

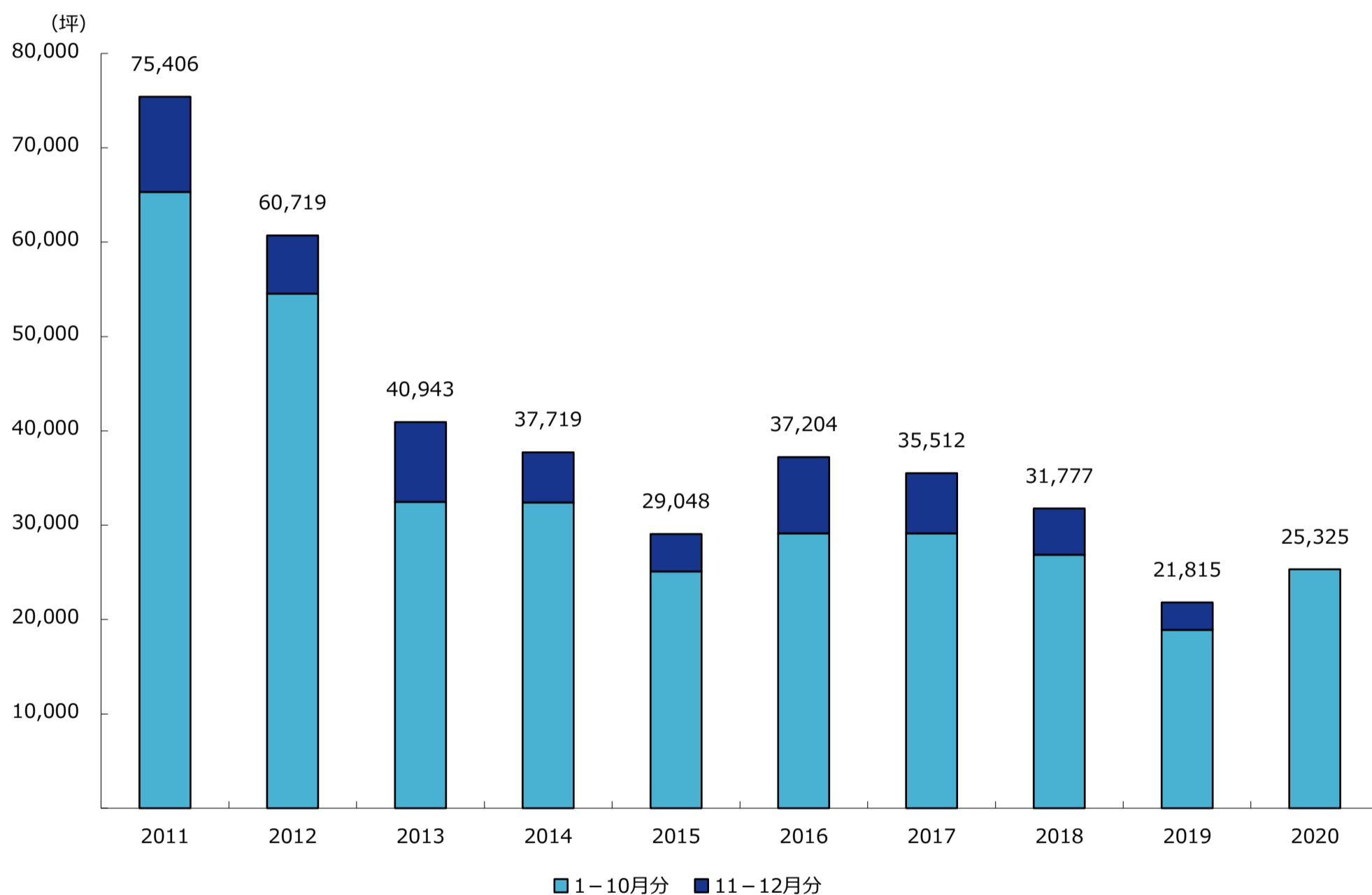
仙台市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き ・ ・ 2020年10月の成約面積は 4,002坪で、前月を 1,152坪（22.4%）下回った。前年同月比では1,574坪（64.8%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は25,325坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 6,223坪（24.6%）、竣工済ビルは19,102坪（75.4%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	1,488	1,615	2,067	2,804	3,893	2,790	2,615	3,750	3,261	2,584	26,867	3,301	1,609	31,777
2019年	1,105	1,248	1,494	1,892	2,297	1,425	2,390	2,508	2,116	2,428	18,903	1,370	1,542	21,815
2020年	3,237	2,627	1,990	1,327	1,446	1,509	2,834	1,199	5,154	4,002	25,325	-	-	25,325

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	1,427	1,515	2,067	2,804	3,893	2,790	2,615	3,750	3,261	2,584	26,706	3,301	1,609	31,616
2019年	1,105	1,248	1,453	1,892	2,297	1,425	2,390	2,508	2,116	2,428	18,862	1,370	1,542	21,774
2020年	1,968	2,627	1,081	1,327	1,446	1,233	1,969	1,199	3,732	2,520	19,102	-	-	19,102

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	61	100	0	0	0	0	0	0	0	0	161	0	0	161
2019年	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	41	0	0	41
2020年	1,269	0	909	0	0	276	865	0	1,422	1,482	6,223	-	-	6,223

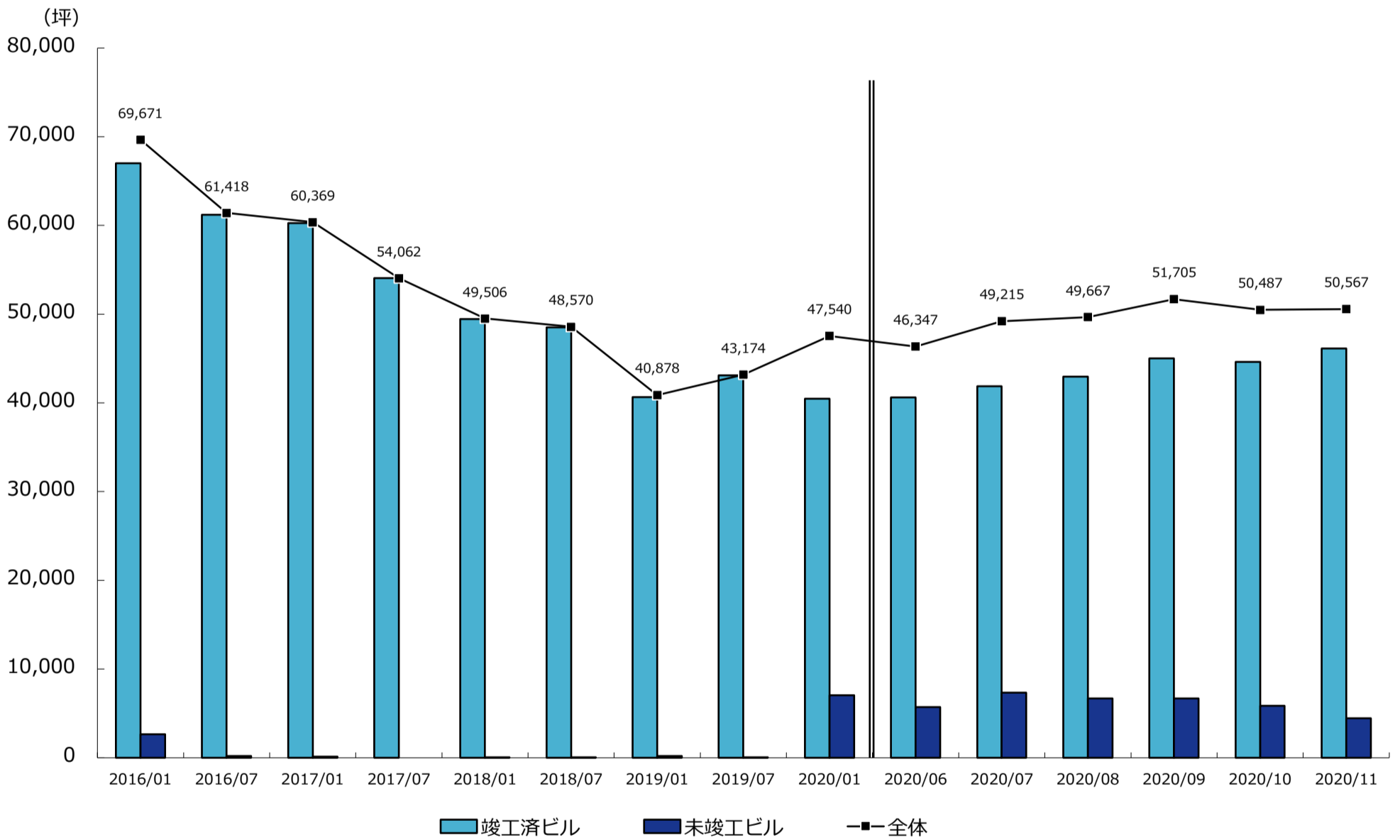
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き・・・ 2020年11月1日時点の募集中在庫面積は50,567坪（542棟）で、前月より80坪（0.2%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は46,130坪（536棟）で、前月より1,493坪（3.3%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は91.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は4,437坪（6棟）で、前月より1,413坪（24.2%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は8.8%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	54,062	49,506	48,570	40,878	43,174	47,540
(棟数)	589	555	539	515	545	533

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集ビル全体	46,347	49,215	49,667	51,705	50,487	50,567
(棟数)	506	507	520	521	526	542

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済ビル計	54,062	49,468	48,532	40,664	43,107	40,487
未竣工ビル計	0	38	38	214	67	7,053

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済ビル計	40,630	41,863	42,970	45,008	44,637	46,130
未竣工ビル計	5,717	7,352	6,697	6,697	5,850	4,437

《竣工済ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済一年以内	32	779	105	703	772	400
竣工済一年以上	54,030	48,689	48,427	39,961	42,335	40,087

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
竣工済一年以内	511	403	403	271	302	152
竣工済一年以上	40,119	41,460	42,567	44,737	44,335	45,978

《未竣工ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
一年以上先の竣工	0	0	0	0	0	0
一年以内の竣工	0	38	38	214	67	7,053

	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
一年以上先の竣工	0	0	0	0	0	0
一年以内の竣工	5,717	7,352	6,697	6,697	5,850	4,437

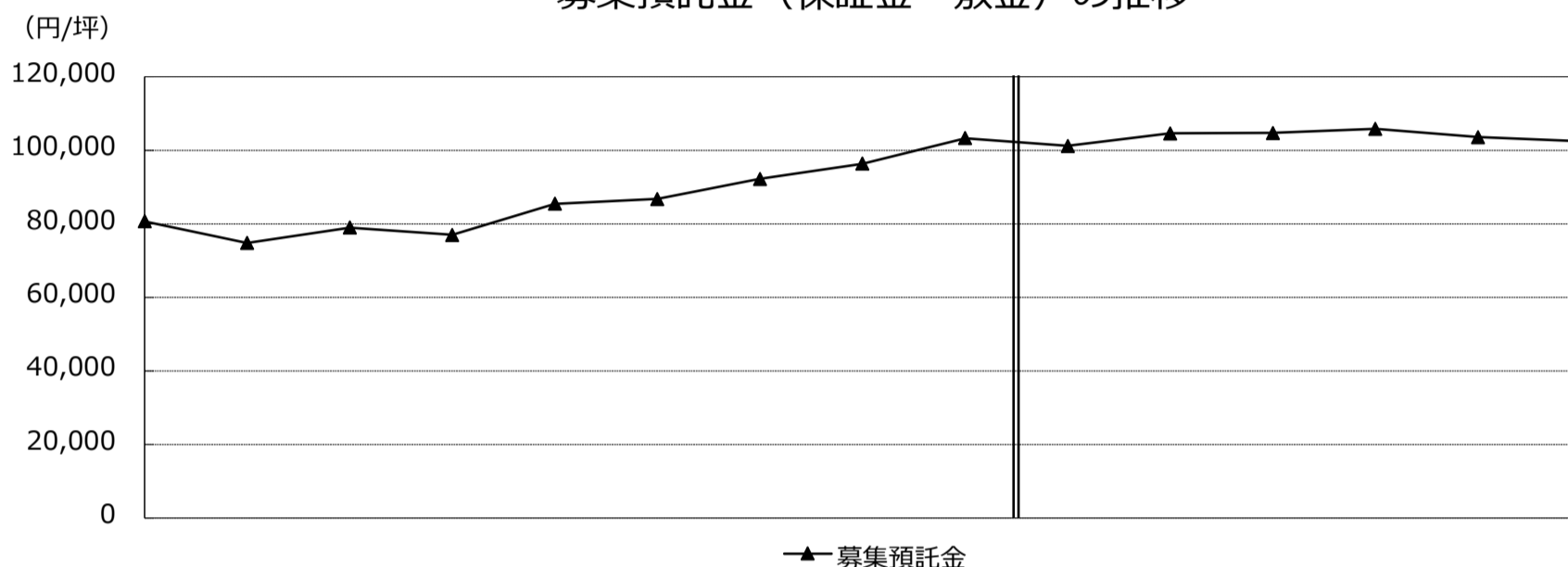
* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集条件と現空面積

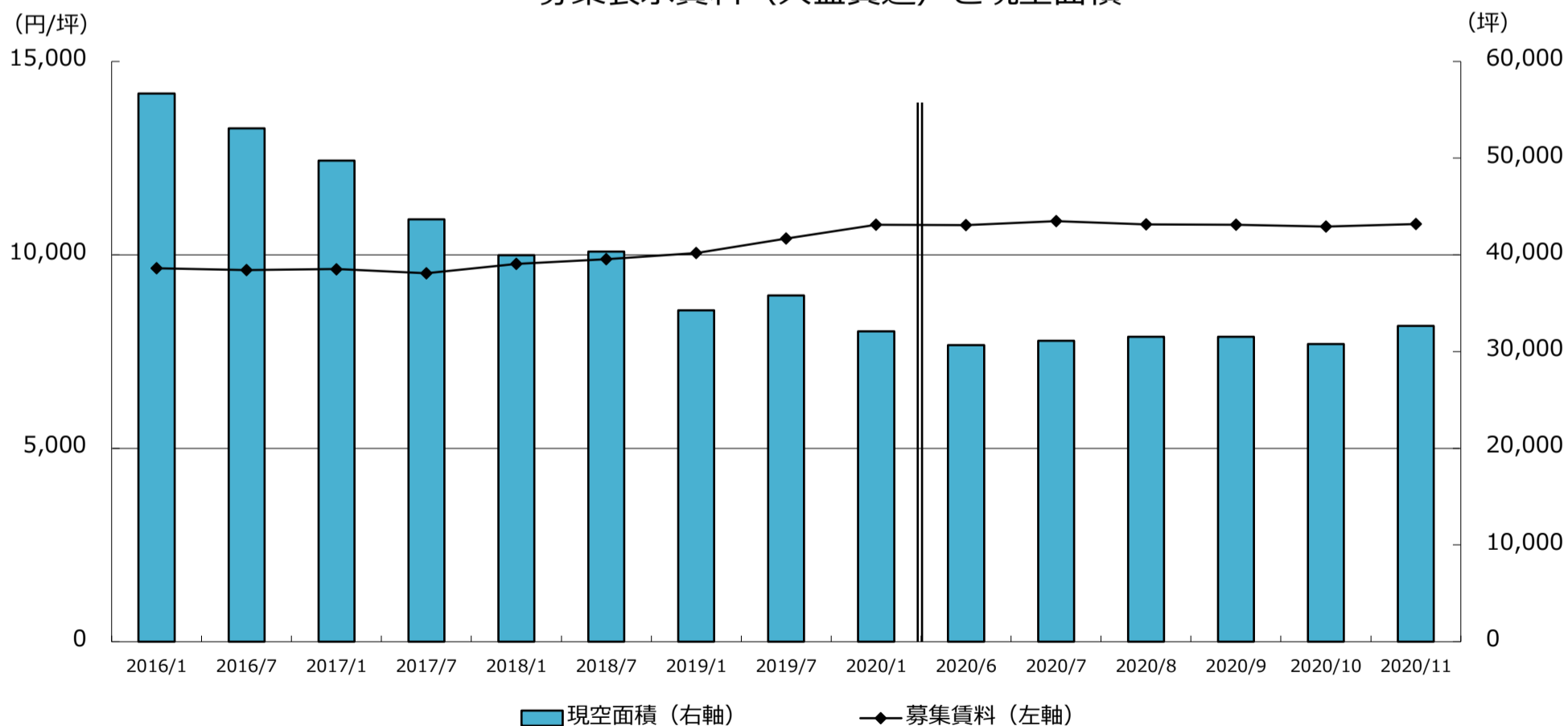
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・2020年11月1日時点での募集預託金は102,489円（9.5ヶ月）で、前月の103,594円（9.6ヶ月）から1,105円低下した。
- 募集賃料の動き・・・当月の募集賃料（共益費込）は10,800円で、前月の10,736円からは64円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・当月の現空面積は32,657坪で、前月の30,767坪からは1,890坪（6.1%）増加した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集表示賃料（共益費込）と現空面積



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11
募集預託金推移	76,978	85,456	86,759	92,203	96,336	103,267	101,182	104,567	104,736	105,830	103,594	102,489
募集賃料の推移	9,525	9,771	9,888	10,051	10,426	10,782	10,770	10,872	10,790	10,783	10,736	10,800
現空面積の推移	43,670	39,963	40,360	34,277	35,806	32,100	30,686	31,134	31,526	31,514	30,767	32,657

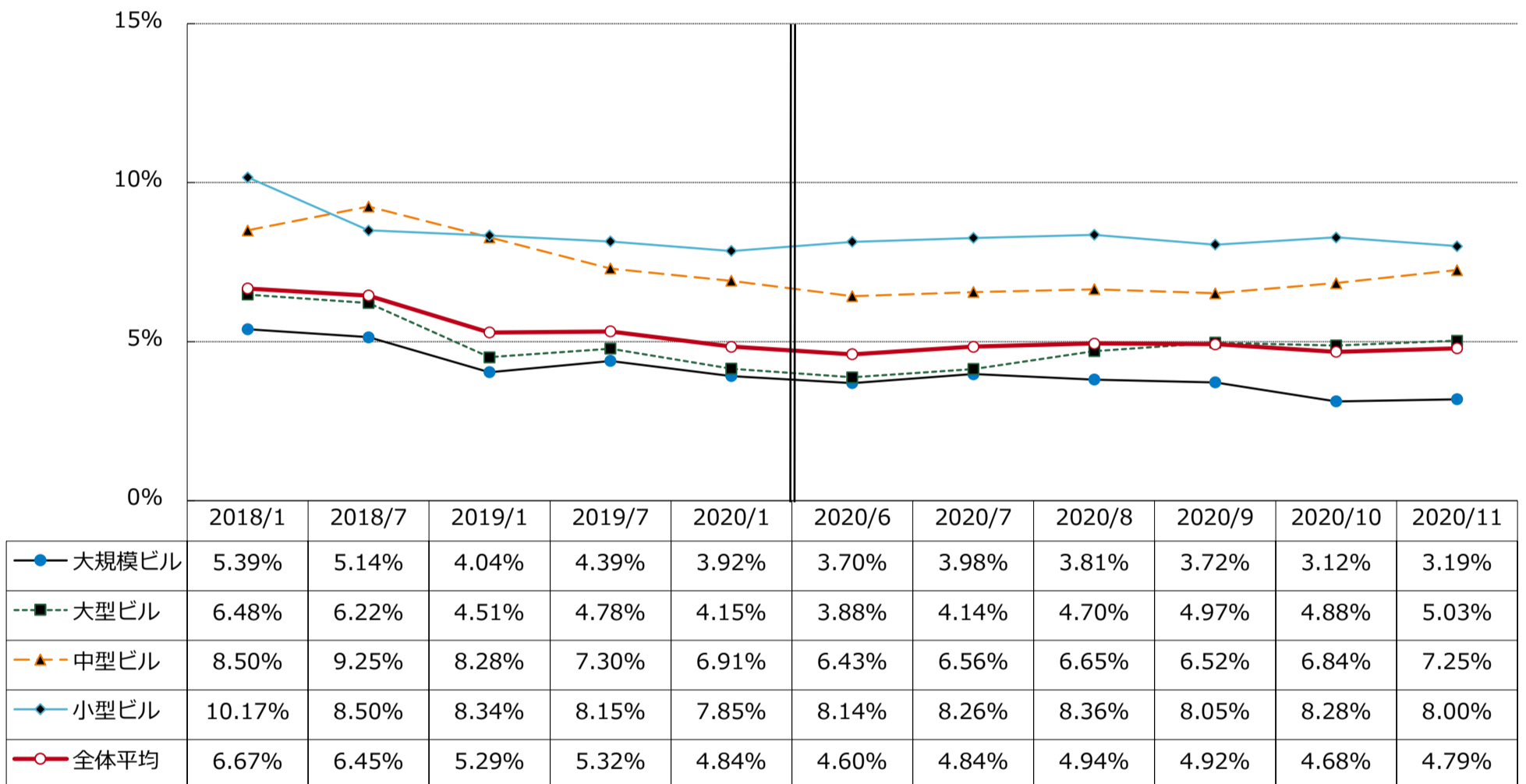
* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

仙台市の空室率

11月の大規模ビル空室率は 3.19%

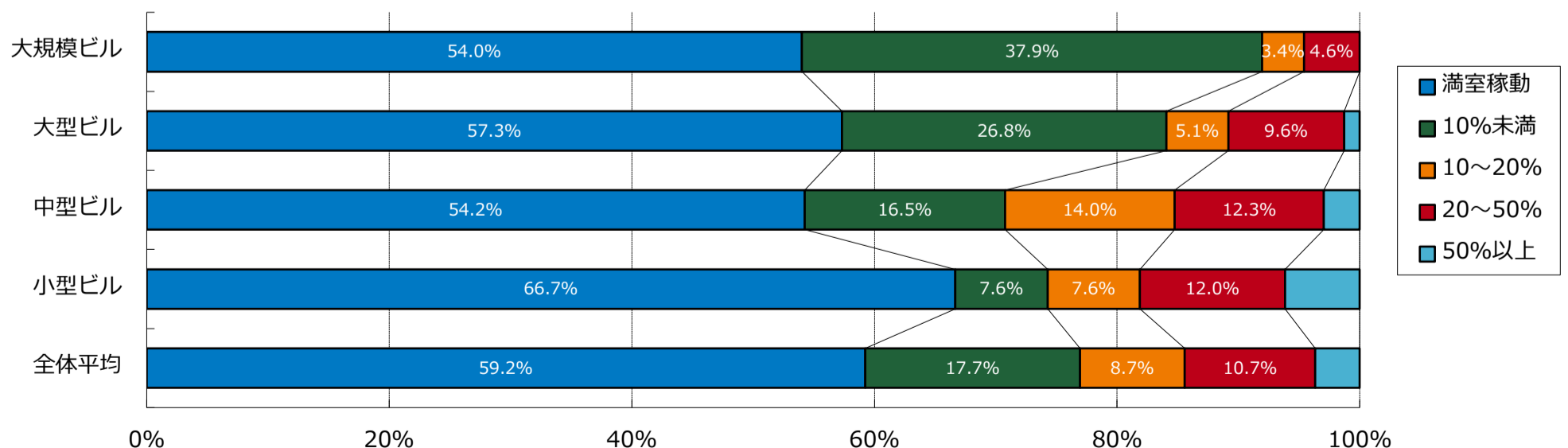
2020年11月1時点で調査対象となった仙台市の竣工済大規模ビルは87棟。
 空室率計算の分母となる貸付総面積は237,144坪。
 そのうち現空面積（=未稼働スペース）が7,578坪あり、空室率は3.19%。
 前月の3.12%からは0.07%上昇した。
 10月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は1,725坪。
 うち33坪が未成約のため、竣工時点での空室率は1.91%。

空室率の推移



* 2018年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



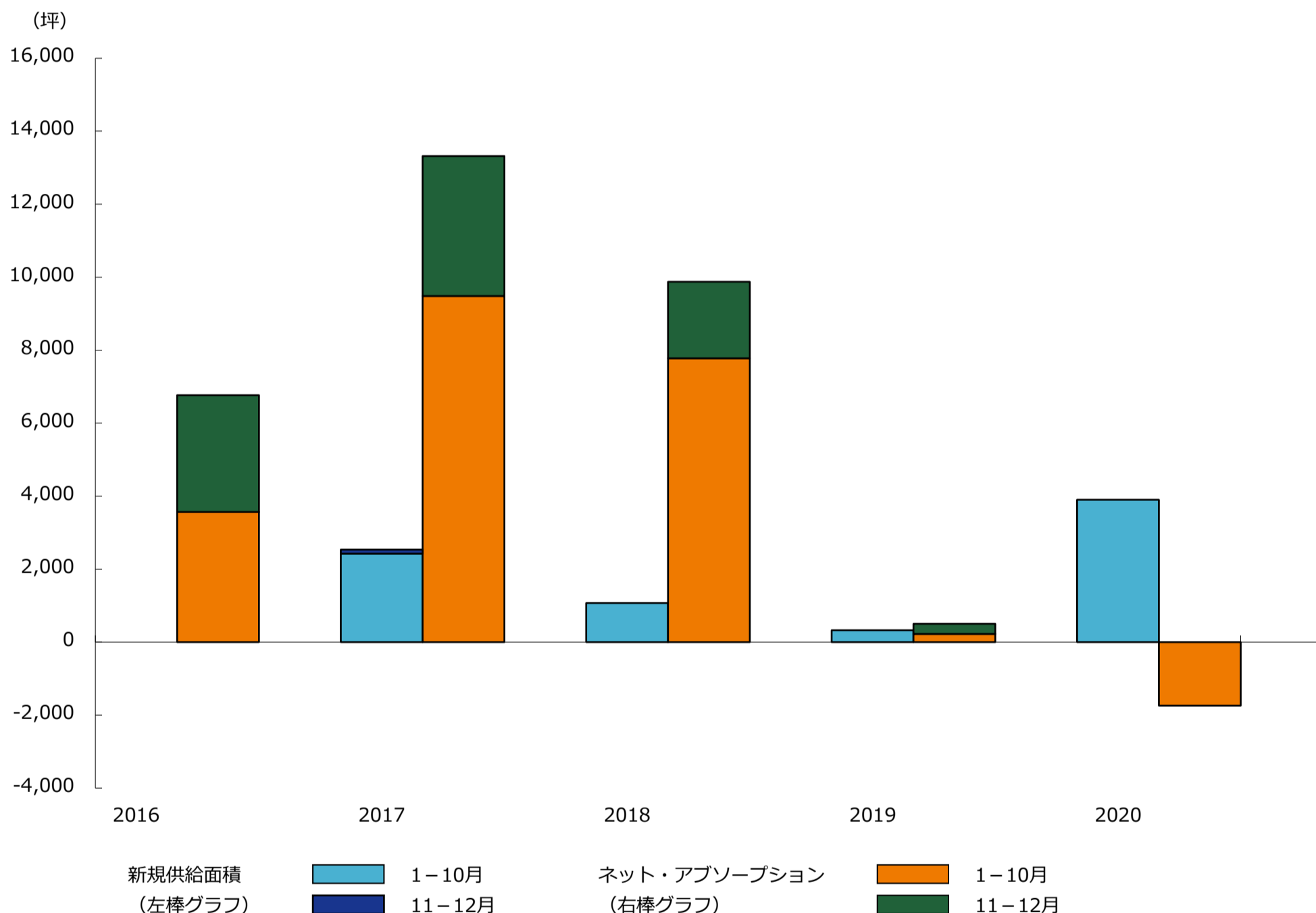
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
 * 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

仙台市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き（吸収需要） ・ ・ 2020年10月のネット・アブソープションは+232坪。1月からの累計は-1,742坪。前年における同期間累計との対比では1,967坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年10月の新規供給面積は1,725坪。1月からの累計は3,901坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	825	-269	963	-183	1,540	-869	1,083	2,278	1,169	1,241	7,778	1,030	1,067	9,875
2019年	-2,108	-742	932	-78	27	-149	421	859	-742	1,805	225	577	-300	502
2020年	21	611	-577	313	689	-257	-1,107	-2,038	371	232	-1,742	-	-	-1,742

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2018年	973	0	0	0	0	98	0	0	0	0	1,071	0	0	1,071
2019年	0	275	50	0	0	0	0	0	0	0	325	0	0	325
2020年	1,200	0	0	0	0	976	0	0	0	1,725	3,901	-	-	3,901

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点

2020年 11月1日

2. 調査期間

2016年 1月 ~ 2020年 11月

3. 統計日・統計期間

各月 1 日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1 日～末日の合計）

4. 竣工分類

1 年以上先の竣工・・・調査時点より 1 年以上先に竣工予定の物件

1 年以内の竣工・・・調査時点より 1 年以内に竣工予定の物件

竣工後 1 年以内・・・調査時点の 1 年前までに竣工した物件

竣工後 1 年以上・・・調査時点の 1 年以上前に竣工した物件

5. 単位

○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪

○募集賃料、募集預託金：円/坪

○空室率：%

6. 空室率調査

○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。

小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。

○算出方法 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。

建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。

統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。

テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。

7. 用語の定義

(1) 募集中在庫面積	……	各統計日において、募集が公開されている面積の合計。 内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
(2) 成約面積	……	募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。 公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
(3) 募集賃料、募集預託金	……	募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
(4) 現空面積 （未稼働面積）	……	現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
(5) 貸付面積 （稼働対象面積）	……	自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス 床面積の合計。
(6) ビル規模	……	大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件 大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件 中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件 小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件 （小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
(7) 新規供給面積	……	「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
(8) ネット・アブソープション （吸収需要）	……	各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。 算出方法 + 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」 + 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」 - 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

○小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。

○各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。

○集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。

使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.