

# 不動産 投資 レポート

## 「仙台オフィス市場」の現況と 見通し（2024 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](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

仙台のオフィス市場では、昨年の新規供給面積が 13 年ぶりに 1 万坪を超えて約 1.5 万坪に達し、空室率は上昇したものの、成約賃料は堅調に推移している。本稿では、仙台オフィス市場の現況を概観した上で、2028 年までの賃料予測を行う。

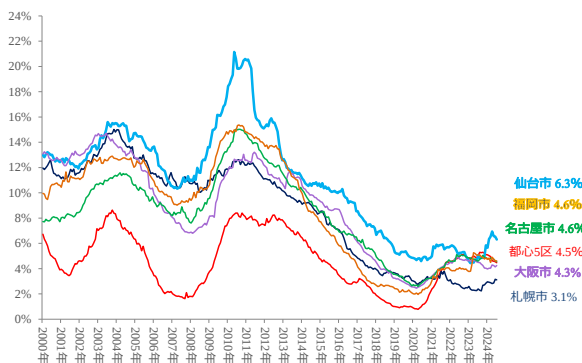
### 2. 仙台オフィス市場の現況

#### 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（2024 年 7 月時点）は 6.3% となり、前年から +1.2% 上昇した（図表－1）。昨年の新規供給面積が 13 年ぶりに 1 万坪を超えて約 1.5 万坪に達し、需給環境が緩和した。

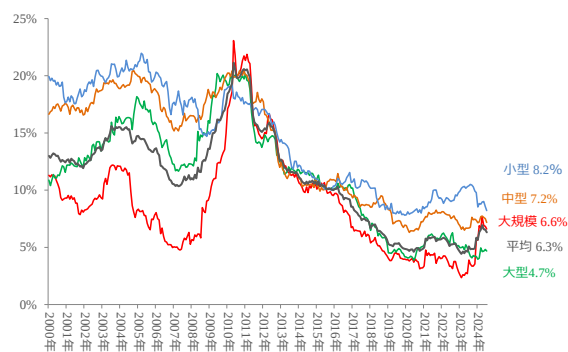
空室率をビルの規模別に見ると、「中型 7.2%（前年比 +0.5ppt）」、「大規模 6.6%（同 +2.7ppt）」、「大型 4.7%（同 +0.1ppt）」が上昇する一方、「小型 8.2%（同▲2.2ppt）」は低下した（図表－2）。

図表－1 主要都市のオフィス空室率



（資料）三幸エステート

図表－2 仙台オフィスの規模別空室率

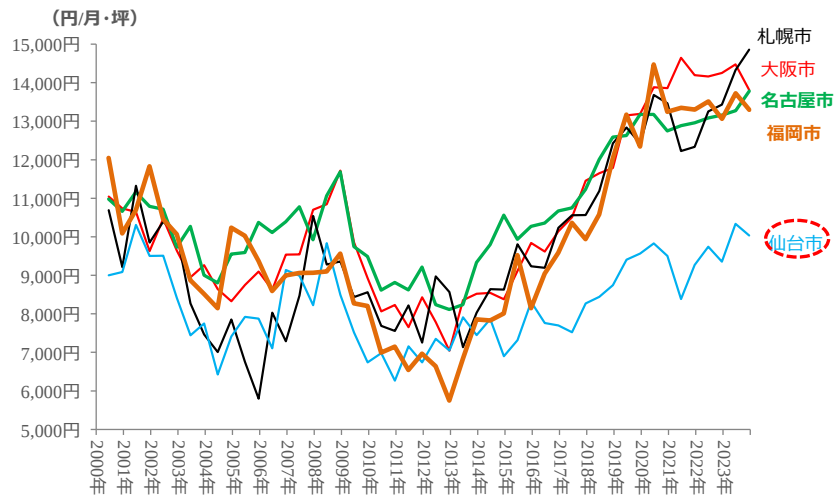


（資料）三幸エステート

新規供給の増加を受けて空室率が上昇したものの、成約賃料は堅調に推移している。2023 年下期の仙台市の成約賃料は、前年比 +7.3%、前期比▲2.9%となった（図表－3）。

<sup>1</sup> 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。

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)

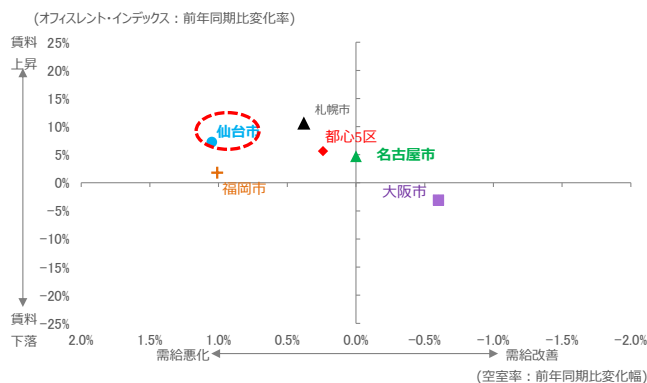


(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2023 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、大阪市が低下、東京都心 5 区、名古屋市、札幌市が横ばい、仙台市と福岡市は上昇した。また、成約賃料は、大阪市が下落、福岡市が横ばい、その他都市は上昇となった（図表－4）。

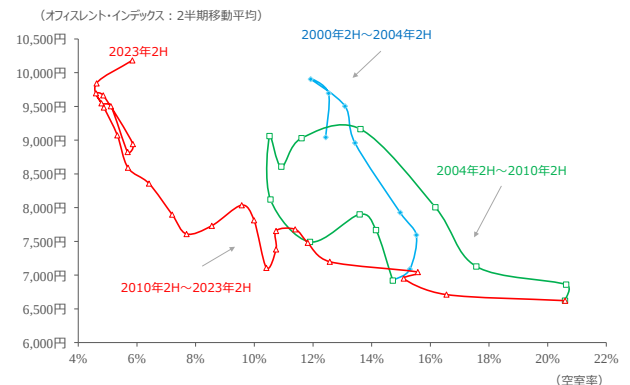
賃料と空室率の関係を表した仙台市の賃料サイクル<sup>2</sup>は、2010 年下期を起点とした「空室率低下・賃料上昇」局面が長らく続いていたが、足元では「空室率上昇・賃料上昇」局面に移行しつつある（図表－5）。

図表－4 2023 年の主要都市のオフィス市況変化



(資料)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



(資料)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

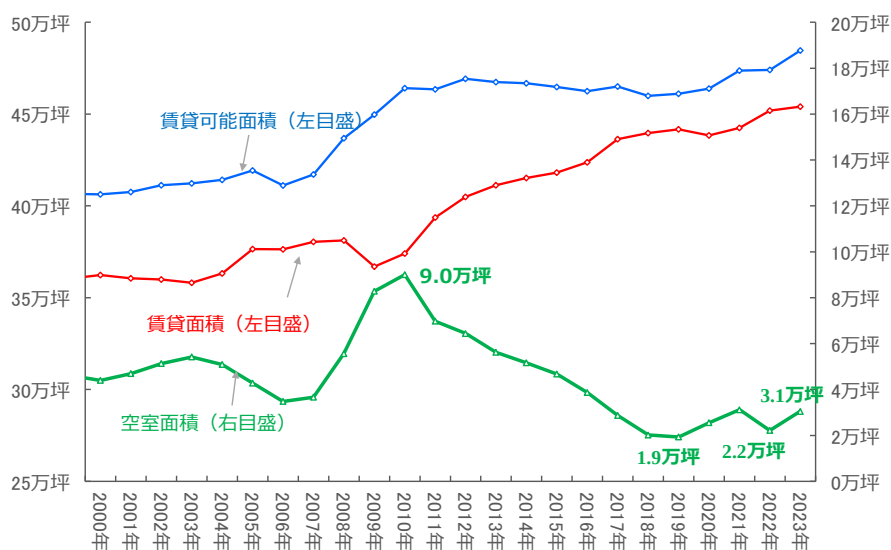
## 2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、仙台ビジネス地区では、「ヨドバシ仙台第一ビル」や「アーバンネット仙台中央ビル」等、大型ビルが竣工したことに伴い、2023 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 48.4 万坪（前年比+1.0 万坪）に増加した。一方、2023 年末のテナントによる賃貸面積（総需要面積）は

<sup>2</sup> 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。

45.4 万坪（前年比+0.2 万坪）となり、空室面積は 3.0 万坪（前年比+0.8 万坪）と前年比+38%増加した（図表－6）。

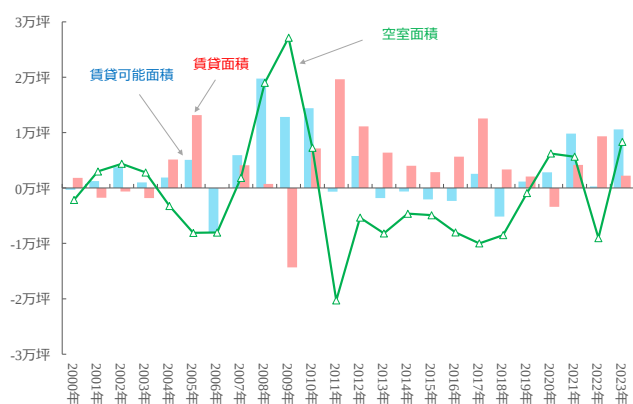
図表－6 仙台ビジネス地区の  
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



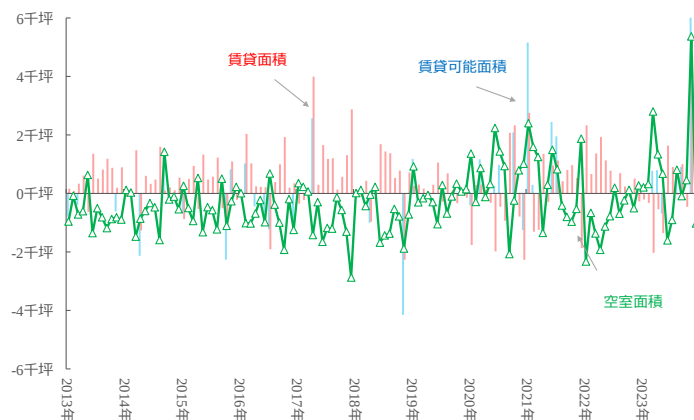
(注) 仙台ビジネス地区(駅前地区、一番町周辺地区、県庁・市役所周辺地区、駅東地区、周辺オフィス地区)の延床面積 300 坪以上の主要賃貸事務所ビル  
(資料) 三鬼商事のデータから作成

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>



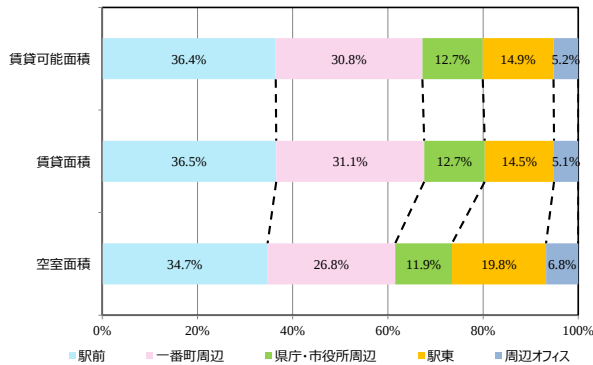
(資料) 三鬼商事のデータから作成

## 2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

2023 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 (36.4%)」で、次いで「一番町周辺地区 (30.8%)」、「駅東地区 (14.9%)」、「県庁・市役所周辺地区 (12.7%)」の順となっている（図表－8）。

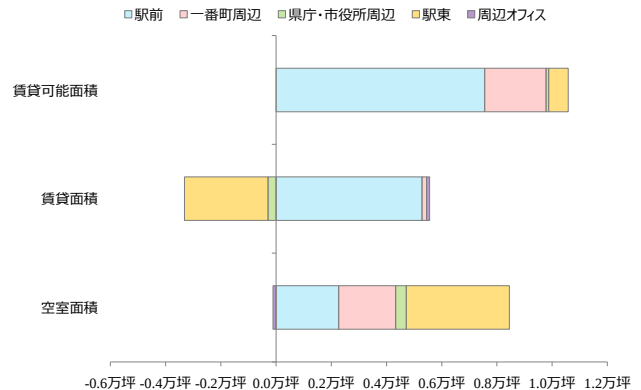
「賃貸可能面積」は、「駅前地区」(前年比+0.7 万坪) や「一番町周辺地区」(同+0.2 万坪) 等で増加し、合計+1.0 万坪となった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「駅前地区」(同+0.5 万坪) で増加した一方、「駅東地区」(同▲0.3 万坪) で減少し、合計で+0.2 万坪の増加となった（図表－9）。この結果、空室面積は、仙台ビジネス地区全体で+0.8 万坪の増加となった。

図表－8 仙台ビジネス地区の地区別  
オフィス面積構成比(2023 年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

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(2023 年)



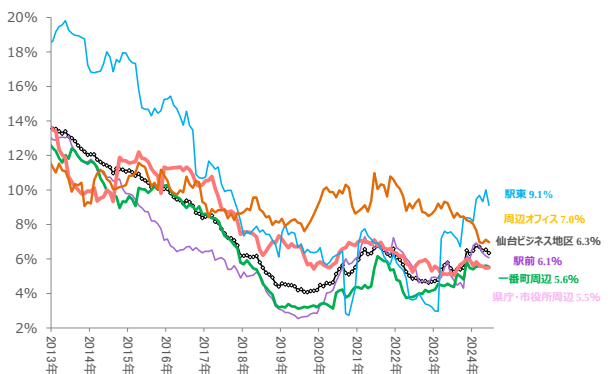
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2024 年 6 月時点）を確認すると、「駅東地区 9.1%」（前年比+1.5ppt）、「駅前地区 6.1%」（同+1.0ppt）、「一番町周辺地区 5.6%」（同+1.1ppt）、「県庁・市役所周辺地区 5.5%」（同+0.3ppt）が上昇した一方、「周辺オフィス地区 7.0%」（同▲1.8ppt）は低下した（図表－10 左図）。

募集賃料は、「県庁・市役所周辺地区（前年比▲0.3%）」を除く全ての地区で上昇し、「一番町周辺地区（同+1.9%）」の上昇率がやや大きくなっている（図表－10 右図）。

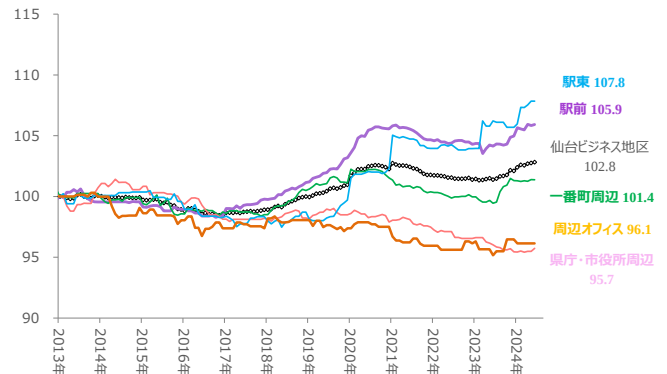
図表－10 仙台ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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  
(資料)三鬼商事のデータから作成

<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  
(資料)三鬼商事のデータから作成

### 3. 仙台オフィス市場の見通し

#### 3-1 新規需要の見通し

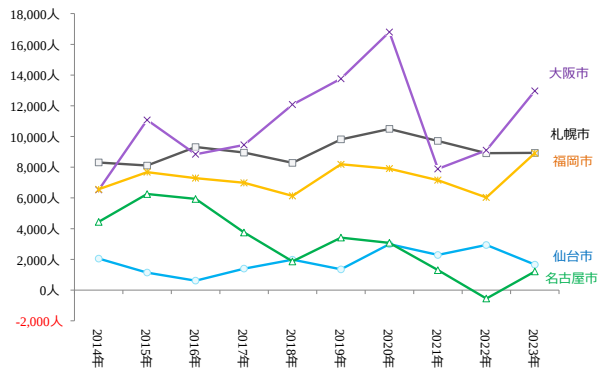
##### (1)オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、2023 年の仙台市の転入超過数は+1,659 人となり、転入超過が続いている（図表－11）。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、2023 年の仙台市の生産年齢人口は 67.6 万人（前年比+0.3%）となり、9 年ぶりに増加した（図表－12）。

また、2023 年の宮城県の就業者数は 121.8 万人（前年比+0.9 万人）となり、4 年ぶりに増加した

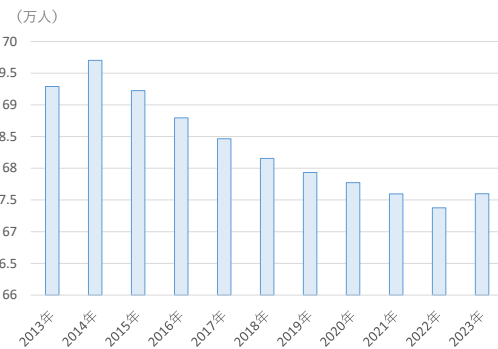
(図表－13)。

図表－11 主要都市の転入超過数



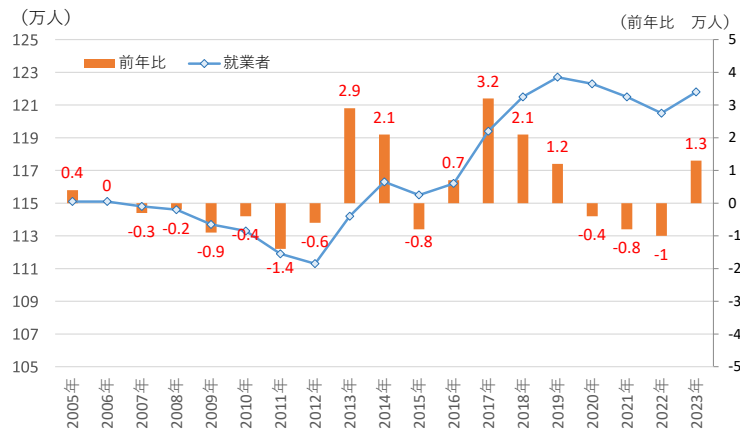
(資料)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」から作成

図表－12 仙台市の生産年齢人口



(資料)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」から作成

図表－13 宮城県の就業者数



(資料)総務省「労働力調査」から作成

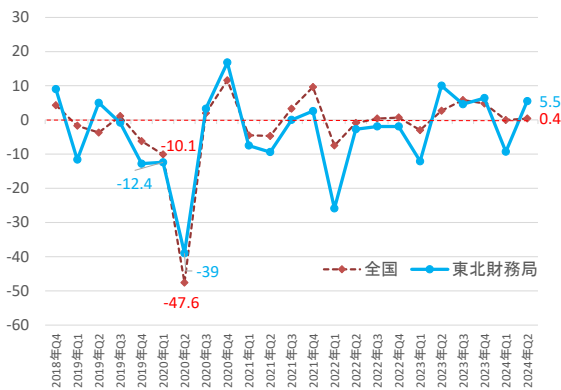
以下では、仙台市のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「東北地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI<sup>3</sup>」（東北財務局）は、2020 年第 2 四半期に「▲39」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移し、2024 年第 2 四半期は「+5.5」となった。（図表－14）。

「従業員数判断 BSI<sup>4</sup>」（東北財務局）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、2024 年第 2 四半期は「+25.5」となり、コロナ禍前の水準を上回った（図表－15）。

<sup>3</sup> 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。

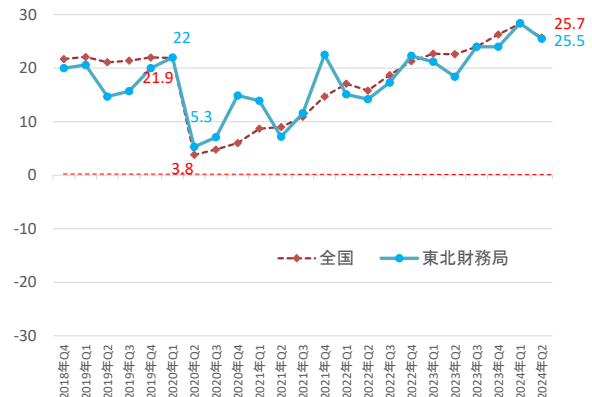
<sup>4</sup> 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

図表－14 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表－15 従業員数判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

仙台市では、人口の流入超過が継続しており、生産年齢人口は9年ぶりに増加した。宮城県全体の就業者数は4年ぶりに増加した。また、東北地方の「企業の経営環境」はコロナ禍で受けたダメージから回復に向かっており、「雇用環境」は人手不足感が強まっている。以上のことを鑑みると、仙台市のビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。

## (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」(2023年)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25%であったが、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」との回答は約半数を占めている(図表－16)。また、産業別にテレワークの導入状況<sup>5</sup>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「学術研究、専門・技術サービス業」(71%)、「金融業、保険業」(50%)では半数以上の水準となっている(図表－17)。

仙台においても、コロナ禍を経て、「通勤時間の有効活用やワークライフバランスの向上、雪の日などは交通事故のリスク低減につながる<sup>6</sup>」等のメリットから、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。

また、総務省「地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設状況調査」によれば、仙台市のサテライトオフィス開設数は45カ所であり、「新潟市(59カ所)」、「札幌市(56カ所)」に次いで多かった。テレワークの普及により働く場所の自由度が増すなか、首都圏に比べてオフィス賃料が廉価であることや、サテライトオフィス設置等に対する補助<sup>7</sup>等を背景に、宮城県外の企業によるサテライトオフィスの開設が増えていると考えられる。

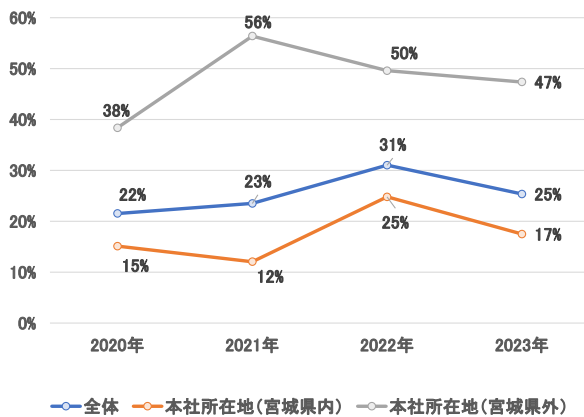
テレワークの普及が更に進んだ場合、テレワークを前提としたワークプレイスの見直しや、サテライトオフィスの開設等が増えることが想定され、引き続きオフィス需要への影響を注視する必要がある。

<sup>5</sup> 「導入済み」と回答した割合

<sup>6</sup> 株式会社帝国データバンク「東北6県企業がテレワークで感じたメリット・デメリットに関するアンケート」(2022年2月28日)

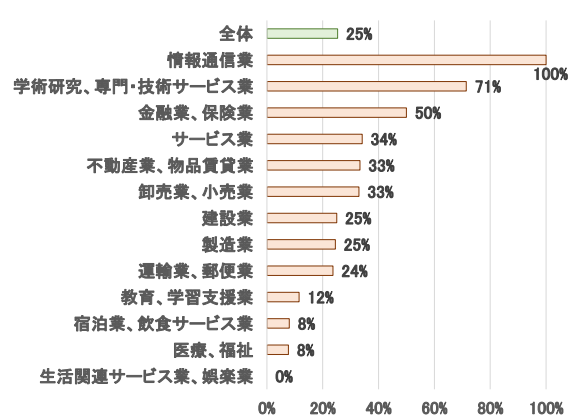
<sup>7</sup> 宮城県「サテライトオフィス等による沿岸地域復興活動事業費補助金」

図表-16 宮城県 テレワーク導入率



(資料)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」から作成

図表-17 宮城県 産業別テレワーク導入率(2023 年)



(資料)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」から作成

### (3)スタートアップ企業の動向からみるオフィス需要

仙台市は東日本大震災以降、起業家支援に力を入れている。2014 年度から 2019 年度までの成長戦略「仙台経済成長デザインー質的拡大による新たな成長」において、「2017 年までに新規開業率日本一」という数値目標を掲げた。2023 年までの経済成長戦略「仙台市経済戦略 2023～豊かさを実感できる仙台・東北を目指して～」においても、重点プロジェクトとして起業支援を挙げている。また、仙台市は、2020 年 7 月に内閣府が推進する「スタートアップ・エコシステム拠点都市」において、「推進拠点都市」に選定されている。

こうした起業支援策に後押しされ、スタートアップ企業は着実に増加している。フォースタートアップスの調査によれば、宮城県のスタートアップ企業は、5 年間で 5 割増えて、2023 年 6 月時点で 126 社となった<sup>8</sup>。

大学発スタートアップ企業も増加している。経済産業省「令和 5 年度大学発ベンチャー実態等調査」によれば、大学別大学発ベンチャー数において、東北大学は第 6 位（199 社・前年度+20 社）であった。また、東北大学は、2024 年 6 月に、政府が創設した 10 兆円規模の大学ファンドで支援する「国際卓越研究大」の認定基準を満たしたと発表された。選定では、成長分野である半導体<sup>9</sup>や材料科学、バイオ分野などの研究力を伸ばし、大学発スタートアップ企業を 1,500 社に増やす計画等が評価された<sup>10</sup>。

また、東北大学は、2024 年 4 月に三井不動産と共同で、青葉山新キャンパスを中心に企業や研究者を集積し、イノベーション創出をめざす構想を発表した。同キャンパスに約 4 万㎡の「サイエンスパークゾーン」を整備し、2024 年 4 月に 2 棟の研究施設の運用を開始し、2027 年に 3 棟目の施設を整備する計画で、産学連携の拠点等にするとのことである<sup>11</sup>。

仙台市は、2024 年 3 月に「仙台経済 COMPASS～2030 年の仙台を見据えた羅針盤」を策定し、重点取組の 1 つとして、「世界にインパクトを与えるスタートアップの育成」を挙げている。

<sup>8</sup> 日本経済新聞「スタートアップ、仙台市がけん引 東北全体を支援対象に」(2023 年 10 月 13 日)

<sup>9</sup> 台湾の半導体大手 PSMC は、2023 年 3 月に SBI ホールディングスと合併で宮城県大衡村に半導体工場を設立すると発表した。2024 年後半の着工を目指し、投資額は宮城県では過去最大の 8,000 億円に上る。

朝日新聞「大衡の半導体工場「来年後半の着工めざす」 準備会社、県・村と協定」(2023 年 11 月 15 日)

<sup>10</sup> 日本経済新聞「10 兆円大学ファンド、東北大学はなぜ選ばれた？」(2024 年 6 月 14 日)

<sup>11</sup> 日本経済新聞「東北大と三井不動産、企業・研究者集積で連携 半導体など」(2024 年 4 月 26 日)

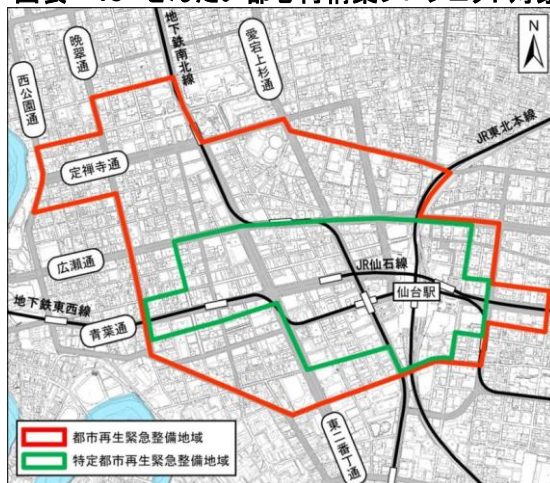
こうした支援策に後押しされ、今後も仙台市でスタートアップ企業が増えると思込まれる。オフィス需要の新たな担い手となる可能性もあり、今後の動向を注視したい。

### 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（図表－18）。具体的な施策として、「仙台市都心部建替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。当初計画では2023年度末までに市の認可を受ける必要があったが、建設業界の人手不足や建設費高騰による工期の遅れ等を鑑み、2030年度まで延長された。

図表－18 せんだい都心再構築プロジェクト対象区域



(注)「都市再生緊急整備地域」が対象

(資料)仙台市「せんだい都心再構築プロジェクト」HP 資料より抜粋

2023年以降、同プロジェクトを活用した大型オフィスが竣工している。同プロジェクトの第1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12月に竣工した<sup>12</sup>（図表－19 ①）。ウッドライズキャピタル<sup>13</sup>は国分町1丁目に木と鉄骨のハイブリッド構造による環境配慮型オフィスビルの「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月に竣工した<sup>14</sup>（図表－19 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月に竣工した<sup>15</sup>（図表－19 ③）。

その後も、複数の大規模開発が計画されている。鹿島建設は中央三丁目で「NANT 仙台南町」（延

<sup>12</sup> NTT都市開発株式会社「せんだい都心再構築プロジェクト第1号物件「アーバンネット仙台中央ビル」竣工～2024年3月中旬グランドオープン予定～」（2023年12月8日）

<sup>13</sup> 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。

<sup>14</sup> みずほ不動産投資顧問株式会社「仙台市における木造ハイブリッドオフィスビルの開発計画についてー建築物の脱炭素化・森林資源の有効活用を支援ー」（2022年1月24日）

<sup>15</sup> 東京建物株式会社「せんだい都心再構築プロジェクト活用物件「T-PLUS 仙台」竣工 高水準の安全性能と環境性能を有した高機能オフィスビル」（2024年2月1日）

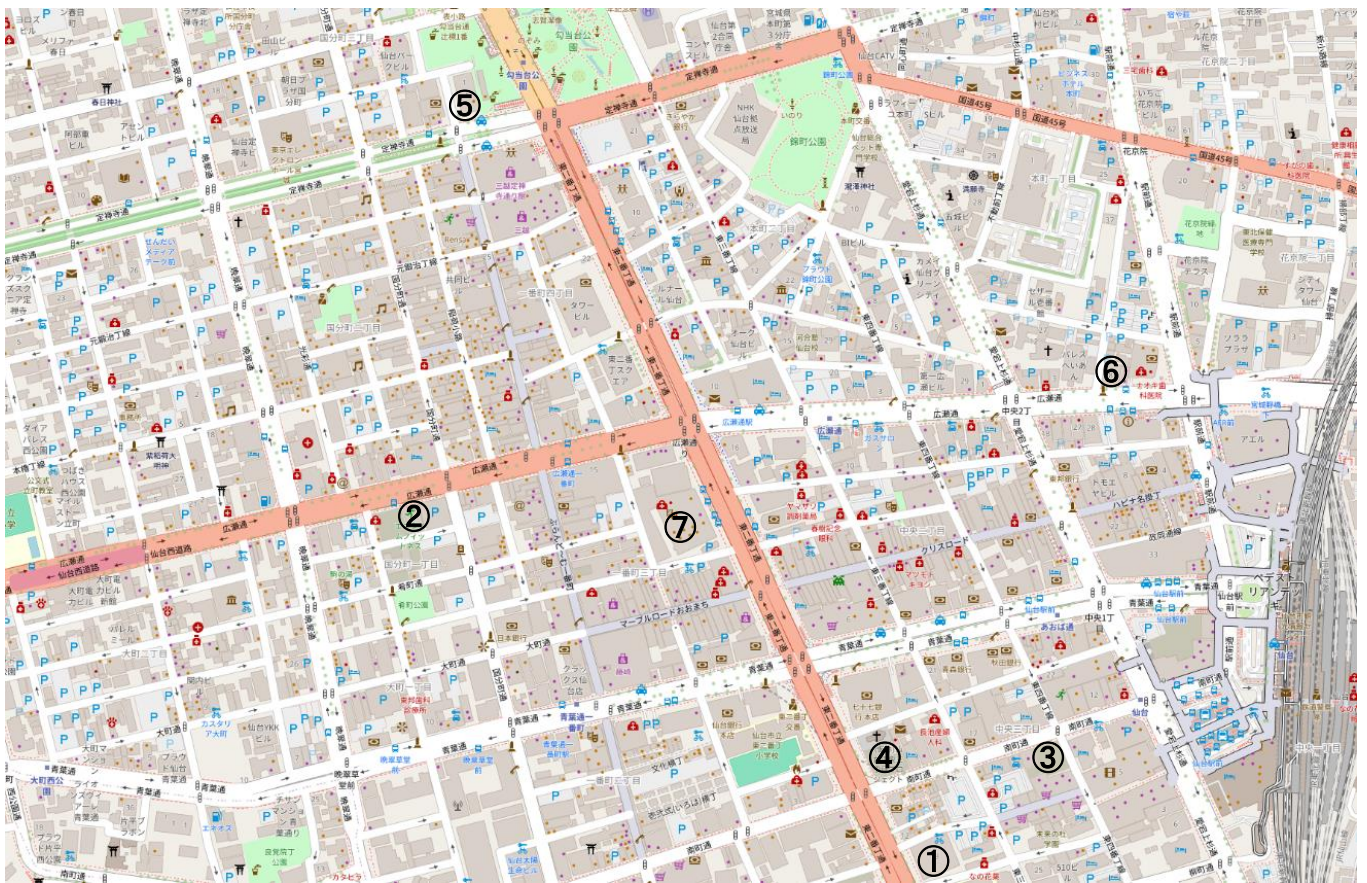
床面積 1.2 万㎡・地上 11 階建て）を開発し、2025 年 3 月に完成する予定である<sup>16</sup>（図表－19 ④）。

また、第一生命保険は、青葉区定禅寺通の「仙台第一生命ビル」の建替えを発表した。仙台市と連携し、勾当台公園再整備や市役所新本庁舎建設と一体で計画を進捗し、2028 年の竣工を目指すとしている<sup>17</sup>（図表－19 ⑤）。

大和ハウス工業は、青葉区本町 1 丁目の「第一日本オフィスビル」を建替えて、地上 19 階建てのオフィスビル（延床面積約 2 万㎡）の開発を計画している。「せんだい都心再構築プロジェクト」の助成を活用し、2028 年の竣工を目指すとしている<sup>18</sup>（図表－19 ⑥）。

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<sup>19</sup>、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。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<sup>20</sup>（図表－19 ⑦）

図表－19 「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



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

<sup>16</sup> 鹿島建設株式会社 HP「NANT 仙台南町」

<sup>17</sup> 河北新報「仙台・定禅寺通の「黒ビル」2028 年度にも建て替え 第一生命が正式表明、完成予想図 8 枚も公開」（2023 年 12 月 4 日）

<sup>18</sup> 日本経済新聞「大和ハウス、仙台駅西口で一体再開発を検討 28 年完成へ」（2024 年 1 月 30 日）

<sup>19</sup> 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）

<sup>20</sup> 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）

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<sup>21</sup>（図表－20 ①）。

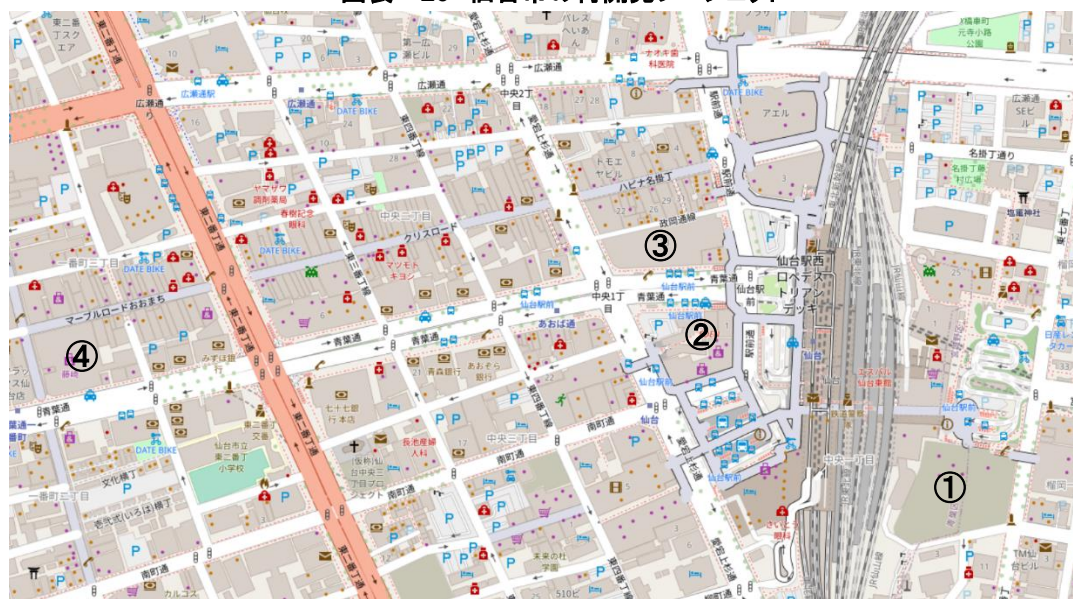
さらに、仙台市は JR 仙台駅西口の青葉通の一部区間を、屋外広場に整備することを検討している。この屋外広場の整備は、青葉通沿道の「GS ビル跡地」や「旧さくら野百貨店仙台店」の再開発と連動して行う計画である<sup>22</sup>。

「GS ビル跡地」では、隣接する商業施設「EDEN（エデン）」との一体での再開発が検討されている（図表－20 ②）。「EDEN」は、2024 年 1 月に閉店したが、その後の開発計画は未定とのことである<sup>23</sup>。

「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－20 ③）。当初の開発計画では、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ったが<sup>24</sup>、現時点で工事の進捗は見られない模様である<sup>25</sup>。

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<sup>26</sup>が検討されており、2023 年 8 月に地権者でつくる推進協議会が発足した<sup>27</sup>（図表－20 ④）

図表－20 仙台市の再開発プロジェクト



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

<sup>21</sup> 株式会社ヨドバシホールディングス「ヨドバシ仙台第1ビル開業「ヨドバシカメラ マルチメディア仙台」2023 年 6 月 2 日（金）あさ 9:30 に OPEN」（2023 年 5 月 16 日）

<sup>22</sup> 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）

<sup>23</sup> 河北新報「惜しまれ閉店 気になる跡地／アリオ仙台泉 感謝込め最終セール／仙台駅前・エデン 一等地 出店者「残念」 JR 仙台駅西口（仙台市青葉区）の商業施設「EDEN（エデン）」と、市地下鉄泉中央駅（泉区）近くの」（2024 年 2 月 1 日）

<sup>24</sup> 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）

<sup>25</sup> 河北新報「落書き／周辺商店街、懸念／景観の悪化 治安の悪化／仙台・旧さくら野百貨店 JR 仙台駅前の旧さくら野百貨店 仙台店（仙台市青葉区）のシャッターや壁面に落書きが目立ち始めている。2017 年 2 月の閉店から 7 年」（2024 年 7 月 3 日）

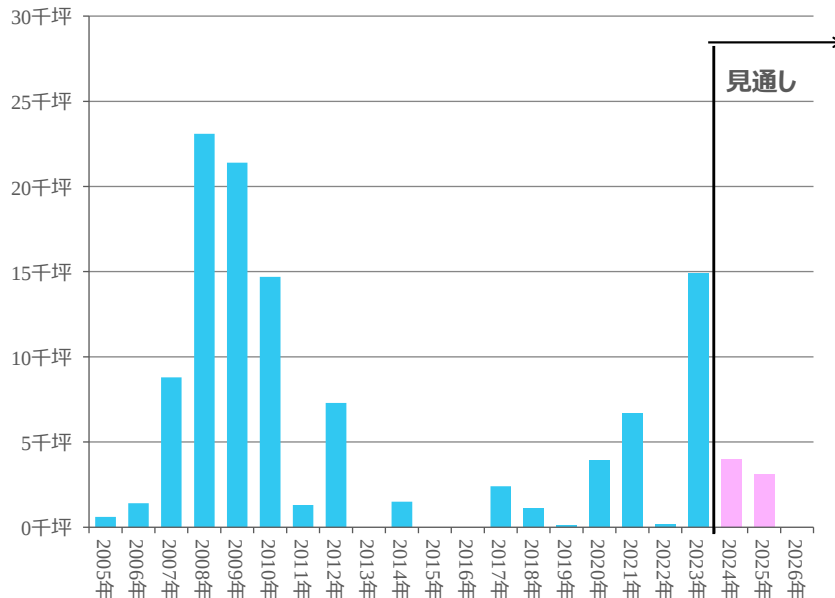
<sup>26</sup> 日本経済新聞「百貨店の藤崎など建て替え、仙台市中心部で再開発」（2020 年 7 月 8 日）

<sup>27</sup> 日本経済新聞「仙台の藤崎周辺再開発 地権者の推進協議会発足」（2023 年 8 月 4 日）

## (2) 仙台市の新規供給予定面積

2023 年は、仙台市内において、「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 万坪に達した（図表 21）。今後、新規供給は一段落する見通しで、2024 年は約 4 千坪、2025 年は約 3 千坪にとどまる見込みである。

図表 21 仙台オフィスビル新規供給見通し



(資料)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、2028 年までの仙台のオフィス賃料を予測した（図表 22）。

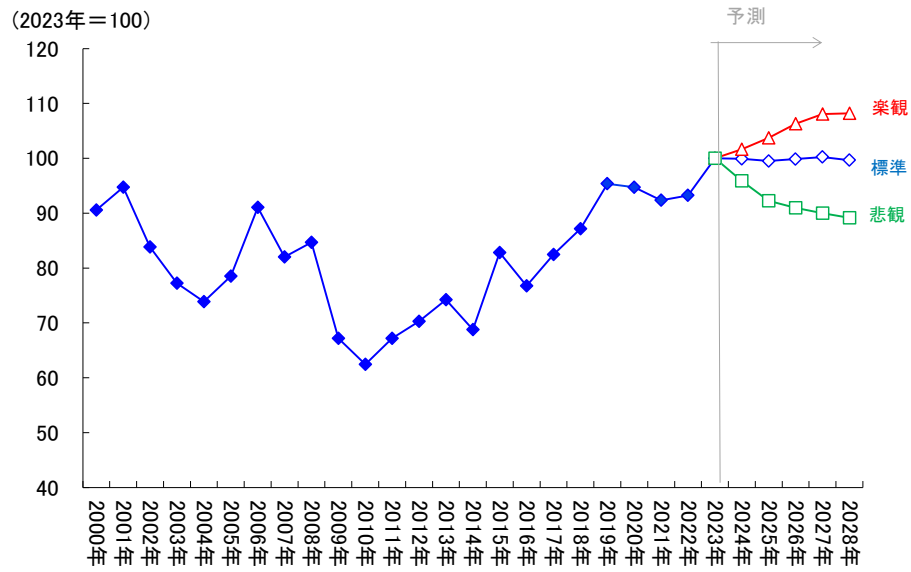
仙台市では、人口の流入超過が継続しており、生産年齢人口は 9 年ぶりに増加した。また、東北地方の「企業の経営環境」はコロナ禍で受けたダメージから回復に向かっており、「雇用環境」は人手不足感が強まっている。以上のことを鑑みると、仙台市のビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。

また、テレワークの普及が更に進んだ場合、テレワークを前提としたワークプレイスの見直しや、サテライトオフィスの開設等が増えることが想定される。行政の支援策に後押され、スタートアップ企業が増加し、オフィス需要の新たな担い手となることも期待される。

新規供給に関して、昨年は複数の大規模ビルが竣工し約 1.5 万坪に達したが、今後 3 年間は一段落する見通しである。以上を踏まえると、空室率が大きく上昇する懸念は小さいと予想する。

仙台のオフィス成約賃料は、空室率が安定的に推移することに伴い、現行水準で概ね横ばいで推移し、2023 年の賃料を 100 とした場合、2024 年は「100」、2028 年は「100」となる見通しである。

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。  
 (資料) 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」などから作成

(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。