

# 不動産 投資 レポート

## 仙台オフィス市場の現況と見通し (2015年)

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](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

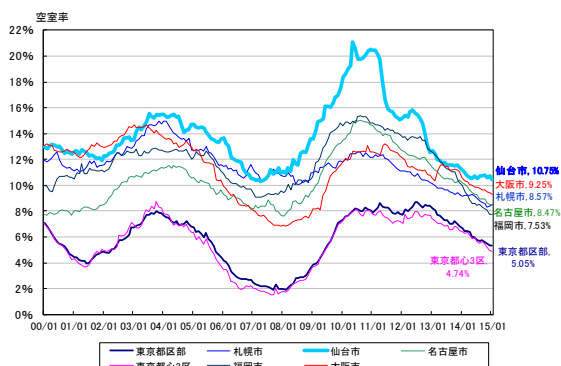
仙台のオフィス市況は東日本大震災の復興とともに大幅な改善が続いてきたが、2014年半ばから空室率の改善は止まり、横ばいで推移する状況が続いている。仙台市への転入超過数は縮小し、2014年の賃貸面積の増加は2011年の2割程度となった。本稿では、仙台オフィス市場の現況把握とともに2021年までの将来予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 仙台のオフィス空室率・賃料動向

仙台のオフィス市況は東日本大震災以降、大幅な改善が続いてきた(図表-1)。三幸エーステートによると、各年2月の空室率は2011年の20.49%から、2012年15.40%、2013年12.43%、2014年10.98%、2015年10.75%と低下してきた。ただし、2014年の3月の10.74%以降、改善スピードは低下し、その後はほぼ横ばいでの推移が続いている。

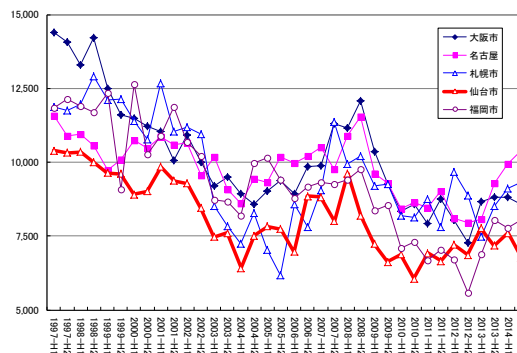
市況の改善の中で成約賃料(オフィスレント・インデックス)も2010年下期を底とした回復傾向にある(図表-2)。2014年下期は上期比▲11.0%の下落、前年同期比▲5.6%の下落であったが、次期にはある程度の回復が考えられる。というのも、仙台の成約賃料は上期が高く下期が低いという特徴があるからだ。ただし2014年は上期も前年同期比▲2.0%の下落であり、賃料回復の勢いが弱まっているように思われる。

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成約賃料  
(オフィスレント・インデックス)



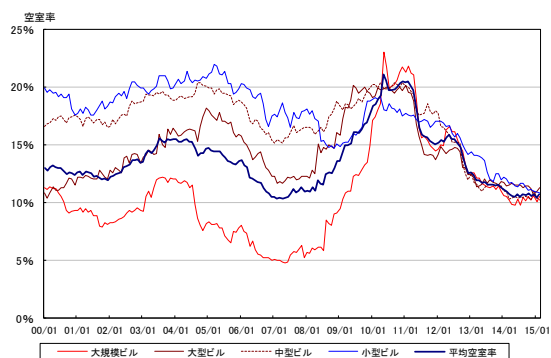
(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>1</sup> 2014年の見通し結果は竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2014年版\)](#)」不動産投資レポート2014.2.24 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

仙台のオフィス市場の特徴として、2010年以降、規模別の空室率格差がほとんどないことがあげられる（図表-3）。2014年の半ばから全体的に空室率は横ばいで推移しているが、特に大規模ビル<sup>2</sup>では2014年は9月にイースタンビル<sup>3</sup>が竣工したこともあり、7月の9.78%から2015年2月は10.57%へとわずかながら悪化が見られた。

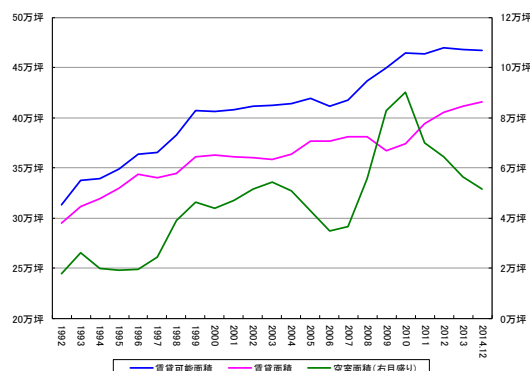
三鬼商事によると、仙台ビジネス地区<sup>4</sup>の空室面積は5万2千坪と2010年のピーク（9.0万坪）から▲43%の大幅減となった（図表-4）。空室は着実な減少を続けているがいまだ高い水準にある。

図表-3 仙台の規模別空室率



(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満  
(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



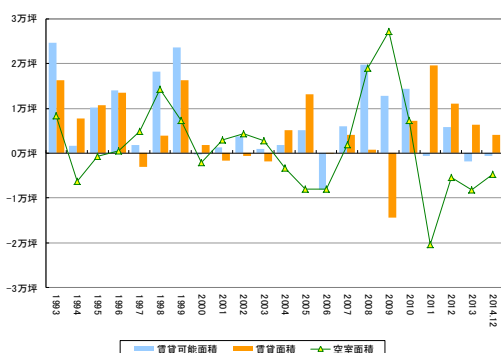
(出所)三鬼商事、

### 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、毎月、少ないながらも着実な需要（賃貸面積）の増加が見られる一方、賃貸可能面積の増加は過去二年間でイースタンビルが竣工した2014年9月のみだった（図表-5右図）。年間の推移をみると（図表-5左図）、ここ数年、賃貸可能面積の増加規模が小さいこともあり空室面積は減少を続けているが、賃貸面積の増加分は2011年以来、縮小が続いている<sup>5</sup>。

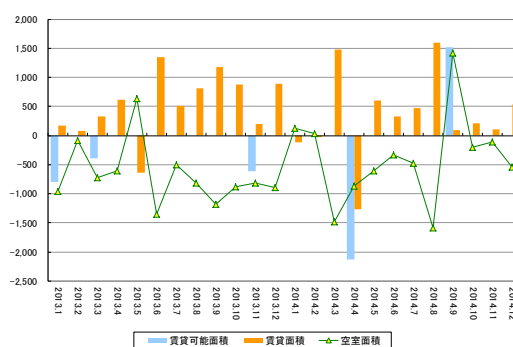
図表-5 仙台ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

<年次>



(出所)三鬼商事

<月次>



<sup>2</sup> 三幸エステートの基準による。大規模ビルは基準階面積200坪以上の賃貸ビル。図表-3の脚注を参照のこと。

<sup>3</sup> イースタンビルは基準階面積273坪、延床面積9462㎡の大規模ビル。事務所・店舗、駐車場からなる。

<sup>4</sup> 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)からなる。

<sup>5</sup> 2014年の賃貸面積の増加は+5千坪と2011年(+2.0万坪)の23%にとどまった。

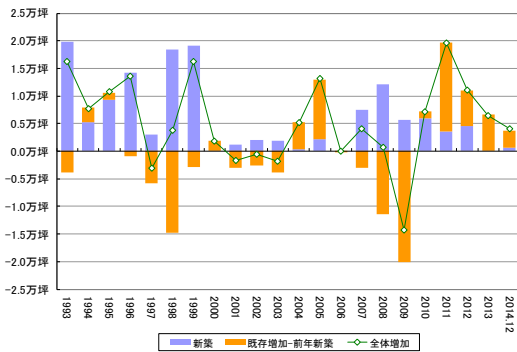
仙台の賃貸面積の増加を新築ビルと既存ビルとに分けると、2014年は新築ビルによる需要の吸収がわずかながら見られたが、多くは既存ビルによるものであった（図表-6）。2011年から2014年の賃貸面積増加分のうち、既存ビルの比率は約8割を占めている。

仙台ビジネス地区のうち、2014年に空室率が改善したのは駅前地区（▲1.9ポイント）と一番町周辺地区（▲2.2ポイント）で、新築ビルの供給があった県庁・市役所周辺地区（+1.7ポイント）や駅東地区（+0.7ポイント）、周辺オフィス地区（+1.0ポイント）では空室率が上昇している（図表-7）。周辺地区から都心への移転などの影響が現れたようだ。

仙台ビジネス地区で最も賃貸可能面積が大きいのが駅前地区（全体の34.9%）で、次いで一番町周辺地区（同32.0%）、県庁・市役所周辺地区（13.5%）、駅東地区（14.1%）、周辺オフィス地区（6.2%）となっている（図表-8）。駅東地区の空室面積は22.9%を占め、県庁・市役所周辺地区（同13.9%）を上回っている。

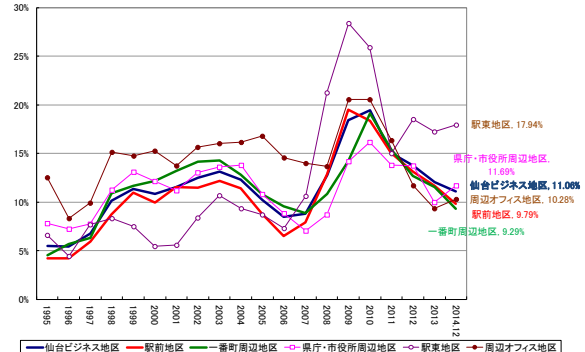
2014年における仙台ビジネス地区の賃貸面積の増加+4千坪のうち、駅前地区の増加が最も大きく（+3.0千坪）、それに次ぐのが一番町周辺地区（2.7千坪）で、他の3地区の賃貸面積は減少となった（図表-9）。同様に、空室面積は一番町周辺地区（▲3.4千坪）と駅前地区（▲3.0千坪）で減少し、県庁・市役所周辺地区（+1.1千坪）や駅東地区（+0.5千坪）、周辺オフィス地区（+0.3千坪）では空室面積が増加した。

図表-6 仙台ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分



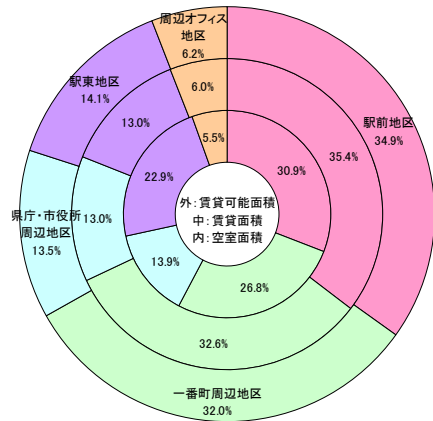
(出所)三鬼商事

図表-7 仙台ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移



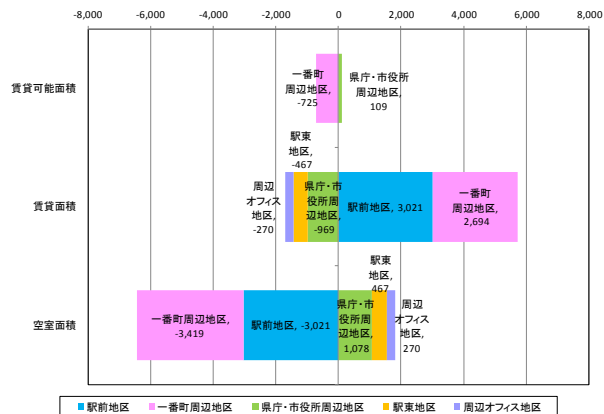
(出所)三鬼商事

図表-8 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

図表-9 仙台ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(2014年)



(出所)三鬼商事

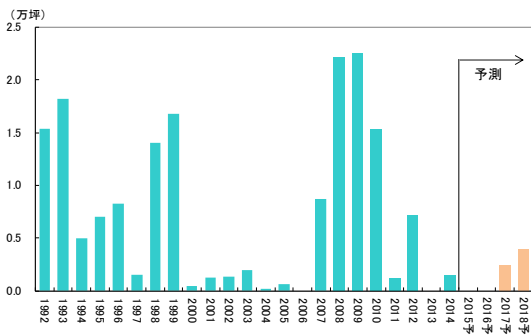
#### 4. 仙台の新規供給・人口見通し

仙台の今後のオフィス計画としては、2017年と2018年にそれぞれ1物件あり、そのうち2018年はJR東日本による仙台駅東口開発計画（業務棟）である（図表-10）。それ以外の開発計画としては6、ヨドバシカメラの仙台第一ビルやパルコ仙台新館（仮）、仙台駅東口開発計画の商業・ホテル棟など商業施設が中心で7、今後もオフィス供給の少ない状態が続くと考えられる8。

仙台市の人口構造の特徴は若年層の多さである。18歳から19歳にかけて若者の大量流入があり、それが特徴的な人口ピラミッドを形成している9（図表-11）。15～29歳の市内人口に占める比率は19.3%に達し（2010年）、福岡市（19.5%）とともに主要都市で最も若者比率の高い都市である。ただし仙台市では福岡市と異なり、20歳をピークに一歳ごとに若者人口の減少が見られる。これは高校卒業後に仙台に集まった学生たちが就職などで他都市や地元などに転出するためと考えられる。

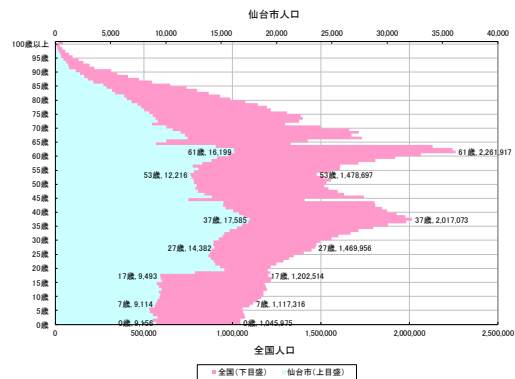
2014年の仙台市の転入超過数は2,050人だった。これは最近のピークである2012年の転入超過数（9,284人）の22.1%（▲77.9%の減少）に相当する（図表-12）。2013年以降の転入超過数の減少は、転入者数の減少に加え、転出者数の増加によるものだ（図表-13）。東日本大震災直後に大量に転入してきた人口の一部が市外へと転出し始めている可能性がある。

図表-10 仙台における大規模ビル新規供給計画



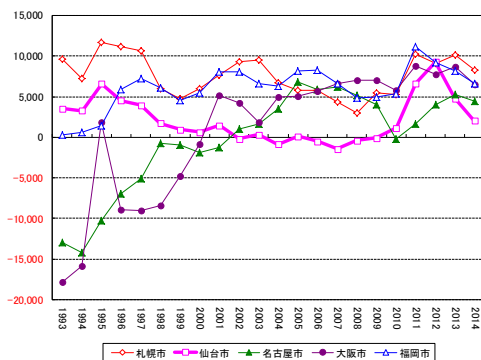
（出所）CBRE、三幸エステート、ニッセイ基礎研究所

図表-11 仙台市と全国の人口ピラミッド



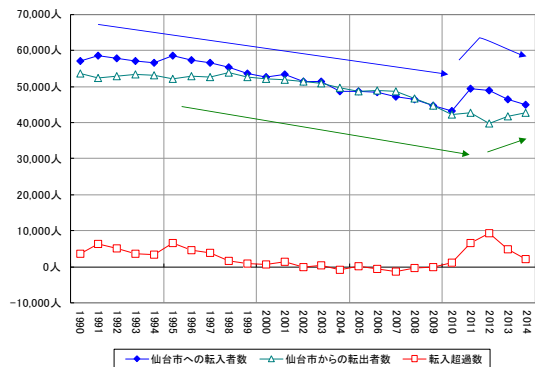
（出所）国勢調査

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

6 加藤えり子「都市カアアップが期待される仙台の開発動向」2014.8.21 ニッセイ基礎研究所、などを参照のこと。

7 また、仙台ではマンション開発が活発に行われており、今後も積極的な住宅開発が続くと思われる。

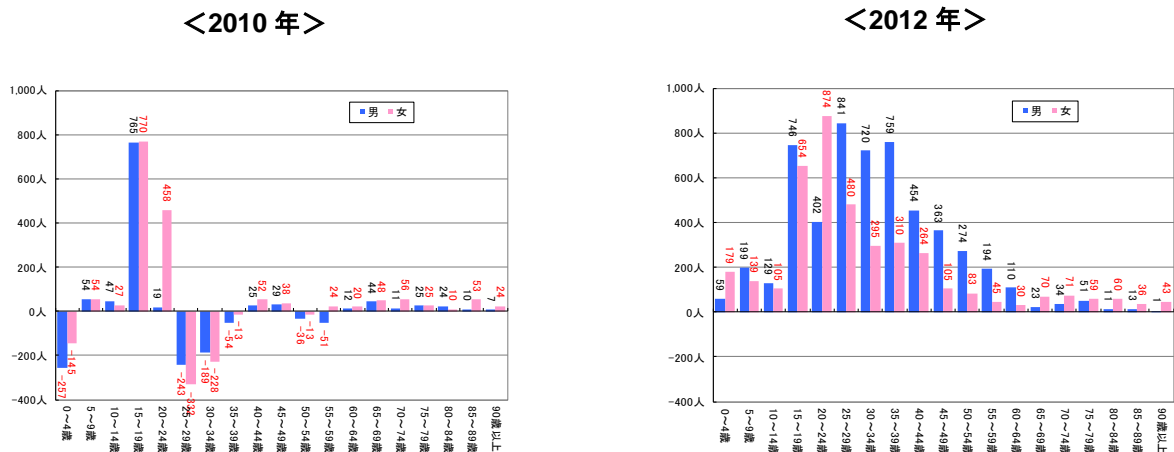
8 仙台では大量供給（1998～1999年）後の市況低迷・回復期に新規供給がほとんどなされず、ファンドバブル期の景気拡大にあわせた大量供給（2007年～2010年）で市況が悪化し、東日本大震災等から大規模な新規供給がストップする状況にある。

9 2010年時点における19歳年齢人口の17歳年齢人口に対する比率は、全国では▲0.2%少ないが、仙台市では+61.1%もの超過となっている。

男女年齢別に 2013 年の転入超過数をみると、ほとんどの年齢層で転入超過が見られた（図表－14）。ただし、転入超過数がピークだった 2012 年と比べると 15 歳～19 歳を除く 0 歳～59 歳までの年齢層全てで転入超過数は縮小している。特に 25 歳～49 歳で▲3,352 人（転入超過数は 2012 年 +4,591 人、2013 年 +1,239 人）の大幅な減少だった。2014 年はさらに減少幅が拡大していると考えられる<sup>10</sup>。

国立社会保障・人口問題研究所の予測によると、仙台市の人口は 2015 年に 106.1 万人 2020 年に 106.2 万人と今後もわずかに増加するとされている<sup>11</sup>。一方、生産年齢人口はすでに減少が進んでおり、2010 年の 71.4 万人から 2015 年には 69.1 万人、2020 年には 66.9 万人とされた。

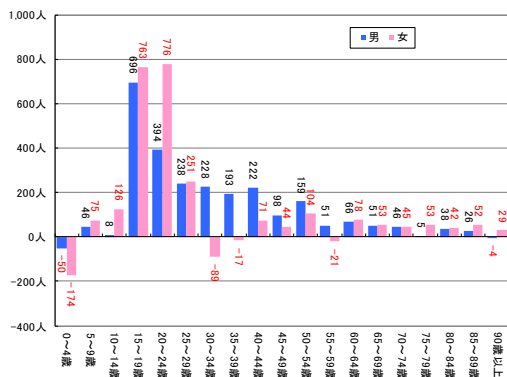
図表－14 仙台市の転入超過数(男女年齢別)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

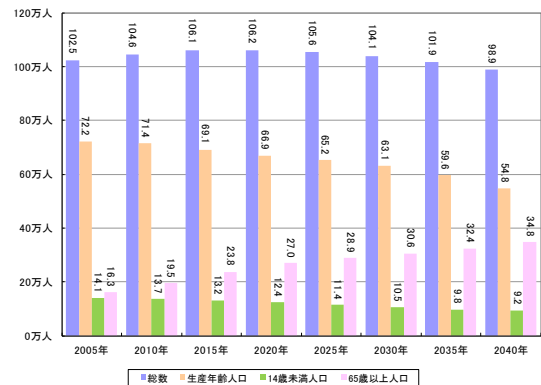
図表－14 (続き)

<2013 年>



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表－15 仙台市の人口見通し (2010 年基準)



(出所)国立社会保障人口問題研究所

<sup>10</sup> 今後、産業構造などが変わらなければ、再び 2010 年の転入超過構造に近づいていくと思われる。ただし、それ以前に、震災復興に伴い大量に転入してきた従業者等の、復興事業の縮小による 20～40 歳代を中心とした大幅な転出超過(Uターン)の発生が強く懸念される。

<sup>11</sup> 国立社会保障・人口問題研究所の将来予測は、青葉区、太白区、泉区に関して、震災後の転入超過数の急増を考慮したものととなっている。「日本の地域別将来推計人口(平成 25(2013)年 3 月推計)について」参照のこと。

<sup>12</sup> 2015 年 2 月時点の人口は、仙台市によると推計人口では 1,073,942 人、住民基本台帳に基づく人口では 1,053,525 だった。

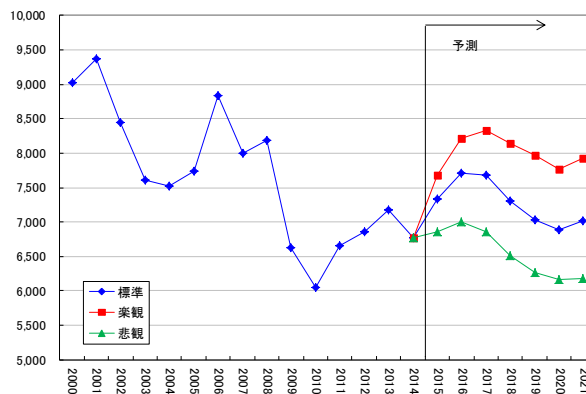
## 5. 仙台のオフィス賃料見通し

仙台における今後のオフィス供給や人口流入、経済の成長見通しなどに基づくオフィス需給の見直しから、2021年までの仙台のオフィス賃料を予測した<sup>13</sup>（図表-16）。

推計の結果、仙台のオフィス賃料は2016年（下期、以下同じ）まで+13.9%（2014年下期比）上昇した後、2017年までほぼ横ばいで推移し、2018年から下落に転ずると予測された。2020年（2014年下期比で+3.6%）を底に再び上昇し、2021年には同+4.0%に回復するという結果となった。

当面の賃料上昇は、楽観シナリオでは2014年比+23.1%（2017年）、悲観シナリオでは同+3.4%（2016年）であった。その後の賃料の底はともに2020年で、楽観シナリオでは2014年比+14.7%、悲観シナリオでは同▲8.9%だった。2021年の賃料水準は楽観シナリオで2014年比+17.1%、悲観シナリオで同▲8.8%だった。

図表-16 仙台オフィス賃料見通し



(注) 各年下期の賃料を記載  
 (出所) 賃料の実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」  
 (出所) 賃料の将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

## 6. おわりに

東日本大震災後の仙台のオフィス市場は、震災復興事業などの影響から多数の企業の進出と人口流入により活況を呈してきた。2012年をピークに転入超過数がしだいに縮小する中で、オフィス賃貸面積の増加分もそれに比例して縮小している。テナント移動を見ても、新規の進出や館内増床がある一方で解約や館内縮小も目立ちはじめ、周辺地区では賃貸面積の減少も見られるようになってきた<sup>14</sup>。こうしたオフィス需要の増加分が縮小する状況にも関わらず、本稿の推計で2016年まで賃料が上昇し2017年まで高い賃料水準が続くと予測されたのは、新規供給の少なさがオフィス需給を均衡させる状態が続くためである<sup>15</sup>。

仙台のオフィス市況を牽引してきた震災復興事業であるが、集中復興期間が2015年度で終了す

<sup>13</sup> 推計で利用した経済成長率は以下の経済見通し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\(2014～2024年度\)～需要不足と供給力低下に直面する世界経済](#)」(2014.10.16) Weeklyエコノミストレター、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎「[2014～2016年度経済見通し-14年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」(2014.12.8) Weeklyエコノミストレター、ニッセイ基礎研究所。

<sup>14</sup> 全国的に主要都市のオフィス需要(賃貸面積)の増加が続く中で、仙台での賃貸面積増加分の縮小は特徴的といえる。

<sup>15</sup> ただし空室率は賃料の下落以前に上昇を始めると予測された。



るため、それ以降の復興事業の縮小は避けられない<sup>16</sup>。今後、復興事業に従事してきた従業者の仙台市からの転出が進むようであれば、オフィス需要も減少に直面する可能性が高い。

2015年12月6日には地下鉄東西線が開通することから、仙台駅を中心に人通りが増え、都心部での商業販売の増加などにぎわいの拡大が期待できる<sup>17</sup>。仙台におけるオフィス市場の中長期的な成長のためには、こうした都心部でのにぎわいの拡大や、大幅に増加する外国人観光客の受け入れ増加、大学と連携したIT系やコンテンツ産業など成長産業の育成<sup>18</sup>などは喫緊の課題と思われる。何より、これまで卒業後に市外に転出していた大学生が卒業後に仙台で働き続けられる・働き続けたいと思う仕組みづくりと魅力ある街づくりは特に重要なのではないだろうか。

---

<sup>16</sup> [復興庁HP](#)によると予算の大幅な拡大は予定されていないため、2016年度以降の復興予算はこれまでの計画通り現行の数分の一になる可能性がある。

<sup>17</sup> ただし都心部のにぎわい増加が直接に短期的なオフィス需要を大幅に増加すると期待することは難しいが、オフィスビルの店舗利用などが増加する可能性は考えられる。

<sup>18</sup> 仙台では大学の集積に比べて成長産業である情報・通信・IT系のオフィステナント集積の小さい都市である。昨年レポート(竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2014年版\)](#)」)などを参照のこと。