不動産 投資 レポート

「仙台オフィス市場」の現況と 見通し(2020年)

~新型コロナウィルスの感染拡大を踏まえた 市場見通し

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 吉田 資

(03)3512-1861 e-mail:tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

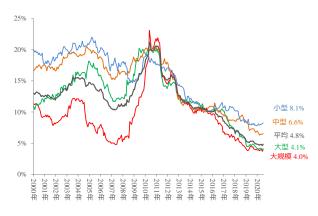
仙台のオフィス空室率は、2013年以降、新規供給が限定的であることを反映し、低下傾向で推移している。需給の逼迫に伴い、募集賃料も上昇基調で推移している。一方、新型コロナウィルスの感染拡大に伴う外出自粛要請並びに緊急事態宣言の発令は、経済活動に対して広範囲にわたって甚大な影響をもたらしている。本稿では、仙台のオフィスの現況を概観した上で、新型コロナウィルスの感染拡大が及ぼす影響を踏まえて、2024年までの賃料予測を行う。

2. 仙台オフィス市場の現況

2-1.空室率および賃料の動向

三幸エステートによると、仙台市の空室率(2020年7月時点)は4.8%となり、5%を切る低水準で推移している。仙台では、2013年以降、新規供給が限定的であった一方、オフィス需要は、館内(内部)増床や東北エリアの拠点集約などを背景に底堅く、需給環境が逼迫している。空室率を規模・別にみると、2016年以降、規模が大きいビルと中型未満のビルの間で、格差が生じている。2020年7月時点の空室率は、移転集約等を受け皿となる「大規模ビル」が4.0%、「大型ビル」が4.1%であるのに対し、「中型ビル」が6.6%、「小型ビル」が8.1%とやや高水準であった。(図表1)。募集賃料は、需給の逼迫を受けて、上昇傾向で推移しており、2020年7月時点で10,900円/月・坪(前年比+4.3%)となった(図表-2)。

図表-1 仙台オフィスの規模別空室率



図表-2 仙台オフィスの空室率と募集賃料



(出所)三幸エステート (出所)三幸エステート

1

¹ 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。

2-2.オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、仙台ビジネス地区では、総ストックを表す「賃貸可能面積」は、低水準の新 規供給が続いた影響や、築古ビルの取り壊し等が進んだことで、2009年末の45.0万坪から2019年 末の 46.1 万坪へ 10 年間で 1.1 万坪増加 (年率+0.2%) に留まった。一方、テナントによる「賃貸 面積」は、10年連続で増加しており、2009年末の36.7万坪から2019年末の44.2万坪へと10年 間で 7.5 万坪増加 (年率+2.0%) した。この結果、仙台ビジネス地区の「空室面積」は 2010 年末 の 9.0 万坪をピークに減少し、2019 年末には 1.9 万坪となった (図表-3)。

ただし足元では、三鬼商事によれば、新型コロナウィルスの影響で店舗閉鎖や利用面積縮小の動 きが徐々に広がっている模様であり、「賃貸面積」は43.8万坪に減少し、「空室面積」は2.4万坪と 増加に転じている。

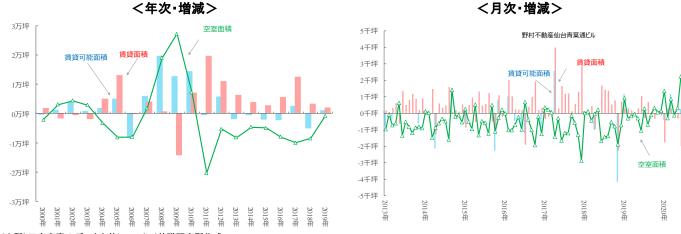
図表-3 仙台ビジネス地区の 賃貸可能面積-賃貸面積-空室面積



(注1)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

(注2)2020年は2020年6月時点の値 出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

> 図表-4 仙台ビジネス地区の 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減



2-3. 空室率と募集賃料のエリア別動向

2019年末時点で「賃貸可能面積」最もが大きいエリアは、「駅前地区(35.6%)」で、次いで「一 番町周辺地区(31.3%)」、「駅東地区(14.4%)」、「県庁・市役所周辺地区(13.3%)」の順となって いる (図表-5)。

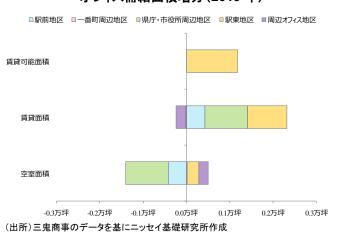
「賃貸可能面積」は、「駅東地区」(前年比+1 千坪)を除いて、前年から増減がなかった(図表ー 6)。一方、テナントによる「賃貸面積」は、「県庁・市役所周辺地区(前年比+1千坪)」や「駅東地 区 (+0.9 千坪)」、「駅前地区 (+0.4 千坪)」で増加した。

図表-5 仙台ビジネス地区の地区別 オフィス面積構成比(2019年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

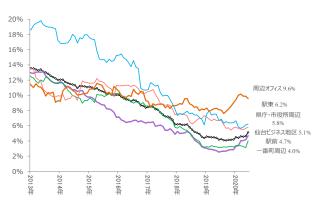
図表-6 仙台ビジネス地区の地区別 オフィス需給面積増分(2019年)



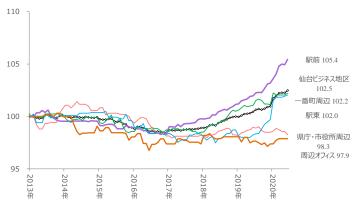
エリア別の空室率(2020年6月時点)を確認すると、「県庁・市役所周辺地区」が5.8%(前年 比 $\Delta 0.9\%$)、「駅東地区」が6.2%(同 $\Delta 0.5\%$)と改善する一方、「仙台花京院テラス」が竣工した 「駅前地区」が 4.7%(同+2.2%)、「周辺オフィス地区」が 9.6%(同+1.5%)、「一番町周辺地 区」が 4.0% (同+0.9%) と上昇している (図表-7左図)。

募集賃料は、仙台駅から近い「駅前地区」や「駅東地区」が上昇基調で推移しているに対して、 その他のエリアは横ばいで推移しており、エリア間で格差がみてとれる(図表-7右図)。

図表-7 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、 (圧/川口にノグイベルに)が明ルにと、一番川周辺地に、宗川・川坂州周辺地区、 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二ッセイ基礎研究所作成

3.新型コロナウィルスの感染拡大がオフィス需要に及ぼす影響

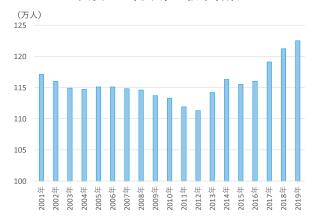
3-1.就業者数の増加

宮城県の就業者数は、リーマンショックや東日本大震災の影響等を受けて長期的に減少傾向で推 移していたが、2012年以降回復に転じており、2019年の就業者は122.5万人(対前年+1.3%)に 達した(図表-8)。こうした就業者数の増加がオフィス需要を下支えしてきた。

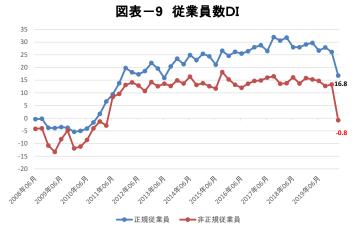
しかし、新型コロナウィルス感染拡大の影響を受けて、雇用環境は急速に悪化している。仙台市 経済局・仙台商工会議所「仙台市地域経済動向調査報告」によれば、「増員する」と答えた事業所の 割合から「減員する」と答えた事業所の割合「従業員数 DI」(2020 年第 1 四半期) は、「正規従業 員数 DI」で+16.8 (前期比▲9.3)、「非正規従業員数 DI」で▲0.8 (前期比▲14.1) に悪化した。特 に、「非正規従業員数 DI」は 2011 年第 1 四半期以来、10 年ぶりにマイナスとなった。(図表-9)。 また、「新型コロナウィルス感染症の影響」に関して、「影響がある」(「現在出ている」または「今 後影響が出る懸念がある」)と回答した事業所が9割以上を占めるほか(図表-10)、「実施した対応 策」として、「従業員の雇用調整」との回答が19.4%と、最も多かった(図表-11)。事業環境に対 する先行き不安から、今後、これまでオフィス需要を支えてきたオフィスワーカー数は減少に向か

図表-8 宮城県の就業者数

う可能性が高いと考えられる。



(出所)総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成



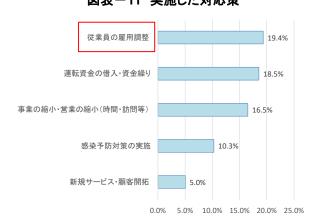
(出所)仙台市経済局・仙台商工会議所「仙台市地域経済動向調査報告」をもとに ニッセイ基礎研究所作成

図表-10 新型コロナウイルス感染症の影響



(出所)仙台市経済局・仙台商工会議所「仙台市地域経済動向調査報告」をもと にニッセイ基礎研究所作成

図表-11 実施した対応策



(出所)仙台市経済局・仙台商工会議所「仙台市地域経済動向調査報告」をもとに ニッセイ基礎研究所作成

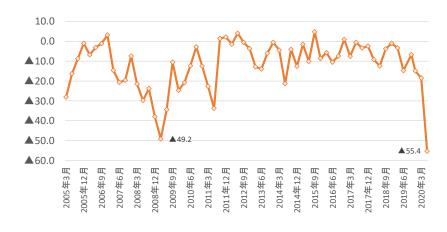
3-2.働き方改革を背景としたオフィス環境の改善

2016 年より始まった「働き方改革」に多くの企業が積極的に取り組んでいる。デロイトトーマツ「働き方改革の実態調査」によれば、「働き方改革を推進中」もしくは「実施した」を回答した企業の割合は、約9割に達した。「働き方改革」の一環でオフィス環境の整備に取り組む企業は多い。従業員満足度の向上、人材採用時の優位性確保などを目的に、好立地な高機能オフィスへの移転を検討する企業は増えていた。

財務省財務総合政策研究所「法人企業景気予測調査 (2020 年第 2 四半期時点)」によれば、宮城県の「企業の景況判断 BSI」は、▲55.4 となり、リーマンショック時の 2009 年第 1 四半期 (▲49.2)を下回った。宮城県の景況感は急速に悪化している (図表−12)。

景況感が大きく後退したことで、設備投資にも縮小の兆しが見える。帝国データバンク「設備投資に関する東北 6 県企業の意識調査」によれば、2020 年度の設備投資計画に関して、設備投資計画が「ある」との回答割合(「すでに実施した」、「予定している」、「実施を検討中」の合計割合)は52.6%となり、前回(2019 年度・61.4%)および前々回(2018 年度・62.0%)の水準を下回った(図表-13)。また、「予定している設備投資の内容」について、「事業所等の増設・拡大(建替え含む)」との回答は14.4%に留まった(図表-14)。

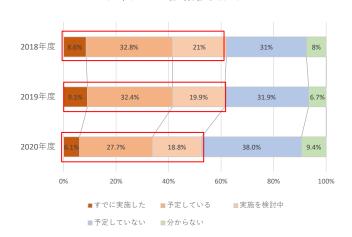
足もとでは、新型コロナの感染拡大を受けて企業の事業環境が悪化しており、先行きの不透明感も強まっている。今後、企業業績の悪化や設備投資の縮小とともに、オフィス環境の改善を意図して、費用をかけてまで拠点を移転しようとする動きはひとまず鈍化する可能性が高い。三幸エステートによれば、新型コロナウィルスによる業績への影響を懸念し、オフィスの新規開設や拡張移転計画を一旦見直す企業が増えている模様である。



図表-12 企業の景況判断 BSI(宮城県)

(出所)財務省財務総合政策研究所「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成注)企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」の割合を引いた値

図表-13 設備投資計画



(出所)帝国データバンク「設備投資に関する東北6県企業の意識調査」をもとに ニッセイ基礎研究所作成

図表-14 予定している設備投資の内容



(出所)帝国データバンク「設備投資に関する東北6県企業の意識調査」をもと にニッセイ基礎研究所作成

4.仙台都心部で進む再開発

仙台市では、老朽化したビル等の建て替えによる高機能オフィスの整備と、企業誘致の促進を目 指す「せんだい都心再構築プロジェクト」が2019年7月より始動している。具体的な施策として、 「仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設」や「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和」、 「仙台市市街地再開発事業補助金制度の拡充」等、が講じられている。

仙台市は、同プロジェクトの助成制度を活用した第一号案件として、「(仮称) NTT仙台中央ビ ル」の開発を指定した。2017年に閉鎖した「仙台中央ビル」を、19階建てのオフィスビル(延床面 積約4万㎡)に建替える計画が検討されており、2023年に竣工予定である2。

また、仙台市は同プロジェクトの一環として、JR 仙台駅西口の青葉通の一部区間を、屋外広場に 整備することを検討している。この屋外広場の整備は、青葉通沿道の「旧さくら野百貨店仙台店」 や「GSビル跡地」の再開発と連動して行う計画である3。

「旧さくら野百貨店仙台店」跡地については、「ドン・キホーテ」などを展開するパン・パシフィ ック・インターナショナルホールディングスが開発を検討している。同社が発表した「(仮称) さく ら野百貨店跡地開発計画」によると、オフィスビルとホテル 2 棟を建設し、低層階を商業施設でつ なげる予定であり、建物の総延床面積は約11万㎡になるとのことである。2021年秋に再開発に向 けた準備組合を設立、着工は2024年度、竣工は2027年度を予定である4。

また、「GS ビル跡地」では、隣接する商業施設「EDEN (エデン)」との一体的な再開発を検討さ れている。ただし、「EDEN」を運営するオリックスの関連会社は、入居テナントとの契約期限を 2020 年1月末から2年間延長していることから、本格的な再開発は2022年以降になる見通しである。 前述の施策は、「都市再生緊急整備地域6」(仙台駅西・一番町地域)が対象地域になっているが、 仙台市は、「都市再生緊急整備地域」の拡大を、2020年4月に内閣府に申し出を行った(図表-15)。

² 河北新報「仙台市「都心再構築プロジェクト」 第1号にNTT中央ビル」(2020年4月8日)

³ 河北新報「仙台駅西口の青葉通を広場化 市が検討、車両通行止め緑地に」(2020年1月14日)

⁴ 日本経済新聞 電子版「仙台の旧さくら野百貨店、パンパシ HD が再開発へ」(2020 年 3 月 20 日)

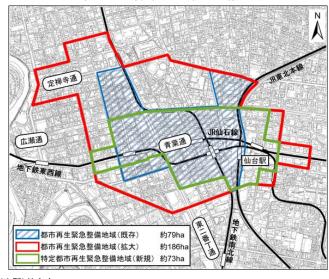
⁵ 河北新報「仙台駅前「EDEN」テナント契約を2年延長 GSビル跡地再開発は22年以降か」(2019年8月3日)

⁶ 都市再生特別措置法に基づき、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として国が指定する地域。税制・金融支援 や、土地利用規制を緩和する都市計画の提案などの特例を受けることができる。

これらの区域が指定された場合、「都市再生緊急整備地域」の面積は、現行の約 79ha から約 186ha へと約2倍に拡大する。

また、仙台市は、東北地方初となる「特定都市再生緊急整備地域7」の指定についても申請した。 「特定都市再生緊急整備地域」では国際水準のオフィスやハイクラスホテルなどを誘致し、都市の 国際競争力を高める開発を誘導する考えだ8。

「せんだい都心再構築プロジェクト」の適用範囲や国による支援等の対象区域が拡大することで、 仙台中心部での再開発が更に進展する可能性がある。



図表-15 都市再生緊急整備地域

(出所)仙台市 HP

5. 仙台オフィス市場の見通し

5-1.オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、仙台市の転入超過数は10年連続でプラスとなり、2019年 の転入超過数は+1,349人となった。ただし、転入超過数は、2012年をピークに縮小傾向にある(図 表-16)。

総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、仙台市の生産年齢人 口は、2015年以降減少が続いている(図表-17)。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地 域別将来推計人口」によると、2025 年の生産年齢人口は 2015 年比▲7.7%減少すると見通しであ り、他の地方主要都市と比較すると、仙台市の減少率が最も高い(図表-18)。

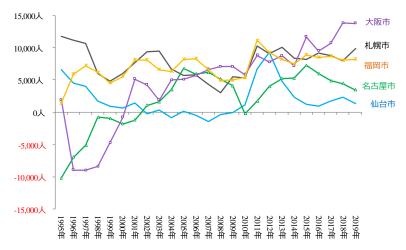
前述の通り、新型コロナウィルス感染拡大の影響を受けて、雇用環境は急速に悪化している。人 口動態からみても、仙台市のオフィスワーカー数が大幅に増加する可能性は低いと考えられ、仙台 のオフィス需要はさほど強くないといえる。

⁸ 河北新報「都市再生緊急整備地域 仙台市がエリア拡大を申請」(2020年4月15日)



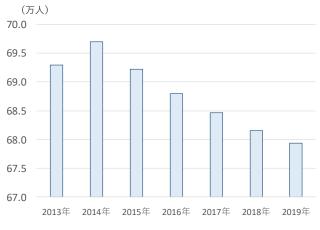
^{7「}都市再生緊急整備地域」のうち、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に 有効な地域として国が指定する地域。都市再生緊急整備地域の特例に加え、財政支援などの支援を受けることができる。

図表-16 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」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-17 仙台市の生産年齢人口



(出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとに ニッセイ基礎研究所作成

図表-18 生産年齢人口の見通し (2015年から2025年の増減率)



(出所)国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとに ニッセイ基礎研究所作成

5-2.オフィスビルの新規供給見通し

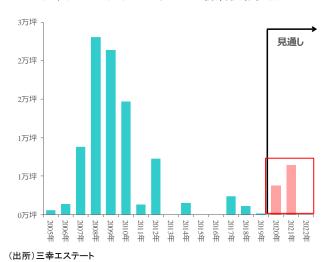
仙台では、2013年以降、オフィスの新規供給量は、年間 3.000 坪を上回ることはなく、低水準の 供給が続いている。2019年も大規模ビルの竣工はなかった(図表-19)。総ストックに占める過去 5年間の新規供給面積は0.8%と、全国主要都市の中で、最も低い水準にある(図表-20)。

2020年以降は、大型ビルの竣工が計画されている。2020年は、「仙台花京院テラス」が1月に満 床で開業し、その後も「仙台宮城野ビル」や「新仙台ビルディング」等が竣工予定である。また、 2021年は「(仮) 仙台駅東口オフィス」や「ミレーネT仙台ビル」等が竣工予定である。

新規供給量は、2020年に約3,800坪、2021年に約6,500坪となる見通しである(図表-19)。た だし、今後3年間(2020年~2022年)の新規供給量が総ストックに占める割合は2.2%と、都心5 区 (5.1%) の半分以下に留まっている (図表-21)。

図表-19 仙台オフィスビル新規供給見通し

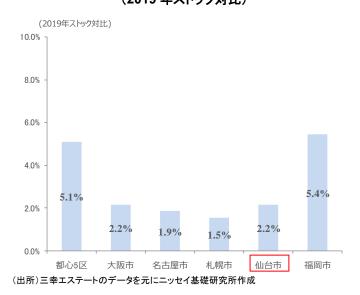
図表-20 主要都市の新規供給動向 (2019 年ストック対比)





(出所)三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-21 今後3年間の新規供給予定 (2019 年ストック対比)



5-3.賃料見通し

仙台市の成約賃料は、空室率の改善を背景に上昇基調で推移している。2019年の成約賃料は前年 比+9.7%上昇し、ファンドバブル期のピーク水準(2006年)を上回った(図表-22)。

昨年 10 月に公表した経済見通し9に基づき予測した場合、新規供給の再開に伴い、空室率が現在 の水準から緩やかに上昇、成約賃料は弱含みで推移し、2019年の賃料を100とした場合、2024年 の賃料は97となる。

しかし、新型コロナウィルスの感染拡大の影響を受けて、雇用環境は急速に悪化しており、これ まで増加してきた就業者数は今後、減少に向かうだろう。設備投資の縮小を受けて、オフィス環境

⁹ ニッセイ基礎研究所経済研究部「中期経済見通し(2019~2029 年度)」(2019.10.15)Weekly エコノミストレター、ニッセイ基礎研 究所。

改善を目的とした移転の動きがひとまず鈍化する見込みだ。また、人口動態からみても、仙台市の オフィスワーカー数が大幅に増加する可能性は低いと考えられ、仙台のオフィス需要は当面弱含む と考えられる。

コロナウィルスの感染拡大が及ぼす影響を考慮10した仙台の成約賃料は、2019年の賃料を100 とした場合、2020年は92~と下落する見通しである。その後は、経済の回復とともに、一旦上向 くものの、2022 年から2024 年にかけて、横這い圏で推移し、2024年は95になると予想する。

オフィス需要は弱含むものの、新規供給量が高水準ではないことから、賃料の下落率は5年間で ▲5%下落に留まる見通しである。ただし、仙台市では、「せんだい都心再構築プロジェクト」を背 景に、「(仮称) NTT仙台中央ビル」を皮切りにして、複数の開発計画が立ち上がっており、その 動向次第では、需給環境が悪化する可能性がある。長期的に仙台オフィス市場を見通す上で、コロ ナウィルス感染症に対する経済対策や企業支援等の状況とともに、官主導による中心部再開発の動 向にも注視していきたい。



図表-22 仙台のオフィス賃料見通し

(注)年推計は各年下半期の推計値を掲載。 (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」 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作成

⁽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もありません。



¹⁰ 斎藤太郎「2020・2021 年度経済見通しー20 年 1-3 月期GDP2 次速報後改定」(2020.6.8)Weekly エコノミストレター、ニッセ イ基礎研究所などを基に経済見通しを設定。