不動産投資レポート

「仙台オフィス市場」の現況と見通し（2021 年）

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

仙台のオフィス市場は、景気悪化やテレワークの普及などを背景にオフィス需要が低迷するなか、昨年は８年ぶりに３千坪を超えるオフィスビルの新規供給があり、空室率が上昇している。成約賃料についても需給バランスの緩和に伴い弱含んでいる。本稿では、仙台のオフィスの現況を概観した上で、2025 年までの賃料予測を行う。

2. 仙台オフィス市場の現況

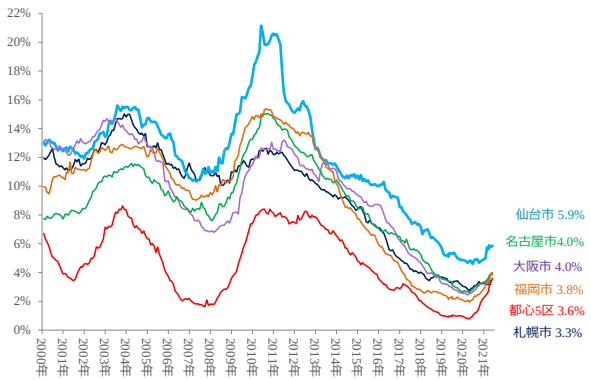
2-1 空室率および賃料の動向

全国主要都市のオフィスの空室率は、2020 年４月の緊急事態宣言の発令以降、いずれの都市も上昇傾向で推移している。

三幸エステートによると、仙台市の空室率（2021 年 6 月時点）は 5.9%となり、前年同月比＋1.3%上昇した（図表－１）。

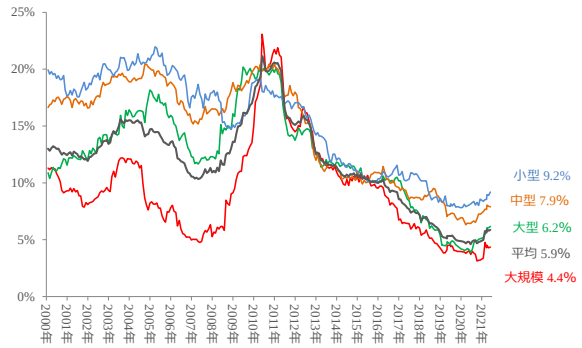
空室率をビルの規模[1]別にみると、「大規模 4.4%（前年比＋0.6%）」、「大型 6.2%（同＋2.3%）」、「中型 7.9%（同＋1.5%）」、「小型 9.2%（同＋1.1%）」となり全ての規模で上昇に転じた（図表－２）。景気悪化やテレワーク普及などを受けて、オフィス床の解約や、事業拠点の縮小および一部閉鎖を行う企業が増えており、規模を問わず空室が増加している。

図表－１　主要都市のオフィス空室率



（出所）三幸エステート

図表－２　仙台オフィスの規模別空室率



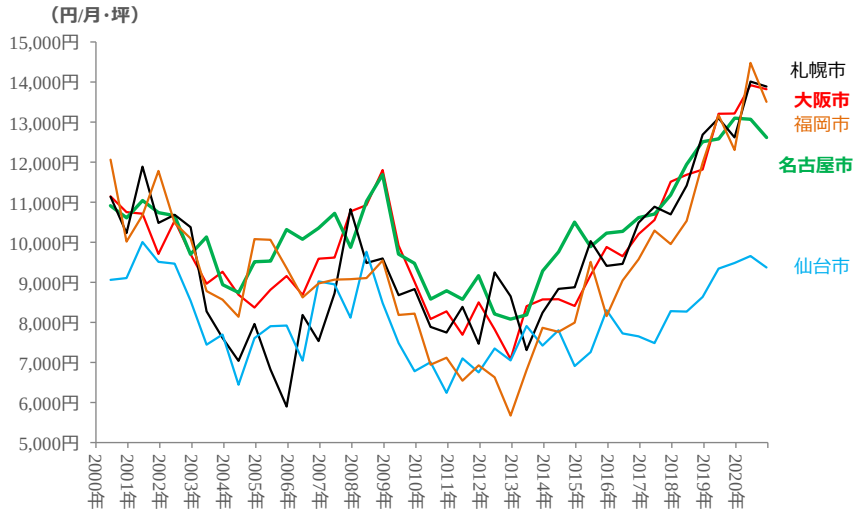
（出所）三幸エステート

[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。

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移していた。しかし、2020 年下期は、景気悪化によるオフィス需要の縮小に伴い、空室面積が増加し、賃料にも頭打ち感がみられる。仙台市の 2020 年下期の成約賃料は、前期比▲3.0%、前年同期比▲1.2%となった（図表－３）。

図表－３　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）

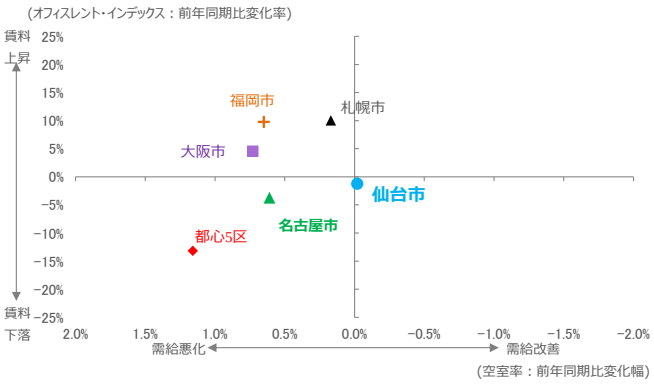


（出所）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2020 年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、仙台市を除く全ての都市で空室率が上昇した。しかし、賃料については上昇と下落で分かれる結果となった。仙台市は、空室率は前年と同水準であったが、賃料の方は前年比マイナスとなった（図表－４）。

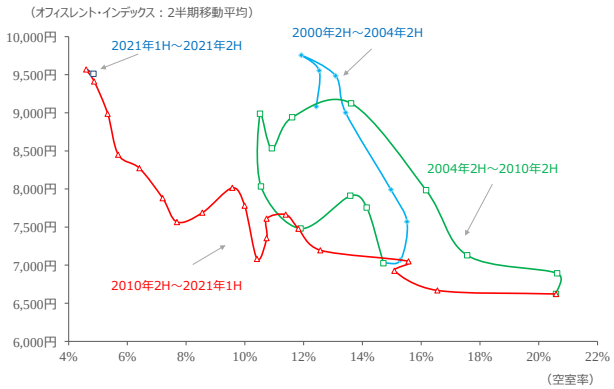
賃料と空室率の関係を表した仙台市の賃料サイクル[2]は、2010 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年下期は「空室率横ばい・賃料下落」となった（図表－５）。

図表－４　2020 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－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

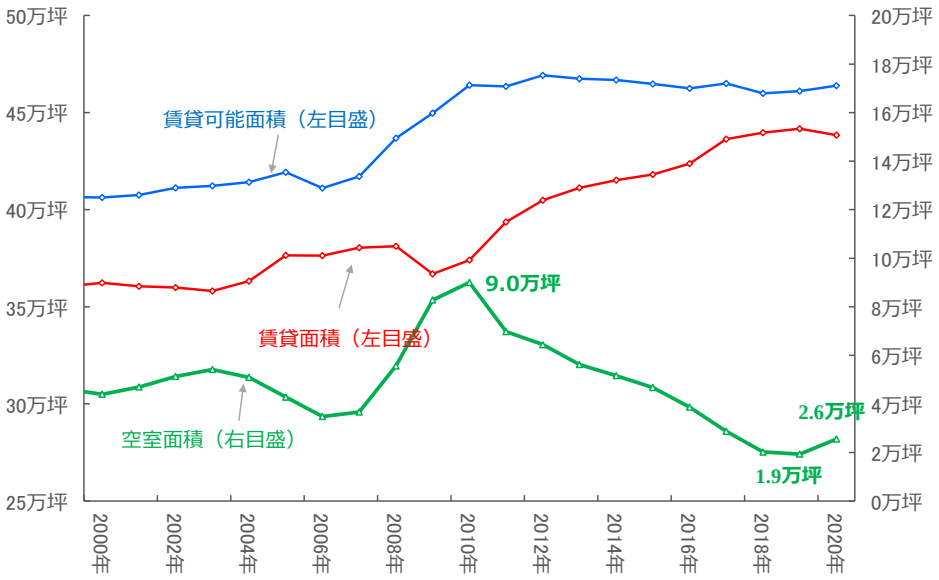
[2] 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

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、複数の大型ビルの竣工等に伴い、46.1 万坪（2019 年末）から 46.4 万坪（2020 年末）へと＋0.3 万坪増加した。一方、テナントによる「賃貸面積」は、オフィス需要の縮小に伴い、44.2 万坪（2019 年末）から 43.8 万坪（2020 年末）へと▲0.4 万坪減少した。この結果、2020 年末の仙台ビジネス地区の「空室面積」は 2.6 万坪（前年比＋0.6 万坪）となり、10 年ぶりに増加した（図表－６）。

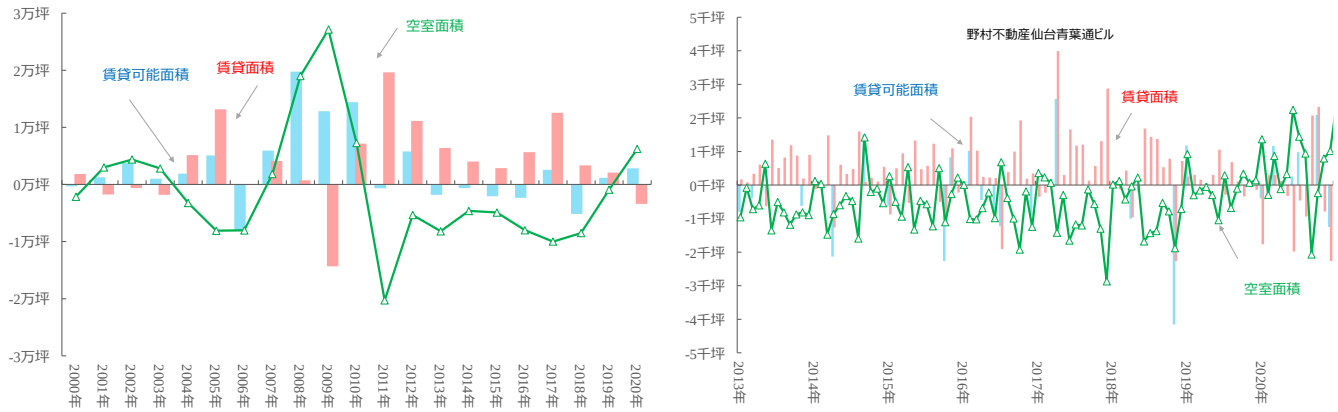
図表－6　仙台ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



（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作成

図表－7　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

＜年次・増減＞　　**＜月次・増減＞**



（出所）三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

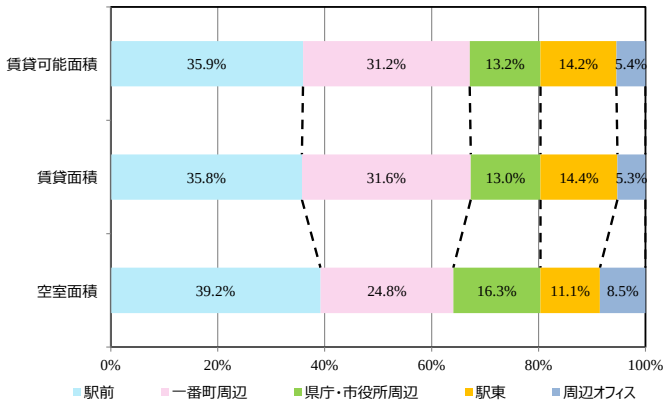
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

2020 年末時点で「賃貸可能面積」が最も大きいエリアは、「駅前地区（35.9%）」で、次いで「一番町周辺地区（31.2%）」、「駅東地区（14.2%）」、「県庁・市役所周辺地区（13.2%）」の順となっている（図表－８）。

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

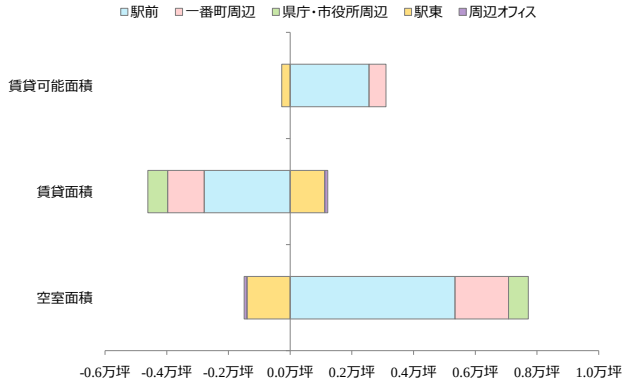
2020 年は、新規供給のあった「駅前地区」（前年比+2.0 千坪）と「一番町周辺地区」（同+0.5 千坪）で賃貸可能面積が増加した（図表－９）。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「駅東地区」（前年比+1.1 千坪）で増加する一方、「駅前地区」（同▲2.8 千坪）や「一番町周辺地区」（同▲1.2 千坪）、「県庁・市役所周辺地区」（同▲0.7 千坪）で減少した。この結果、空室面積は、仙台ビジネス地区全体で＋6.3 千坪の増加となった。

図表－８　仙台ビジネス地区の地区別オフィス面積構成比（2020 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－９　仙台ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増分（2020 年）



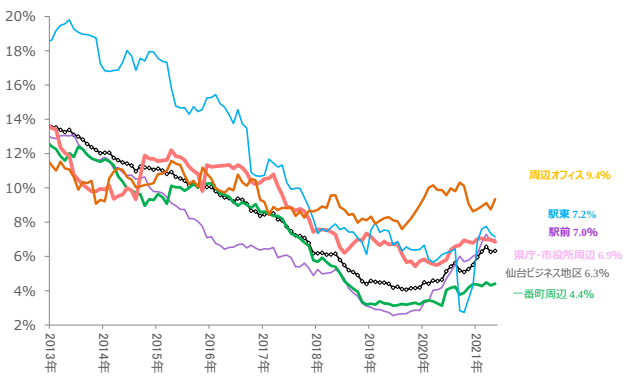
（出所）三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率（2021 年 6 月時点）を確認すると、「周辺オフィス地区」が 9.4%（前年比▲0.9%）に低下する一方、「一番町周辺地区」が 4.4%（同+1.2%）、「県庁・市役所周辺地区」が 6.9%（前年比+1.4%）、「駅前地区」が 7.0%（同+3.0%）、「駅東地区」が 7.2%（同+1.3%）に上昇した（図表－10 左図）。

募集賃料は、仙台駅に近い「駅前地区」（前年比＋0.7%）や「駅東地区」（同＋2.8%）が上昇基調にあるのに対して、「一番町周辺地区」（同▲1.2%）や「県庁・市役所周辺地区」（同▲0.4%）、「周辺オフィス地区」（同▲1.7%）は弱含みで推移しており、エリア間で格差がみてとれる（図表－10 右図）。

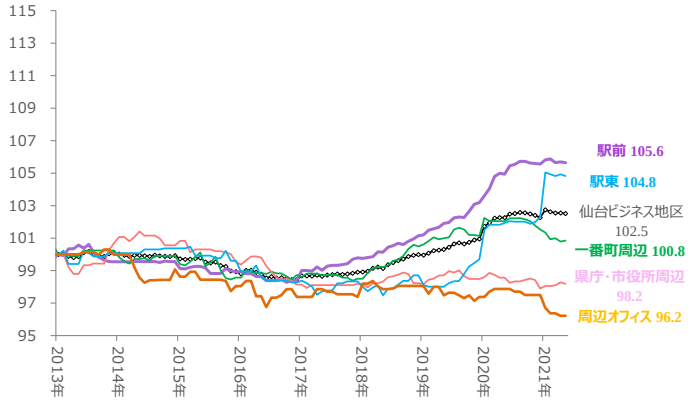
図表－10　仙台ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移（月次）

＜空室率＞



（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

＜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

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

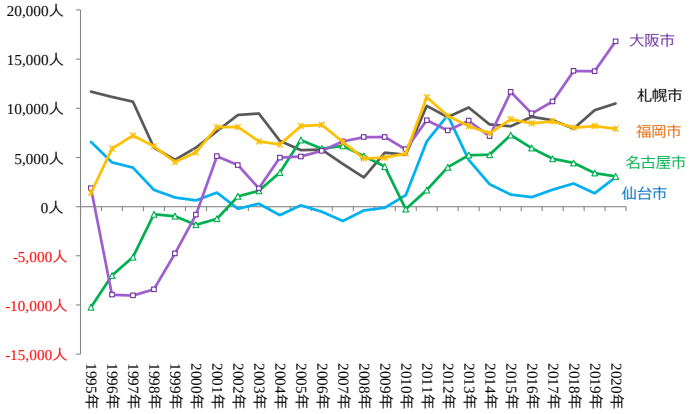
3. 仙台オフィス市場の見通し

3-1 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 11 年連続でプラスとなり、2020 年の転入超過数は＋2,990 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－11）。

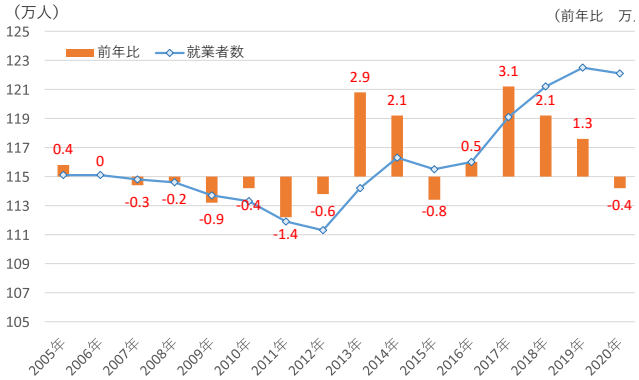
宮城県の就業者数は、2016 年以降 4 年連続で増加し、2019 年には 122.5 万人に達した。しかし、2020 年の就業者は 122.1 万人（前年比▲0.4 万人）となり、僅かながら減少した（図表－12）。

図表－11 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－12 宮城県の就業者数



（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

新型コロナウィルスの感染拡大は、労働市場に多大な影響を及ぼしている。以下では、仙台のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「東北地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI[3]」（東北財務支局）は、2020 年第 2 四半期に「▲39」と一気に悪化した。翌第 3 四半期はプラスに回復したものの、その後は再び悪化し、2021 年第 2 四半期は「▲9.4」となった（図表－13）。景況感の悪化幅は、全国平均と比べて、やや大きい傾向がみられる。

「従業員数判断 BSI[4]」（東北財務支局）は、人手不足を表わす「+22.0」（2020 年第 1 四半期）から「+5.3」（第 2 四半期）へ大幅に低下した。2021 年第 2 四半期は「+7.2」とやや上昇したものの、全国平均（+9.0）を下回っており、本格的な回復には至っていない（図表－14）。

また、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「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約 8 割に達したほか、「実施した対応策」として、「従業員の雇用調整」との回答が 22%を占めた。

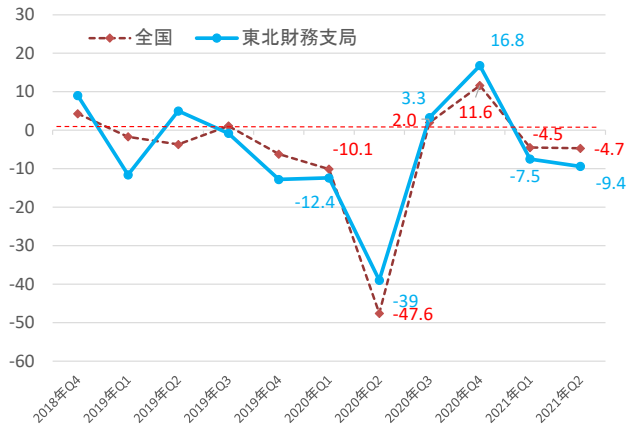
---

[3] 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」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

[4] 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

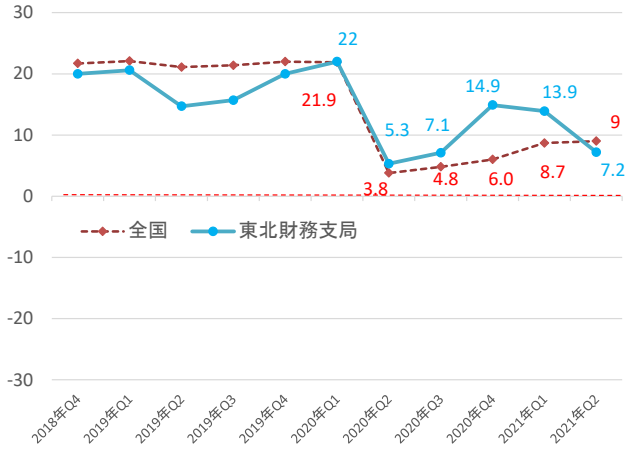
 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

図表－13　企業の景況判断 BSI（全産業）



（出所）内閣府・財務省「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

図表－14　従業員数判断 BSI（全産業）



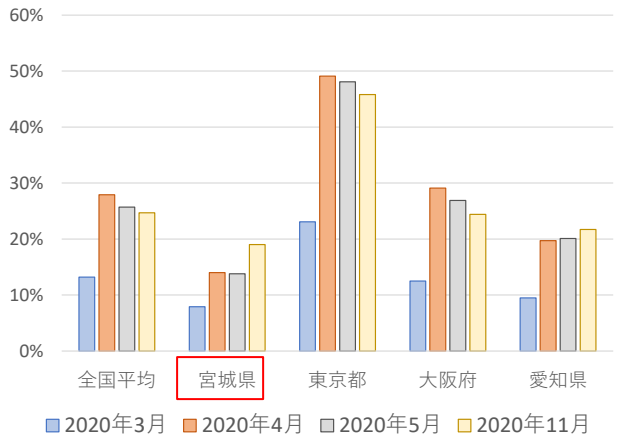
（出所）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

パーソル総合研究所の「新型コロナウィルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」によれば、宮城県におけるテレワーク実施率は拡大傾向にあり、2020 年 11 月調査では 19%となった（図表－15）。

また、宮城県経済商工観光部雇用対策課「令和 2 年度 労働実態調査結果報告書」によれば、「テレワークの導入状況」について、「導入済み」との回答は 24%で、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」では 57%に達している（図表－16）。

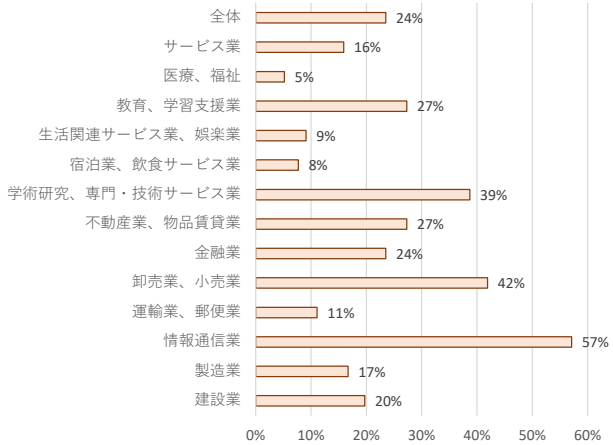
仙台におけるテレワーク実施率は東京や全国平均と比べて低いものの、コロナ禍を経て、「在宅勤務」を導入する企業は増加しているようだ。今後とも「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせた働き方が続くと予想され、オフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表－15　従業員のテレワーク実施率



（出所）パーソル総合研究所「新型コロナウィルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表－16　宮城県　テレワーク導入率



（出所）宮城県経済商工観光部雇用対策課「令和 2 年度 労働実態調査結果報告書」をもとにニッセイ基礎研究所作成

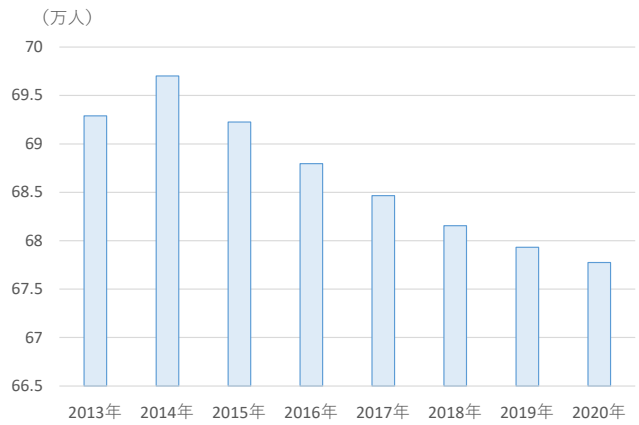
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、仙台市の生産年齢人口は、2015 年以降減少が続いている（図表－17）。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によると、2025 年の生産年齢人口は 2015 年比▲7.7%減少する見通しであり、他の地

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

方主要都市と比較して、仙台市の減少率が大きい（図表－18）。

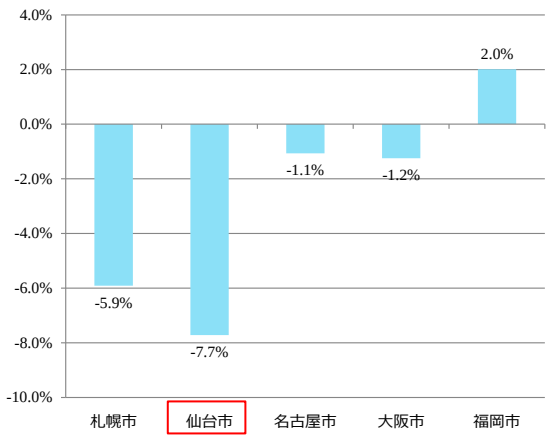
仙台市では、就業者数が昨年、僅かながら減少に転じた。また、生産年齢人口は今後も減少基調で推移する見通しである。さらに、コロナ禍が「雇用環境」に与えたダメージは全国平均と比べてやや大きく、「在宅勤務」の導入企業も増加している。以上のことを鑑みると、仙台市のオフィスワーカー数が大幅に増加する可能性は低いと考えられ、仙台のオフィス需要は強くないと言えそうだ。

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

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

①　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 月より始動した。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。

前述の施策は「都市再生緊急整備地域[5]」を対象とするが、2020 年 9 月に対象区域を約 79ha から約 186ha へと約 2 倍に拡大した（図表－19）。また、「都市再生緊急整備地域」の拡大と併せて、仙台駅周辺が、東北地方では初となる「特定都市再生緊急整備地域[6]」に指定された。

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㎡）に建替える計画で 2023 年に竣工予定である[7]。

ヨドバシホールディングスは、「特定都市再生緊急整備地域」の区域内のＪＲ仙台駅東口で、12 階建ての複合ビル（延床面積約 7.7 万㎡）を開発し、2023 年の開業予定を発表した[8]。

---

[5] 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。

[6] 「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。

[7] 日本経済新聞「老朽化ビル、建て替え急ぐ、仙台市、企業誘致へ助成拡充、雇用創出や地方移転促進」（2020 年 11 月 7 日）

[8] 日本経済新聞 「仙台駅東口の複合ビル、23年春開業、ヨドバシHD。」（2021 年 1 月 27日）

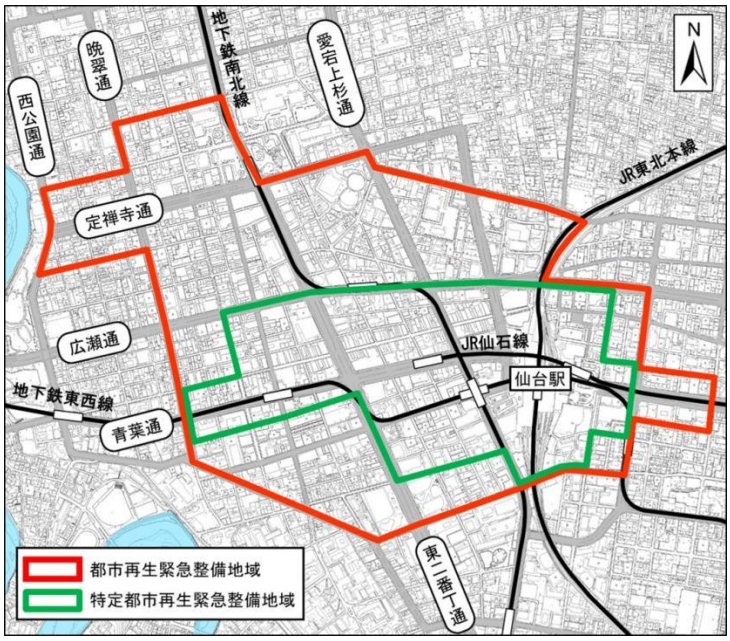
 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

また、仙台市は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「GSビル跡地」や「旧さくら野百貨店仙台店」の再開発と連動して行う計画である[9]。

「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が検討されている。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年以降となる見通しである[10]。また、「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。オフィスビルとホテルの計2棟を建て、それぞれの低層階を商業施設でつなげる計画で、総延床面積は約11万㎡に達する予定である。着工は2024年度、竣工は2027年度を目指すとのことである[11]。

仙台市は、2020年10月に「せんだい都心再構築プロジェクト」に関して、第2弾の施策を公表した。環境に最大限配慮した建築物（グリーンビルディング）の整備を誘導するほか、テナントの移転に支援制度を創設する[12]。こうした施策の拡充に伴い、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－19　都市再生緊急整備地域



（出所）仙台市HP

[9] 河北新報「「青葉通広場化」検討着手／仙台・あす協議会発足」（2021年5月31日）
[10] 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）
[11] 日本経済新聞 「東北経済特集―東北、力強く前へ、仙台駅前、再開発進む。」（2021年12月24日）
[12] 日本経済新聞 「仙台市再開発、環境配慮ビルの整備促進、地方移転需要ねらう。」（2020年10月14日）

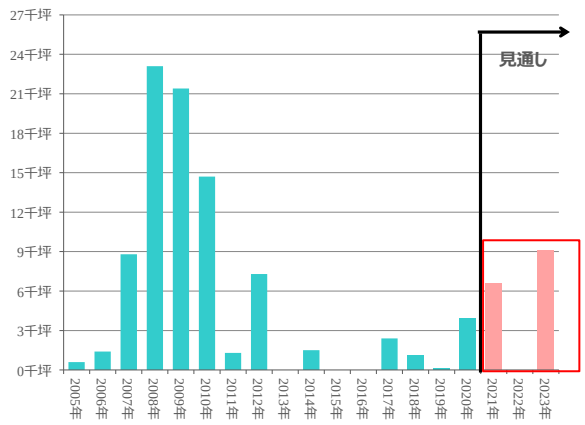
 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

②　仙台市の新規供給予定面積

仙台市におけるオフィスの新規供給量は、2013 年から 2019 年にかけて、年間 3 千坪を上回ることはなく、低水準の供給が続いた。2020 年は、「仙台花京院テラス」や「仙台宮城野ビル」、「新仙台ビルディング」が竣工し、新規供給面積は 8 年ぶりに 3 千坪を上回った（図表－21）。ただし、総ストックに占める過去 5 年間の新規供給面積は 1.6%と、全国主要都市の中で最も低い水準にある（図表－21）。

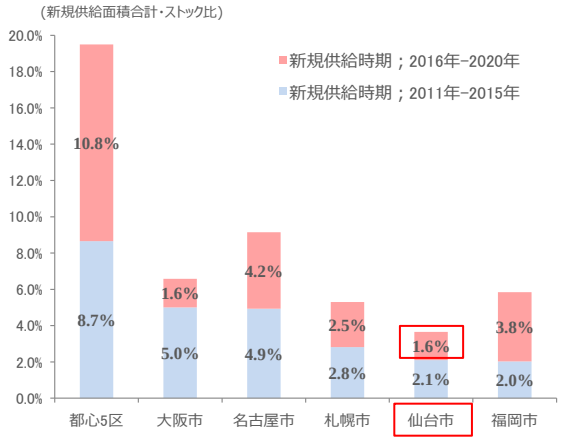
今後、仙台市では「せんだい都心再構築プロジェクト」を背景に、複数の大規模開発が進行中で、2021 年と 2023 年に、年間 6 千坪を超える新規供給が予定されている。（図表－20）。ただし、今後 3 年間（2021 年～2023 年）の新規供給量が総ストックに占める割合は 2.2%で、東京都心 5 区（4.7%）の半分以下に留まる見通しである（図表－22）。

図表－20　仙台オフィスビル新規供給見通し



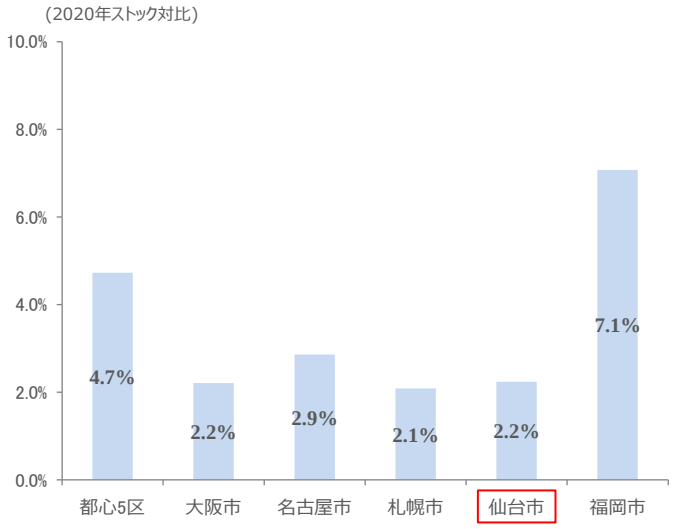
（出所）三幸エステート

図表－21　主要都市の新規供給動向（2020 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－22　今後 3 年間の新規供給予定（2020 年ストック対比）



（出所）三幸エステートのデータを元にニッセイ基礎研究所作成

 Copyright ©2021 NLI Research Institute All rights reserved

3-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測 、オフィスワーカー数の見通し等を前提に、2025 年までの仙台のオフィス賃料を予測した（図表－23）。

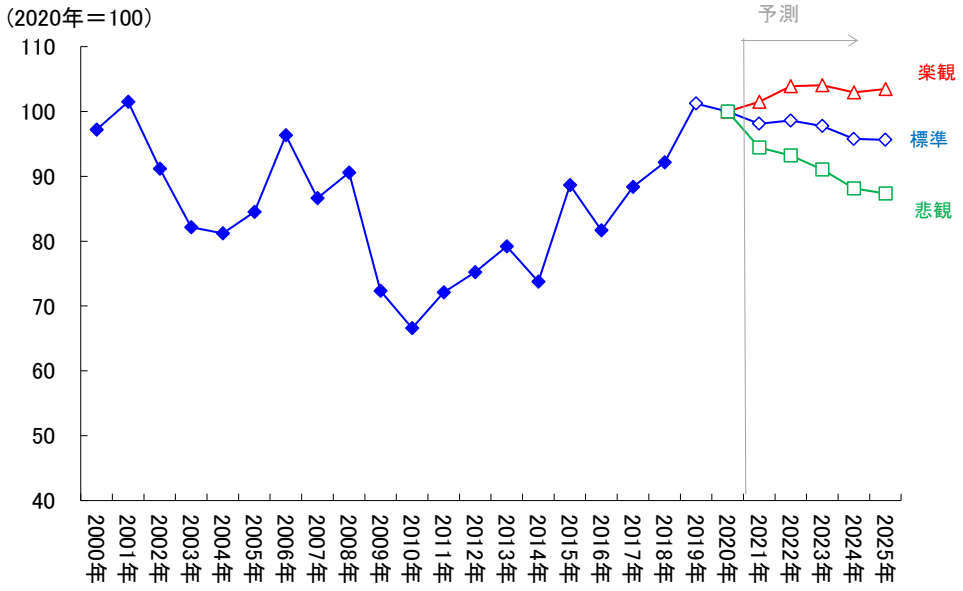
仙台市ではコロナ禍が「企業の経営環境」や「雇用環境」に与えたダメージは大きく、「在宅勤務」を採り入れた新たな働き方が情報通信業等を中心に定着しつつある。また、生産年齢人口は今後も減少基調で推移する見通しである。そのため、仙台市のオフィス需要は力強さに欠けることが予想される。

一方、「せんだい都心再構築プロジェクト」を背景に、複数の大規模開発が進行中であり、新規供給量は増加する見通しである。以上を鑑みると、仙台の空室率は上昇傾向で推移すると予測する。

仙台のオフィス成約賃料は、空室率の上昇に伴い、下落基調で推移する見通しである。2020 年の賃料を 100 とした場合、2021 年の賃料は「98」に、2025 年は「96」へと下落すると予想する。

仙台市では、「せんだい都心再構築プロジェクト」に関して施策の拡充が進んでおり、仙台中心部での再開発が更に活発化する可能性がある。今後の仙台オフィス市場を展望する上では、コロナ禍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を注視する必要がある。

図表－23 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。