

不動産 投資 レポート

仙台オフィス市場の現況と見通し (2014年版)

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

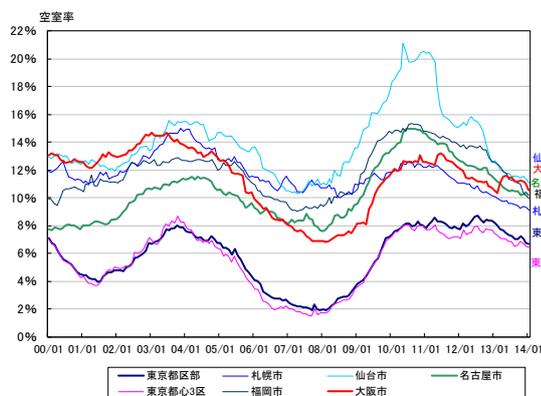
仙台のオフィス市況は東日本大震災後、大幅な改善が続いている。震災復興需要と人口流入の増大が背景にある。しかし 2012 年をピークに転入超過数は頭打ちとなりつつあり、空室率もファンダブル期の最低水準に近づき改善スピードが落ち着いてきた。本稿では、仙台オフィス市場の現況把握とともに、オフィス賃料の将来予測を行う¹。

2. 仙台の空室率・賃料動向

仙台のオフィス空室率は東日本大震災後、大幅な改善を見せている。三幸エーステートによると、各年1月の空室率は、2011年に20.43%、2012年15.23%、2013年12.66%、2014年11.11%と大きく改善が進んでいる（図表-1）。すでに空室率はファンダブル期の最低水準（10.32%）に近づいており、毎年の改善幅は徐々に縮小してきている。

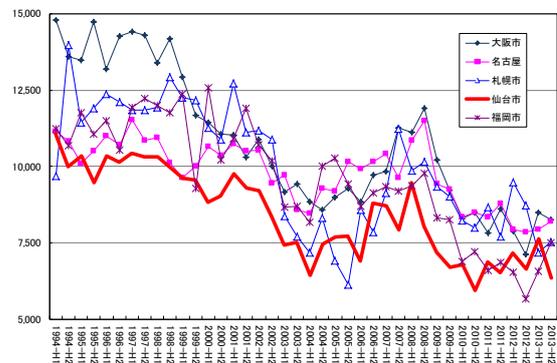
市況の回復に伴い、成約賃料（オフィスレント・インデックス）も2012年上期までは上昇傾向にあったが、2013年下期には2012年を下回る下落となった（図表-2）。2007年以降の仙台の賃料の特徴は、上期に賃料が上昇し下期は賃料が下落することにある。2011年以降、上期と下期の賃料格差は拡大し、2013年下期は上期と比べて1,300円の下落となっている。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エーステート

図表-2 主要都市のオフィス賃料動向



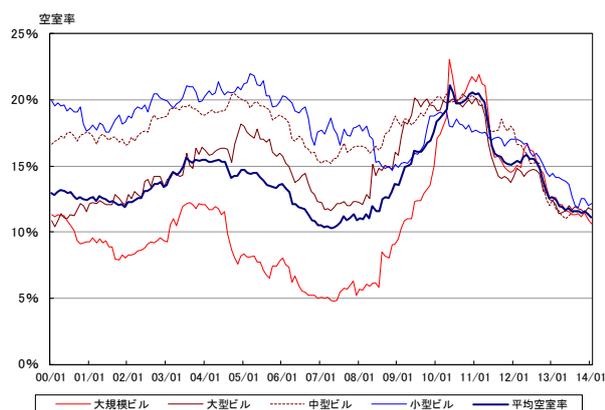
(出所)三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

¹ 前年度までのレポートの参照のこと。竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2012年度版\)](#)」不動産投資レポート 2013.2.21、ニッセイ基礎研究所、など。

仙台のオフィス市場では、リーマンショック後の 2010 年に規模別の空室率格差がほとんどなくなり、東日本大震災以降、現在までの改善期でも規模別格差がみられない特殊な状況が続いている（図表-3）。2014 年 1 月時点の空室率は、大規模ビルで 10.62%、大型ビルで 11.74%、中型ビルで 10.99%、小型ビルで 12.18%であった。

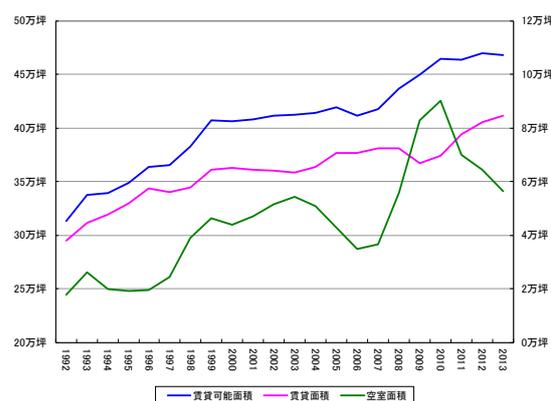
仙台ビジネス地区²では空室面積が、2010 年の 9 万坪から 2013 年には 5 万 6 千坪まで減少した（図表-4）。賃貸可能面積がほぼ横ばいで推移する一方、賃貸面積が大きく増加しているためである³。

図表-3 仙台の規模別空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 仙台ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の推移



(出所)三鬼商事

3. 仙台のオフィス需給と地区別動向

仙台ビジネス地区では、2008 年～2010 年の大量供給で市況が大きく悪化したが、東日本大震災後の賃貸需要の増加と新規供給の少なさから、三年連続で空室面積は減少している（図表-5）。

ただし、賃貸面積の増加は 2011 年の 2.0 万坪、2012 年の 1.1 万坪から、2013 年は 6 千坪と狭い縮小しつつある。特に、2013 年前半は需要が弱く今後の市況への懸念が強まったが、2013 年 6 月以降、拡張需要などから賃貸面積の増加と空室面積の減少がみられる⁴（図表-5、月次）。

仙台ビジネス地区では、2013 年に大規模ビルの新規供給は一棟もなかった。このため、オフィス需要の増加はすべて、既存ビルで吸収された（図表-6）。新築の大規模ビル供給がなかったのは 2006 年以来であった。

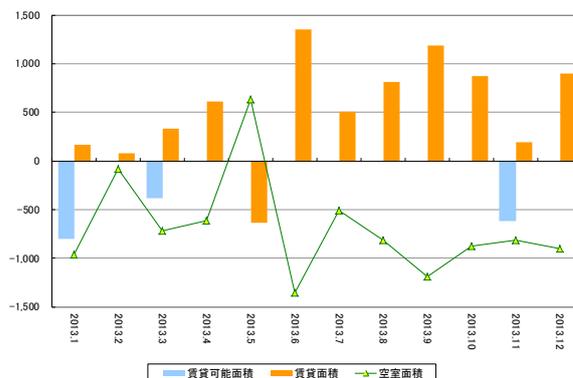
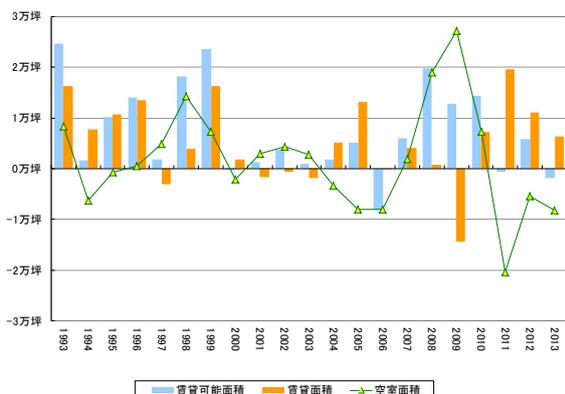
仙台ビジネス地区で、賃貸可能面積が最も多いのは駅前地区（全体の 35.0%）であり、次いで一番町周辺地区（32.3%）、県庁・市役所周辺地区（13.5%）、駅東地区（13.0%）と続いている（図表-7）。賃貸面積も、駅前地区が最も多く、次いで一番町周辺地区となっている。空室面積では、駅東地区の構成比が 17.3%と、県庁・市役所周辺地区を上回っている。

² 三鬼商事の定義による。仙台の主要 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）を指す。詳しくは三鬼商事「[仙台の最新オフィス市況](#)」を参照のこと。

³ オフィス空室率はフェンドバブル期のボトム水準（10.32%、2007 年 4 月、三幸エステート）に近づいているが、2007 年当時の仙台ビジネス地区の空室面積は 3 万 5 千坪程度と小さく、現在の空室面積は当時の 1.5 倍の規模に拡大している。

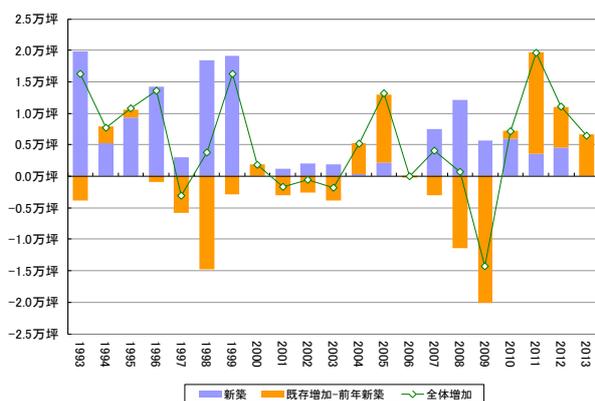
⁴ 2013 年後半は仙台ビジネス地区で需給の改善がみられるにも関わらず、図表-2 で見たように下期の賃料は例年と同様、上期と比べ大きく下落している。仙台における下期の賃料下落は需給関係だけでなく、ビジネス習慣や拡張時期別のテナント企業特性などとも関係があるかもしれない。

図表-5 仙台ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分
(年次) (月次)



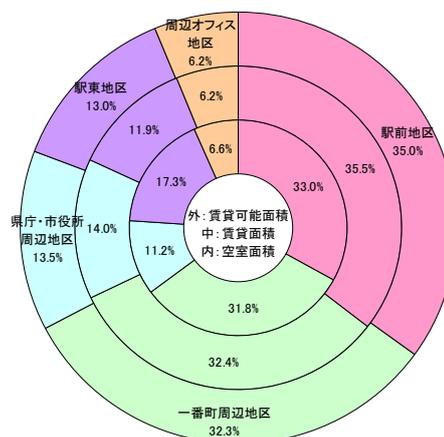
(出所)三鬼商事

図表-6 仙台ビジネス地区の新築・既存ビル別
賃貸面積増加分



(出所)三鬼商事資料よりニッセイ基礎研究所が算出

図表-7 仙台ビジネス地区の地区別
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積構成比



(出所)三鬼商事

2013年の一年間に、仙台ビジネス地区の賃貸可能面積は▲2千坪の減少、賃貸面積は+6千坪の増加、空室面積は▲8千坪の減少であった。地区別に見ると、新規供給がなかったため賃貸可能面積が増加した地区はなかった(図表-8)。賃貸面積は、駅前地区で+2.4千坪、県庁・市役所周辺地区で+1.8千坪の増加など、全地区で増加となった。空室面積は、県庁・市役所周辺地区、駅前地区、一番町周辺地区でともに2千坪程度の減少であった。

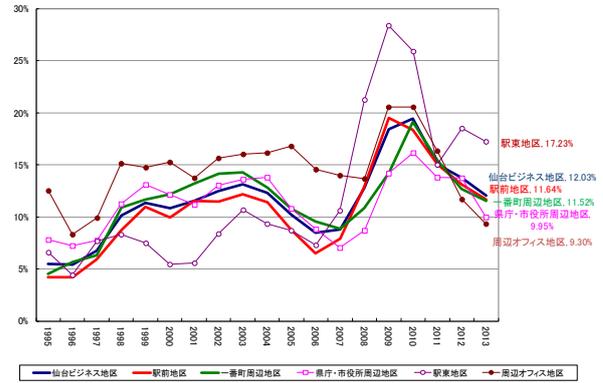
その結果、空室率は2012年に比べて全地区で改善した。特に、県庁・市役所周辺地区では、13.75%から9.95%へと大幅な低下となっている(図表-9)。2013年末の空室率は、駅前地区で11.64%、一番町周辺地区で11.52%、駅東地区で17.23%であった。

図表-8 仙台ビジネス地区の地区別オフィスの需給面積増加分(2012年-2013年)



(出所)三鬼商事

図表-9 仙台ビジネス地区の地区別オフィス空室率



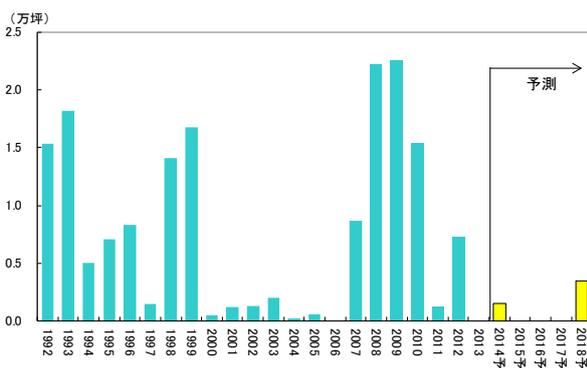
(出所)三鬼商事

4. 仙台の新規供給・人口見通し

今後、仙台では大規模なオフィス計画がほとんどない(図表-10)。仙台駅東口開発の業務棟が2018年度に供用開始となるが、これが現時点で明らかとなっている唯一の大規模オフィス計画である。この他、仙台駅西口のハピナ名掛丁商店街に接した仙台中央1丁目再開発や、同じく西口のイービーンズ周辺の中央南地区の再開発計画が構想されているが、ともに都市計画決定には至っていない。

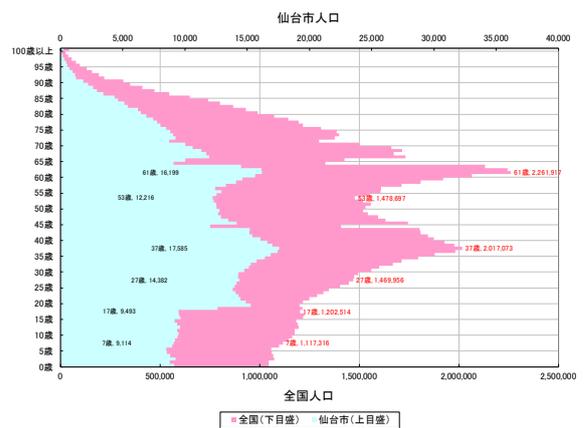
仙台市の人口ピラミッド(2010年)を見ると、17歳と18~19歳の間に大幅な人口格差がある(図表-13)。これは、高校卒業時の転入者数の多さを表しており、15歳~29歳の人口比率では、全国の人口50万人以上の都市のなかで、福岡市、八王子市に次ぐ三番目の高さ(19.3%)となっている。その一方、仙台市では20歳から25歳にかけて年齢が高まるほど人口規模が小さくなるのは、大学や専門学校等への入学で仙台市に転入してきた学生たちの転出を示していると考えられる。

図表-10 仙台における大規模ビル新規供給



(出所)CBRE、三幸エステート

図表-11 仙台と全国の人口ピラミッド



(出所)国勢調査(2010年)

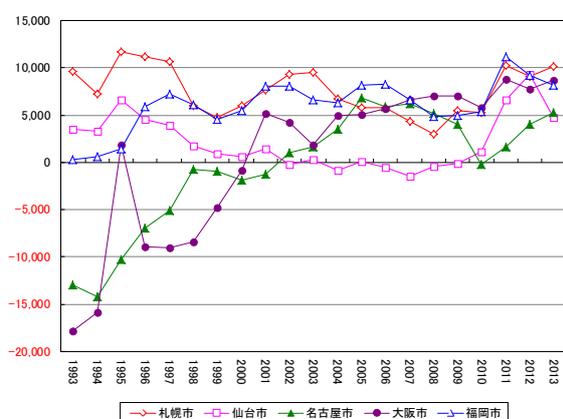
仙台市では東日本大震災前後で、人口移動に大きな変化があった。2010年までの4年連続転出超過から、2011年には+6,633人、2012年に+9,284人、2013年に+4,772人という大幅な転入超過に転じている(図表-12、13)。特に、2012年には札幌市、名古屋市、大阪市、福岡市といった主要

都市を上回る転入超過数があった⁵。

男女年齢別の転入超過数も、震災前後で大きく変化した(図表-14)。2010年には10歳代後半の転入超過と20歳代後半～30歳代前半の転出が特徴だったが、震災後は全ての年齢層で転入超過となっている。2011年には男性の転入超過が女性を大きく上回っていたが、2012年には20歳代前半など、女性の転入超過数も大きく増えている。こうした状況は、震災復興事業に関連する転入増加と、その波及効果による市内経済の活況がさらなる転入者を呼び込んだためと考えられる。ただし、仙台市への転入超過数は2012年をピークに減少が始まっている可能性が高い(図表-15)。

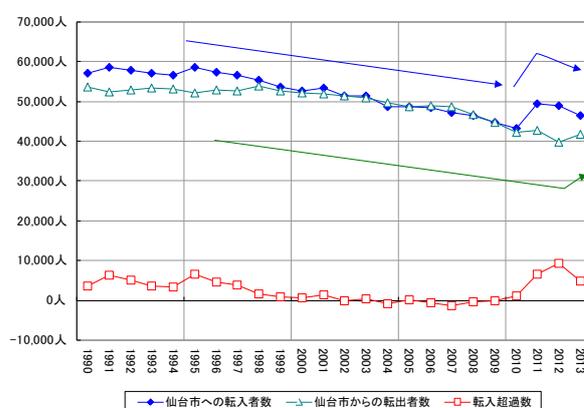
2013年に国立社会保障・人口問題研究所による仙台市の人口見通しによると、人口は2020年まで増加する一方、生産年齢人口は今後も減少が続く⁶(図表-16)。

図表-12 主要都市の転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

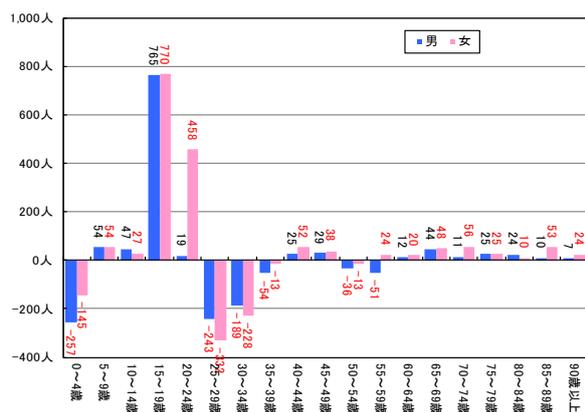
図表-13 仙台市の人口移動



(出所)住民基本台帳人口移動報告

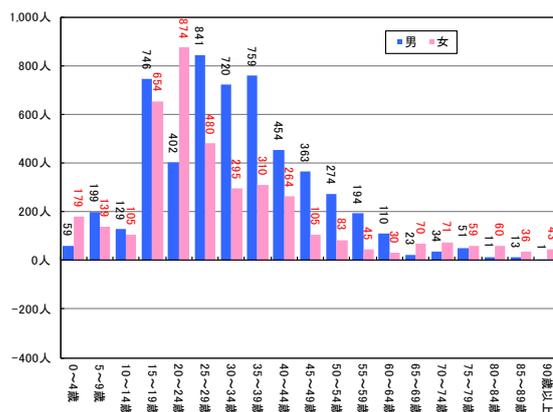
図表-14 仙台市の男女年齢別の転入超過数

(2010年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

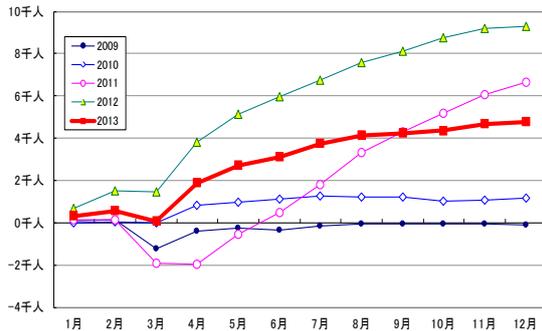
(2012年)



⁵ 仙台市を含めた主要都市の人口移動の動向と特徴については、竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(2\) - 主要都市の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート 2013.11.26、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「[震災後の国内人口移動\(1\) - 大都市圏の人口移動と特徴](#)」不動産投資レポート 2013.11.25、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

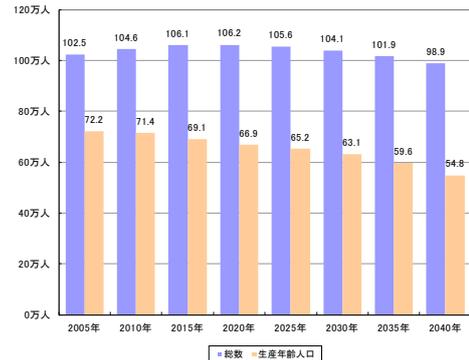
⁶ 2008年の見通しでは人口は2010年をピークに減少するというものであった。

図表-15 仙台市の年次別累計転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-16 仙台市の年齢別人口見通し



(出所)国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(2013年3月推計)

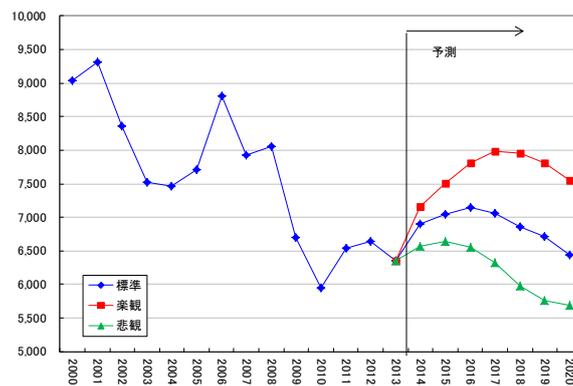
5. オフィス賃料の将来予測

仙台における今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率などを考慮して算出したオフィス需給の見通しをもとに、2020年までのオフィス賃料を予測した⁷(図表-17)。

推計の結果、仙台のオフィス賃料は(標準シナリオでは)2016年まで上昇が続いた後に下落に転じると予測された⁸。2013年から2016年までの上昇率は、標準シナリオで+13.4%、楽観シナリオで+23.8%、悲観シナリオで+4.1%であった。2013年から2020年に賃料は下落するが、2020年の賃料水準は2013年と比べ、標準シナリオで+2.3%、楽観シナリオで+20.0%、悲観シナリオで▲9.1%という結果となった⁹。

なお、本推計は全国の経済成長率を基に予測を行っている。しかし、仙台市では震災復興事業による影響を強く受けるため、ここでの推計以上にオフィス市況は大きく変動する可能性があると思われる。

図表-17 仙台オフィス賃料見通し



(注)各年下期の賃料を記載
 (出所)実績値:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来値:ニッセイ基礎研究所

⁷ 2014年に賃料が大きく上昇しているが、これは2013年下期の賃料が低すぎた反動と考えられる。

⁸ 推計に利用した経済予測値は、以下のレポートを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所経済研究部『[中期経済見通し\(2013～2023年度\)～日本経済再生への道筋](#)』Weekly エコノミストレター2013年10月11日号、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2014・2015年度経済見通し](#)』Weekly エコノミストレター2014年2月18日、ニッセイ基礎研究所。なお、ニッセイ基礎研究所では上記中期経済見通しで2019年に消費税が10%から12%に増税されると想定している。

⁹ 本稿の推計によると空室率は2015年まで改善が続き、その後悪化に転じると予測された。

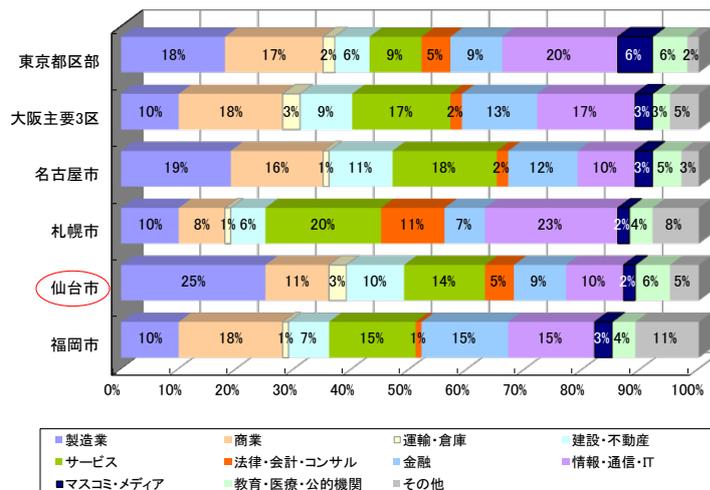
6. おわりに

仙台への人口の転入超過数は2012年をピークに減少しつつあると考えられる。2013年前半のオフィス需要の頭打ちはそうした人口動向を反映したものではないかと懸念されたが、2013年後半には再びオフィス需要は堅調な増加に回復した。このオフィス需要の増加は、市内人口の増大に伴う域内消費の増加等を反映している可能性がある。

仙台は現在、震災復興事業と人口増加を背景に全国でも最も活況のある都市である。ただし、震災復興事業は中期的に縮小することが明らかであり、それに伴う人口の転出やオフィス需要の減少などが懸念される¹⁰。今後の復興事業の縮小による影響を最小限にとどめるためにも、仙台では、観光を含めさらなる自立的な産業の振興や魅力ある街づくりをすすめる必要があると思われる。

仙台のオフィス需要は他の都市と比べ、製造業の比率が突出していると同時に、情報・通信・IT産業の比率が少ないのが特徴である(図表-18)。仙台は「学都仙台」と呼ばれるように人口規模に比べ学生数が多い都市である¹¹。成長産業であるIT・コンテンツ産業の振興など、学生の活力を都市や産業の活力として取り込むとともに、卒業後も仙台で働ける場所づくりがこれまで以上に必要となっているのではないだろうか。

図表-18 主要都市の業種別オフィス需要



(出所) 三幸エステート「2013 オフィスレントデータ」

¹⁰ 今後、復興関連事業の縮小が始まると、これまでに転入してきた復興関連従業者の転出が始まると考えられる。そのときには、転入超過数が2010年時点のような均衡状態ではなく、いったん転出超過となる可能性が高く、オフィス市況にとっても大きな懸念材料である。

¹¹ 横浜市 [大都市比較統計年報](#)より。平成23年学校基本調査によると、仙台市の大学学生数は49,224人で、札幌市(49,416人)とほぼ等しい。なお、名古屋市は89,044人、大阪市は27,918人、福岡市は72,877人である。