

不動産 投資 レポート

「仙台オフィス市場」の現況と 見通し（2023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では、昨年は大規模ビルの新規供給がないなか、空室率は低下し、成約賃料は概ね横ばいでの推移となった。一方、今年の新規供給面積は13年ぶりに1万坪を超えて約1.5万坪に達し、今後についても複数の大規模ビル開発が計画されている。本稿では、仙台のオフィスの現況を概観した上で、2027年までの賃料予測を行う。

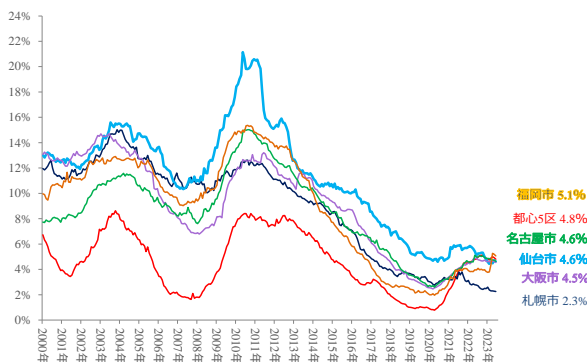
2. 仙台オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

三幸エスレートによると、仙台市の空室率（2023年6月時点）は4.6%となり、前年比▲0.5%低下した（図表-1）。仙台のオフィス市場では、昨年は大規模ビルの新規供給がないなか、コロナ禍からの経済正常化に伴うオフィスの新規開設や拡張移転等の動きが広がり、需給が改善した。

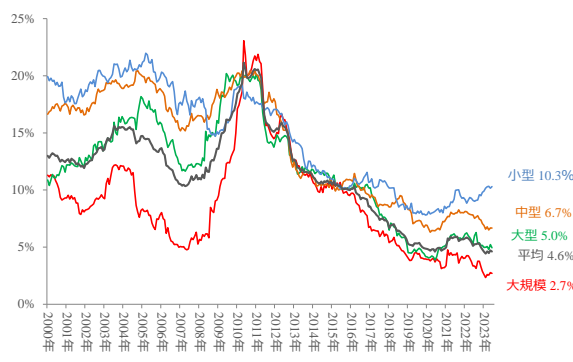
空室率をビルの規模別に見ると、「大規模 2.7%（前年比▲0.6%）」、「大型 5.0%（同▲0.4%）」、「中型 6.7%（同▲1.2%）」、「小型 10.3%（同+1.2%）」となり、「小型」を除く全ての規模が前年から低下した（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エスレート

図表-2 仙台オフィスの規模別空室率

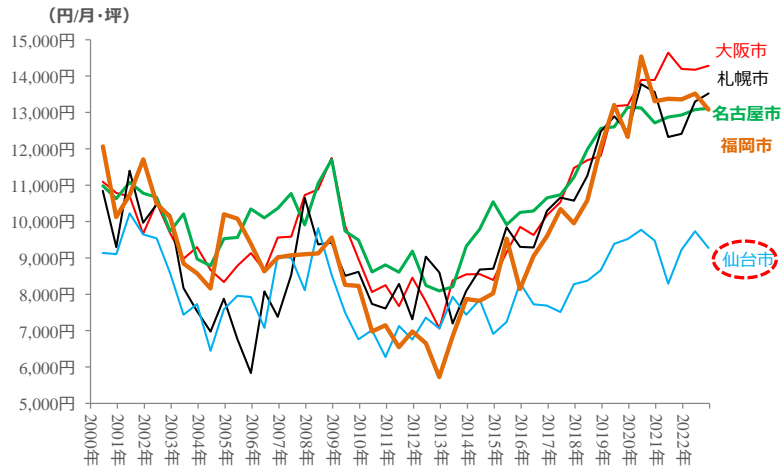


(出所)三幸エスレート

¹ 三幸エスレートの定義による。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。

全国主要都市では、オフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などに伴い、空室面積が増加傾向にあり、成約賃料にも頭打ち感がみられる。2022年下期の仙台市の成約賃料は、前期比▲4.7%、前年同期比+0.5%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)**

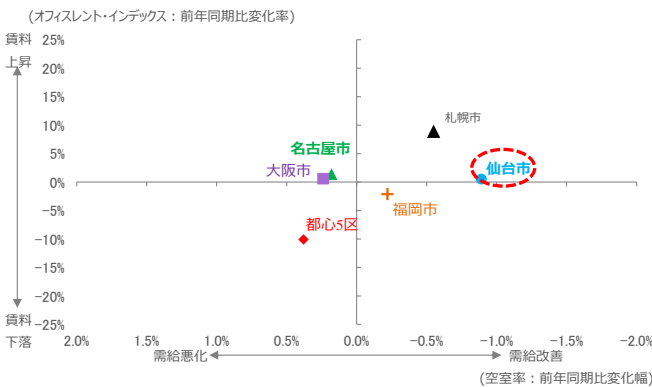


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2022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、空室率は、東京都心5区、大阪、名古屋が上昇、仙台、札幌、福岡が低下と分かれる結果となった。成約賃料は、札幌市が上昇、東京都心5区が下落、その他の都市は概ね横ばいとなった。仙台市は主要都市で一番大きく空室率が低下したが、成約賃料は横ばいであった（図表-4）。

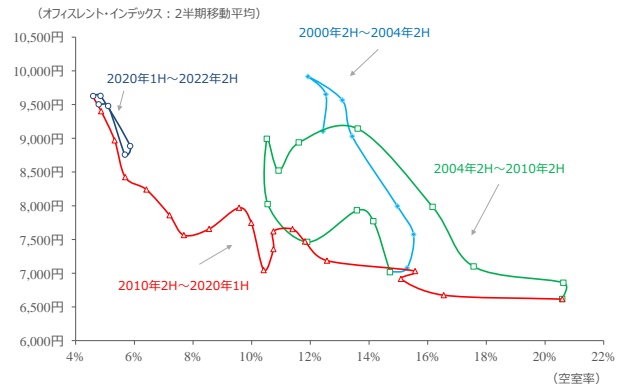
賃料と空室率の関係を表した仙台市の賃料サイクル²は、2010年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いた。その後、2020年下期から「空室率上昇・賃料下落」局面に移行したが、2022年に入り、再び空室率が低下している（図表-5）。

図表-4 2022年の主要都市のオフィス市場変化



(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



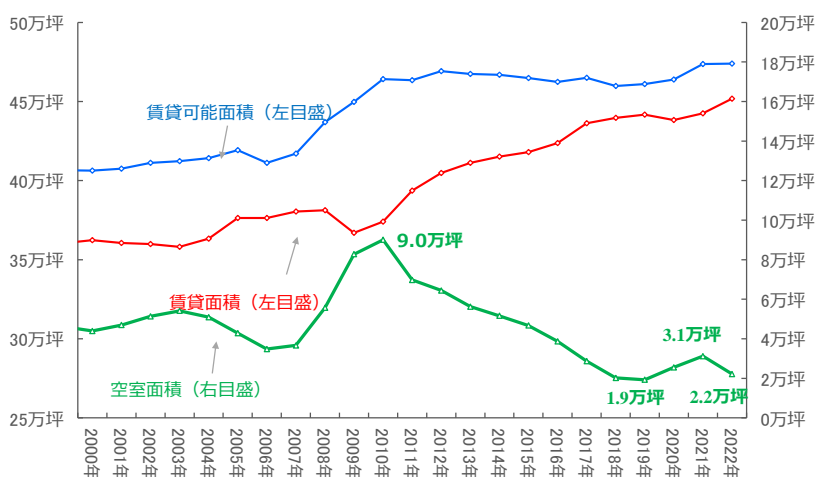
(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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。

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、2022 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 47.4 万坪（前年比+0.03 万坪）となり、前年とほぼ同水準であった。一方、2022 年末のテナントによる賃貸面積（総需要面積）は 45.2 万坪（前年比+0.9 万坪）となり、空室面積は 2.2 万坪（前年比▲0.9 万坪）と前年比▲29%減少した（図表－6）。

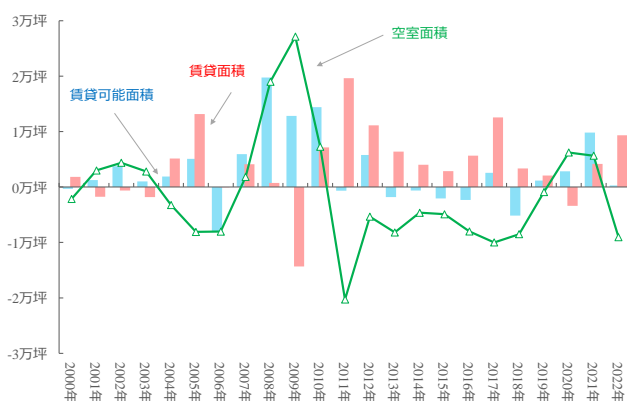
図表－6 仙台ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



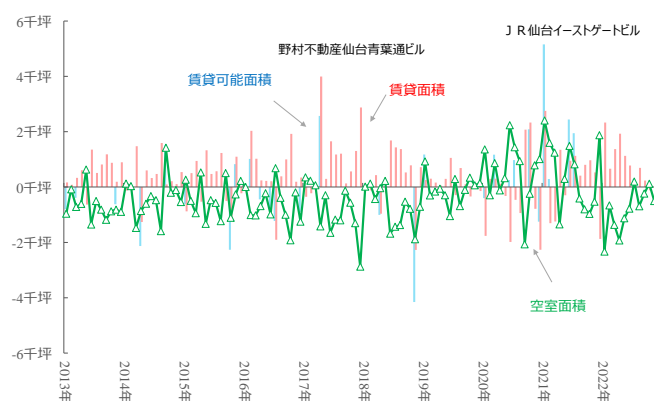
(注) 仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区)の延床面積 300 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

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

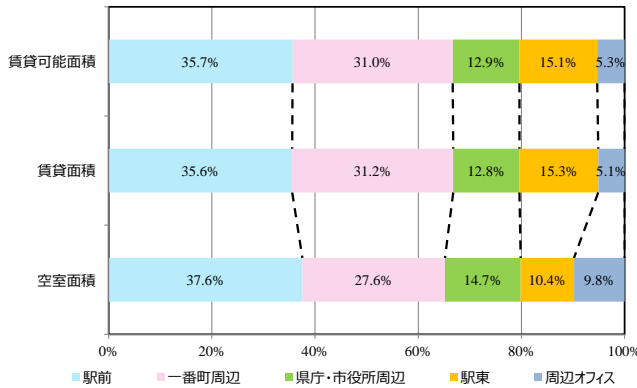
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

2022 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 (35.7%)」で、次いで「一番町周辺地区 (31.0%)」、「駅東地区 (15.1%)」、「県庁・市役所周辺地区 (12.9%)」の順となっている（図表－8）。

「賃貸可能面積」は、新規供給がなく前年と同水準であった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「駅前地区」(同+0.4 万坪)、「一番町周辺地区」(同+0.2 万坪)、「駅東地区」(同+0.2 万坪) で増加し、合計+0.9 万坪となった（図表－9）。この結果、空室面積は、仙台ビジネス地区

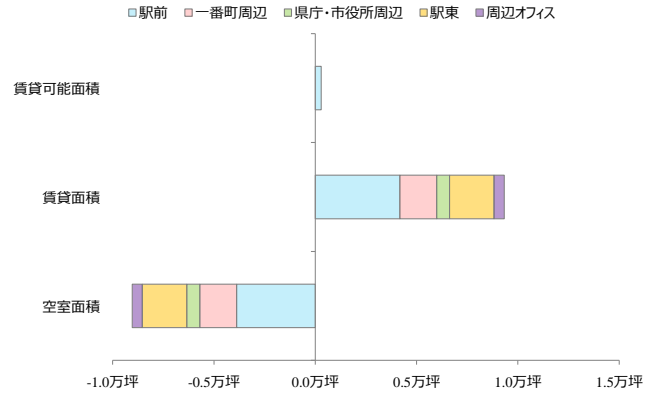
全体で▲0.9万坪の減少となった。

図表-8 仙台ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2022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(2022年)



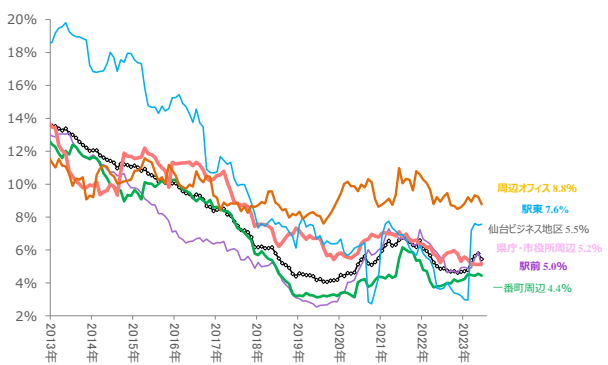
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率(2023年6月時点)を確認すると、「駅前地区5.0%」(前年比▲0.5%)、「県庁・市役所周辺地区5.2%」(同▲0.1%)、「周辺オフィス地区8.8%」(同▲0.2%)が低下した一方、「一番町周辺地区4.4%」(同+0.6%)と「駅東地区7.6%」(同+4.0%)は上昇した(図表-10左図)。

募集賃料は、「駅東地区(前年比+1.9%)」を除く全ての地区で下落し、「県庁・市役所周辺地区(同▲1.1%)」の下落率がやや大きくなっている(図表-10右図)。

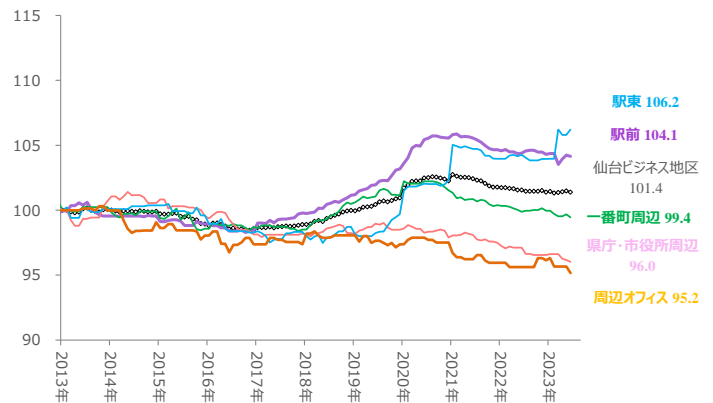
図表-10 仙台ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

3 仙台オフィス市場の見通し

3-1 新規需要の見通し

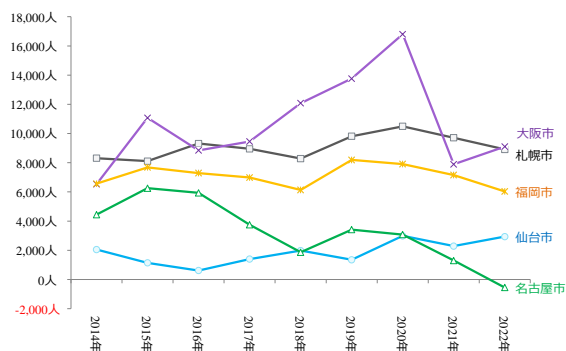
(1) オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、2022年の仙台市の転入超過数は+2,938人(前年比+28%)となり、転入超過が続いている(図表-11)。一方、2022年の宮城県の就業者数は120.6万人(前年

比▲0.9万人)となり、3年連続で減少した(図表-12)。

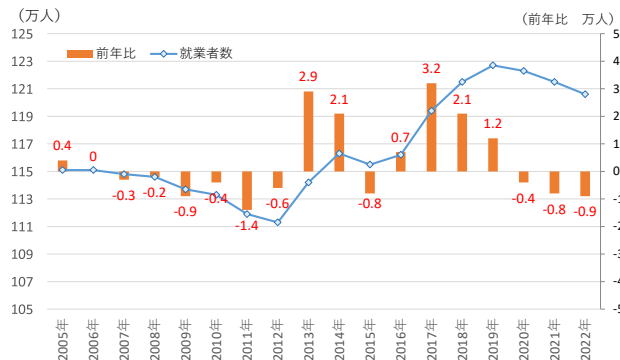
また、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、仙台市の生産年齢人口は、2015年以降、減少が続いている(図表-13)。

図表-11 主要都市の転入超過数



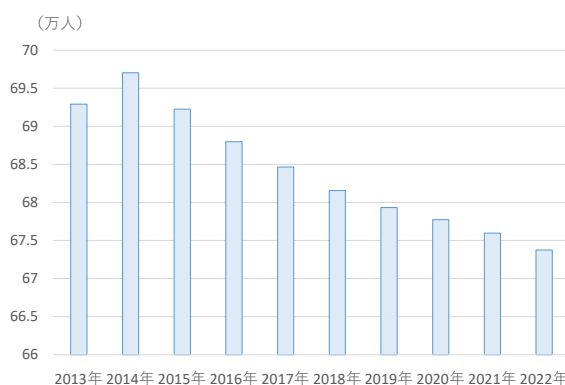
(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

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

図表-13 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

以下では、仙台市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 BSI³」(東北財務支局)は、2020年第2四半期に「▲39」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移し、2023年第2四半期は「+10.0」となった(図表-14)。全国と比較した場合、コロナ禍による景況感の悪化幅は小さかったものの、その後の回復スピードはやや遅い傾向にある。

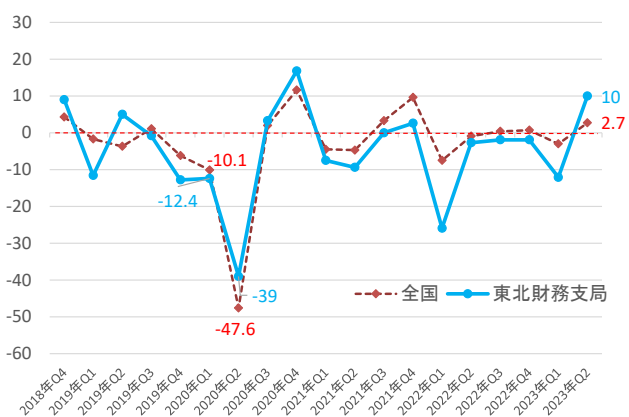
「従業員数判断 BSI⁴」(東北財務支局)は、人手不足を表わす「+22.0」(2020年第1四半期)から「+5.3」(第2四半期)へ大幅に低下したが、その後は上昇傾向で推移し2022年第4四半期には

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。

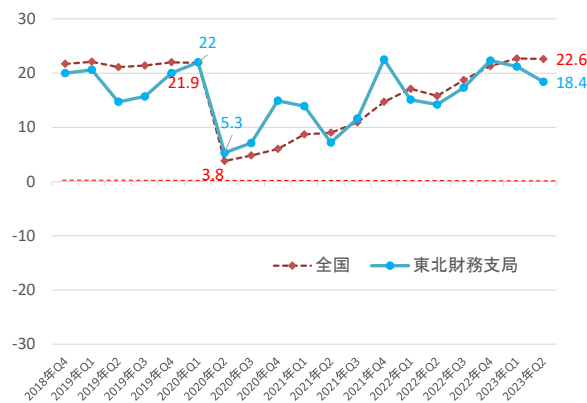
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

「+22.6」に達した。しかし、2023年に入ってから弱含みに転じ、2023年第2四半期は「+18.4」となり、全国平均（+22.6）を下回っている（図表-15）。

図表-14 企業の景況判断 BSI(全産業)



図表-15 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

(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

仙台市では、人口の流入超過が継続しているものの、宮城県全体の就業者数は3年連続で減少し、仙台市の生産年齢人口も減少基調で推移している。また、東北地方の「企業の経営環境」と「雇用環境」はコロナ禍で受けたダメージから回復に向かっているものの、全国平均と比較して回復ペースが遅い傾向にある。以上のことを鑑みると、仙台市のオフィスワーカー数の拡大は今後も力強さに欠くことが予想される。

(2)テレワークの進展に伴うワークプレイスの見直し

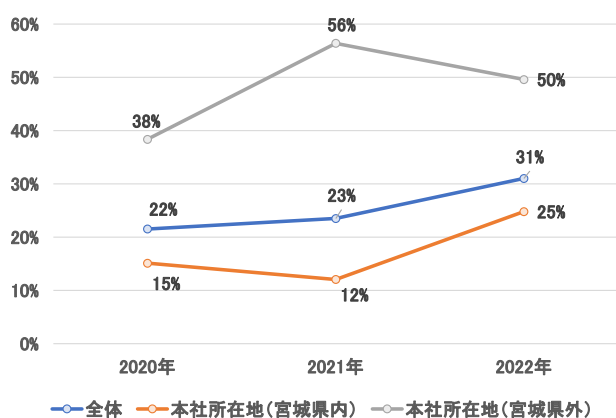
宮城県経済商工観光部雇用対策課「労働実態調査結果報告書」によれば、「テレワークの導入状況」について、「導入済み」との回答は2020年の22%から2022年の31%に増加した（図表-16）。本社所在地が宮城県外（東京等）の企業に限定すると、「導入済み」との回答は50%に達している。産業別にテレワークの導入状況⁵を確認すると、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」（100%）や「金融業、保険業」（59%）、「学術研究、専門・技術サービス業」（57%）では半数を超える水準となっている（図表-17）。

仙台においても、コロナ禍を経て、本社所在地が東京の企業や、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、テレワークを導入する企業が増えているようだ。今後も、テレワークを採り入れた新たな働き方が定着し、仙台市でもワークプレイスを見直す動きが一定程度は広がる可能性があり⁶、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

⁵ 「導入済み」と回答した割合

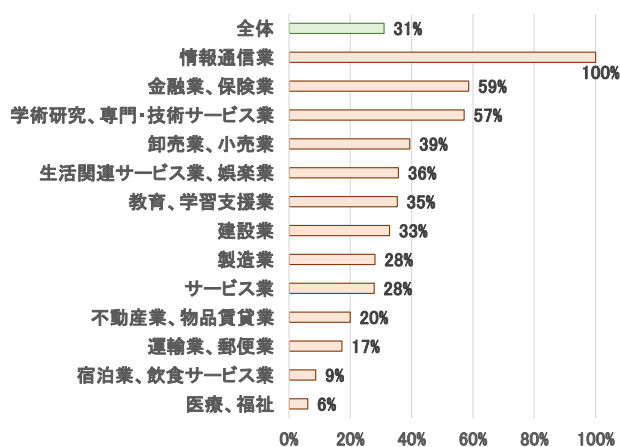
⁶ 共同通信「メルカリ、仙台の拠点閉鎖へ オフィス見直し策の一環」(2023年3月29日)

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「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

図表-17 宮城県 産業別テレワーク導入率 (2022年)



(出所)宮城県経済商工観光部雇用対策課「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

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

(1) 仙台中心部で進む再開発

仙台市は、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」を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。

さらに、仙台市は、2020年10月に「せんだい都心再構築プロジェクト」に関する第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、老朽建築物の建替えを推進する目的で、テナントの移転に支援制度を創設した。こうした施策の拡充に伴い、仙台中心部では複数の再開発計画が進展している。

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、NTT都市開発は「アーバンネット仙台中央ビル」（延床面積約4.2万㎡・地上19階建て）を開発し、2023年11月に竣工予定である⁷（図表-18 ①）。続いて、ウッドライズキャピタル⁸は国分町1丁目に「ウッドライズ仙台」（延床面積1.0万㎡・地上10階建て）を開発し、2023年11月に竣工予定である（図表-18 ②）。

また、東京建物は仙台駅前の南町通に「T-PLUS仙台」（延床面積1.4万㎡・地上12階建て）を開発し、2024年1月に竣工予定⁹である（図表-18 ③）。鹿島建設は中央三丁目オフィスと店舗からなる複合ビル（延床面積1.3万㎡・地上11階建て）を開発し、2025年3月の完成を目指している¹⁰（図表-18 ④）。

⁷ NTT都市開発株式会社「仙台市青葉区中央における新築工事着工および計画建物名称「アーバンネット仙台中央ビル」決定について。」(2022年3月18日)

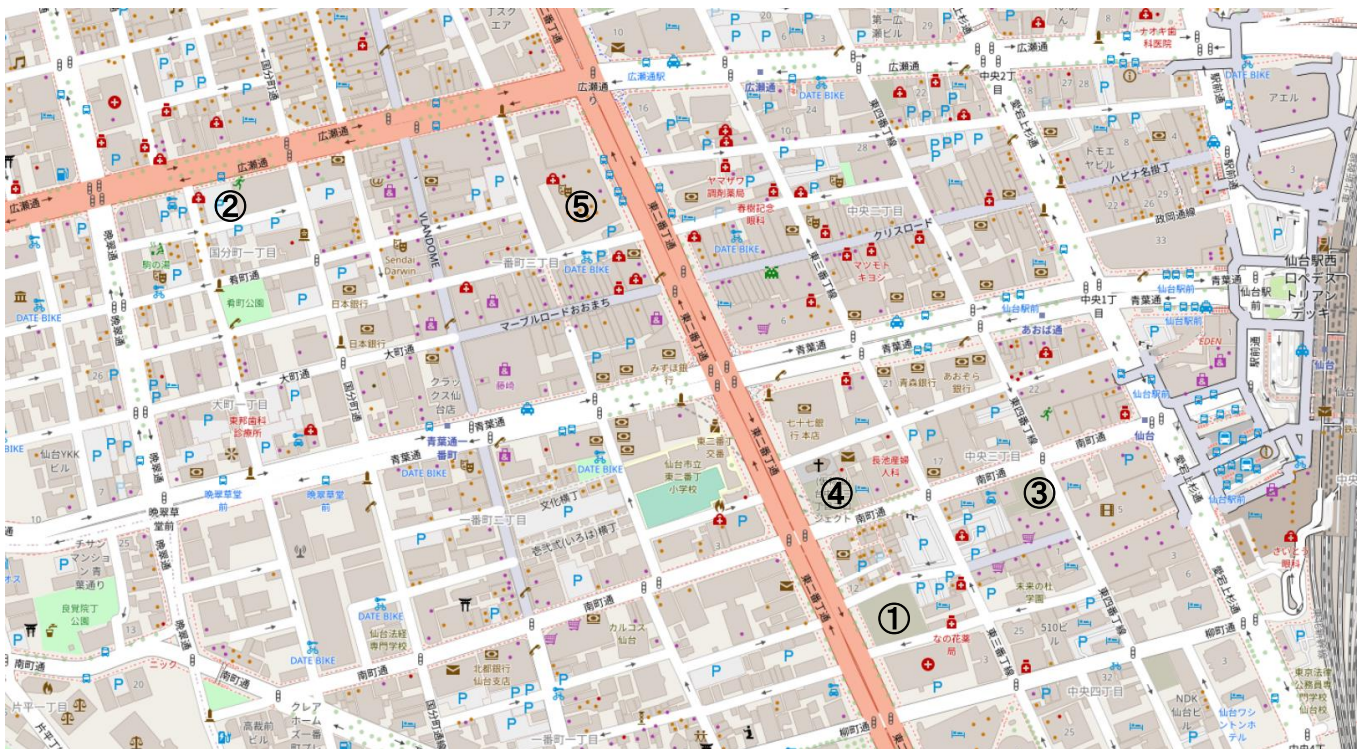
⁸ 環境配慮型オフィスビルの開発を目的として、株式会社長谷工コーポレーション、株式会社日本政策投資銀行、七十七キャピタル株式会社、株式会社竹中工務店、みずほ不動産投資顧問株式会社が共同で組成した不動産私募ファンド。

⁹ 東京建物株式会社「「T-PLUS(ティープラス)仙台」着工～中規模オフィス「T-PLUS」シリーズ、全国展開本格化～」(2022年8月30日)

¹⁰ 建設通信新聞「仙台中央三丁目開発／鹿島が11月着工」(2023年5月8日)

また、東日本興業（東北電力系の不動産管理会社）、戸田建設、明治安田生命保険、三菱地所等は、「電力ビル」中心とした一体開発を計画しており¹¹、2023年5月に「せんだい都心再構築プロジェクト」の「グリーンビルディング」第1号案件に認定された¹²。同計画では、オフィスや音楽ホールが入居する高層複合ビル2棟（南棟：約180m・北棟約135m）等を開発し、2035年頃の竣工を目指すとしている¹³（図表-18 ⑤）。

図表-18 「せんだい都心再構築プロジェクト」関連 オフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

仙台市では、上記の「せんだい都心再構築プロジェクト」以外の再開発プロジェクトも複数計画されている。ヨドバシホールディングスは、JR仙台駅東口で、複合ビル「ヨドバシ仙台第1ビル」（延床面積約7.7万㎡・地上12階建て）を2023年6月に開業した¹⁴（図表-19 ①）。この開発は、国土交通省に優良な民間都市再生事業計画として認定され、金融支援や税制上の特例措置等の支援を受けている¹⁵。

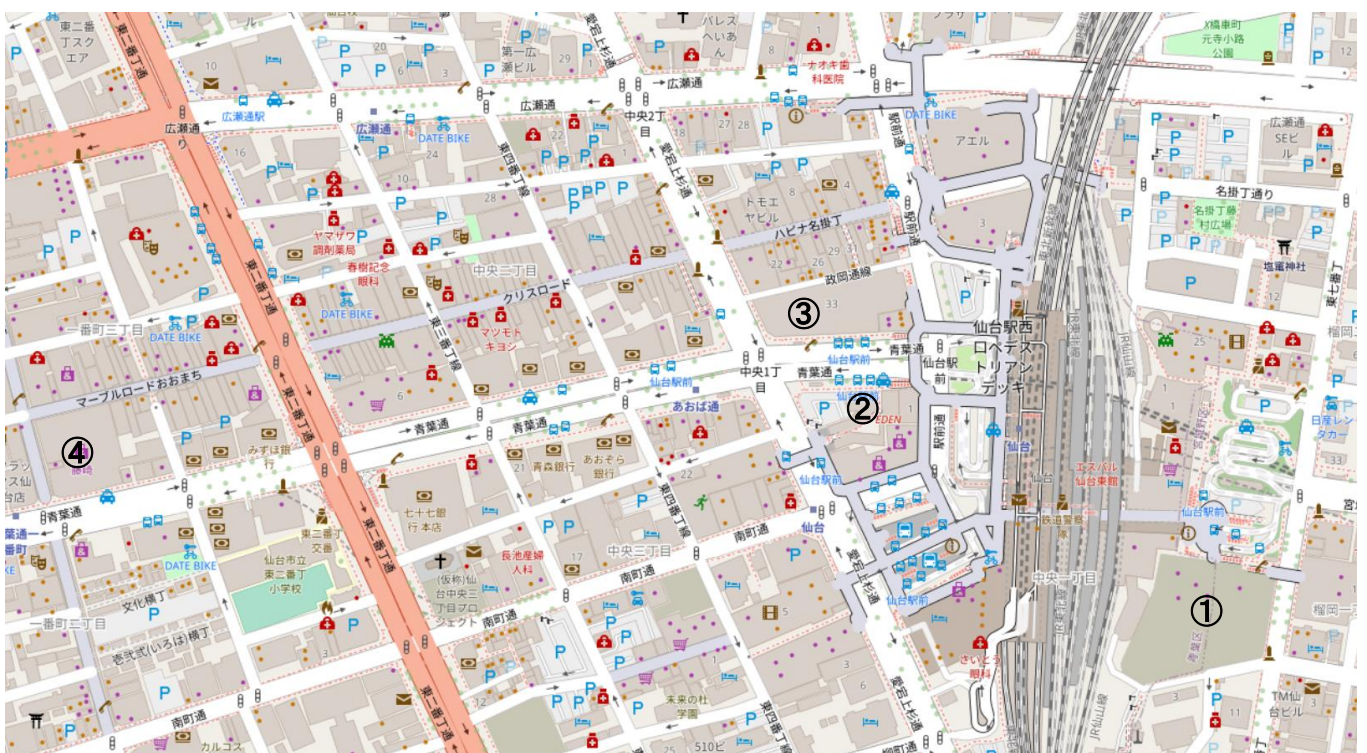
さらに、仙台市はJR仙台駅西口の青葉通の一部区間を、屋外広場に整備することを検討している。この屋外広場の整備は、青葉通沿道の「GSビル跡地」や「旧さくら野百貨店仙台店」の再開発と連動して行う計画である¹⁶。

¹¹ 日本経済新聞「「電力ビル」軸に一体開発へ 東北電力系など、仙台中心部で過去最大 音楽ホール・オフィス入居 高層複合ビルに」（2023年4月1日）
¹² 日本経済新聞「仙台市、電力ビル再開発を環境配慮ビル認定」（2023年5月23日）
¹³ 日本経済新聞「仙台・電力ビル、本館は30年解体 高さ東北一に並ぶ」（2023年4月28日）
¹⁴ 日本経済新聞「ヨドバシ、仙台に複合ビル開業 家電量販店は東北最大級」（2023年5月29日）
¹⁵ 国土交通省「仙台駅東口地区に魅力や賑わいを創出する都市空間を形成～(仮称)ヨドバシ仙台第1ビル計画 整備事業を国土交通大臣が認定～」(2021年11月26日)
¹⁶ 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）

「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（図表-19 ②）。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2022年1月末から2年間延長しており、再開発の始動は早くても2024年以降となる見通しである¹⁷。また、「旧さくら野百貨店仙台店」跡地では、「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再開発を検討している（図表-19 ③）。オフィスビルとホテルの計2棟（総延床面積約11万㎡）を建築し、それぞれの低層階を商業施設でつなげる計画で、着工は2024年度、竣工は2027年度を目指すとのことである¹⁸。

また、青葉区一番町の百貨店「藤崎本館」を含めた20棟程度の商業ビル（面積：約1.7ヘクタール）を建替えて、百貨店や商業施設のほか、オフィスビルやホテルなどを建設する計画¹⁹が検討されている（図表-19 ④）。

図表-19 仙台市の再開発プロジェクト



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(2) 仙台市の新規供給予定面積

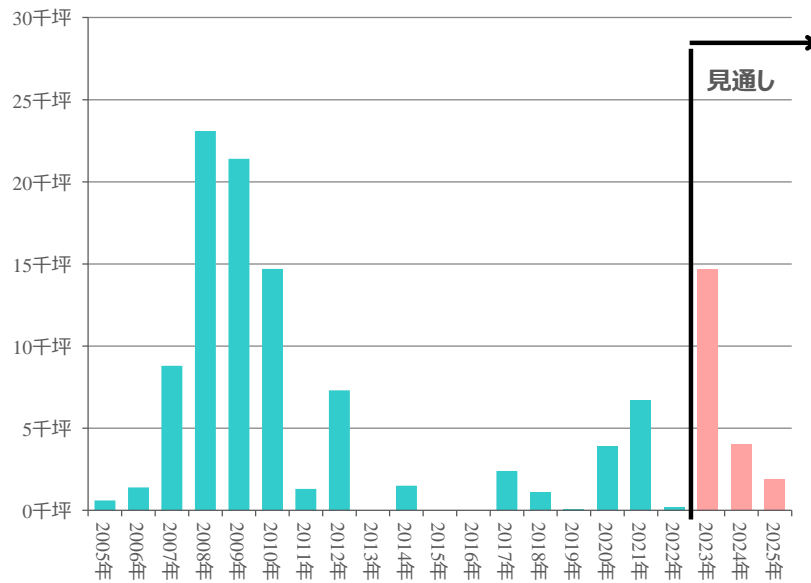
2022年は、仙台市内において、大規模ビルの新規供給がなかった（図表-20）。一方、2023年は、「ヨドバシ仙台第1ビル」や「アーバンネット仙台中央ビル」等、複数の大規模ビルが竣工し、新規供給は13年ぶりに1万坪を超えて、約1.5万坪に達する見通しである。ただし、その後の新規供給は一段落し、2024年は約4千坪、2025年は約2千坪にとどまる見込みである。

¹⁷ 河北新報「Re社のまち 仙台／仙台「都心」再生と進化 仙台市中心部で、高度経済成長期の1960年前後に造られた大型の商業ビルや公共施設が、老朽化による建て替えなどの課題に直面している。オフィスビルなどの建設が続くJR仙台駅東」（2023年5月9日）

¹⁸ 日本経済新聞「東北経済特集一東北、力強く前へ、仙台駅前、再開発進む。」(2021年12月24日)

¹⁹ 日本経済新聞「百貨店の藤崎など建て替え、仙台市中心部で再開発」(2020年7月8日)

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

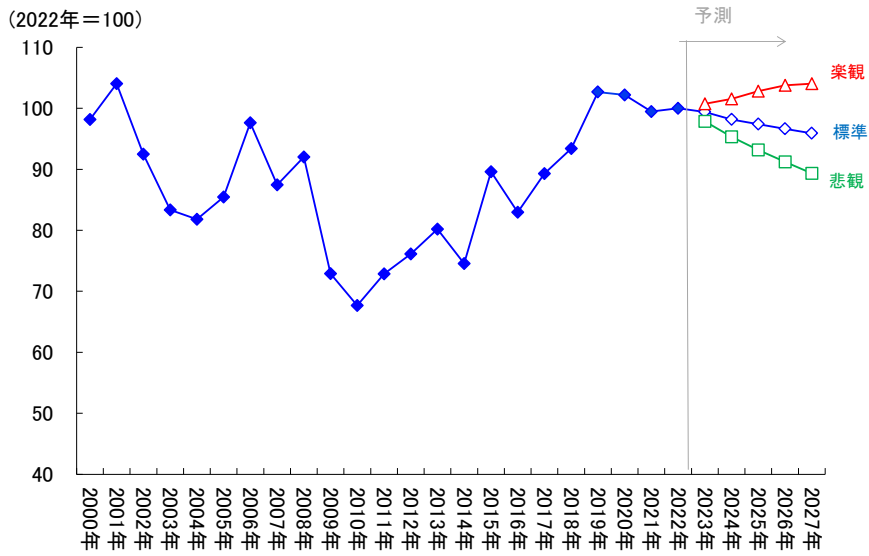
3-3 賃料見通し

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、2027年までの仙台のオフィス賃料を予測した（図表-21）。

新規供給に関して、2023年は複数の大規模ビルが竣工し約1.5万坪に達するが、2024年から2025年は一段落する見通しである。一方、仙台市の生産年齢人口は減少基調で推移しており、コロナ禍で悪化した東北地方の「企業の経営環境」と「雇用環境」についても本格回復に至っておらず、オフィスワーカーの大幅な増加は見込み難い状況にある。さらに、テレワーク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するなか、ワークプレイスの見直しを検討する動きが仙台市でも広がる可能性がある。以上を鑑みると、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、空室率は2023年の大量供給に伴い上昇した後、高止まりで推移すると予測する。

仙台のオフィス成約賃料は、需給バランスの緩和に伴い、緩やかに下落基調で推移する見通しである。2022年を100とした場合、2023年の賃料は「99」、2027年の賃料は「96」への下落を予想する。ただし、ピーク(2019年)対比で▲7%下落するものの、2018年の賃料水準「93」を上回る水準であり、大幅な賃料下落には至らない見通しである。

図表-21 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。