

不動産 投資 レポート

仙台オフィス市場の現況と見通し (2018年)

金融研究部 研究員 佐久間 誠
msakuma@nli-research.co.jp
(03)3512-1860

金融研究部 客員研究員 竹内 一雅
take@nli-research.co.jp

1. はじめに

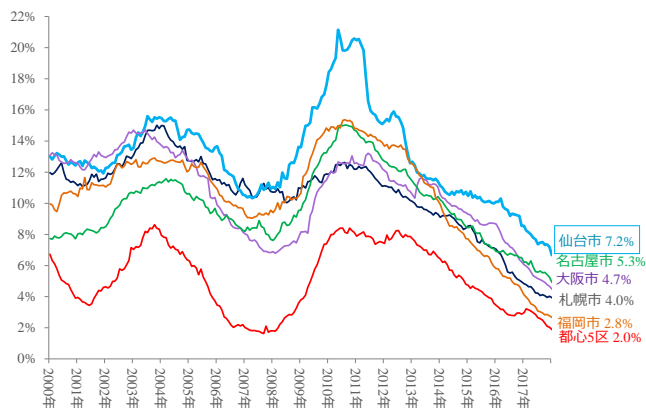
仙台オフィス市場は、他の主要都市と比較して改善が遅れていたが、2016年以降は空室率の低下ペースが加速し、市況回復が本格化しつつある。今後も新規供給の予定は限られ、堅調な市況が続くと予想される。本稿では、仙台のオフィス市況を概観した上で、2024年までの賃料予測を行う¹。

2. 仙台オフィス市場の空室率・賃料動向

仙台のオフィス市場は、空室率が2014年～2015年にかけて小幅な低下にとどまるなど、他の主要都市と比較して需給改善が遅れていた。しかし、2016年からは空室率の低下ペースが加速し、他の主要都市と遜色のないペースで空室率が低下している²。三幸エスレートによると、2017年12月の空室率は7.20%と、前年同月の8.55%から低下した(図表-1)。

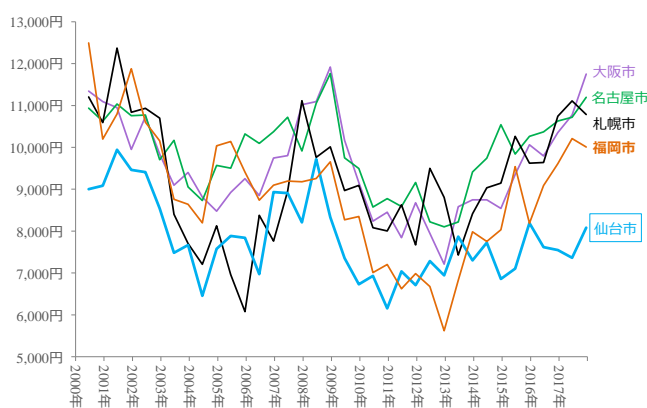
成約賃料(オフィスレント・インデックス)は、2015年下期をピークに足踏みしていたが、2017年下期は前期比+9.7%、前年同期比+7.1%と、直近の高値水準まで回復している。成約賃料は直近のボトム(2010年下期)から+31.3%の上昇となったものの、ファンダブル期(2006年～2008年頃)のピーク水準の83.2%にとどまる(図表-2)。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エスレート

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)三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所「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

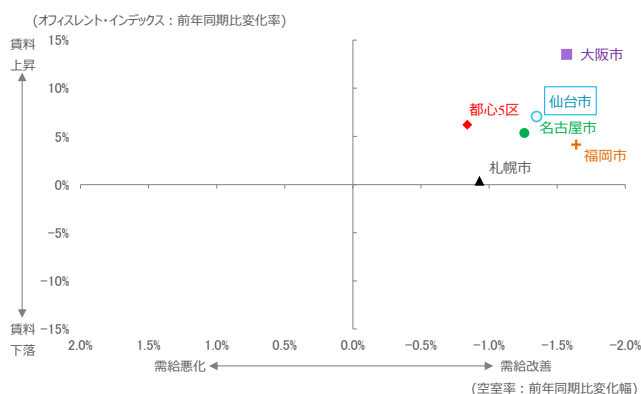
¹ 過去の仙台オフィス市場に関するレポートとして、竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2017年\)](#)」(2017.2.20)を参照。

² 2016年から2年間の空室率の変化は、低下幅が大きい順に、大阪市(▲4.0%)で、福岡市(▲3.2%)、札幌市(▲3.1%)、仙台市(▲2.8%)、名古屋市(▲1.8%)、東京都心5区(▲1.5%)。

2017年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、仙台の空室率改善幅と賃料上昇率はともに中位の水準となっている（図表-3）。

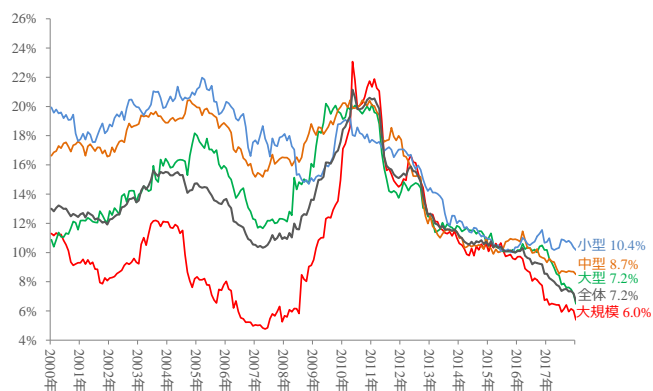
オフィスビルの空室率は、全ての規模³で低下した。中でも大規模ビルの需給改善が際立ち、空室率は前年から▲3.01%低下した（2017年12月時点）。仙台では2015年まで規模別の空室率にほとんど差は見られなかったが、空室率の低下ペースが加速した2016年以降、規模の大きいビルほど空室率が低下している。足もとの仙台のオフィス需給改善は大規模ビルが牽引していると言える（図表-4）。

図表-3 2017年の主要都市のオフィス市況変化



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

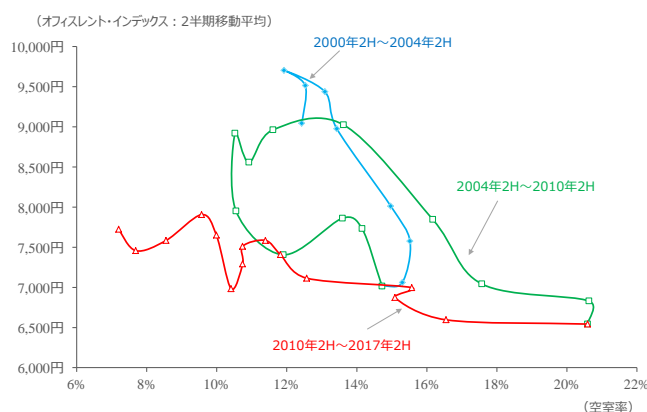
図表-4 仙台オフィスの規模別空室率



(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

今回の賃料サイクル⁴は、2010 年下期を起点に賃料上昇が始まった。需給改善により空室率は大幅に低下したが、賃料は伸び悩んでいる（図表-5）。

図表-5 仙台オフィス市場の賃料サイクル



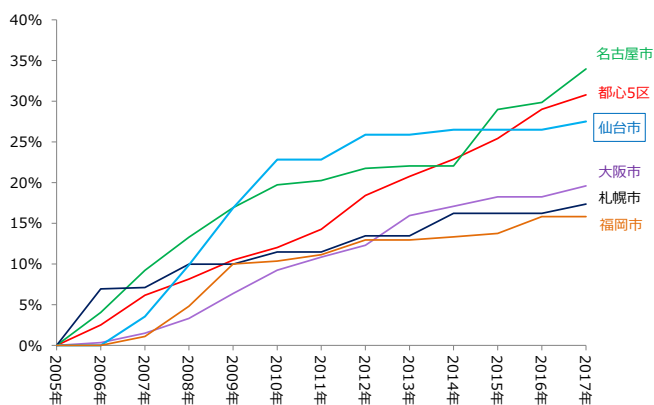
(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

³ 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積 200 坪以上、大型は同 100～200 坪未満、中型は同 50～100 坪未満、小型は同 20～50 坪未満。

⁴ 賃料サイクルは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図上を、その進展とともに時計回りに動く。賃料サイクルの起点を、賃料下落から上昇に転じる局面とすると、賃料サイクルは、通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、という動きになる。

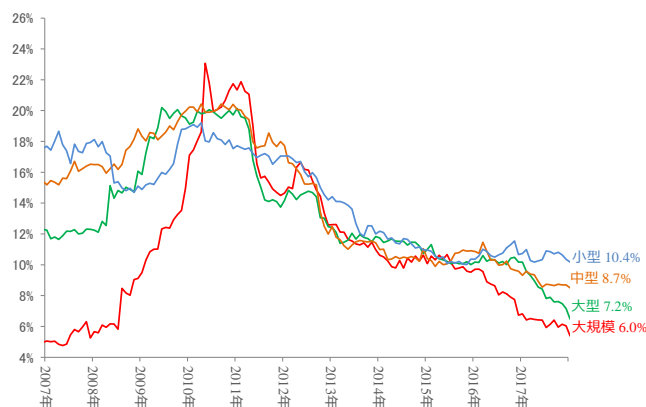
仙台的賃料が伸び悩んだ理由は、オフィス需給の悪化が長期化したためである。仙台では、リーマンショックによりオフィス需要が急減したタイミングである 2008 年～2010 年にかけて大規模ビルの大量供給があったため、2008 年半ばから大規模ビルを中心に空室率が急上昇した(図表-6、7)。その後、東日本大震災の復興需要により、空室率は低下し、2013 年には大量供給前の水準に戻った。しかし、震災復興に伴う一時的なニーズであったため、オフィス需要の力強さに欠けた。大規模ビルなどへまとまった需要が向うことはなく、復興需要の剥落により人口流入が減少すると、オフィス需要の伸びは鈍化した。2014 年～2015 年にかけては規模別の空室率の差がほぼない状態となり、大量供給によって生じた需給の歪みは解消しなかった。2016 年頃になると、IT 企業の進出拡大や企業業績回復などを背景にオフィス需要が高まり、漸く需給が改善すると、まずは大規模ビルなどに需要が向かい、規模別の空室率の差が再び拡大した。大量供給のインパクトを解消するのに、結果的に 6 年近く要した。このように、仙台では大規模ビルの大量供給に起因した需給の歪みがオフィス需要の低迷などを背景に長期化したため、空室率が高止まり、賃料が伸び悩んだと考えられる。

図表-6 主要都市の大規模ビルの新規供給面積
(2016 年以降合計・2012 年ストック対比)



(出所)三幸エステート

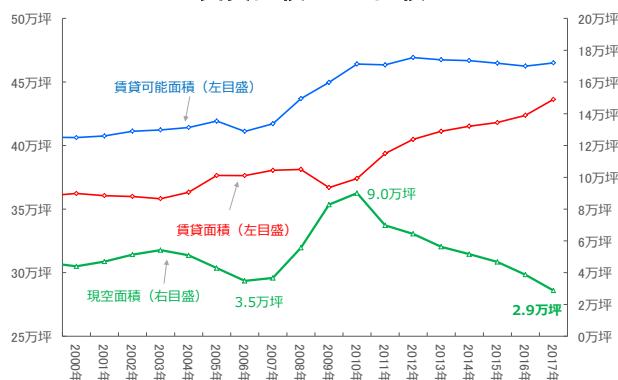
図表-7 仙台オフィスの規模別空室率



(出所)三幸エステート

三鬼商事によると、2017 年末の仙台ビジネス地区⁵の空室面積は 2.9 万坪（前年比▲1.0 万坪）まで減少し、ファンドバブル期のボトムである 3.5 万坪（2006 年末）を下回った（図表-8）。

図表-8 仙台ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

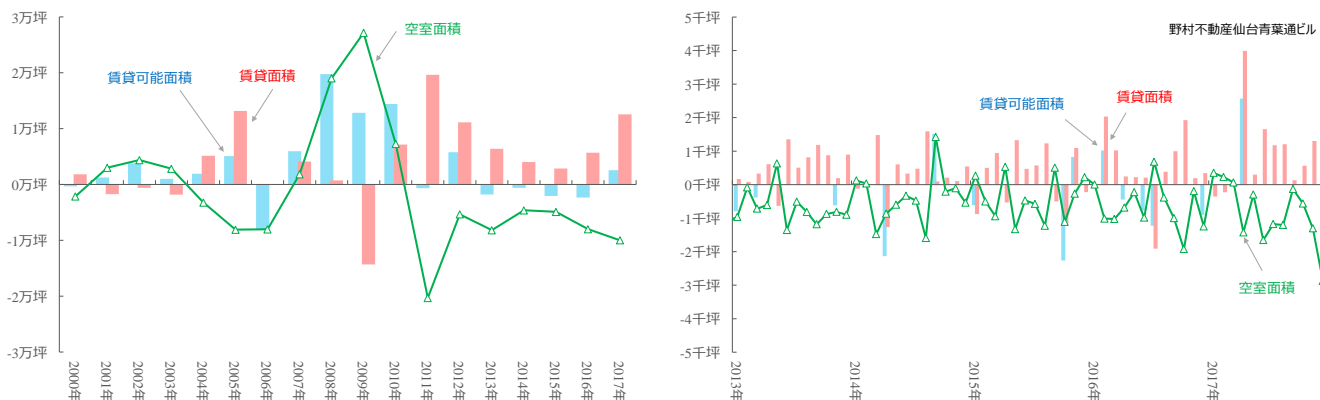


(注)仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区)の延床面積 300 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

⁵ 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)からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積 300 坪以上の主要賃貸事務所ビル。

三鬼商事のデータによると、仙台ビジネス地区における賃貸可能面積は前年から小幅に増加した(+0.3万坪)。賃貸面積は2010年から8年連続で増加しており、2016年から増加幅が徐々に拡大している(図表-9左図)。月次で見ると、2017年は大規模ビルの供給された時期に需要が大きく伸びただけでなく、新規供給がない時期も需要が増加しており、底堅いオフィス需要が窺える(図表-9右図)。

図表-9 仙台ビジネス地区の賃貸オフィスの需給面積増加分
 <年次> <月次>



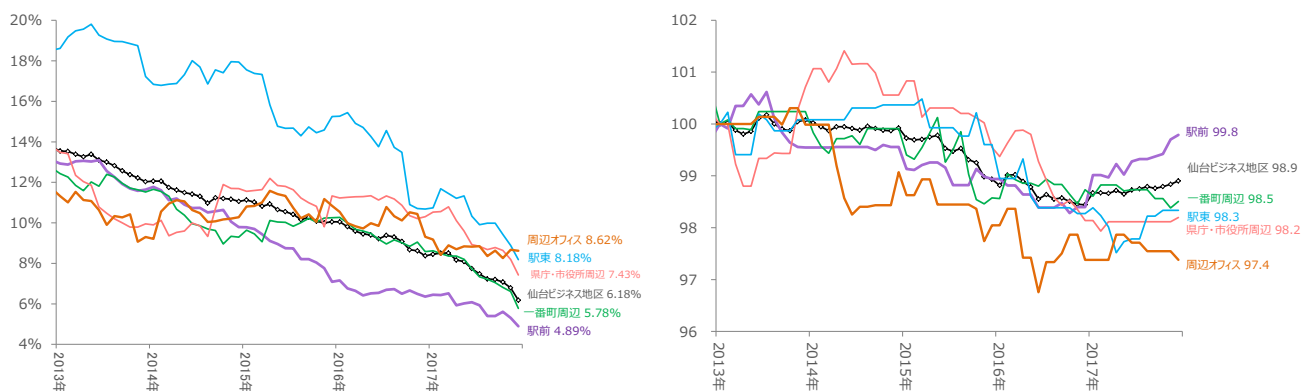
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

3. 仙台オフィス市場のエリア別動向

2017年は全地区で空室率が低下した。2017年12月の空室率は、駅前地区が4.89%(前年比変化幅▲1.47%)、一番町周辺地区5.78%(同▲2.80%)、県庁・市役所周辺地区7.43%(同▲2.87%)、駅東地区8.18%(同▲2.50%)、周辺オフィス地区8.62%(同▲0.69%)となった。(図表-10左図)。

募集賃料は、駅前地区(前年比+1.4%)が上昇する一方で、それ以外の地区はほぼ横ばいで推移し、底打ち感は見られない。駅前地区とそれ以外の地区との格差が拡大している(図表-10右図)。

図表-10 仙台ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)
 <空室率> <募集賃料(2013.1=100)>

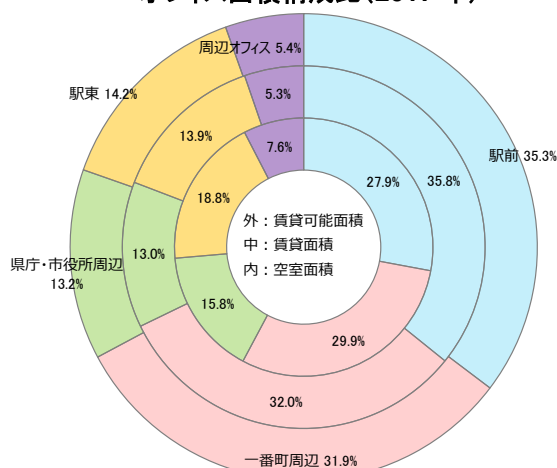


(注)仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区)の延床面積300坪以上の主要賃貸事務所ビル
 (出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

(注)仙台ビジネス地区(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)の延床面積300坪以上の主要賃貸事務所ビル
 (出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

2017 年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、駅前地区（35.3%）で、次いで一番町周辺地区（31.9%）、駅東地区（14.2%）、県庁・市役所周辺地区（13.2%）、周辺オフィス地区（5.4%）となっている（図表－11）。

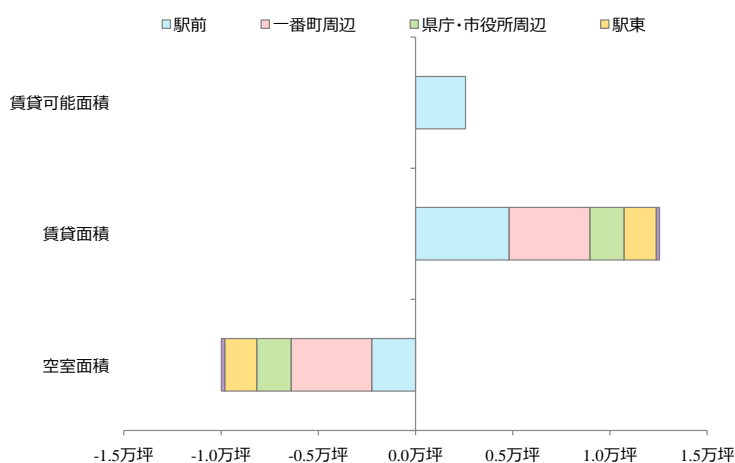
図表－11 仙台ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2017 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2017 年は駅前地区に野村不動産青葉通ビルが竣工し、賃貸可能面積は 0.3 万坪増加した。賃貸面積は駅前地区 (+0.5 万坪) と一番町周辺地区 (+0.4 万坪) を中心に全地区で増え、計 1.3 万坪増加した。その結果、空室面積は全地区で減り、計 1.0 万坪減少した（図表－12）。

図表－12 仙台ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2017 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

4. 仙台オフィス市場における新規供給・人口見通し

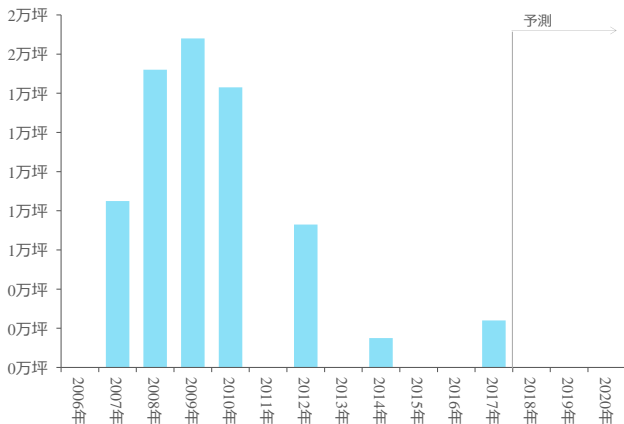
2017年は野村不動産青葉通ビルが竣工したが、今後2020年まで大規模ビルの開発計画はない⁶（図表-13）。

国勢調査によると、仙台市の2015年の生産年齢人口（15～64歳人口）は67.5万人と、2010年から2.9万人の減少となった。国立社会保障・人口問題研究所によれば、2025年までの10年間で生産年齢人口は5.6%減少する見込みである（図表-14）。

住民基本台帳人口移動報告によると、2017年の仙台市の転入超過数は+1,724人となった。2011年の東日本大震災後は転入超過数が大幅に増加したが、2012年の+9,284人をピークに減少し、過去4年は緩やかな転入超過にとどまっている（図表-15）。

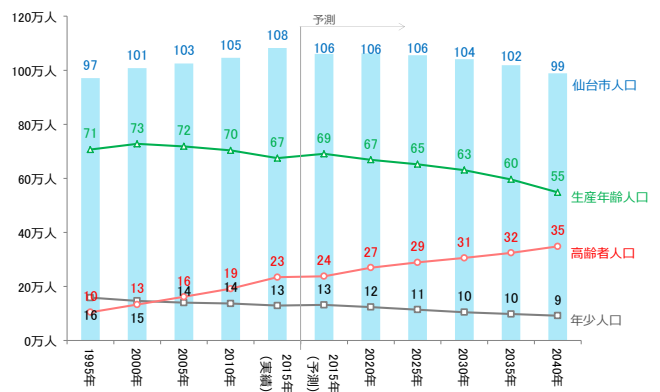
転入超過数を性別・年齢別に見ると、大学や短大、専門学校への進学などのため、若年層が転入超過となっているが、若年層以外では転出超となっている年齢層も多い（図表-16）。

図表-13 仙台のオフィスビル新規供給見通し



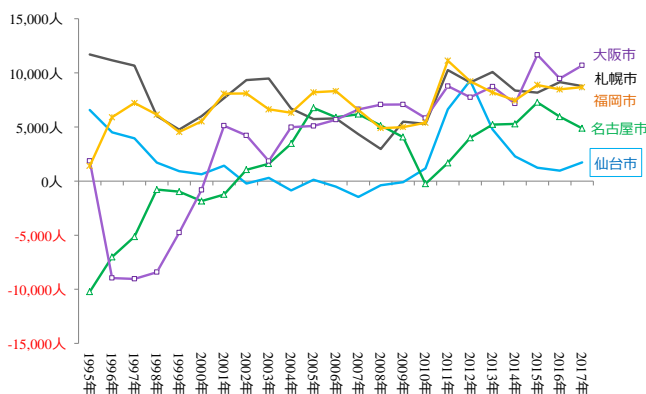
(出所)三幸エステート

図表-14 仙台市の年齢3区分別人口の現況と見通し



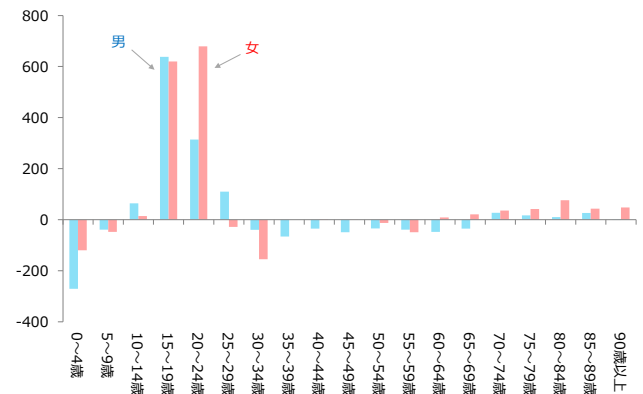
(出所)国勢調査各年、国立社会保障・人口問題研究所

図表-15 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-16 仙台市の男女年齢別転入超過数 (2017年、日本人)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

⁶ その他の開発計画として、時期は未定だが、仙台駅東口開発計画(業務棟)などがある。

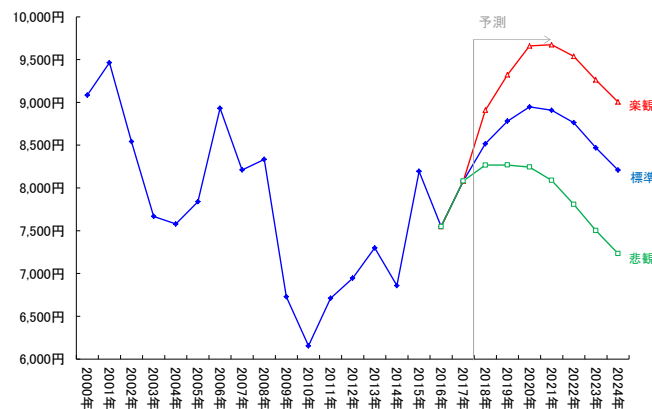
5. 仙台オフィス市場の賃料見通し

仙台における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需給の見通しから、2024年までの仙台のオフィス賃料を予測した⁷。

仙台のオフィス賃料は、オフィス需要が底堅く推移することが見込まれるため、当面、上昇が続くと予想される。標準シナリオによると、オフィス賃料は、2020年のピークまで2017年下期比+10.7%の上昇となる見込みだ。その後、賃料は下落に転じ、2024年には2017年下期比+1.6%まで下落する見込みである。楽観シナリオでは、2021年の賃料のピークまでの上昇率は同+19.7%、2024年の賃料水準は同+11.4%となった。また悲観シナリオでは、2019年の賃料のピークまでの上昇率は+2.3%、2024年の賃料水準は同▲10.5%となった（図表-17）。

仙台オフィス市場は、今後も大規模ビルの新規供給はなく、需給改善を背景に賃料は当面上昇する見込みである。2017年下期からピークまで+10.7%の賃料上昇が見込まれ、福岡（+10.9%）や大阪（+10.4%）と並んで、主要都市の中でも高い伸びが期待される。仙台のオフィス市況はこれまで足踏みを続けていたが、今後、改善が本格化することが予想される。

図表-17 仙台オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の賃料を記載、消費税率は2019年10月に10%、2024年4月に12%に引き上げられると想定。

(出所)「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

⁷ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2017～2027年度\)](#)」(2017.10.13)、斎藤太郎「[2017～2019年度経済見通し-17年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」(2017.12.8)などを基に設定。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。