

不動産投資レポート

仙台オフィス市場の現況と見通し (2016年)

金融研究部 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

1. はじめに

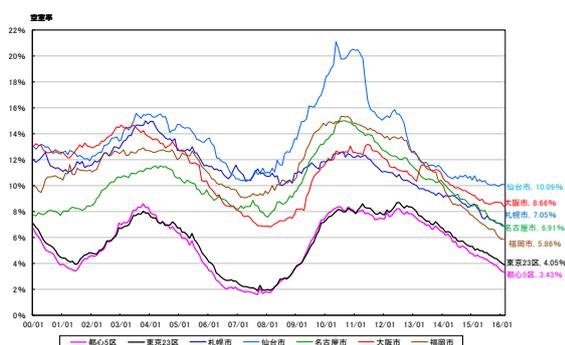
仙台のオフィス市況は、動きが少なく安定した状況にある。2014年半ばまでの空室率の大幅改善の後、改善ペースが低下し空室率は横ばいに近いわずかな低下で推移している。ただし仙台市への転入超過数の縮小傾向は続いており、それに応じて賃貸面積の増加も2011年実績の約1/7にまで縮小している。本稿では、仙台オフィス市場の現況把握とともに2022年までの将来予測を行う¹。

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、空室率は2011年2月の20.49%から2016年2月には10.09%まで半減した。ただし、最近では新築ビルの供給が少ないにもかかわらず、2014年3月の10.74%以降、改善スピードは縮小し、その後は横ばいに近いわずかな低下での推移が続くなど、大きな動きは少なく安定した状況にある。

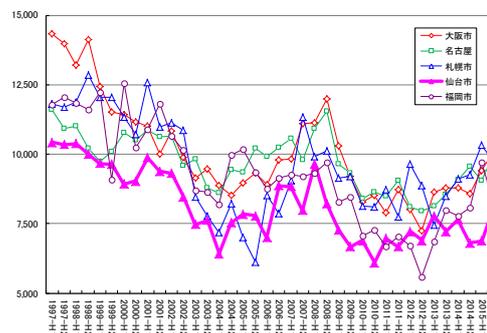
成約賃料(オフィスレント・インデックス)も2010年下期を底とした回復傾向にある(図表-2)。2014年下期~15年上期は2012年以來の低水準となったが、2015年下期には前年上期までのトレンドを回復し、月坪8千円台(共益費を除く)へと前年同期比で18.9%の大幅な上昇となった²。

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)三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

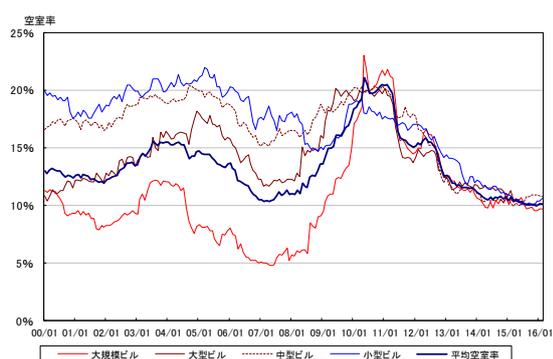
¹ 2014年の見通し結果は竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2015年\)](#)」不動産投資レポート2015.2.20 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

² 仙台では震災後、各年上期の成約賃料が高く下期はそれを常に下回るという特徴的な推移が続いていたが、2015年に初めてその傾向がくずれた。東日本大震災の集中復興期間が2015年度で終了することを前にして、震災後から続いてきた賃料の決定慣行などに変化が出てきたのかもしれない。

仙台のオフィス市場では、規模別の空室率格差がほとんどみられないという特徴がある(図表-3)。中心部の主要ビルでは入居希望があっても十分な空室がないほどに稼働率が高まっていると言われていたが、規模別の集計値では小型ビルから大規模ビルまで空室率は10%程度の狭い範囲に集中しており、どの規模でもほぼその水準で横ばいの推移が続いている。

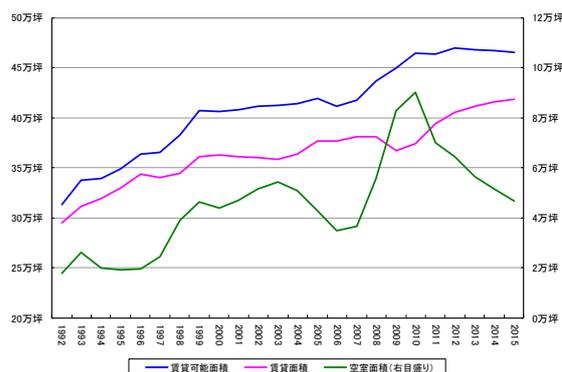
三鬼商事によると、仙台ビジネス地区³の空室面積は4万7千坪と2010年のピーク(9.0万坪)の52%まで減少してきた(図表-4)。2015年一年間の空室面積の減少は約4千9百坪で、このうち58%が賃貸面積の増加、42%が賃貸可能面積の減少によるものだった。

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



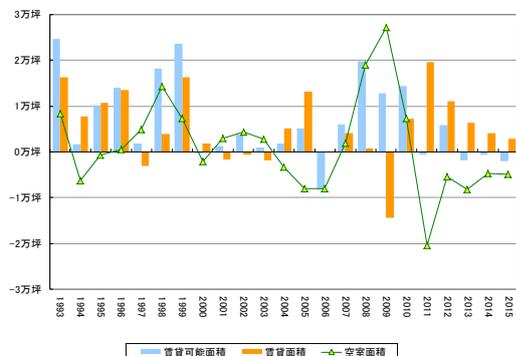
(出所)三鬼商事

3. 仙台のオフィス需給と地区別動向

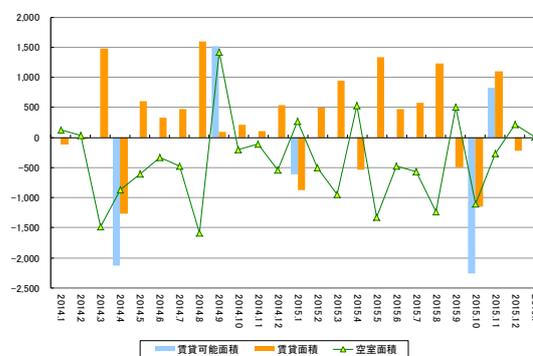
仙台ビジネス地区では、毎月、着実な賃貸需要の増加が見られる(図表-5)。年次では三年連続で賃貸可能面積が減少する一方、賃貸面積の増加は+2.9千坪と2011年の2.0万坪の14.5%まで縮小した。空室面積は賃貸可能面積の減少と賃貸面積の増加から5千坪程度の減少で推移している。

2015年12月に仙台第1地方合同庁舎B棟の竣工があり、それに伴い仮移転していた部署が新庁舎に移転することで、周辺オフィスビルでの二次空室が懸念されたが、大きな影響はなく内部増床などにより空室はほぼ埋まったようだ。

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



³ 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。

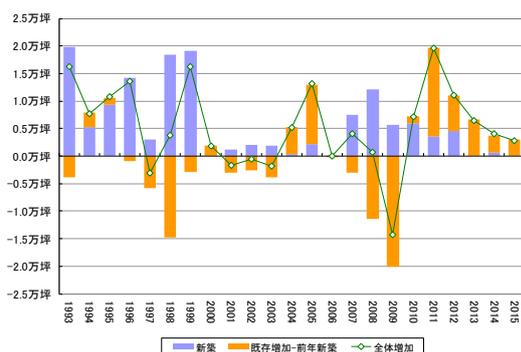
仙台の賃貸面積の増加を新築ビルと既存ビルに分けると、2015年は新築ビルの供給がなかったため、2013年と同様、全て既存ビルによる増加となった（図表-6）。

仙台ビジネス地区の地区別空室率は、駅前地区で7.16%と低く、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、周辺オフィス地区は10~11%、駅東地区は15%程度となっている（図表-7）。2015年の空室率は、駅前地区（▲2.6ポイント）と駅東地区（▲2.7ポイント）、県庁・市役所周辺地区（▲0.5ポイント）で低下がみられた。

仙台では駅前地区と一番町周辺地区に賃貸オフィスの約2/3が集積している（図表-8）。2015年に仙台ビジネス地区では賃貸面積は+2.9千坪増加したが、駅前地区（+2.3千坪）と駅東地区（2.2千坪）などで増加し、一番町周辺地区では▲1.4千坪の減少となった（図表-9）。空室面積は賃貸可能面積の減少もあり駅前地区（▲4.5千坪）と駅東地区（▲1.7千坪）、県庁・市役所周辺地区（▲0.2千坪）で減少し、一番町周辺地区（+1.4千坪）と周辺オフィス地区（+0.1千坪）で増加がみられた。

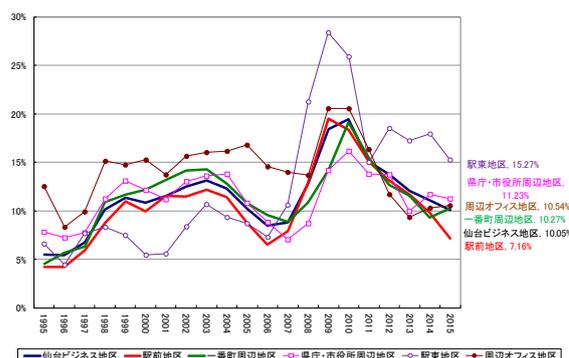
2015年は拡張移転や館内増床の一方、館内縮小、自社ビルへの移転、撤退などの動きもあったが、比較的規模は大きくなく、今後も現在の安定した均衡状況が続くかどうか、特に支店などのテナント動向に注意が必要と思われる。

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



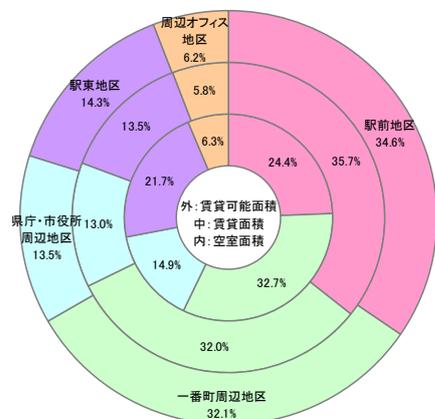
(出所)三鬼商事

図表-7 仙台ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移



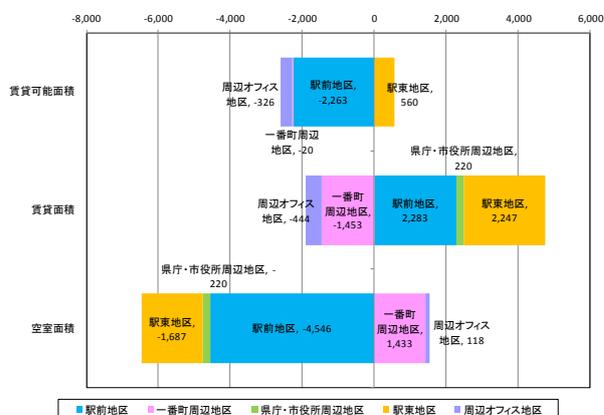
(出所)三鬼商事

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

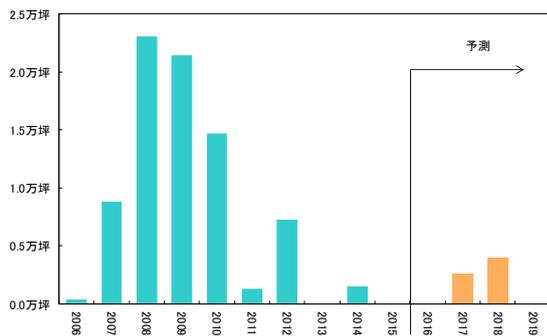
仙台では2007年から2010年にかけて大規模なオフィス供給があり、その後、震災の影響もあり新規の供給は低水準で推移している。

仙台の今後のオフィス計画としては、2017年に野村不動産仙台青葉通りビルが、2018年にJR東日本による仙台駅東口開発計画（業務棟）があるが、当面、オフィス供給の少ない状況が続くと考えられる（図表-10）。オフィス計画が少ない一方、仙台では仙台駅のエスパルⅢやパルコ仙台新館などの商業開発が活発化しており、これは2015年12月に仙台市営地下鉄東西線が開業し仙台駅周辺へのアクセスが改善されたことも影響していると思われる。

仙台市は若者が非常に多い都市である。高校卒業後の若者の大量流入により、19歳を山とする特徴的な人口ピラミッドを形成している（図表-11）。ただし流入の数年後には他都市や地元へ転出してしまふ人が多いため20歳代後半にかけて全国の人口ピラミッドには見られない谷が生じている。

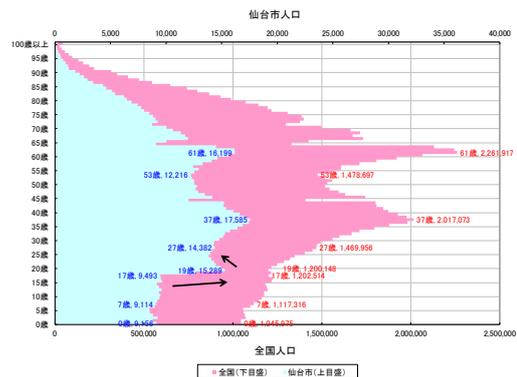
2015年の仙台市の転入超過数は1,140人だった。これは最近のピークである2012年の転入超過数（9,284人）の12.3%（▲87.7%の減少）である（図表-12）。転入超過数の減少は、転入者数が低下傾向にある一方、転出者数が増加しているためだ（図表-13）。東日本大震災直後からの復興事業に伴い大量に転入してきた関連事業従業者や、被災者の一部が、地元など市外へと転出し始めている可能性がある⁴。

図表-10 仙台における大規模ビル新規供給計画



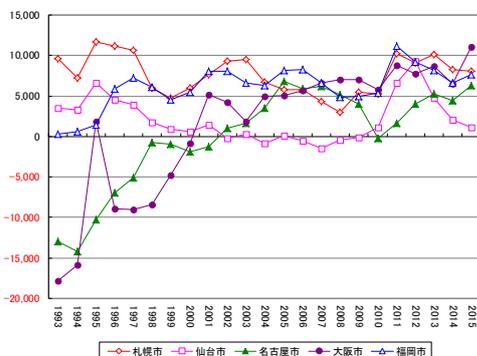
(出所)三幸エステート、ニッセイ基礎研究所

図表-11 仙台市と全国の人口ピラミッド(2010年)



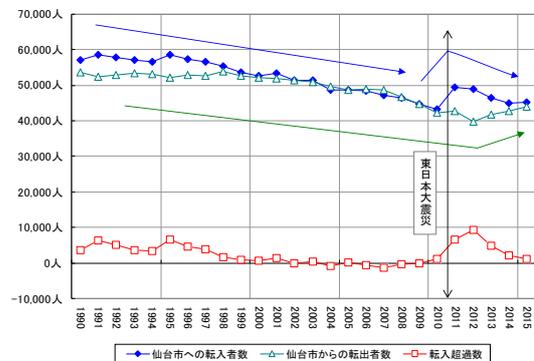
(出所)国勢調査

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

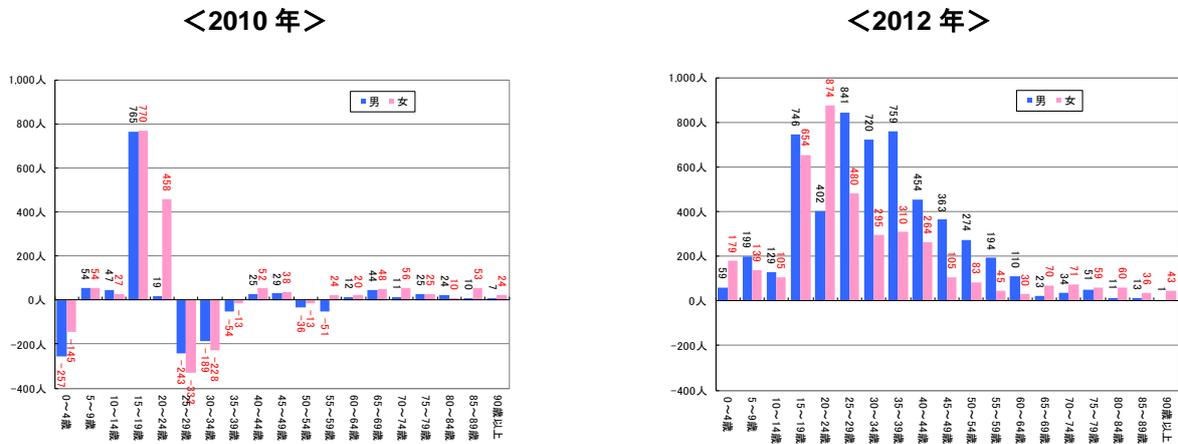
⁴ 集中復興期間は2015年度に終了となる。これに伴い復興事業費は2011年度～2015年度の25.5兆円(変平均5.1兆円)から、2016年度～2020年度には6.5兆円(同1.3兆円)へと4分の一に減額される(復興庁「平成28年度以降5年間を含む復興期間の復旧・復興事業の規模と財源について」2015.6.30 閣議決定)。

男女年齢別に転入超過数をみると、震災後の 2012 年にはほとんどの年齢層で大量の転入超過が見られた（図表-14）。しかし、2015 年には、20 歳代後半から転出の超過が見られ、それ以降の年齢層ではほぼ転入が均衡する状況にあり、震災前の 2010 年とほぼ同様の転入超過状況に戻った。

すでに震災後の転入超過の流れはほぼ収束しており、今後は 2012 年～2013 年に見られた大量の転入超過人口のうち、特に 20 歳代～50 歳代の男性など、復興事業関連で転入してきたと見られる従業員の、仙台市からの転出の増加（転出超過への反転）によるオフィス市況への影響が懸念される。というのも、オフィス賃貸面積の増加（図表-5 など）は転入超過数（図表-12 など）との相関があると考えられるからだ。

国立社会保障・人口問題研究所によると、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予測されている⁵。一方、生産年齢人口（15～64 歳）は減少が進み、2010 年の 71.4 万人から 2015 年には 69.1 万人⁶、2020 年には 66.9 万人に減少する見込みだ。

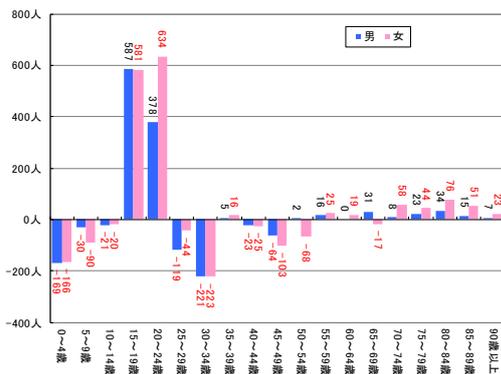
図表-14 仙台市の転入超過数(男女年齢別)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

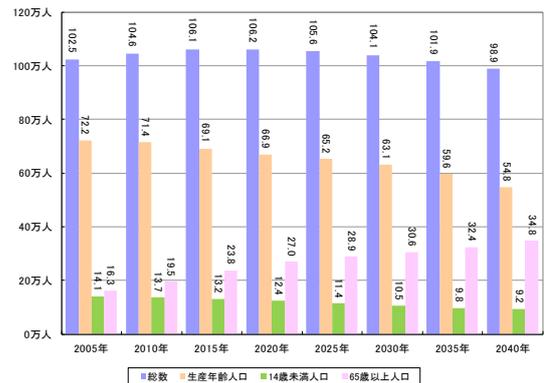
図表-14 (続き)

<2015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

⁵ 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 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。

⁶ 住民基本台帳に基づく人口によると、2015年9月末日における仙台市の生産年齢人口(15～64歳人口)は688,976人だった。

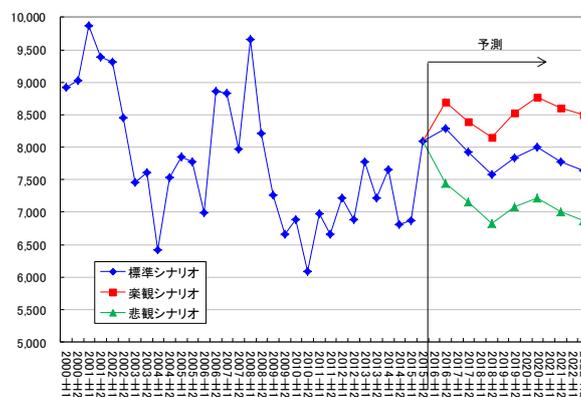
5. 仙台のオフィス賃料見通し

仙台における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需給の見通しから、2021年までの仙台のオフィス賃料を予測した⁷（図表-16）。

仙台の成約オフィス賃料は2015年下期に大幅な上昇となった。このため、今後の上昇余地はさほどなく、2016年（下期、以下同じ）まで+2.5%（2015年比）上昇するが、2017年から下落に転じ、2018年（同▲6.4%）を底に再び上昇すると予測された。2020年（同▲1.1%）をピークに再び下落し、2022年には同▲5.6%になるという結果になった。

当面の賃料上昇は、楽観シナリオで同+7.5%（2016年）と予測された。その後の賃料の底は2018年で、楽観シナリオでは同+0.7%、悲観シナリオでは同▲15.7%だった。2020年のピークは楽観シナリオで同8.3%、悲観シナリオでは同▲10.8%、2022年の賃料水準は楽観シナリオで同+5.1%、悲観シナリオで同▲15.0%だった。

図表-16 仙台オフィス賃料見通し



(注)見通しでは各年下期の予測賃料を記載
 (出所)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)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

最近の仙台のオフィス市場は、新築ビルの竣工が非常に少なく、移転や賃貸面積の増減も少ない安定した状況が続いている。空室率は10%前後で規模間格差も小さいが、都心の大規模ビルでは空室が少なく、大型のコールセンター需要などに十分応えられない状況が近づいている。中小規模の拡張移転や館内増床が見られる一方、小規模ながら自社ビルなどへの移転や縮小、撤退などの事例もみられる。

2013年から人口の転入超過数が縮小する中で、オフィス賃貸面積の増加分もそれに比例して縮小しており、今後もオフィス需要はさほど強くない状況が続くと考えられる。本稿の推計によると、2017年の消費税率引上げと2017年～2018年にかけての2棟の新規供給をきっかけにオフィス賃料はわずかながら下落に転じるという結果が得られた。

当面の仙台オフィス市場における最大のリスクは、2016年度からの震災復興事業予算の大幅削減と思われる。震災後、仙台のオフィス市況は震災復興関連事業等によって牽引されてきたが、もし

⁷ 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保険研究部・経済研究部「[中期経済見通し\(2015～2025年度\)](#)」(2015.10.9)ニッセイ基礎研究所と齊藤太郎「[2016・2017年度経済見通し\(16年2月\)](#)」(2016.2.16)ニッセイ基礎研究所。なお、消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定している。

事業費削減に伴い仙台市からの関連従業員の転出が進むのなら、オフィス需要も減少に直面する可能性が高く、それを避けるためにも自立的な産業のさらなる育成が必要と思われる。

一方、地下鉄東西線の開通や仙台駅周辺での商業開発の進展など、今後、仙台駅を中心に市内中心部でのさらなる繁華性の拡大が期待できる。仙台のオフィス市場の成長のためにも、中心部での一層のにぎわいの創出やインバウンド産業の取り込み、大学と連携した IT 系やコンテンツ産業などの育成、レンタルオフィスの整備など起業しやすいオフィス環境⁸の官民あげて⁹の整備などが望まれる。

すでに仙台の転出入状況はほぼ震災前の状況に戻っている。今後、たとえ震災復興事業関係者や被災者の転出があっても、それを補うだけの転入者があるような、あるいは大学卒業後にも仙台で働き続けたいと思われる魅力ある街づくり、産業づくりを期待したい。

⁸ 河北新報「[仙台市老朽ビル活用肩透かし 見込み違い指摘も](#)」(2015.6.21)。IT 系などの成長企業では、成長軌道に乗ると従業員数や賃借面積が一年で倍増するという事例は少なくなく、起業支援は中長期的なオフィス市況の活性化に貢献する可能性が高いと思われる。

⁹ 仙台市は「女性活躍・社会起業のための改革拠点」として、「ソーシャルイノベーション創生特区(仙台市版地方創生特区)」の指定を受けた。ここでは「社会起業」「女性活躍」に加え、「近未来技術実証」や「医療」においても規制改革に取り組んでいる。