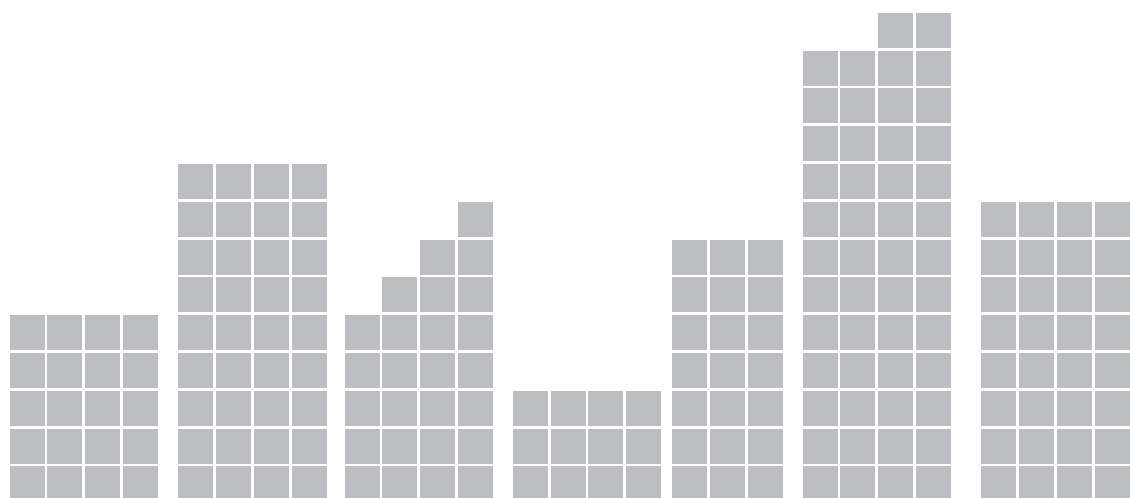


MIKI

オフィスレポート 仙台2020

OFFICE REPORT

SENDAI 2020



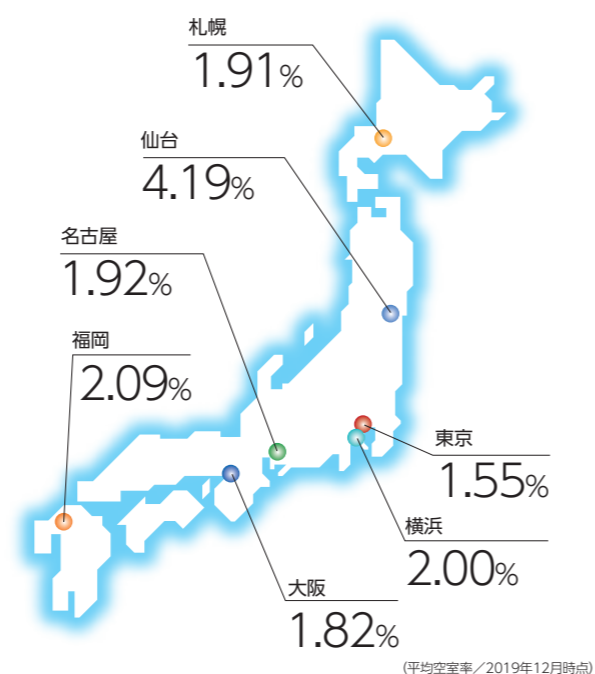
MIKI OFFICE REPORT
SENDAI 2020
CONTENTS

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

2019年の全国主要都市のオフィスビル市場では2018年に続き拡張移転や分室の開設、館内増床など拡張傾向のオフィス需要が継続したことに加え、2019年は自社ビルや建替え予定ビルからの移転など二次空室の発生を伴わない事例も多く見られました。新築ビルの需要は旺盛で新規供給のあった都市の多くのビルが満室や高稼働となりました。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったこともあり、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が弊社の月次統計開始以降の過去最低を更新し、12月時点では東京・大阪・名古屋・札幌は1%台、横浜・福岡は2%台、仙台は4%台と低い水準となりました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移し、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。いずれの都市でも需給の逼迫状況が継続することが予想されていることから、今後も賃料相場の緩やか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%台で推移、過去最低を更新

2019年の東京ビジネス地区の平均空室率は1年を通して1%台で推移し、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。新規供給量が2018年に比べて約15万2千坪減少しましたが、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの需要が拡大したこともあって、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約53万7千坪、30棟が竣工を予定しています。大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給となりますが、約7割のビルで募集面積の5割以上が決定や内定が進んでいます。既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されるため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(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12月時点で過去最低を更新

大阪ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降、最も低い1.82%となりました。2019年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの拡張傾向の動きが続いたほか、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2017年1月以降36カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.25%(371円)上げて11,794円となりました。大阪ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積合計約1万9千坪、2棟が竣工を予定しています。2019年は新規供給がなかったこともあり、これらのビルの成約状況や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されます。平均賃料については需給の逼迫状況が増しているため、新規募集賃料の上昇だけでなく、継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。2019年は年間を通して平均空室率が低下傾向で推移したため、月次統計を開始して以降最も低い1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って空室の品薄感が強まったこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比3.73%(416円)上げて11,568円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約9千坪、3棟が竣工を予定しています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルも見られ、満室や高稼働での竣工が見込まれます。オフィス不足の状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇基調は更に強まることが予想されます。(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過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げました。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られたものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9,144円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(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%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにやや停滞感があったことから仙台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9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円)上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれも満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給ということもあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(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2%台で推移

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転などに伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きがあったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積の減少は約4千6百坪と2018年の4分の1程度に止まりましたが、平均空室率は月次統計を開始して以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円。2017年10月から27カ月連続で上昇し、前年同月比では4.26%(485円)上げました。2020年の新規供給は延床面積約6万坪。供給棟数は2棟あり、いずれも満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市新庁舎移転に伴う解約の動きが続くことが予想されるため平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については空室の少ない状況にあることから上昇基調が強まると考えられます。(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1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビルや自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて10,547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているため、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

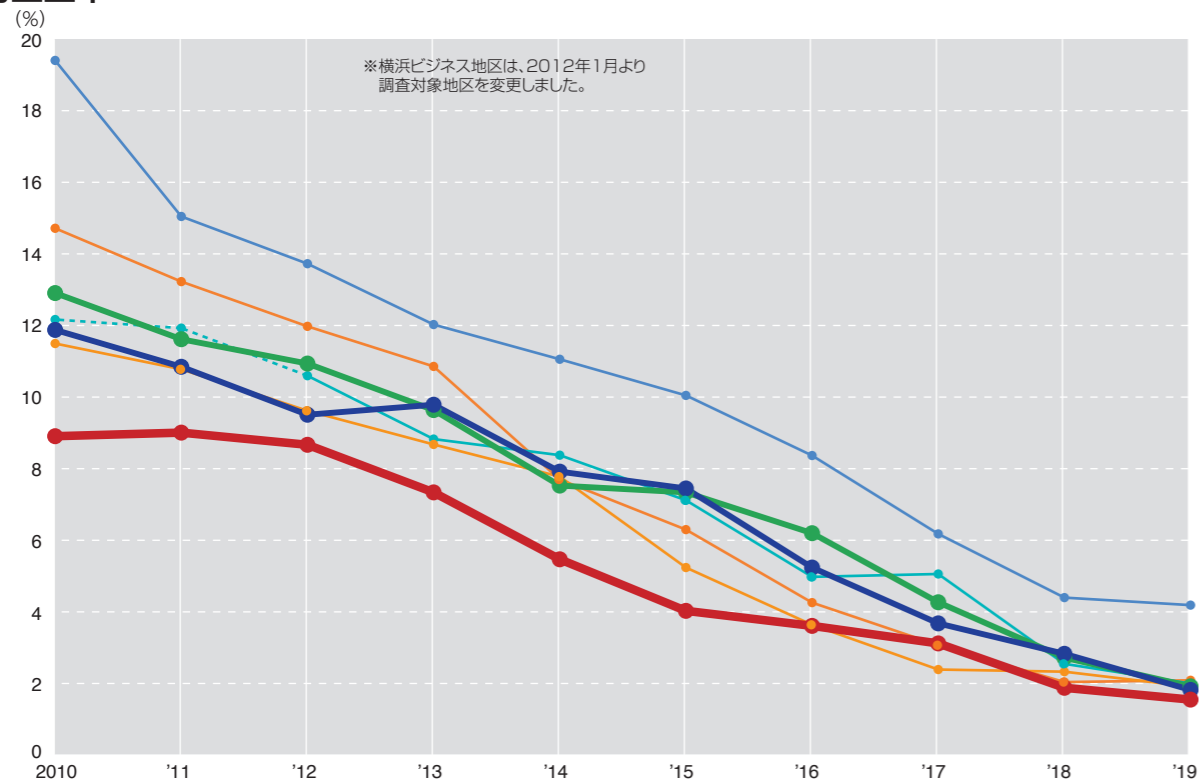
調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2019年12月時点

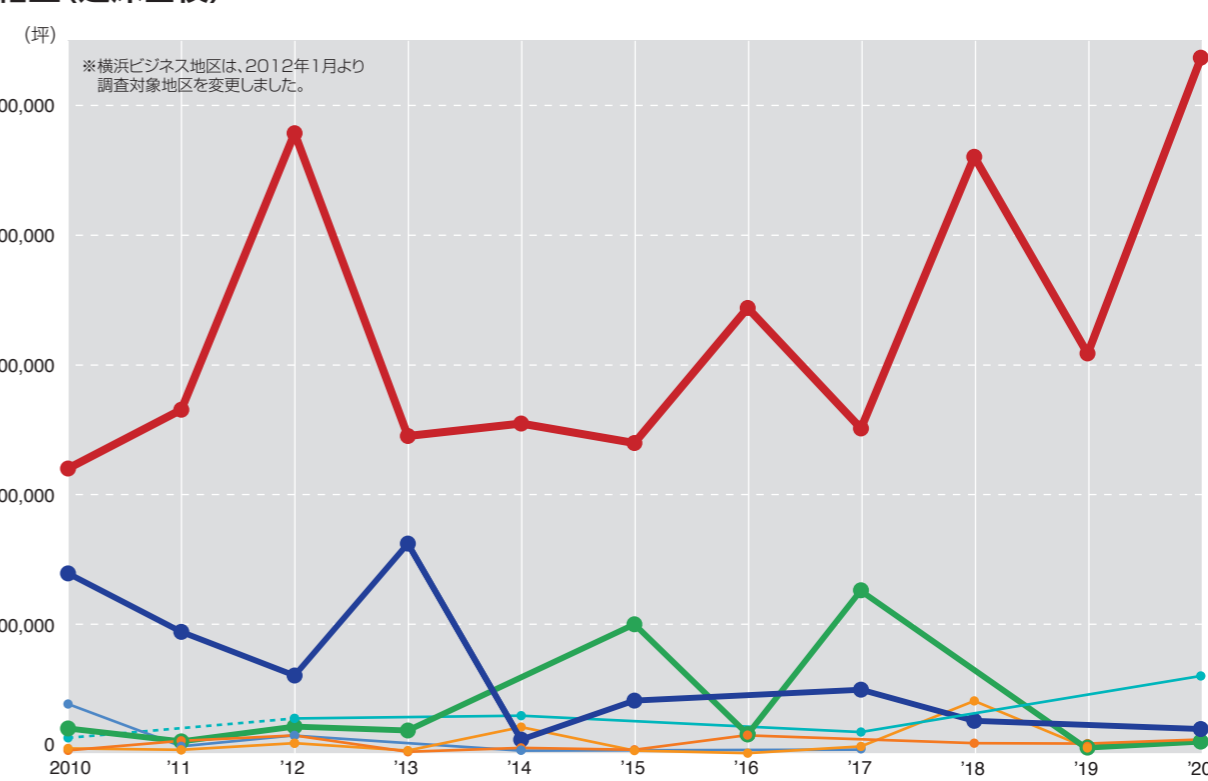
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,592棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／811棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／391棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／349棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／415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／587棟

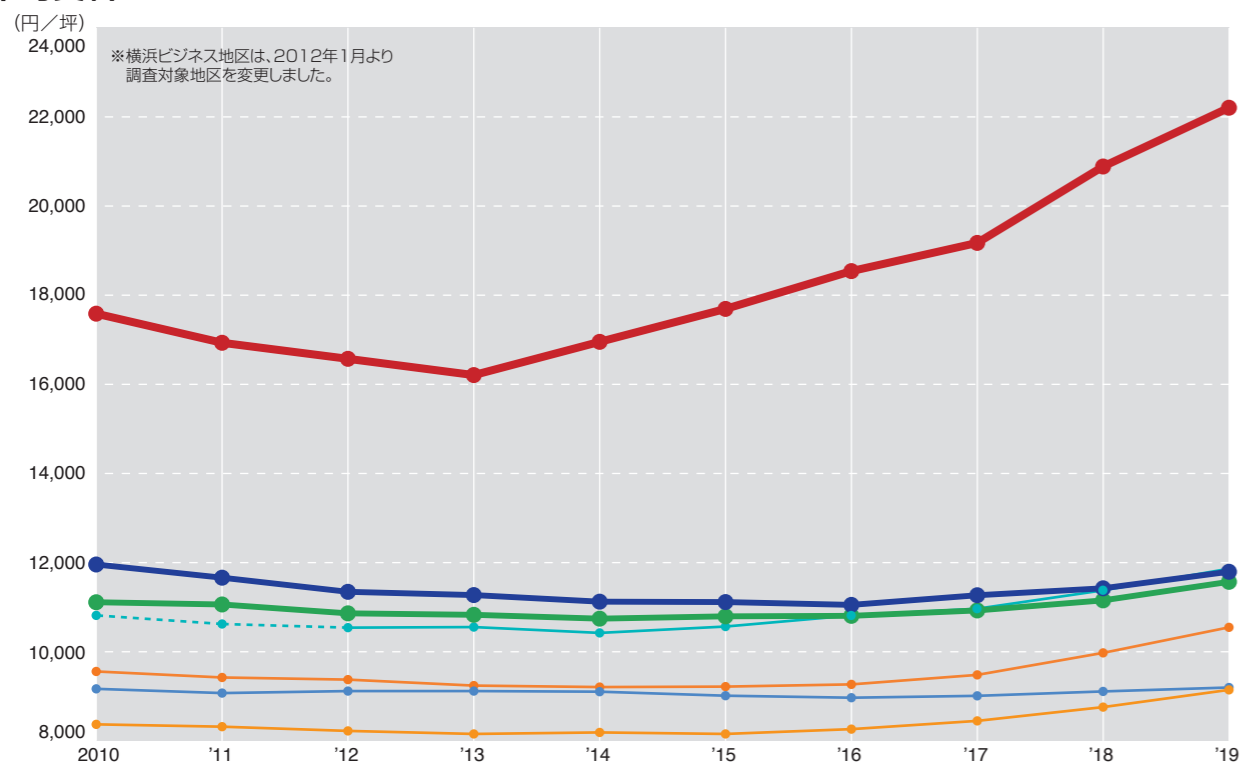
平均空室率



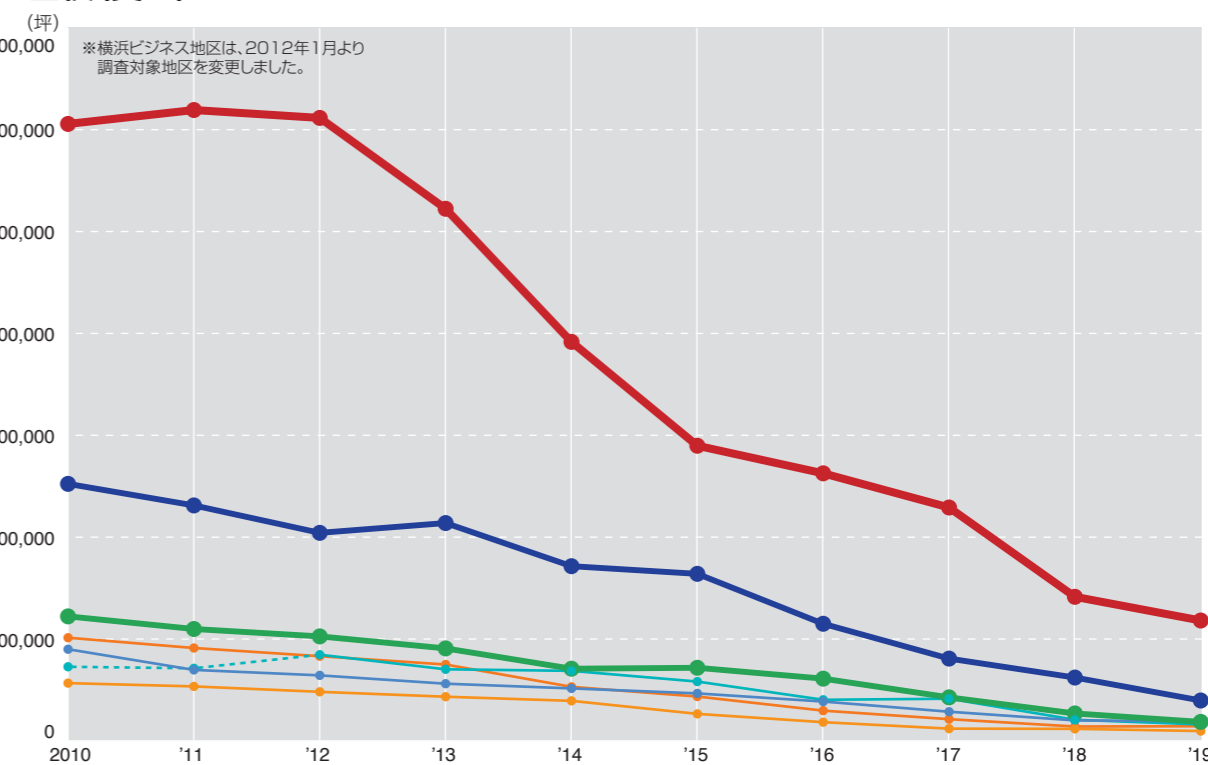
供給量(延床面積)



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。

調査対象ビル数 ■ 仙台ビジネス地区**349棟**。
（新築ビル**0棟**、既存ビル**349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%

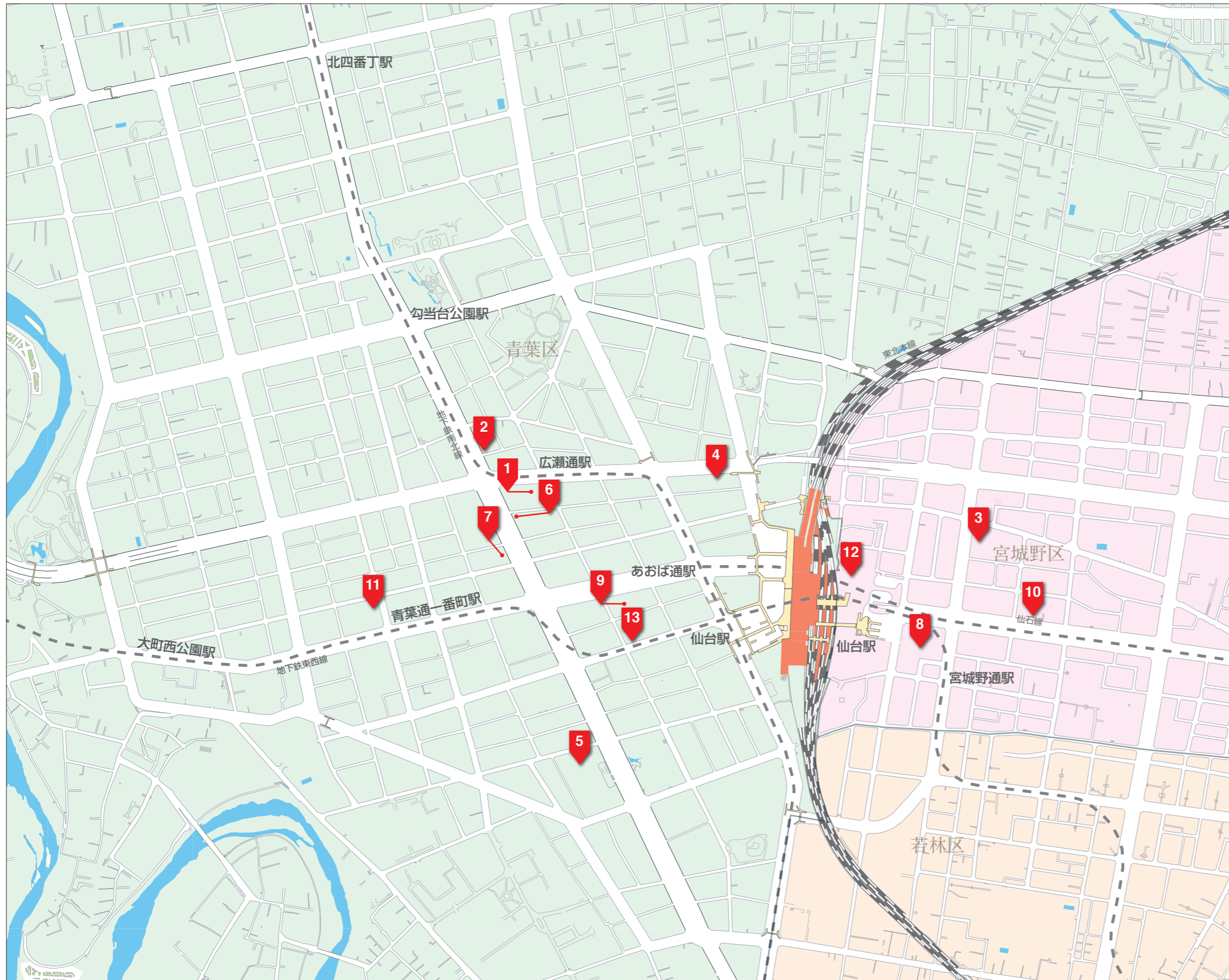
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2019年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2010年～2018年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいまずので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2019年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2019年5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 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
- 2 仙台北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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 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
- 9 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
- 10 仙台宮城野ビル**
2020年6月竣工/延床面積:約4,312坪/地上16階
- 11 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
- 12 仙台駅東口オフィス(仮称)**
2021年1月竣工/延床面積:約7,743坪/地上13階・地下1階
- 13 ミレーネT仙台ビル**
2021年7月竣工/延床面積:約2,959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、2009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。

(2020年2月時点)

仙台ビジネス地区①

2019年の動向

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年の1月から9月は拡張移転や郊外からの移転、分室の開設などによる成約が見られたことや、解約の影響も小さかったことから平均空室率は低下傾向で推移し、9月には月次統計を開始して以降最も低い水準まで低下しましたが、10月以降は成約の動きが減少する中、オフィスの統合や店舗の閉店などに伴う解約の影響が見られ、平均空室率は小幅な上昇が続きました。仙台ビジネス地区では2017年以降は新規供給がないことや既存ビルの大型空室が少ない状況ということもあり、テナントの動きにやや停滞感があったため、仙台ビジネス地区全体でこの1年間で減少した空室面積は約9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円、前年同月比0.97% (88円) 上げました。おおむね上昇傾向で推移していたものの、一部では募集賃料の下方見直しの動きも見られたことから、年間を通して9千1百円台で推移しました。(S.M)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲ / 4.58%、前月比0.18ポイント上昇。1月は新規進出や拡張移転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動きがあったため、空室面積が約9百坪増加した。平均賃料は9,106円、前月比0.03% (3円) 下げた。

2月▼ / 4.52%、前月比0.06ポイント低下。2月は縮小や撤退などによる解約の影響も出ていたものの、統合や郊外からの移転に伴う成約の動きが見られたことから、空室面積が小幅に減少した。平均賃料は9,117円、前月比0.12% (11円) 上昇した。

3月▼ / 4.48%、前月比0.04ポイント低下。3月は拡張移転のほか、郊外からの移転や新規進出などの中小規模の成約が見られたものの、テナントの動きが少なかったことや、一部で縮小に伴う大型解約の動きがあったことから、空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は9,131円、前月比0.15% (14円) 上昇した。

4月▼ / 4.47%、前月比0.01ポイント低下。4月は中小規模の拡張移転や館内増床などの成約が見られた一方で、成約と同規模の解約の動きも出ていたことから、空室面積の増減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9,134円、前月比0.03% (3円) 上昇した。

5月▼ / 4.41%、前月比0.06ポイント低下。5月は拡張移転などに伴う小規模な成約はあったものの、成約・解約ともにテナントの動きが少なかったことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は9,138円、前月比0.04% (4円) 上昇した。

6月▼ / 4.18%、前月比0.23ポイント低下。6月はコールセンターの分室開設に伴う大型成約が見られたことや、解約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9,150円、前月比0.13% (12円) 上昇した。

7月▲ / 4.24%、前月比0.06ポイント上昇。7月は解約の影響は小さかったものの、成約の動きが少なく、いずれも小規模に止まっていたことから、空室面積が小幅に増加した。平均賃料は9,169円、前月比0.21% (19円) 上昇した。

8月▼ / 4.09%、前月比0.15ポイント低下。8月は拡張移転や館内増床などの中小規模の成約のほか、店舗の出店に伴う成約の動きが見られた。解約の影響も小さかったこともあり、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は9,175円、前月比0.07% (6円) 上昇した。

9月▼ / 4.07%、前月比0.02ポイント低下。9月は成約の動きが少なかったことや、解約の影響も小さかったため、空室面積の増減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9,169円、前月比0.07% (6円) 下げた。

10月▲ / 4.14%、前月比0.07ポイント上昇。10月は成約の動きが小規模に止まる中、統合や縮小に伴う解約の影響が見られたことから、空室面積が約3百坪増加した。平均賃料は9,178円、前月比0.10% (9円) 上昇した。

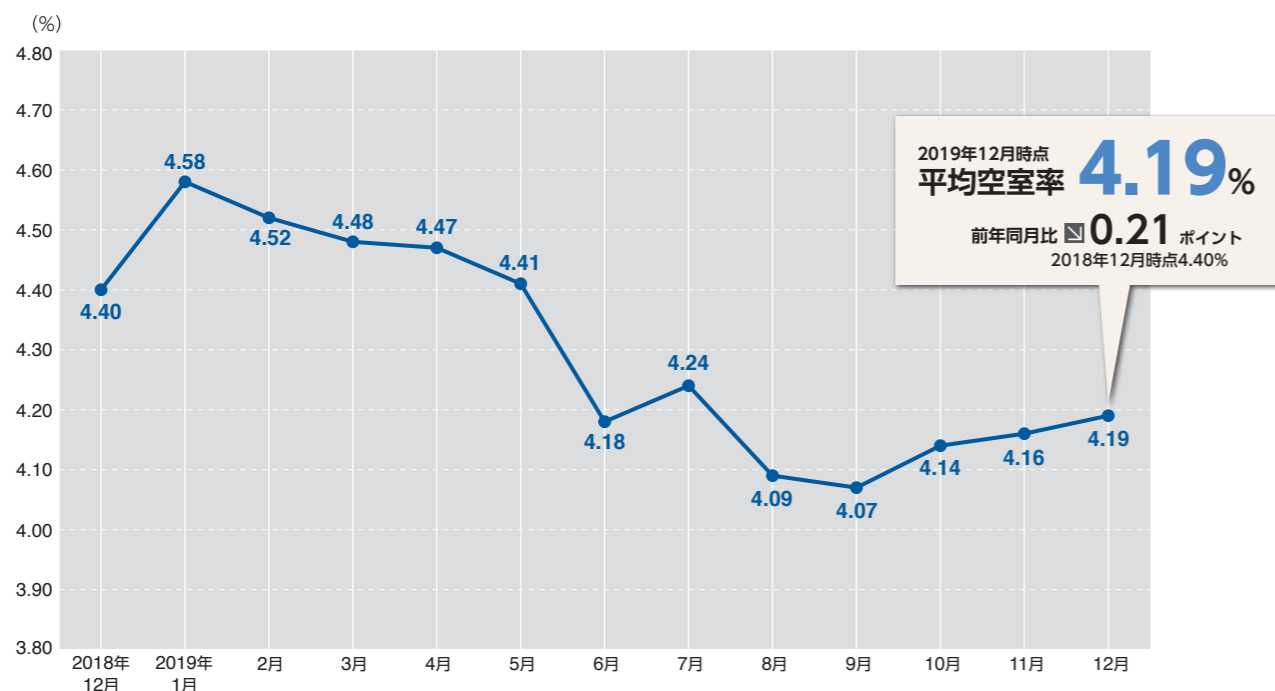
11月▲ / 4.16%、前月比0.02ポイント上昇。11月は成約の動きが少なかったことや、撤退や店舗の閉店などに伴う解約の影響も見られたことから、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は9,191円、前月比0.14% (13円) 上昇した。

12月▲ / 4.19%、前月比0.03ポイント上昇。12月は成約の動きが小規模に止まる中、統合や店舗の閉店などに伴う解約の影響が見られたことから、空室面積がわずかに増加し、平均空室率は3カ月連続の上昇となった。平均賃料は9,197円、前月比0.07% (6円) 上昇した。

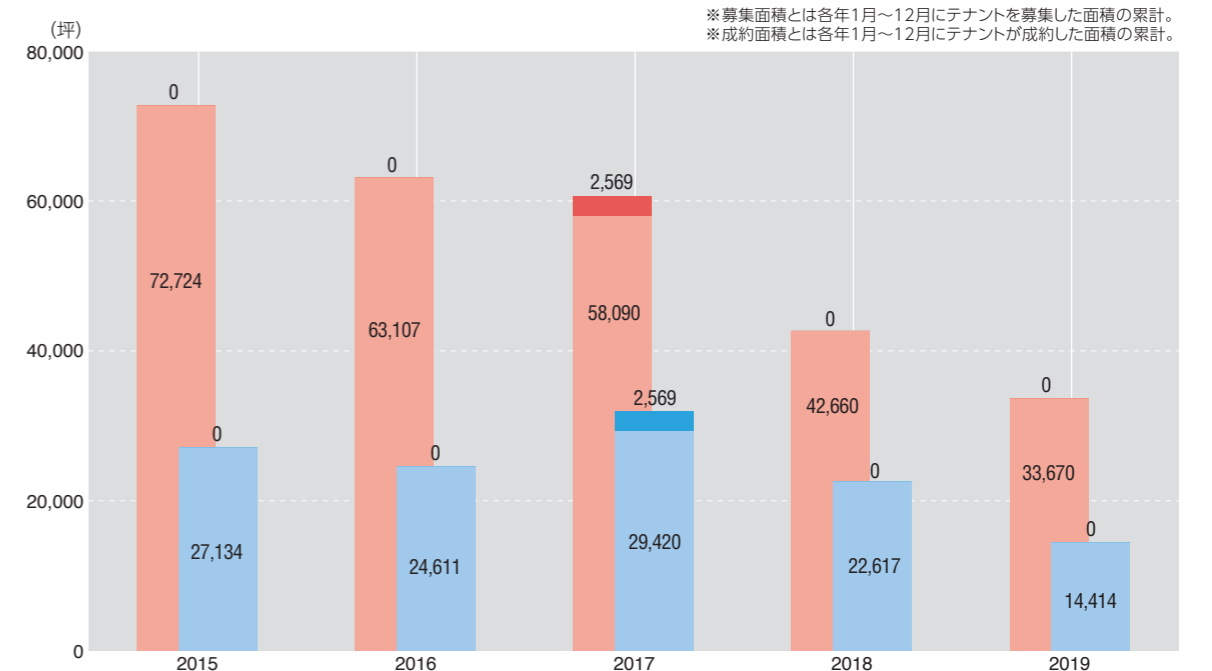
今後の状況

仙台ビジネス地区の2020年の新規供給量(延床面積)は9,392坪。供給棟数は3棟あり、駅前地区では1月に「仙台花京院テラス(延床面積1,693坪)」、駅東地区では6月に「仙台宮城野ビル(延床面積4,312坪)」、一番町周辺地区では10月に「新仙台ビルディング(延床面積3,387坪)」が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが順調に進んでいるため、満室や高稼働での竣工が見込まれています。賃料相場については平均空室率が4%台と低い水準で推移していることから、新規募集賃料は引き続き上昇傾向で推移すると思われます。また、継続テナントの賃料改定の動きが進むことも予想されるなど、賃料相場は緩やかな上昇が続くそうです。2020年は仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給になるため、オフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(S.M)

平均空室率(月次) —●— 平均



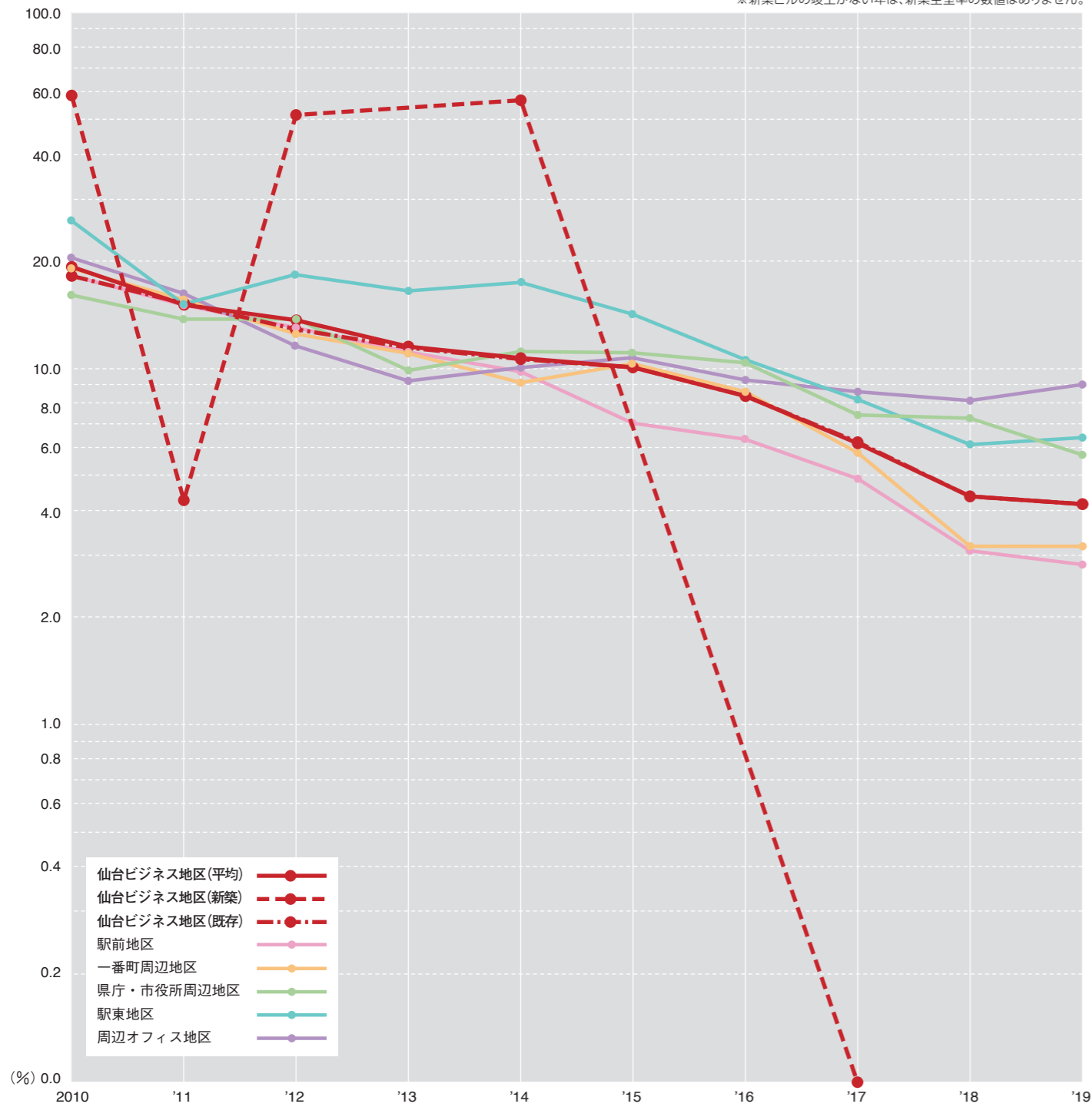
募集面積と成約面積



※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。
 ※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。

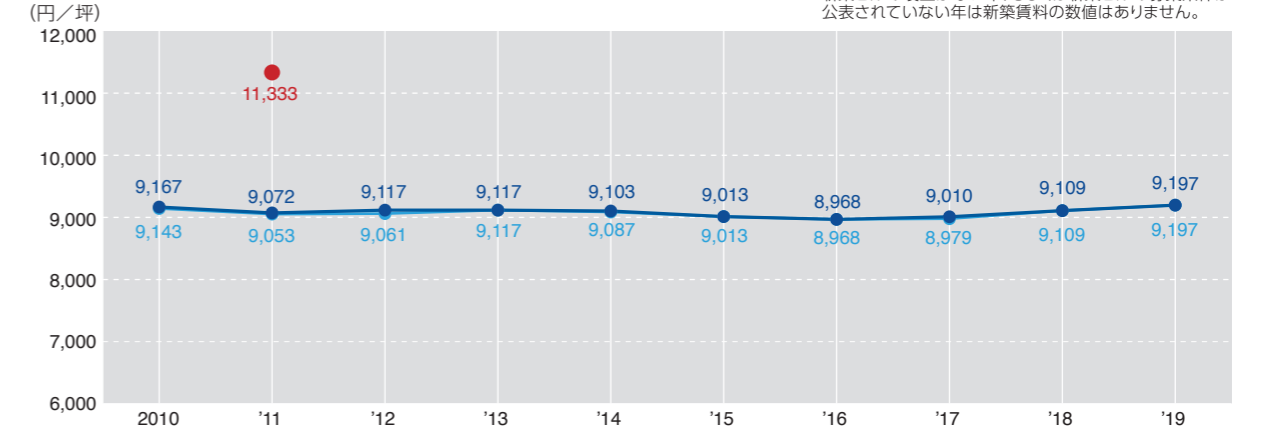
仙台ビジネス地区②

空室率

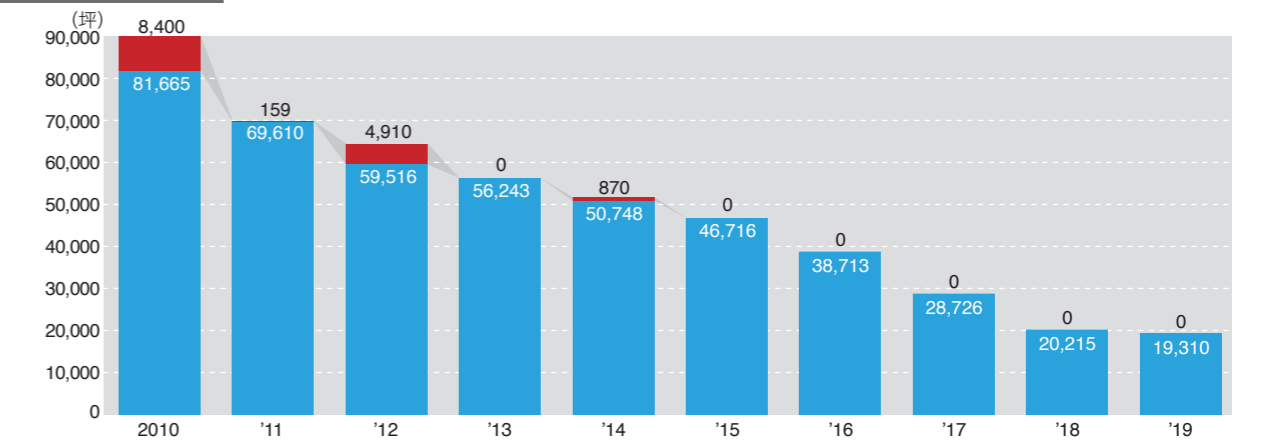


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	696,823	696,389	705,908	703,656	703,737	700,887	700,956	704,789	697,128	698,698
貸室面積(坪)	464,131	463,475	469,265	467,463	466,847	464,798	462,466	465,035	459,877	461,055
空室面積(坪)	90,065	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310
空室率/平均(%)	19.41	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19
空室率/新築(%)	58.27	4.31	51.53	—	57.43	—	—	0.00	—	—
空室率/既存(%)	18.16	15.14	12.95	12.03	10.91	10.05	8.37	6.21	4.40	4.19
空室のあるビル比率(%)	84.25	83.98	78.21	78.87	81.92	77.05	73.43	66.95	63.79	57.59

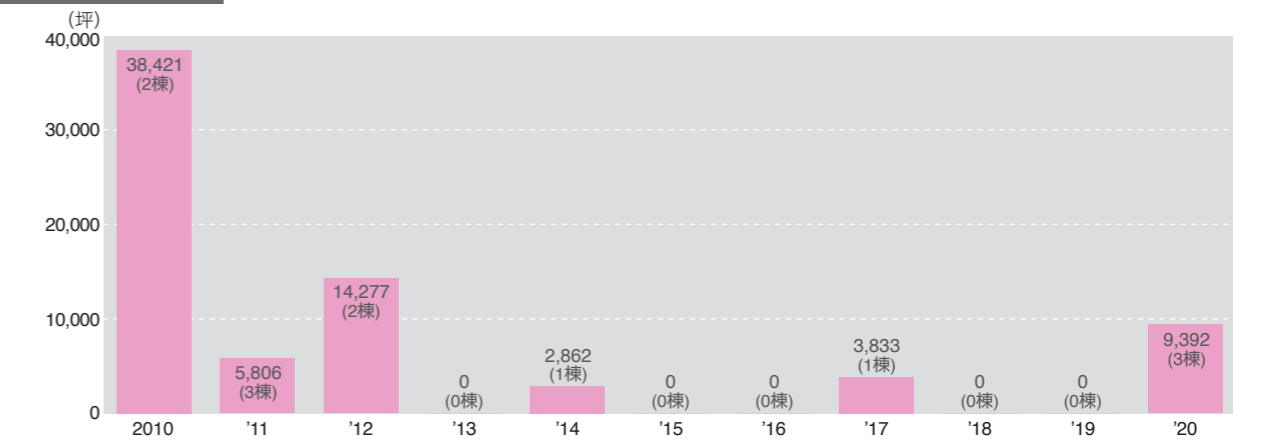
平均賃料



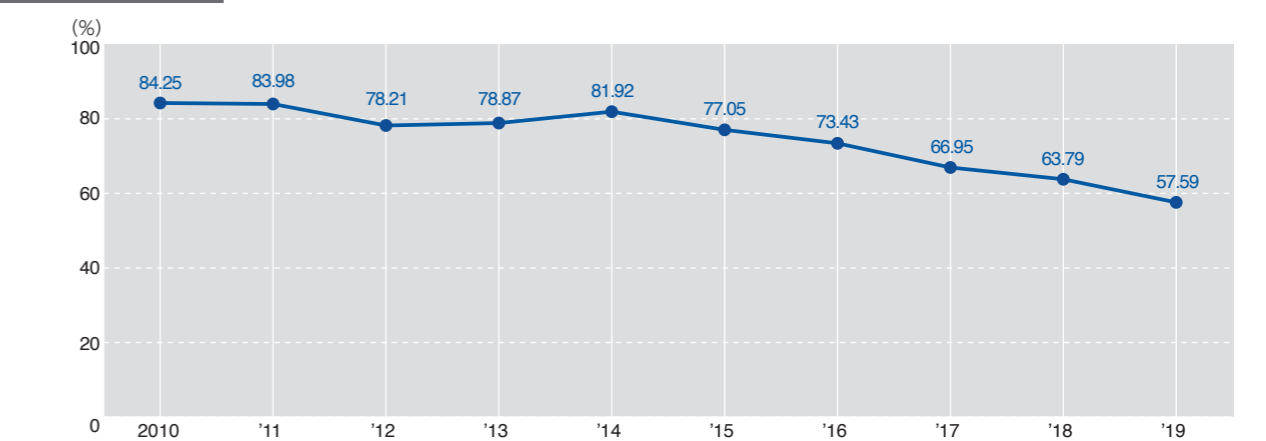
空室面積



新築ビルの供給量



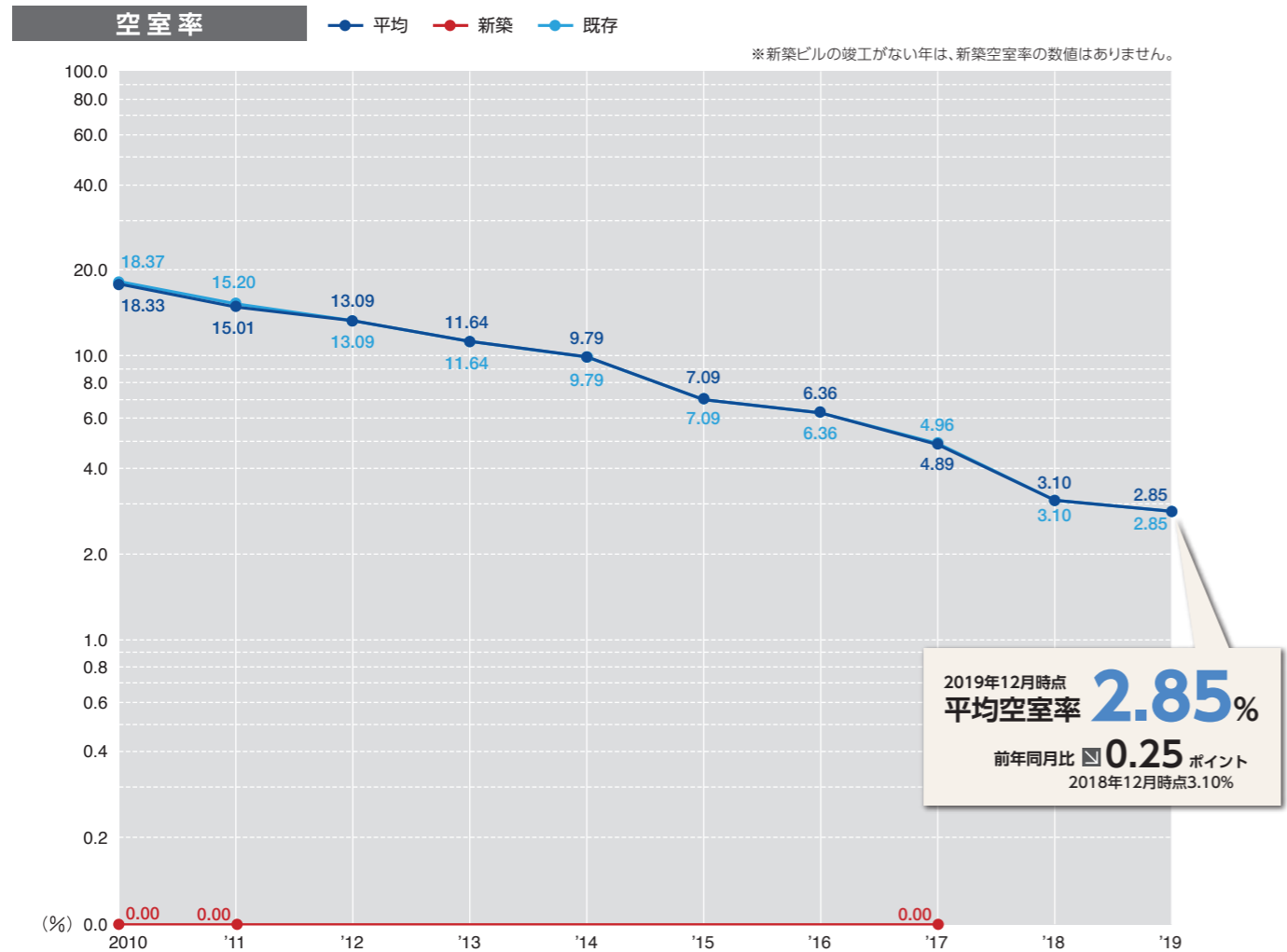
空室のあるビル比率



駅前地区

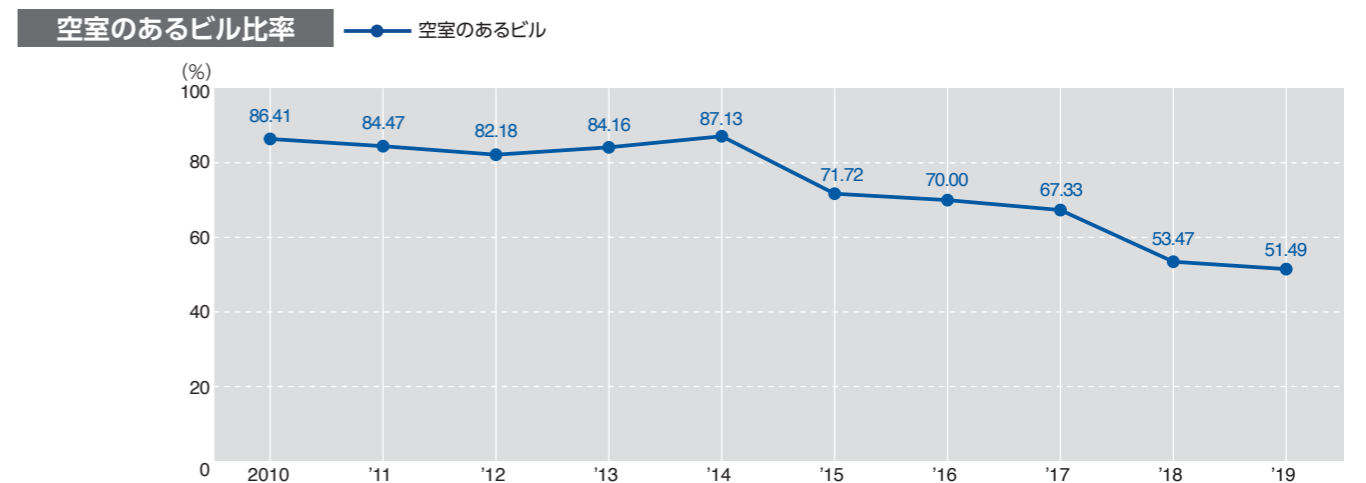
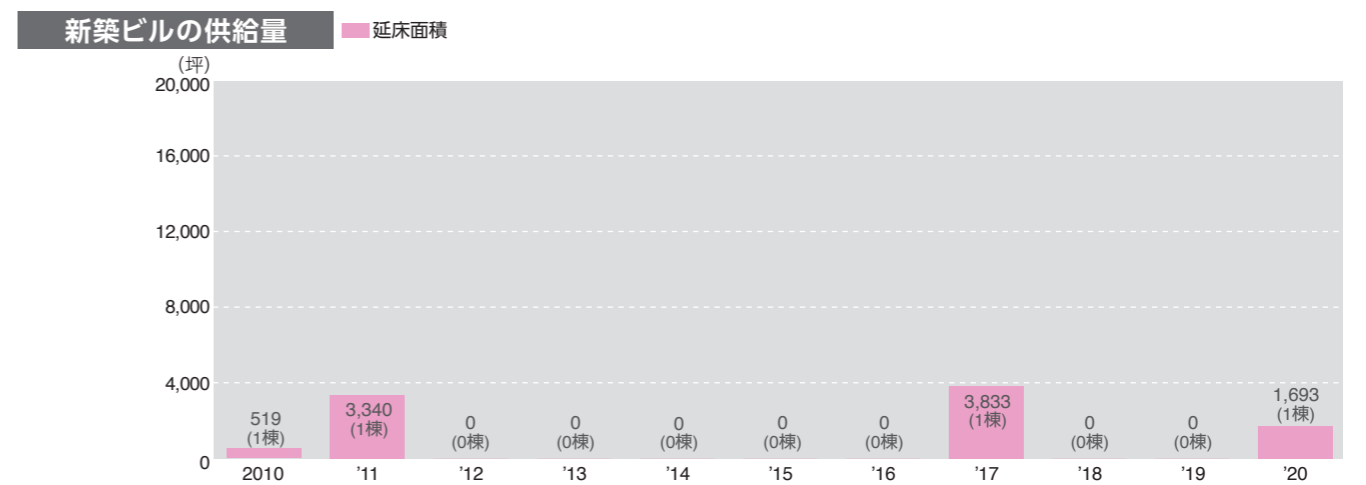
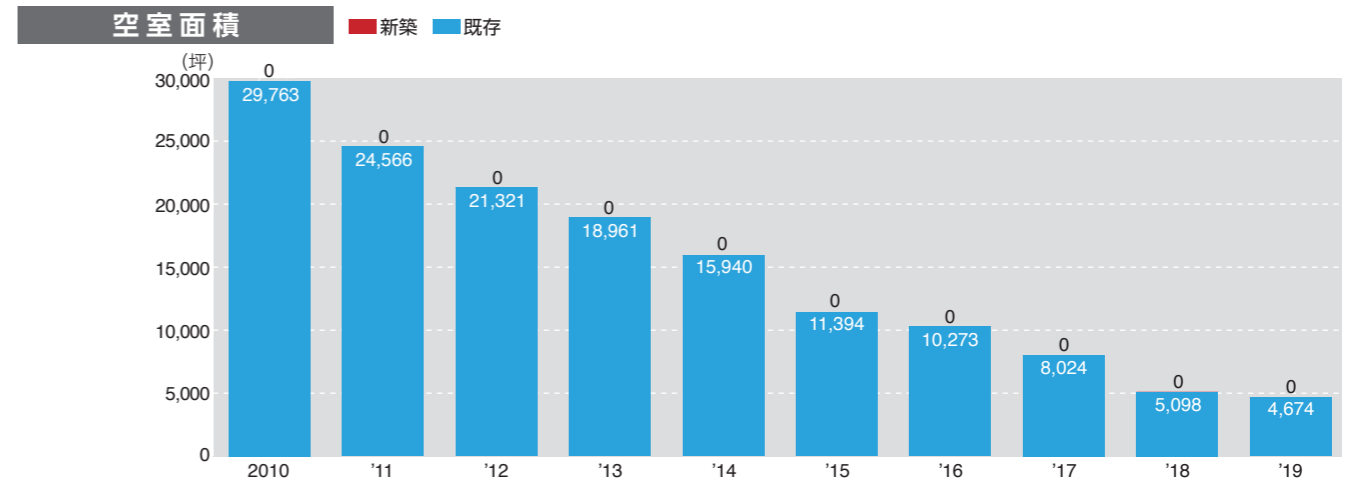
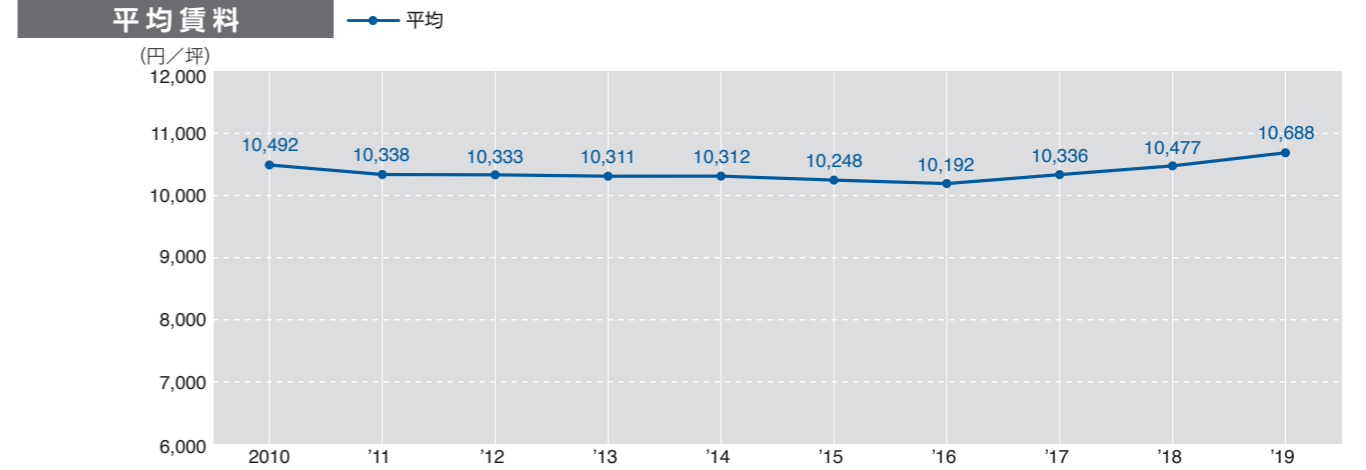
2019年の動向 および今後の状況

駅前地区の2019年12月時点の平均空室率は2.85%、前年同月比0.25ポイント下げました。2019年の1月から6月は新規進出や他地区からの移転に伴う大型成約が見られ、平均空室率の低下が続きました。7月以降は館内縮小や撤退、店舗の閉店による解約の影響もあったものの、拡張移転や立退きビルからの移転などに伴う中小規模の成約が見られたため、駅前地区の空室面積はこの1年間で約4百坪減少し、平均空室率が3%台から2%台に低下しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移し、10月に2003年4月以来の1万6百円台まで上昇、12月時点では前年同月比2.01%（211円）上げて10,688円となりました。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0.34ポイント上げて3.05%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.21ポイント下げて1.91%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比3.73ポイント下げて4.77%となりました。2020年は3年ぶりの新規供給となる「仙台花京院テラス（延床面積1,693坪）」が1月に竣工する予定です。同ビルは満室稼働が予定されていることもあり、駅前地区ではオフィス不足の状況が続くと思われるが、一部では縮小などの動きも見られるため、オフィス市場は賃料相場も含め小幅な変動で推移しそうです。（H.I）



2019年12月時点
平均空室率 **2.85%**
前年同月比 **0.25** ポイント
2018年12月時点3.10%

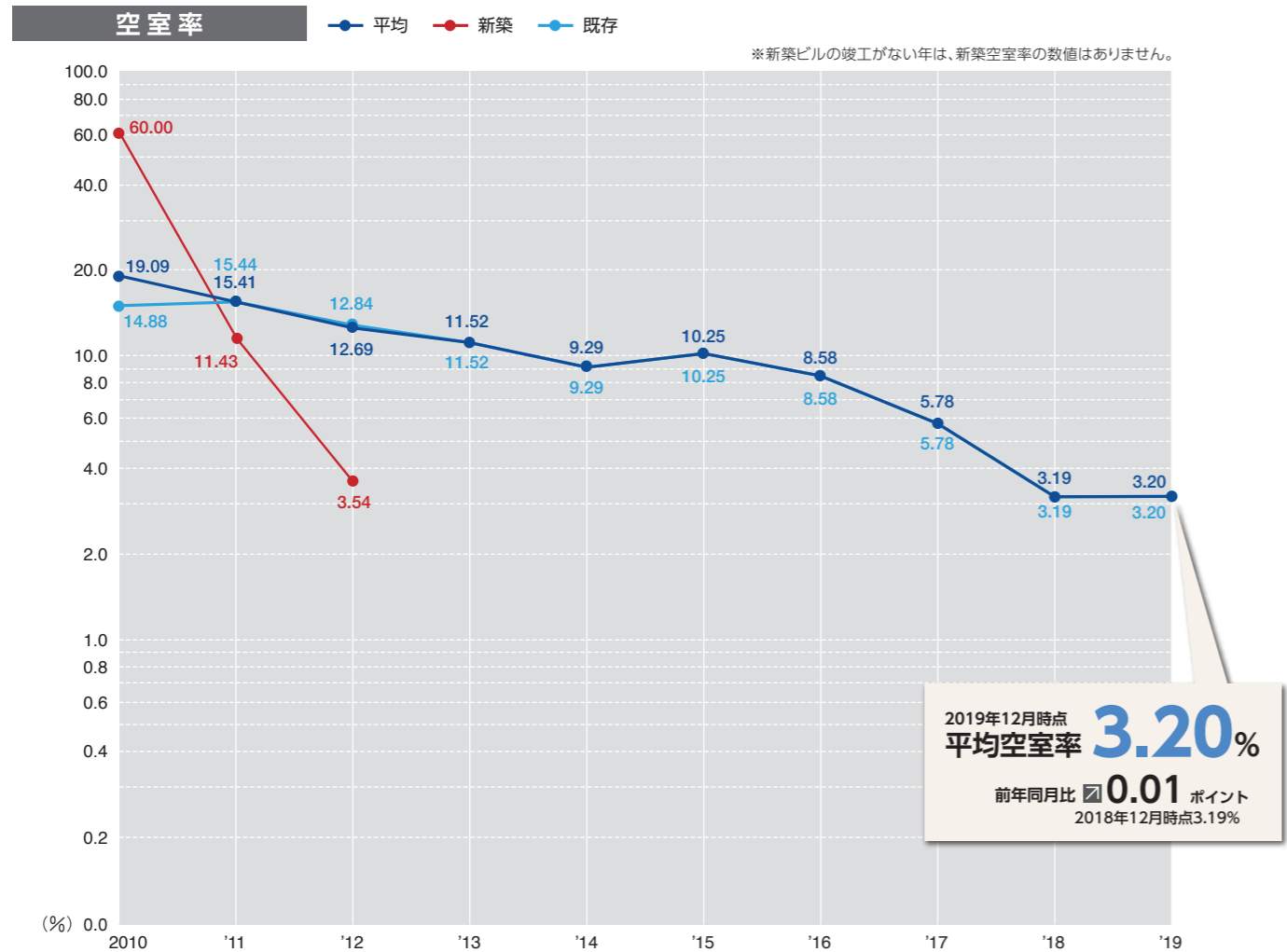
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	257,336	259,567	258,552	258,552	258,552	255,413	259,828	263,661	263,661	263,661
貸室面積(坪)	162,410	163,678	162,866	162,866	162,866	160,603	161,623	164,192	164,192	164,192
空室面積(坪)	29,763	24,566	21,321	18,961	15,940	11,394	10,273	8,024	5,098	4,674
空室率/平均(%)	18.33	15.01	13.09	11.64	9.79	7.09	6.36	4.89	3.10	2.85
空室のあるビル比率(%)	86.41	84.47	82.18	84.16	87.13	71.72	70.00	67.33	53.47	51.49



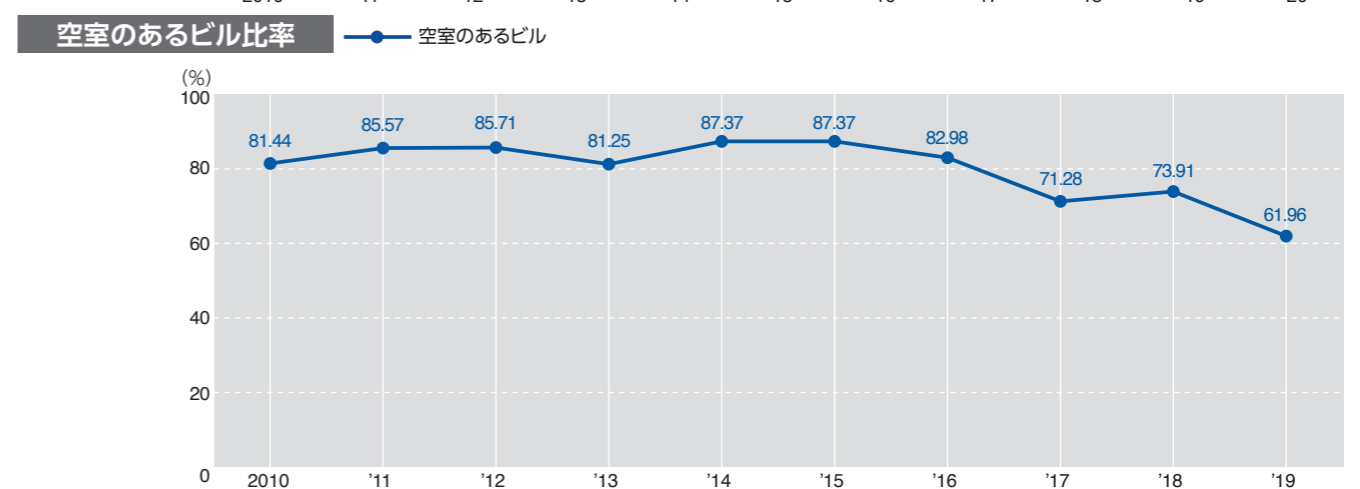
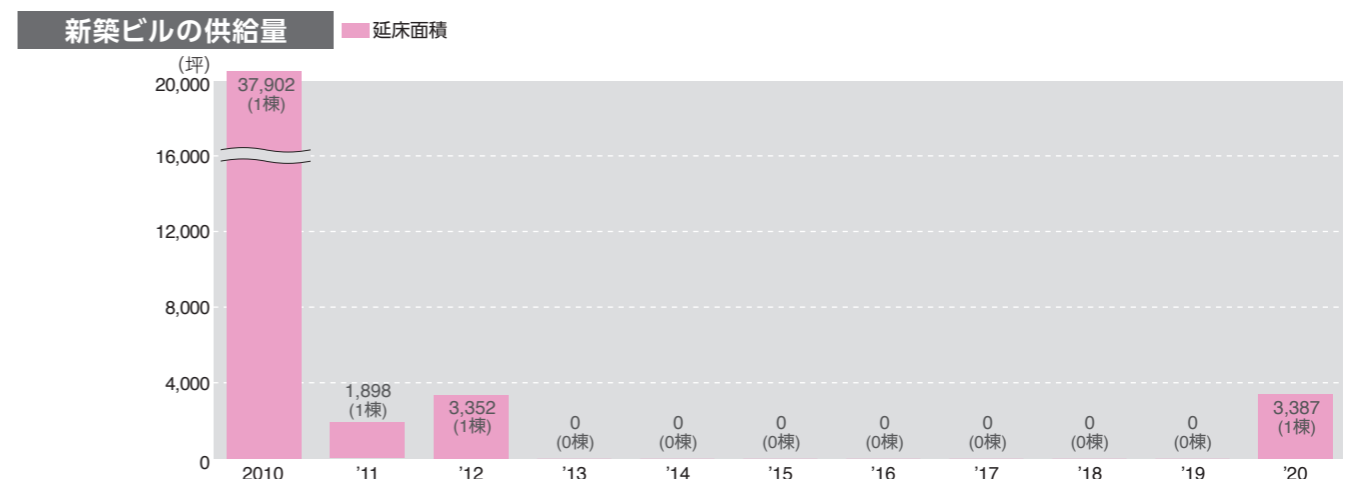
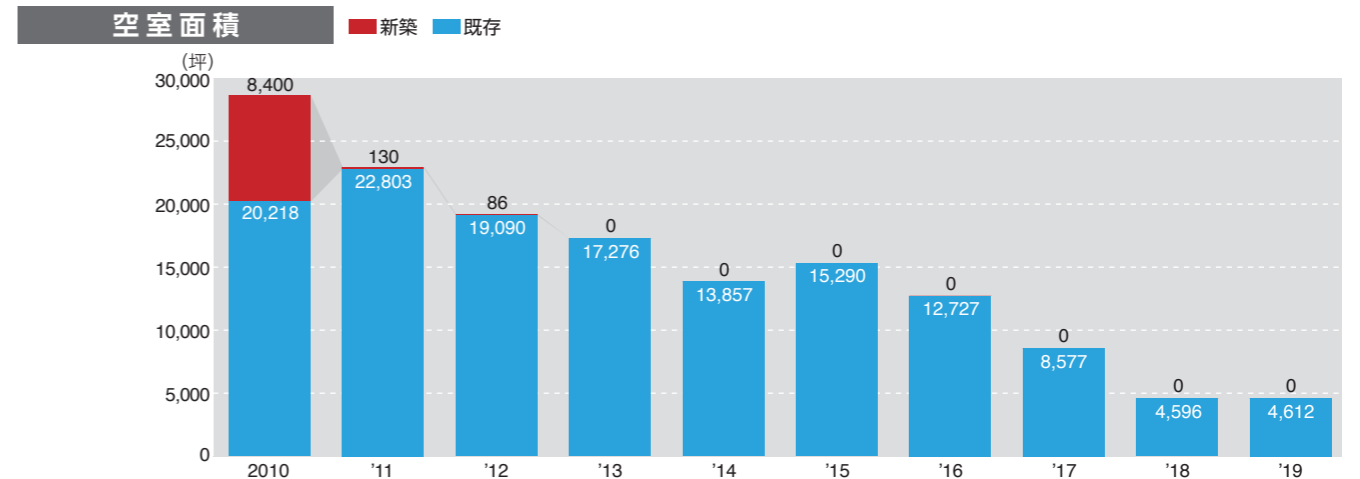
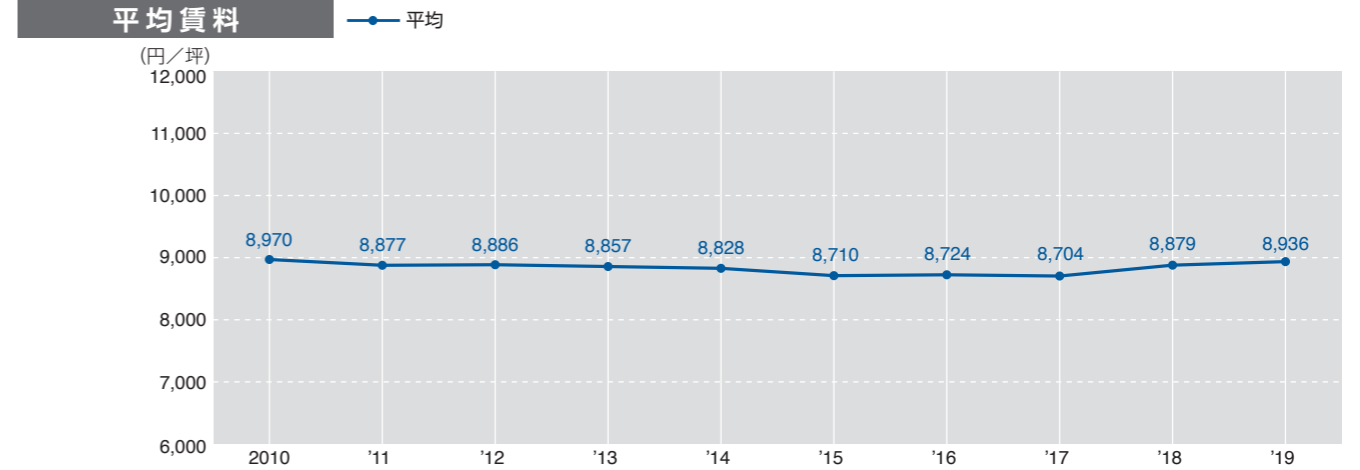
一番町周辺地区

2019年の動向 および今後の状況

一番町周辺地区の2019年12月時点の平均空室率は3.20%、前年同月比0.01ポイント上げました。2019年は他地区からの拡張移転や立退きに伴う移転、館内増床など中小規模の成約の動きが見られたものの、縮小や集約による大型解約の動きがあったことから、一番町周辺地区の空室面積はこの1年間で大きな増減が見られず、平均空室率は年間を通して3%台で推移しました。12月時点の平均賃料は8,936円、前年同月比0.64%(57円)上げました。平均賃料は小幅な下落も見られましたが、おおむね上昇傾向で推移していたため、2月には2012年8月以来の8千9百円台となりました。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0.83ポイント上げて2.09%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.61ポイント下げて3.31%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.82ポイント下げて7.63%となりました。中型ビル、小型ビルは4年連続で平均空室率が低下しました。2020年の新規供給は1棟あり、10月に「新仙台ビルディング(延床面積3,387坪)」が竣工予定です。募集状況は順調に推移しており、高稼働での竣工が見込まれています。一番町周辺地区では8年ぶりの新規供給となるため、同ビルへの移転に伴う二次空室の動向も注目されます。(T.W)



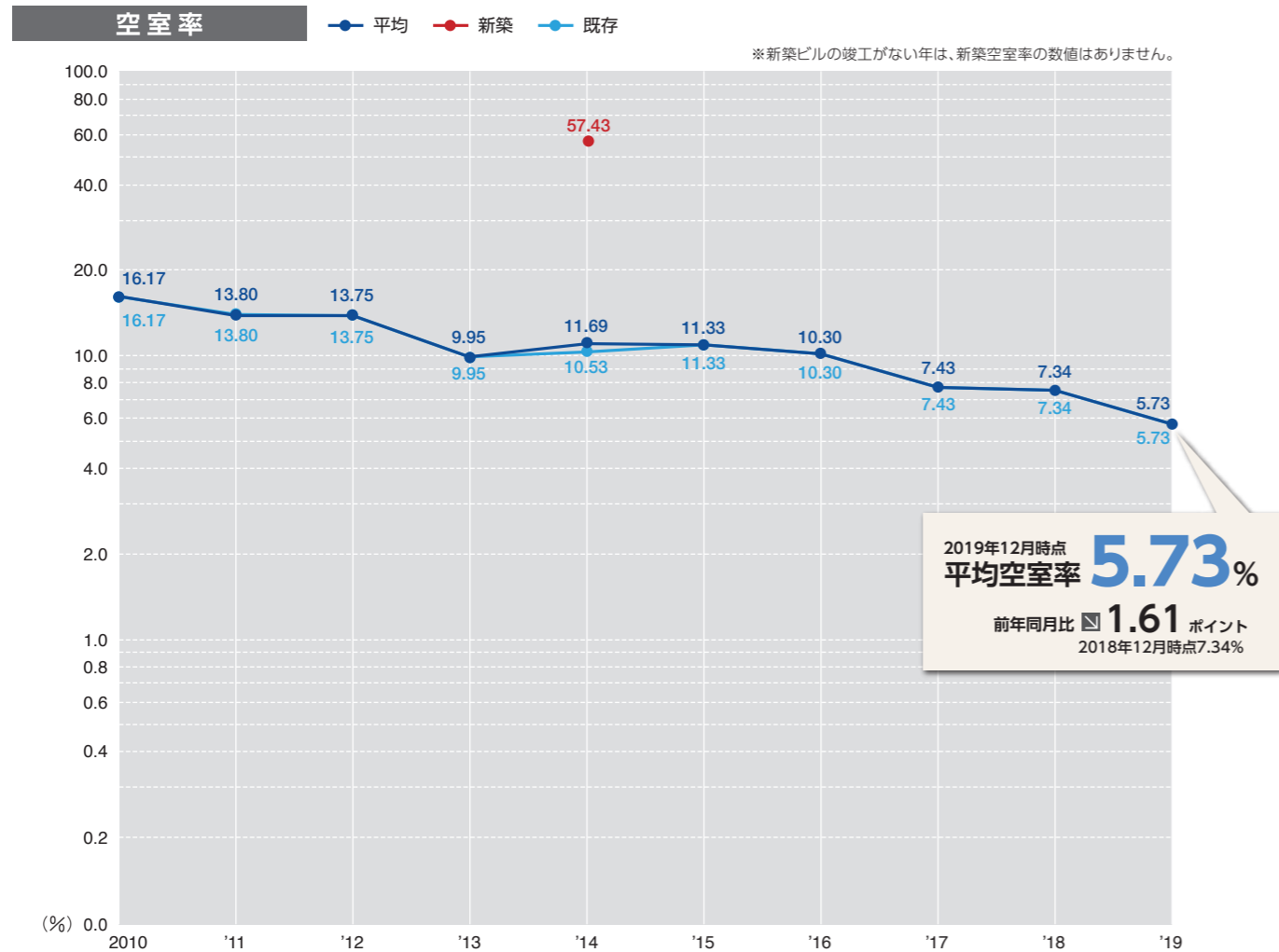
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	228,563	227,127	230,289	228,811	227,905	227,880	226,676	226,676	220,516	220,516
貸室面積(坪)	149,884	148,853	151,129	149,946	149,221	149,201	148,298	148,298	144,145	144,145
空室面積(坪)	28,618	22,933	19,176	17,276	13,857	15,290	12,727	8,577	4,596	4,612
空室率/平均(%)	19.09	15.41	12.69	11.52	9.29	10.25	8.58	5.78	3.19	3.20
空室のあるビル比率(%)	81.44	85.57	85.71	81.25	87.37	87.37	82.98	71.28	73.91	61.96



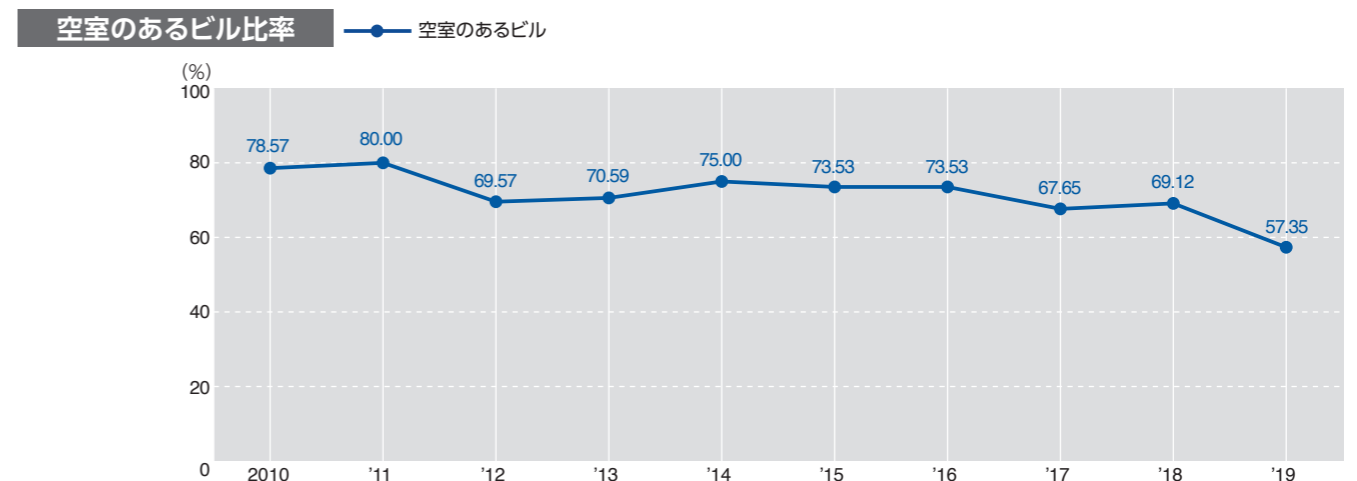
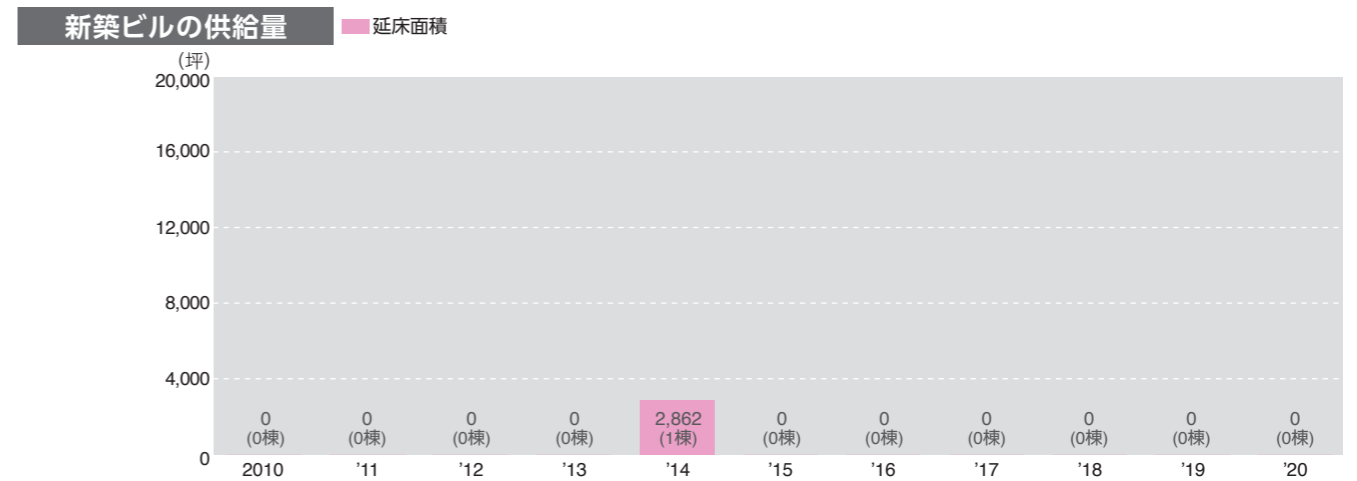
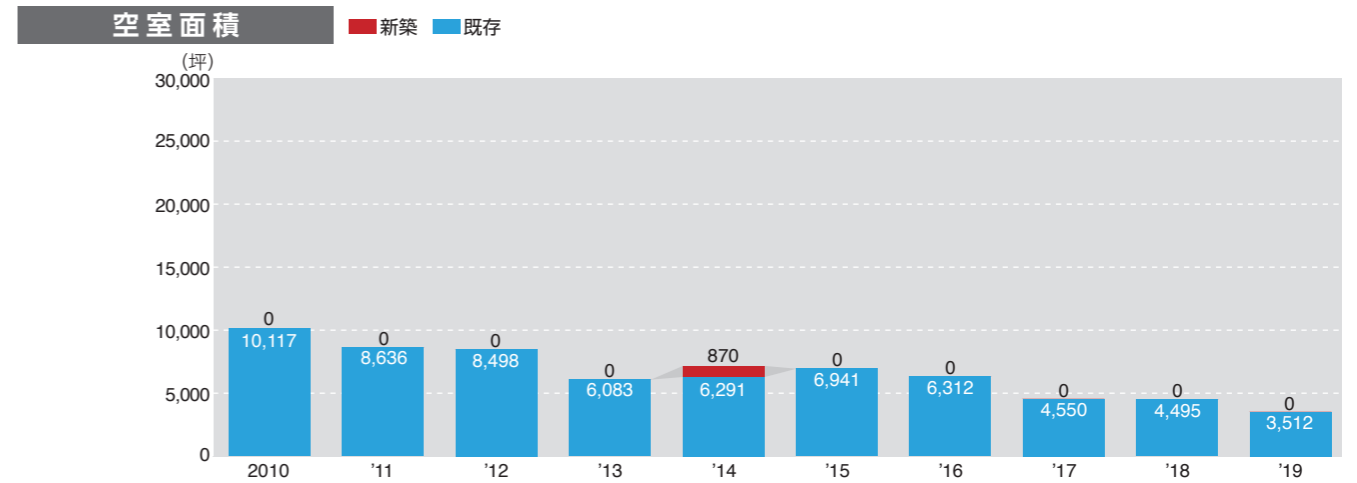
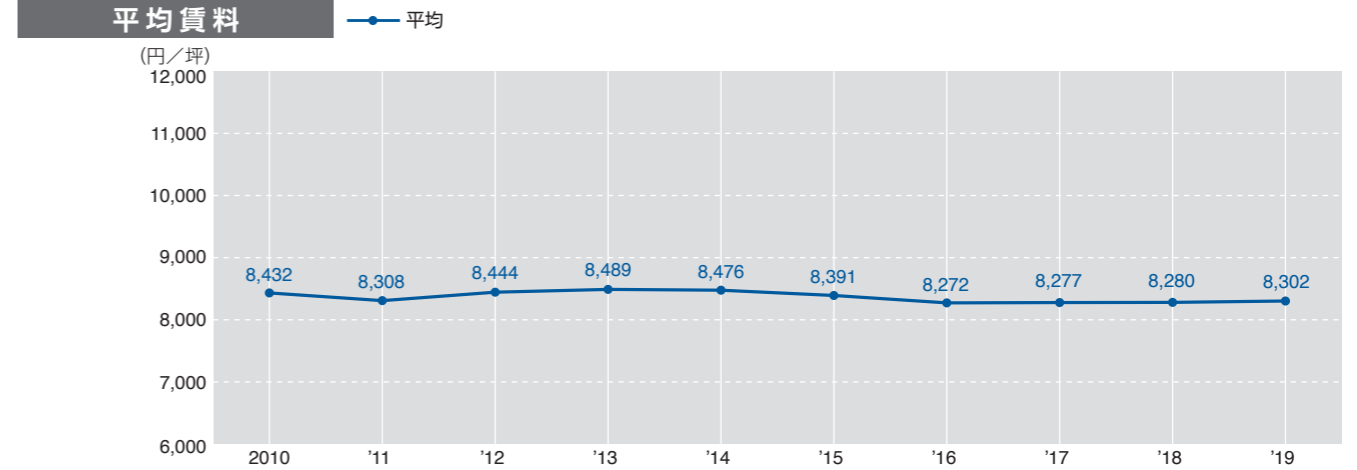
県庁・市役所周辺地区

2019年の動向 および今後の状況

県庁・市役所周辺地区の2019年12月時点の平均空室率は5.73%、前年同月比1.61ポイント下げました。2019年は館内縮小や自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きが一部で出ていたものの、郊外や他地区からの移転のほか、分室の開設や店舗の新規出店などによる大型成約があったことから、県庁・市役所周辺地区の空室面積がこの1年間で約1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,302円、前年同月比0.27% (22円) 上げました。平均空室率の低下に伴って、平均賃料もおおむね上昇傾向で推移しましたが、一時的に小幅な下落も見られました。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2.40ポイント下げて1.38%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.50ポイント上げて7.37%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.76ポイント下げて6.54%となりました。大型ビルの平均空室率が1%台に低下し、空室在庫が極めて少ない状況になっています。県庁・市役所周辺地区では2020年も新規供給の予定はありません。既存ビルでも大型需要に対応できる空室が極めて少ないこともあり、平均空室率や賃料相場は小幅な変動で推移すると思われます。(M.K)



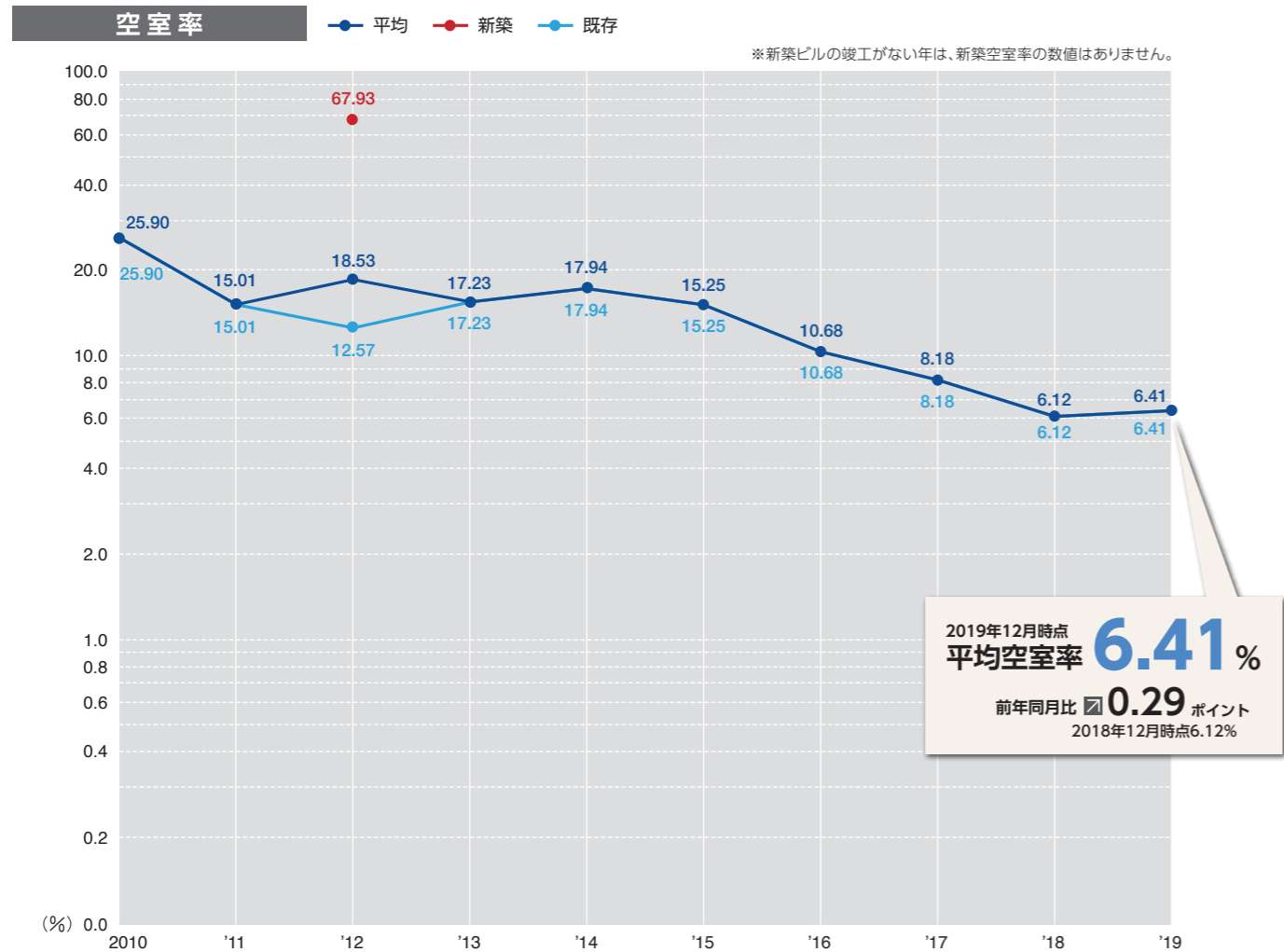
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	85,931	85,931	84,936	84,162	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149	85,149
貸室面積(坪)	62,580	62,580	61,784	61,165	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274	61,274
空室面積(坪)	10,117	8,636	8,498	6,083	7,161	6,941	6,312	4,550	4,495	3,512
空室率/平均(%)	16.17	13.80	13.75	9.95	11.69	11.33	10.30	7.43	7.34	5.73
空室のあるビル比率(%)	78.57	80.00	69.57	70.59	75.00	73.53	73.53	67.65	69.12	57.35



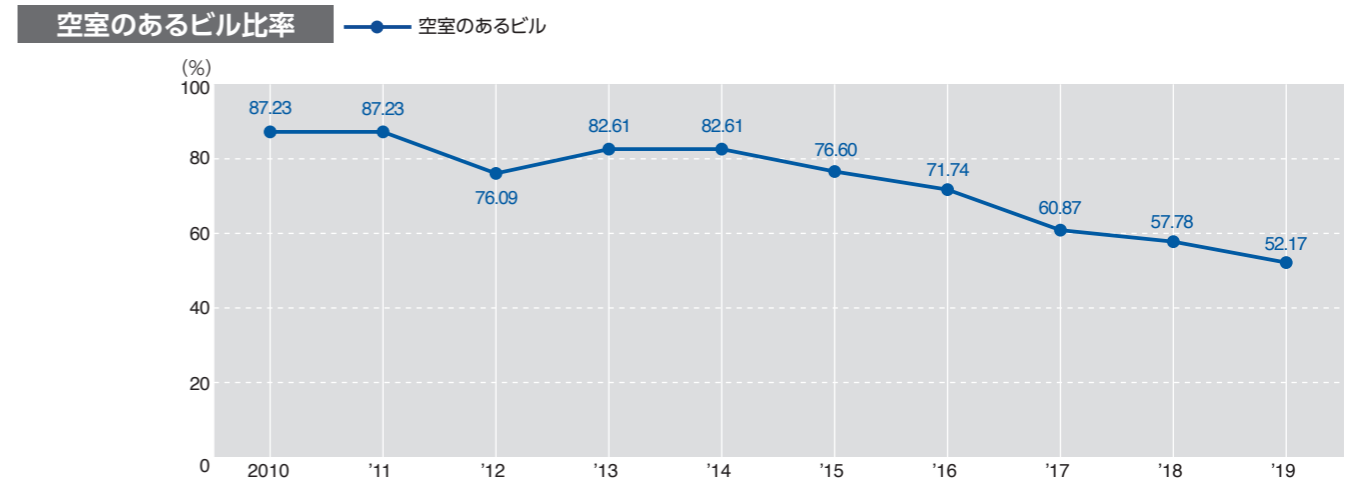
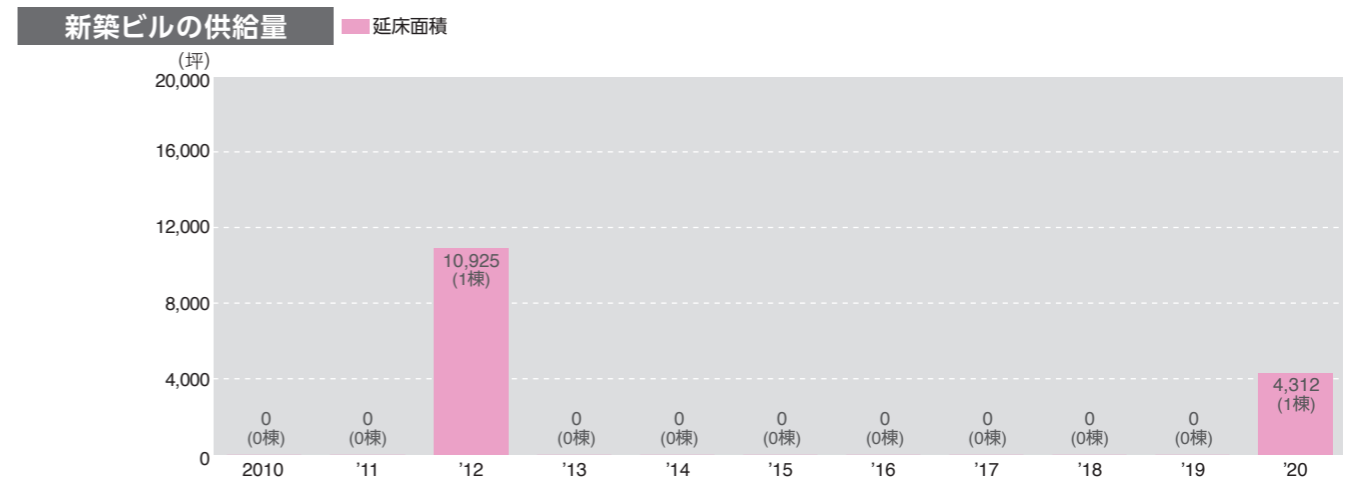
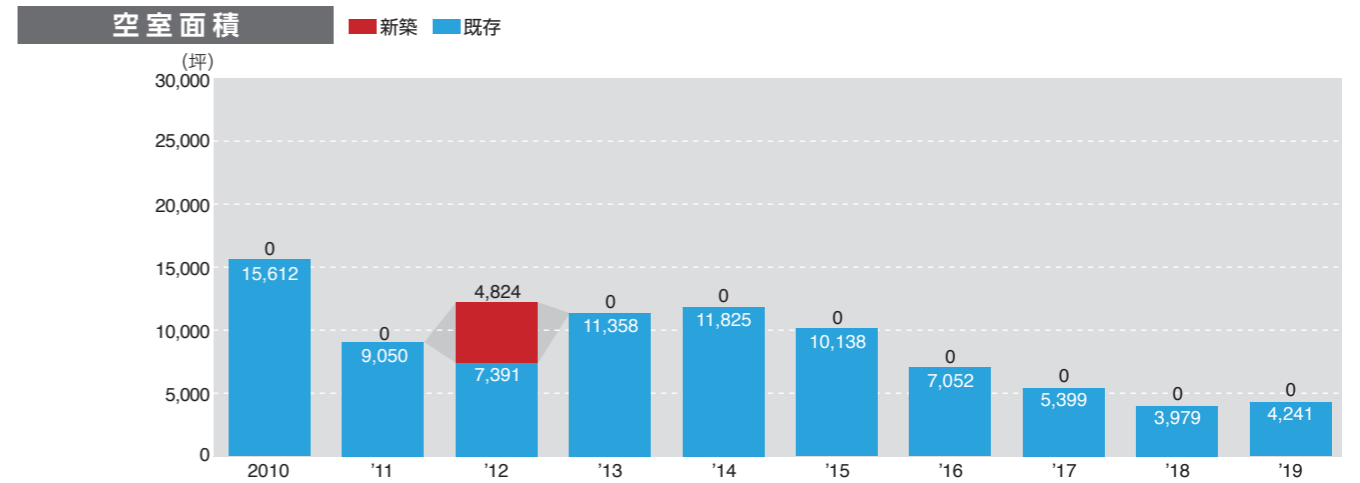
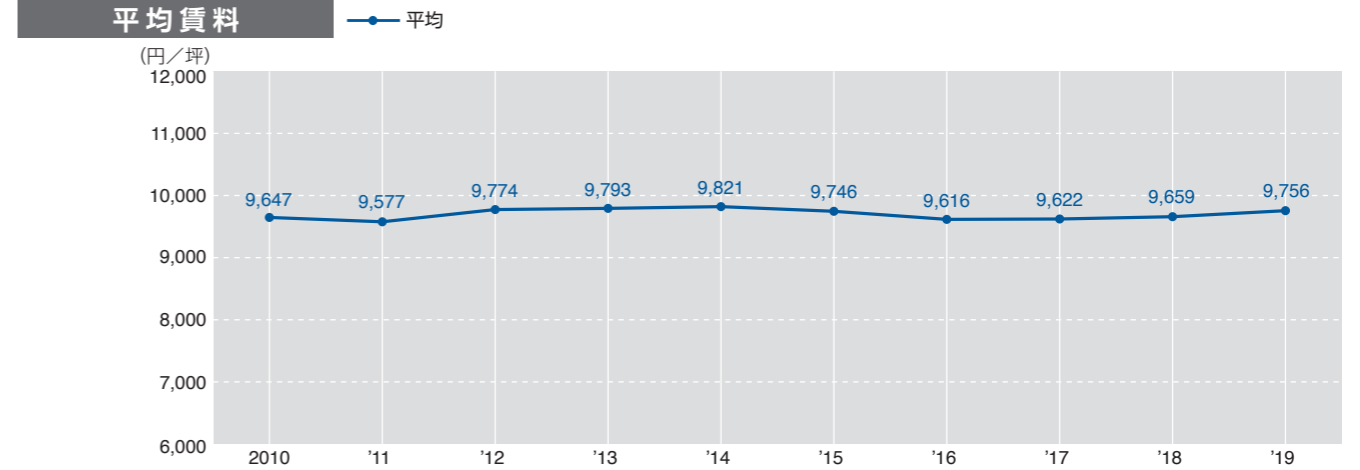
駅東地区

2019年の動向 および今後の状況

駅東地区の2019年12月時点の平均空室率は6.41%、前年同月比0.29ポイント上げました。2019年は統合や拡張移転、自社ビルからの移転に伴う大型成約のほか、コールセンターの分室開設や館内増床による成約も見られましたが、大型空室の募集開始の影響があったことから、駅東地区の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は6月以降7カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比1.00% (97円) 上げて9,756円となりました。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0.48ポイント下げて6.69%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.39ポイント上げて6.32%、小型ビル(同3百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.42ポイント下げて5.56%となりました。2019年は募集開始の影響があった中型ビルの平均空室率が大幅に上昇しました。駅東地区の2020年の新規供給は1棟、6月に「仙台宮城野ビル(延床面積4,312坪)」が竣工する予定です。8年ぶりの新規供給となる同ビルの募集状況は順調に推移しており、高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルの引き合いも多いため、賃料相場の上昇傾向が続きそうです。(K.S)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	85,494	85,494	94,502	94,502	94,502	95,223	94,665	94,665	93,164	94,734
貸室面積(坪)	60,283	60,283	65,918	65,918	65,918	66,478	66,032	66,032	65,027	66,205
空室面積(坪)	15,612	9,050	12,215	11,358	11,825	10,138	7,052	5,399	3,979	4,241
空室率/平均(%)	25.90	15.01	18.53	17.23	17.94	15.25	10.68	8.18	6.12	6.41
空室のあるビル比率(%)	87.23	87.23	76.09	82.61	82.61	76.60	71.74	60.87	57.78	52.17

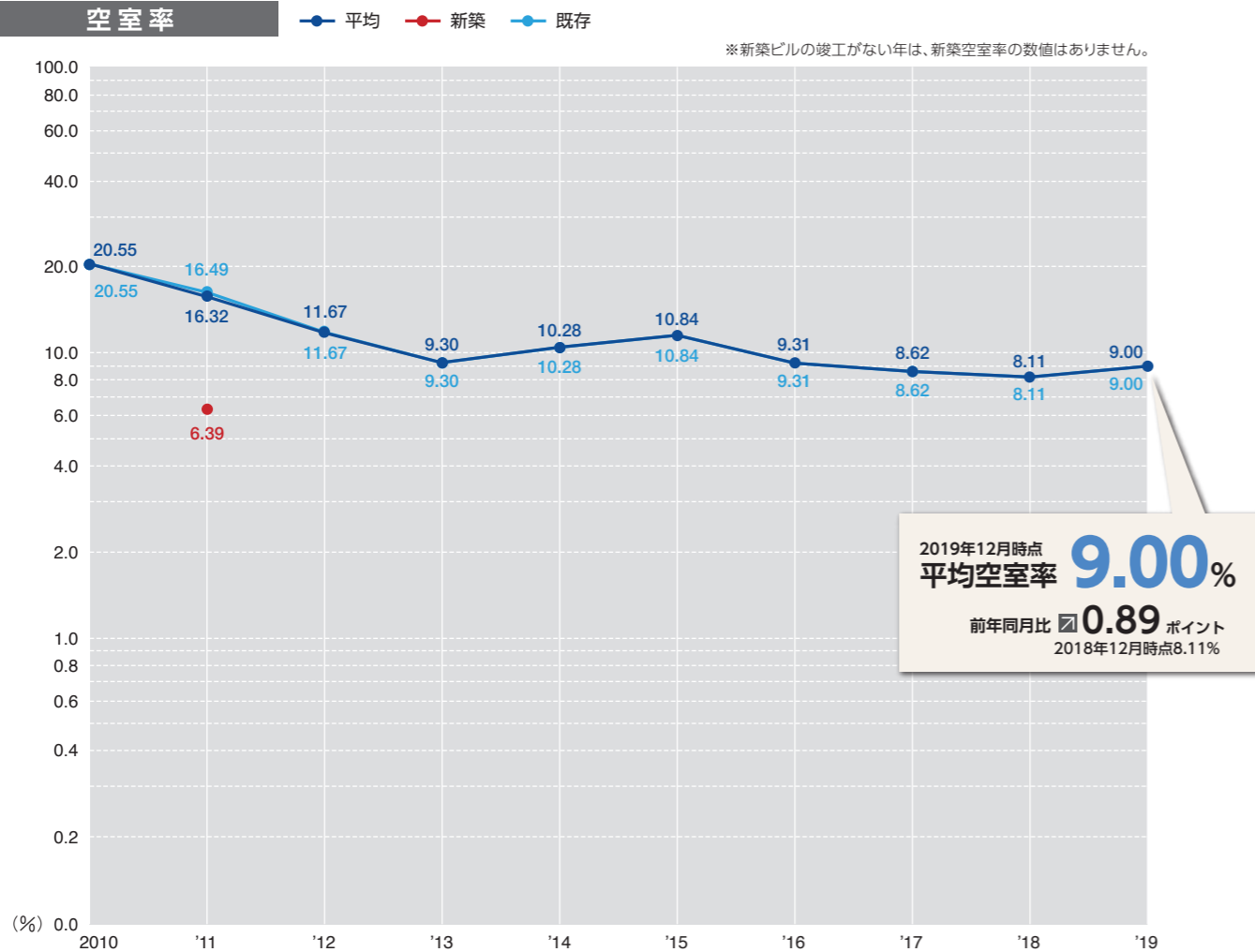


周辺オフィス地区

2019年の動向 および今後の状況

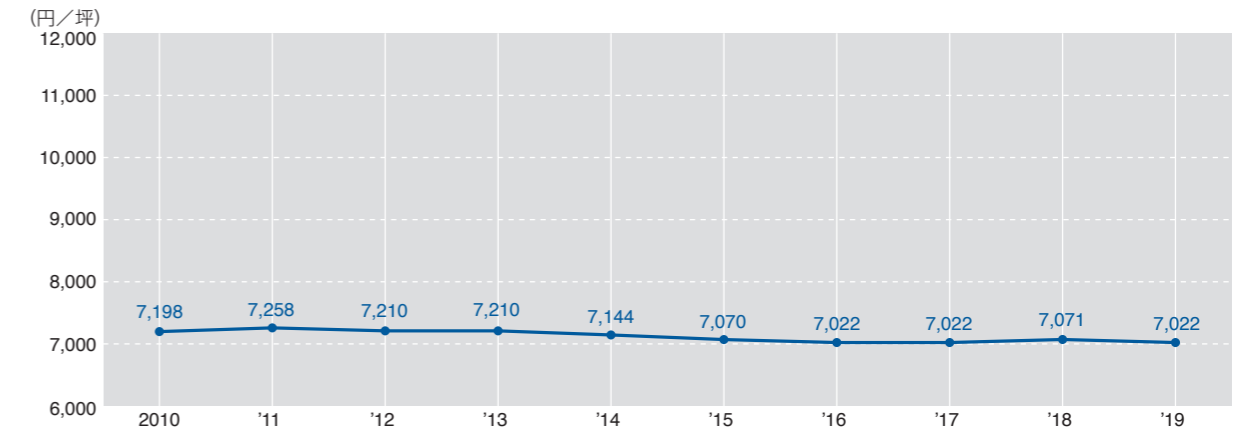
周辺オフィス地区の2019年12月時点の平均空室率は9.00%、前年同月比0.89ポイント上げました。2019年は成約の動きが少なかったことや、統合や他地区への移転に伴う解約の影響も出ていたことから、周辺オフィス地区全体の空室面積がこの1年間で約2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は7,022円、前年同月比0.69%（49円）下げました。平均空室率が高止まりしていることから、募集賃料の下方見直しの動きも見られるため、周辺オフィス地区の平均賃料は2016年7月以降7千円台が続いています。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比2.54ポイント上げて10.18%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.96ポイント上げて10.82%、小型ビル（同3百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.36ポイント下げて7.42%となりました。大型ビルと中型ビルで平均空室率が10%台に上昇しました。周辺オフィス地区のエリア別の動きを見ると、卸町エリアでは他地区への移転などに伴う解約の動きがありました。泉中央エリアは統合や館内縮小による解約の動きがあった一方で、他地区からの拡張移転などの成約のほか、自社使用に伴う募集面積の減少の動きが見られました。長町地区は成約や解約など、テナントの動きがほとんどありませんでした。2020年も新規供給はないため、周辺オフィス地区のオフィスビル市場は小幅な変動で推移すると思われます。（K.S）

空室率

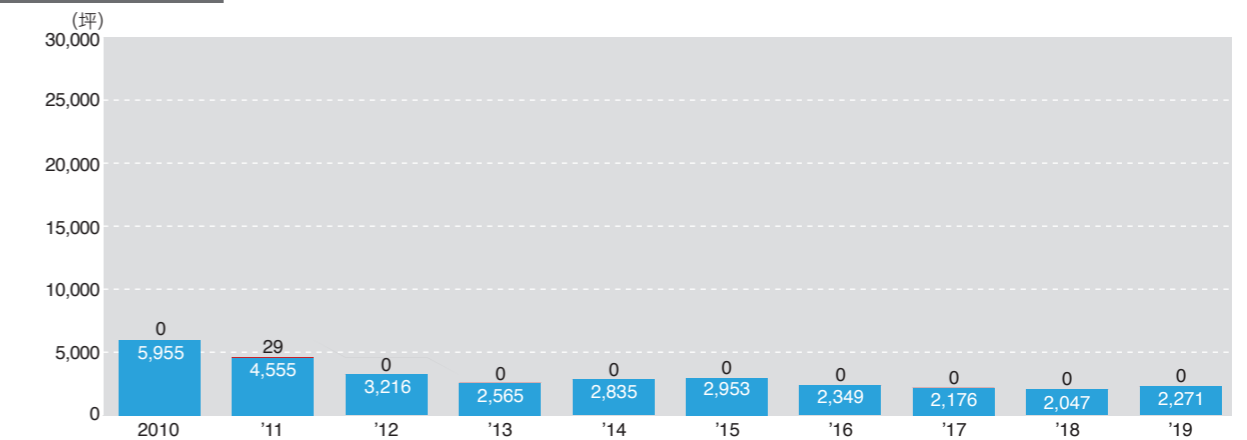


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	39,499	38,270	37,629	37,629	37,629	37,222	34,638	34,638	34,638	34,638
貸室面積(坪)	28,974	28,081	27,568	27,568	27,568	27,242	25,239	25,239	25,239	25,239
空室面積(坪)	5,955	4,584	3,216	2,565	2,835	2,953	2,349	2,176	2,047	2,271
空室率/平均(%)	20.55	16.32	11.67	9.30	10.28	10.84	9.31	8.62	8.11	9.00
空室のあるビル比率(%)	91.11	82.22	68.18	70.45	68.18	72.73	61.90	61.90	64.29	69.05

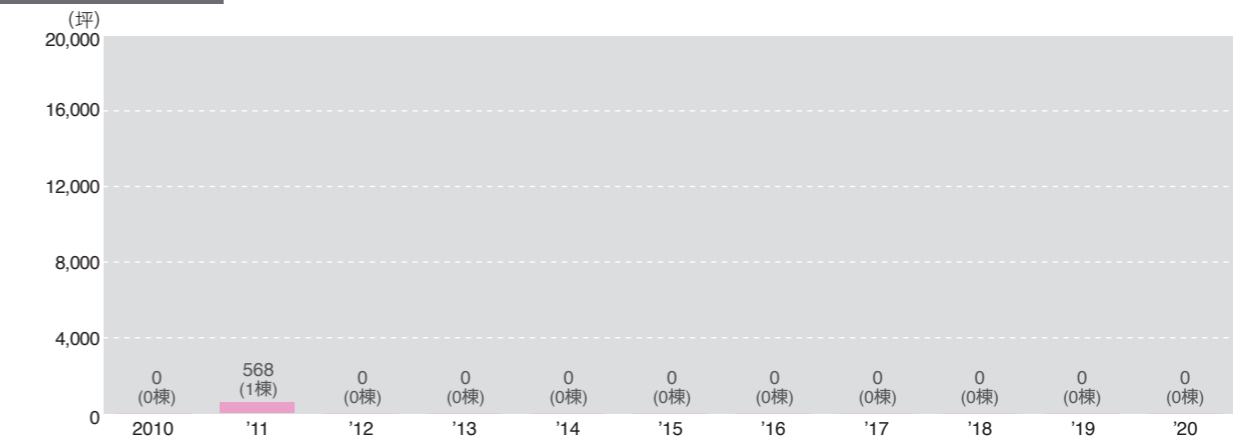
平均賃料



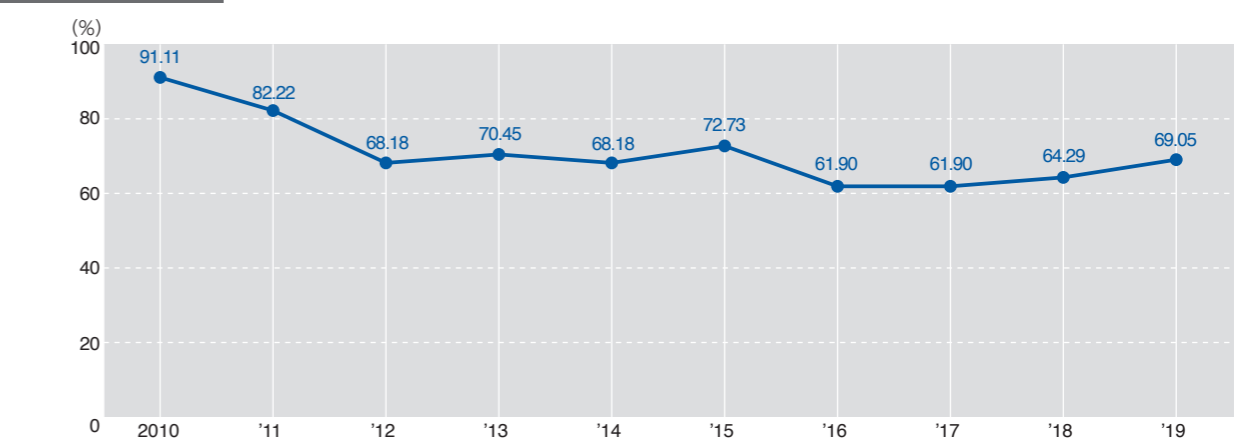
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率



主な取引先

※法人格は省略させていただきます。(50音順)

アートネイチャー	オカムラ	三交不動産	中央不動産
IHI	小田急電鉄	サントリーホールディングス	中外製薬
アイエスエフネット	小田急不動産	JR東海	中電不動産
あいおいニッセイ同和損害保険	オムロン	JR西日本	中部経済新聞社
アイヴィジット	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR東日本	中部電力
アイリスオーヤマ	オリエントコーポレーション	JR東日本ビルディング	辻・本郷税理士法人
あおぞら銀行	オリックス	JR北海道	都築電気
アクサ生命保険	オリックス・アセットマネジメント	JX不動産	TIS
アプレックス	オリックス・ファシリティーズ	JFEエンジニアリング	ティーケーピー
アサヒ飲料	オリックス不動産	JFE商事	テーオーシー
旭化成	花王	JFEスチール	デンソー
旭化成ファーマ	科研製薬	JTBメディアリテ—リング	電通テック
朝日生命保険	カシオ計算機	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	電通フアークス
アサヒビール	鹿島建設	JR九州	東海東京証券
アサヒファシリティズ	カネボウ化粧品	JCB	東急
朝日不動産管理	兼松	七十七銀行	東急建設
味の素コミュニケーションズ	兼松エレクトロニクス	ジブラルタ生命保険	東急コミュニティー
あずさ監査法人	紙与産業	清水建設	東急不動産
アステラス製薬	カルチャー・コンビニエンクス・クラブ	ジャックス	東急リパブル
アストモスエネルギー	カルビー	ジャパニクス	東京アカデミー
アストラゼネカ	関西電力	商工組合中央金庫	東京海上日動あんしん生命保険
アディダスジャパン	関電工	東船三井興産	東京海上日動火災保険
アデコ	関電不動産開発	松竹	東京海上日動ファシリティーズ
アフラック	かんぽ生命保険	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京ガス不動産
荒井商店	岸本エステート	新生銀行	東京スター銀行
安藤ハザマ	キッセイ薬品工業	新生ホームサービス	東京建物
ECC	キャンシシステムアンドサポート	新菱工業	東京建物不動産販売
飯野海運	キャンノンマーケティングジャパン	スクウェア・エニックス	東京電力ホールディングス
イオンリテール	九州電力	スターツコーポレートサービス	東京都
イチケン	共栄火災海上保険	スターバックス　コーヒー　　ジャパン	東芝
出光興産	京セラ	住商ビルマネージメント	東芝ITサービス
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	住友商事	東電不動産
伊藤忠商事	京都きもの友禅	住友生命保険	東宝
伊藤忠食品	共立メンテナンス	住友倉庫	東北電力
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	住友不動産	東洋紡不動産
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンシズ	住友不動産販売	東和不動産
イトーキ	キリンビール	住友林業	トーセイ
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	セイコーエプソン	戸田建設
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	セイコーホールディングス	凸版印刷
インバスコグローバルリアルエステートアジア/セフィック/イン	銀泉	清和綜合建物	トッパン・フォームズ
WeWork	近鉄エクスプレス	積水化学工業	飛鳥建設
ウィルオブ・ワーク	熊谷組	積水ハウス	トヨタ自動車
ウエルビー	KUMON	積水メディカル	トランスコスモス
ウチダエスコ	栗田工業	セコム	永谷園
ウチダシステムズ	クレディセゾン	セブノーイレブン・ジャパン	ナカノフード—建設
内田洋行	クレフ	ゼンリン	ナラサキ産業
エイジェック	くまがね工作所	綜合警備保障	西日本新聞社
エイチ・アイ・エス	クロノス	総合資格	西日本鉄道
エイブル	グンゼ	双日	西松建設
永和不動産	京王電鉄	綜通	ニチイ学館
AIG損害保険	京王不動産	ソニー生命保険	日建設計
ANAファシリティーズ	KDDI	ソフトバンク	日産自動車
エーザイ	KDDIエボルバ	ソラスト	日清食品
江崎グリコ	京阪神ビルディング	損害保険ジャパン日本興亜	日水コン
SMBC信託銀行	ケネディクス・プロバティ・マネジメント	第一生命保険	ニッセイ・ウェルス生命保険
SMBC日興証券	建設技術研究所	第一ビルディング	日通不動産
SCSKサービスウェア	公共建物	大栄不動産	日鉄興和不動産
SGフィルダー	厚生労働省	大王製紙	日鉄物産
NEC	高齢・障害・求職者雇用支援機構	大京	日鉄物産システム建築
NECネットエスアイ	国際紙パルパ商事	大樹生命保険	日東紡
NECファシリティーズ	国際興業	大末建設	日本アイ・ピー・エム
NTTコミュニケーションズ	国土交通省	大成建設	日本ERI
NTTタウンページ	コクヨ	大星ビル管理	日本オーチス・エレバータ
NTTデータ	互光建物管理	大成有楽不動産	日本管財
NTTDコモ	コスモスイニシア	大成ユーレック	日本経済新聞社
NTT都市開発	コスモ石油	大東建託	日本ケミファ
NTT都市開発ビルサービス	コニカミノルタジャパン	大同生命保険	日本航空
NTT西日本	コネクシオ	大日本印刷	日本産業カウンセラー協会
NTT東日本	五洋建設	ダイビル	日本司法支援センター
NTTファシリティーズ	サープコープジャパン	太平洋セメント	日本新薬
ENEOSフロンティア	サーベイリサーチセンター	ダイヤオフィスシステム	日本政策投資銀行
MS&ADビジネスサポート	ザイマックス	太陽生命保険	日本生命保険
MXモバイルング	ザイマックスアルファ	大和証券	日本駐車場開発
エン・ジャパン	サイリス	大和ハウス工業	日本通運
王子不動産	佐川急便	大和プロバティ	日本土地建物
オークラヤ不動産	サッポロビール	高島屋	日本年金機構
大塚商会	サッポロ不動産開発	竹中工務店	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会
大塚製薬	サノフィ	田島ルーフィング	日本不動産研究所
大林組	サヴィルス・ジャパン	TAC	日本プロバティ・ソリューションズ
大林新星和不動産	三機工業	田辺三菱製薬	日本貿易振興機構
大原学園	サンケイビル	千歳興産	日本郵政

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 TEL(03)3272-1411(代)		
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 国土交通大臣(14)第629号		
所　属　団 体	公益社団法人全日本不動産協会 公益社団法人不動産保証協会 一般社団法人ニューオフィス推進協会 日本貸しビル流通協会		
ホームページ	https://www.e-miki.com		

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。</p> <p>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 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ちは責任を負うものではありません。

(2020年2月時点)

全国の

最新状況

データの

読み方

大型ビルMAP

台北レジネス

地区

駅前地区

一番町

周辺地区

県庁市役所

周辺地区

駅前地区

周辺地区

周辺地区



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 <https://www.e-miki.com>