

不動産 投資 レポート

仙台オフィス市場の現況と見通し (2017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

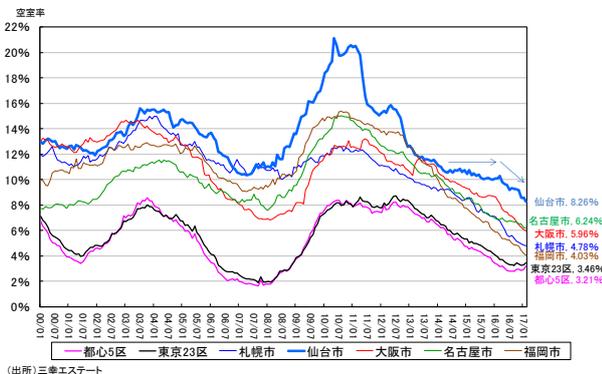
仙台では 2016 年の一年間にオフィス市況は大きく改善した。過去数年間、他の主要都市で市況改善が進む中で、仙台市では人口の転入超過数の縮小に応じたオフィス需要増加面積の縮小もあり、空室率はほぼ横ばいで推移していたが、複数の IT 系企業の進出などが、そうした膠着状況からの転換を促した。本稿では、仙台オフィス市況の現況把握とともに 2023 年までの将来予測を行う¹。

2. 仙台のオフィス空室率・賃料動向

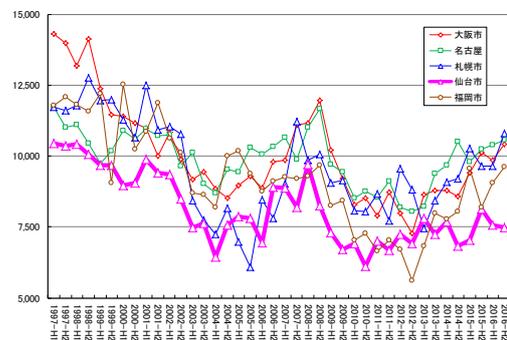
仙台のオフィス市況は東日本大震災直後に大きく改善したが、その後は他の主要都市で市況改善が進む中で、2014 年～2015 年にかけて仙台市の空室率はほぼ横ばいで推移した。しかし 2016 年に入ると仙台市でも空室率は低下し始め、三幸エスレートによると、2016 年 3 月に 10.30%だった空室率は、2017 年 2 月には 8.26%に改善した（図表-1）。

成約賃料（オフィスレント・インデックス）は、2010 年下期を底に上昇傾向にあるが、他の都市と比べると上昇の勢いは強くない（図表-2）。ただし、現在、空室率の低下を背景に、賃料の上昇傾向が強まっており、特に大規模ビル（基準階面積 200 坪以上のビル）では上昇が顕著である。2010 年下期の底値から全体では+22.7%の上昇だが、大規模ビルは+36.1%の上昇となっている²。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



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

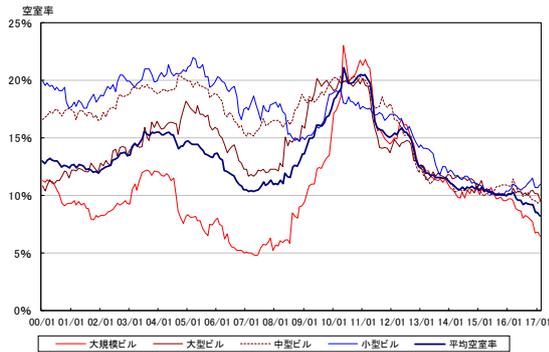
¹ 2016 年の市況見通し結果は竹内一雅「[仙台オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」不動産投資レポート 2016.2.23 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

² オフィスレント・インデックスの大規模ビル指数より。

2010年頃以降の仙台のオフィス市場では、空室率に規模別の格差がほとんどみられないという特徴がみられた。それが、2016年の3月頃から大規模ビルの空室率の低下が顕著になり、空室率に格差が見られるようになってきた（図表-3）。

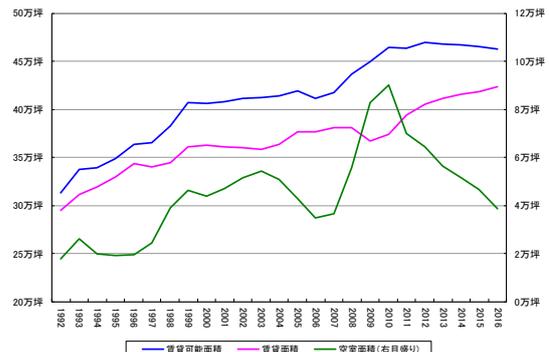
三鬼商事によると、仙台ビジネス地区³の空室面積は2016年末に3万9千坪で、ピークである2010年の43%に減少している（図表-4）。なお、賃貸可能面積は46万坪で、2010年以降、横ばいで推移している。

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

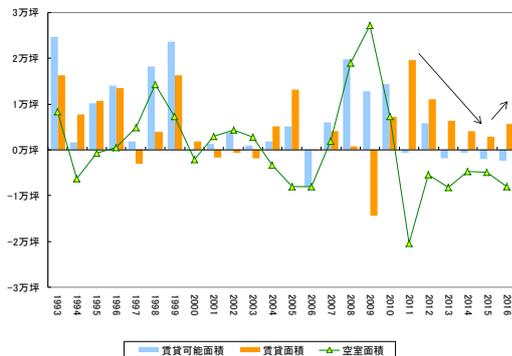


(注)各年末の数値。2017年のみ1月
(出所)三鬼商事

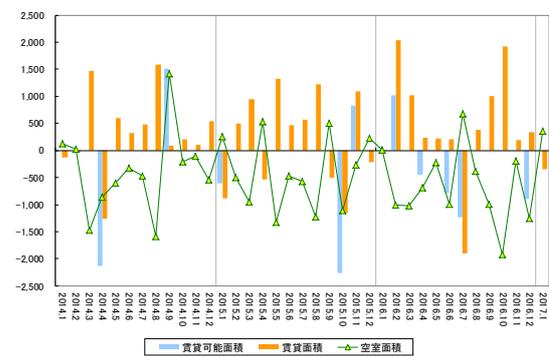
3. 仙台のオフィス需給と地区別動向

仙台のビジネス地区では7年連続で賃貸面積（稼働面積）が増加し、空室面積は6年連続で減少している（図表-5）。賃貸面積の増分は2011年以降、縮小が続いていたが、2016年は5年ぶりで拡大するなど（年間で+5千7百坪の増加）、新規供給がない中で需要の増加が続いている。月次で見ると、2016年は4度の（2月、3月、9月、10月）1千坪程度以上の需要増加があり、これが年間の賃貸需要を押し上げた。

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

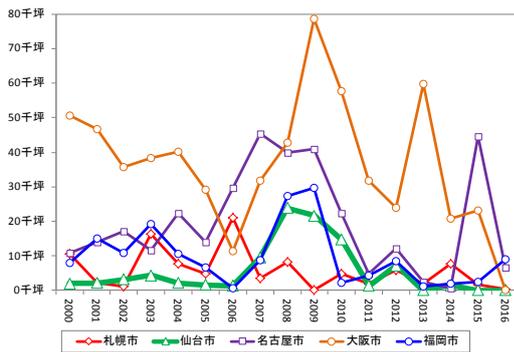


³ 三鬼商事の定義による。仙台の主要5地区（駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区）からなる。

仙台では新規のオフィスの供給は、2007年～2010年に大量供給があったが、その後の新規供給は非常に限定されている（図表-6）。新築ビルの竣工が少ないことから、過去6年間、仙台ビジネス地区での賃貸需要の増加分のほとんどは既存ビルが吸収している（図表-6）。

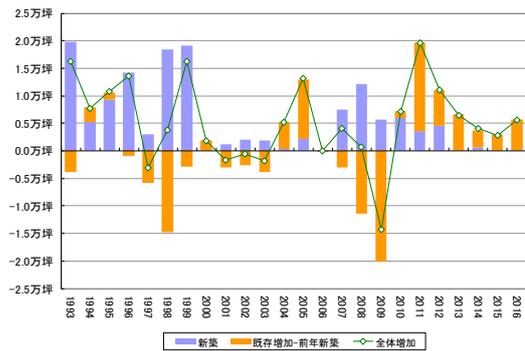
仙台ビジネス地区内では、オフィスの賃貸可能面積の35%が駅前地区に、32%が一番町周辺地区に集中している（図表-9）。2016年に賃貸面積は5千6百坪増加したが、このうち、駅東地区が+2千6百坪でもっとも多く、次いで駅前地区2千百坪、一番町周辺地区+1千7百坪、県庁・市役所周辺地区+6百坪と続き、周辺オフィス地区では▲1千4百坪の減少だった。

図表-6 主要都市の新規供給面積



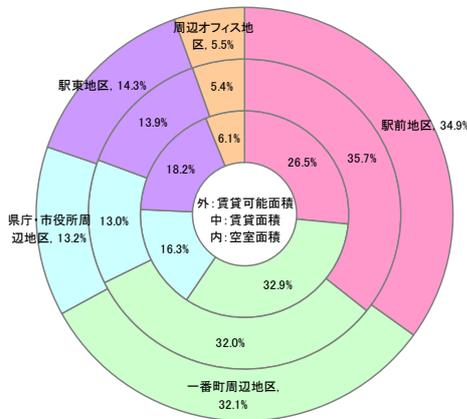
(出所)三幸エステート、基準階面席50坪以上

図表-7 仙台ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分



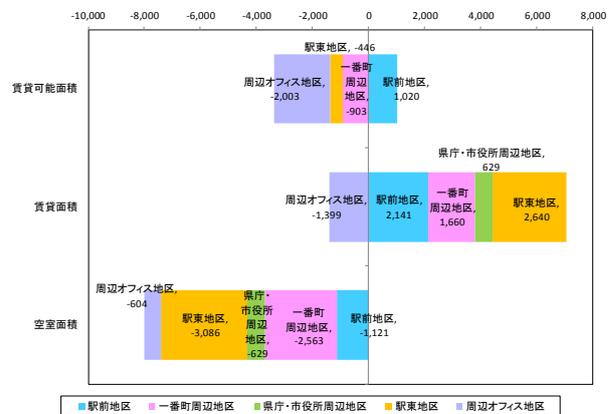
(出所)三鬼商事

図表-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(2016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需給面積増加分(2016年)



(出所)三鬼商事

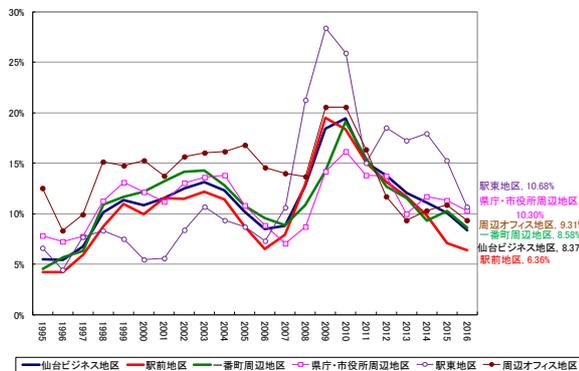
地区別にみても、仙台ビジネス地区の全ての地区で空室率は昨年と比べ低下した。2016年は特に駅東地区での低下が大きく、10月に大幅な低下がみられた（図表-10）。その一方で、駅前地区では4月頃から空室率は下げ止まり、底ばいの状況となっている。

2016年は12月に日本IBMが仙台駅東口駅前に「IBM仙台クライアント・イノベーション・センター」を開設（将来的に300人の採用を計画）するなど、IT系企業の仙台への拠点設立が多く見られた⁴。こうした新規進出に伴う需要増加は二次空室を生じないことから、市況全体にとってプ

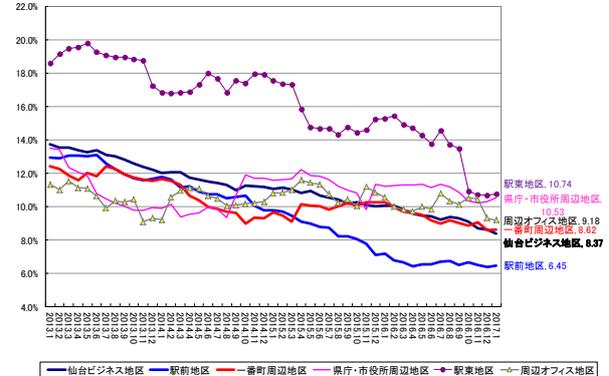
⁴ 日本経済新聞社「仙台にIT企業続々-16年度、日本IBMなど7社進出」(2017.1.12)より。そのほか、河北新報「日本IBM、仙台にサービス拠点 5年で100億円投資、地元雇用にか」(2016.6.16)、河北新報「IT技術者確保 仙台でベンチャー進出拡大」(2016.5.10)、河北新報「全国から進出 ITベンチャー企業 仙台顧客支援拠点に」(2016.10.22)、日経産業新聞「IT企業

ラス面が大きい。

図表-10 仙台ビジネス地区の地区別オフィス空室率(年次・月次)
 <年次> <月次>



(出所)三鬼商事



(出所)三鬼商事

4. 仙台の新規供給・人口見通し

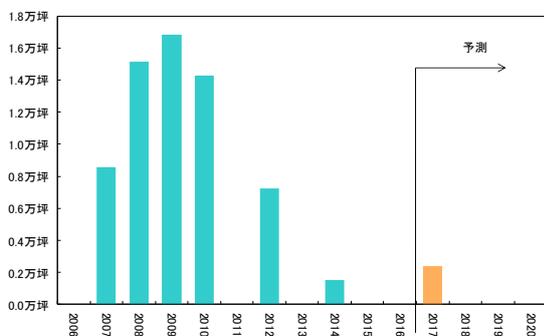
仙台では今年4月に、中心部の新築ビルとしては3年ぶりとなる野村不動産仙台青葉通ビルが竣工する(図表-11)。それ以降、現時点では2020年まで大規模ビルの開発計画はない。

仙台市は若年層の集積度が高い都市である。高校卒業後の若者の流入により17歳から19歳にかけて人口が1.4倍に急増している(図表-12)。ただし、流入した若者は必ずしも仙台市に定着せず、その数年後には転出超過に転ずることもあり(図表-13)、19歳を小さなピークとする特徴的な人口ピラミッドが形成されている。

仙台市の人口の転出入は、東日本大震災後にそれまでの転出超過傾向(▲数百人程度)から、大幅な転入超過へと転換した。2011年以降、転入超過数はしだいに縮小し、2016年は+615人と2012年(+9,284人)の6.6%となった(図表-14)。仙台市のオフィス賃貸面積の増減は、転入超過数との関連性がみられるため(図表-15)、オフィス需要の減少が懸念されていたが、複数のIT系企業の進出がオフィスの需要の減少を回避させる方向に働いたと考えられる。

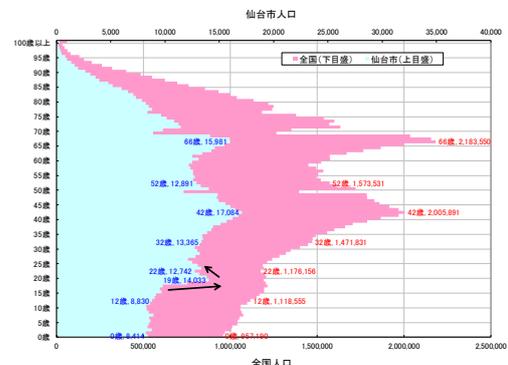
2010年から2015年にかけて、仙台市では大幅に人口が増加した。ただし、生産年齢人口は減少が続いており、現時点での予測では、今後もその傾向は継続すると予測されている(図表-16)。

図表-11 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

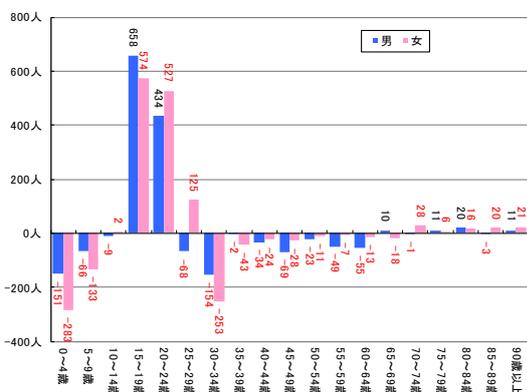
図表-12 仙台市と全国の人口ピラミッド(2015年)



(出所)国勢調査

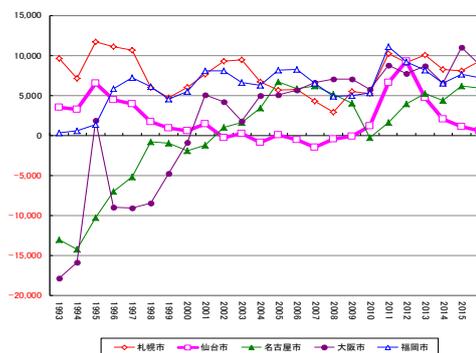
が仙台に集積、大学教育や市助成が充実」(2017.1.13)など。

図表-13 仙台市の転入超過数(男女年齢別)
<2016年>



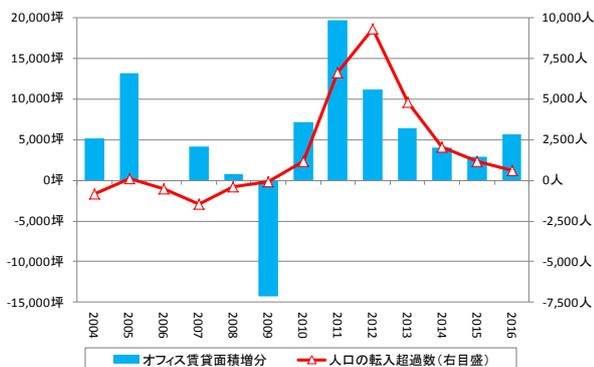
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-14 主要都市の転入超過数



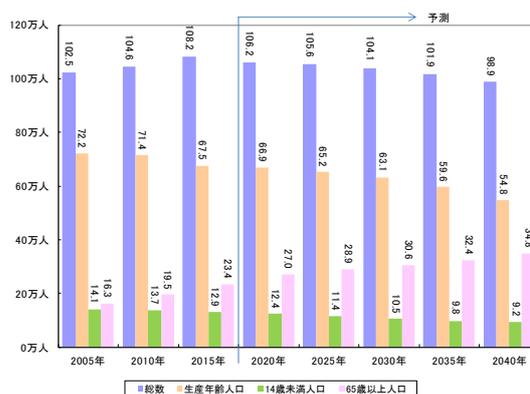
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 仙台市のオフィス賃貸
面積増分と人口の転入超過数



(出所)三鬼商事、住民基本台帳人口移動報告

図表-16 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、2015年の数値は国勢調査の実績値

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、2023年までの仙台のオフィス賃料を予測した⁵。

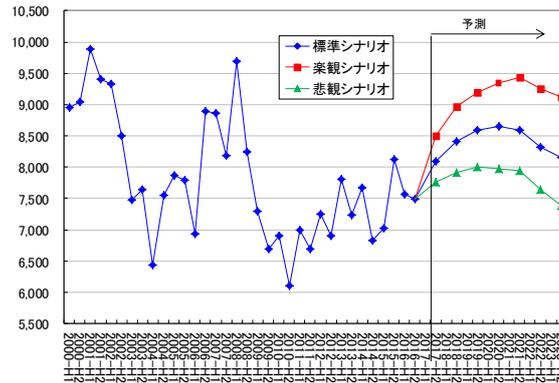
仙台の成約オフィス賃料は、新規供給の少なさとIT系企業などの企業進出を背景に、今後も上昇が続くと予測された(図表-17)。標準シナリオによると、2016年下期から2020年(下期、以下同じ)までに+15.5%上昇(2016年下期比)した後に下落に転じ、2023年には同+8.0%になるという結果となった⁶。

当面の賃料上昇のピークまでの上昇率は、楽観シナリオで+24.5%(2016年下期比)、悲観シナリオで同+5.0%、2023年の賃料は楽観シナリオで同+17.5%、悲観シナリオで同▲4.8%だった。

⁵ ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2016~2026年度\)](#)」2016.10.14、斎藤太郎「[2016~2018年度経済見通し~16年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」2016.12.8などを基に、今後の実質GDP成長率見通しを設定した。

⁶ 仙台市の成約賃料は、2016年下期に前年比で▲7.9%の下落だったため、2020年のピークは2015年下期比では+6.4%となる。

図表-17 仙台の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)「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

2016年は仙台のオフィス市場にとって変化の年であった。日本IBMをはじめ、アマゾンジャパン、メルカリ、グーグル・ジャパンなどのIT系企業が続々とカスタマーサポートセンターを中心とする拠点設立を表明したためだ。河北新報社によると、これら企業による採用人数は1,500人を超える見込みという⁷。

仙台市の人口に関する最大の問題のひとつは、高校卒業後に大学や専門学校への入学で仙台市に流入してきた若者が定着せずに、就職やUターンなどで数年後には市外に転出してしまうことであった。現在ではわずかながら転入超過の状況にあるが、今後再び、震災前と同様に転出超過に転ずる可能性もある。今回のIT系企業の進出⁸は、仙台における若者の就業と定着をもたらす可能性という点で、オフィス市場にとっても重要な意味を持つと思われる。

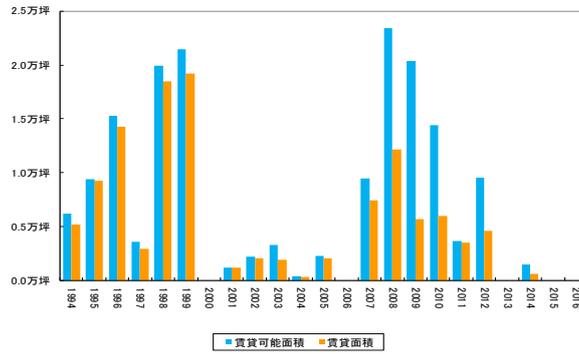
このように仙台のオフィス市場はIT系企業の進出で環境が大きく変化した。現在、こうしたIT系企業のさらなる進出への期待が高まっている。ただ、そのためには、新規の進出企業を受け入れるオフィスビルが不可欠である⁹。1990年代半ば以降の仙台のオフィス市場では、新規供給が特定の期間に集中し、それに伴う供給過剰でその後は新規供給がストップするというサイクルが現在を含め2度発生しており(図表-18)、現時点では2018年以降の新規供給の予定がない(図表-11)。IT系企業の進出の流れを継続させ、仙台のオフィス市場が着実に成長するためにも、築古ビルの再開発を含め、安定した新規供給が続くことが望まれる。

⁷ 河北新報「全国から進出 ITベンチャー企業 仙台 顧客支援拠点に」(2016.10.22)

⁸ 仙台市内の若年層の人材の豊富さに加え、仙台市による企業立地への助成補助金の拡充(2016年4月より)なども要因になったという。助成制度については仙台市「[企業立地促進助成金の概要](#)」を参照のこと。

⁹ 仙台がこれらIT系企業のカスタマーサポートセンターとしての進出先として選ばれた理由のひとつに、コールセンター立地の一大拠点である札幌市をはじめとする他の主要都市において、好立地の築浅ビルにコールセンターなどが入居できる空室がほとんど残っていないという背景もあったのではないかと考えられる(図表-1 都市別空室率参照)。現在みられるIT系企業の進出の流れを止めないためにも、一定程度の新規のオフィスビル供給が続くことが重要と思われる。

図表-18 仙台ビジネス地区における
新築ビルの賃貸可能面積と賃貸面積の推移



(注)賃貸面積は新築ビルと評価された期間の賃借面積のみ
(出所)三鬼商事