

2020年12月

平均空室率

平均賃料

仙台ビジネス地区

5.51% 前月比

▲ 0.24ポイント

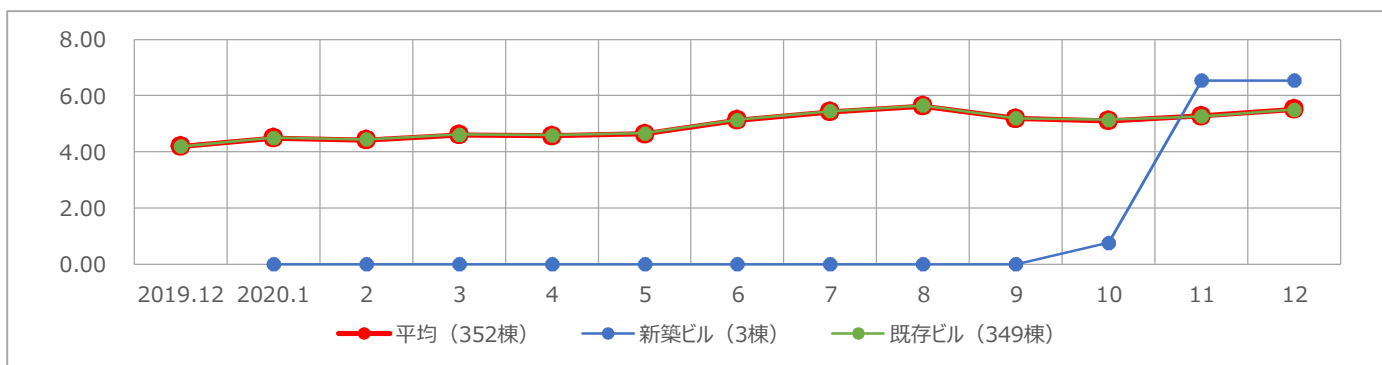
9,316円 前月比

▼ 13円

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は2カ月連続で上昇

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均空室率は5.51%、前月比0.24ポイント上げました。12月は館内縮小や縮小移転、集約などオフィスの縮小に伴う解約の動きが続いたことに加えて、全地区の成約の動きが極めて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がこの1カ月間で約1千坪増加しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。駅前地区は6.01%、前月比0.23ポイント上げました。縮小移転や撤退に伴う解約の動きがあったため、同空室率が上昇しました。一番町周辺地区は4.38%、前月比0.20ポイント上げました。縮小に伴う解約の影響により、同空室率が上昇しました。県庁・市役所周辺地区は6.78%、前月比0.07ポイント下げました。他地区からの移転など小規模な成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。駅東地区は4.31%、前月比0.80ポイント上げました。郊外への移転や店舗の閉店などに伴う大型解約の影響があったことや、成約の動きが見られなかったこともあり、同空室率が上昇しました。

【仙台ビジネス地区／空室率の推移】



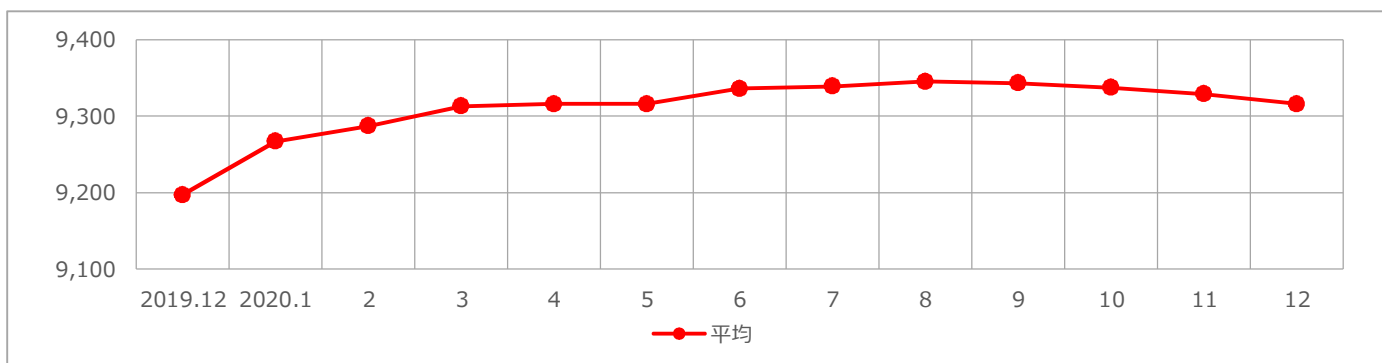
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
新築ビル	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.76	6.54	6.54	0.00	-
既存ビル	4.19	4.50	4.44	4.61	4.59	4.66	5.14	5.45	5.65	5.20	5.14	5.26	5.50	▲ 0.24	▲ 1.31

(単位：%)

### 仙台ビジネス地区の平均賃料は4カ月連続で下落

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,316円。前年同月比1.29%（119円）上げましたが、前月比では0.14%（13円）下げました。仙台ビジネス地区の平均賃料は2019年10月以降は上昇傾向で推移し、3月には2009年5月以来の9千3百円台に回復しました。9月以降は前月比4カ月連続の下落となりましたが、下げ幅が小さかったことから、前年同月比で上昇しました。

【仙台ビジネス地区／平均賃料の推移】



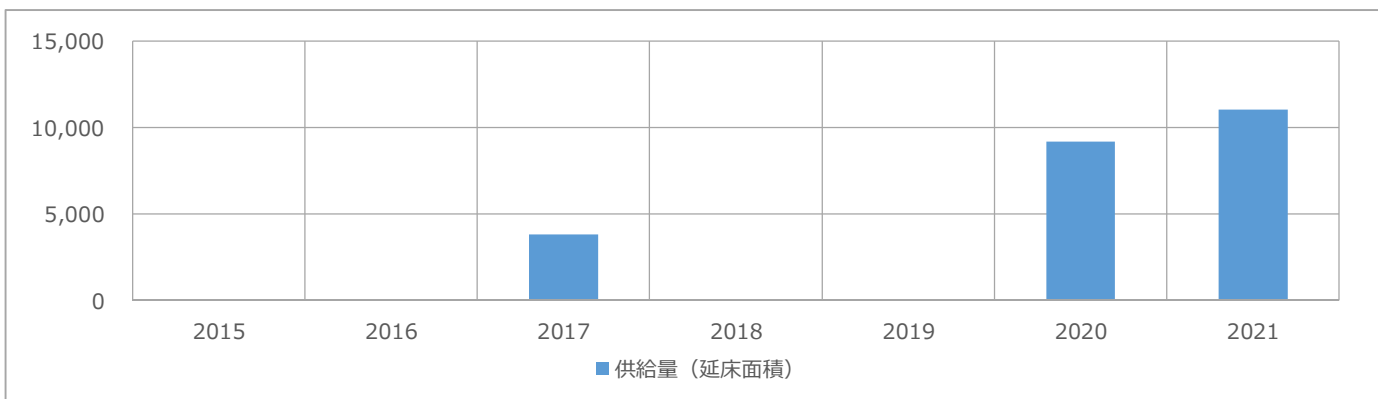
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119

(単位：円/坪)

### 2021年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪、3棟が竣工予定

● 仙台ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は11,044坪、3棟の竣工が予定されています。2020年と供給棟数は変わらないものの、供給量（延床面積）は1,831坪増加します。仙台ビジネス地区で1万坪を超える新規供給は2012年（14,277坪）以来となります。2021年2月までの竣工予定が駅東地区で2棟あり、1月に「JR仙台イーストゲートビル（延床面積7,743坪）」、2月に純木造では国内最高層と話題の「高惣木工ビル（延床面積342坪）」が竣工、7月には駅前地区で「ミレーネ T 仙台ビル（延床面積2,959坪）」が竣工を予定しています。いずれのビルも成約や内定の動きが進んでいるため、おおむね高稼働での竣工が見込まれています。

【仙台ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2021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。

◆ 過去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。

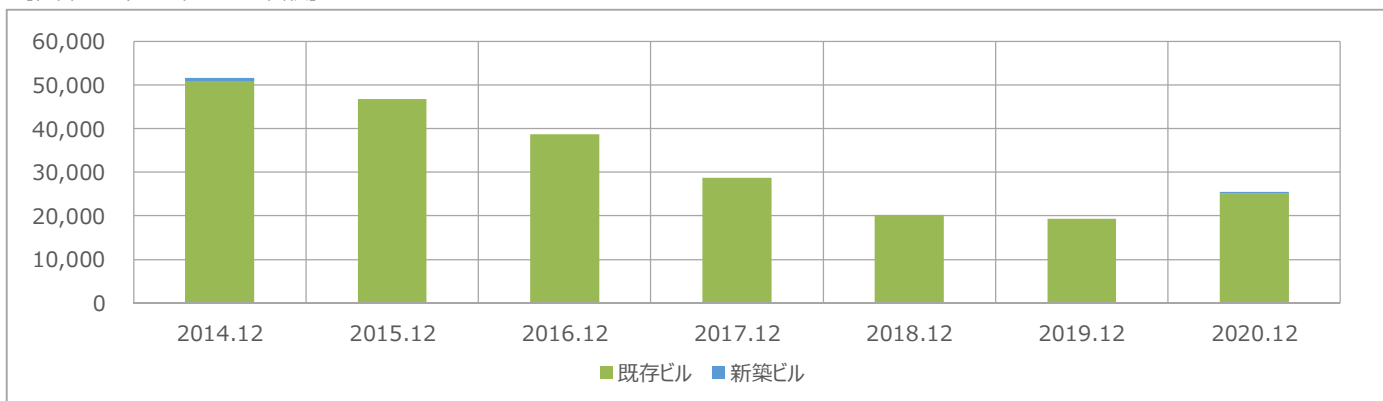
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	前年比
供給量（延床面積）	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	▲ 1,831
供給棟数	0	0	1	0	0	3	3	0

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2020年は仙台ビジネス地区の空室面積が約6千2百坪増加

● 仙台ビジネス地区全体の2020年12月時点の空室面積は25,539坪。前年比6,229坪増加しました。仙台ビジネス地区では2011年以降、空室面積の減少が続きましたが、2020年は10年ぶりに前年比で空室面積が増加しました。2020年の市場の動きを見ると、3年ぶりの新規供給となった新築ビルの成約は順調に推移したため、新築ビルの空室面積はわずかな増加に止まったものの、既存ビルでは新築ビルへの移転による二次空室が発生したことや、コロナ禍の影響による店舗の閉店やオフィス縮小に伴う解約の影響が出ていたことから、空室面積がこの1年間で約6千坪増加しました。仙台ビジネス地区では2021年もまとまった面積の新規供給が予定されていることから、二次空室の影響が懸念されます。また、中小規模の解約の動きが続くことも予想されるため、空室面積は増加傾向で推移するとの見方が多くなっています。

【仙台ビジネス地区／空室面積】



	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	前年比
新築ビル	870	0	0	0	0	0	283	▲ 283
既存ビル	50,748	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,256	▲ 5,946
合計	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	▲ 6,229

(単位：坪)

### 2020年12月

#### 平均空室率

#### 平均賃料

仙台ビジネス地区	5.51%	前月比 ▲ 0.24ポイント	9,316円	前月比 ▼ 13円
駅前地区	6.01%	前月比 ▲ 0.23ポイント	10,934円	前月比 ▼ 3円
一番町周辺地区	4.38%	前月比 ▲ 0.20ポイント	8,971円	前月比 ▼ 22円
県庁・市役所周辺地区	6.78%	前月比 ▼ 0.07ポイント	8,252円	前月比 ▼ 44円
駅東地区	4.31%	前月比 ▲ 0.80ポイント	10,010円	前月比 ▲ 30円
周辺オフィス地区	8.63%	前月比 ▼ 0.44ポイント	7,031円	前月比 0円

#### 【仙台ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
駅前地区	2.85	3.31	3.39	4.03	4.06	4.18	4.70	5.10	5.51	6.01	5.69	5.78	6.01	▲ 0.23	▲ 3.16
一番町周辺地区	3.20	3.39	3.44	3.38	3.26	3.13	4.04	4.17	4.23	3.77	3.87	4.18	4.38	▲ 0.20	▲ 1.18
県庁・市役所周辺地区	5.73	5.83	5.65	5.55	5.50	5.67	5.80	6.39	6.59	6.65	6.95	6.85	6.78	▼ 0.07	▲ 1.05
駅東地区	6.41	6.66	5.84	5.66	5.83	6.11	6.21	6.30	6.44	2.84	2.73	3.51	4.31	▲ 0.80	▼ 2.10
周辺オフィス地区	9.00	9.43	10.01	10.15	9.88	9.88	9.57	9.98	9.80	10.31	10.12	9.07	8.63	▼ 0.44	▼ 0.37

(単位：%)

#### 【仙台ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
駅前地区	10,688	10,732	10,776	10,855	10,875	10,869	10,922	10,932	10,951	10,951	10,941	10,937	10,934	▼ 3	▲ 246
一番町周辺地区	8,936	9,034	9,018	9,017	9,017	9,017	9,032	9,032	9,033	9,027	9,017	8,993	8,971	▼ 22	▲ 35
県庁・市役所周辺地区	8,302	8,311	8,333	8,322	8,308	8,308	8,282	8,289	8,289	8,296	8,304	8,296	8,252	▼ 44	▼ 50
駅東地区	9,756	9,932	9,964	9,964	9,964	9,974	9,985	9,982	9,982	9,982	9,969	9,980	10,010	▲ 30	▲ 254
周辺オフィス地区	7,022	7,022	7,046	7,058	7,058	7,058	7,058	7,046	7,046	7,031	7,031	7,031	7,031	0	▲ 9

(単位：円/坪)

#### 【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

(単位：%)

#### 【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位：円/坪)