

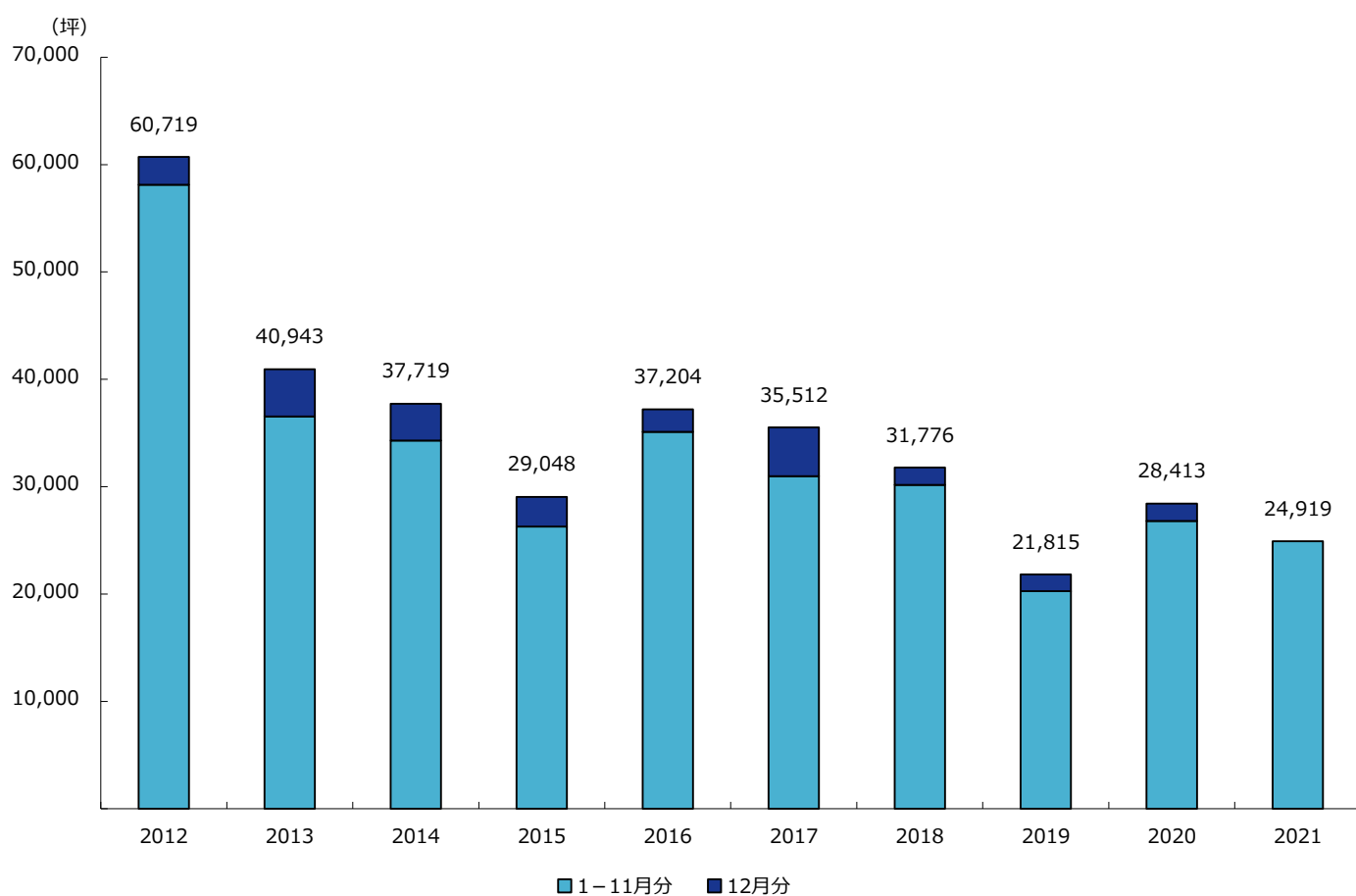
# 仙台市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2021年11月の成約面積は 1,957坪で、前月を 872坪 (30.8%) 下回った。前年同月比では474坪 (32.0%) 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24,919坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 109坪 (0.4%)、竣工済ビルは24,810坪 (99.6%)。

### 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	11月	小計	12月	合計
2019年	1,105	1,248	1,494	1,892	2,297	1,425	2,390	2,508	2,116	2,428	1,370	20,273	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	1,483	26,808	1,605	28,413
2021年	1,010	3,689	1,459	2,873	2,228	2,237	2,117	1,752	2,768	2,829	1,957	24,919	-	24,919

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	11月	小計	12月	合計
2019年	1,105	1,248	1,453	1,892	2,297	1,425	2,390	2,508	2,116	2,428	1,370	20,232	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	1,483	20,585	1,605	22,190
2021年	979	3,689	1,381	2,873	2,228	2,237	2,117	1,752	2,768	2,829	1,957	24,810	-	24,810

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	11月	小計	12月	合計
2019年	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41
2020年	1,269	0	909	0	0	276	865	0	1,422	1,482	0	6,223	0	6,223
2021年	31	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	109	-	109

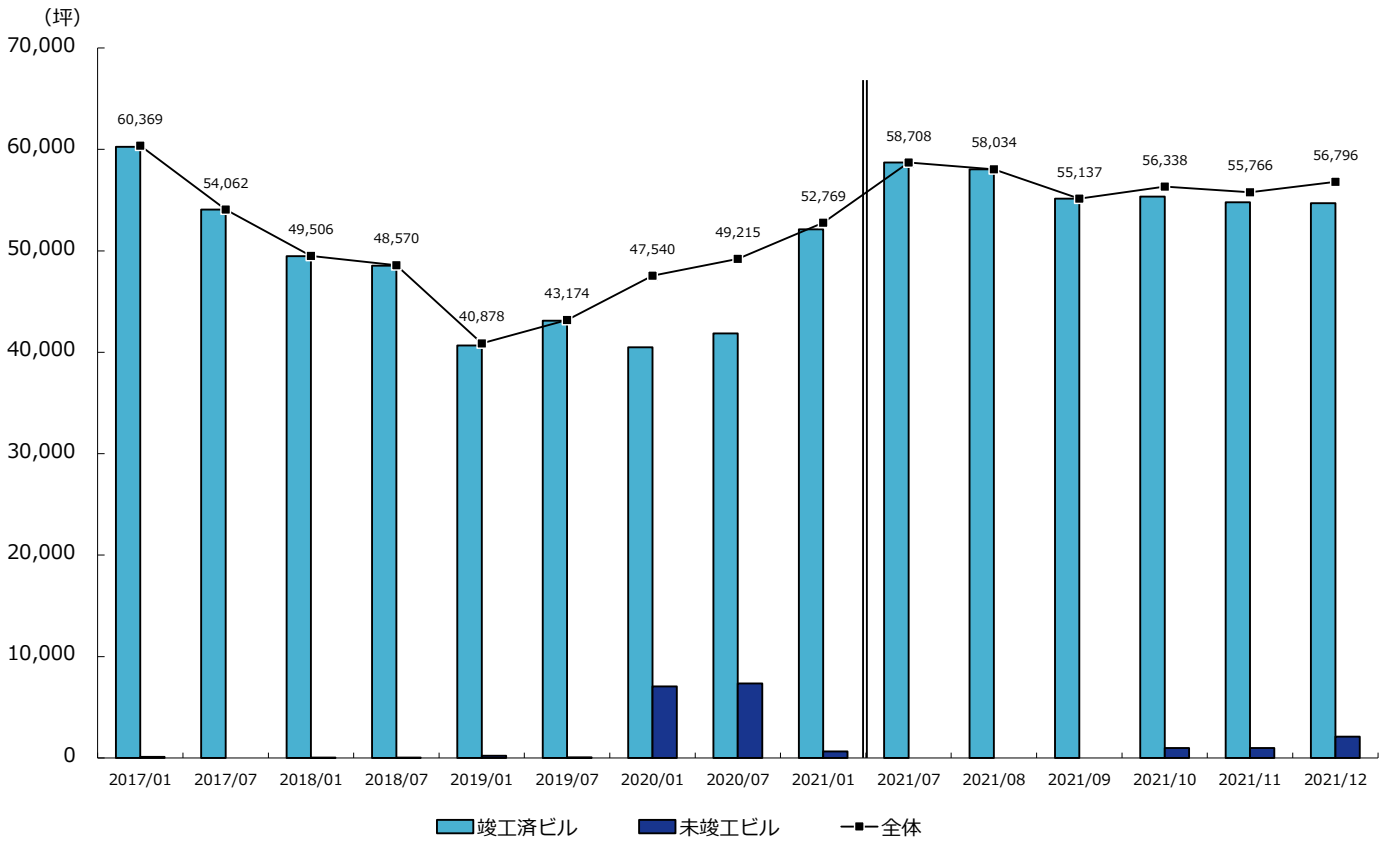
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2021年12月1日時点の募集中在庫面積は56,796坪（529棟）で、前月より1,030坪（1.8%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は54,695坪（527棟）で、前月より80坪（0.1%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は96.3%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は2,101坪（2棟）で、前月より1,110坪（112.0%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は3.7%。

募集中在庫面積の推移



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
募集ビル全体	48,570	40,878	43,174	47,540	49,215	52,769
(棟数)	539	515	545	533	507	544

竣工済ビル計	48,532	40,664	43,107	40,487	41,863	52,117
未竣工ビル計	38	214	67	7,053	7,352	652

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以上	105	703	772	400	403	4,087
竣工済一年以上	48,427	39,961	42,335	40,087	41,460	48,030

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	0	0	0	0	0	0
一年以上内の竣工	38	214	67	7,053	7,352	652

	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集ビル全体	58,708	58,034	55,137	56,338	55,766	56,796
(棟数)	532	530	530	527	525	529

竣工済ビル計	58,708	58,034	55,137	55,347	54,775	54,695
未竣工ビル計	0	0	0	991	991	2,101

竣工済一年以上	2,657	2,656	2,482	2,981	2,797	2,797
竣工済一年以上	56,051	55,378	52,655	52,366	51,978	51,898

一年以上先の竣工	0	0	0	0	0	1,110
一年以上内の竣工	0	0	0	991	991	991

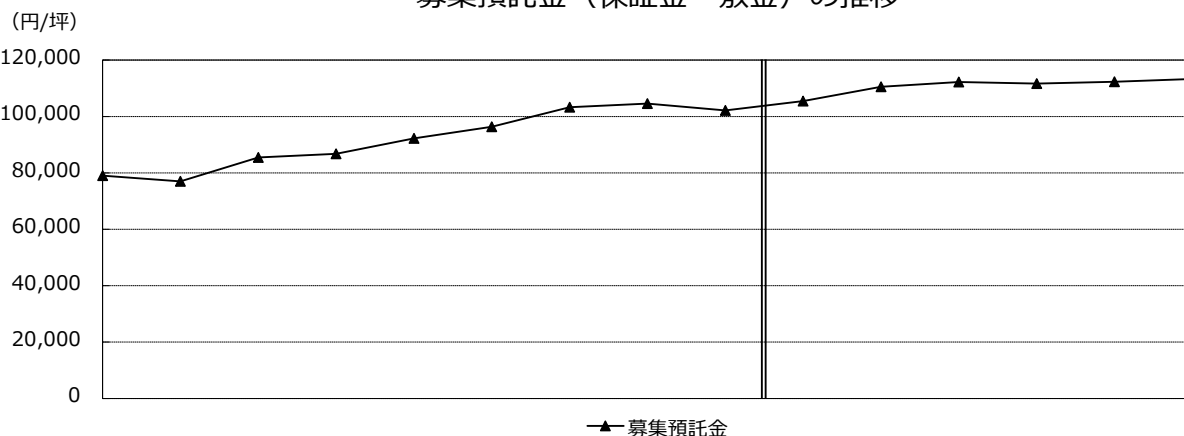
\* 2017年1月から2021年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 仙台市の募集条件と現空面積

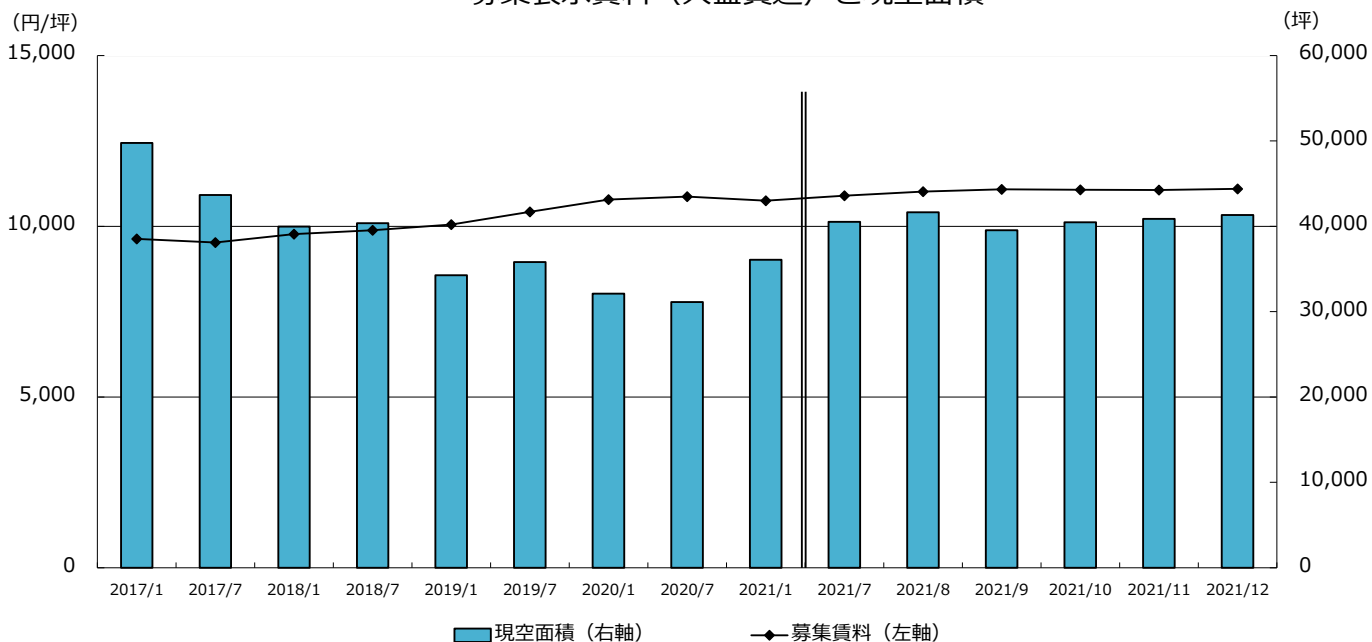
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年12月1日時点での募集預託金は113,287円（10.2ヶ月）で、前月の112,313円（10.2ヶ月）から974円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は11,097円で、前月の11,065円からは32円（0.3%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は41,319坪で、前月の40,863坪からは456坪（1.1%）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



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12
募集預託金推移	86,759	92,203	96,336	103,267	104,567	102,176	105,462	110,483	112,229	111,645	112,313	113,287
募集賃料の推移	9,888	10,051	10,426	10,782	10,872	10,752	10,897	11,016	11,083	11,069	11,065	11,097
現空面積の推移	40,360	34,277	35,806	32,100	31,134	36,086	40,518	41,640	39,527	40,470	40,863	41,319

\* 2017年1月から2021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。

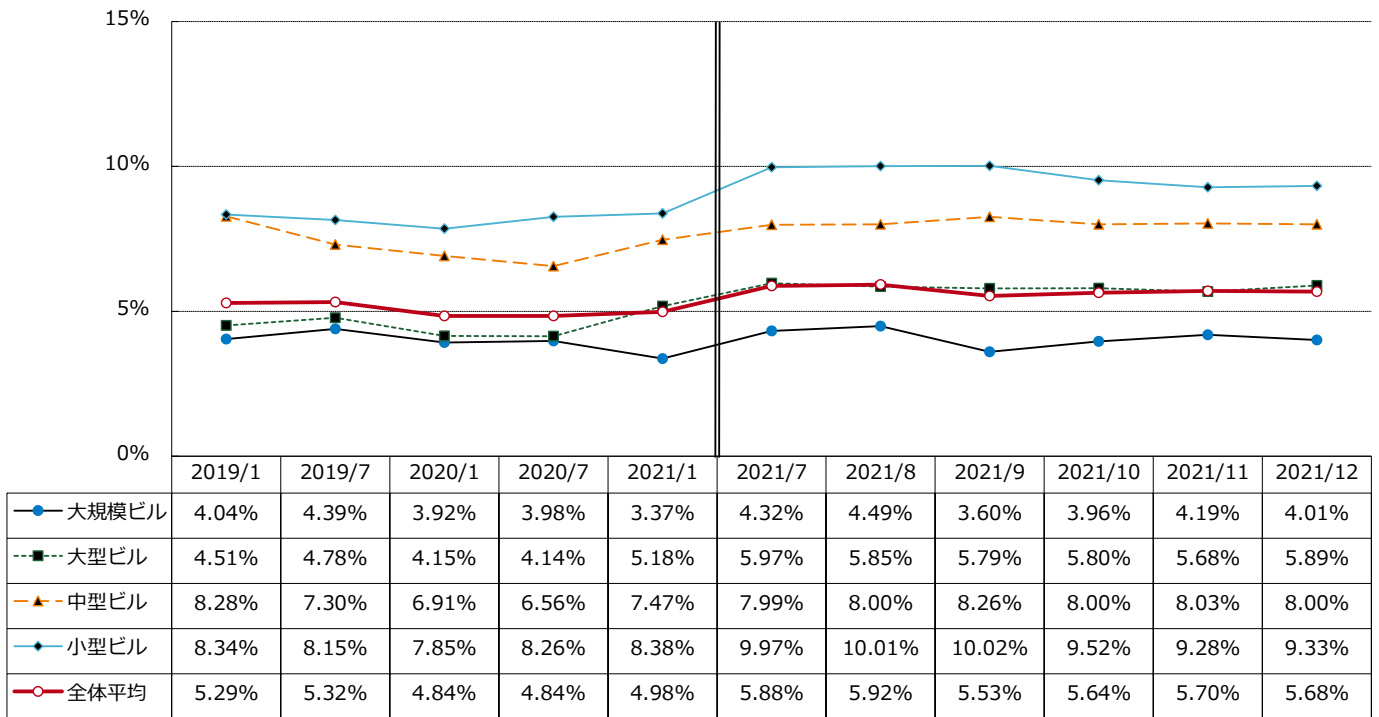
\* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 仙台市の空室率

12月の大規模ビル空室率は 4.01%

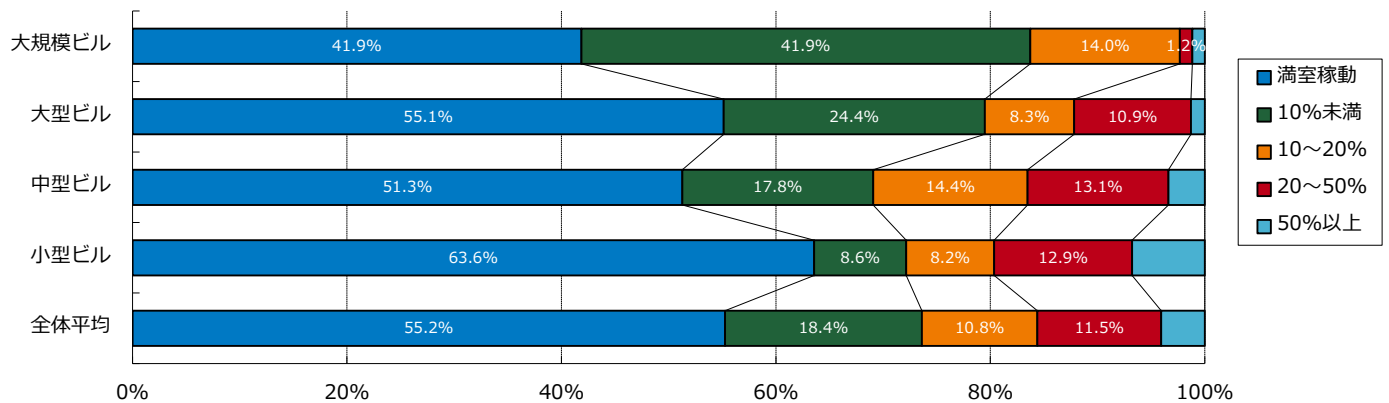
2021年12月1時点で調査対象となった仙台市の竣工済大規模ビルは86棟。  
空室率計算の分母となる貸付総面積は235,661坪。  
そのうち現空面積（=未稼働スペース）が9,470坪あり、空室率は4.01%。  
前月の4.19%からは0.18%低下した。  
11月竣工の調査対象ビルはなかった。

## 空室率の推移



\* 2019年1月から2021年1月迄は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 ・ ・ 2021年11月のネット・アブソープションは+80坪。1月からの累計は+4,779坪。前年における同期間累計との対比では7,199坪増加した。（吸収需要）

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年11月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は7,357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	11月	小計	12月	合計
2019年	-2,108	-742	932	-78	27	-149	421	859	-742	1,805	577	802	-300	502
2020年	21	611	-577	313	689	-257	-1,107	-2,038	371	232	-678	-2,420	-5,309	-7,729
2021年	5,007	700	-3,145	-214	54	-3,585	2,623	2,897	-210	572	80	4,779	-	4,779

\* 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	11月	小計	12月	合計
2019年	0	275	50	0	0	0	0	0	0	0	0	325	0	325
2020年	1,200	0	0	0	0	976	0	0	0	1,725	0	3,901	0	3,901
2021年	4,713	0	278	0	0	417	1,949	0	0	0	0	7,357	-	7,357

\* 「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  
2021年 12月1日
2. 調査期間  
2017年 1月 ~ 2021年 12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 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 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）」

※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.