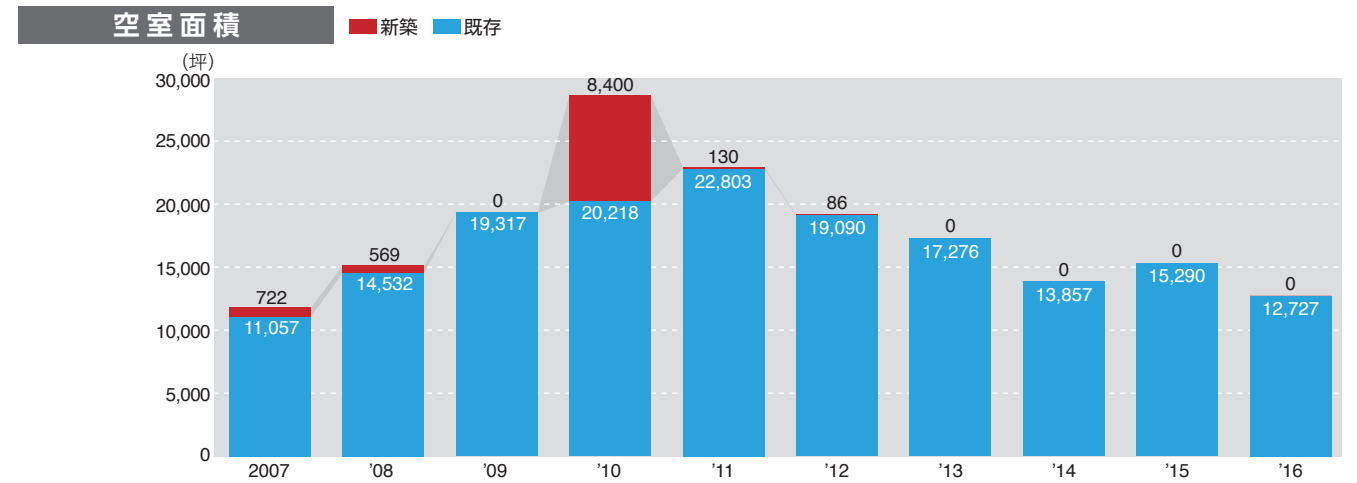
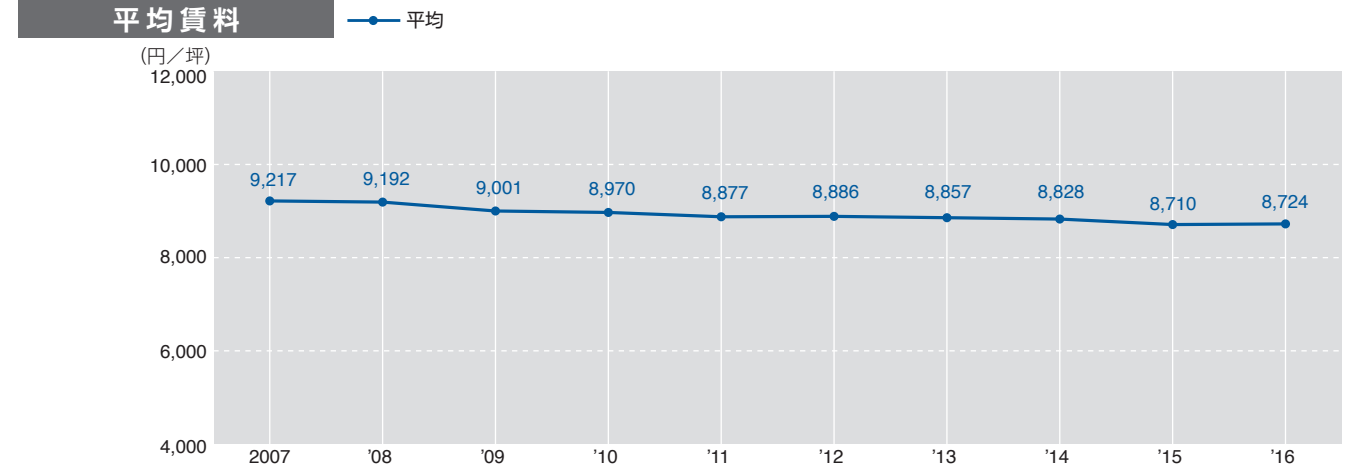
一番町周辺地区

2016年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2016年12月時点の平均空室率は8.58%、前年同月比1.67ポイント下げました。2016年は大型解約の動きが少ない中、新規進出に伴う大型成約のほか、拡張移転や館内増床など中小規模の成約も見られたことから、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間で約2千6百坪減少し、平均空室率が10%台から8%台に改善しました。12月時点の平均賃料は8,724円、前年同月比0.16%（14円）上げました。仙台ビジネス地区内の他地区では前年同月比で同賃料が下落しているものの、一番町周辺地区は小幅に上昇しました。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0.78ポイント下げて6.51%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比3.17ポイント下げて9.97%、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13.76%となりました。2016年は全ての規模で平均空室率が改善しました。新駅開業から1年が経過した一番町周辺地区ではアクセス環境の改善とともにエリアの認知度が高まっています。テナント企業の移転需要が続き、空室在庫の解消が進むことが期待されます。（Y.S）



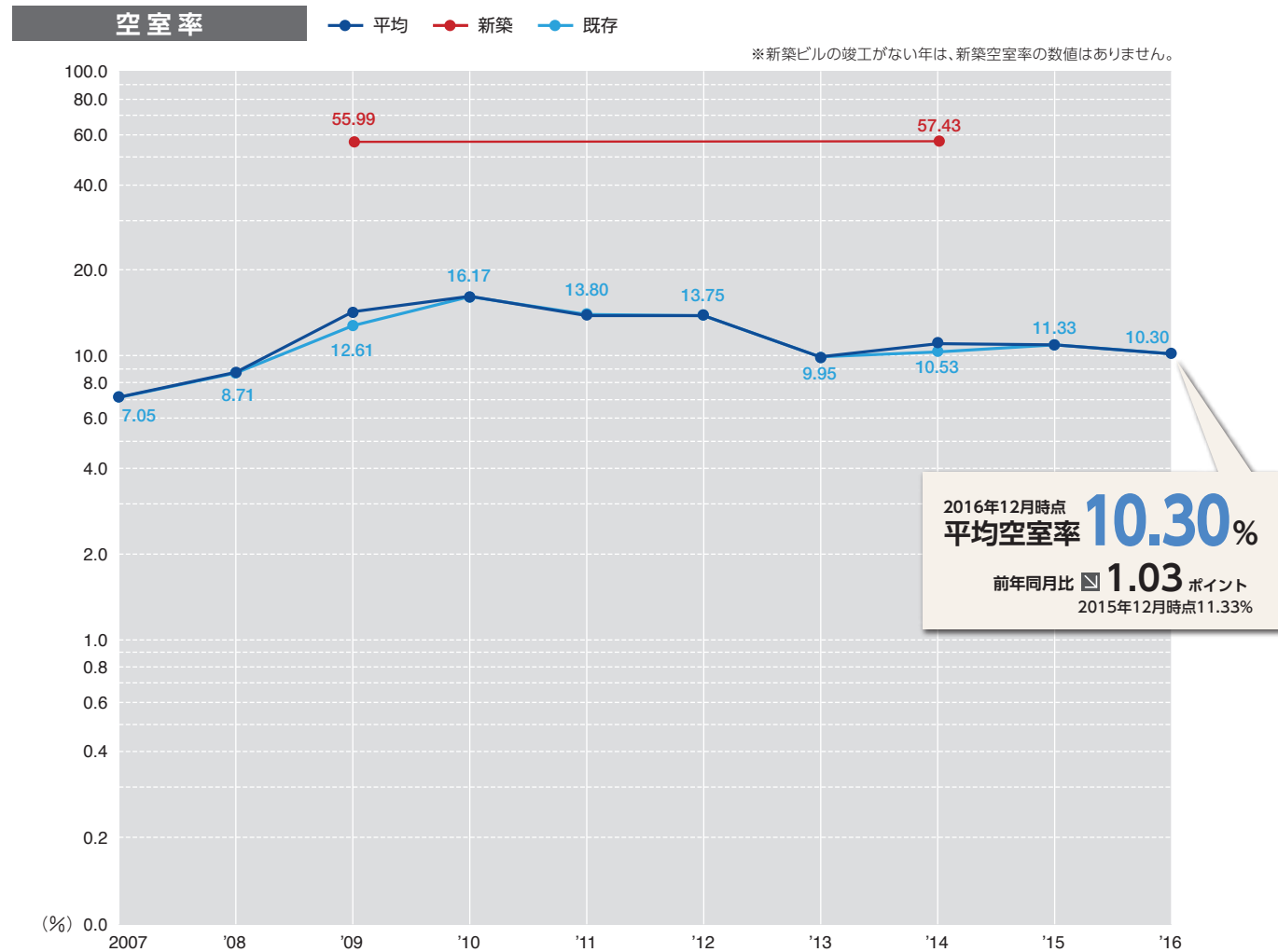
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	187,340	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905	227,880	226,676
貸室面積(坪)	133,167	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221	149,201	148,298
空室面積(坪)	11,779	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857	15,290	12,727
空室率/平均(%)	8.85	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58
空室のあるビル比率(%)	77.32	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37	87.37	82.98



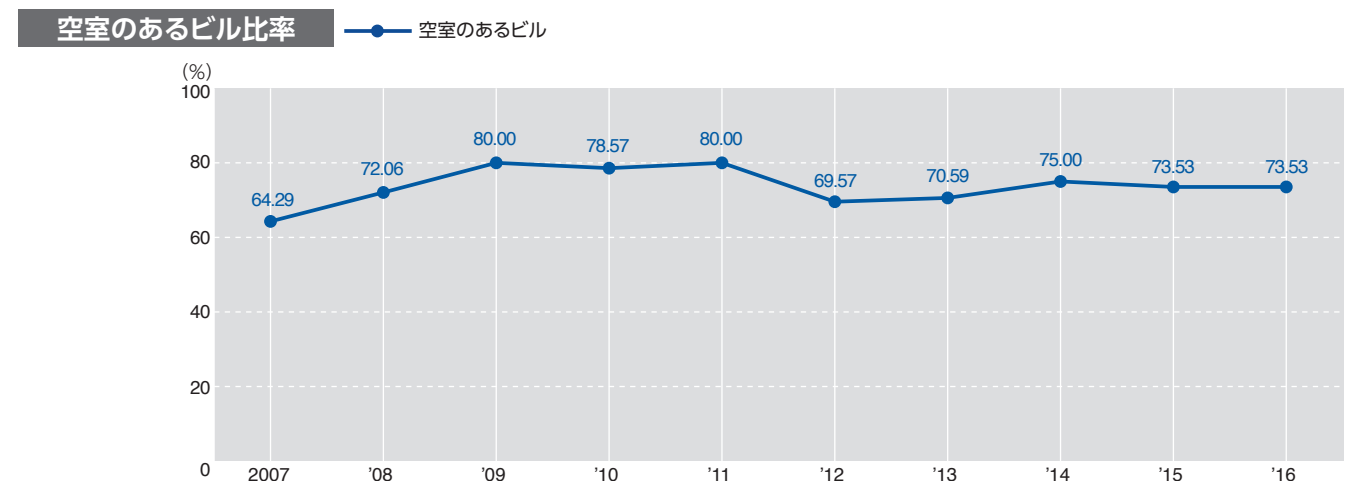
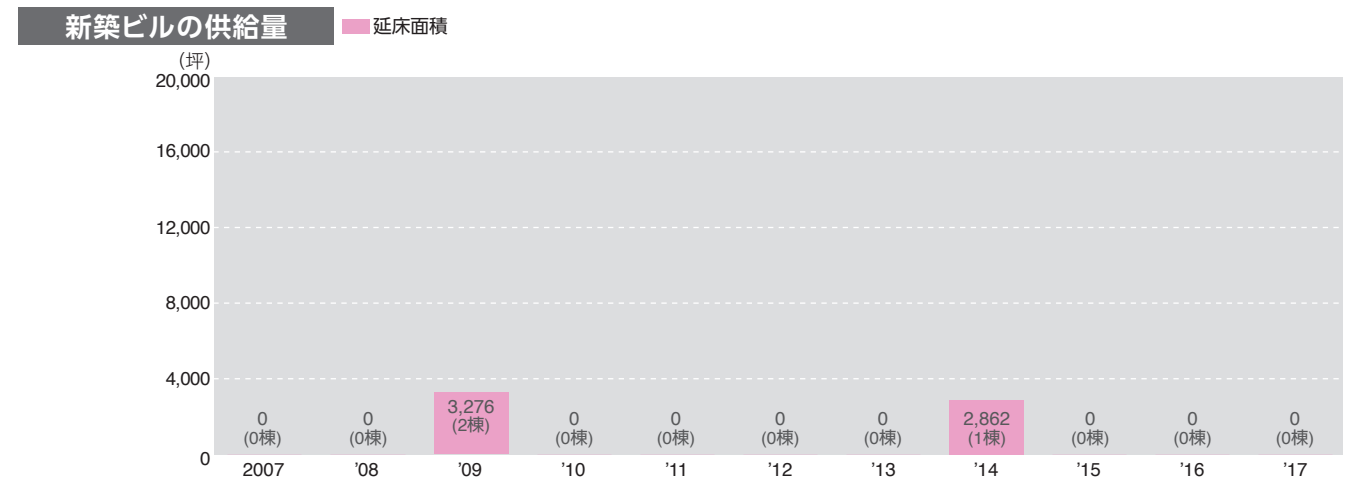
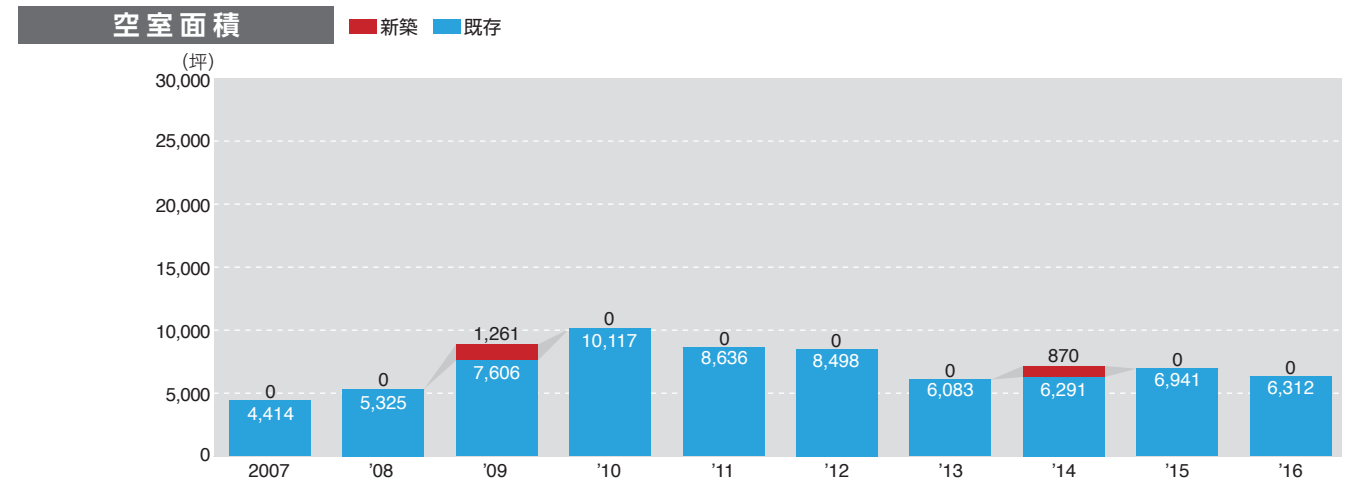
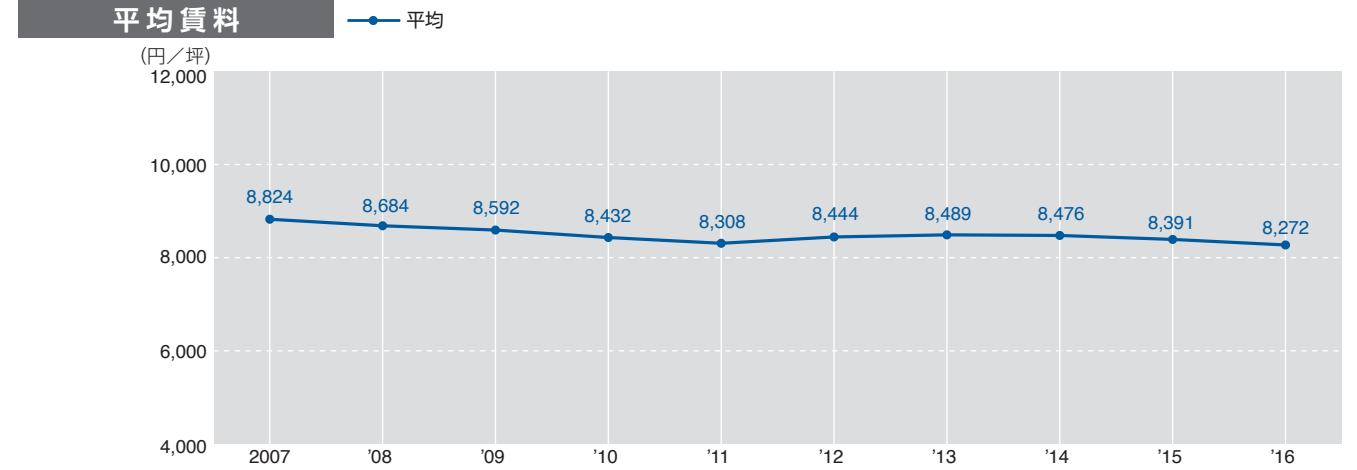
県庁・市役所周辺地区

2016年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2016年12月時点の平均空室率は10.30%、前年同月比1.03ポイント下げました。2016年は2月から5月は成約の動きが少ない中、館内縮小などの解約の影響が見られたことから平均空室率は小幅な上昇で推移しました。6月以降は地区内での拡張移転に伴う大型成約があったことや、小規模な成約の動きが見られたため、同空室率の低下が続きました。年間を通してテナントの動きは少なかったものの、県庁・市役所周辺地区の空室面積はこの1年間で約6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,272円。賃料相場は5月以降に下げ幅がやや拡大したため、前年同月比では1.42%（119円）の下落となりました。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0.75ポイント下げて3.23%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.12ポイント下げて13.54%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.09ポイント下げて10.88%となりました。2016年はすべての規模で平均空室率が低下しました。県庁・市役所周辺地区では2017年も新規供給の予定がありません。中小規模の移転需要は堅調なことから、築年数の浅いビルを中心に空室の解消が続くと思われます。（M.K）



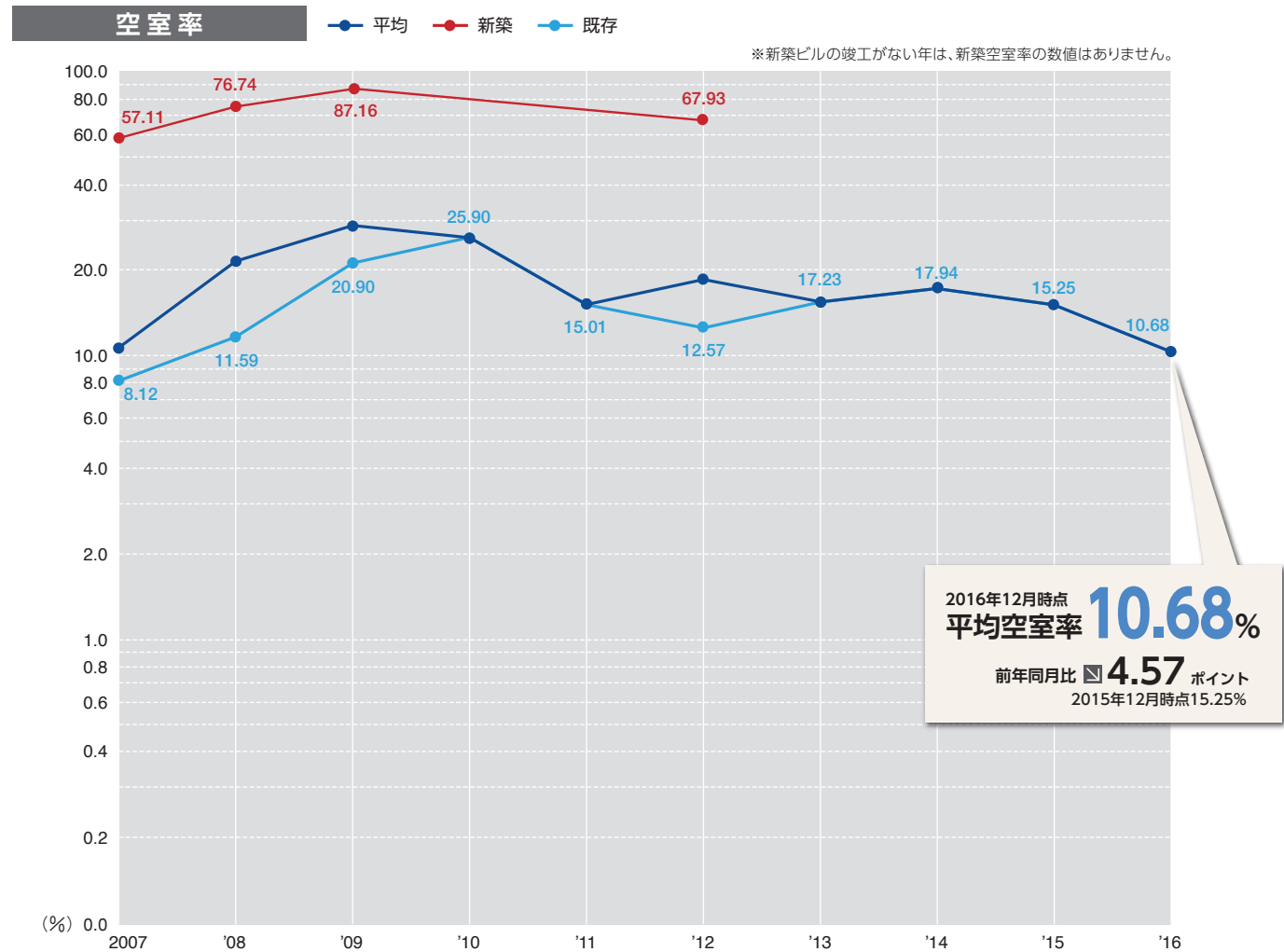
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	85,630	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149	85,149	85,149
貸室面積(坪)	62,619	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274	61,274	61,274
空室面積(坪)	4,414	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161	6,941	6,312
空室率/平均(%)	7.05	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30
空室のあるビル比率(%)	64.29	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00	73.53	73.53



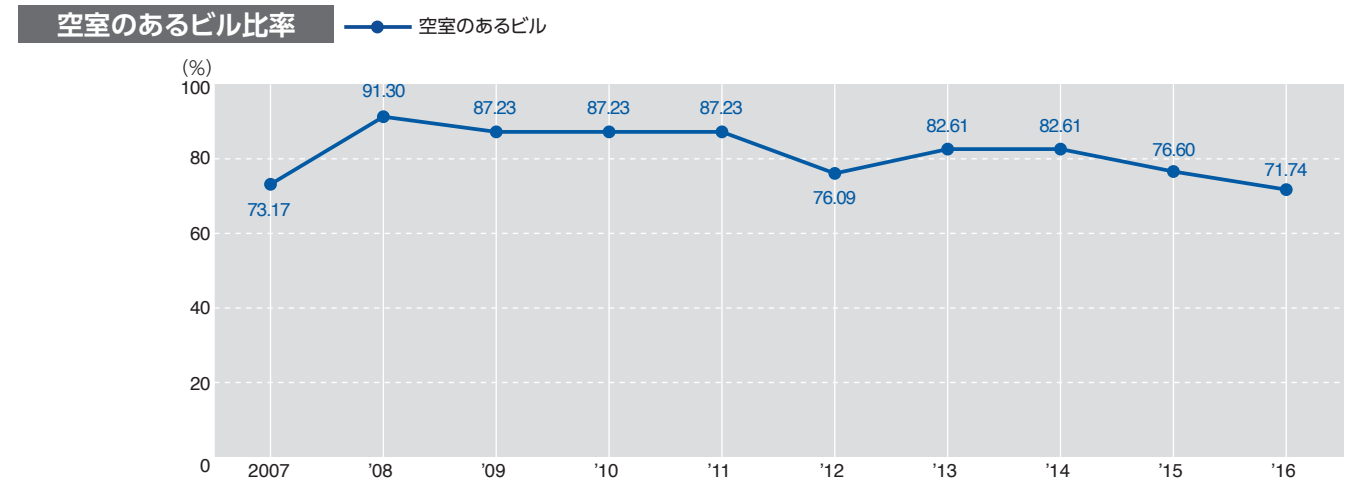
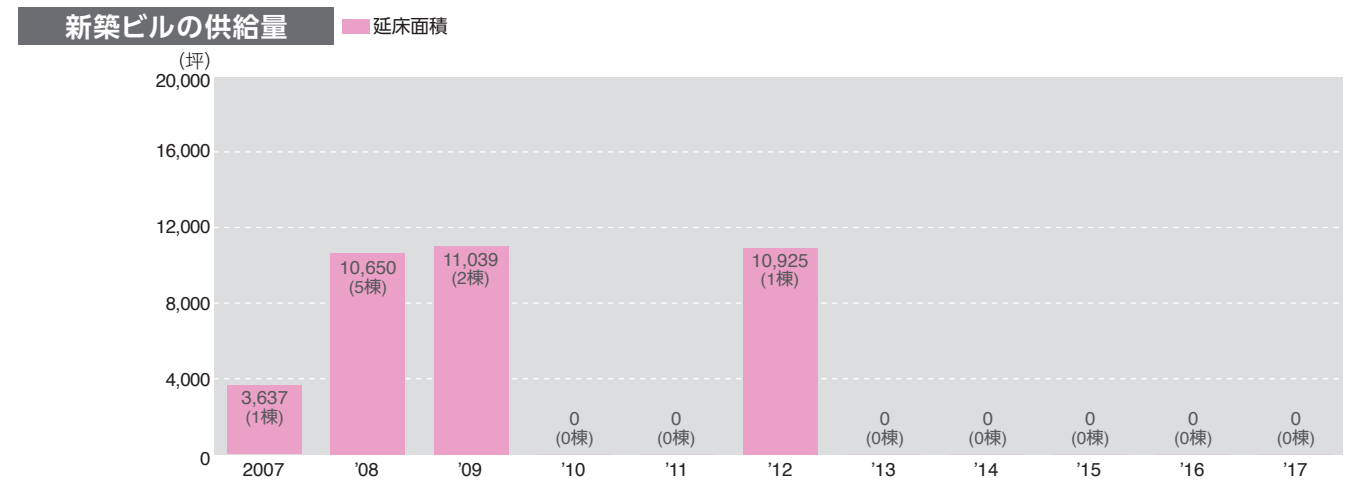
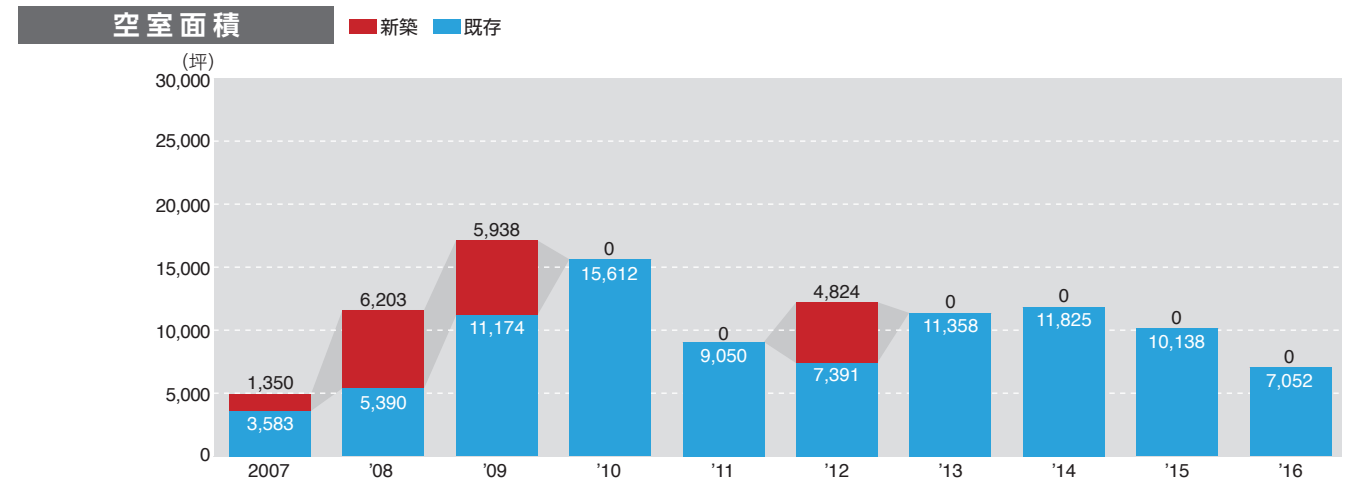
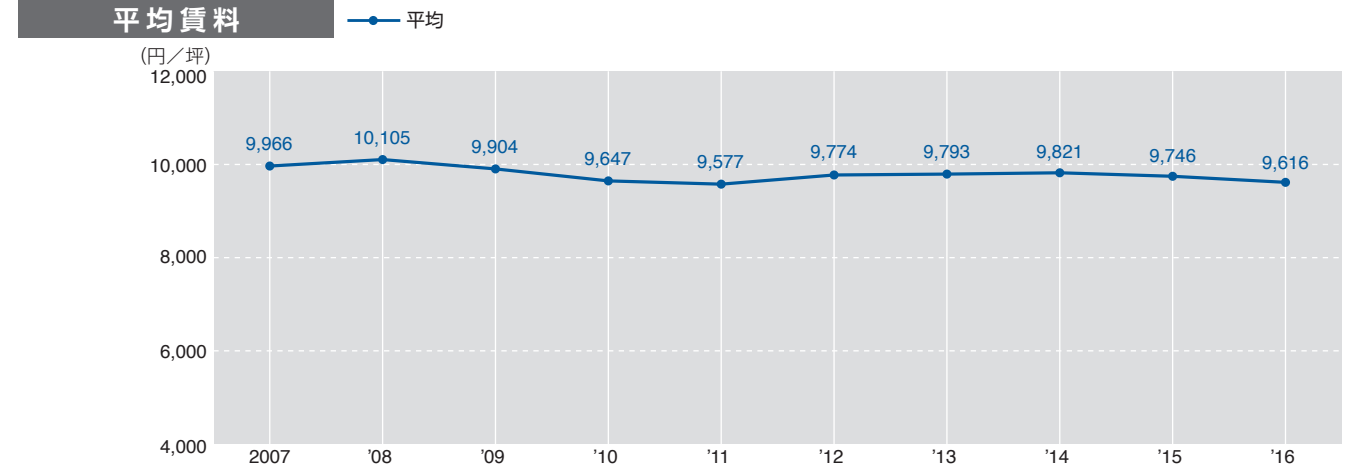
駅東地区

2016年の動向 および今後の状況

駅東地区の2016年12月時点の平均空室率は10.68%、前年同月比4.57ポイント下げました。2016年は郊外や他地区からの借り換え移転のほか、館内増床や拡張移転などに伴う拡張傾向の成約が見られました。築年数の浅い大型空室に成約が進んだことや年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、駅東地区の空室面積はこの1年間で約3千1百坪減少し、平均空室率が15%台から10%台へと大幅に改善しました。12月時点の平均賃料は9,616円、前年同月比1.33%(130円)下げました。成約が進んだビルで募集賃料を上げる動きが出ていた一方、その他のビルでは同賃料を下げる動きも出ていたため、駅東地区全体の平均賃料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4.42ポイント下げて10.73%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比6.34ポイントと大きく下げて9.79%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.17ポイント下げて12.00%となりました。2016年は中型ビルの大幅な改善が目立ちました。駅東地区では2017年も新規供給の予定はありません。他地区の新規供給に伴い大型解約の発生が見込まれるビルがあるものの、大型空室の確保が難しい状況になっているため、引き合いが多く見られます。大型成約の動きが続き、当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。(K.S)



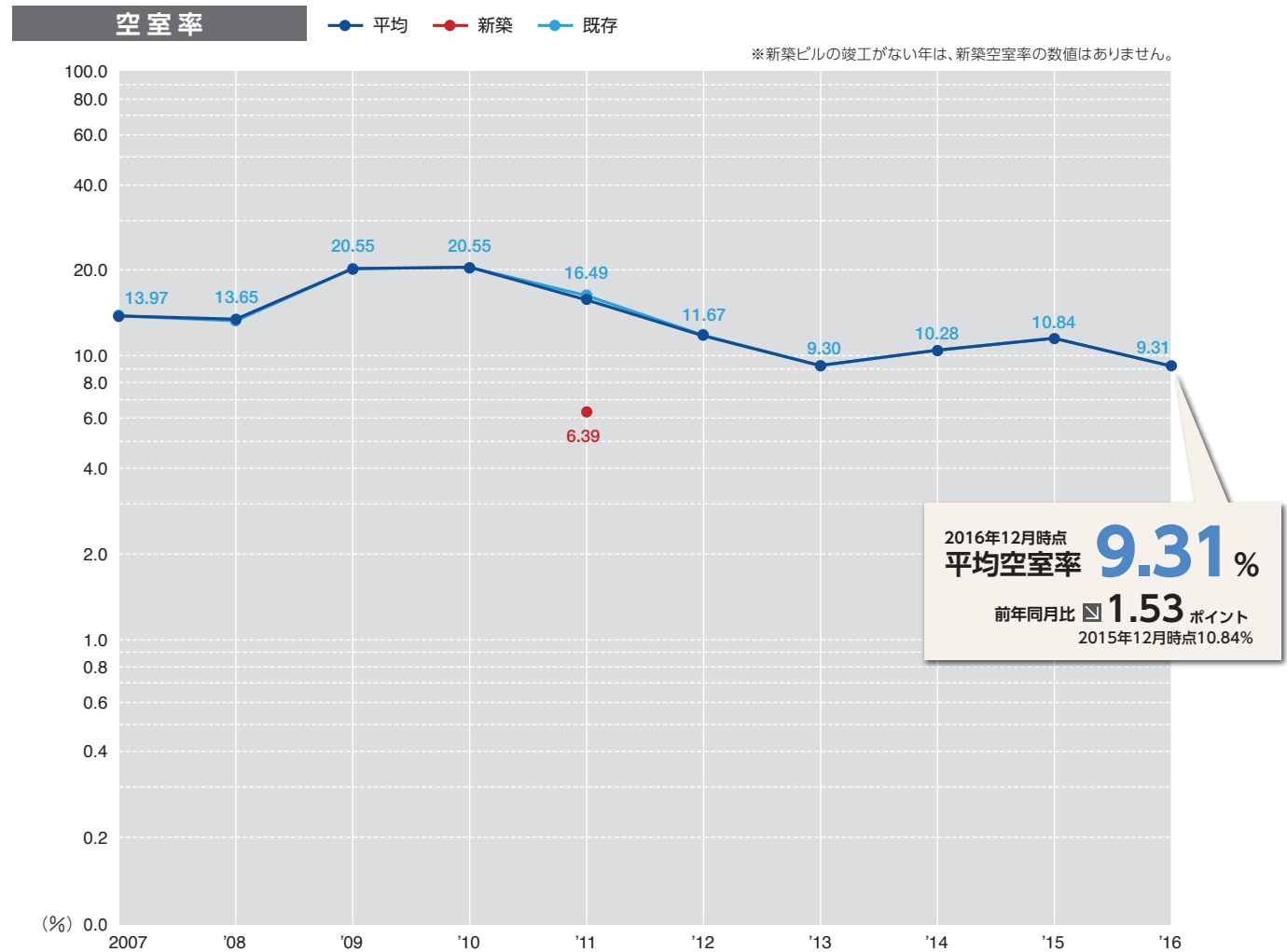
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	65,537	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502	95,223	94,665
貸室面積(坪)	46,492	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918	66,478	66,032
空室面積(坪)	4,933	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825	10,138	7,052
空室率/平均(%)	10.61	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68
空室のあるビル比率(%)	73.17	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61	76.60	71.74



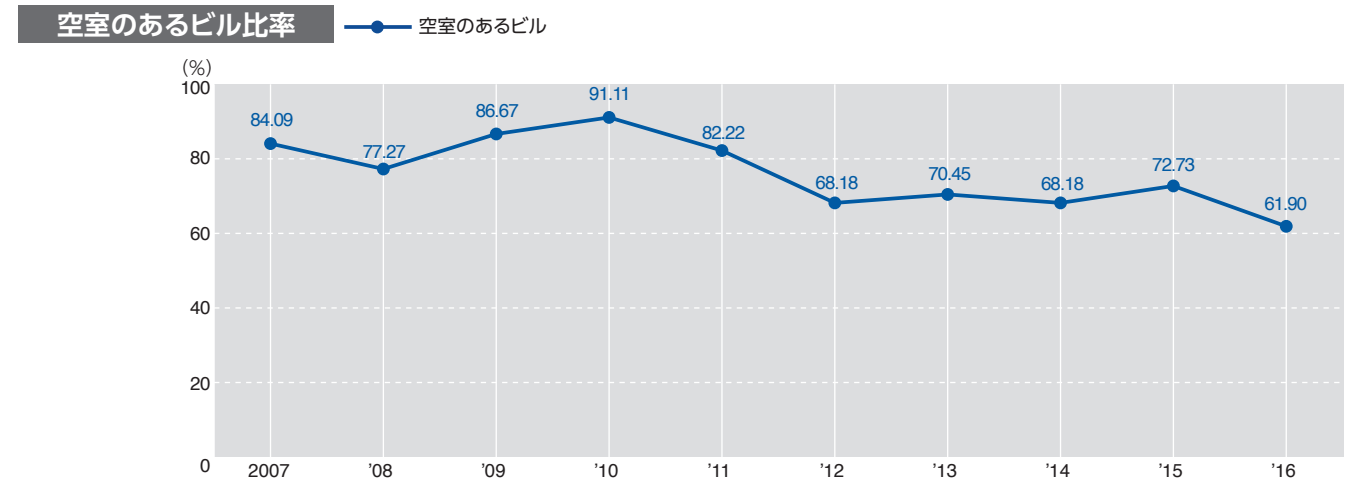
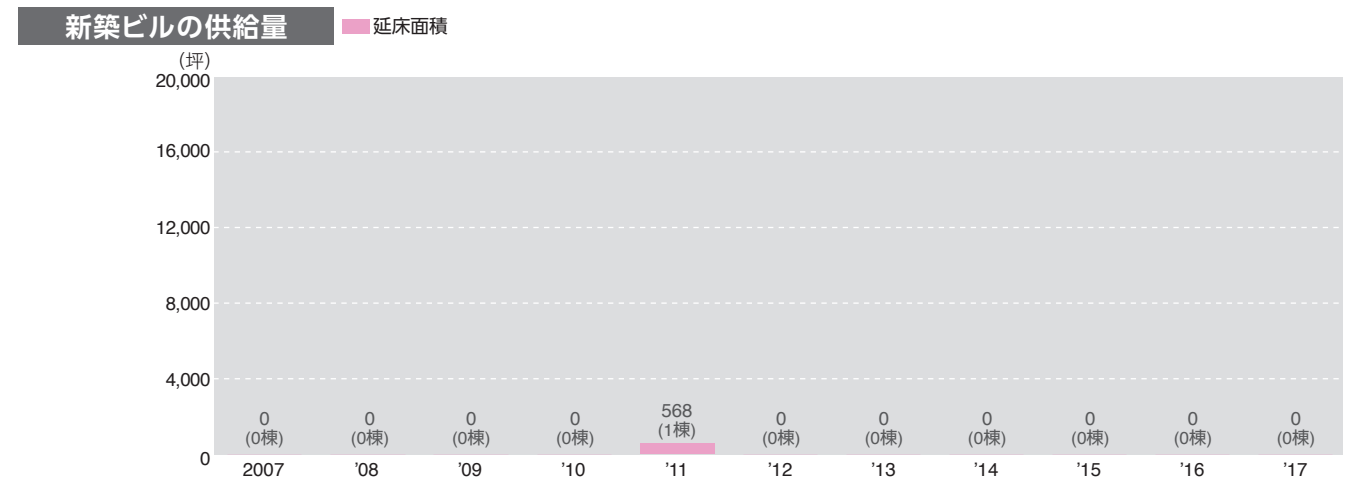
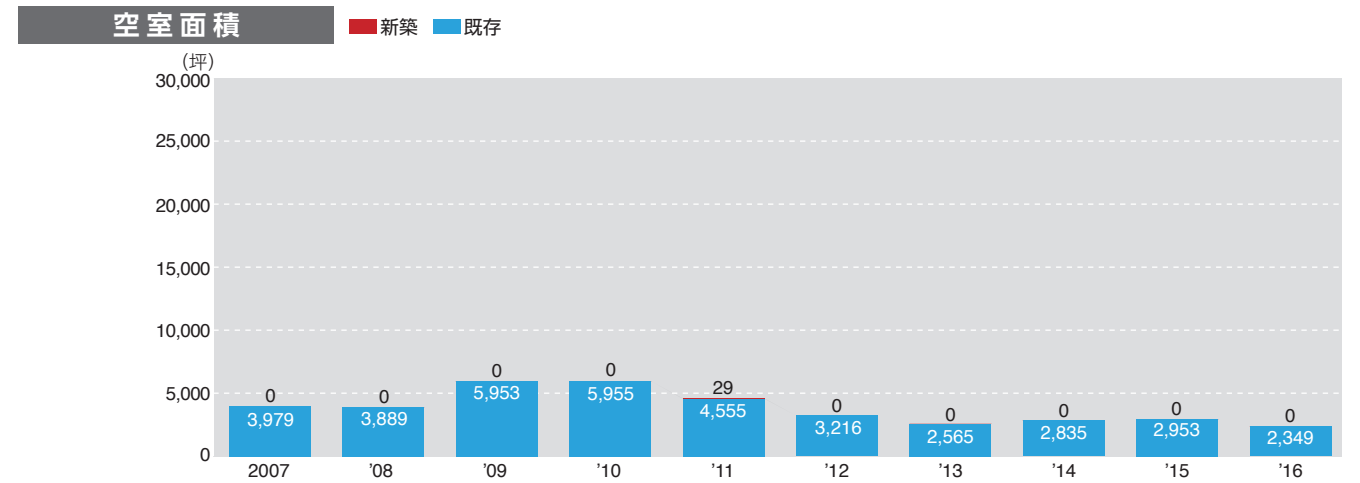
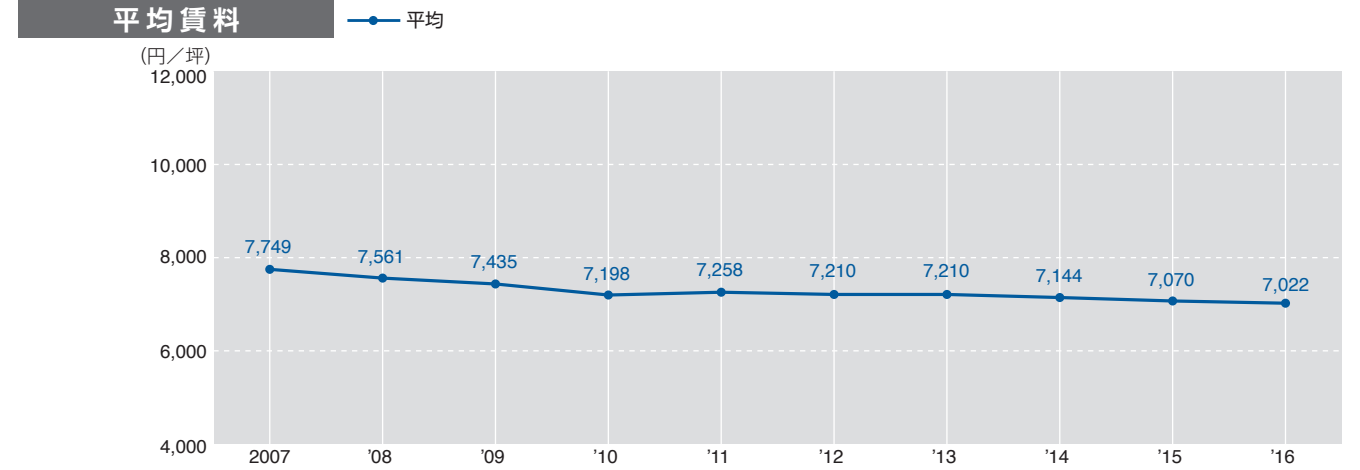
周辺オフィス地区

2016年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2016年12月時点の平均空室率は9.31%。2016年は年間を通して改善傾向が続き、前年同月比1.53ポイント低下しました。大型成約などはなかったものの、解約の動きが少なかったため、周辺オフィス地区全体の空室面積はこの1年間で約6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は7,022円、前年同月比0.68%（48円）下げました。賃料相場は横ばいもしくは小幅な下落傾向で推移しました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、泉中央エリアでは館内増床の動きや店舗、学習塾などオフィス以外の新規進出が見られました。テナント企業の需要が堅調に推移しているため、一部のビルでは募集賃料の上昇も見込まれます。卸町エリアではオフィスの新規開設などの動きがあった一方、縮小に伴う解約の動きも見られました。駅周辺の開発によるテナントの需要増加が期待されます。長町エリアは依然としてテナント企業の動きが極めて少ない状況が続いているものの、学習塾等のソフトオフィス系の需要が見られることが期待されます。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前年同月比で見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は1.20ポイント上げて4.82%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は4.11ポイント上げて14.23%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は6.01ポイント下げて7.62%となりました。2016年は小型ビルの平均空室率が大きく改善しました。移転需要に大きな変動はないため、当地区のオフィスビル市場は2017年もおおむね横ばいで推移しそうです。（T.W）



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	37,510	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629	37,222	34,638
貸室面積(坪)	28,492	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568	27,242	25,239
空室面積(坪)	3,979	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835	2,953	2,349
空室率/平均(%)	13.97	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31
空室のあるビル比率(%)	84.09	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18	72.73	61.90



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

(2017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 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	180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(14)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	●MIKI OFFICE REPORT <p>●最新オフィスビル市況</p> <p>●OFFICEpress</p> <p>●メールマガジン</p> <p>●WEBマガジン KEY-PRESS</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

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 ユニゾ八重洲ビル7F
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F
神田支店	〒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
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38F
札幌支店	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F
仙台支店	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F
横浜支店	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F
名古屋支店	〒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
大阪支店	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F
福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3F

<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>