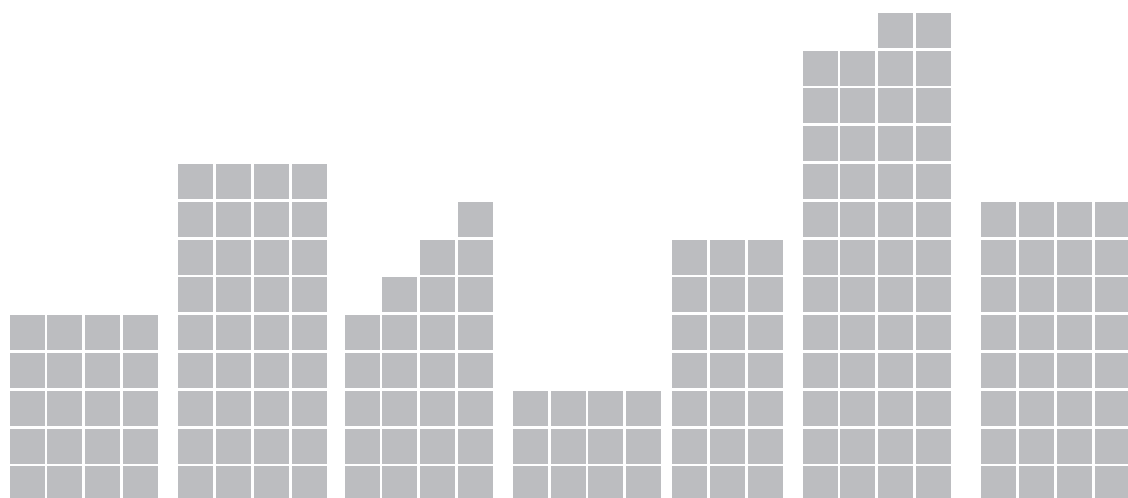


MIKI

オフィスレポート 仙台2018

OFFICE REPORT

SENDAI 2018



MIKI OFFICE REPORT  
SENDAI 2018  
CONTENTS

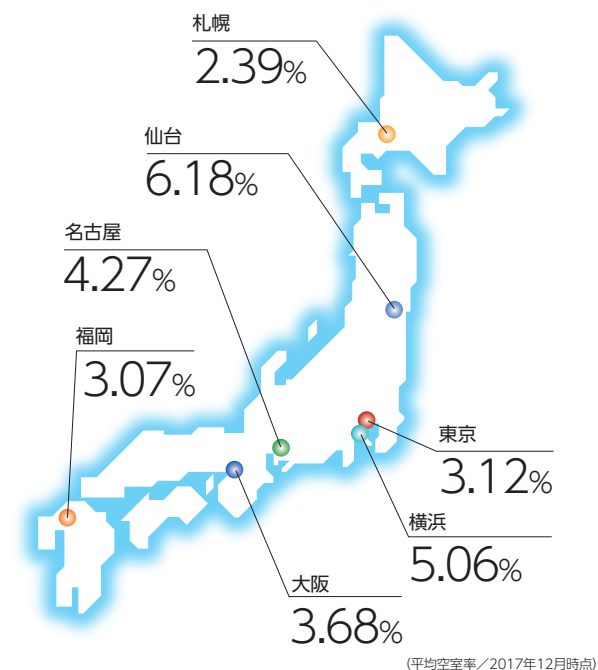
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
仙台ビジネス地区 データの読み方	7
仙台ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・仙台のオフィスビル状況 仙台ビジネス地区①	11
最新・仙台のオフィスビル状況 仙台ビジネス地区②	13
地区別データ 駅前地区	15
一番町周辺地区	17
県庁・市役所周辺地区	19
駅東地区	21
周辺オフィス地区	23
主な取引先／会社概要	25





# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2017年の全国主要都市のオフィスビル市場ではオフィスの縮小に伴う解約の動きが減少し、館内増床や拡張移転などの成約が多く見られました。東京では新築ビルの成約が順調に推移したこともあり、平均空室率は3%台で推移しました。地方都市ではビルの建替えなどに伴う移転や自社ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたことから、札幌の平均空室率は全国のビジネス地区で最も低い2%台、大阪と福岡は3%台、名古屋は4%台、仙台は6%台に低下しました。横浜は7月に竣工した新築ビルに募集面積を残している影響もあり、平均空室率は5%台で推移しました。平均賃料は上げ幅は小さいながらも、全国的に上昇傾向で推移しており、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。主要都市のビジネス地区では空室の減少が続いているため、今後も賃料相場は上昇が続くと見方が多くなっています。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3%台で推移

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は拡張傾向の成約の動きが続いたこともあり、前年同月比で平均空室率が低下しました。前年に比べ供給量が減少した新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は19,173円、前年同月比3.41% (633円) 上げました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。2018年の新規供給は延床面積約46万1千坪、31棟が竣工を予定しています。供給量は増加するものすので多くの大規模ビルで成約が進んでいるほか、これらの新築ビルへの移転などで空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要が強いことから、大型空室を中心に品薄感が続くとの見方が多くなっています。(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3%台に低下

大阪ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比1.56ポイント下げました。2017年の新規供給は3棟あり、3月に竣工した大規模ビル1棟は満室稼働、その他2棟も高稼働となりました。既存ビルでも自社ビルからの移転やビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや館内増床や拡張移転などの成約の動きが続いたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,267円、前年同月比1.95% (216円) 上げました。1月に平均空室率が5%を下回って以降、平均賃料は12カ月連続で上昇しました。2018年の新規供給は延床面積25,448坪。供給棟数は1棟で9月に「なんばスカイオ」が心斎橋・難波地区に竣工する予定です。同ビルは商業施設などの複合ビルでオフィスの貸室面積は約1万1千坪となる見込みです。心斎橋・難波地区での新規供給は9年ぶりとなることから、同ビルの今後の募集動向に注目が集まっています。(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が4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げました。2017年は大規模新築ビル2棟のうち1棟がほぼ満室稼働となったほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床のほか郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円、前年同月比1.12% (121円) 上げました。同賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月に2012年9月以来の1万9百円台に戻りました。平均空室率が低い水準にあることから、賃料相場は上昇傾向が続く見込みです。名古屋ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。地区を問わず大型空室が減少しているため、2017年に竣工した大規模ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」に成約が進むことが期待されています。(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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年はコールセンターやIT関連企業を中心としたオフィスの拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要なども見られたことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。1月に新築ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルでも成約の動きが堅調に推移したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,448円、前年同月比2.24% (185円) 上げました。2016年に比べて上げ幅がわずかに拡大し、8月には2010年7月以来7年1カ月ぶりの8千4百円台となりました。2018年の新規供給は延床面積約4万坪、2棟が竣工します。5月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,653坪/オフィス貸室約4,600坪)」の成約状況とともに、同ビルへの移転によって空室が予定される既存ビルの募集動向が注目されています。(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8%台から6%台前半に低下

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで3月までは平均空室率が上昇していたものの、4月以降はこれらの空室を中心に拡張傾向の成約のほか、自社ビルや取壊し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平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。4月に竣工した「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が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、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円、前年同月比0.47% (42円) 上げました。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向のオフィス需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり平均空室率の低下が続く見込みです。(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前年同月比、小幅に上昇

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、県外やビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、7月に竣工した大規模新築ビルで募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41% (152円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定はありません。みなとみらい21地区では大型需要に対応できる築年数の浅いビルがあることから、これらのビルに引き合いが増え、成約の動きが進むことが期待されます。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 平均空室率は3%台で推移、空室の品薄感更に強まる

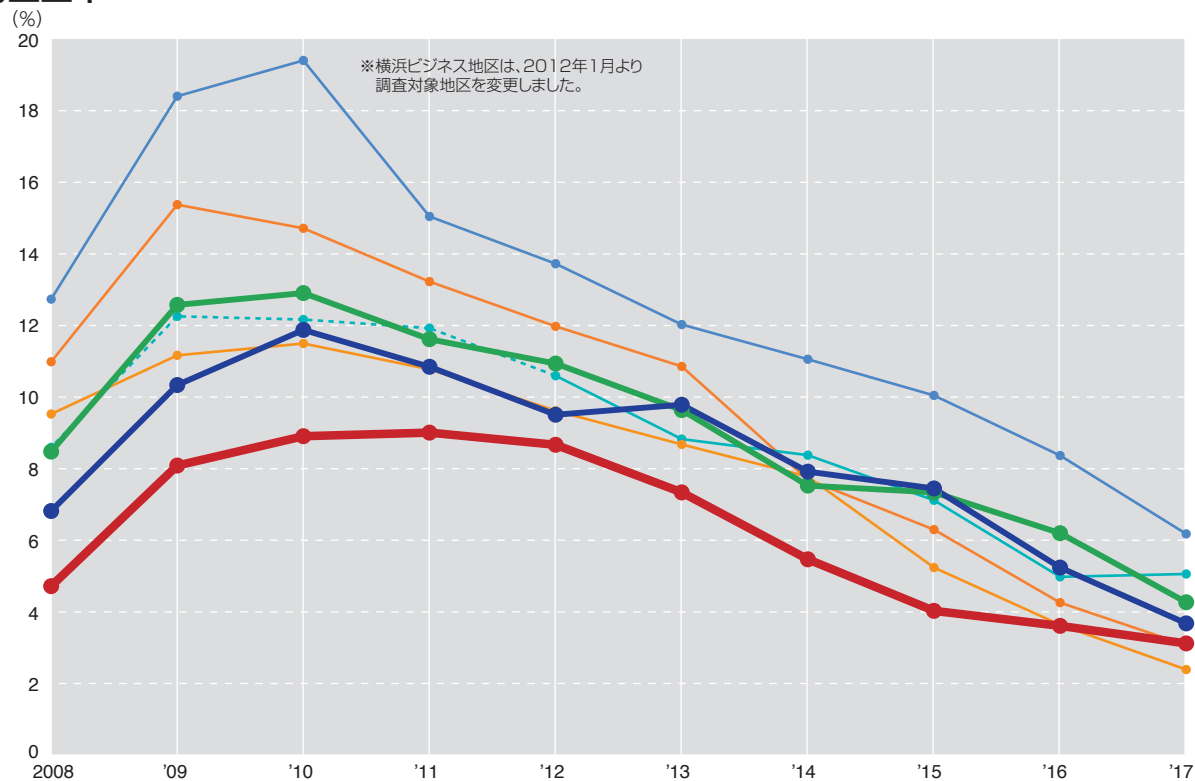
福岡ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.07%、前年同月比1.19ポイント下げ、年次統計で見ると1992年12月時点の2.52%に次ぐ水準まで低下しました。2017年は建替えビルからの移転や郊外からの移転など二次空室を発生しない成約の動きが多く見られました。分室の開設や拡張移転、新規進出による成約の動きも続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,480円、前年同月比2.30% (213円) 上げました。平均空室率が4%を下回った2月以降は平均賃料の上げ幅がやや拡大し、10月には2012年8月以来5年2カ月ぶりに9千4百円台に戻りました。2018年の新規供給は延床面積約8千2百坪、5棟が竣工を予定しており、一部のビルではすでに引き合いが進んでいます。新築ビルの成約状況やこれらのビルへの移転に伴う既存ビルの空室の動向も注目されています。(K. H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

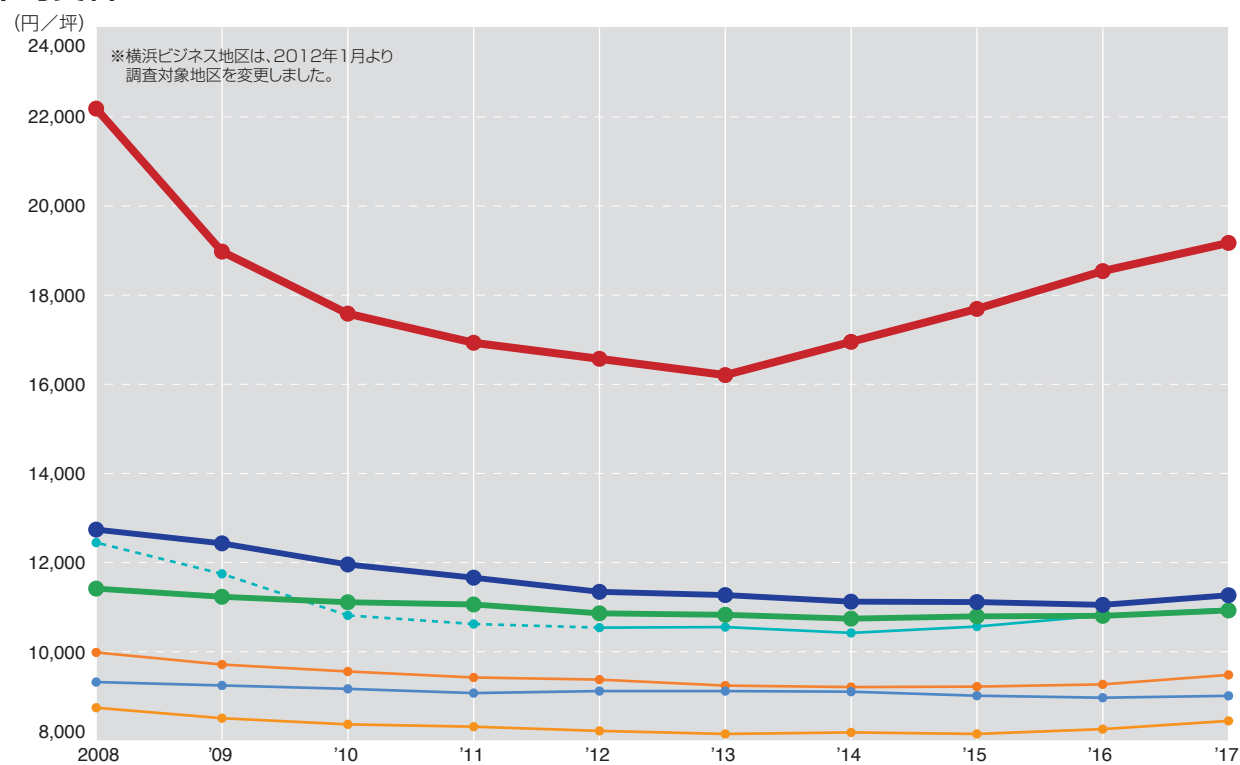
## 調査対象について

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。

## 平均空室率



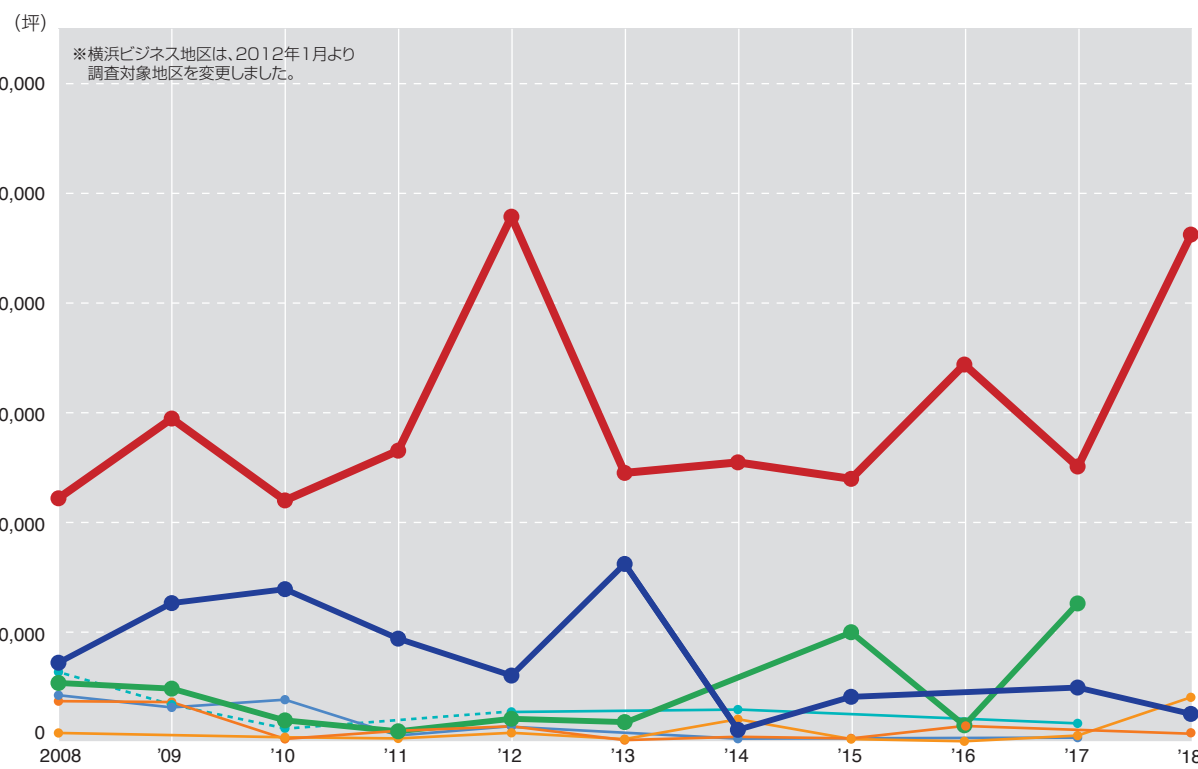
## 平均賃料



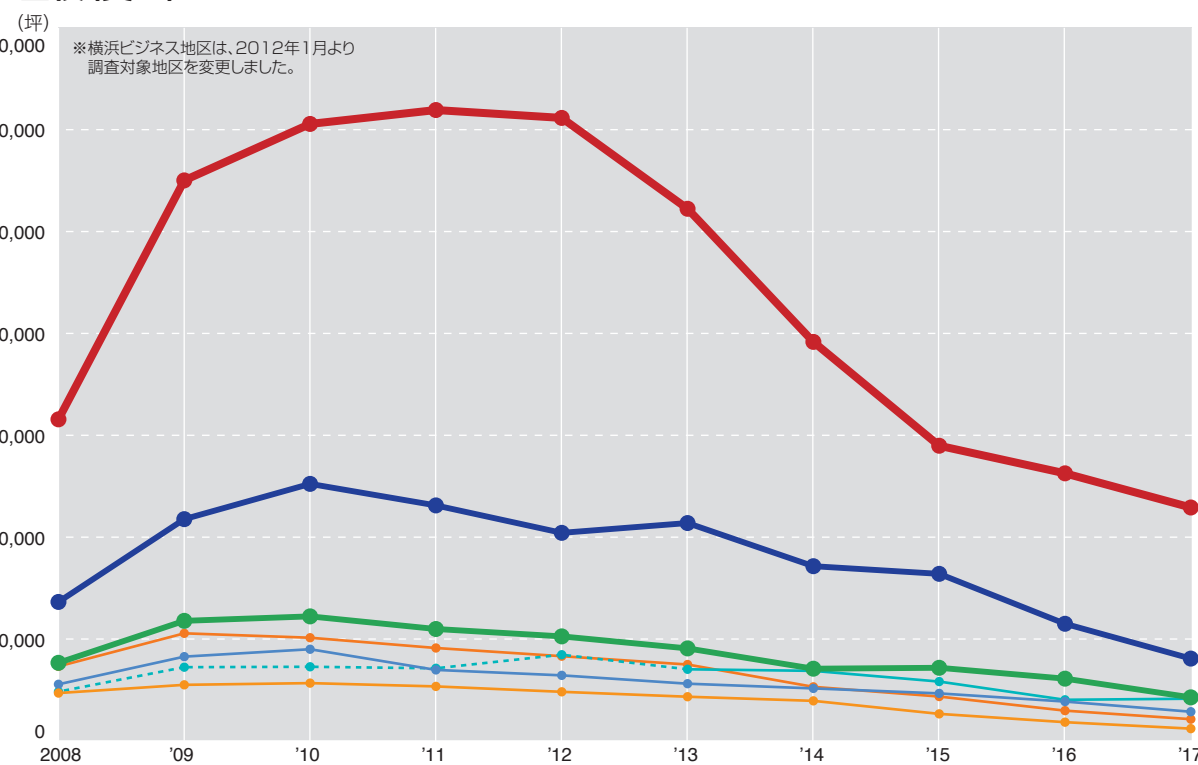
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2017年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,582棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／821棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／479棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／395棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／351棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／424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／584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**351棟**。  
（新築ビル**1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。
- 2017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（2008年～2016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。
- 2018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。
- 2017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。

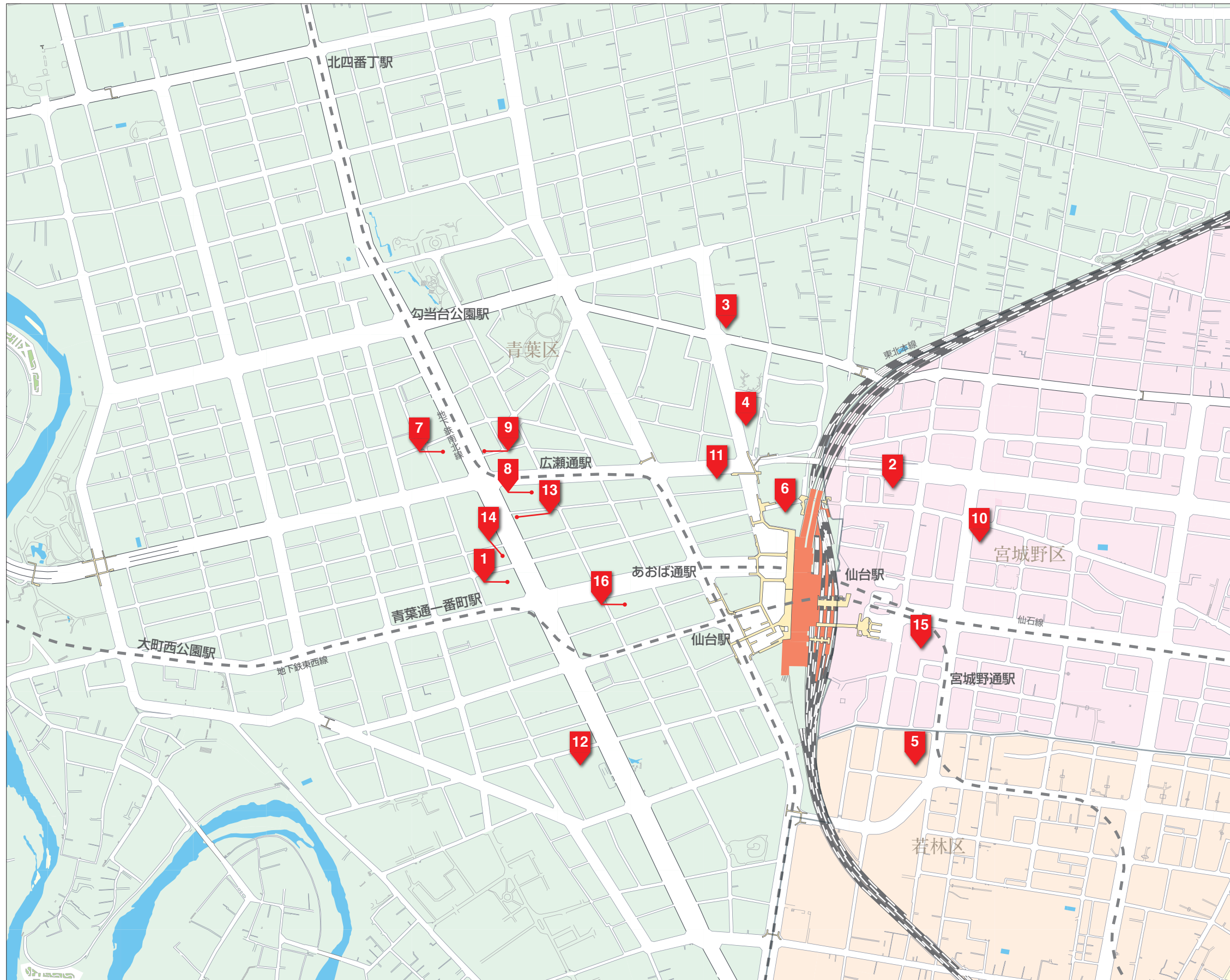


2016年6月撮影



# 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 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 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
- 10 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
- 11 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
- 12 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
- 13 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
- 14 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
- 15 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
- 16 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、2007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。

(2018年2月時点)

# 仙台ビジネス地区①

## 2017年の動向

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで、3月までは平均空室率が上昇を続けたものの、4月以降はこれらの空室を中心に館内増床や拡張移転、自社ビルや取壊しビルからの移転などに伴う大型成約の動きが増加したことから、平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。仙台ビジネス地区で3年ぶりの新規供給となった「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が4月にほぼ満室で竣工し、同ビルへの移転に伴う大型空室の成約も順調に推移したことなどから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移したため、前年同月比では0.47%(42円)上昇しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料の動向にも変化が見られました。(S.M)

### <平均空室率の推移と動向>

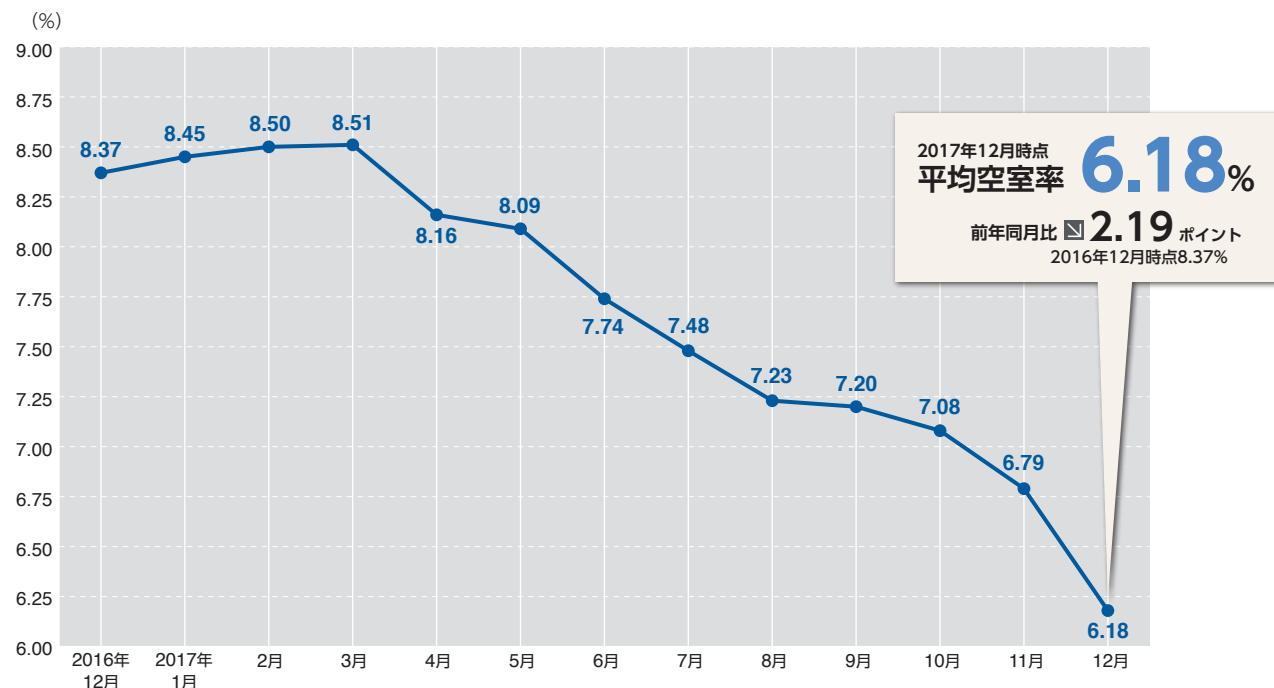
- 1月▲**／8.45%、前月比0.08ポイント上昇。新築ビルへの移転に伴う大型解約があったものの、拡張移転や新規進出などに伴う成約の動きが見られたことから、この1カ月間に増加した空室面積は約3百坪に止まった。平均賃料は8,989円、前月比0.23%(21円)上昇した。
- 2月▲**／8.50%、前月比0.05ポイント上昇。新築ビルへの移転による大型解約の影響が出ていたものの、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約のほか、拡張移転や分室の開設などの中小規模の成約も多く見られたため、空室面積がわずかな増加に止まった。平均賃料は8,989円、前月比横ばいで推移した。
- 3月▲**／8.51%、前月比0.01ポイント上昇。館内増床や拡張移転のほか、郊外からの移転や建替えに伴う移転などの成約が見られた一方で、撤退などの解約の影響もあったことから、空室面積に大きな増減がなく、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は8,988円、前月比0.01%(1円)下落した。
- 4月▼**／8.16%、前月比0.35ポイント低下。一部で大型解約の動きがあったものの、自社ビルや郊外からの移転、拡張移転や館内増床などに伴う大型成約が見られたことから、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は8,993円、前月比0.06%(5円)上昇した。
- 5月▼**／8.09%、前月比0.07ポイント低下。郊外への移転などによる解約の影響も見られたが、中小規模の館内増床や拡張移転のほか、コールセンターの新規進出に伴う大型成約があったため、空室面積がわずかに減少した。平均賃料は8,987円、前月比0.07%(6円)下落した。
- 6月▼**／7.74%、前月比0.35ポイント低下。自社ビルへの移転や店舗の撤退などの解約の動きがあったものの、郊外からの借り換え移転や拡張移転、分室の開設に伴う大型成約が見られたことから、空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は8,994円、前月比0.08%(7円)上昇した。

- 7月▼**／7.48%、前月比0.26ポイント低下。分室の開設や建替えに伴う移転、館内増床に伴う大型成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は8,996円、前月比0.02%(2円)上昇した。
- 8月▼**／7.23%、前月比0.25ポイント低下。駅前地区で館内増床などの大型成約が見られた。解約の動きが全地区で少なかったこともあり、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は9,000円、前月比0.04%(4円)上昇した。
- 9月▼**／7.20%、前月比0.03ポイント低下。館内増床や建替えに伴う成約があった一方で、撤退や集約などの解約の動きも見られた。ただ、テナントの動きも少なく、成約・解約ともに小規模な動きに止まったため、空室面積の増減に大きな変動がなく同空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は8,997円、前月比0.03%(3円)下落した。
- 10月▼**／7.08%、前月比0.12ポイント低下。館内増床やIT系企業の拡張移転に伴う大型成約のほか、分室や新規需要などによる中小規模の成約が見られた。郊外への移転に伴う解約の影響も出ていたものの、空室面積は約6百坪減少した。平均賃料は9,000円、前月比0.03%(3円)上昇した。
- 11月▼**／6.79%、前月比0.29ポイント低下。IT系企業の新規進出や館内増床のほか、郊外からの移転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少なかったこともあり、空室面積が約1千3百坪減少した。平均賃料は9,004円、前月比0.04%(4円)上昇した。
- 12月▼**／6.18%、前月比0.61ポイント低下。分室の開設や拡張移転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極めて少なかったこともあり、空室面積が約2千9百坪減少した。平均賃料は9,010円、前月比0.07%(6円)上昇した。

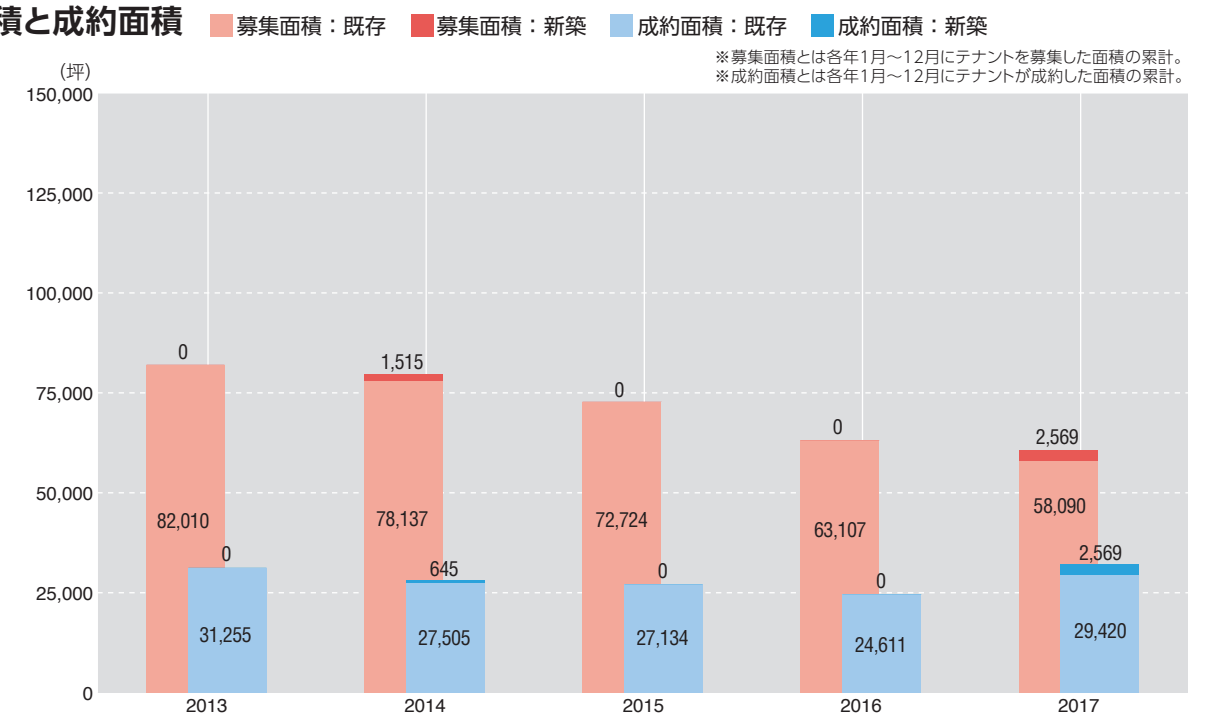
## 今後の状況

仙台ビジネス地区では、2017年4月に竣工した新築ビル1棟が満室稼働となり、同ビルへの移転に伴う大型空室の成約も順調に推移しました。その他の既存ビルでもコールセンターの新規進出やIT系企業の拡張に伴う大型成約などが見られたほか、館内増床や分室の開設、建替えによる立退きビルからの移転などで成約が進みました。年間を通してオフィス縮小による解約の動きが少なかったこともあり、2017年は前年に比べて空室面積の減少幅が拡大しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向の需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり空室面積の減少が続きます。平均空室率の低下に伴って、平均賃料は緩やかな上昇傾向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) ● 平均



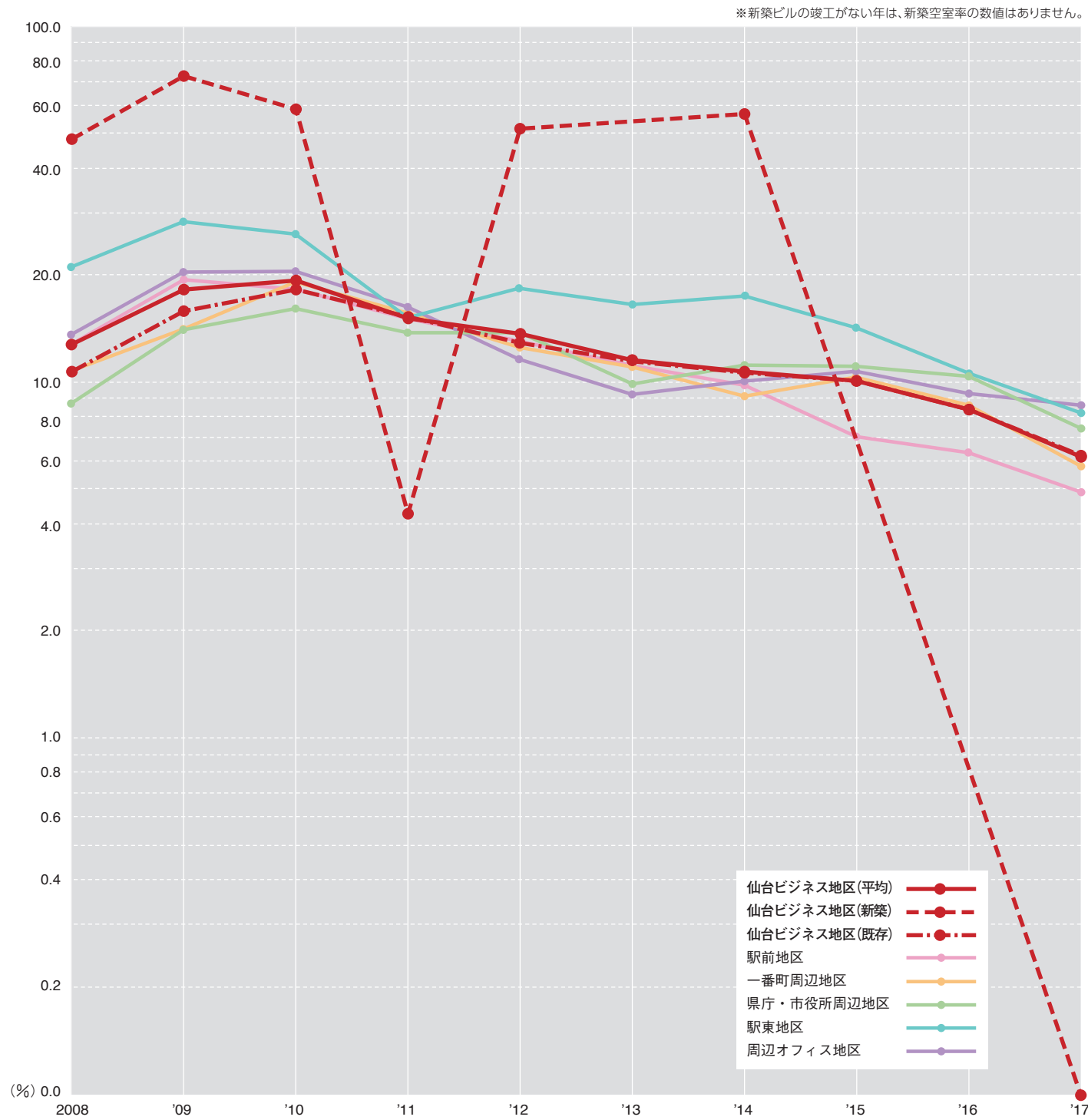
募集面積と成約面積





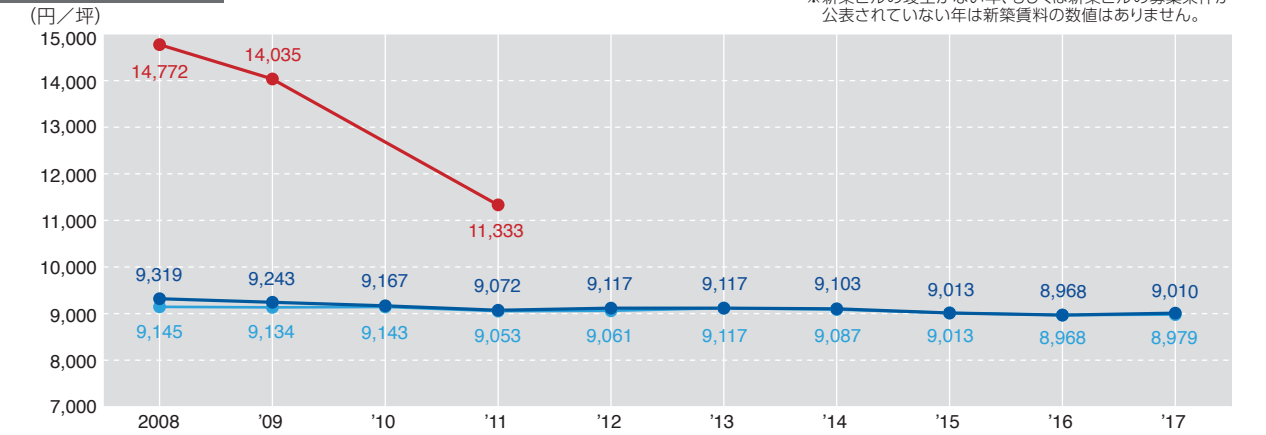
# 仙台ビジネス地区②

## 空室率

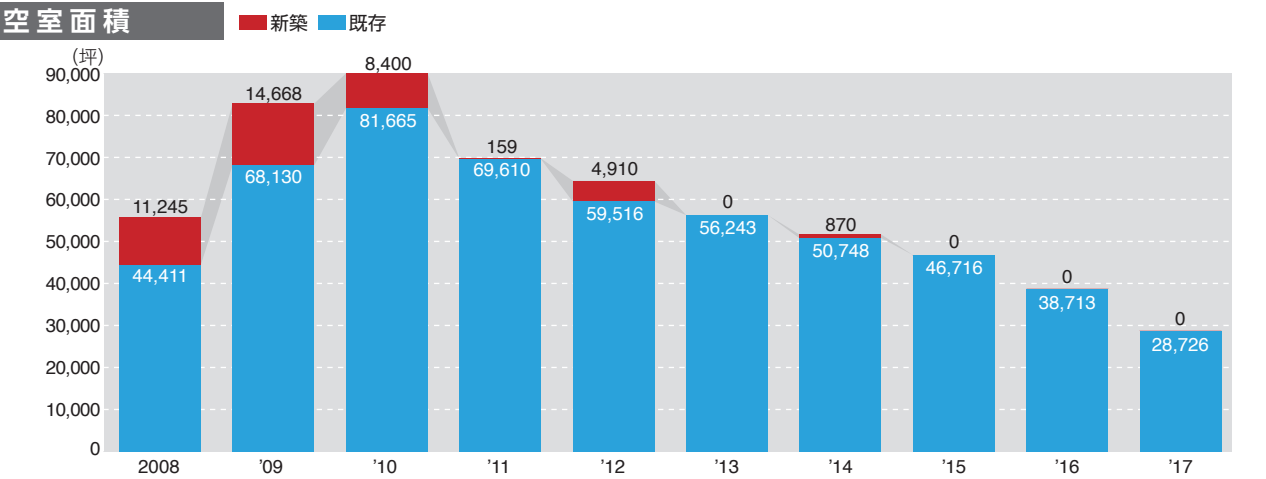


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	638,496	658,404	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,956	<b>704,789</b>
貸室面積(坪)	436,893	449,716	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	462,466	<b>465,035</b>
空室面積(坪)	55,656	82,798	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	<b>28,726</b>
空室率/平均(%)	12.74	18.41	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	<b>6.18</b>
空室率/新築(%)	48.06	71.90	58.27	4.31	51.53	—	57.43	—	—	<b>0.00</b>
空室率/既存(%)	10.74	15.87	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	<b>6.21</b>
空室のあるビル比率(%)	79.44	84.17	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92	77.05	73.43	<b>66.95</b>

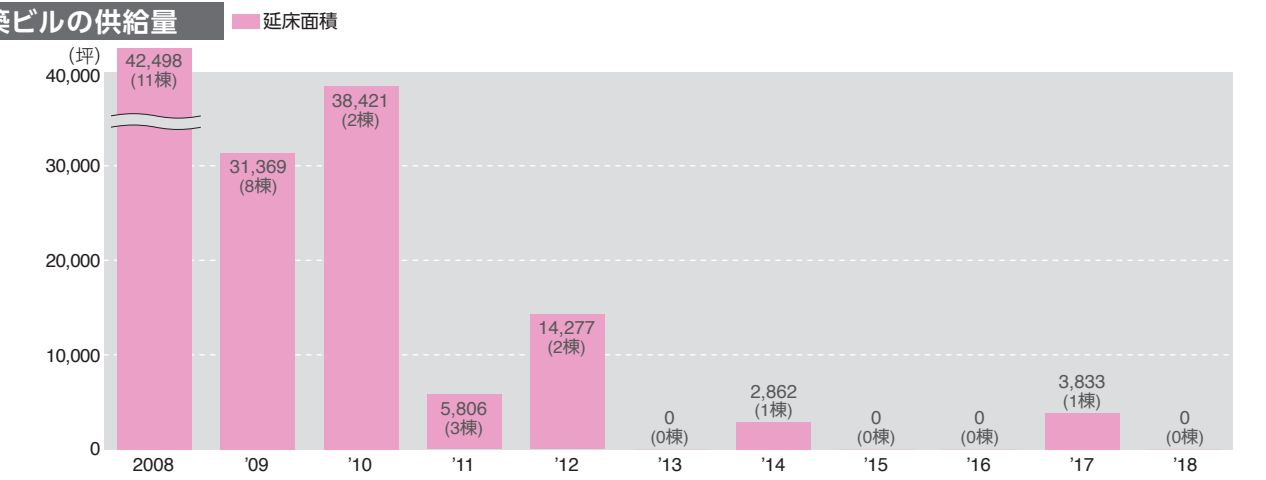
## 平均賃料



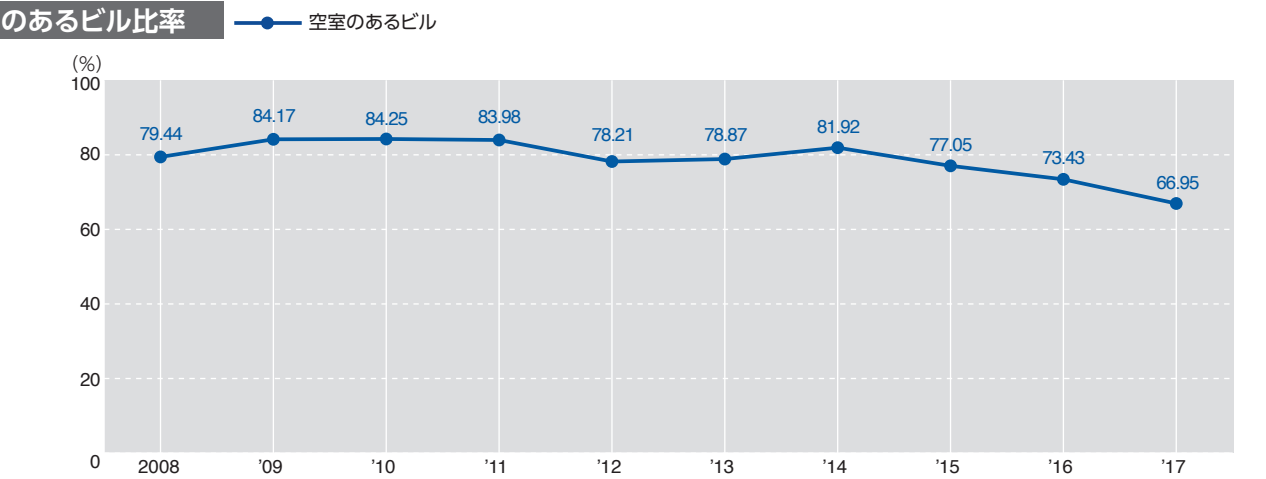
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

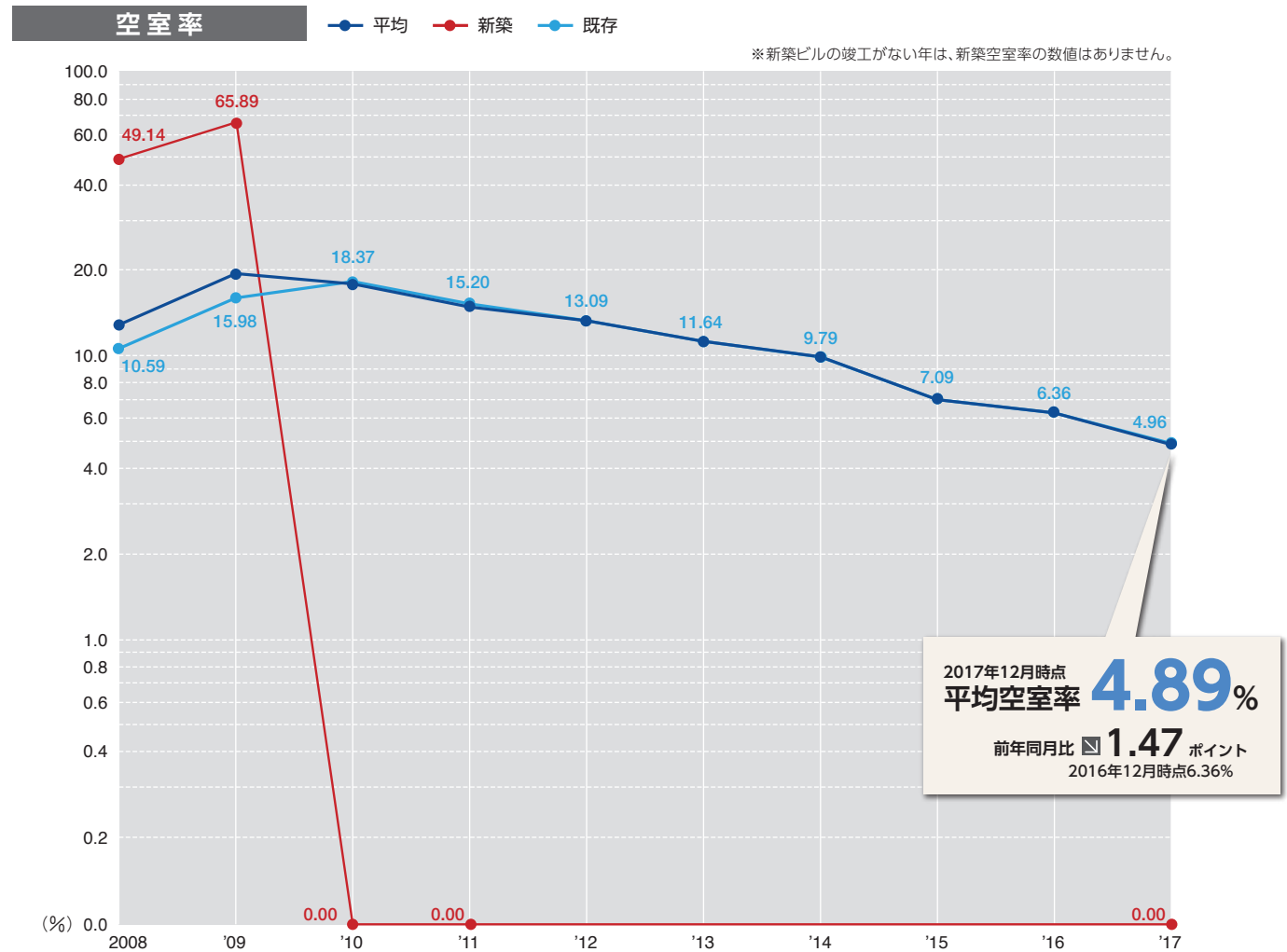




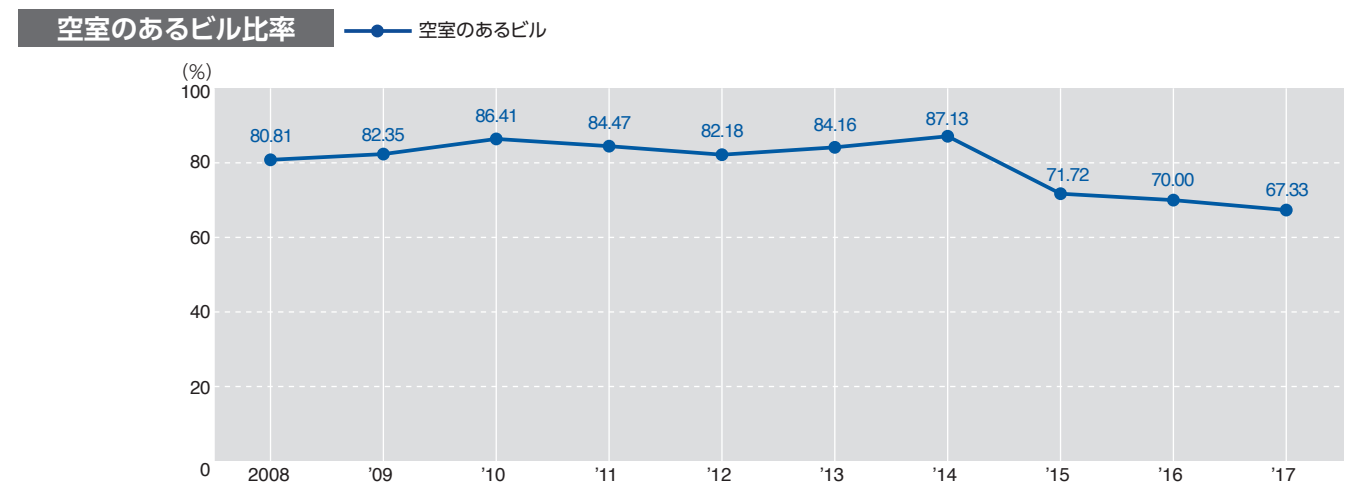
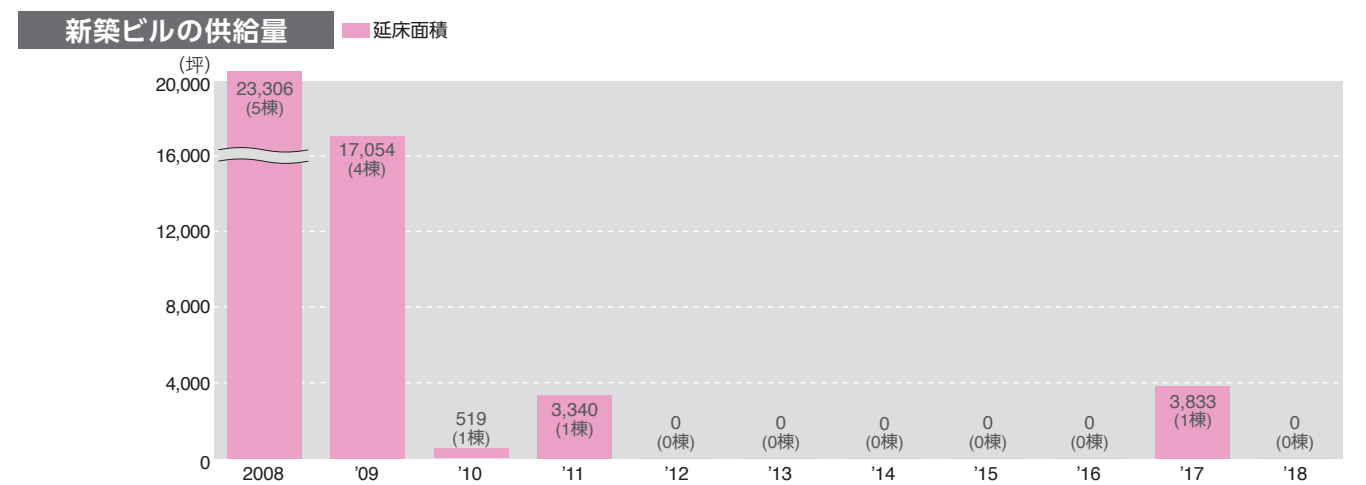
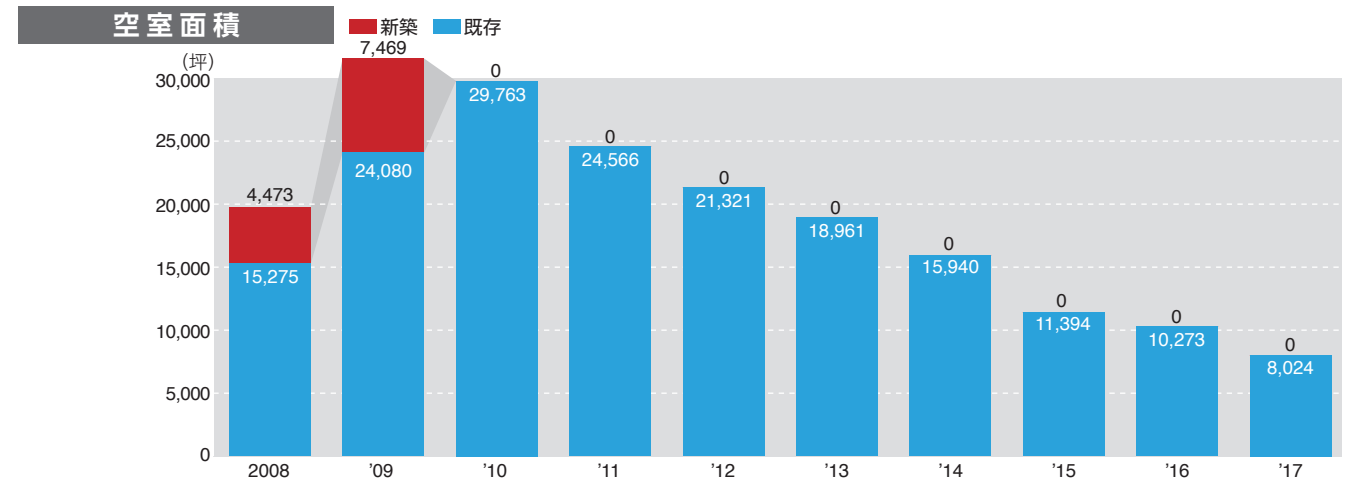
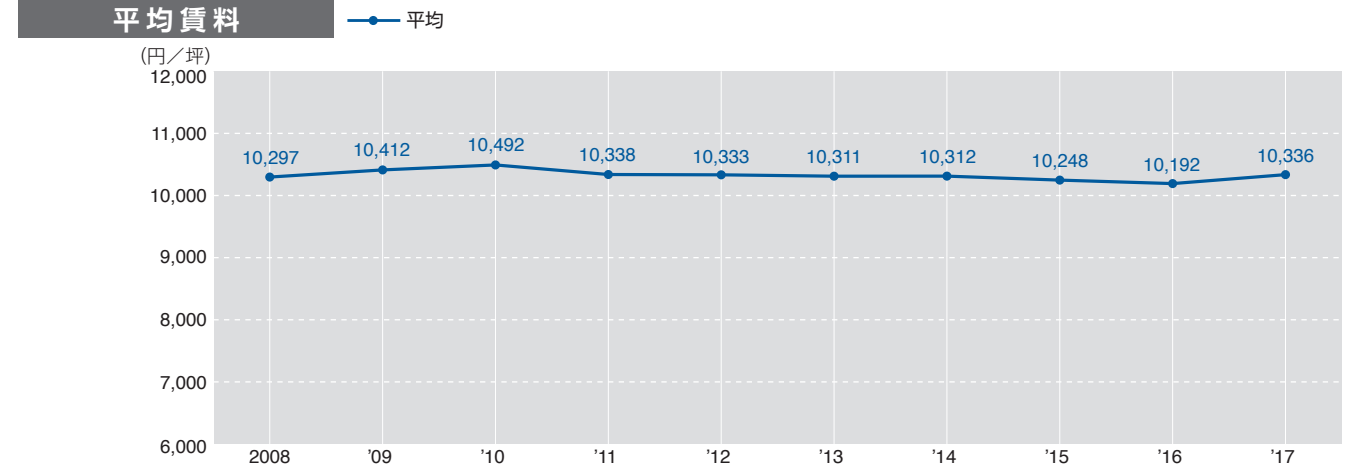
# 駅前地区

## 2017年の動向 および今後の状況

駅前地区の2017年12月時点の平均空室率は4.89%、前年同月比1.47ポイント下げました。新築ビル1棟が高稼働で竣工したことや、既存ビルにも自社ビルや他地区からの移転に伴う大型成約などが見られたことから、4月には平均空室率が5%台に低下しました。5月以降は郊外への移転に伴う大型解約の動きもあったものの、それらの空室を中心に他地区からの拡張移転や館内増床などの成約が見られたことから、平均空室率は年次統計で見ると1996年12月以来の4%台となりました。年間を通して拡張傾向の成約が続いたため、駅前地区の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,336円。平均空室率が5%台となった4月以降は上昇傾向で推移し、前年同月比1.41% (144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1.81ポイント下げて3.38%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.30ポイント下げて5.64%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.02ポイント上げて10.81%となりました。大型ビルの空室率は3%台に低下し、空室の品薄感が強まっています。2018年は新規供給がないこともあり、当地区のオフィスビル市場は引き続き緩やかな改善傾向で推移しそうです。(H.I.)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	243,793	256,817	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552	255,413	259,828	263,661
貸室面積(坪)	153,280	161,995	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866	160,603	161,623	164,192
空室面積(坪)	19,748	31,549	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940	11,394	10,273	8,024
空室率/平均(%)	12.88	19.48	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89
空室のあるビル比率(%)	80.81	82.35	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13	71.72	70.00	67.33

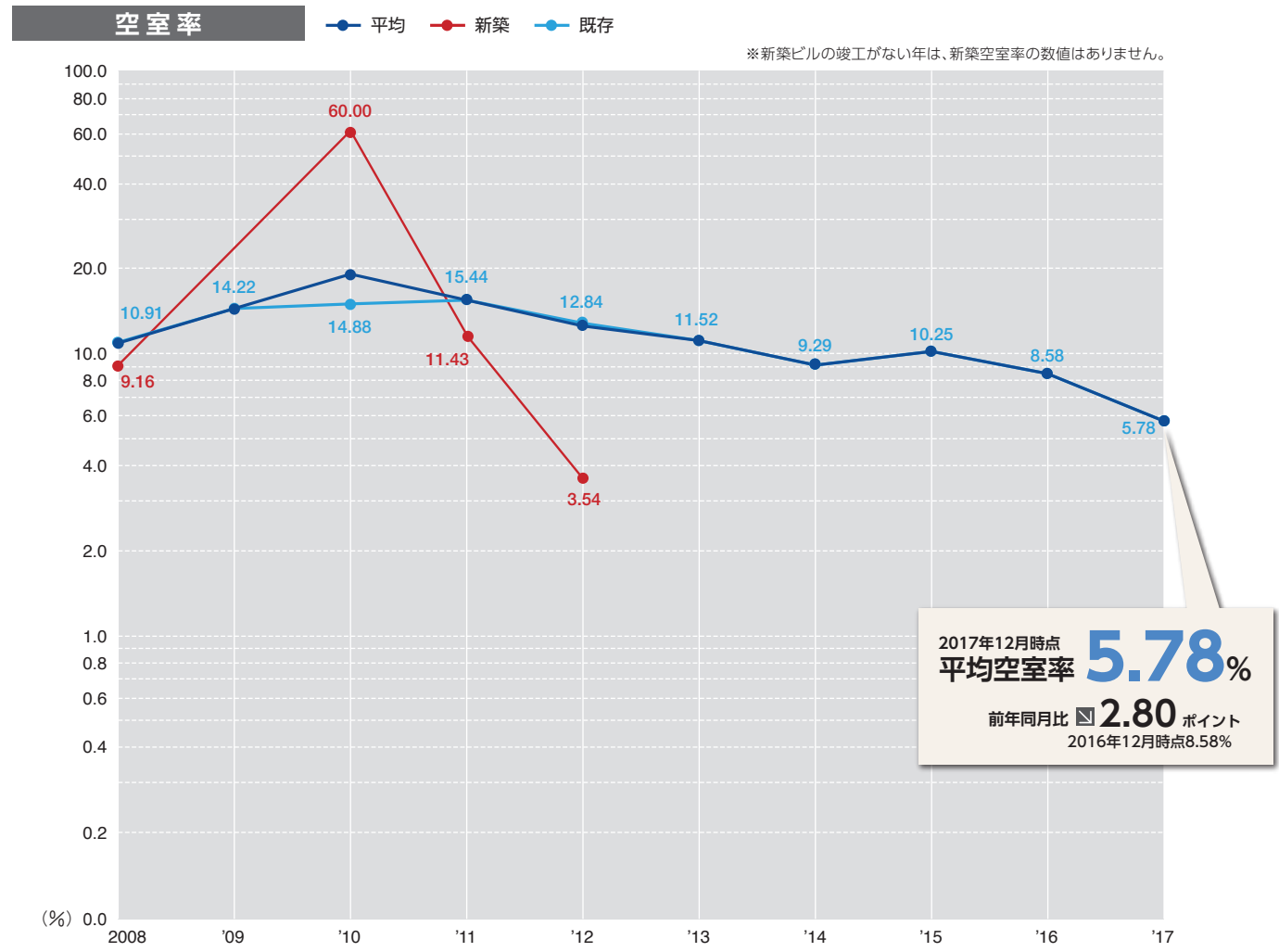




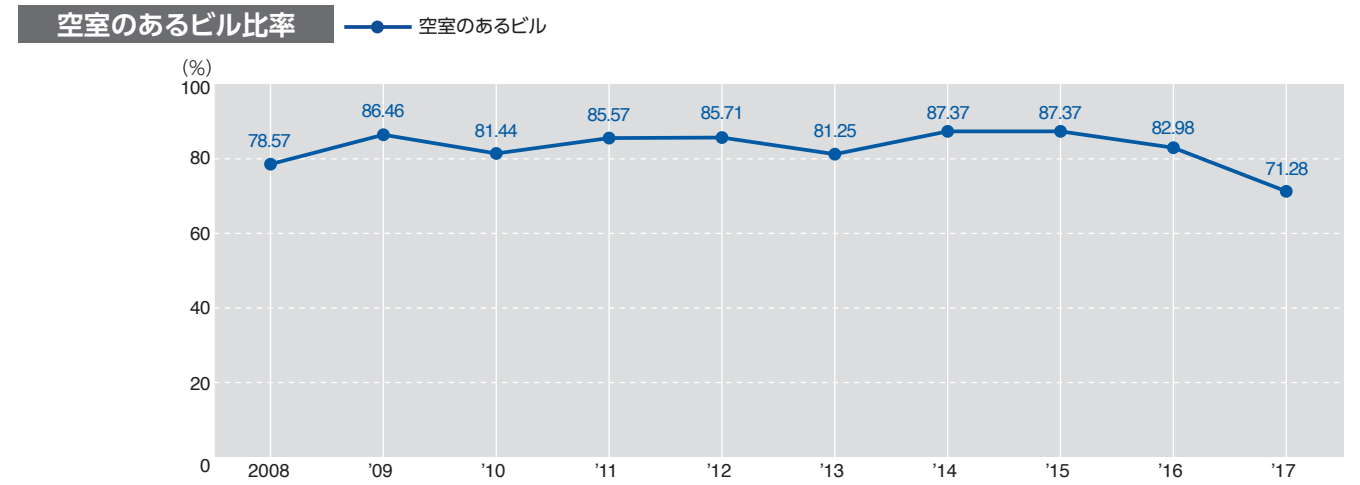
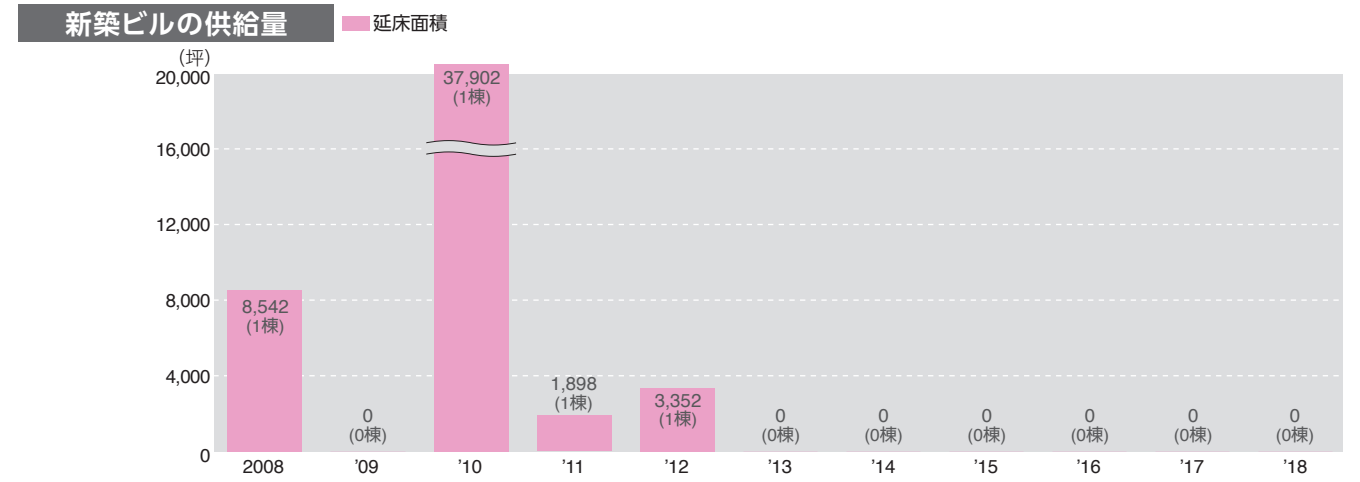
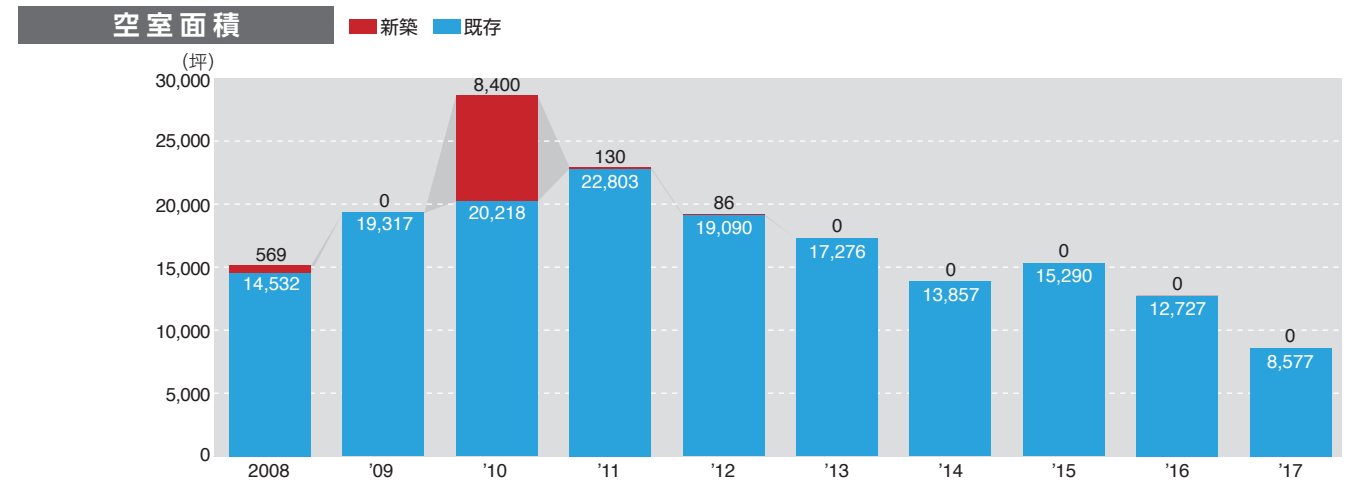
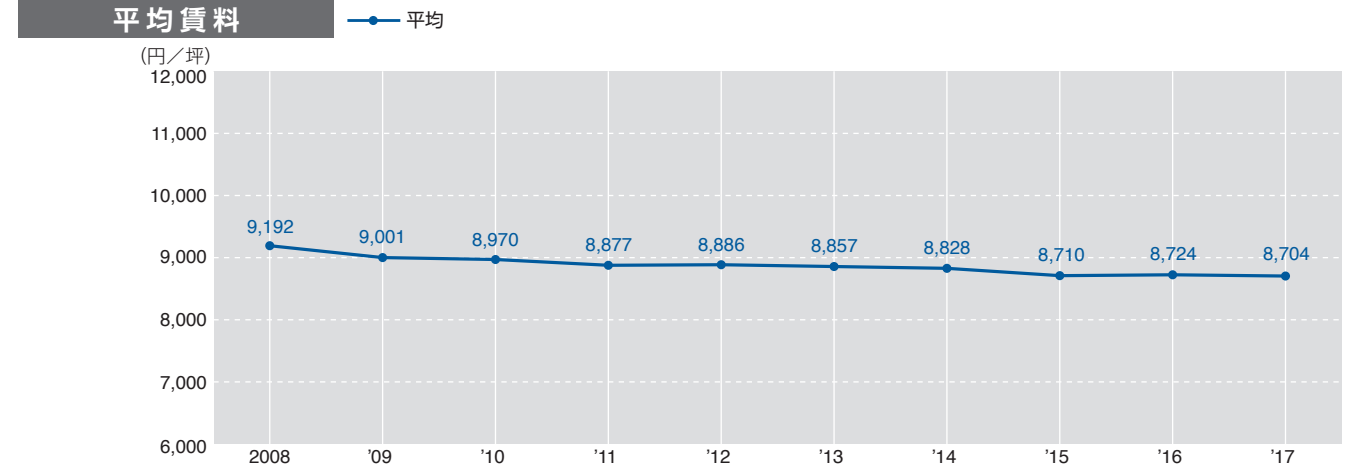
# 一番町周辺地区

## 2017年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2017年12月時点の平均空室率は5.78%、前年同月比2.80ポイント下げました。2017年は分室の開設や他地区からの拡張移転に伴う大型成約のほか、館内増床や新規進出などによる成約が多く見られました。解約の動きが少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4千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,704円、前年同月比0.23% (20円) 下げました。平均空室率が8%台から5%台に低下したものの、賃料相場の動向には大きな変化がなく、小幅な変動で推移しました。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2.23ポイント下げて4.28%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比4.01ポイント下げて5.96%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.92ポイント下げて11.84%となりました。2016年に続き、2017年もすべての規模で平均空室率が低下しました。一番町周辺地区では2018年も新規供給の予定がありません。大型空室が減少していることもあり、当地区のオフィスビル市場は緩やかな改善傾向で推移するとの見方が多くなっています。(Y.S)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	195,882	190,663	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905	227,880	226,676	226,676
貸室面積(坪)	139,378	135,884	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221	149,201	148,298	148,298
空室面積(坪)	15,101	19,317	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857	15,290	12,727	8,577
空室率/平均(%)	10.83	14.22	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78
空室のあるビル比率(%)	78.57	86.46	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37	87.37	82.98	71.28

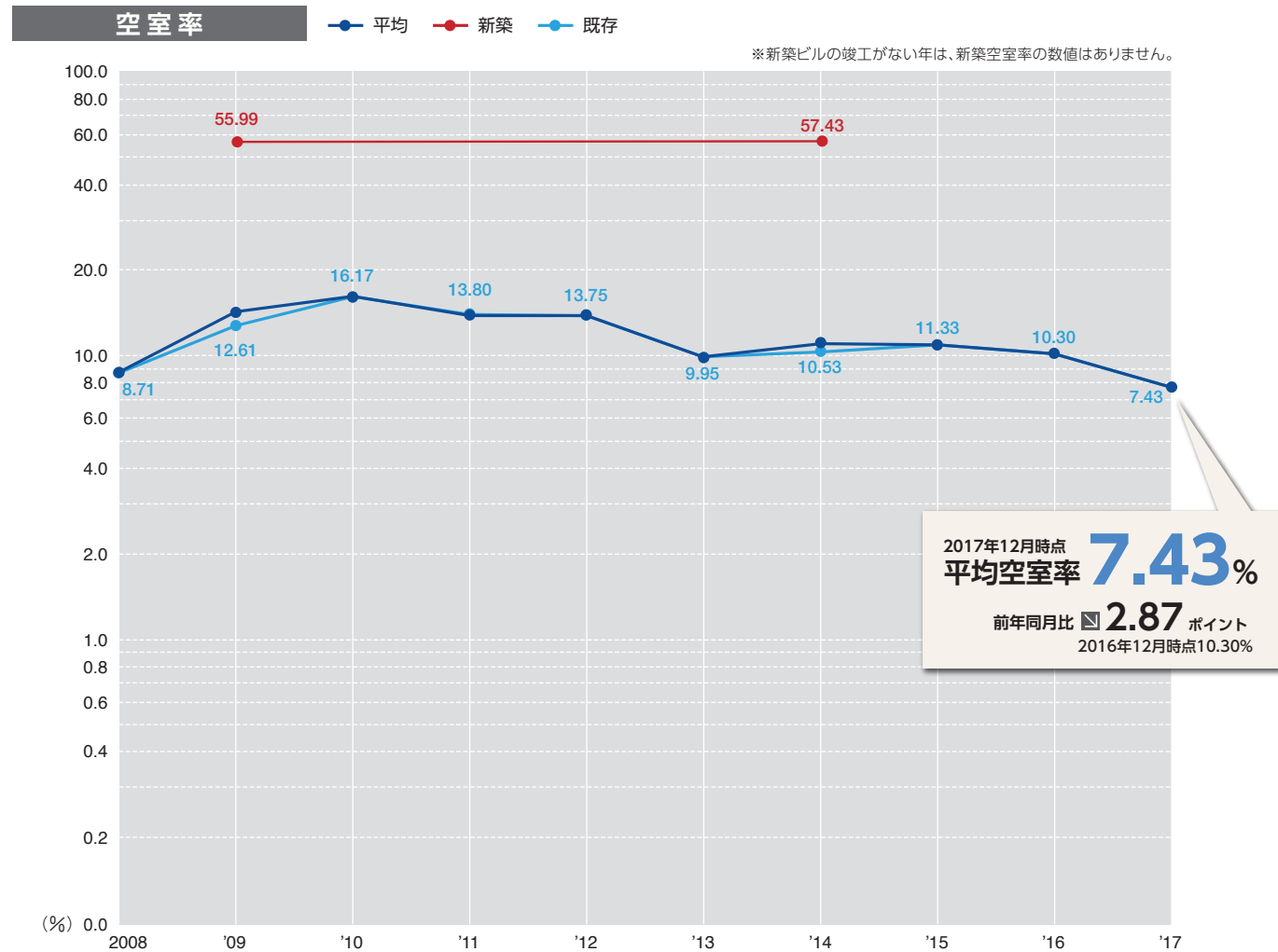




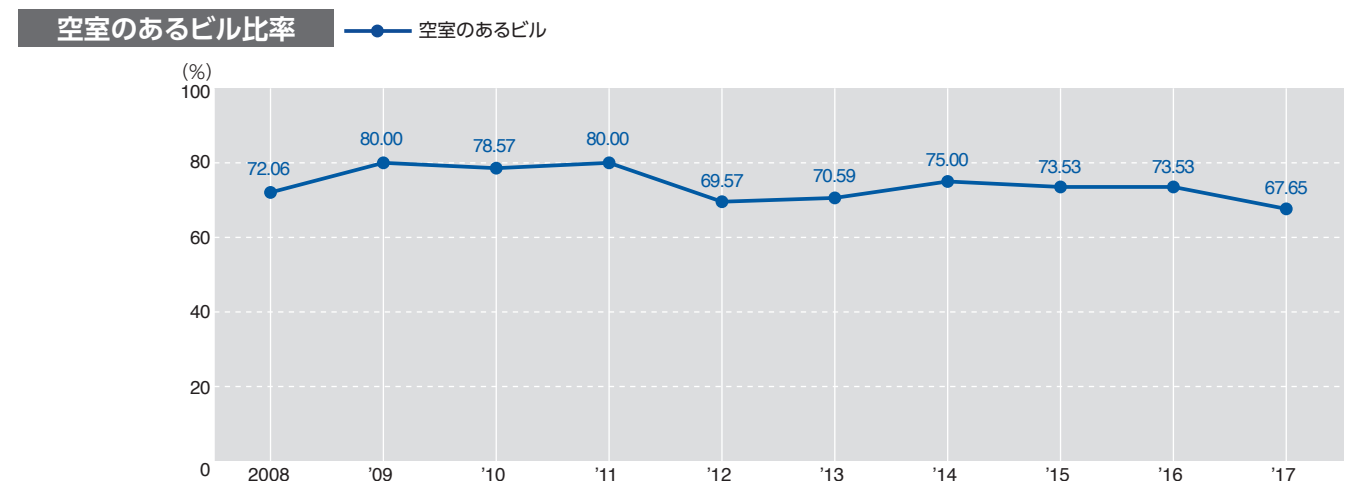
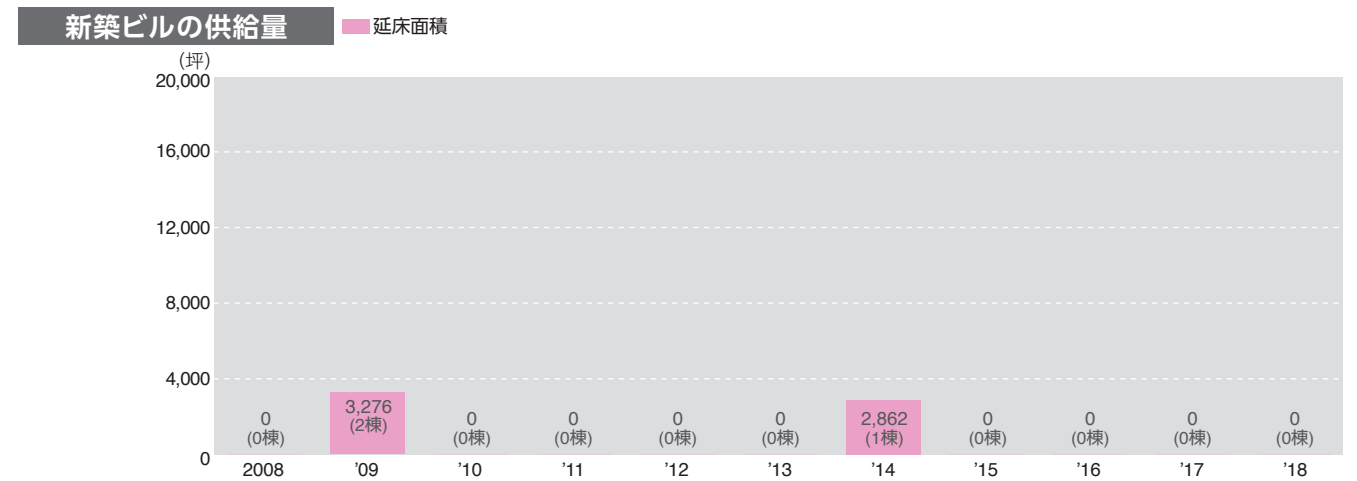
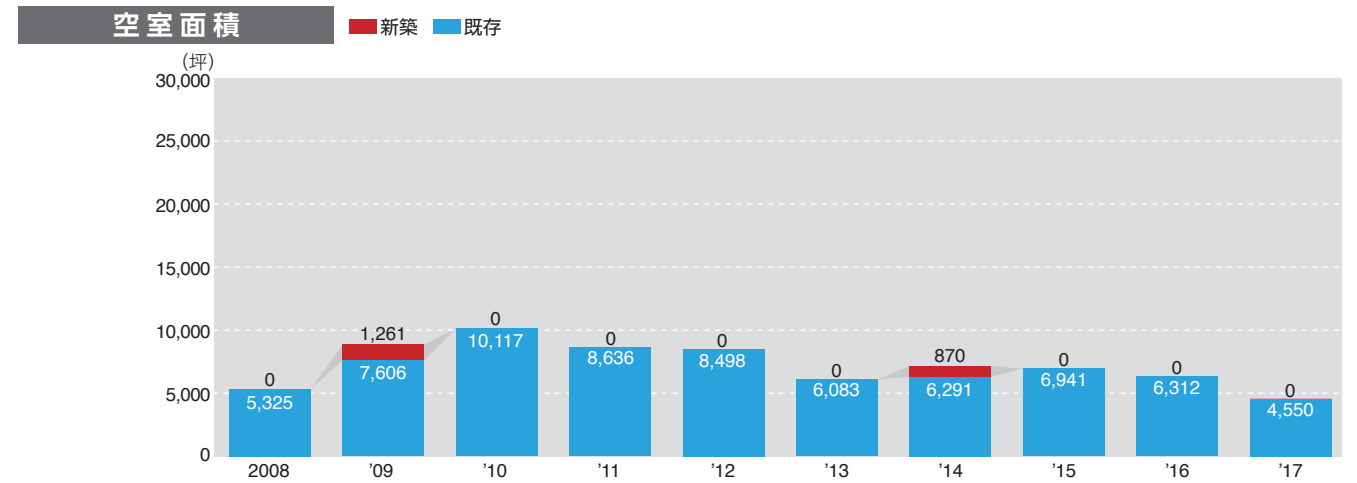
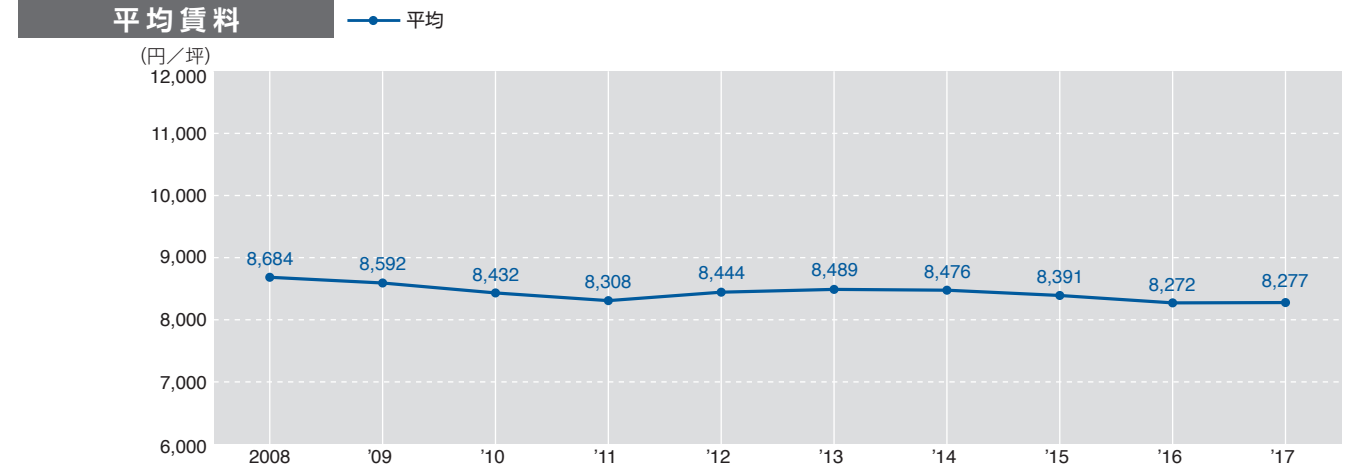
# 県庁・市役所周辺地区

## 2017年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2017年12月時点の平均空室率は7.43%、前年同月比2.87ポイント下げました。2017年の1月から3月は成約の動きが少ない中、小規模な解約や募集開始の影響があったため平均空室率は小幅な上昇が続きました。4月以降は解約の動きが減少し、コールセンターの新規進出や郊外からの移転などの大型成約が見られたことから、県庁・市役所周辺地区の空室面積はこの1年間で約1千8百坪減少し、平均空室率が2008年4月以来の7%台まで低下しました。12月時点の平均賃料は8,277円、前年同月比0.06%（5円）上げました。3月以降は横ばいや小幅な上昇で推移しました。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0.97ポイント上げて4.20%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比6.49ポイント下げて7.05%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.83ポイント下げて10.05%となりました。2017年は大型ビルの平均空室率が小幅に上昇しました。県庁・市役所周辺地区では2018年も新規供給の予定がありません。拡張傾向のオフィス需要が続いているため、平均空室率の低下が続き、賃料相場も小幅な上昇傾向で推移するとの見方が多くなっています。（M.K）



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	83,738	85,931	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149	85,149	85,149	85,149
貸室面積(坪)	61,168	62,580	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274	61,274	61,274	61,274
空室面積(坪)	5,325	8,867	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161	6,941	6,312	4,550
空室率/平均(%)	8.71	14.17	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43
空室のあるビル比率(%)	72.06	80.00	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00	73.53	73.53	67.65

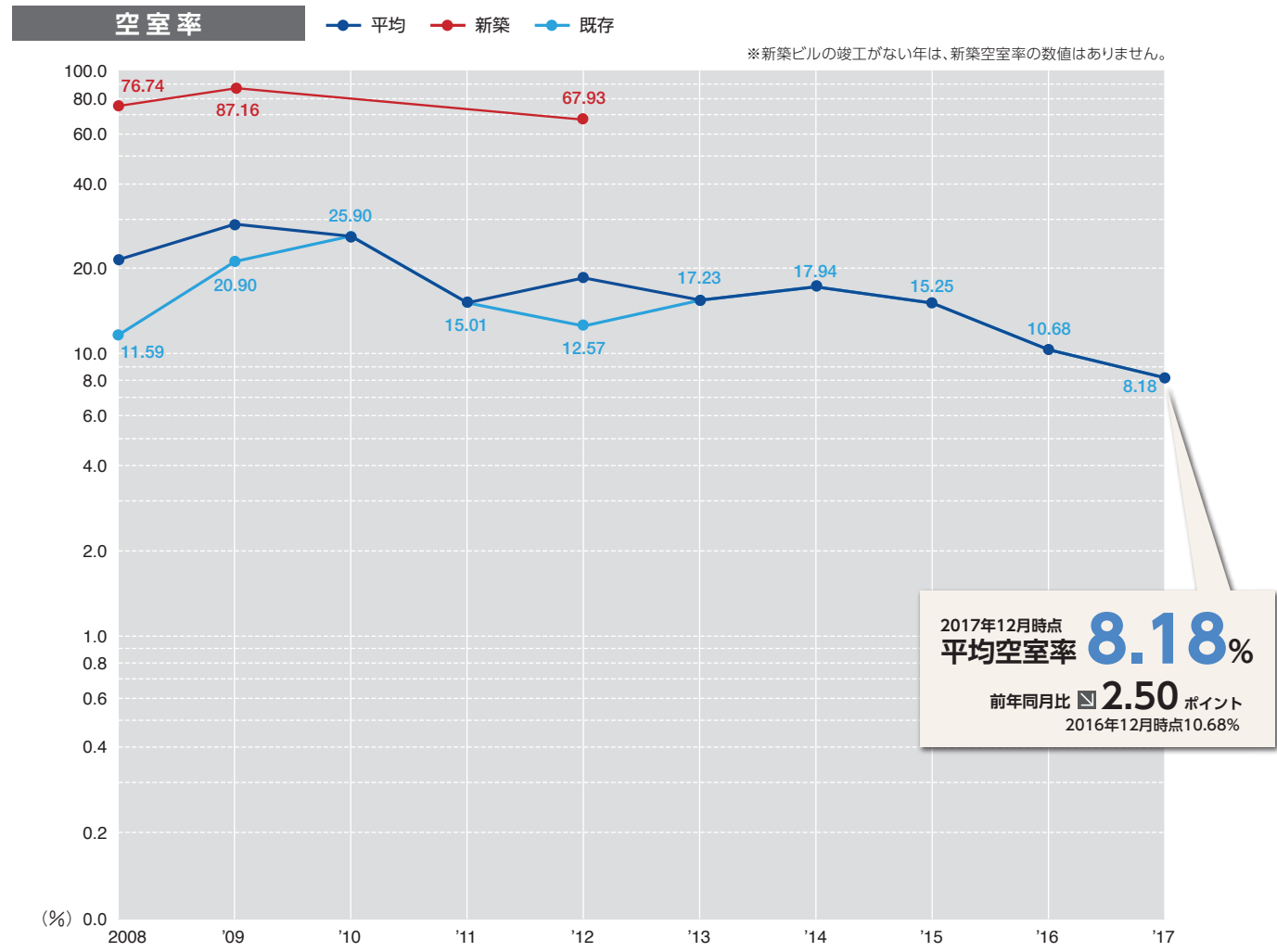




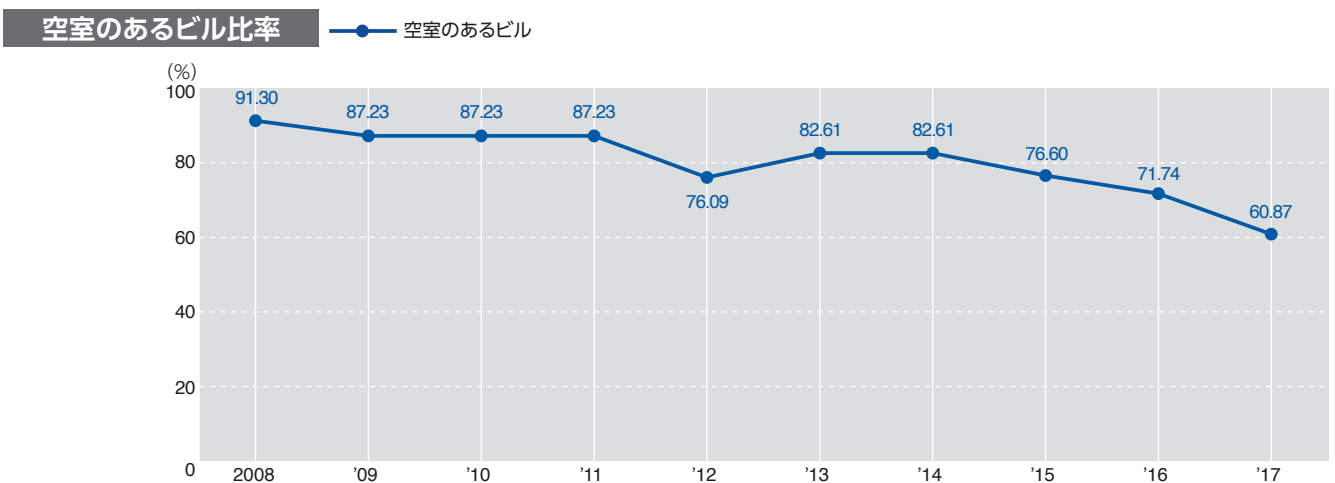
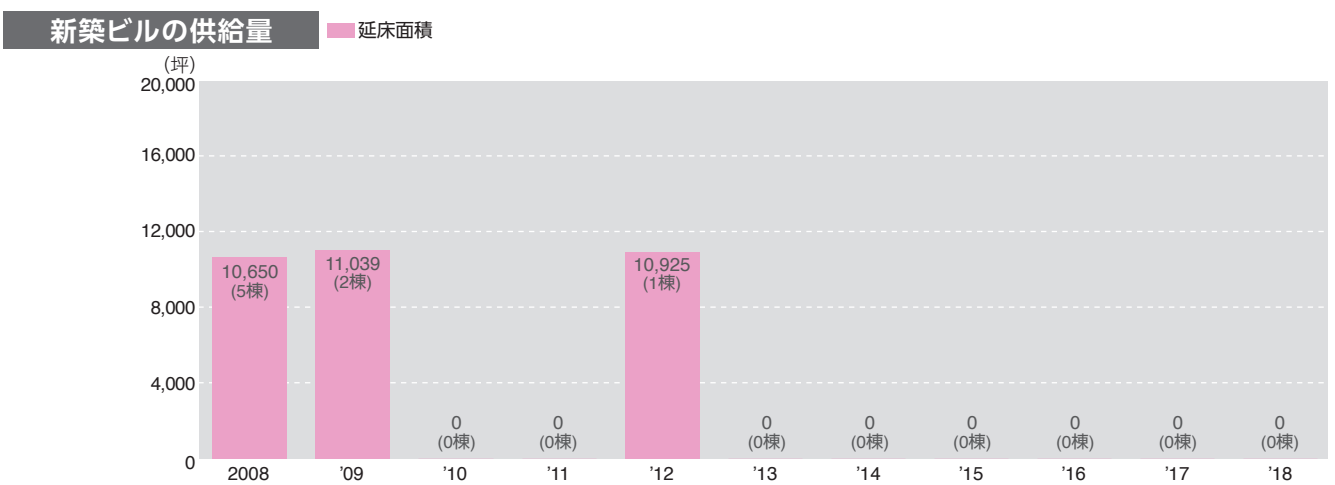
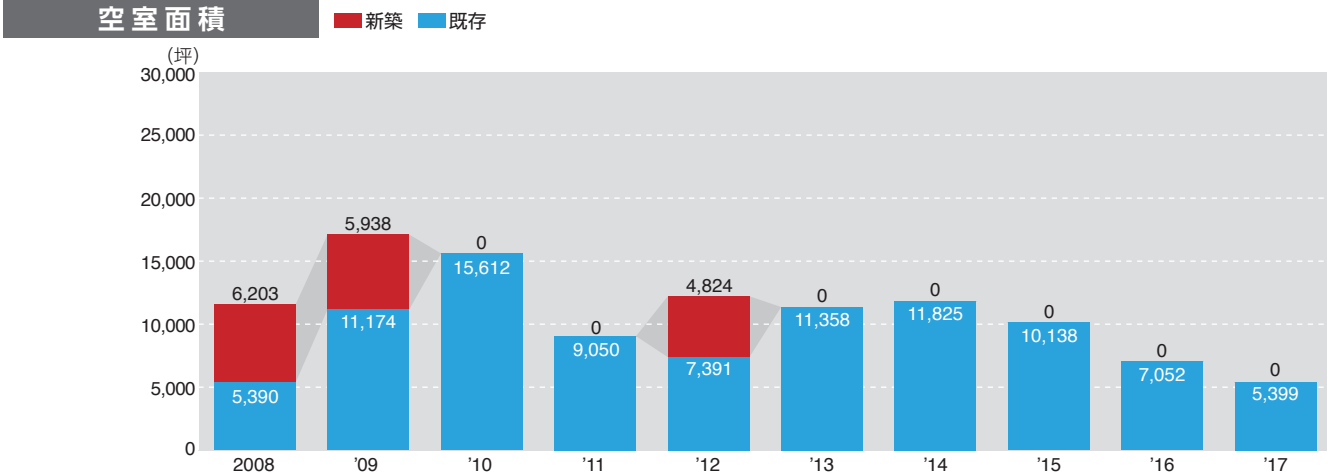
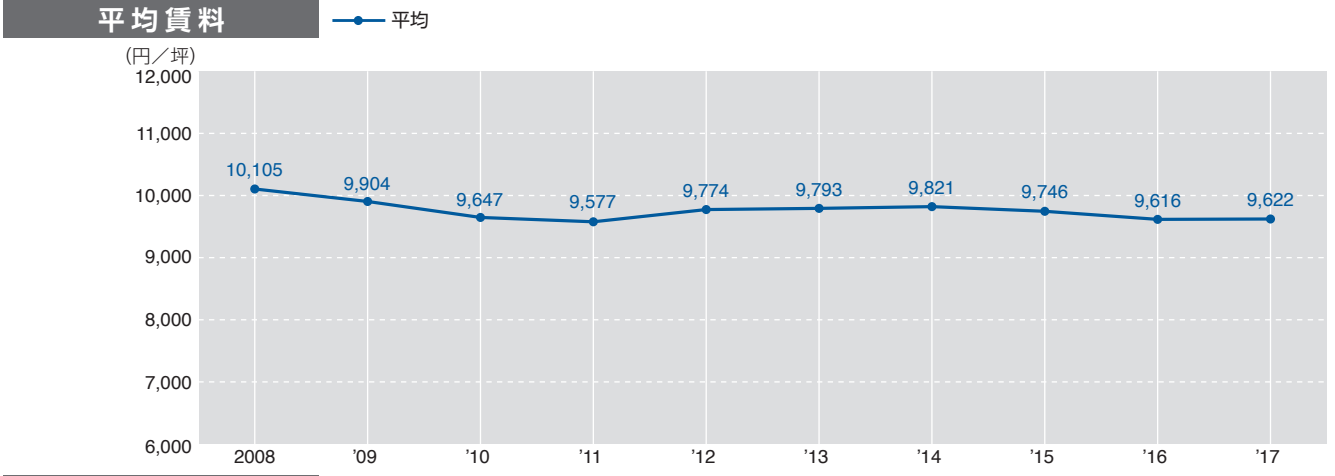
# 駅東地区

## 2017年の動向 および今後の状況

駅東地区の2017年12月時点の平均空室率は8.18%、前年同月比2.50ポイント下げました。2017年は他地区の新規供給に伴う大型解約があり、2月は平均空室率が上昇したものの、3月以降は解約のあったビルに他地区からの拡張移転や新規進出に伴う大型成約が見られたほか、その他のビルにも郊外からの借り換え移転や分室の開設、館内増床などによって成約が進んだことから、駅東地区の空室面積はこの1年間で約1千7百坪減少し、平均空室率が10%台後半から8%台前半まで低下しました。12月時点の平均賃料は9,622円。5月以降は小幅な上昇傾向となったものの、前年同月比では0.06%（6円）の上昇に止まりました。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1.11ポイント下げて9.62%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比4.87ポイント下げて4.92%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比3.27ポイント下げて8.73%となりました。2017年はすべての規模で平均空室率を下げ、中型ビルでは4%台まで低下しました。駅東地区では2018年も新規供給の予定がありません。大型ビルへの引き合いが強まっているため、当地区のオフィスビル市場は改善傾向で推移しそうです。（K.S）



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	76,187	85,494	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502	95,223	94,665	94,665
貸室面積(坪)	54,575	60,283	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918	66,478	66,032	66,032
空室面積(坪)	11,593	17,112	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825	10,138	7,052	5,399
空室率/平均(%)	21.24	28.39	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18
空室のあるビル比率(%)	91.30	87.23	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61	76.60	71.74	60.87

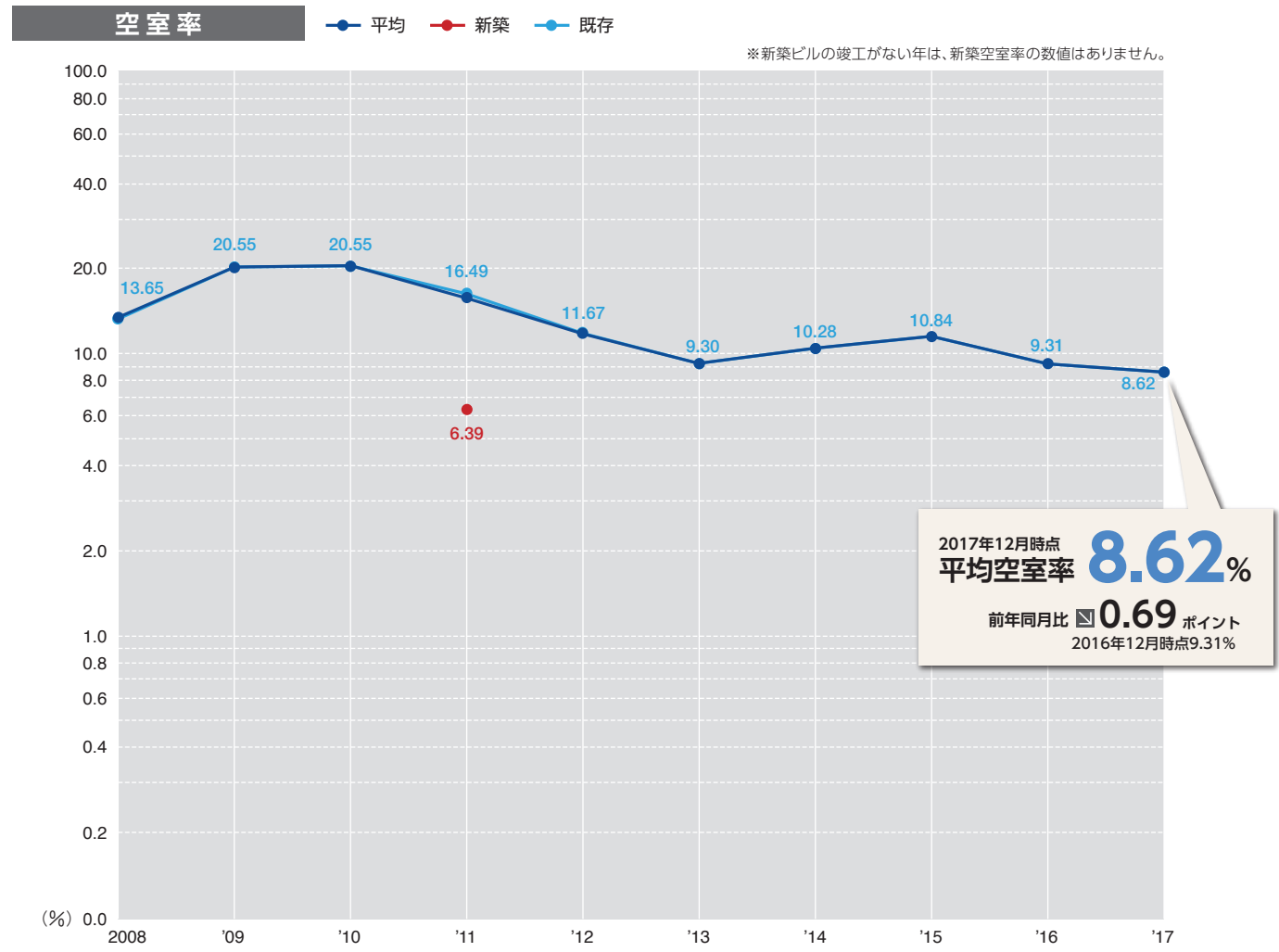




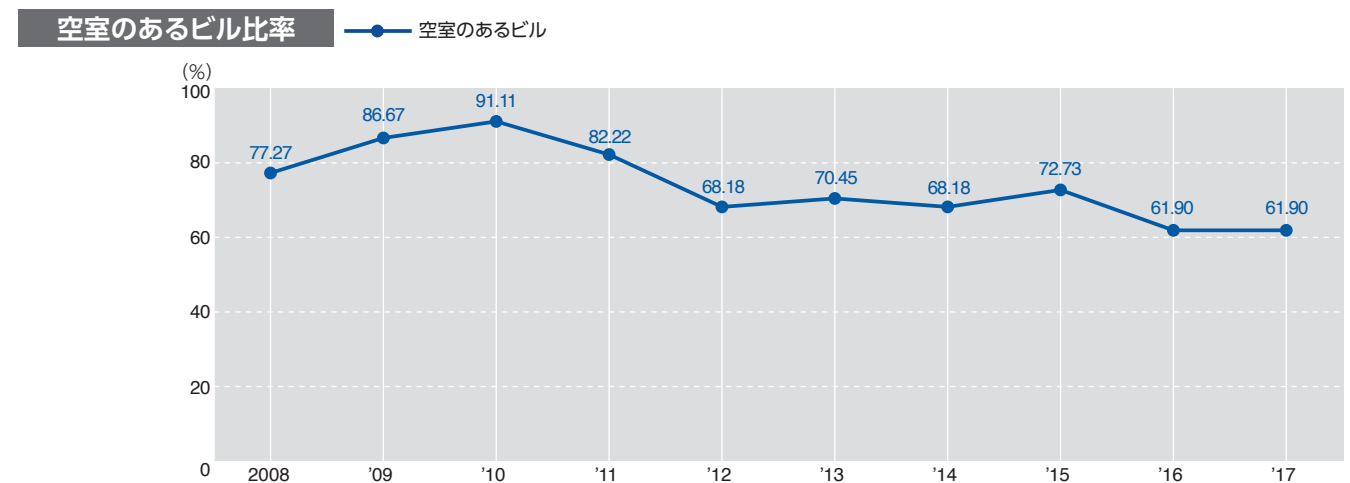
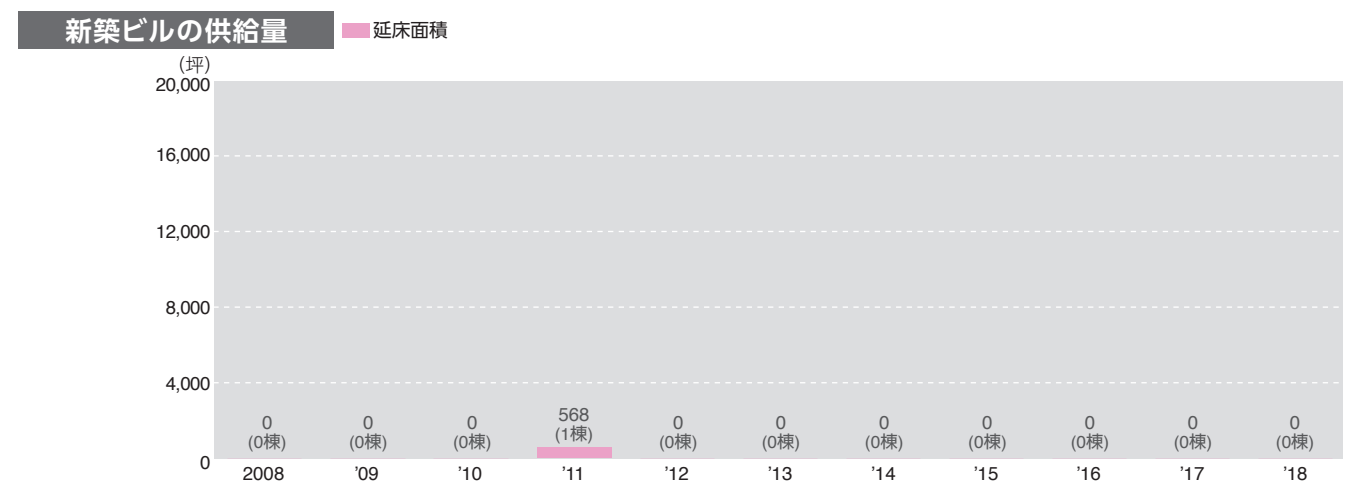
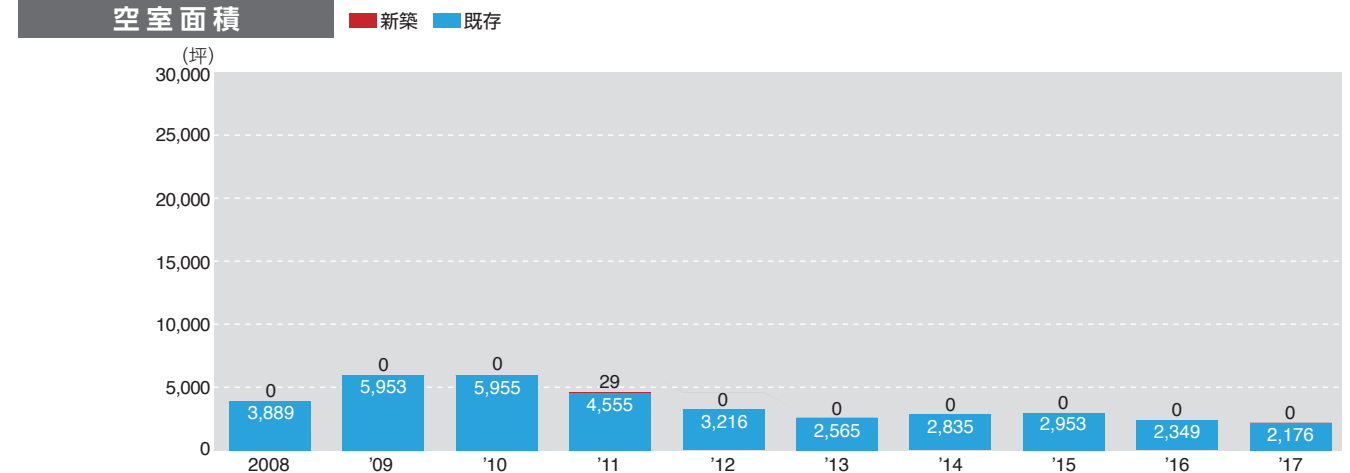
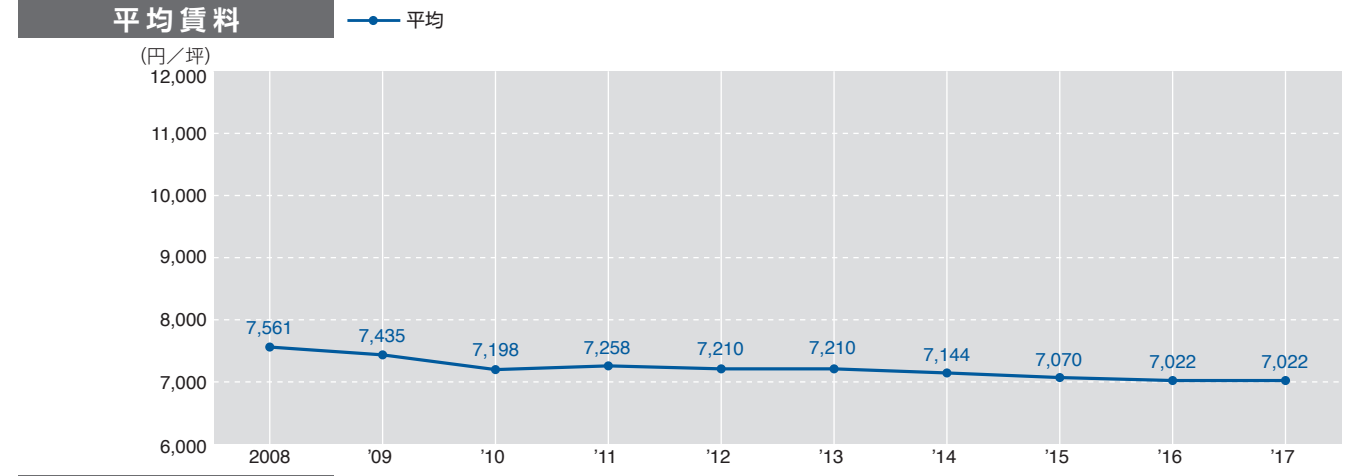
# 周辺オフィス地区

## 2017年の動向 および今後の状況

周辺オフィス地区の2017年12月時点の平均空室率は8.62%、前年同月比0.69ポイント下げました。2017年は中小規模の成約の動きが続いていたものの、他地区への移転や撤退などに伴う解約の影響も出ていたことから、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2百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は7,022円。年間を通して大きな変動がなかったため、前年同月比横ばいとなりました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、泉中央エリアでは撤退や他地区への移転に伴う解約の動きが出ていた一方、学習塾や店舗の成約のほか、館内増床や地区内での拡張移転などの成約が見られました。卸町エリアでは解約の動きが少ない中、館内増床や地区内での拡張移転に伴う成約が見られました。長町地区は保育園や店舗などの需要は見られるものの、成約・解約ともに動きの少ない状況で推移しました。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6.77ポイント上げて11.59%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比4.44ポイント下げて9.79%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.75ポイント下げて6.87%となりました。2017年は中型ビル、小型ビルで平均空室率が低下しました。周辺オフィス地区では泉中央エリア、卸町エリアでの需要が見られることから、2018年も緩やかな改善が続くそうです。(T.W)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	38,896	39,499	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629	37,222	34,638	34,638
貸室面積(坪)	28,492	28,974	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568	27,242	25,239	25,239
空室面積(坪)	3,889	5,953	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835	2,953	2,349	2,176
空室率/平均(%)	13.65	20.55	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62
空室のあるビル比率(%)	77.27	86.67	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18	72.73	61.90	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	沖電気カスタマアドテック	サイリス	太平洋セメント	日本不動産研究所	マンパワーグループ
IHI	小田急電鉄	佐川急便	ダイヤオフィスシステム	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ銀行
アイエスエフネット	小田急不動産	サッポロビール	太陽生命保険	日本郵政	みずほ証券
あおいニッセイ同和損害保険	オムロン	サッポロ不動産開発	大和証券	日本郵便	みずほ信託銀行
アイヴィジット	オムロン パーソナル	サノフィ	大和ハウス工業	日本ライフライン	三井住友海上火災保険
アイリスオーヤマ	オムロン フィールドエンジニアリング	サヴィルズ・ジャパン	大和プロパティ	日本リージャス	三井住友銀行
あおぞら銀行	オリエントコーポレーション	三機工業	高木証券	日本旅行	三井住友建設
アクサ生命保険	オリックス	サンケイビル	高島屋	日本和装ホールディングス	三井住友信託銀行
アクセンチュア	オリックス・ファシリティーズ	三交不動産	竹中工務店	ネオキャリア	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アグレックス	オリックス不動産	サントリーフーズ	田嶋ルーフィング	ネットワンシステムズ	三井住友トラスト不動産
アサヒ飲料	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	TAC	ノイエス	三井住友ファイナンス&リース
旭化成	花王	JR九州	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井生命保険
旭化成ファーマ	花王カスタマーマーケティング	JR東海	中央不動産	野村不動産	三井物産
朝日生命保険	科研製薬	JR西日本	中外製薬	野村不動産パートナーズ	三井物産都市開発
アサヒビール	カシオ計算機	JR東日本	中電不動産	パートナーエージェント	三井不動産
アサヒファシリティズ	鹿島建設	JR東日本ビルディング	中部経済新聞社	パリエル薬品	三井不動産ビルマネジメント
朝日不動産管理	カネボウ化粧品	JR北海道	辻・本郷税理士法人	ハウスメイトパートナーズ	三井不動産リアルティ
味の素コミュニケーションズ	兼松	JX不動産	都築電気	はごろもフーズ	三菱オートリース
あずさ監査法人	兼松エレクトロニクス	JFEエンジニアリング	TIS	パスコ	三菱地所
アステラス製薬	紙与産業	JFE商事	ティーケーピー	長谷工コーポレーション	三菱地所設計
アストモスエネルギー	カルチャー・コンビニエンス・クラブ	JFEスチール	テーオーシー	パソナ	三菱地所ハウスネット
アストラゼネカ	カルビー	JTBメディアリテリング	電通テック	バックスグループ	三菱地所アロパティマネジメント
アディダスジャパン	カルピス	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	電通ワークス	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
アデコ	関西電工	JCB	東海東京証券	ハリマビシステム	三菱地所レジデンス
アフラック	関西不動産開発	資生堂	東急建設	阪急交通社	三菱商事
荒井商店	かんぽ生命保険	七十七銀行	東急コミュニティー	阪急電鉄	三菱倉庫
安藤・間	岸本エステート	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急阪神ビルマネジメント	三菱電機
ECC	キッセイ薬品工業	清水建設	東京アカデミー	阪神電気鉄道	三菱電機ビルテクノサービス
飯野海運	キャンシシステムアンドサポート	ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険	P&Gプレスステージ	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	キャンサーマーケティングジャパン	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動火災保険	BMS	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	共栄火災海上保険	新生銀行	東京海上日動ファシリティーズ	ピー・シー・イー	三菱UFJ信託銀行
イチケウ	ぎょうせい	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UFJ不動産販売
出光興産	京セラ	新日鉄興和不動産	東京急行電鉄	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	新菱工業	東京スター銀行	日立アーバンサポート	三菱UFJリース
伊藤忠商事	京都きもの友禪	スクウェア・エニックス	東京建物	日立キャピタル	御幸ビルディング
伊藤忠食品	共立メンテナンス	スターツコーポレートサービス	東京建物不動産販売	日立金属	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	スターバックス コーヒー ジャパン	東芝	日立システムズ	室町建物
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンシズ	スヴェンソン	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	明治安田生命保険
イトーキ	キリンビール	住商ビルマネージメント	東宝	日立製作所	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	住友商事	東洋紡不動産	日立ソリューションズ	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	住友生命保険	東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
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	銀泉	住友倉庫	トーマツ	日之出水道機器	メットライフ生命保険
ウチダエスコ	近鉄エクスプレス	住友不動産	戸田建設	ヒューマンアカデミー	メンパーズ
ウチダシステムズ	熊谷組	住友不動産販売	凸版印刷	ヒューマンリソシア	毛髪クリニックリーブ21
内田洋行	KUMON	住友林業	トッパン・フォームズ	ヒューリック	森トラスト
エイジエック	クラシ工業品	駿河台学園	飛鳥建設	ビルネット	森ビル
エイチ・アイ・エス	栗田工業	セイコーエプソン	トヨタ自動車	ファイザー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイブル	クレディ・スイス証券	セイコーホールディングス	トランスコスモス	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	フレディセゾン	清和綜合建物	永谷園	VSN	ヤルト本社
AIG損害保険	フレフ	積水化学工業	ナカノフード建設	フォーラムエンジニアリング	安田不動産
ANAファシリティーズ	くらがね工作所	積水ハウス	ナラサキ産業	福岡銀行	ヤマト運輸
ANAホールディングス	グンゼ	積水メディカル	西日本新聞社	富国生命保険	UR都市機構
ANAホールディングス	エーザイ	積和不動産	西日本鉄道	富士せりocks	郵船不動産
江崎グリコ	江崎不動産	セコム	西松建設	フジタ	ユニソ不動産
SMBC信託銀行	KDDI	セブソーイレブン・ジャパン	日建設計	富士通	ユニ・チャーム
SMBC日興証券	KDDIイホルバ	ゼンリン	日清食品	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
SCSKサービスウェア	京阪神ビルディング	総合警備保障	日水コン	富士通パーソナルズ	横浜銀行
SGフィルダー	ゲティンゲグループ・ジャパン	総合資格	ニッセン	プラス	横浜市
NREG東芝不動産	ケネディクス	双日	日通不動産	古河機械金属	ライオン事務器
NEC	建設技術研究所	綜通	日鉄住金興産	フルキャスト	ライフプラザパートナーズ
NECファシリティーズ	公共建物	ソニー生命保険	日鉄住金物産	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	厚生労働省	ソフトバンク	日東紡	平和不動産	リオ・コンサルティング
NTTデータ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソフトバンクグループ	日本アイ・ピー・エム	ペ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都市開発	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	日本ERI	ベルシステム24	リコー・ジャパン
NTT都市開発ビルサービス	国際興業	第一生命保険	日本オーチス・エレベータ	ほけんの窓口グループ	りそな銀行
NTT西日本	国土交通省	第一ビルディング	日本管財	ポルテックス	LITALICO
NTT東日本	コクヨ	大栄不動産	日本経済新聞社	マイナビ	りらいあコミュニケーションズ
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	ダイエー	日本 kemiファ	レイラン製薬	リリカラ
ENEOSフロンティア	互光建物管理	大王製紙	日本航空	前澤工業	レインズインターナショナル
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア	大京	日本産業カウンセラー協会	前田建設工業	レオパレス21
MXモバイルリング	コスモ石油	大末建設	日本司法支援センター	前田建設工業	レジデンス・ビルディングマネジメント
エン・ジャパン	コニカミノルタジャパン	大成建設	日本新薬	マスマニチュアル生命保険	レノウン
王子不動産	コネクシオ	タイセイ・ハウジー	日本生命保険	松井建設	レンドリース・ジャパン
オーフラヤ不動産	五洋建設	大星ビル管理	日本駐車場開発	マックスコム	ローソン
大塚商会	サーベイリサーチセンター	大成有業不動産	日本通運	松村組	ワールド
大塚製薬	サイトサポート・インスティテュート	大成ユーレック	日本テクノ	松屋フーズ	わかもと製薬
大林組	ザイマックス	大同生命保険	日本土地建物	マニユライフ生命保険	ワキタ
大原学園	ザイマックスアルファ	大日本印刷	日本年金機構	丸紅	
オカムラ	ザイマックスインフォニスタ	ダイビル	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅リアルエステートマネジメント	

(2018年2月時点)

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	<span>〒</span> 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	185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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19階
横浜支店	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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	<span>〒</span> 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><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8127</b></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>