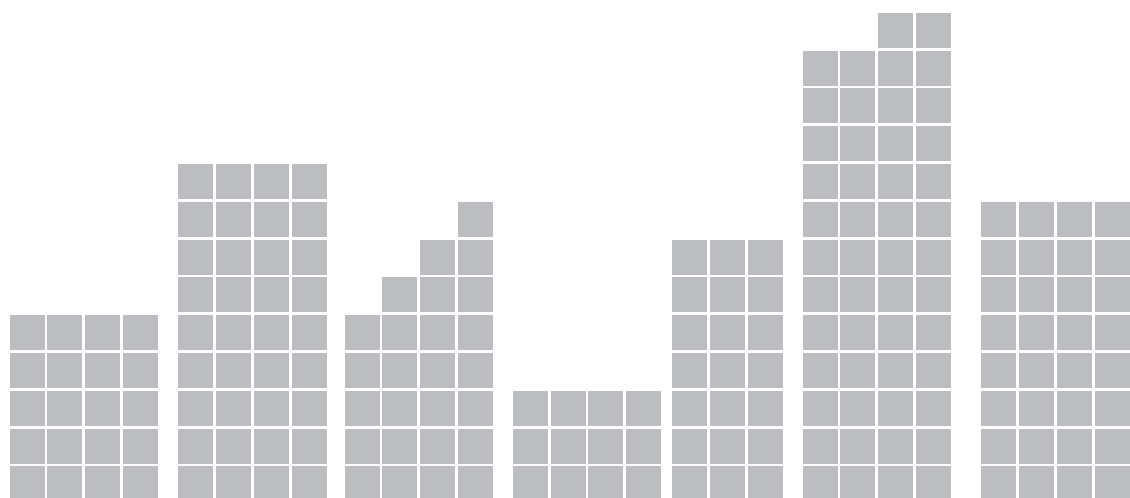


MIKI

オフィスレポート 仙台2019

OFFICE REPORT

SENDAI 2019



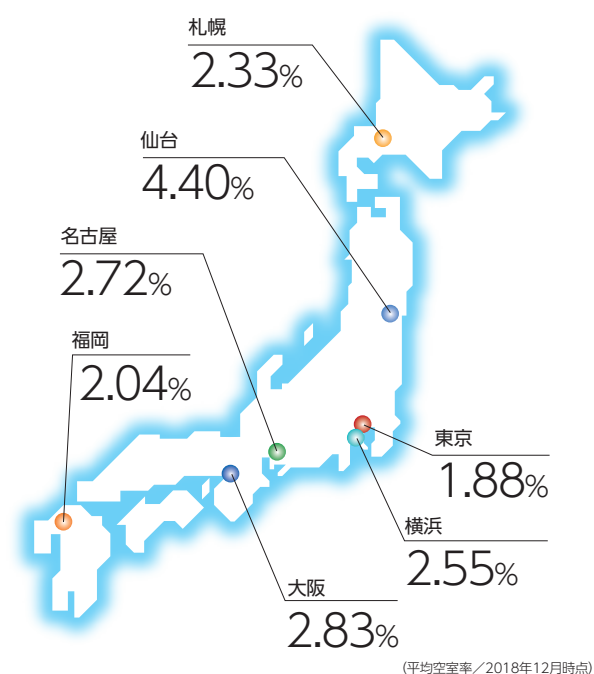
MIKI OFFICE REPORT SENDAI 2019 CONTENTS

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

2018年の全国主要都市のオフィスビル市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られました。東京では新規供給量が2017年に比べ大幅に増加したものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、平均空室率が1%台に低下しました。地方都市では立退きビルからの移転や自社ビルからの借り換え移転、郊外からの移転などの成約も見られたため、大阪・名古屋・横浜・福岡の平均空室率が2%台、仙台は4%台に低下しました。札幌は年間を通して小幅な変動が続いたものの、2%台と低い水準で推移しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料も全国的に上昇傾向で推移したため、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.e-miki.com>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は1%台に低下

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べ約21万坪増加したものの、企業の拡張傾向により需要の伸びが拡大したほか、働き方の多様化に対応した新しい形のオフィスの進出などによる大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降60カ月連続で上昇し、12月時点の平均賃料は前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。2018年は平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。2019年の新規供給は延床面積約36万1千坪、31棟が竣工を予定しています。延床面積3万坪以上の大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。 (M. T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は2%台に低下

大阪ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.83%、前年同月比0.85ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、9月に「なんばスカイオ(延床面積25,448坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでも拡張移転や館内増床、分室の開設などオフィスを拡張する動きが見られました。また、自社ビルや郊外からの移転による成約も多かったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,423円、前年同月比1.38%(156円)上げました。平均空室率が5%を下回った2017年1月以降、24カ月連続で上昇しました。大阪ビジネス地区では2019年は新規供給の予定がありません。大型空室の品薄感が強いこと、館内増床や分室の開設などの小規模な成約の動きが増加し、空室の減少が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇基調が強まるだけでなく、継続賃料の増額改定の動きも更に進むことが予想されます。 (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4%台から2%台に低下

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07%(226円)上げました。平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」がほぼ満室で竣工する予定です。既存ビルの空室も減少していることから大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約によって平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。 (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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。2018年はコールセンターやIT関連企業の拡張に伴う成約が続いたほか、新規進出による大型成約が見られました。立退きビルからの移転や郊外からの移転などで既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビル2棟では募集面積をわずかに残しているため、札幌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2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて、8,757円となりました。2019年の新規供給は延床面積約4千5百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれていることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されています。 (K. K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月は平均空室率が6%台で推移していたものの、6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が4%台に低下しました。新規供給がなかったことや既存ビルにも成約が進んだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室の品薄感が強まる中、2020年に3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、これらのビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されそうです。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われる。 (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5%台から2%台に低下

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。2017年7月に竣工した大規模ビルにも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加えて、2017年10月以降は上昇が続いたことから、12月時点では前年同月比3.76%(412円)上げて11,377円となりました。横浜ビジネス地区では2019年も新規供給の予定がありません。中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。 (T. H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は2%台に低下

福岡ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2018年の新規供給量(延床面積)は約8千坪。5棟の新築ビルが竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでも館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が続いたほか、立退きビルや自社ビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千2百坪減少しました。平均賃料は2017年7月以降18カ月連続で上昇し、10月には2009年3月以来の9千9百円台となり、12月時点では前年同月比5.21%(494円)上げて9,974円となりました。2019年の新規供給は延床面積約6千2百坪、4棟が竣工を予定しています。竣工予定ビルでは決定や内定の動きが進んでいることや、既存ビルの空室も品薄感が強まっているため、福岡ビジネス地区全体の空室の逼迫感が強まりそうです。賃料相場は平均空室率の低下に伴って上昇が続くと思われる。 (K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

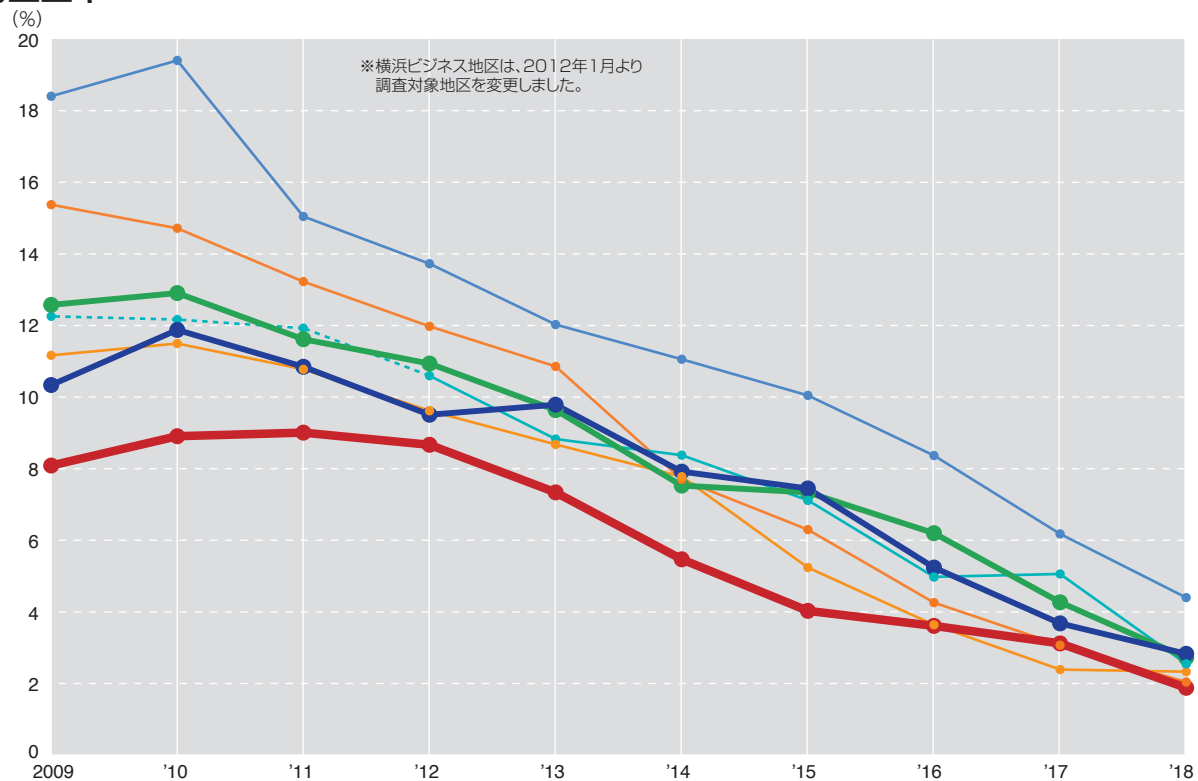
調査対象について

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。

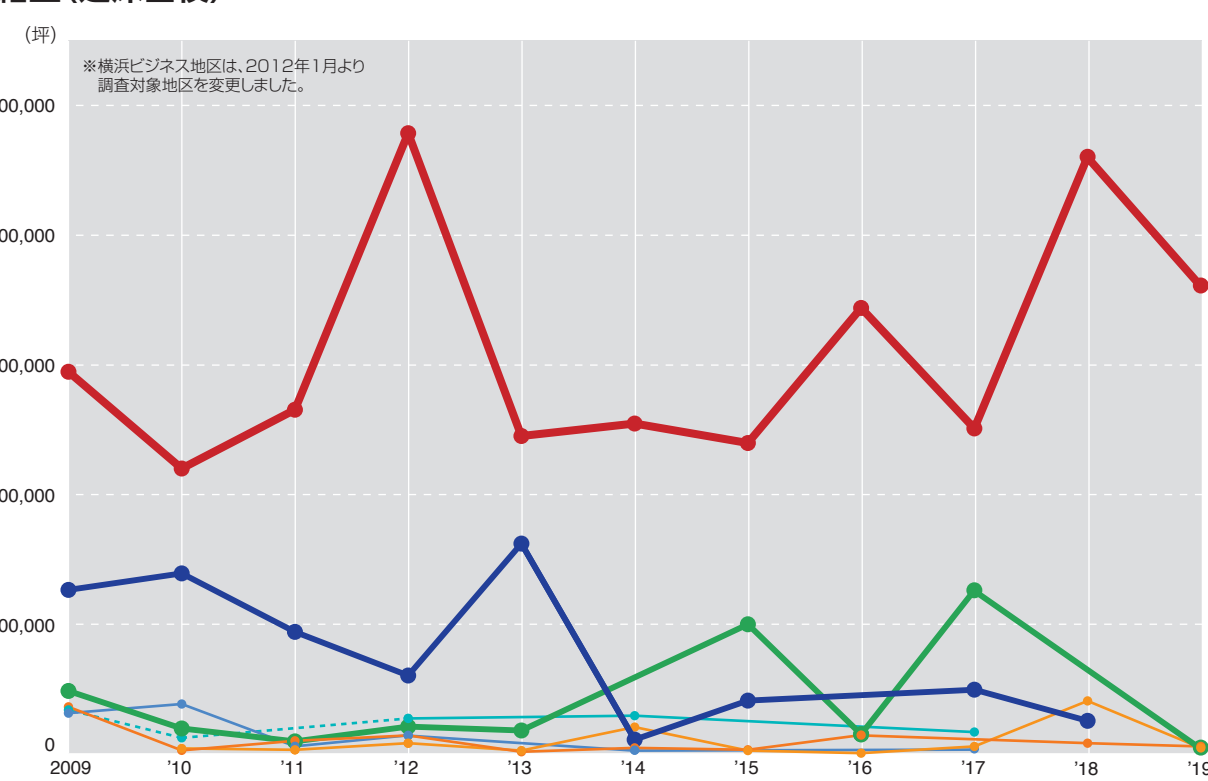
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2018年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,583棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／818棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／392棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／348棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／419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／583棟

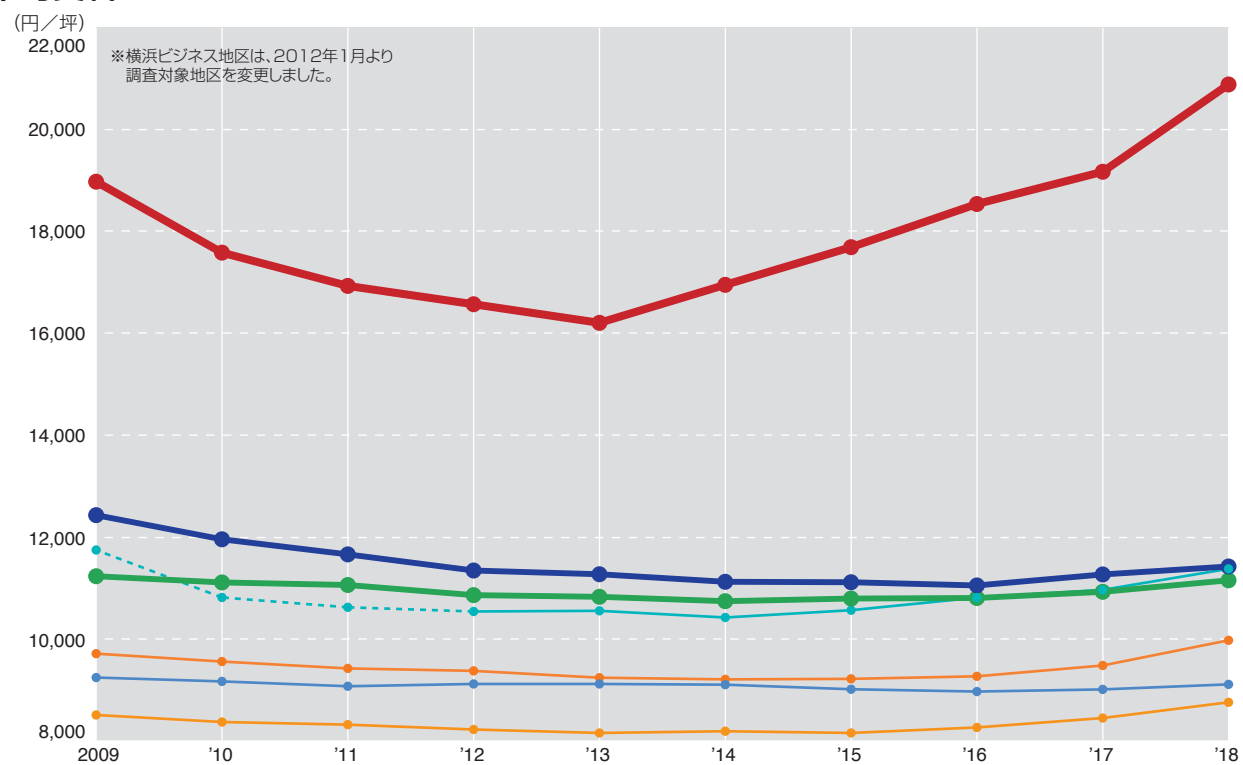
平均空室率



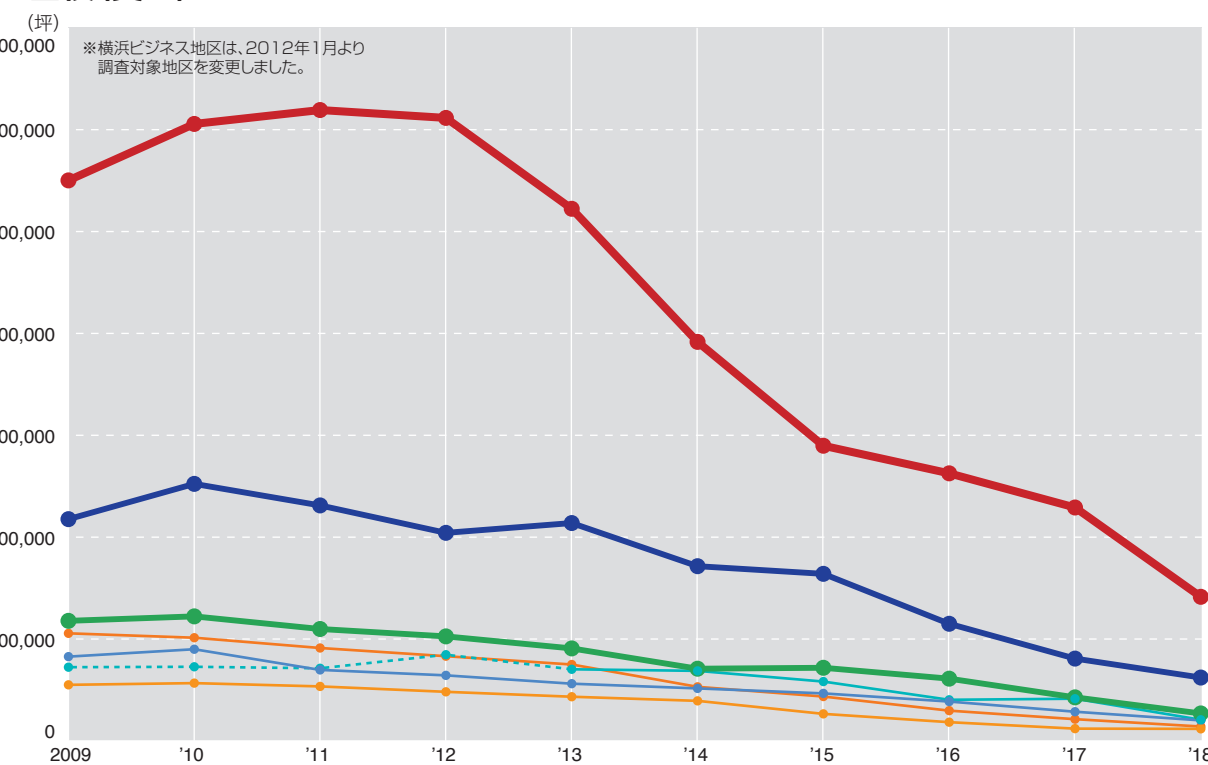
供給量(延床面積)



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**348棟**。
（新築ビル**0棟**、既存ビル**348棟**）

調査時期 ■ 各年12月時点

項目の見方 ■ 面積は全て坪数で表示しました。
■ 貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

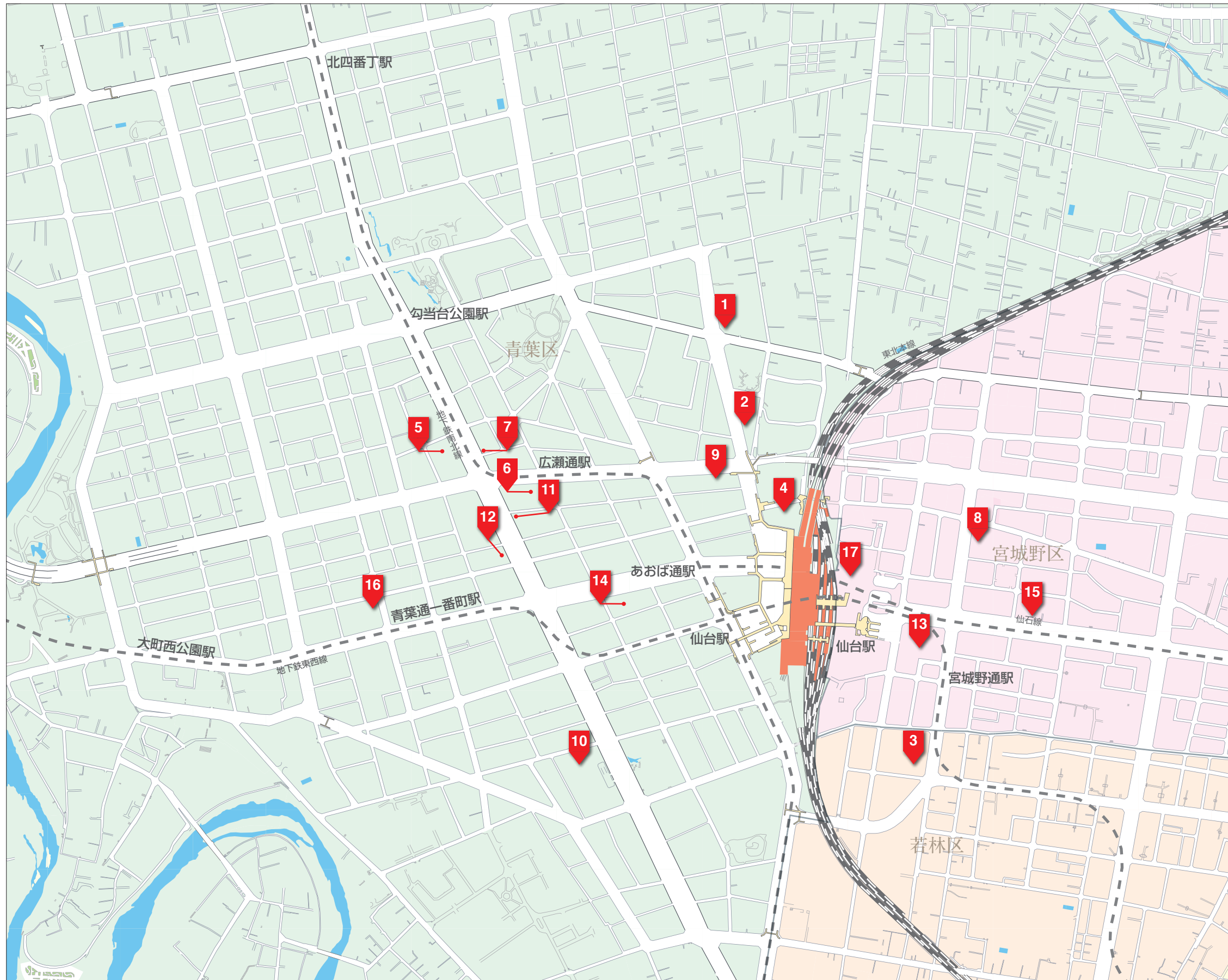
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2018年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2009年～2017年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2018年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016年6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 花京院プラザ**
2008年3月竣工/延床面積:約3,258坪/地上14階
- 2 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
- 3 AI. Premium**
2008年6月竣工/延床面積:約5,524坪/地上8階・地下1階
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 仙台本町三井ビルディング**
2009年6月竣工/延床面積:約4,415坪/地上18階・地下1階
- 8 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
- 9 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
- 10 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
- 11 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
- 12 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
- 13 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
- 14 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
- 15 宮城野ビル(仮称)**
2020年6月竣工/延床面積:約4,312坪/地上16階
- 16 新仙台ビルディング**
2020年10月竣工/延床面積:約3,387坪/地上10階・地下1階
- 17 仙台駅東口オフィス(仮称)**
2021年3月竣工/延床面積:約7,743坪/地上13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、2008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。

(2019年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2018年の動向

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月はコールセンターの新規開設などによる大型成約があった一方で、館内縮小に伴う解約や大型空室の募集開始などの動きも出ていたため、平均空室率は小幅な変動で推移しました。6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が6%台から4%台に低下しました。2018年は新規供給がなかったことや既存ビルにも成約が進み、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。5月は一部で新規の募集賃料を下げる動きがあったことから、平均賃料が小幅に下落したものの、年間を通して小幅な上昇傾向で推移しました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

1月▶/6.18%、前月比横ばい。コールセンターの新規開設に伴う大型成約や中小規模の成約の動きが見られたものの、館内縮小などの解約の影響もあったことから、空室面積の増減に変動がなく、平均空室率は前月比横ばいとなった。平均賃料は9,011円、前月比0.01%(1円)上昇した。上げ幅は極めて小さいながらも4カ月連続の上昇となった。

2月▲/6.21%、前月比0.03ポイント上昇。拡張移転などに伴う成約が見られたものの、中小規模の解約の動きもあったことから、空室面積に大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は9,015円、前月比0.04%(4円)上げて、5カ月連続で小幅に上昇した。

3月▼/6.11%、前月比0.10ポイント低下。大型空室の募集開始や館内縮小に伴う解約の影響が出ていたものの、新規進出や拡張移転などの成約の動きがあったことから、空室面積が約4百坪減少し、平均空室率が2カ月ぶりに低下した。平均賃料は9,032円、前月比0.19%(17円)上昇した。

4月▲/6.12%、前月比0.01ポイント上昇。館内増床や拡張移転、新規開設に伴う大型成約が見られたものの、郊外への移転による解約の影響や統計対象ビルの減少があったことなどから、空室面積に大きな変動がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は9,039円、前月比0.08%(7円)上昇した。

5月▲/6.17%、前月比0.05ポイント上昇。自社ビルや郊外への移転などに伴う解約の影響があったことや、成約の動きが少なかったこともあり、空室面積がわずかに増加し、平均空室率は2カ月連続の上昇となった。平均賃料は9,031円、前月比0.09%(8円)下落した。一部で新規の募集賃料を下げる動きがあったため、平均賃料が小幅に低下した。

6月▼/5.80%、前月比0.37ポイント低下。郊外からの移転や立退きなどに伴う大型成約が見られた。解約や募集開始の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千7百坪減少し、平均空室率は

1996年12月以来の5%台に低下した。平均賃料は9,052円、前月比0.23%(21円)上昇した。

7月▼/5.49%、前月比0.31ポイント低下。自社ビルの建替えや立退きに伴う大型成約のほか、分室の開設や郊外からの移転などの成約も見られた。解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は9,064円、前月比0.13%(12円)上昇した。

8月▼/5.20%、前月比0.29ポイント低下。自社ビルの建替えや新規進出に伴う大型成約が見られた。解約や募集開始の影響が小規模だったこともあり、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は9,075円、前月比0.12%(11円)上げて、3カ月連続の上昇となった。

9月▼/5.09%、前月比0.11ポイント下げ、4カ月連続の低下となった。郊外からの移転や拡張に伴う移転などの成約が見られたことや、解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は9,084円、前月比0.10%(9円)上昇した。

10月▼/4.92%、前月比0.17ポイント低下。自社ビルの建替えや立退きに伴う大型成約のほか、館内増床などの成約が見られた。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8百坪減少した。平均空室率は5%台を下回り、1992年の調査開始以降で最も低い水準となった。平均賃料は9,098円、前月比0.15%(14円)上昇した。

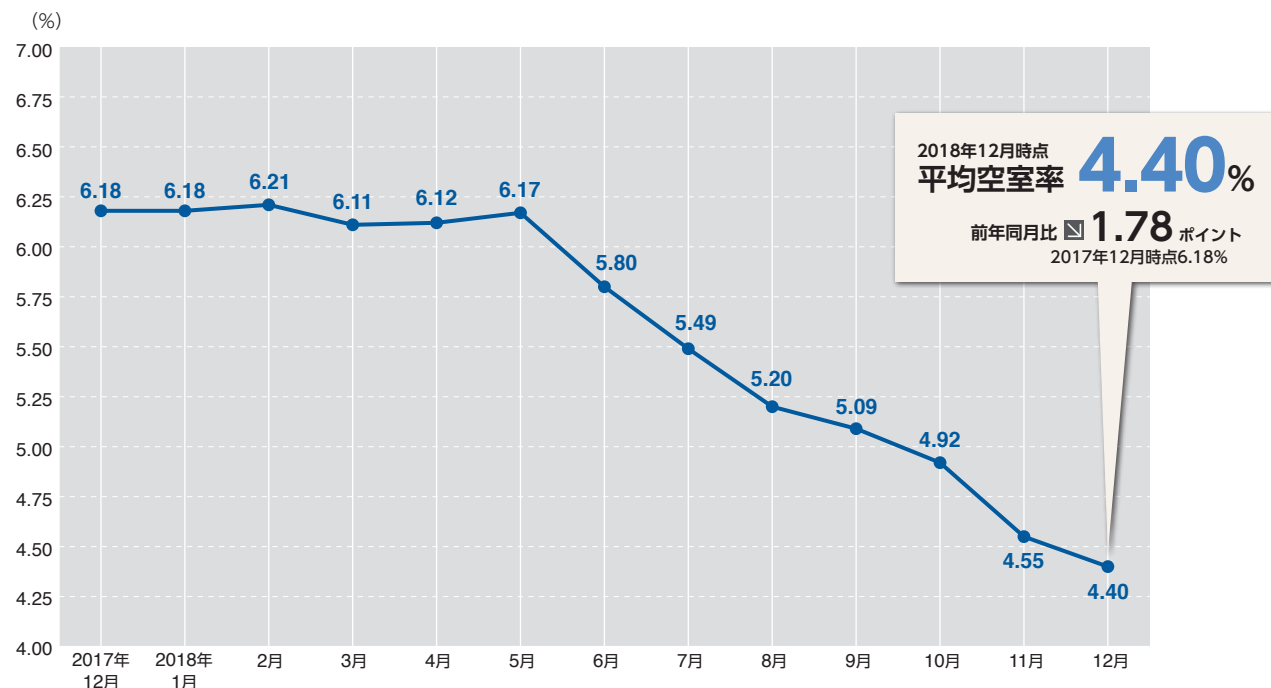
11月▼/4.55%、前月比0.37ポイント低下。一番町周辺地区で建物の取壊しに伴う募集面積の減少があったほか、駅前地区では成約の動きが順調に推移した。ビジネス地区全体で解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は9,105円、前月比0.08%(7円)上昇した。

12月▼/4.40%、前月比0.15ポイント低下。分室の開設や自社ビルの建替えに伴う移転などの大型成約が見られた。一部で募集開始の動きが出ていたものの、解約の動きは少なかったため、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は9,109円、前月比0.04%(4円)上げて、7カ月連続の上昇となった。

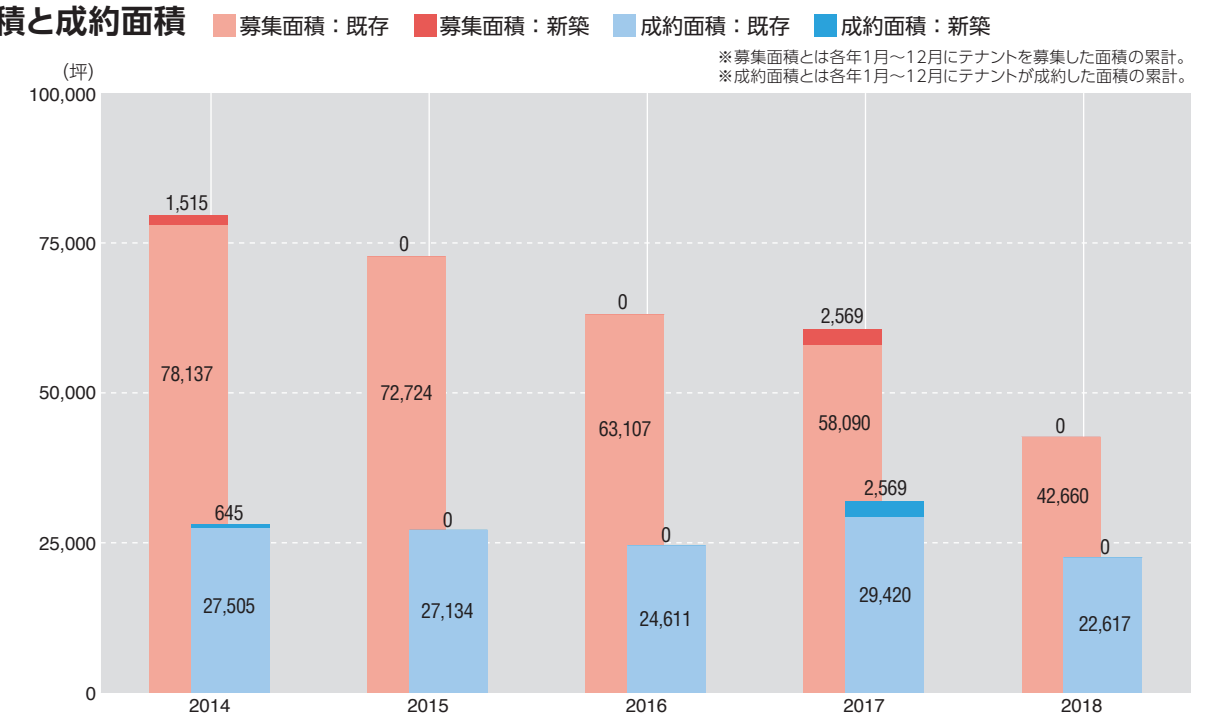
今後の状況

仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありませんが、2020年に「宮城野ビル/仮称(延床面積4,312坪)」や「新仙台ビルディング(延床面積3,387坪)」など、3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、これらの新築ビルへの移転に向けたテナント企業の動きが活発になることが予想されます。また、平均空室率が1992年の調査開始以降で最も低い水準まで低下し、ビジネス地区全体で大型空室の品薄感が強まったこともあり、竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の募集動向も注目されそうです。賃料相場については、仙台ビジネス地区の平均空室率の低下に伴って、新規募集賃料が上昇傾向となっているほか、継続テナントの賃料改定の動きが広がっているため、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われます。(S.M)

平均空室率(月次) —●— 平均

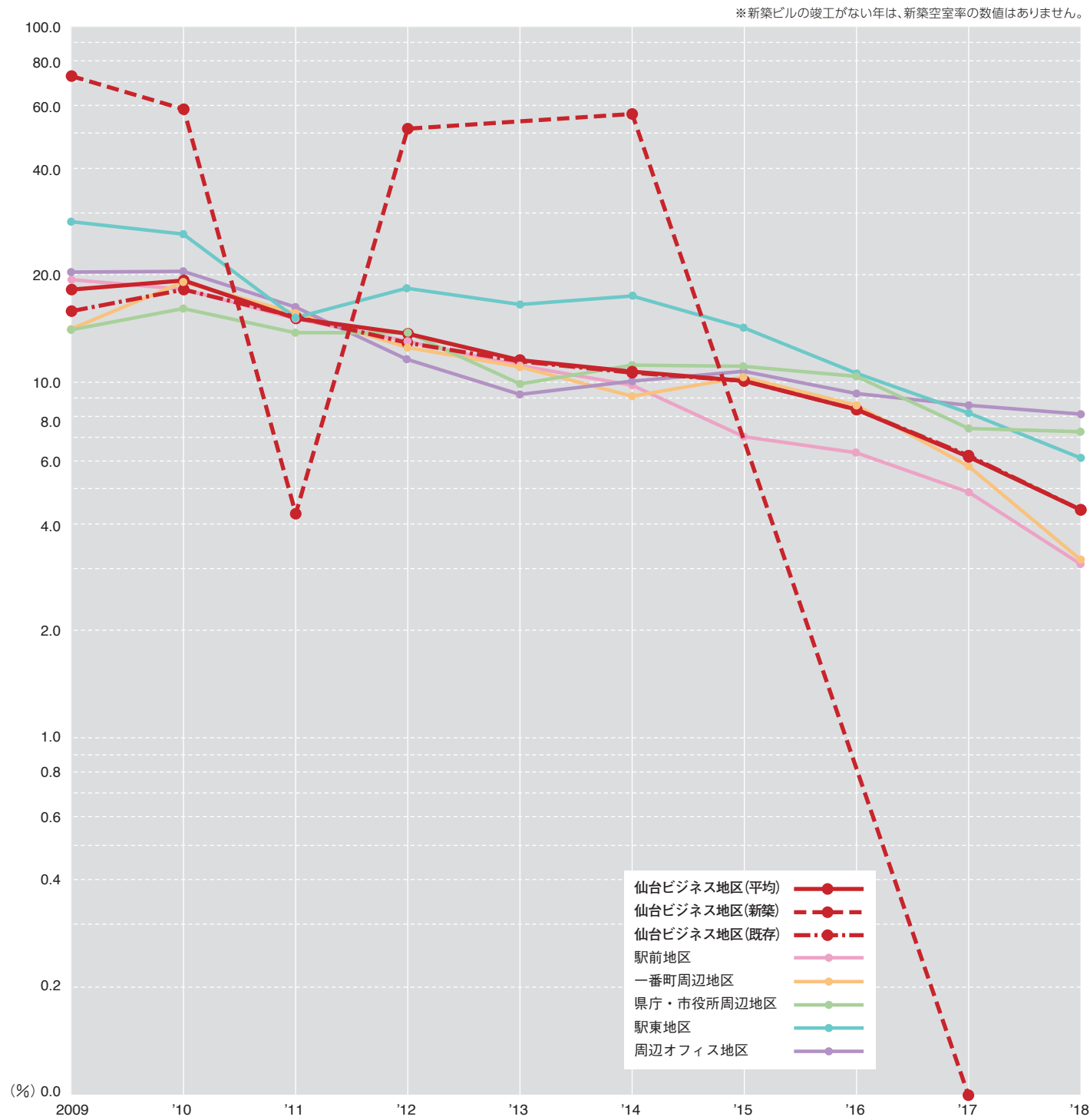


募集面積と成約面積



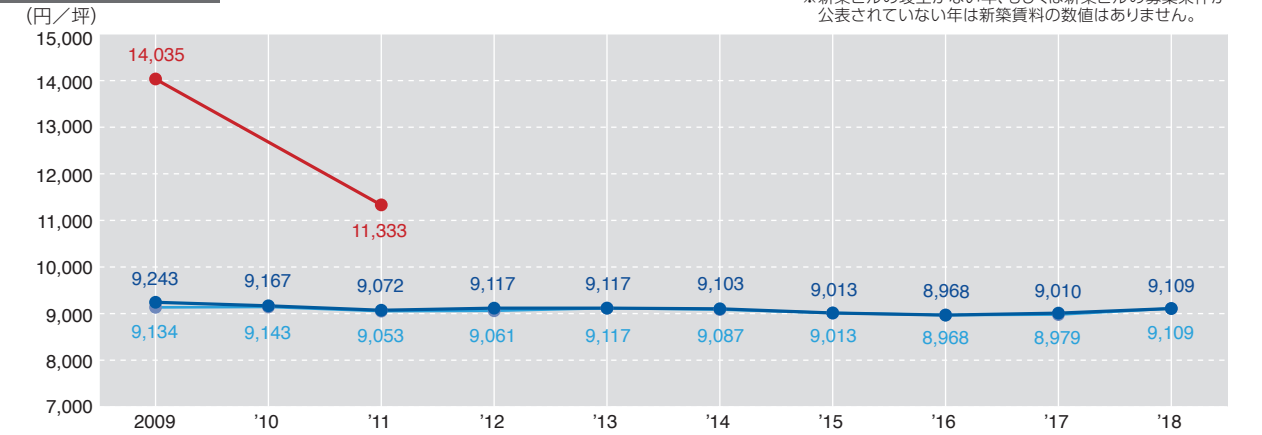
仙台ビジネス地区②

空室率

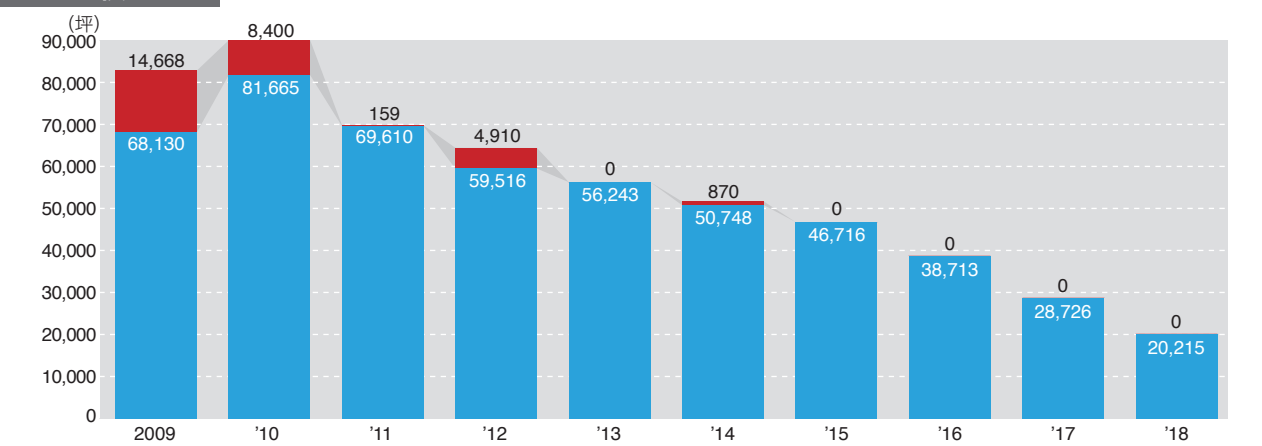


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,956	704,789	697,128
貸室面積(坪)	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	462,466	465,035	459,877
空室面積(坪)	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215
空室率/平均(%)	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40
空室率/新築(%)	71.90	58.27	4.31	51.53	—	57.43	—	—	0.00	—
空室率/既存(%)	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.21	4.40
空室のあるビル比率(%)	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92	77.05	73.43	66.95	63.79

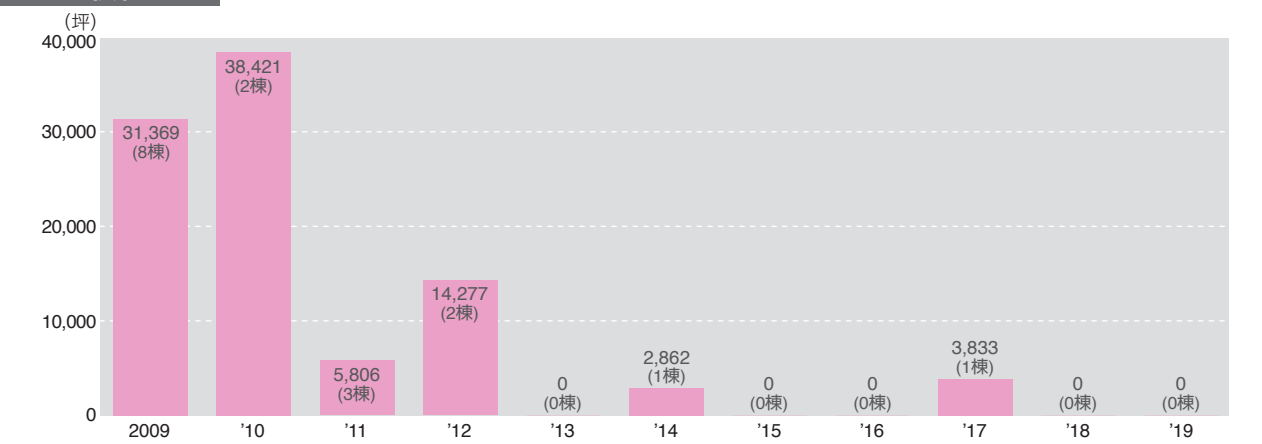
平均賃料



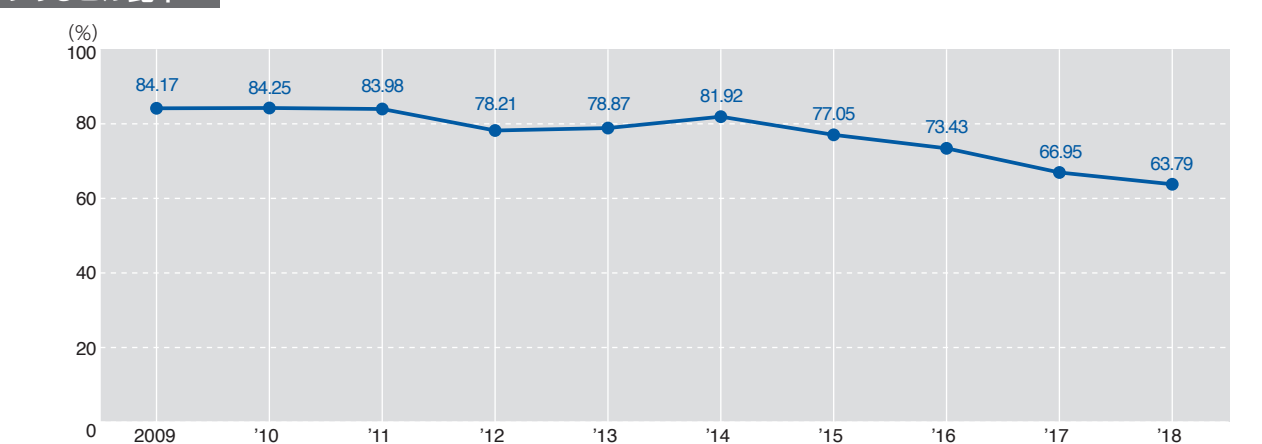
空室面積



新築ビルの供給量



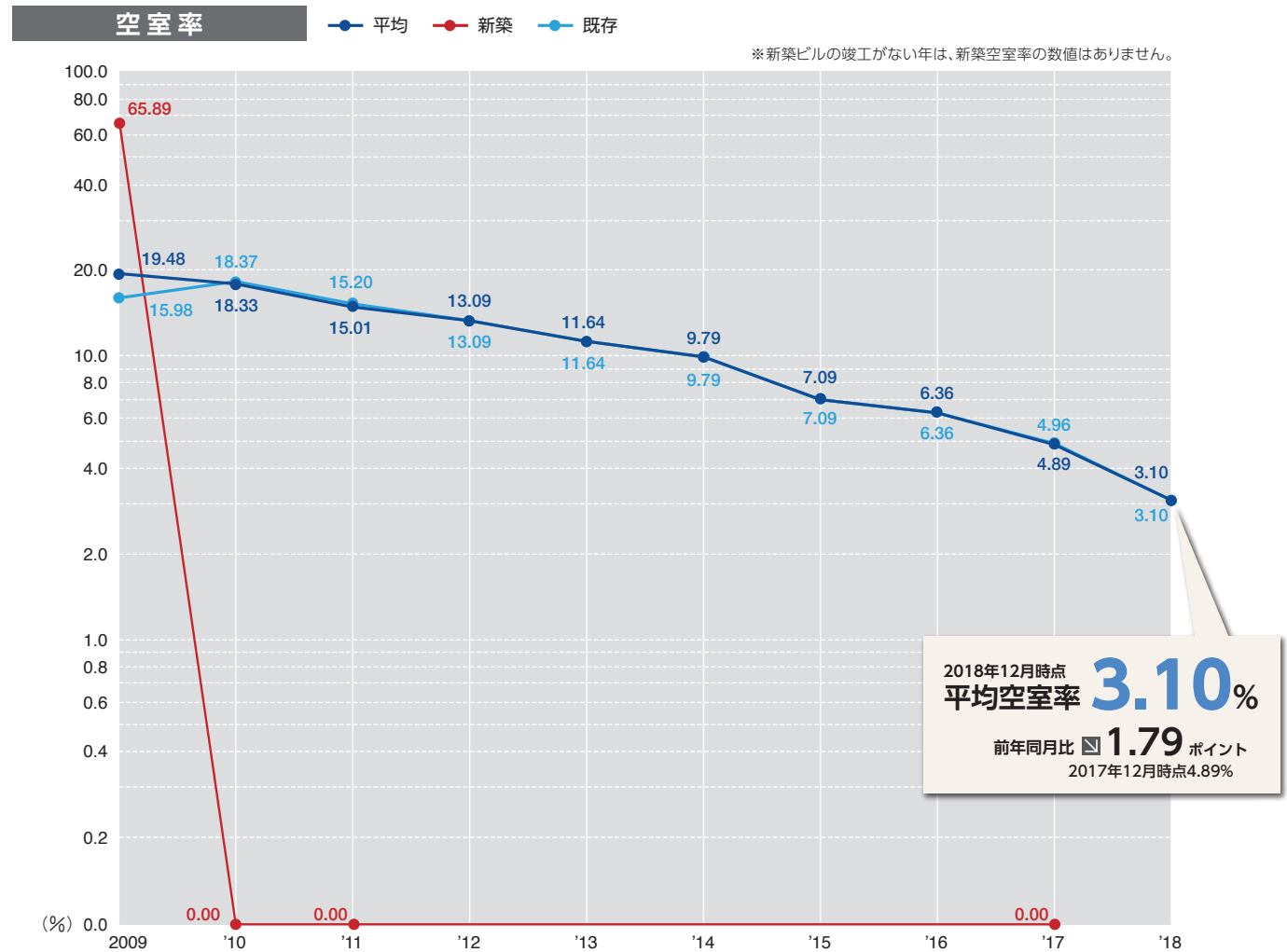
空室のあるビル比率



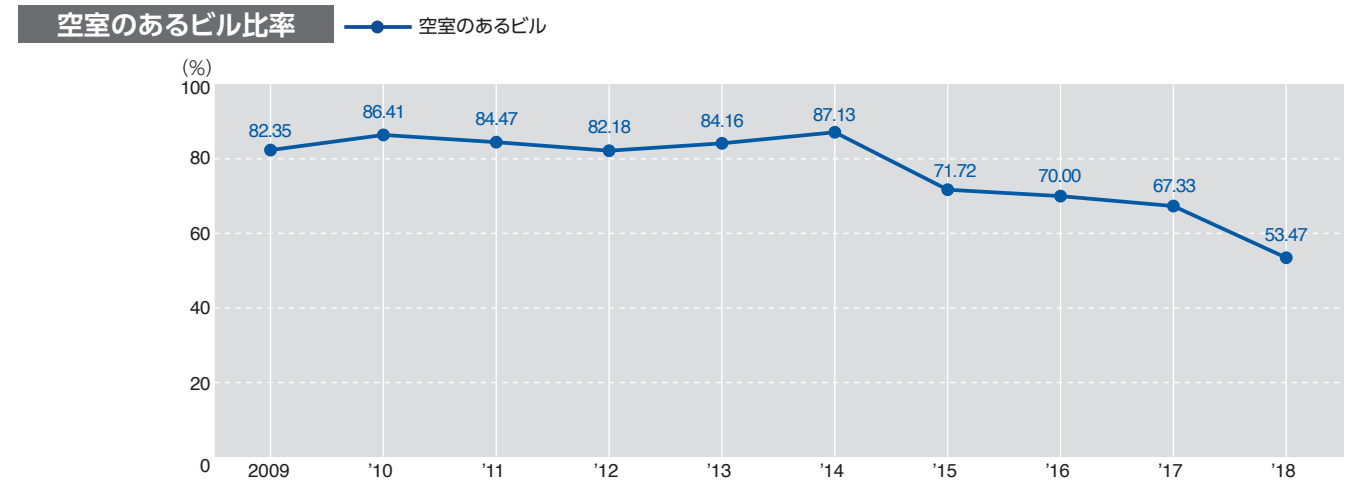
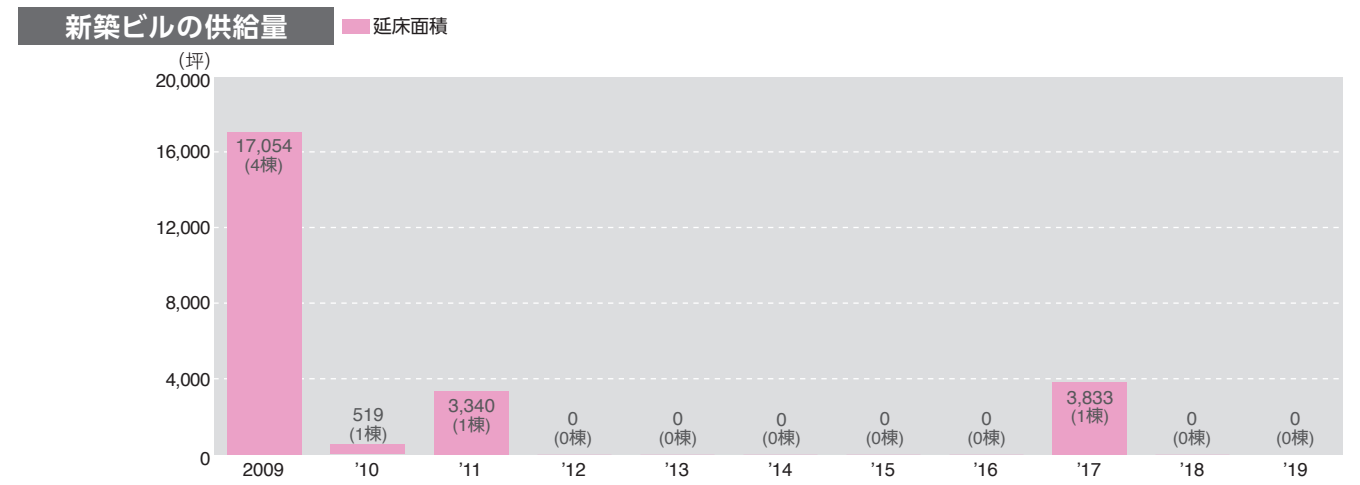
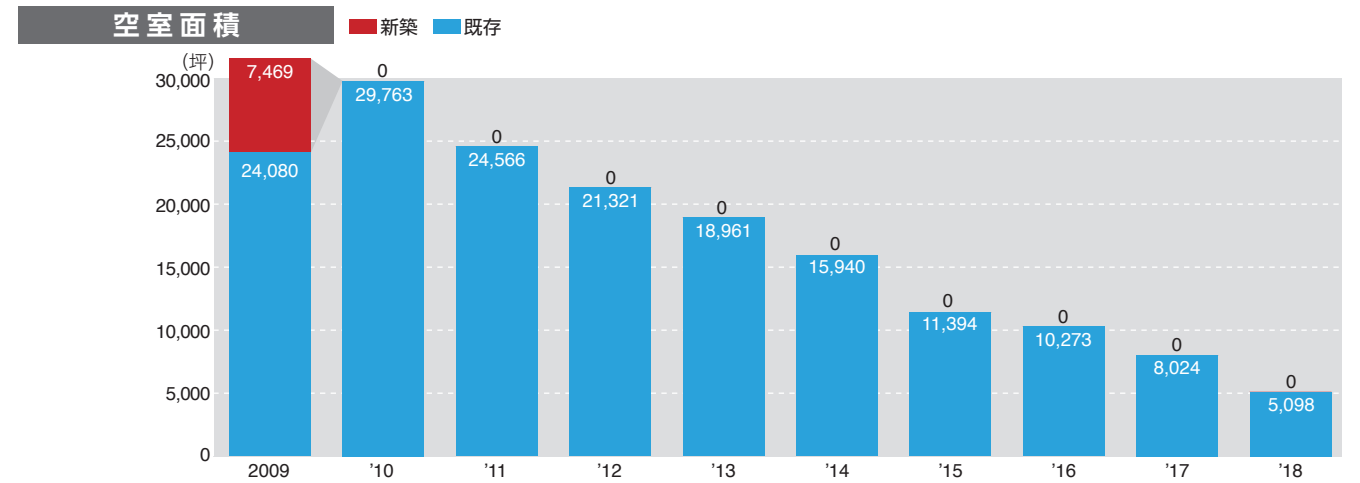
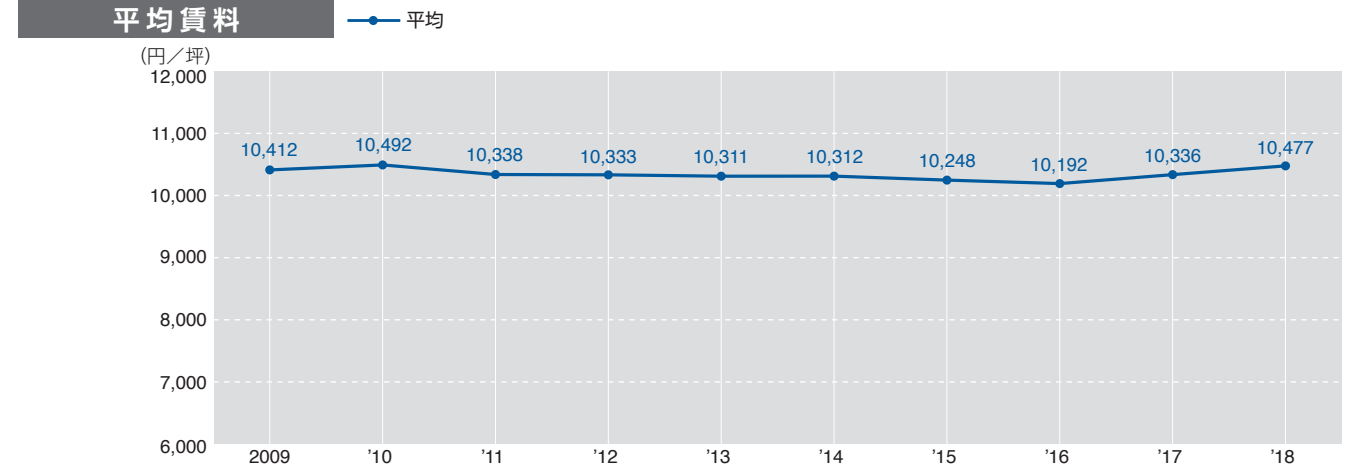
駅前地区

2018年の動向 および今後の状況

駅前地区の2018年12月時点の平均空室率は3.10%、前年同月比1.79ポイント下げました。2018年の1月から5月は地区内外からの拡張移転などの成約が見られた一方で、自社ビルへの移転に伴う解約や募集開始の影響があったことから、平均空室率は小幅な上昇傾向で推移しました。6月以降は解約の動きが減少する中、自社ビルの建替えに伴う大型成約が続いたほか、分室の開設や新規進出などの成約も見られたため、駅前地区の空室面積はこの1年間で約3千坪減少し、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。12月時点の平均賃料は10,477円。小幅な下落もあったものの、前年同月比では1.36%（141円）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0.67ポイント下げて2.71%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比3.52ポイント下げて2.12%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.31ポイント下げて8.50%となりました。大型ビルと中型ビルの空室率が2%台に低下し、大型需要に対応できる空室の品薄感が強まっています。このような状況の中、駅前地区では2019年も新規供給の予定がないため、築年数の浅いビルや好立地のビルへの引き合いが更に強まり、平均空室率の低下と賃料相場の上昇が続くと思われます。（H.I）



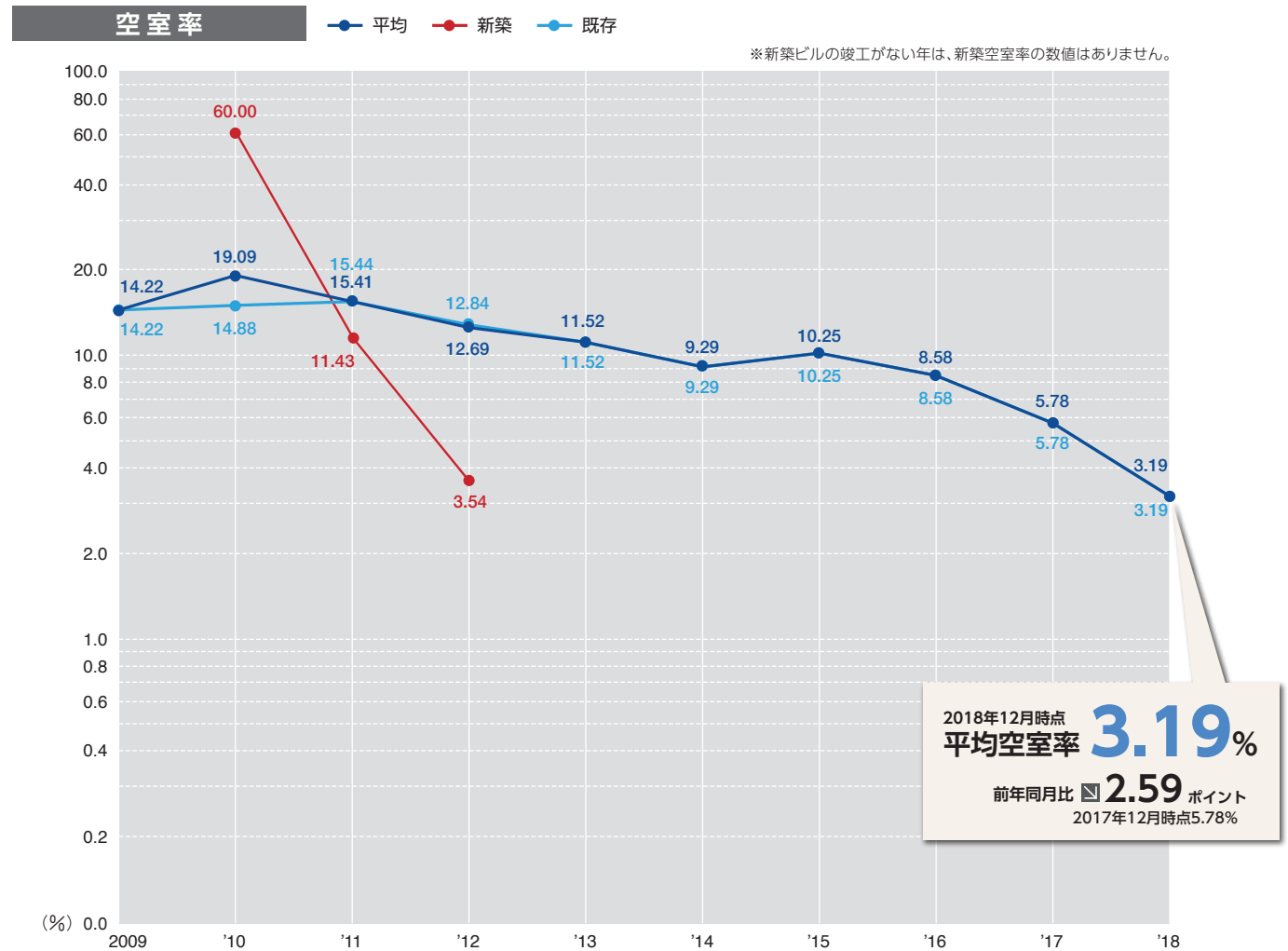
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552	255,413	259,828	263,661	263,661
貸室面積(坪)	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866	160,603	161,623	164,192	164,192
空室面積(坪)	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940	11,394	10,273	8,024	5,098
空室率/平均(%)	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10
空室のあるビル比率(%)	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13	71.72	70.00	67.33	53.47



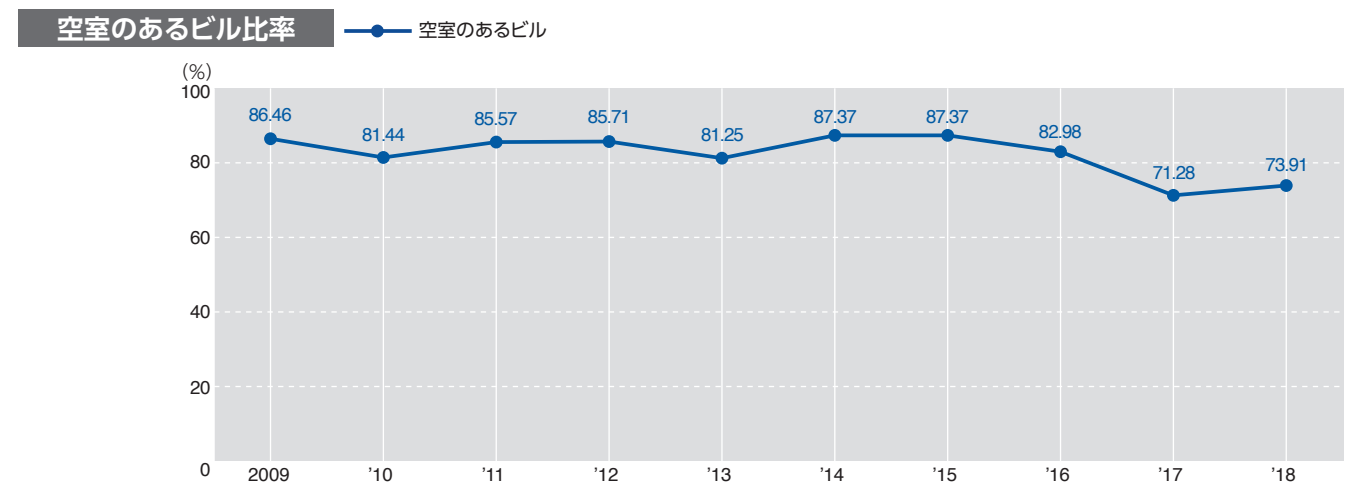
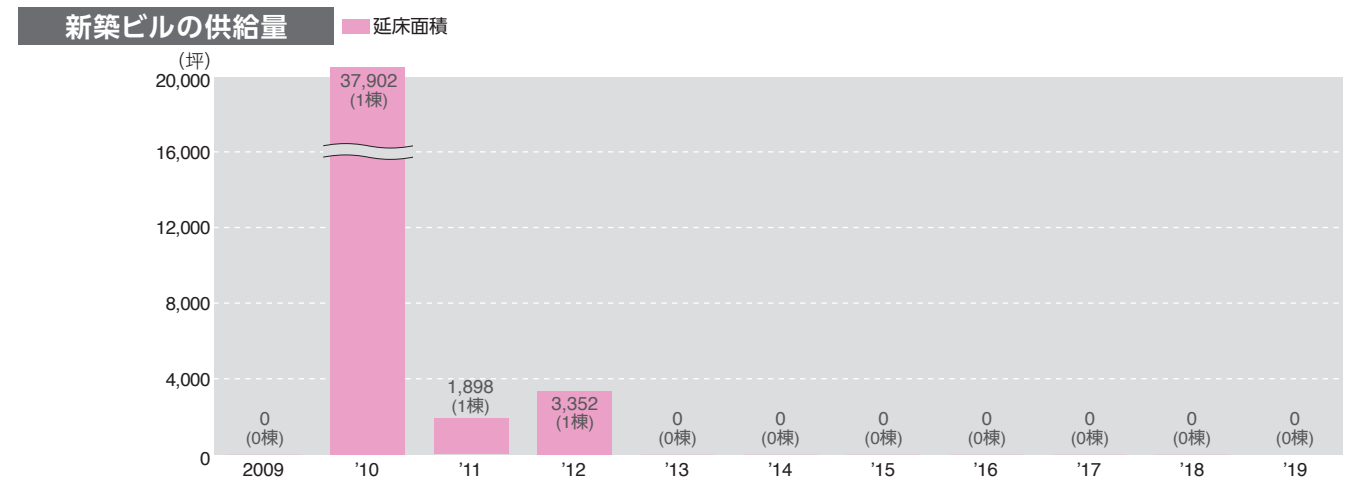
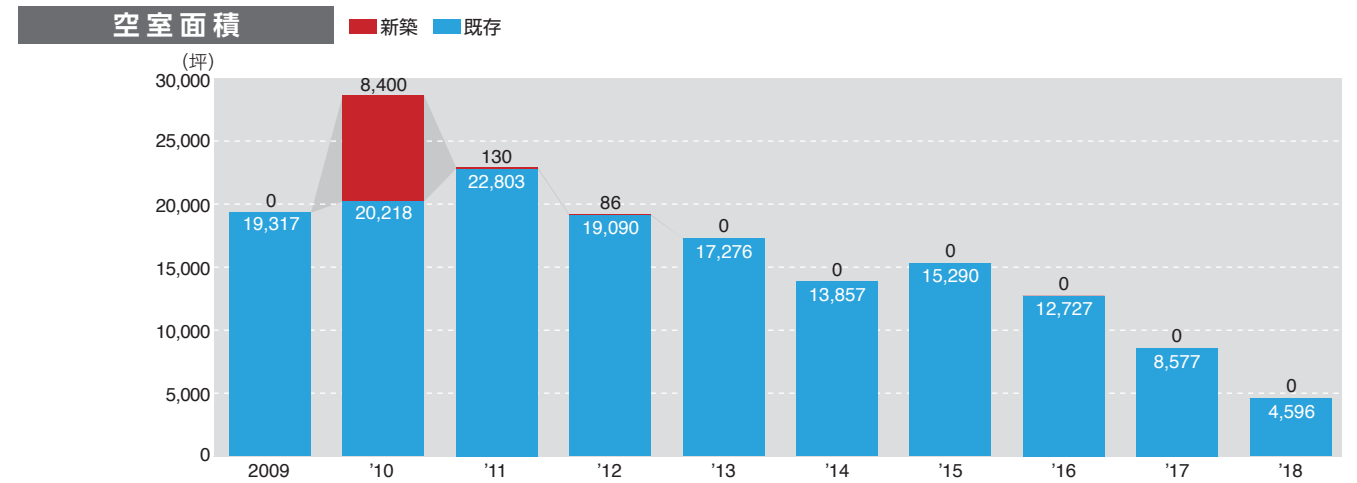
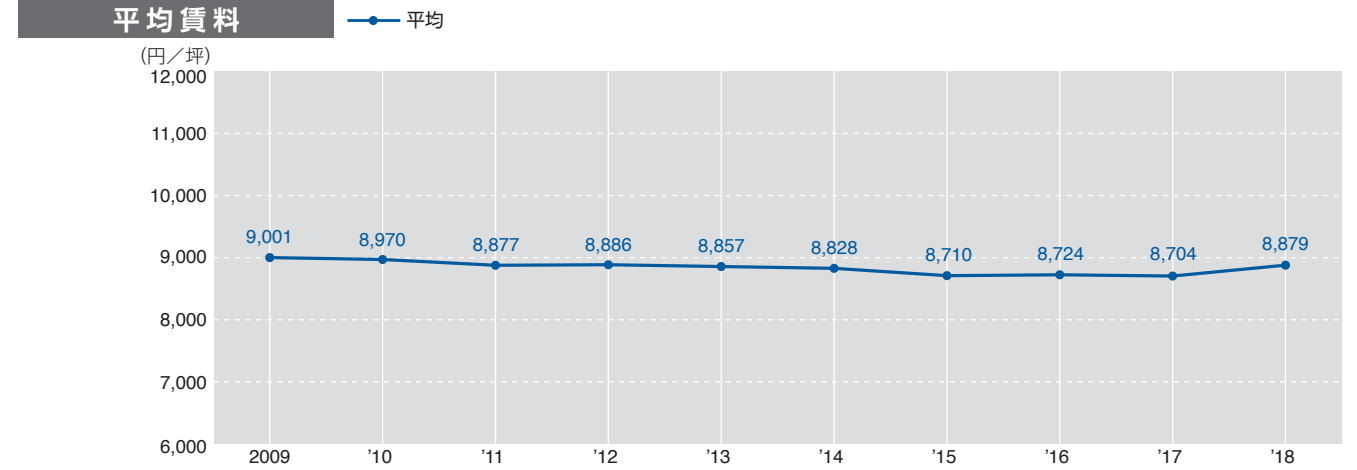
一番町周辺地区

2018年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2018年12月時点の平均空室率は3.19%、前年同月比2.59ポイント下げました。2018年は立退きビルからの移転や自社ビルの建替えに伴う大型成約のほか、他地区からの拡張移転や新規進出などの成約が見られました。年間を通して大型解約の動きが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年間で約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,879円、前年同月比2.01%（175円）上げました。平均空室率の低下が続いたため、賃料相場の上昇傾向が強まりました。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3.02ポイント下げて1.26%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比2.04ポイント下げて3.92%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.39ポイント下げて9.45%となりました。すべての規模の平均空室率が3年連続で低下しました。中でも大型ビルの平均空室率は1%台となり、品薄感が一段と強まっています。一番町周辺地区では2019年も新規供給はないものの、2020年10月に「新仙台ビルディング（延床面積約3,387坪）」が竣工予定となっているため、今後のテナントの動向が注目されそうです。（Y.S）



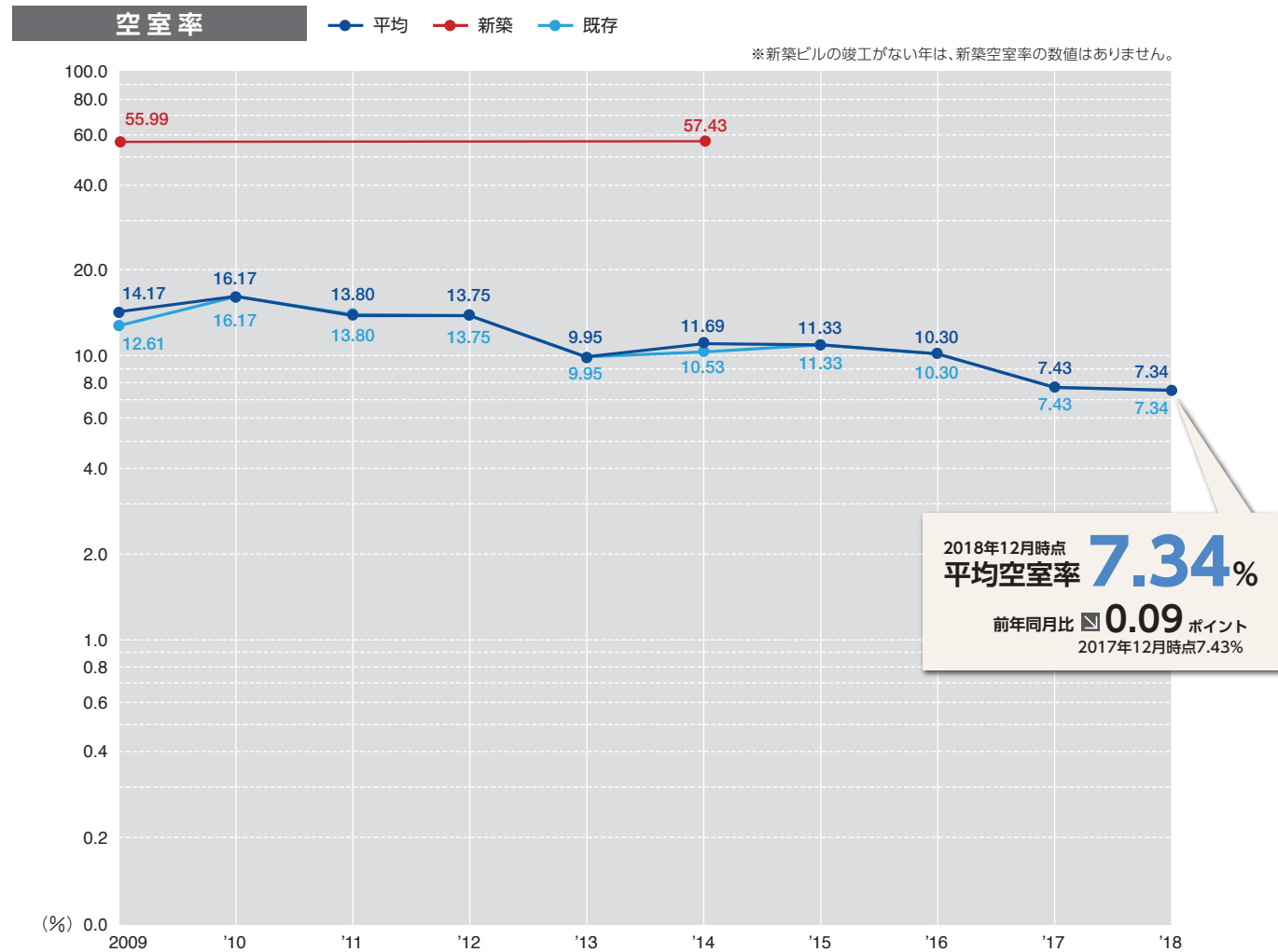
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905	227,880	226,676	226,676	220,516
貸室面積(坪)	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221	149,201	148,298	148,298	144,145
空室面積(坪)	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857	15,290	12,727	8,577	4,596
空室率／平均(%)	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19
空室のあるビル比率(%)	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37	87.37	82.98	71.28	73.91



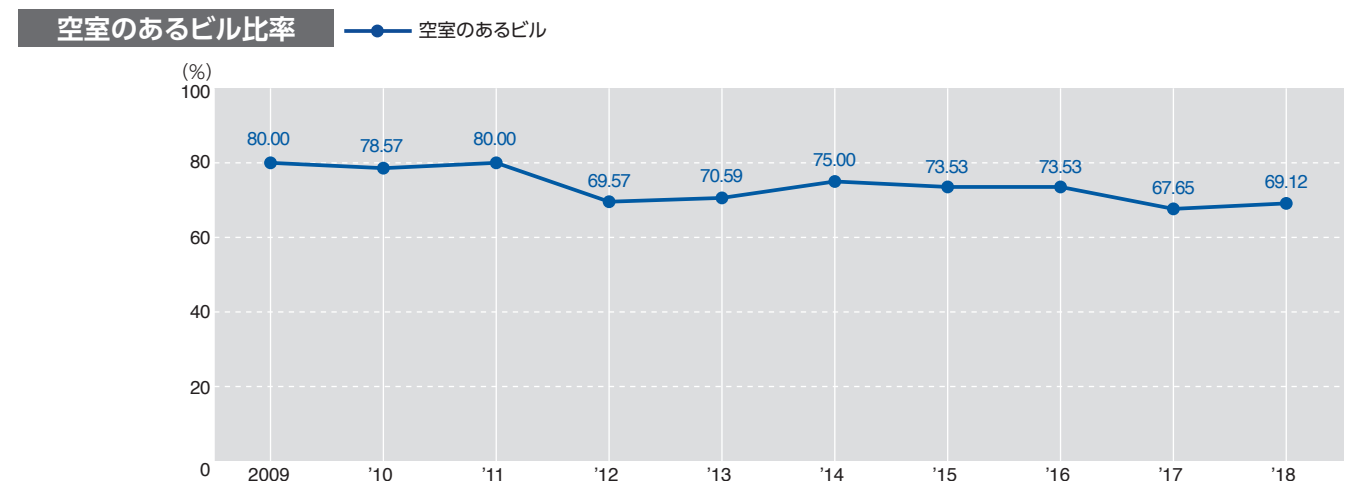
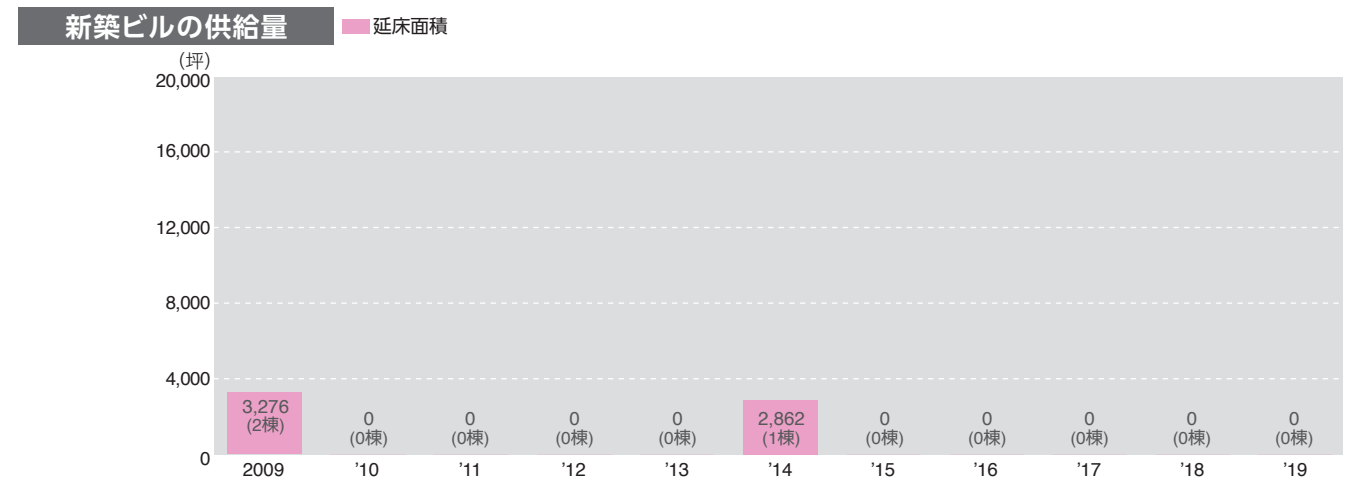
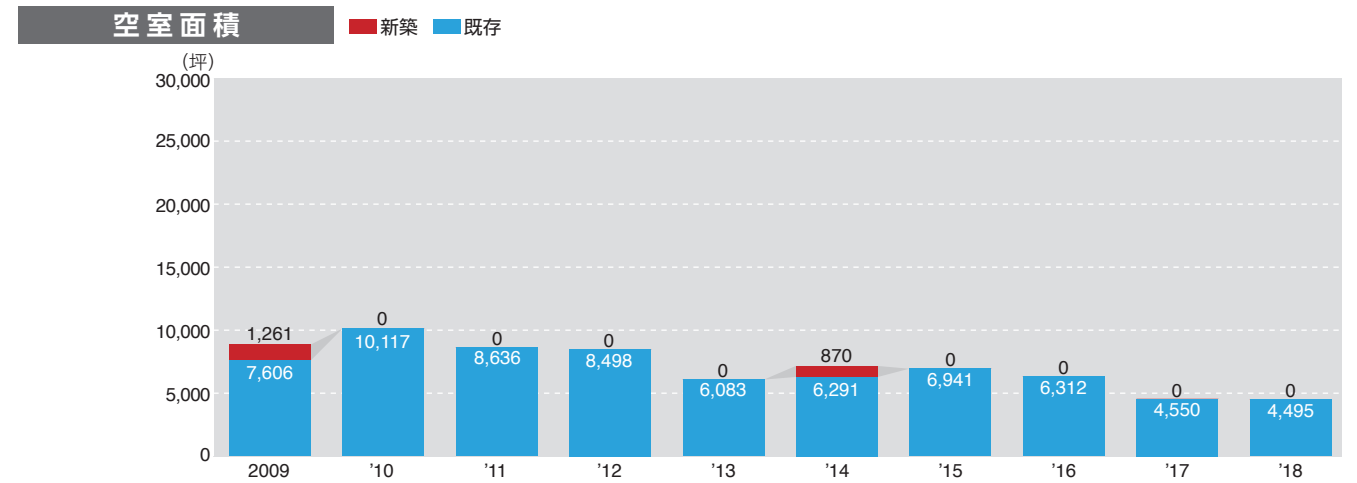
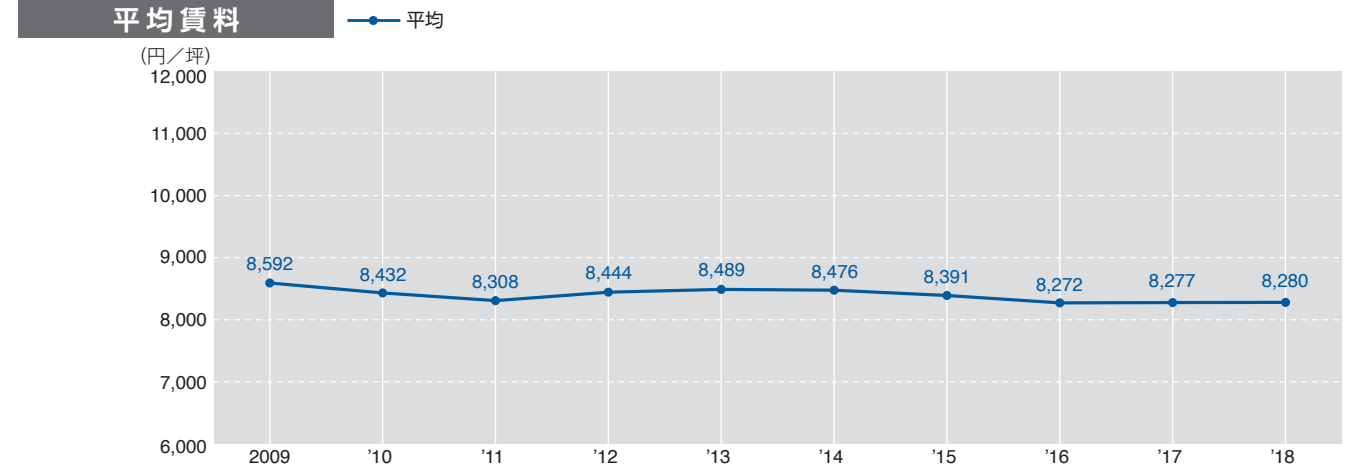
県庁・市役所周辺地区

2018年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2018年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.09ポイント下げました。2018年の1月から7月は解約の動きが少ない中、拡張移転や分室の開設、郊外からの移転などの大型成約が見られたため、平均空室率が6%前半まで低下したものの、8月以降は成約の動きが減少したことや自社ビルへの移転に伴う解約、空室の募集開始の影響もあったことから、この1年間で見ると県庁・市役所周辺地区の空室面積は極めて小幅な減少に止まり、平均空室率は再び7%台に上昇しました。12月時点の平均賃料は8,280円。年間を通して小幅な変動が見られ、前年同月比では0.04%(3円)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0.42ポイント下げて3.78%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.18ポイント下げて6.87%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.25ポイント上げて10.30%となりました。県庁・市役所周辺地区では2019年も新規供給の予定はありません。館内増床や拡張移転、分室開設などの需要が堅調なため平均空室率は緩やかな低下が続き、賃料相場もおおむね上昇傾向で推移すると思われます。(M.K)



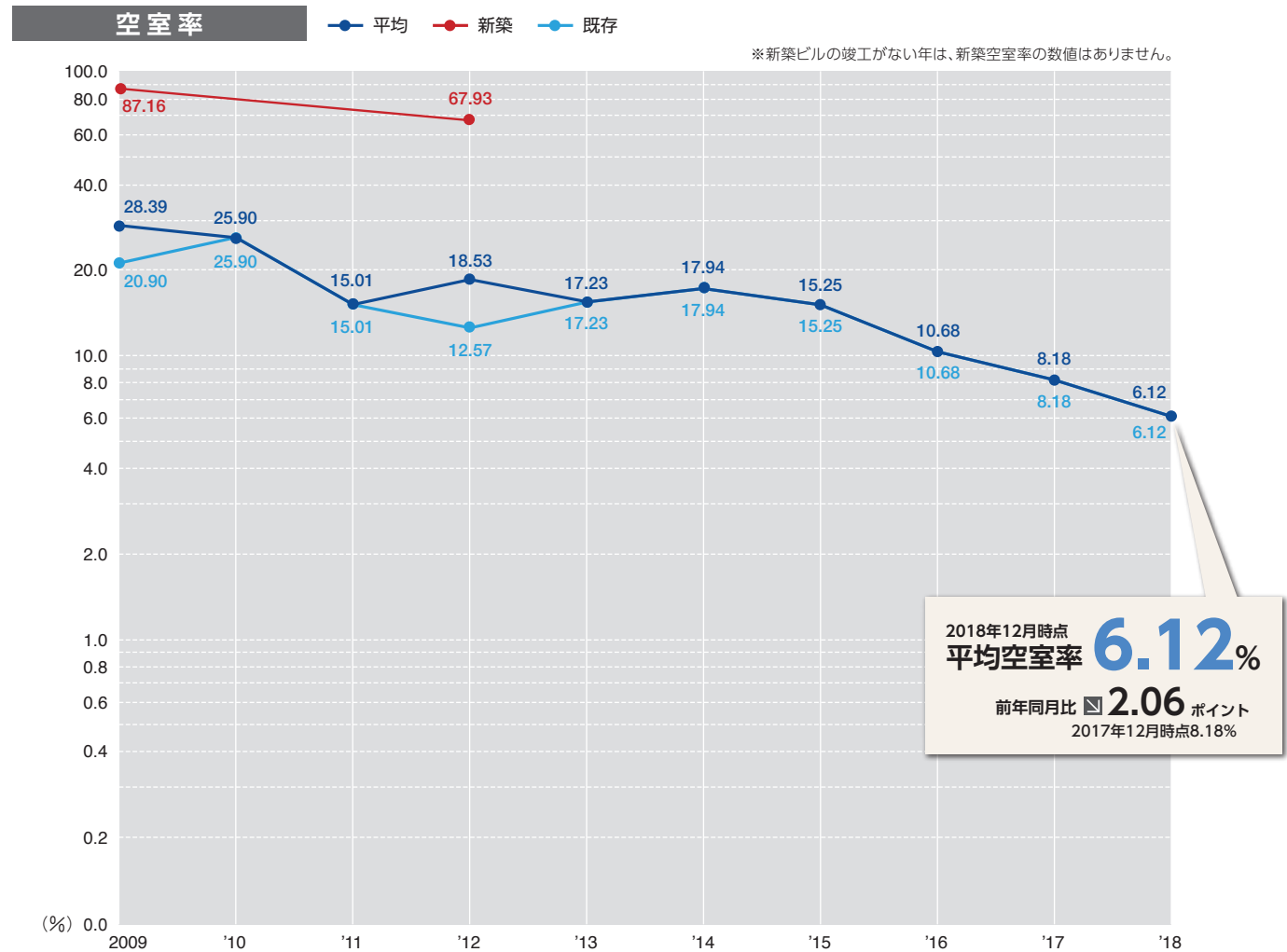
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149
貸室面積(坪)	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274
空室面積(坪)	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161	6,941	6,312	4,550	4,495
空室率/平均(%)	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34
空室のあるビル比率(%)	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00	73.53	73.53	67.65	69.12



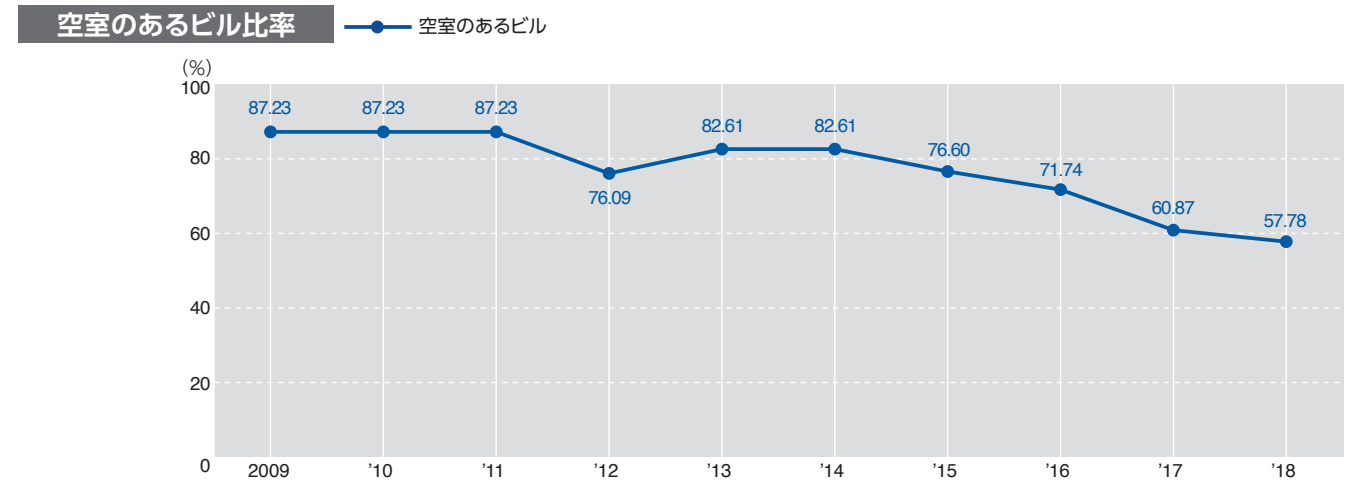
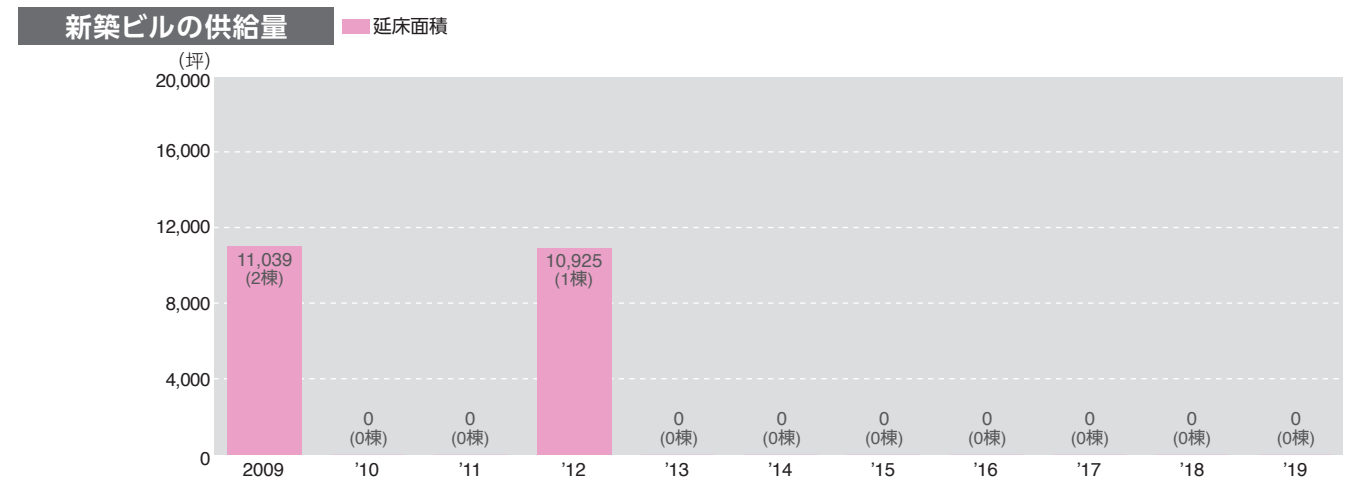
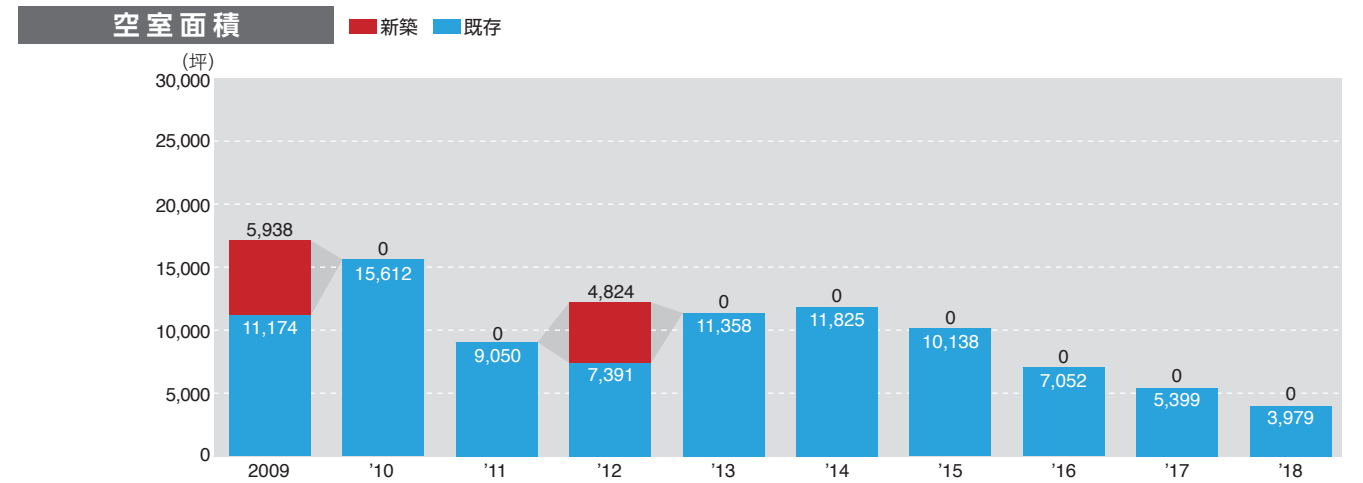
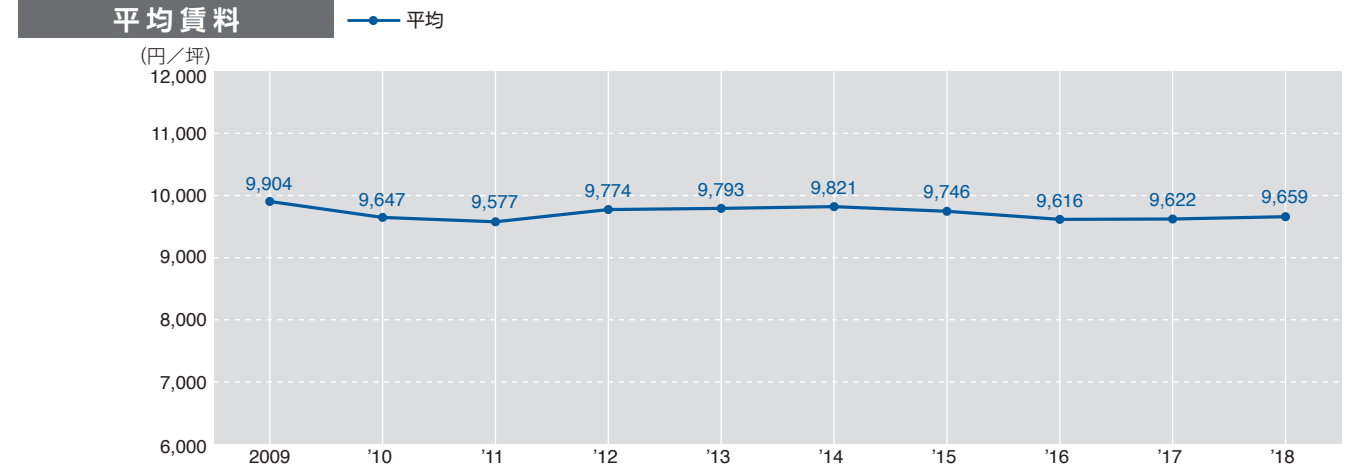
駅東地区

2018年の動向 および今後の状況

駅東地区の2018年12月時点の平均空室率は6.12%、前年同月比2.06ポイント下げました。2018年はコールセンターの新規進出や分室開設に伴う大型成約のほか、他地区からの立退き移転や郊外からの移転などの成約が見られました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、駅東地区の空室面積はこの1年間で約1千4百坪減少し、平均空室率が7%台から6%台前半まで低下しました。12月時点の平均賃料は9,659円。6月以降は小幅な上昇傾向で推移したため、前年同月比0.38%（37円）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2.45ポイント下げて7.17%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.99ポイント下げて3.93%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.75ポイント下げて5.98%となりました。すべての規模の平均空室率が4年連続で低下しました。駅東地区では2019年も新規供給の予定はありません。仙台ビジネス地区内の他地区に比べて大型需要にも対応できる空室があるため、大型成約の動きが続くことが期待されます。賃料相場については募集賃料の値上げの動きが一部に止まっていることもあり、駅東地区全体ではおおむね横ばいで推移しそうです。（K.S）



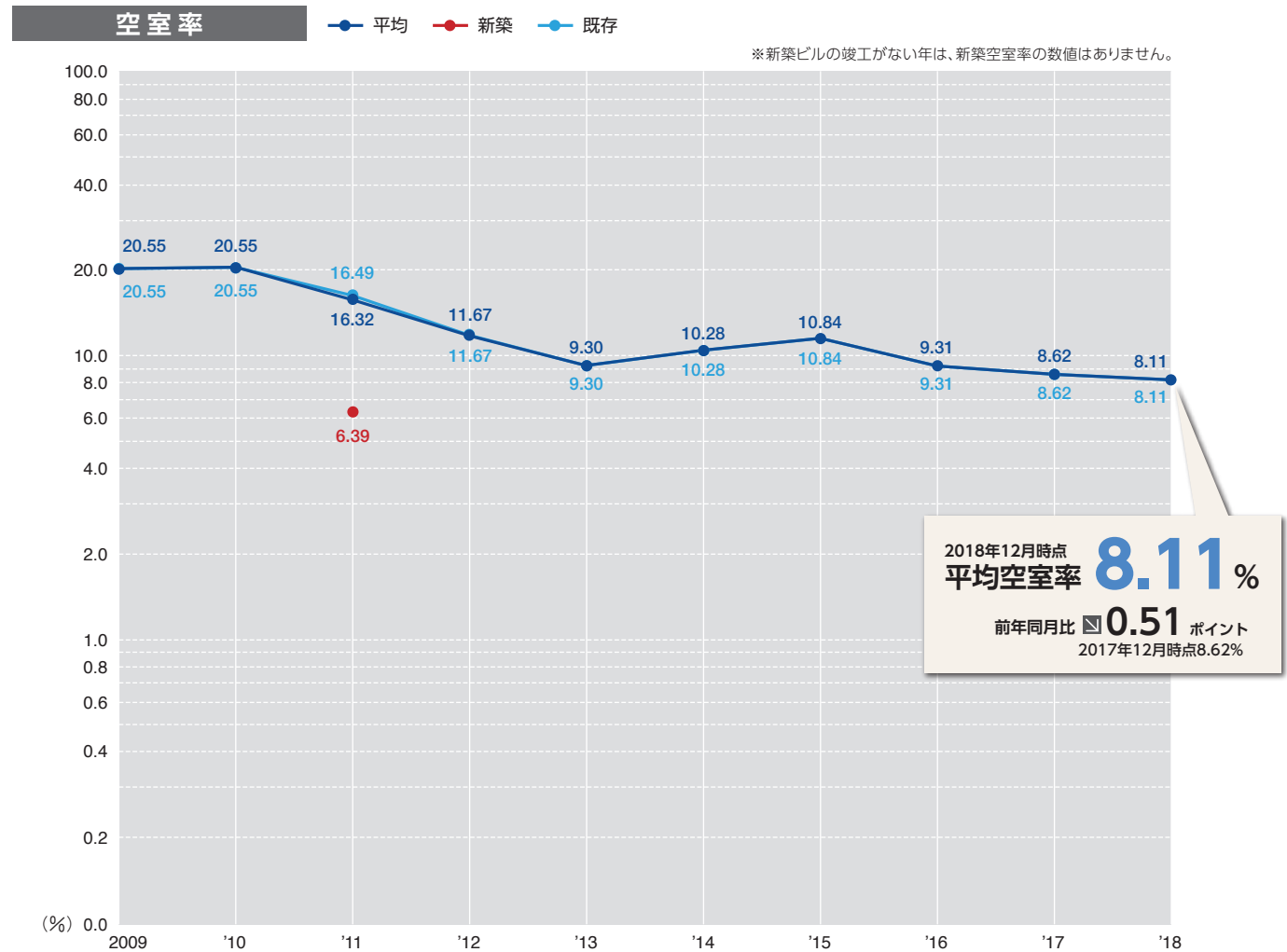
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502	95,223	94,665	94,665	93,164
貸室面積(坪)	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918	66,478	66,032	66,032	65,027
空室面積(坪)	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825	10,138	7,052	5,399	3,979
空室率/平均(%)	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12
空室のあるビル比率(%)	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61	76.60	71.74	60.87	57.78



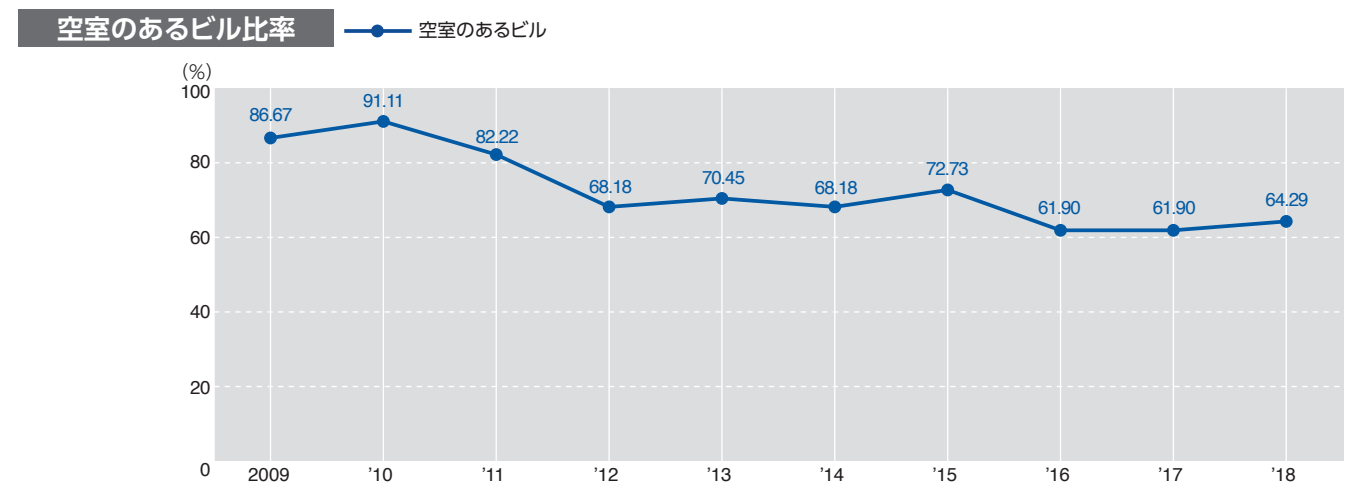
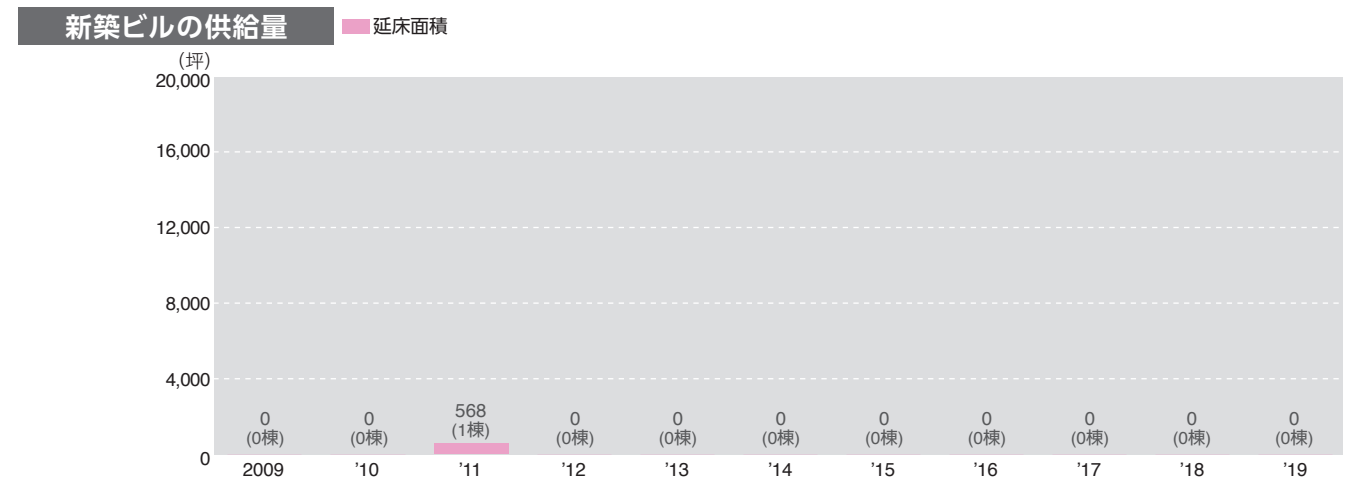
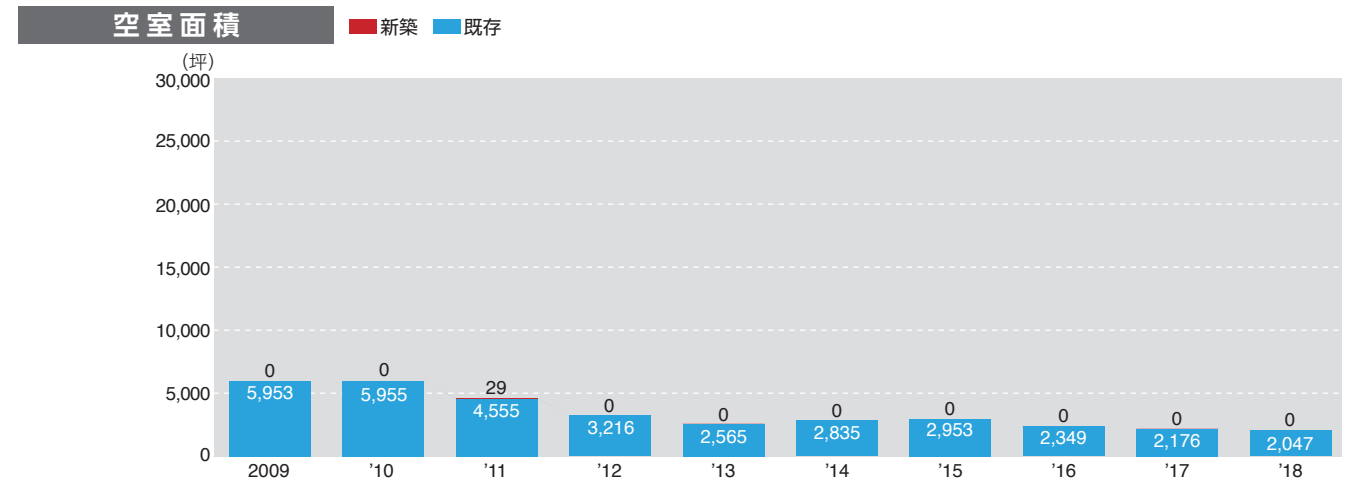
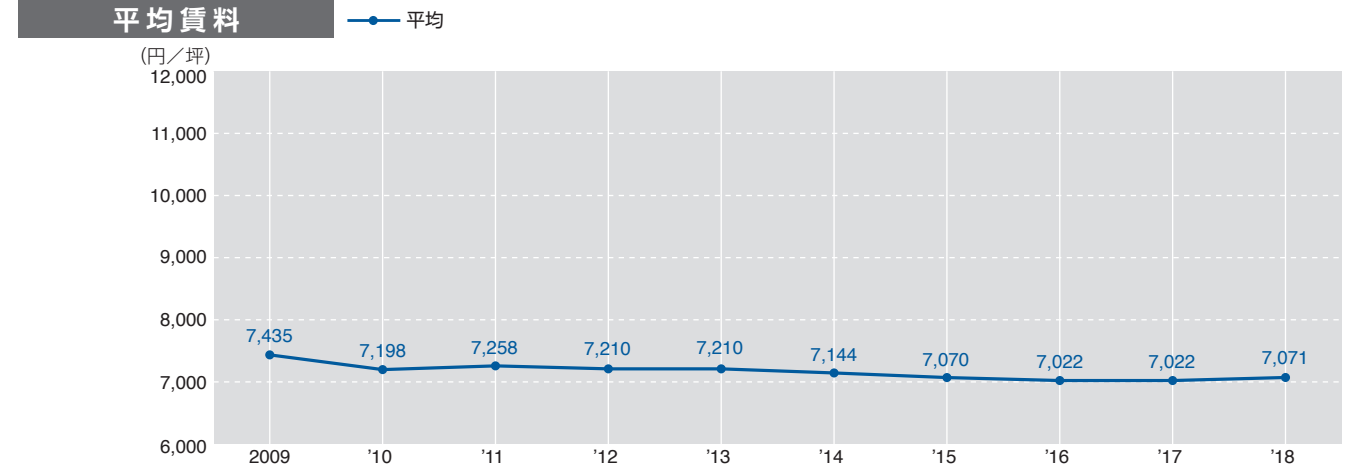
周辺オフィス地区

2018年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2018年12月時点の平均空室率は8.11%、前年同月比0.51ポイント下げました。2018年はビジネス地区外からの移転や館内増床などの大型成約も見られたものの、中小規模の解約の動きも続いたことから、周辺オフィス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は7,071円、前年同月比0.70% (49円) 上げました。賃料相場の動向は変わらず小幅な変動で推移しました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、泉中央エリアでは他地区や自社ビルからの拡張移転や館内増床などの成約が見られました。卸町エリアではビジネス地区外からの移転に伴う大型成約が見られた一方で、小規模の解約の動きが続きました。長町地区は成約や解約など、テナントの動きがほとんど見られませんでした。周辺オフィス地区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3.95ポイント下げて7.64%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.93ポイント下げて8.86%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.91ポイント上げて7.78%となりました。2018年は大型ビルと中型ビルの平均空室率が低下しました。周辺オフィス地区では2019年も新規供給の予定がないこともあり、オフィスビル市場の大きな動きは予想されず、平均空室率、賃料相場ともに引き続き小幅な変動で推移しそうです。(T.W)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629	37,222	34,638	34,638	34,638
貸室面積(坪)	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568	27,242	25,239	25,239	25,239
空室面積(坪)	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835	2,953	2,349	2,176	2,047
空室率/平均 (%)	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11
空室のあるビル比率 (%)	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18	72.73	61.90	61.90	64.29



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	大林組	サノフィ	ダイヤオフィスシステム	日本通運	みずほ証券
IHI	大林新里和不動産	サヴィルズ・ジャパン	太陽生命保険	日本土地建物	みずほ信託銀行
アイエスエフネット	大原学園	三機工業	大和証券	日本年金機構	三井住友海上火災保険
あいおいニッセイ同和損害保険	オカムラ	サンケイビル	大和ハウス工業	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友銀行
アイヴィジット	沖電気カスタマアドテック	三交不動産	大和プロパティ	日本不動産研究所	三井住友建設
アイリスオーヤマ	小田急電鉄	サントリーフーズ	高木証券	日本プロパティ・ソリューションズ	三井住友信託銀行
あおぞら銀行	小田急不動産	サントリーホールディングス	高島屋	日本貿易振興機構	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アクサ生命保険	オムロン	JR九州	竹中工務店	日本郵政	三井住友トラスト不動産
アクセンチュア	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR東海	田島ルーフィング	日本郵便	三井住友ファイナンス&リース
アグレックス	オリエントコーポレーション	JR西日本	TAC	日本ライフライン	三井物産
アサヒ飲料	オリックス	JR東日本	田辺三菱製薬	日本旅行	三井物産都市開発
旭化成	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本ビルディング	千歳興産	日本和装ホールディングス	三井不動産
旭化成ファーマ	オリックス・ファシリティーズ	JR北海道	中央不動産	ネオキャリア	三井不動産ビルマネジメント
朝日生命保険	オリックス不動産	JX不動産	中外製薬	ネットワンシステムズ	三井不動産リアルティ
アサヒビール	花王	JFEエンジニアリング	中電不動産	ノイエス	三菱オートリース
アサヒファシリティズ	科研製薬	JFE商事	中部経済新聞社	ノーベルファーマ	三菱地所
朝日不動産管理	カシオ計算機	JFEスチール	辻・本郷税理士法人	野村総合研究所	三菱地所設計
味の素コミュニケーションズ	鹿島建設	JTBメディアリテーリング	都築電気	野村不動産	三菱地所ハウスネット
あずさ監査法人	カネボウ化粧品	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	TIS	野村不動産パートナーズ	三菱地所プロパティマネジメント
アステラス製薬	兼松	JCB	ティーケーピー	パートナーエージェント	三菱地所リアルエステートサービス
アストモスエネルギー	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	テーオーシー	バイエル薬品	三菱地所レジデンス
アストラゼネカ	紙与産業	ジブラルタ生命保険	電通テック	ハウスメイドパートナーズ	三菱商事
アディダスジャパン	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	清水建設	電通ワークス	パスコ	三菱倉庫
アデコ	カルビー	ジャックス	東海東京証券	長谷工コーポレーション	三菱電機
アフラック	関電工	ジャパニクス	東急建設	パソナ	三菱電機ビルテクノサービス
荒井商店	関電不動産開発	商工組合中央金庫	東急コミュニティー	バックスグループ	三菱電機ライフサービス
安藤・間	かんぼ生命保険	商船三井興産	東急不動産	パナソニック	三菱UFJ銀行
ECC	岸本エステート	松竹	東急リハビリ	ハリマシステム	三菱UFJ信託銀行
飯野海運	キッセイ薬品工業	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京アカデミー	阪急交通社	三菱UFJ不動産販売
イオンプロダクトファイナンス	キャンونسシステムアンドサポート	新生銀行	東京海上日動あんしん生命保険	阪急電鉄	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
イオクリテール	キャンオンマーケティングジャパン	新生ホームサービス	東京海上日動火災保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱UFJリース
イチケン	共栄火災海上保険	新日鉄興和不動産	東京海上日動ファシリティーズ	阪神電気鉄道	御幸ビルディング
出光興産	京セラ	新菱工業	東京ガス都市開発	P&Gプレステージ	室町クリエイト
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	スクウェア・エニックス	東京急行電鉄	BMS	室町建物
伊藤忠商事	京都市もの友禅	スターツコーポレートサービス	東京スター銀行	ピー・シー・イー	明治安田生命保険
伊藤忠食品	京立メンテナンス	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東京建物	ヒートロック工業	明治安田ビルマネジメント
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	住金システム建築	東京建物不動産販売	日立アールインベストメント	名鉄観光サービス
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンス	住商ビルマネージメント	東京電力ホールディングス	日立アークサポート	名鉄不動産
イトーキ	キリンビール	住友商事	東京都	日立キャピタル	メットライフ生命保険
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	住友生命保険	東芝	日立金属	メディカル・プリンシプル社
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	住友倉庫	東芝ITサービス	日立システムズ	メニコン
インバコグループ/リアルエステートアジア/シフィク・イン	銀泉	住友不動産	東芝不動産	日立情報通信エンジニアリング	メルカリ
WeWork	近鉄エクスプレス	住友不動産販売	東宝	日立製作所	メンバーズ
ウェルビー	熊谷組	住友林業	東洋紡不動産	日立ソリューションズ	毛髪クリニックリープ21
ウチダエスコ	KUMON	学校法人駿河台学園	東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	森トラスト
ウチダシステムズ	栗田工業	セイコーエプソン	トーセイ	日之出水道機器	森ビル
内田洋行	クレディセゾン	セイコーホールディングス	トーマツ	ヒューマンアカデミー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイジエック	クレフ	清和綜合建物	戸田建設	ヒューリック	ヤクルト本社
エイチ・アイ・エス	くろがね工作所	積水化学工業	凸版印刷	ビルネット	安田不動産
エイブル	クロノス	積水ハウス	トッパン・フォームズ	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	グンゼ	積水メディカル	飛鳥建設	VSN	UR都市機構
AIG損害保険	京王電鉄	積和不動産	積和不動産	フォーラムエンジニアリング	郵船不動産
ANAファシリティーズ	京王不動産	セコム	セコム	福岡銀行	ユニソ不動産
エーザイ	KDDI	セブナーイレブン・ジャパン	セントメディア	富国生命保険	ユニ・チャーム
江崎グリコ	KDDIエポルバ	セントメディア	ゼンリン	富士ゼロックス	ユニバーサルエンターテインメント
SMBC信託銀行	京阪神ビルディング	ゼンリン	総合警備保障	フジタ	夢真ホールディングス
SMBC日興証券	ケネディクス・プロパティ・マネジメント	総合警備保障	総合資格	富士通	横浜銀行
SCSKサービスウェア	建設技術研究所	総合資格	双日	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
SGフィルダー	厚生労働省	双日	綜通	富士通/パーソナルズ	ライオン事務器
NREG東芝不動産	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソニー生命保険	ソニー生命保険	プラス	ライフプラザパートナーズ
NEC	国際紙/バルブ商事	ソフトバンク	ソフトバンク	古河機械金属	楽天カード
NECネットエスアイ	国際興業	ソフトバンクグループ	ソフトバンクグループ	フルキャスト	楽天損害保険
NECファシリティーズ	国土交通省	損害保険ジャパン日本興亜	損害保険ジャパン日本興亜	プルデンシャル生命保険	ランドビジネス
NTTコミュニケーションズ	国土交通省	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	平和不動産	リージャスグループ
NTTタウンページ	コクヨ	第一生命保険	第一生命保険	ベネッセコーポレーション	リオ・コンサルティング
NTTデータ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	第一ビルディング	第一ビルディング	リクルートホールディングス	リクルートホールディングス
NTTドコモ	互光建物管理	大栄不動産	大栄不動産	リコー・ジャパン	リコー・ジャパン
NTT都市開発	コスモスイニシア	大王製紙	大王製紙	ポリテックス	りそな銀行
NTT都市開発ビルサービス	コスモ石油	大京	大京	マイナビ	LITALICO
NTT西日本	コニカミノルタジャパン	大樹生命保険	大樹生命保険	前田建設工業	りらいあコミュニケーションズ
NTT東日本	コネクシオ	大成建設	大成建設	前田不動産	リリカラ
NTTファシリティーズ	五洋建設	大成建設	大成建設	松井建設	レインズインターナショナル
ENEOSフロンティア	サーベイリサーチセンター	大里ビル管理	大里ビル管理	マックスコム	レオパレス21
MS&ADビジネスサポート	サイトサポート・インスティテュート	大成有楽不動産	大成有楽不動産	松村組	レジデンス・ビルディングマネジメント
MXモバイリング	ザイマックス	大成ユーレック	大成ユーレック	松屋フーズホールディングス	レノウン
エン・ジャパン	ザイマックスアルファ	大同生命保険	大同生命保険	マニラライフ生命保険	レンドリース・ジャパン
王子不動産	サイリス	日本新業	日本新業	丸紅	ローソン
オーフラヤ不動産	佐川急便	日本政策投資銀行	日本政策投資銀行	丸紅リアルエステートマネジメント	ワールド
大塚商会	サッポロビール	日本生命保険	日本生命保険	マンパワグループ	わかもと製菓
大塚製薬	サッポロ不動産開発	日本駐車場開発	日本駐車場開発	みずほ銀行	ワキタ

(2019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7階 <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>
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7階
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8階
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4階
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38階
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19階
仙台支店	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 大樹生命仙台本町ビル19階
横浜支店	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階
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12階
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10階
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3階

<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。

全国の最新状況

データの読み方

大型ビルMAP

台湾レジネス地区

駅前地区

一番町周辺地区

県庁市役所周辺地区

駅東地区

周辺オフィス地区

主な取引先



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

仙台支店

〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1
TEL(022)262-3251 FAX(022)262-3255

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