

不動産 投資 レポート

仙台オフィス市場の現況と見通し (2012年度版)

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

はじめに

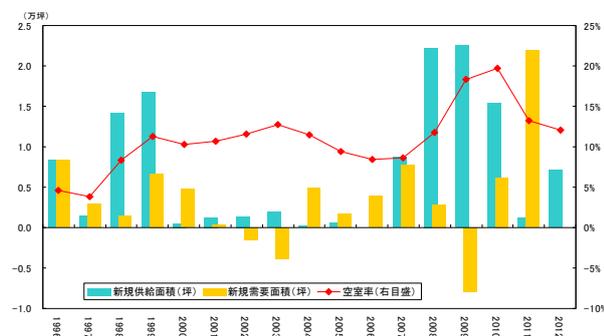
仙台のオフィス市場は大幅な改善が進んでいる。空室率は大きく低下し成約賃料は底を打った可能性がある。市況の改善は震災復興事業と人口流入によるオフィス需要の拡大に支えられていると思われる。本稿では、仙台オフィス市場の現況把握とともに、オフィス賃料の将来予測を行う。

1. 仙台オフィス市場の需給状況

1990年代半ばから東日本大震災前までの仙台のオフィス市場の特徴は、需要の弱さと10年に一度の大量供給にあった。仙台のオフィス供給は、1998年～1999年の約3万坪の供給と、2007年～2010年の約7万坪の大量供給が際立っている(図表-1)。二度の大量供給に挟まれた2000年～2006年の総新規供給は6千坪に満たないが、需要の弱さから空室率は横ばいを続け、市況が大きく改善することはなかった¹。2007年～2010年の大量供給時の累計新規需要は9千坪で、同時期の新規供給の13%にすぎない。

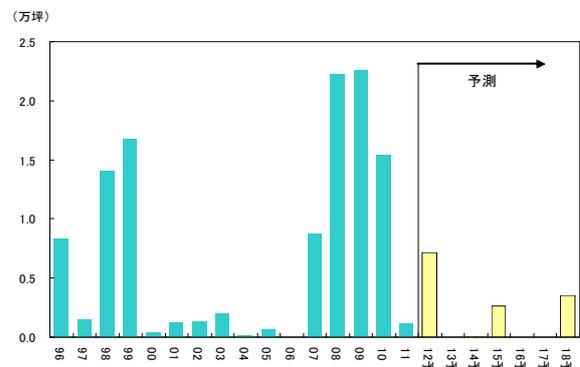
東日本大震災後、転入者の増加や震災復興事業とその波及効果により、仙台のオフィス需要は大幅に拡大している。2011年の新規需要は2万2千坪で、これは2001年～2010年の10年間の累計新規需要1万4千坪を上回る。需要増に伴い空室率も大きく低下している。2013年以降、新規の供給計画はほとんどないため、当面、さらなる市況の改善が期待できる²(図表-2)。

図表-1 仙台におけるオフィス需給状況



(出所)CBRE、2012年の需要は未公表。

図表-2 仙台におけるオフィス新規供給見通し



(出所)CBRE

¹ CBREの調査によると、空室率は1999年の11.3%から2003年には12.7%まで上昇している。その後、空室率は下落し2006年には8.4%まで低下した。

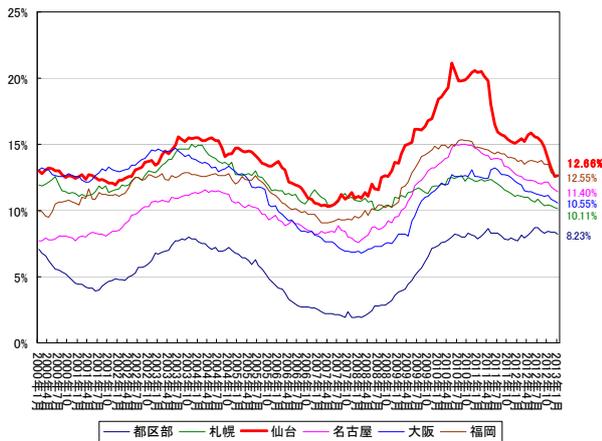
² 中期的な見通しについては、第8節「仙台のオフィス賃料見通し」および、「おわりに」を参照のこと。

2. 仙台の空室率・賃料および空室・賃貸面積の推移

仙台のオフィス空室率は2011年はじめまで20%を超えていたが、震災後の2011年4月から改善がはじまり、現在は12.66%と福岡と同水準まで低下した(図表-3)。大幅な空室率下落はオフィス需要の増加によるものである。仙台ビジネス地区のオフィス成約面積は2010年の3万6千坪から2011年は6万9千坪と+89%の増加だった(図表-4)。

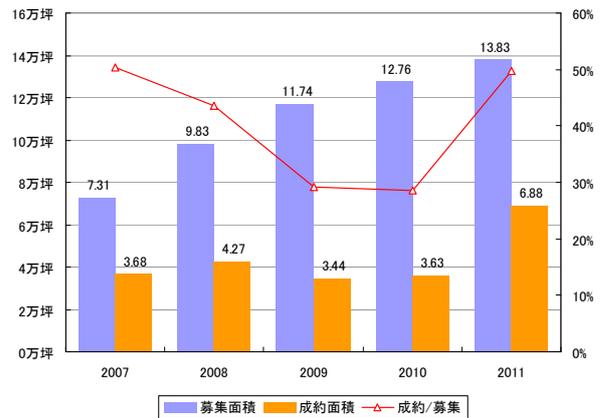
需要の拡大に伴い成約賃料の上昇も見られはじめている。われわれが算出している成約賃料指数によると、仙台市内の成約オフィス賃料は過去二年間で20%の上昇となっている(図表-5)。ただし、募集賃料は基本的に下落傾向が続いており、現在は月坪8千円を下回っている³(図表-6)。

図表-3 主要政令指定都市のオフィス空室率



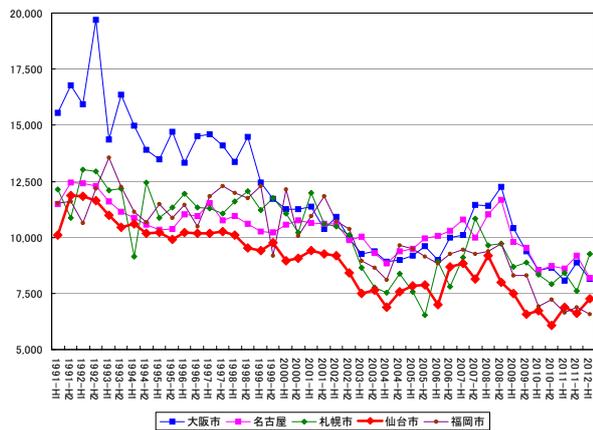
(出所)三幸エステート

図表-4 仙台ビジネス地区のオフィス募集・成約面積



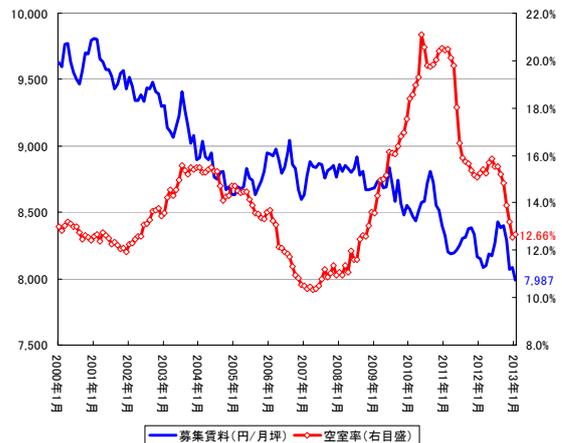
(出所)三鬼商事

図表-5 主要政令指定都市のオフィス賃料動向



(注) 共益費を除く成約賃料
(出所) ニッセイ基礎研究所

図表-6 仙台市の空室率・オフィス賃料 (募集・単純平均)



(出所)三幸エステート

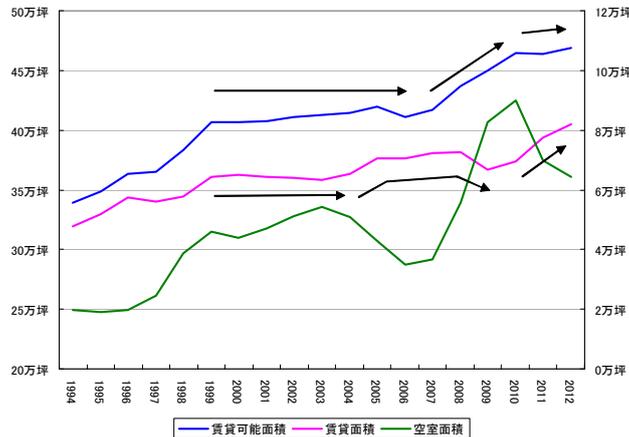
三鬼商事のデータを基に算出すると、仙台ビジネス地区の賃貸可能面積は1999年～2007年まで41万坪程度の横ばいが続き、2008年から大幅に増加して2010年には46万坪に達した(図表-7)。賃貸(稼動)面積は2008年～2009年に1万5千坪程度の減少となった後、2010年～2012年の増

³ 現在の成約賃料の上昇と募集賃料の下落は、成約があるビルとないビルとの間での格差の拡大を示していると思われる。

加 (+3万1千坪) により 40 万坪を上回った。同時に空室面積も大幅な減少となった。

仙台市ではファンドバブル期に賃貸需要の大幅な増加がなかったため、リーマンショックによる賃貸面積の減少は深刻なものではなかったが、2007年～2010年にファンドバブル期に計画されたオフィスビルの竣工が続いたため空室面積は大幅に増加した。震災後に需要拡大と新規供給の少なから空室面積は減少したが、現在も6万坪を上回る水準で推移している。

図表－7 仙台ビジネス地区の空室・賃貸面積



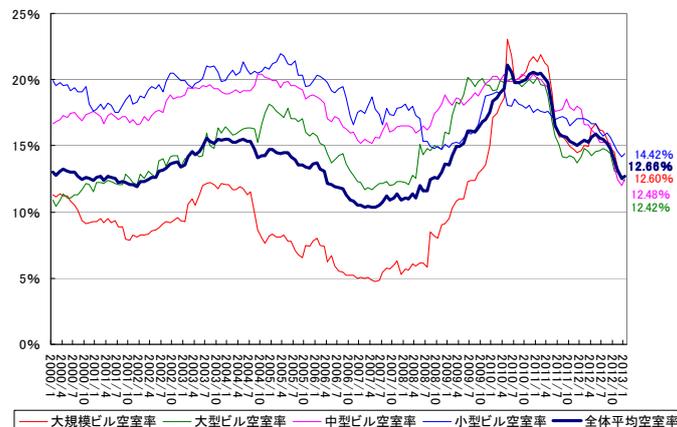
(注)延床面積 300 坪以上の主要貸事務所ビル。
 (注)各年末の数値。以下のグラフでも同様。
 (出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

3. 仙台の規模別空室率

現在、仙台市の規模別空室率格差は非常に小さい。2012年1月の空室率は、大規模ビルが 12.60%、大型ビルが 12.42%、中型ビルが 12.48%、小型ビルが 14.42%である。

2008 年前半までは、空室率は他都市と同様に規模順に並び、空室率の規模別格差は最大と最小で 10 ポイントほどあったが（通常、大規模ビルと小型ビルとの空室率格差）、2010 半ばからは規模間の格差が最大と最小で約 2 ポイントと、ほとんど違いがない状況が続いている⁴（図表－8）。

図表－8 仙台の規模別空室率



(出所)三幸エステート

⁴ 現在の規模間で空室率に格差がない状況は非常に特異な状況である。今後も仙台のオフィス市況の改善が続くのであれば、大規模ビルの空室率の低下と賃料格差の拡大により、大規模ビルの収益がより改善する可能性が高いと思われる。

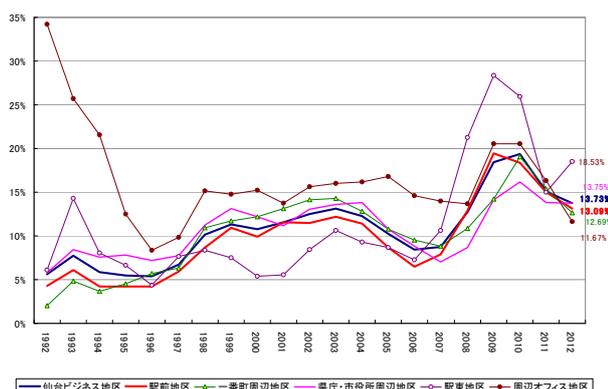
4. 仙台の地区別空室・賃貸状況

仙台ビジネス地区の各地区の空室率は、2009年あるいは2010年をピークに大幅な下落が進んでいる。地区別空室率も規模別空室率と同様に、それぞれの格差は非常に小さい。

現在、空室率が最も低いのが周辺オフィス地区の11.32%、次いで一番町周辺地区(12.43%)、駅前地区(12.93%)、県庁・市役所周辺地区(13.48%)、駅東地区(18.62%)となっている(図表-9)。どの地区でも空室率の改善が進んでいるが、駅東地区でのみ2012年に上昇した。これは大規模ビルが竣工した影響であり⁵、駅東地区の既存ビルの空室率は駅前地区や一番町周辺地区を下回っている⁶。

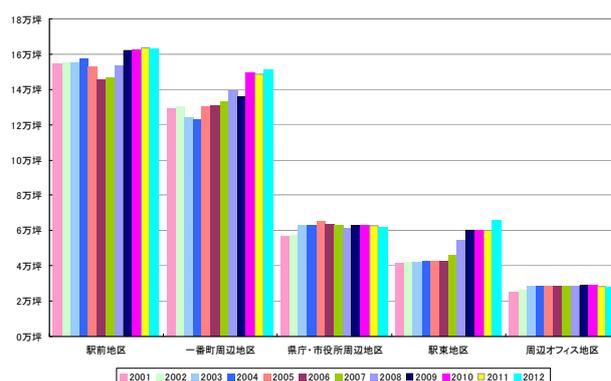
三鬼商事のデータを基に算出すると、仙台ビジネス地区では、2010年末から2012年末までに賃貸可能面積は5千坪程度の増加であったが、賃貸面積(稼動面積)は3万坪を上回る増加であった。賃貸面積の増加のうち、35%が一番町周辺地区で、29%が駅東地区と駅前地区で占められている。空室面積は2010年末をピークに減少が始まり、この二年間の減少は2万6千坪であった。そのうち一番町周辺地区が37%、駅前地区が33%、駅東地区が13%、周辺オフィス地区が11%、県庁・市役所周辺地区は6%を占めている。

図表-9 仙台ビジネス地区の地区別空室率



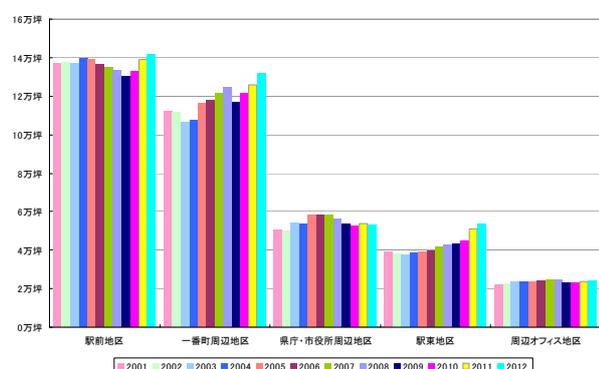
(出所)三鬼商事、各年末の値、2013年は1月末値

図表-10 仙台ビジネス地区の地区別賃貸可能面積



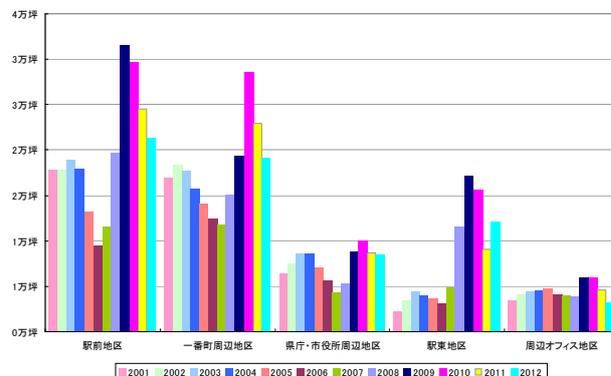
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-11 仙台ビジネス地区の地区別賃貸面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表-12 仙台ビジネス地区の地区別空室面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

⁵ 仙台駅東口前に、延べ床面積3万6千㎡、貸室総面積15,950㎡(4,800坪)のヨドバシカメラ仙台第2ビルが完成した。

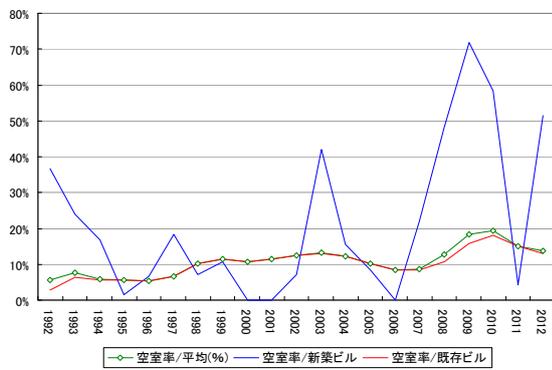
⁶ 2012年末の既存ビルの空室率は、駅前地区が13.09%、一番町周辺地区が12.84%、県庁・市役所周辺地区が13.75%、駅東地区が12.57%、周辺オフィス地区が11.67%であった。

5. 仙台の新築・既存ビル別稼働状況

仙台の新築ビルの空室率は2012年末で51.53%、2003年1月末で67.93%となっている（図表-13）。大量供給の始まった2007年以降、新築ビルの空室率が既存ビルを大きく上回る状況が続いてきた。2011年末に4.31%と、既存ビルの15.14%を下回る状況となったが、2012年には再び新築ビルの空室率が大幅に上回る状況となっている。

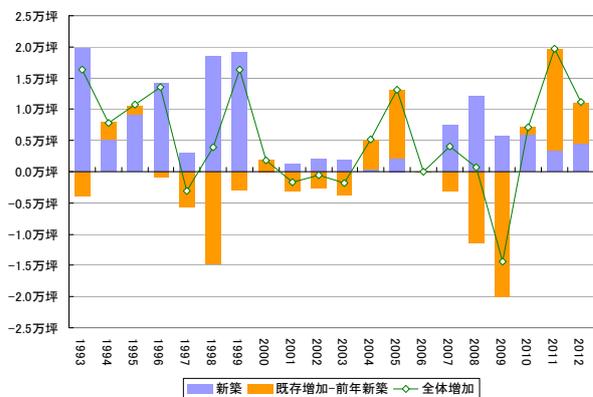
三鬼商事のデータを基に、仙台ビジネス地区の新築・既存ビル別に賃貸面積の増分を計算したのが図表-14である⁷。2011年には、新築ビルの空室率が4%台に低下するなど、新規供給のほとんどを需要が吸収した上で、既存ビルでの大幅な賃貸面積の拡大があった。2011年の賃貸面積増分のうち新築ビルは18%、既存ビルは82%を占めている。2012年も大幅な需要増加は続き、構成比は新築ビルが42%、既存ビルが58%であった。

図表-13 仙台における新築・既存ビル別空室率



（出所）三鬼商事、各年末。

図表-14 新築・既存ビル別賃貸面積増分



（出所）（出所）三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

6. 仙台の地区別新築・既存ビル別稼働状況

仙台ビジネス地区では2010年以降、賃貸面積の増加が続いているが、地区別には相違が見られる。2009年末～2012年末の3年間の賃貸面積の増加が最も多いのが一番町周辺地区で、全体の増加の41%を占めている。次いで多いのが、駅前地区の29%、駅東地区の28%で、周辺オフィス地区は4%、県庁・市役所周辺地区はわずかながら減少となっている。

近年、安定的に賃貸面積が増加してきたのは、一番町周辺地区と駅東地区である（図表-15）。一番町周辺地区では過去3年間、新築ビルと既存ビルの合計で5千坪程度の需要増加が続いている。駅東地区では2011年に6千坪を上回る大幅な拡大があったが、これは2011年の大幅なオフィス需要拡大時に、駅東地区に滞留していた空室が賃貸されたことによる。なお、2011年の賃貸面積増加の三分の1が駅東地区で占められている。現在、駅東地区は新築ビルの空室率が高い状況にあるが、2012年も近年の平均を上回る2千坪以上の賃貸面積の増加があり、空室率は上昇しているが需要は堅調に推移している⁸。

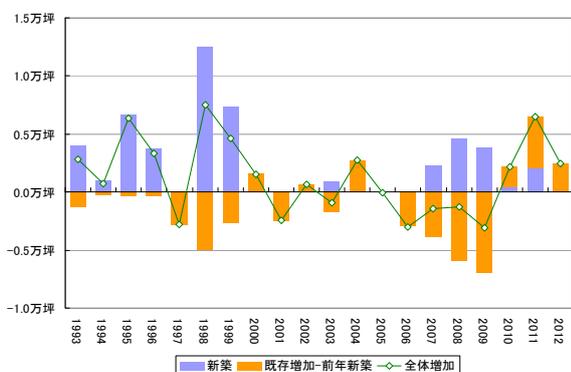
駅前地区は、一番町周辺地区と同規模のオフィス集積があるが、2006年～2009年は新規供給が

⁷ ここでは、次の方法で需要面積の増加を新築と既存に分けた。全体面積＝新築ビル面積＋既存ビル面積 であるから、t期の面積増加(Δ)は、 Δ 全体面積＝(新築_t＋既存_t)－(新築_{t-1}＋既存_{t-1})＝新築_t＋(既存_t－既存_{t-1})－新築_{t-1}。新築_tを新築ビルの面積需要とし、(既存_t－既存_{t-1})－新築_{t-1}を既存ビルの増加面積とした。

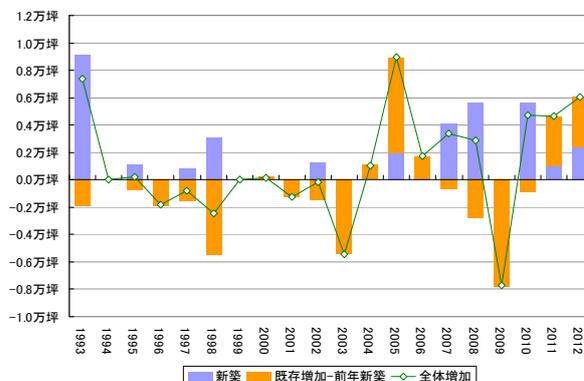
⁸ ヨドバシカメラ仙台第二ビルの賃貸可能面積4,800坪は、駅東地区の最近の年平均賃貸面積増加の2倍を上回っており、駅東地区の需要が弱いわけではないと考えられる。

ありながら賃貸面積は減少が続いていた。2010年から3年連続で賃貸面積の増加が見られるが、これは1990年代末以来のことである。県庁・市役所周辺地区は賃貸面積が減少しており、2006年以降で賃貸面積が増加したのは2011年のみである。

図表-15 仙台ビジネス地区の新築・既存別賃貸面積増加分
駅前地区 一番町周辺地区

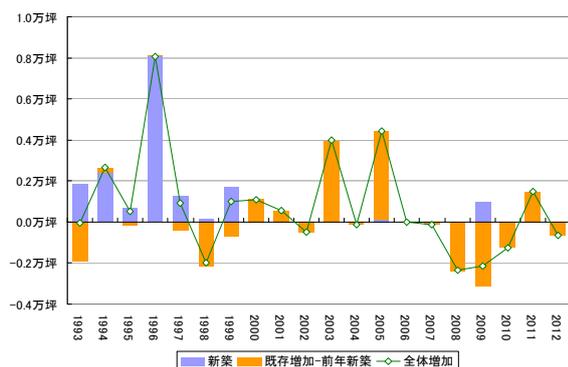


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出



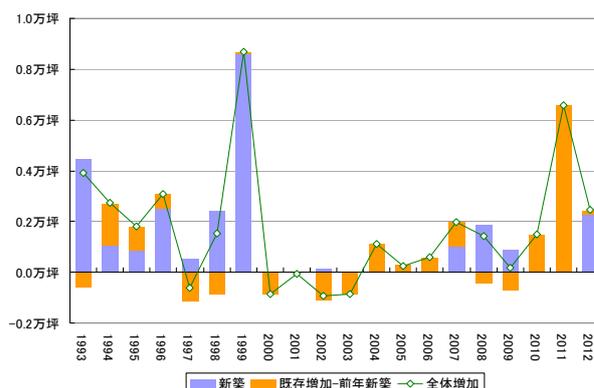
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

県庁・市役所周辺地区



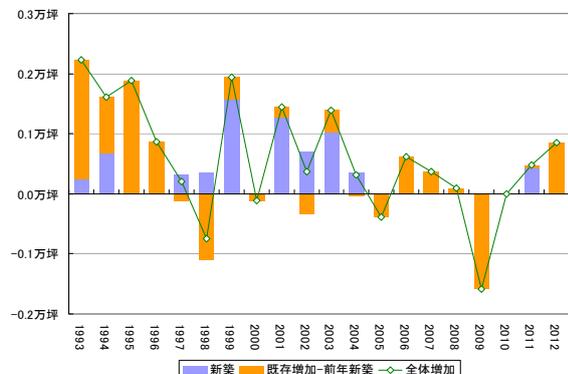
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

駅東地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

周辺オフィス地区



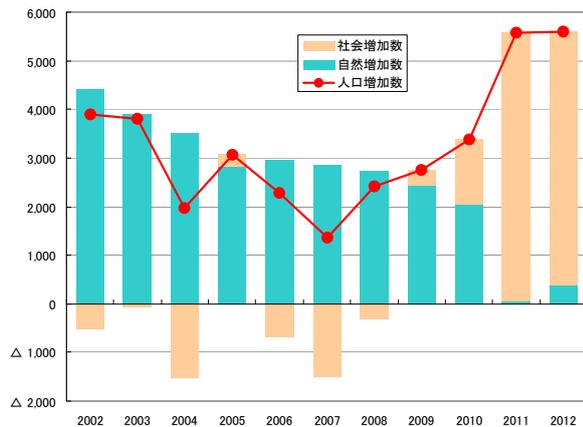
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

7. 仙台の人口動向

仙台市では人口増加が続いている。2000年代半ばには毎年の人口増加数は3千人を下回っていたが、2011年、2012年と増加数が5千人を上回る状況となった（図表-16）。この急激な人口増加の9割以上は社会増加によるものである⁹。現在の仙台市のオフィス市況の改善・オフィス需要の増加は、2011年以降に急増した人口の社会増加に支えられている。

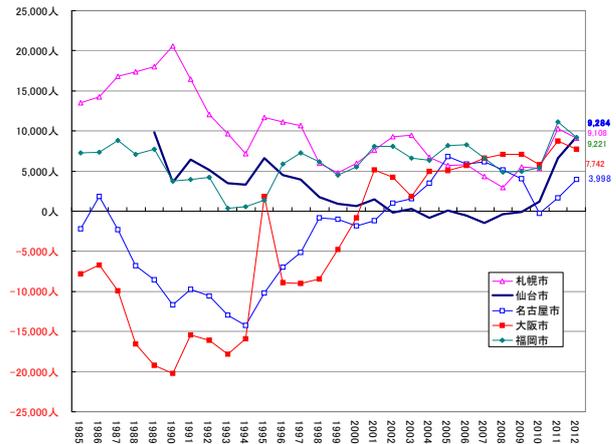
仙台市の転入超過数の増加は、他の主要都市と比べても顕著である（図表-17）。2000年以降、仙台市は主要都市の中では唯一、転出超過状況にあったが、2011年より転入超過数は急拡大し、2012年の仙台市の転入超過数は9,284人と、大阪市や名古屋市、札幌市や福岡市などを上回った¹⁰。

図表-16 仙台市の人口増加数の推移



(出所)統計情報せんだい、一年間の増加数

図表-17 主要都市の転入超過数



(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

仙台における転入超過者の年齢構成は、2010年と2011年で大きく様変わりした（図表-18）。ともに10代後半に大幅な転入超過があるが、2010年は20代後半から30代では転出超過であり、40代以上では転出超過数が年間±50名弱とほとんど転出入がなかった。それが2011年には、20代前半の男性で転出超過となったが、20代後半以降の転入超過数が男性を中心に大幅に増加している。

通常、大都市では、20代前半では女性の転入者数が男性を上回るが、それ以上の年齢層では極端な男女間格差は生じていない。それに対して2011年の仙台市では、20代後半から50代まで、男性の転入超過数が女性の転入超過数を大幅に上回るという非常に特異な状況となっている。こうした状況には、建設関係者の流入など震災復興事業が影響していると思われる。

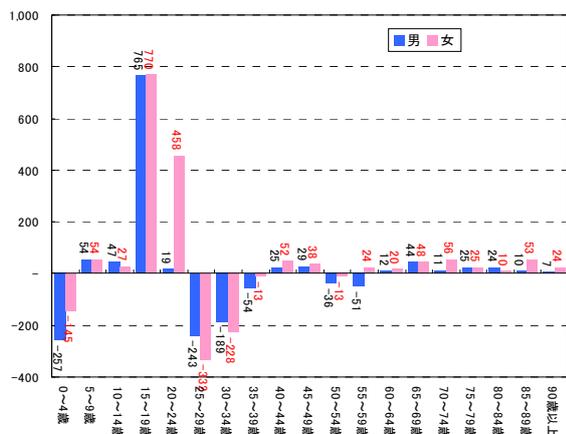
⁹ 2009年までは仙台市の人口増加のほとんどが自然増加によるもので、社会増加はほとんどないか減少していた。人口の社会減は仙台市の最も大きな問題のひとつであったと考えている。オフィス市場の需要の弱さは、人口の社会減と強く関連していたと思われる。

¹⁰ 図表-16と図表-17はともに住民基本台帳をベースにしているが、仙台市の統計における「社会増加数」と総務省統計局における「転入超過数」に相違があるのは、第一に仙台市の統計(統計情報せんだい)では人口を日本人と外国人の合計とし、総務省統計局では日本人の移動のみを対象としていること、第二に総務省統計局では全国の数値との整合性をとるため移転元が不明な転入者は数値から除外していること、第三に総務省統計局では海外との転出入は除外していることなど、集計方法の相違が理由と考えられる。

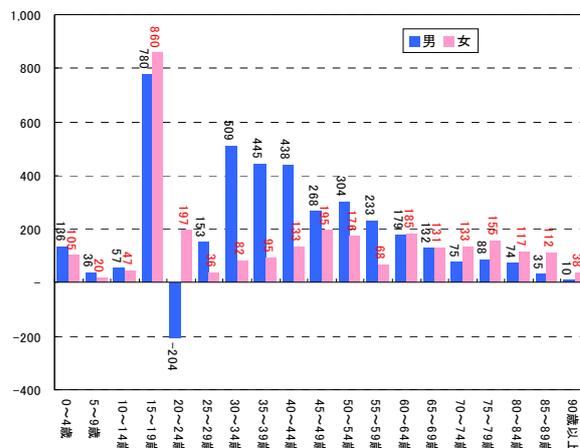
図表-18 仙台市の男女年齢別転入超過数

(2010年)

(2011年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

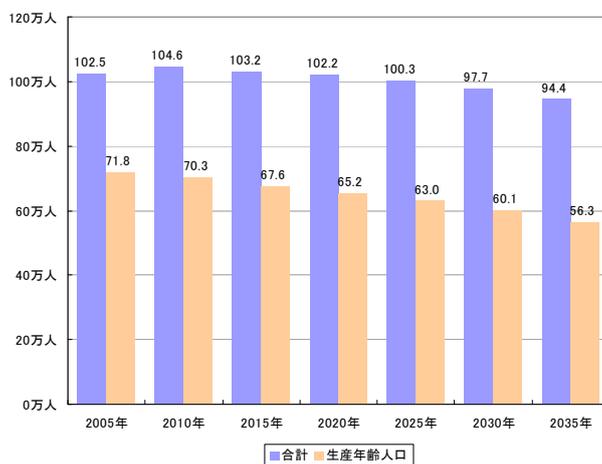


(注)2012年の数値は2013年4月末公表予定
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-19 は、2008年に国立社会保障・人口問題研究所が公表した、今後の仙台市の人口見通しである¹¹。生産年齢人口はすでに減少が進んでおり、人口も2010年をピークに減少が始まると推計されている。仙台市基本計画の目標値でも、人口のピークは2015年とされている¹²。

現在、仙台市には震災復興事業等に伴い大幅な人口流入が続いているが、国立社会保障・人口問題研究所の予測を定常状態と想定すると、2015年以降、生産年齢人口は年平均5千人ほどの減少が続くため、中長期的にオフィス需要の大幅な拡大を期待することは難しい。

図表-19 仙台市の人口見通し(2008年実施)



(注)2010年までは国勢調査、2015年からは国立社会保障人口問題研究所による予測(2008年)。
(出所)国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

¹¹ 2015年以降は2005年の国勢調査を基準とした予測のため、現状とは相違があると思われる。

¹² 仙台市基本計画(2011年5月1日)では、今後の人口目標を2015年で105万1千人(国立社会保障・人口問題研究所の予測では103万2千人)、2020年で104万7千人(同102万2千人)としている。

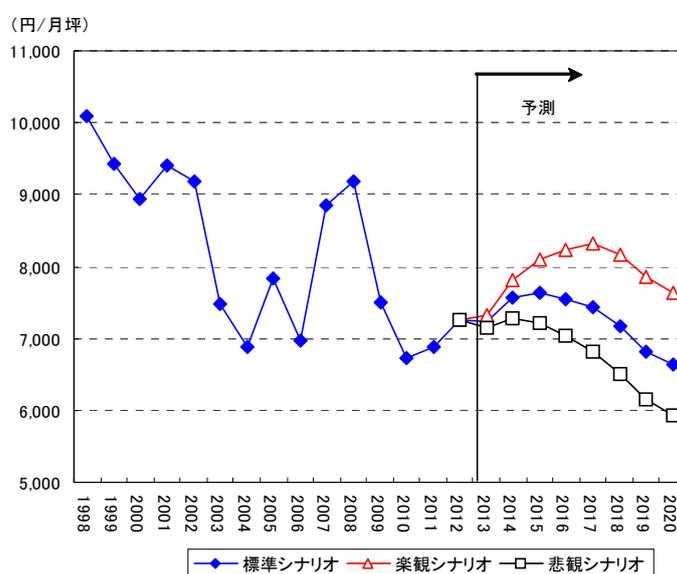
8. 仙台のオフィス賃料見通し

仙台市のオフィス市場の中期的な需給状況および経済成長率の見通しに基づき、仙台のオフィス賃料見通しを推計した。

推計の結果、仙台のオフィス賃料は、標準シナリオの場合 2015 年まで上昇した後に下落が始まるという結果となった¹³ (図表-20)。標準シナリオでは 2015 年の賃料のピークは、2012 年と比べ +5.1%の上昇と推計された¹⁴。同様に楽観シナリオのピークは 2017 年で、2012 年からは+14.7%の上昇、悲観シナリオのピークは 2014 年で 2012 年から+0.3%の上昇となった。

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公共事業の恩恵をより強く受けるため、当面、ここでの推計結果以上にオフィス市況は改善する可能性があると思われる¹⁵。

図表-20 仙台オフィス賃料見通し



(出所)ニッセイ基礎研究所

おわりに

現在、仙台のオフィス市場は空室率が大幅に下落するなど、全国で最もオフィス市況の改善が顕著な都市のひとつである。こうした活況は、震災復興事業とその波及効果による影響が大きいと思われる。

復興庁は震災復興期間を 2011 年～2020 年度の 10 年間とし、そのうち、2011～2015 年度を集中復興期間と定めている。集中復興期間の財源として現在 25 兆円が計画されており、その後の 5 年間には少なくとも 4 兆円が見込まれている¹⁶。すなわち、2015 年度まで毎年 5 兆円程度の復興予算

¹³ 想定に用いた経済成長率は、斎藤太郎『中期経済見通し(2012～2022 年度)～険しい経済正常化への道のり』Weekly エコノミスト・レター2012.10.15 ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『2012～2014 年度経済見通し～12 年 7-9 月期GDP2 次速報後改定』Weekly エコノミスト・レター2012.12.11 ニッセイ基礎研究所および直近の実質 GDP 成長率より設定した。

¹⁴ 標準シナリオでは、空室率は 2014 年にボトムとなり、その後上昇が続くという結果が得られた。

¹⁵ ただし、復興事業が縮小・終了する時には、ここでの推計結果を上回る落ち込みがあると考えられる。

¹⁶ 復興庁『東日本大震災からの復興の基本方針(2012 年 8 月 11 日改定)』、復興庁『今後の復旧・復興事業の規模と財源について』

が確保されている一方、2016年度以降は年間1兆円程度に減少する。

2014年からの消費税増税の中で多額の復興事業が実施されることもあり、今後数年間は仙台のオフィス市場は活況が続くことが予測される。しかしその後、復興事業の縮小に伴い復興需要による底上げが剥落し、オフィス需要の減少に直面する可能性が高い¹⁷。2011年と2012年にオフィス賃貸面積は合計で3万坪以上増加しているが、これらの一定程度が復興需要とそれに伴う波及効果によるものであるなら、復興事業の縮小によりそれらの何割かが空室になる可能性がある。そのときには空室率も再び20%に近づく恐れがある。

もともと、仙台市は主要政令指定都市の中でも転入超過数が少なく、仙台のオフィス市場は2000年代前半の供給が少ないときでも、空室率が低下しないなどオフィス需要が弱いという特徴があった。

2016年度以降、復興事業の縮小によるオフィス需要の減少を最小限にとどめ、あるいは維持・拡大するためには、2015年度あるいは遅くとも2018年度頃までのわずかな期間で、仙台市の産業およびオフィス市場をより自立的なものへと転換を図る必要がある。

そのためには、仙台市の総合計画などでうたわれている以上に、自立的な産業の振興、人が集まり人口が増加するシステムの構築、魅力ある街づくりを進めることが求められる。現在、仙台市は全国で最も活況のある都市のひとつとなっている。集中復興期間の終了後も、オフィス市場を含めた現在の仙台市の活況を維持するために、より多くのアイデアと努力が必要と思われる。

[て](#)』(2013年1月29日、復興推進会議決定)

¹⁷ 現在のオフィス市場の活況は、転入超過者に支えられているが、その年齢構成は非常に偏っていることから(20歳代後半から50歳代の男性の転入超過数が異常に多い)その多くは震災復興事業に伴う転入であると考えられる。そのため、これらの転入者の多くは復興事業の縮小に伴い仙台市からしだいに転出していく可能性がある。