

テナント移転も一目でわかる 地域別ビル年鑑

空室率改善に支店経済からの脱却が課題 大規模再開発に都市の価値向上を期待

テナント移転も一目でわかる ビル年鑑 仙台編 パート2



仙台エリアの空室率は10%台を推移するが、一昨年から徐々に改善傾向にある。これは昨今の不動産開発による街の価値向上の為だ。しかし支店経済圏であるが故に、新規地場産業が創出されにくいという側面も持つ。また今後は、大型再開発計画が続々と控えており、テナント獲得競争の激化も予想されている。今回は現在街の変革期にある都の都仙台を見ていこう。



仙台第一生命タワービル

建物概要 竣工 昭和60年5月
 設計 竹中工務店 施工 竹中工務店
 オーナー 第一生命 管理 第一ビルディング 規模 地下2階地上21階塔屋2階 敷地面積 6938㎡ 延床面積 5万5540㎡
テナント FUJI PHOTO SALON、JCS日本債権回収、JICA東北、アサヒ飲料、アサヒビール、あすか製菓、エスカイヤクラブ、エスリゾーム、エヌ・ティ・ティ・コム チェオ、オリエンコーポレーション、関電工、協同リース、クボタ、クボタ機工、グラクソ・スミスクライン、月星海運、建設物価調査会、国際企業、コスモ石油、コスモ石油ガス、コスモ石油プリカント、コスモ総合開発、コスモトレードアンドサービス、ごだいご、サンクスアンドアソシエイツ、サンシティ、住化武田農薬、ジュエリーフォンド、進研アド、新日本監査法人、図研、すし処 桂、住友化学、積水ハウス仙台支店、積和不動産東北仙台営業所、全国共済農業協同組合連合会宮城県支部、仙台クレジットセンター、仙台北ローン保証支店、全日空ANAセールス、第一生命フレスシア(第一・第二・第三支店、第一製菓、第一ビルディング、第一ラジオアイソトープ研究所、大平洋セメント、ダイワボウ情報システム、タカラスタンダード、タワービル内科クリニック、電源開発、東芝テック、東北電力、東北三井不動産販売、東北三井不動産販売、東陽写場、同和興業、ナカヨ電子サービス、日新製鋼、

日新総合建材、日本アイ・ビー・エム、日本クリエイティブシステム、日本国際協力センター、日本総合システム、日本調剤、日本調剤ファルマスタッフ、日本ビューレット・バックカード、日本不動産研究所、日本ペーリンガーインゲルハイム、日本マンパワー、ノボルディスクファーマ、ハーゲンダッツジャパン、パシフィックテクノス、服部コーヒーフーズ、阪和興業、美容総合リース、富士フィルムイメージング、富士フィルムビジネスサプライ、フュ・ジョン・コミュニケーションズ、ベネッセコーポレーション、ベルシステム24、三井のリハウス仙台店、三菱UFJ証券、宮城テレビ放送、守谷商会、モンテ物産、ワールド航空サービス、和食居酒屋 北の家族 **所在地** 宮城県仙台市青葉区一番町4-6-1 **本誌対談** 仙台を代表する高層ビルの1つ。

AER

建物概要 竣工 平成10年3月
 設計・監理 関・岡設計 施工 フジタ
 オーナー アエル管理組合 管理 クロップス 規模 地下3階地上31階塔屋2階 敷地面積 6591㎡ 延床面積 7万3079㎡
テナント AER共用会議室、CRCソリューションズ、JMAMチェンジコンサルティング、JMTC企画営業部、JSコーポレーション、K sound design、Nestせんだい(新規創業支援室)、Sky、TAC、アエル齋藤整骨院、あずさ監査法人 仙台営業所、アデコ、アフラック 東北営業本部・仙台第一支社・仙台第二支社、アフラック 東日本保険金部仙台保険金課、アロービジネスメイツ東北支社、イツ・コーポレーション、エイブル調剤薬局、エッグ、エル・ソーラ仙台、エルシークリニック仙台、かねとう腎泌尿器科クリニック、起業育成室、クロップス、結婚情報センター、献血ルームAER20、財団法人仙台市産業振興事業団、財団法人日本医療教育財団 仙台支部、財団法人宮城県成人病予防協会、佐藤製薬仙台営業所、ジェイコム、シスコシステムズ、ジョイントテックス、スタッフサービス・エデュケーション・インターナショナル、仙台市中小企業支援センター、(財)せんだい男女共同参画財団、仙台都市総合研究機構、仙台ビルディング協会、ソバックスシステム、第一ビル、中央青山監査法人、中央診療所 AERクリニック、中央診療所 AER健診ルーム、東京アカデミー仙台校、東北芸術工科大学、東北大学21世紀COEジェンダー法・政策研究センター、東北ミサワホーム、協同組合日専連 仙台、(協連)日専連ライフサービス、ニチイ学館 仙台支店、ニチイ学館 第一統括本部 東北支社、日本信号 東北支社、日本テレコム、日本ライフサイエンス、ハートライフ、パソナ・仙台、ハローワーク仙台 仙台学生職業センター、パワーバンク、ヒューマンアカデミー、ヒューマンリソシア、ヒューレックス、ファイザー 仙台事業所、フジオナー・テクノ・ソリューションズ、フジスタフ仙台支店、富士ゼロックス、富士通 PSS本部、富士通オフィス機器 東北支店仙台営業所、富士通ネットワークソリューションズ、富士通マイゼミナール仙台会場、プライダルエクセレント仙台支店、プラスジョイントテックスカンパニー、プラスファニチャーカンパニー、マイ・フレンド仙台営業所、マイティー千葉重、マンパワー・ジャパン、みやぎジョブカフェ、森洋子クリニック、ラストリゾート、リクルートスタッフィング **所在地** 宮城県仙台市青葉区中央1-3-1 **本誌対談** 第3セクターによって建設された。



エリア展望

平成15年12月の13%をピークに、仙台エリアの空室率は改善に転じた。現在では10%前後まで回復し、合わせて賃料相場もゆるやかに上昇傾向にある。フアンドマネーの流入に加え、楽天のプロ野球チームも影響したと言えらる。再開発に関しては、平成20年には仙台駅西口に東北初進出となるバルコが入居する大型複合ビルが完成する。仙台の玄関口となるだけに街の価値の向上が期待できる。一方の既存ビルにとっては、新築ビルに対する競争力を持つことが急務と言える。

テナント移転も一目でわかる 地域別ビル年鑑

SK小田急ビル

建物概要 竣工 平成3年3月
 設計・監理 鹿島建設 施工 鹿島建設・小田急建設
 オーナー 小田急不動産 管理 小田急不動産
 敷地面積 1521㎡ 延床面積 8546㎡ **テナント** アサンテ、インター仙台支店、榎本マシナリー仙台営業所、エバラ食品工業北日本支店、エフ・エス仙台営業所、エムオーテック、大連社、小田急不動産仙台支店、オリエンタルモーター仙台営業所、キャリアコーポレーション、共生機構仙台事務所、ケー・シー・エス東北支社、サンヨー堂仙台支店、シー・エス・イー仙台支店、シーイーシー、シミック東北支社、社団法人宮城県シルバー人材センター連合会、ジャパン・コストプランニング仙台支店、ゼファーマ仙台支店、セント花京院営業所、ソーダニッカ仙台支店、ダイ

ヤモンドテレコム東北支店、月島機械仙台支店、月島テクノメンテサービス仙台営業所、デイリー・インフォメーション、電算東北支社、ドリコム、日東工業仙台営業所、日本AEパワーシステムズ東北支店、日本下水道事業団東北総合事務所、日本車輛製造仙台支店、ピーアール・デイリー、プランニングセンター、ミスミ仙台営業所、メイテック、メイテックフィルダース、ライフ仙台支店

所在地 宮城県仙台市青葉区本町1-11-2 **本誌評** 横に大きく重厚感溢れるビル。



小田急仙台ビル

建物概要 竣工 昭和49年11月
 設計 鹿島建設 施工 鹿島建設
 オーナー 小田急不動産 管理 小田急不動産 規模 地下1階地上10階 敷地面積 1653㎡ 延床面積 1万6081㎡ **テナント** DNP東北、E&Gハナビシ仙台店、HAIR SALON VOGUE、KIWAマネージメント、NDK総合サービス東北営業所、NECフィールディング東北支社、OAシステムサービス仙台支店、PIARE、WEDDING COCTUME innocently、青葉メディカル、エヌデック東北支店、オールラウンドカフェ プレアハウス、小田急不動産、サンリツ一番町音楽センター、サンワコムシスエンジニアリング東北支店、シルク英会話、新興サービス仙台支店、ドクターベルツ、ナショナル整体学院、日本建設仙台支店、日本電子総合サービス、日本電設工業



東北支店、バー&レストラン ズックロ、日水コン、扶桑建設工業仙台支店、ホンキートンク、三井化学管材システム部仙台支店、三井化学産資仙台支店、三越仙台店、四五コーポレーション、リアル財務設計室

所在地 宮城県仙台市青葉区一番町4-7-17 **本誌評** 見かけよりも奥行きがあるビル。

ARK小田急ビル

建物概要 竣工 平成6年3月
 設計・監理 宮崎建築設計室 施工 安藤建設
 オーナー 小田急不動産 管理 小田急不動産 規模 地上7階 敷地面積 644㎡ 延床面積 3731㎡ **テナント** INA新建築研究所 東北支店、NVSダイレクト、アグレックス仙台センター、衣装レンタル プライダール番、エープロ・インターナショナル、エディット、オリオンセールスプロモーション東北支社、学生援護会東日本仙台事業部国分町サテライト、住友林業ホームテック 仙台営業所、電設コンサルタンツ、凸版メディア、ドリームクリエイト、日本教育新聞社 東北支局、ノーバスコミュニケーションズ、パーソナル電電、平和物産 仙台営業所、丸大紙業仙台営業所、ムーヴス **所在地**



宮城県仙台市青葉区国分町3-6-11 **本誌評** 付近の中小ビル群の中で一際目立つ存在である。

ヒューモスファイブビル

建物概要 竣工 昭和41年6月
 設計 円堂建築設計事務所 施工 鹿島建設
 オーナー ヒューモス 管理 ヒューモス 規模 地下2階地上9階塔屋3階 敷地面積 548㎡ 延床面積 6172㎡ **テナント** ALBUM、ITS'DEMO、J・S・B東北、OLLINKARI、UniLife仙台店、アイク デビジョンオフィス、アピバ、石本建築事務所 東北事務所、英会話&留学 ジオス、大鉄産業 東北営業所、オーイズミフーズ、大宮歯科クリニック、ジェイ・エス・ビー、ジェイコム東北支社、ジェーシービー、大同興業 東北営業所、テレビ岩手 仙台支社、ドリーム、七十七銀行仙台駅前支店、日本医療事務センター、ヒューモス、マイコンタクト・2ndメガネ、みやも



と眼科クリニック、毛髪クリニック リープ21 **所在地** 宮城県仙台市青葉区中央1-10-1 **本誌評** 緑色が鮮やかなデザインビル。

仙台ビルディング駅前館

建物概要 竣工 昭和48年9月
 施工 銭高組 オーナー 仙台ビルディング 管理 仙台ビルディング 規模 地上9階 敷地面積 3425㎡ 延床面積 367㎡ 地上面積 3425㎡ **テナント** イーウェーブ仙台事業所、イオンテクノサービス 北日本営業所、エスミ、税理士法人 あおば総合税経、総合資格学院 仙台校、ディスコ 仙台営業所、東北ゴルフ連盟、秀光 仙台営業所 **所在地** 宮城県仙台市青葉区五橋1-1-17 **本誌評** 屋上の看板が大きく、遠くからでもすぐに分かる。



仙台第一生命ビル

建物概要 竣工 昭和45年7月
 設計 竹中工務店 施工 竹中工務店
 オーナー 第一生命 管理 第一ビルディング 規模 地下1階地上10階塔屋4階 敷地面積 1417㎡ 延床面積 1万1110㎡ **テナント** 石垣、積水化成成品工業、日本大昭和板紙、教育資金融資保証基金、トーネット、EMシステムズ、第一生命、コーセーコスメポート、道栄、アイティ・コミュニケーションズ、東北放送、仙台経済同友会、社会保険健康事業財団 宮城県市部、栄、ジェイアイ障害火災保険 **所在地** 宮城県仙台市青葉区国分町3-1-1 **本誌評** 目の前が公園になっている。



目の前が公園になっている。

東口鳳月ビル

建物概要 竣工 平成3年8月
 設計 MADO建築総合設計 施工 前田建設工業
 オーナー 鳳月ビル 管理 鳳月ビル 規模 地下1階地上9階 敷地面積 622㎡ 延床面積 3585㎡ **テナント** イーネット、エクシオ三幸仙台営業所、協和エクシオ、サン・ピックプライス、ショーワ仙台営業所、新光電気工業、仙台予備校、長沼きもの学院仙台校、ビジネクスト、ホロン仙台支店、マクロス、マツダオートザム仙台支店 **所在地** 宮城県仙台市宮城野区榴岡1-6-3 **本誌評** 前面のガラスが美しいビル。



定禅寺パークビル

建物概要 竣工 平成5年1月
 設計・監理 三菱地所 施工 大成建設、清水建設、三菱建設共同企業体
 オーナー 三菱地所、ミヤセキ他 管理 ミヤセキ 規模 地下1階地上8階塔屋1階 敷地面積 1569㎡ 延床面積 8751㎡ **テナント** アサツディ・ケイ東北支社、旭有機材工業 仙台営業所、岩崎通信機 東日本支社、岩通計測 東日本営業所、岩通システムソリューション、オトフジ仙台営業所、シェル商事 仙台支店、酒庵いまりや、昭和鋼機東北営業所、セコム・ホームセキュリティショップ仙台店、ディスコ 東北支社、日本料理 花はん、パークビル歯科クリニック、藤田商事 東北支店、フジタ道路 東北支店、フジタ道路 東北支店、ホーチキ、マイクソフト、三菱地所住宅販売、三菱商事 東北支店、ミヤセ



キ、メタルワン建材東北支社、メタルワン鉄鋼製品販売、メタルワン東北支社、メック情報開発、ラウンジラドンナ、ル・グレン **所在地** 宮城県仙台市青葉区国分町2-14-18 **本誌評** 大きく左右に張り出した、ユニークな構造のビル。