

2021年12月

平均空室率

平均賃料

仙台ビジネス地区

6.59% 前月比

▲ 0.40ポイント

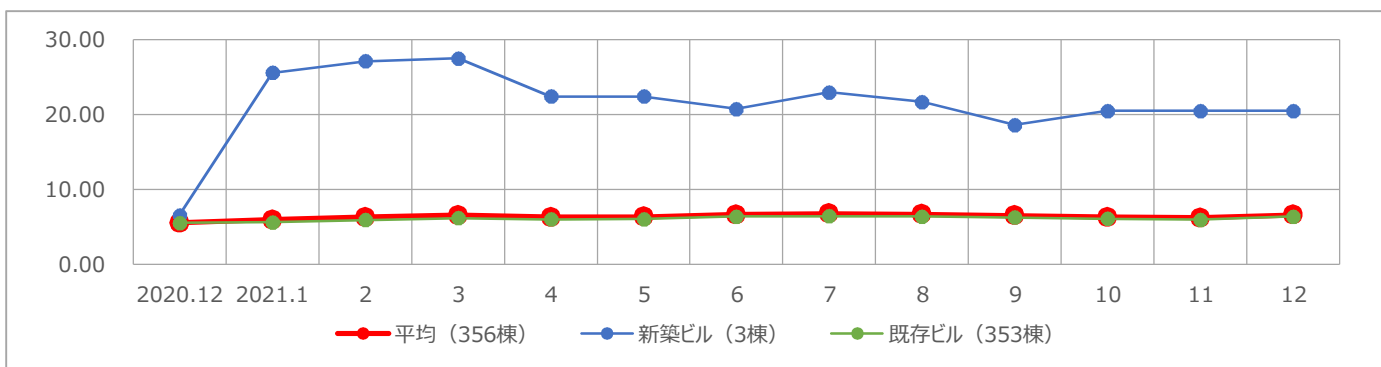
9,272円 前月比

0円

仙台ビジネス地区の平均空室率が5カ月ぶりに上昇

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均空室率は6.59%、前月比0.40ポイント上げました。12月は拡張移転や館内増床など中小規模の成約が見られたものの、大型空室の募集開始のほか、縮小や撤退による解約の動きもあったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千9百坪増加し、2021年8月以降低下していた平均空室率が5カ月ぶりに上昇しました。● 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7.24%、前月比0.94ポイント上げました。大型空室の募集開始や縮小などに伴う解約の動きがあり、同空室率が上昇しました。一番町周辺地区は5.39%、前月比0.04ポイント上げました。他地区や建替え予定ビルからの移転による成約が見られた一方で、撤退や縮小などの解約の動きも出ていたことから、同空室率が小幅に上昇しました。県庁・市役所周辺地区は6.34%、前月比0.26ポイント下げました。成約の動きは小規模に止まりましたが、解約の影響がわずかったため、同空室率が低下しました。駅東地区は6.29%、前月比0.60ポイント上げました。縮小に伴う大型解約があったことや、成約の動きがなかったこともあり、同空室率が上昇しました。周辺オフィス地区は10.60%、前月比0.19ポイント下げました。小規模な成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。

【仙台ビジネス地区／空室率の推移】



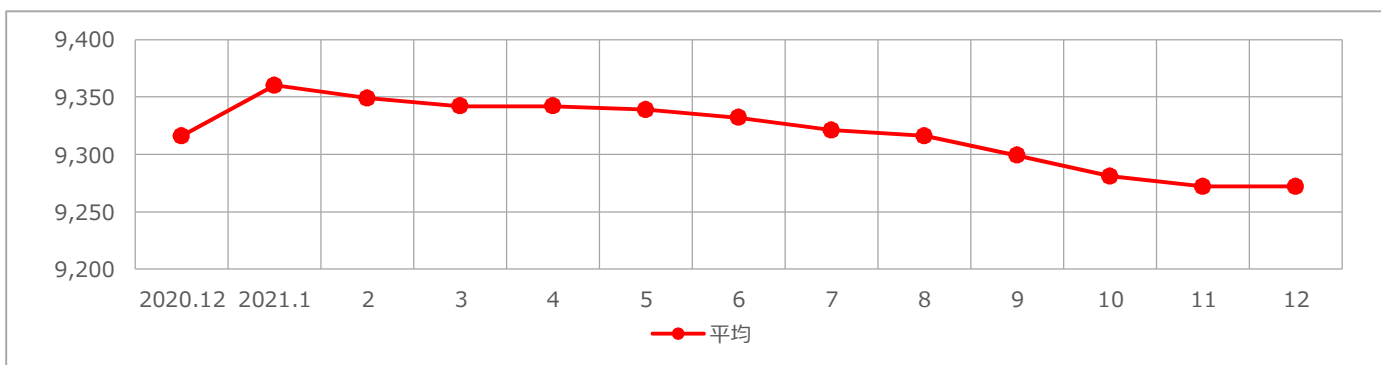
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
新築ビル	6.54	25.55	27.08	27.45	22.38	22.38	20.73	22.94	21.65	18.58	20.46	20.46	20.46	0.00	▲ 13.92
既存ビル	5.50	5.61	5.91	6.17	5.97	6.04	6.36	6.43	6.37	6.26	6.08	5.96	6.37	▲ 0.41	▲ 0.87

(単位：%)

仙台ビジネス地区の平均賃料は下落続く

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,272円。前年同月比0.47%（44円）下げましたが、前月比では横ばいとなりました。2021年は平均空室率が6%を超えた2月以降、中小規模のビルで募集賃料を見直す動きが広がったこともあり、平均賃料が下落傾向で推移しました。

【仙台ビジネス地区／平均賃料の推移】



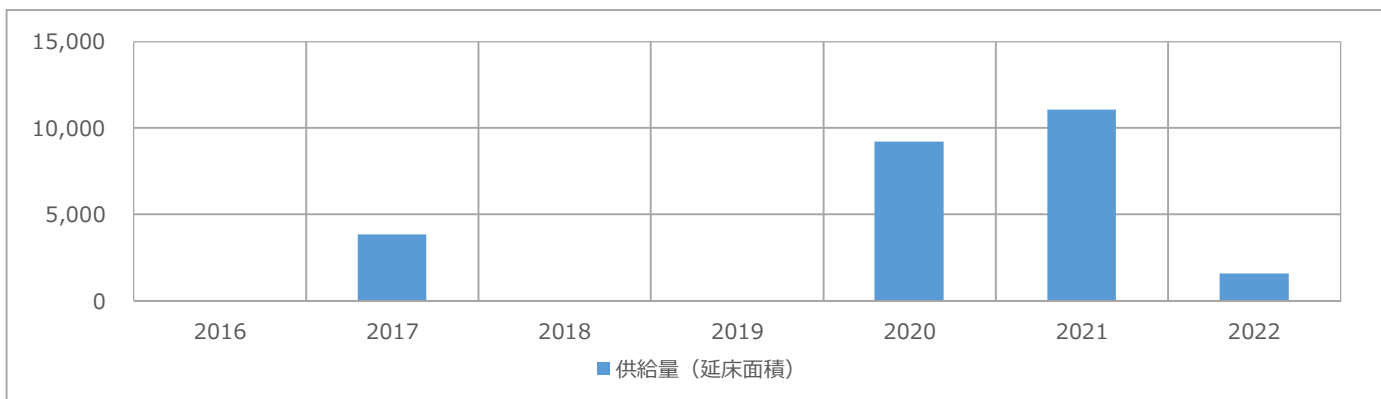
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44

(単位：円/坪)

2022年は1棟、延床面積約1千6百坪の新規供給に

● 仙台ビジネス地区の2022年の新規供給量（延床面積）は1,583坪。棟数は1棟のみで、7月に「（仮称）本町二丁目共同ビル（延床面積1,583坪）」が駅前地区に竣工する予定です。同ビルの募集区画は貸室面積全体の2割程度に止まることから、新規供給の影響は限定的となりそうです。2021年に竣工したビルで募集区画を残していますが、引き合いは少なくないため、今後の成約の動向が期待されます。

【仙台ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2022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。

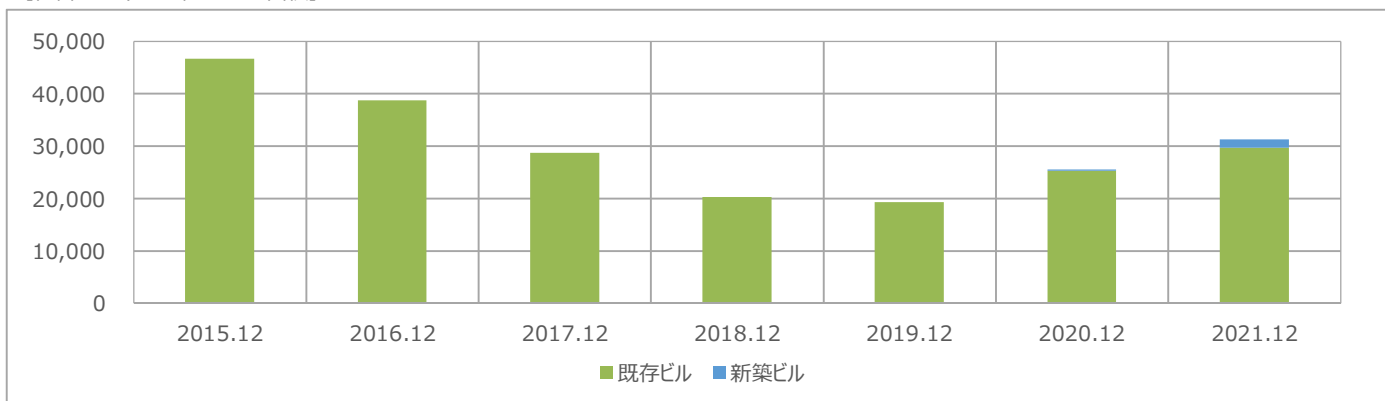
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量（延床面積）	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	▼ 9,461
供給棟数	0	1	0	0	3	3	1	▼ 2

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2021年は仙台ビジネス地区の空室面積が約5千7百坪増加

● 仙台ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は31,201坪、前年比5,662坪増加しました。2021年に竣工したビル3棟は拡張移転などの成約が見られましたが、いずれも募集区画を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約1千2百坪増加しました。既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う二次空室やオフィス縮小などの解約の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約4千4百坪増加しました。仙台ビジネス地区では2年連続で空室面積が増加しましたが、2022年は新規供給量が少ないことに加えて、既存ビルの大型区画では自社ビルや郊外からの移転のほか、館内増床や拡張移転などの成約の動きが出てきているため、仙台ビジネス地区の空室面積が減少傾向に転じることが期待されます。

【仙台ビジネス地区／空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	0	0	0	0	0	283	1,513	▲ 1,230
既存ビル	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,256	29,688	▲ 4,432
合計	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	▲ 5,662

（単位：坪）

2021年12月

平均空室率

仙台ビジネス地区	6.59%	前月比 ▲ 0.40ポイント
駅前地区	7.24%	前月比 ▲ 0.94ポイント
一番町周辺地区	5.39%	前月比 ▲ 0.04ポイント
県庁・市役所周辺地区	6.34%	前月比 ▼ 0.26ポイント
駅東地区	6.29%	前月比 ▲ 0.60ポイント
周辺オフィス地区	10.60%	前月比 ▼ 0.19ポイント

平均賃料

9,272円	前月比 0円
10,841円	前月比 0円
8,870円	前月比 ▲ 6円
8,217円	前月比 ▼ 8円
10,172円	前月比 ▼ 2円
6,919円	前月比 0円

【仙台ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	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	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
駅前地区	6.01	6.14	6.82	7.29	6.88	7.01	6.66	6.72	6.61	6.60	6.30	6.30	7.24	▲ 0.94	▲ 1.23
一番町周辺地区	4.38	4.36	4.27	4.49	4.31	4.41	5.47	6.16	6.01	5.88	5.86	5.35	5.39	▲ 0.04	▲ 1.01
県庁・市役所周辺地区	6.78	7.02	7.06	6.98	6.98	6.85	7.11	6.78	6.97	6.63	6.55	6.60	6.34	▼ 0.26	▼ 0.44
駅東地区	4.31	6.87	7.59	7.75	7.34	7.15	6.92	6.93	6.66	6.14	5.85	5.69	6.29	▲ 0.60	▲ 1.98
周辺オフィス地区	8.63	8.76	8.92	9.12	8.74	9.35	10.98	10.05	10.33	10.27	9.62	10.79	10.60	▼ 0.19	▲ 1.97

(単位：%)

【仙台ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	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	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
駅前地区	10,934	10,960	10,967	10,943	10,947	10,943	10,933	10,919	10,900	10,874	10,850	10,841	10,841	0	▼ 93
一番町周辺地区	8,971	8,955	8,918	8,924	8,906	8,911	8,912	8,896	8,907	8,901	8,876	8,864	8,870	▲ 6	▼ 101
県庁・市役所周辺地区	8,252	8,265	8,265	8,269	8,284	8,276	8,269	8,239	8,232	8,239	8,225	8,225	8,217	▼ 8	▼ 35
駅東地区	10,010	10,278	10,267	10,257	10,267	10,257	10,247	10,247	10,236	10,195	10,195	10,174	10,172	▼ 2	▲ 162
周辺オフィス地区	7,031	6,974	6,950	6,950	6,939	6,939	6,939	6,962	6,962	6,931	6,919	6,919	6,919	0	▼ 112

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位：円/坪)