

不動産 投資 レポート

「仙台オフィス市場」の現況と 見通し（2025 年）

金融研究部 不動産投資チーム 上席研究員 [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、立地改善や設備のグレードアップを図るオフィス需要が旺盛であり、空室率は低下し、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、2029 年までの賃料予測を行う。

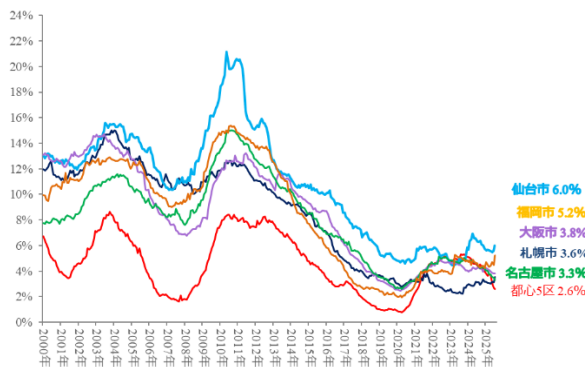
2. 仙台オフィス市場の現況

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（2025 年 7 月時点）は 6.0% となり、前年から▲0.3ppt 低下した（図表－1）。人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善や建物設備のグレードアップを図るオフィス需要が旺盛であることが主因と考えられる。

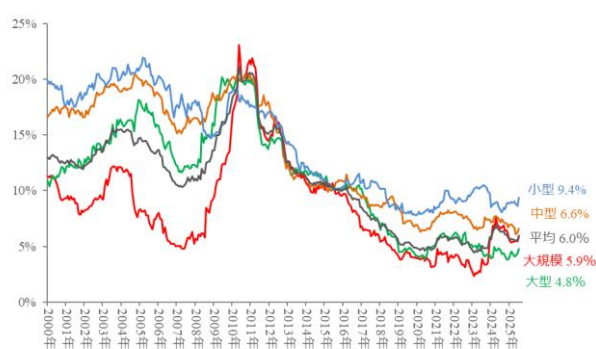
空室率をビルの規模別に見ると、「小型 9.4%（前年比+1.1ppt）」と「大型 4.8%（同+0.1ppt）」が上昇した一方、「中型 6.6%（同▲0.6ppt）」と「大規模 5.9%（同▲0.7ppt）」は低下した（図表－2）。

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

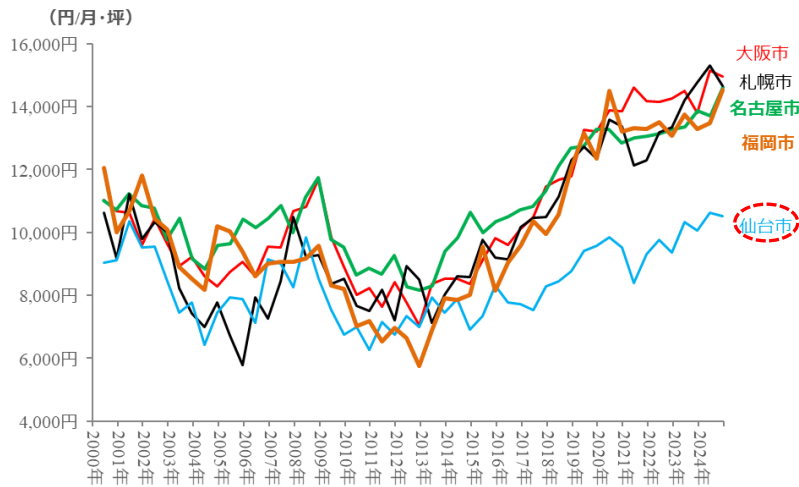


（資料）三幸エステート

需給環境の改善に伴い、成約賃料は堅調に推移している。2024 年下期の仙台市の成約賃料は、前年比+4.4 %、前期比▲1.2%となった（図表－3）。

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。

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)

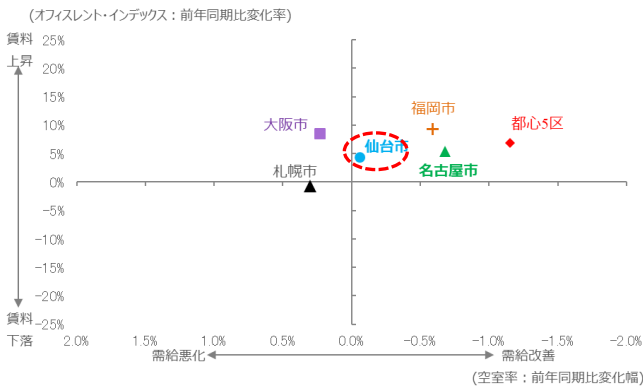


(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2024 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、名古屋市、福岡市で低下し、仙台市は概ね横ばい、大阪市と札幌市はやや上昇となった。また、成約賃料は、札幌市が概ね横ばい、その他の都市は上昇となった（図表-4）。

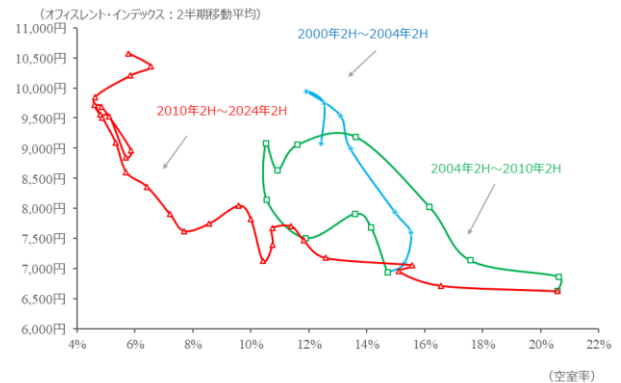
賃料と空室率の関係を表した仙台市の賃料サイクル²は、「空室率低下・賃料上昇」の局面を経て、「空室率上昇・賃料上昇」の局面に移行しつつあったが、足元では空室率が低下している（図表-5）。

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

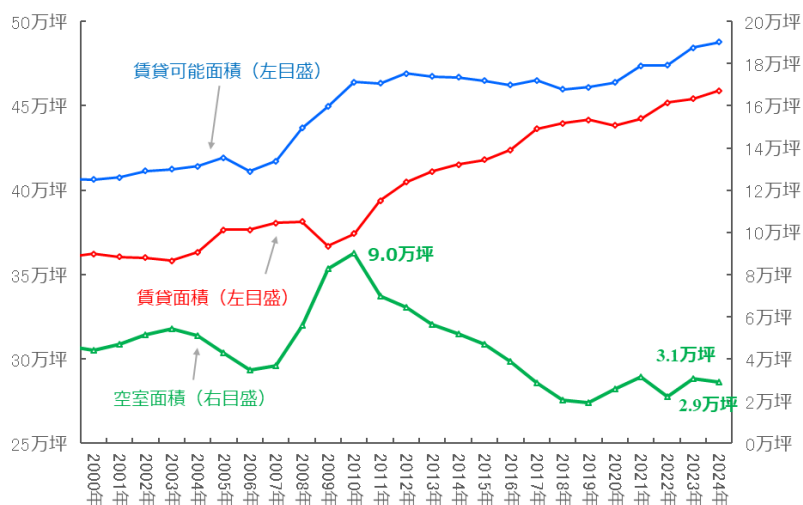
2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、仙台ビジネス地区では、「T-PLUS 仙台」などの大型ビルが竣工したことに伴い、2024 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 48.8 万坪（前年比+0.3 万坪）に増加した。一方、2024 年末のテナントによる賃貸面積（総需要面積）は 46.0 万坪（前年比+0.5 万坪）となり、空室

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、と時計回りに動く。

面積は 2.9 万坪（前年比▲0.2 万坪）と前年比▲5 %減少した（図表－6）。

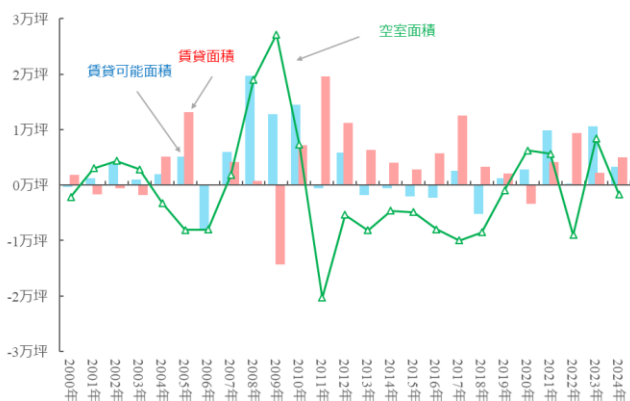
図表－6 仙台ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(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
(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

2024 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 (36.7%)」で、次いで「一番町周辺地区 (30.6%)」、「駅東地区 (15.0%)」、「県庁・市役所周辺地区 (12.5%)」の順となっている（図表－8）。

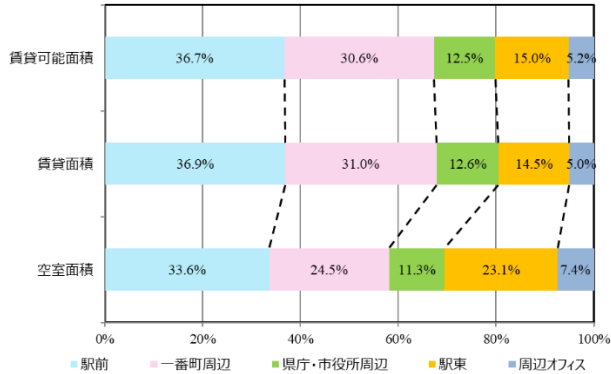
賃貸可能面積は、「駅前地区」（前年比+2.4 千坪）と「駅東地区」（同+1.2 千坪）で増加した一方、「県庁・市役所周辺地区」（同▲0.3 千坪）で減少し、合計+3.3 千坪の増加となった。

これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「駅前地区」（前年比+3.3 千坪）や「一番町周辺地区」（同+1.1 千坪）、「駅東地区」（同+0.5 千坪）等で増加し、合計+5.0 千坪の増加となった。

この結果、空室面積は、「駅東地区」（前年比+0.6 千坪）等で増加した一方、「一番町周辺地区」（同▲1.1 千坪）や「駅前地区」（同▲0.9 千坪）、「県庁・市役所周辺地区」（同▲0.4 千坪）で減少

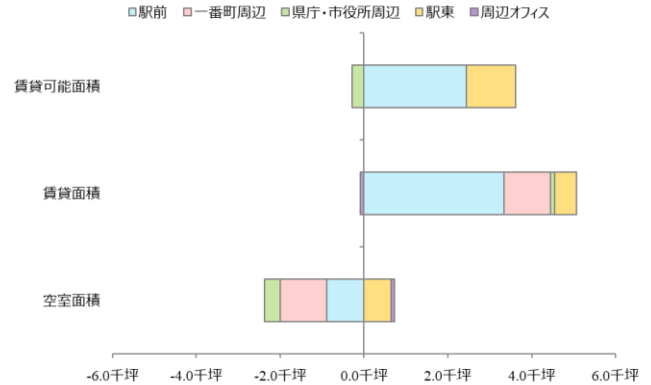
し、仙台ビジネス地区全体で▲1.7 千坪の減少となった（図表－9）。

図表－8 仙台ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2024 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(2024 年)



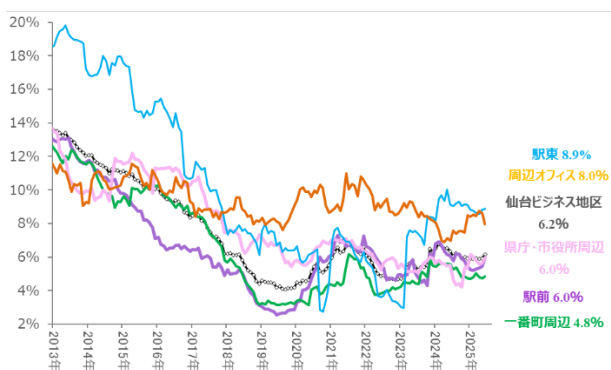
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2025 年 6 月時点）を確認すると、「駅東地区 8.9%」（前年比▲0.2ppt）、「駅前地区 6.0%」（同▲0.1ppt）、「一番町周辺地区 4.8%」（同▲0.7ppt）が低下した一方、「周辺オフィス地区 8.0%」（同+1.0ppt）と「県庁・市役所周辺地区 6.0%」（同+0.5ppt）は上昇した（図表－10 左図）。

募集賃料は、「県庁・市役所周辺地区（前年比▲0.2%）」を除く全ての地区で上昇し、「周辺オフィス地区（同+2.6%）」と「駅東地区（同+1.8%）」の上昇率が大きくなっている（図表－10 右図）。

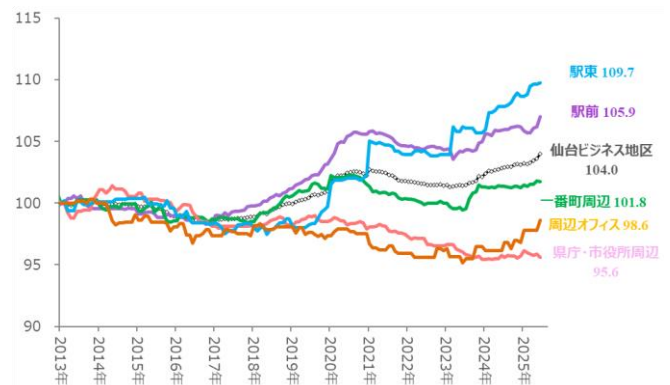
図表－10 仙台ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

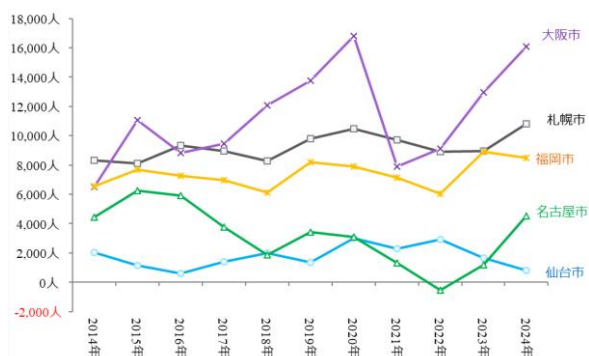
3-1 新規需要の見通し

(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、2024 年の仙台市の転入超過数は+807 人となり、転入超

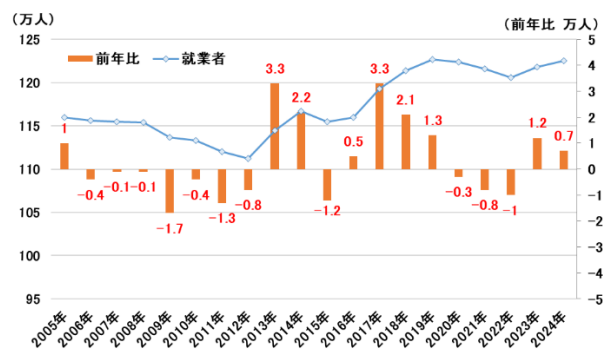
過が続いている（図表－11）。また、2024 年の宮城県の就業者数は 122.5 万人（前年比＋0.7 万人）となり、2 年連続で増加した（図表－12）。一方、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、2024 年の仙台市の生産年齢人口は 67.5 万人（前年比▲0.1%）となり、2 年ぶりに減少した（図表－13）。

図表－11 主要都市の転入超過数



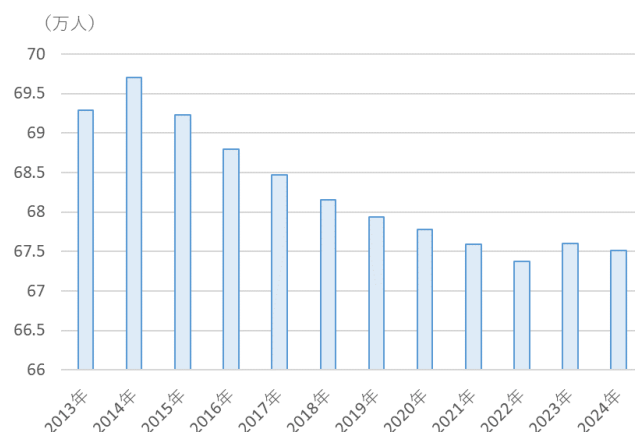
（資料）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」から作成

図表－12 宮城県の就業者数



（資料）総務省「労働力調査」から作成

図表－13 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

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、2025 年第 2 四半期は「＋6.5」となった（図表－14）。

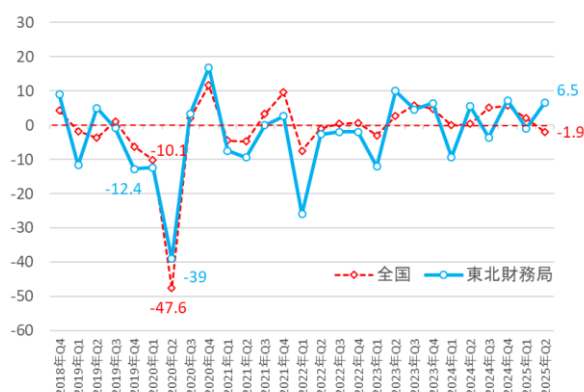
また、「従業員数判断 BSI⁴」（東北財務局）は、人手不足を表わす「＋22.0」（2020 年第 1 四半期）から「＋5.3」（第 2 四半期）へ大幅に低下したが、その後は上昇傾向で推移し、2024 年第 2 四半期

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。

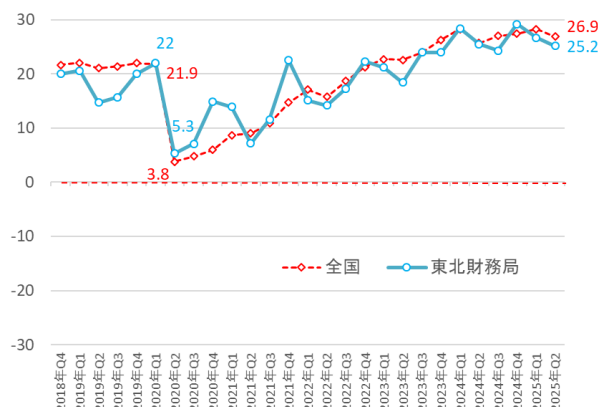
は「+25.2」となり、コロナ禍前の水準を上回った（図表－15）。

図表－14 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」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「法人企業景況予測調査」から作成

宮城県全体の就業者数は2年連続で増加している。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。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。ただし、仙台市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通し⁵であり、その動向については引き続き注視が必要である。

(2)テレワーク普及がオフィス需要に及ぼす影響

総務省「令和4年就業構造基本調査」によれば、仙台市におけるテレワーク実施率は21%で、全国平均(19%)と同水準であった。産業別では、「情報通信業」(70%)が最も高く、次いで、「電気・ガス・熱供給・水道業」(48%)、「金融業、保険業」(43%)、「学術研究、専門・技術サービス業」(40%)の順となっており、オフィスワーカー比率の高い業種でテレワークが普及している(図表－16 左図)。また、従業員数の多い企業ほど、テレワークの採用が進んでいるようだ(図表－16 右図)。

コロナ禍を契機に普及したテレワークは、コロナ収束後も、育児や介護などにより就業時間や勤務地に制約のある人材の活躍を後押しする観点から、多くの企業で導入が検討されている。

宮城県「令和6年度労働実態調査」によれば、宮城県内の企業に、家族を介護する労働者への支援制度をたずねたところ、「テレワーク」との回答は15%であった。また、子どもを持つ労働者への支援制度をたずねたところ、「テレワーク」との回答は16%であった。今のところ、宮城県では、介護や育児の支援策として、テレワークを活用している企業は一定数に留まっている模様だ。

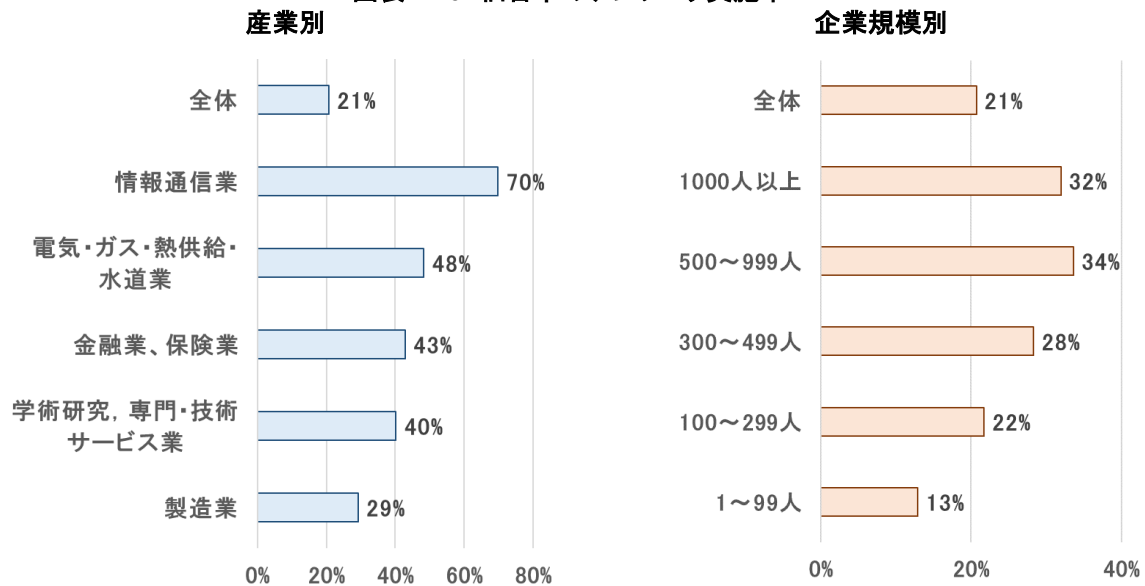
こうした状況下で、2024年5月に育児・介護休業法および次世代育成支援対策推進法が改正されたことに伴い、テレワークの導入が努力義務⁶とされた。法改正等に伴い、今後はテレワークを取り入れたフレキシブルな働き方(ハイブリッドワーク)のさらなる広がりが想定され、多様な働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想される。引き続きテレワークの普及に伴うオ

⁵ 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、2030年には2020年比▲2.2%減少、2035年には同▲5.6%の減少の見通し。

⁶ 3歳未満の子を養育する労働者がテレワークを選択できるように措置を講ずることが、事業主に努力義務化。2025年4月に施行。

フィス需要への影響を注視したい。

図表-16 仙台市のテレワーク実施率



(注)上位 5 業種

(資料)総務省「令和4年就業構造基本調査」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。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。特に、アントレプレナーシップ⁷の醸成に注力しており、2023 年度より、学生や若者 100 名を対象とした経営者育成プログラム「仙台グローバルスタートアップ・キャンパス」を実施している。

また、2025 年 6 月に、仙台市や東北 6 県等で構成される「仙台・東北スタートアップ・エコシステム・コンソーシアム」が、内閣府が推進する「第 2 期スタートアップ・エコシステム拠点都市」において、「グローバル拠点都市」に選定された。同コンソーシアムは、「課題解決先進地域の実現に向けた大学発スタートアップ創出」に取り組み、5 年間でスタートアップ輩出・育成数 500 社以上、アントレプレナー育成プログラム受講者 50,000 人以上などを目標とする KPI を設定している。

こうした取り組み等を受けて、宮城県では、大学発スタートアップ企業も増え始めている。経済産業省「令和 6 年度大学発ベンチャー実態等調査」によれば、都道府県別大学発ベンチャー数は、宮城県が 136 社（前年比+17 社・第 9 位）であった。また、東北大学は、2024 年 11 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「国際卓越研究大学」の第一号に選定された。ファンド資金等を活用して東北大発スタートアップ企業数を 25 年間で 10 倍に増やす計画である⁸。

また、東北大学青葉山新キャンパスの中に整備された 3GeV 高輝度放射光施設 NanoTerasu（ナ

⁷ 企業家精神。新しい事業の創造意欲に燃え、高いリスクに果敢に挑む姿勢。

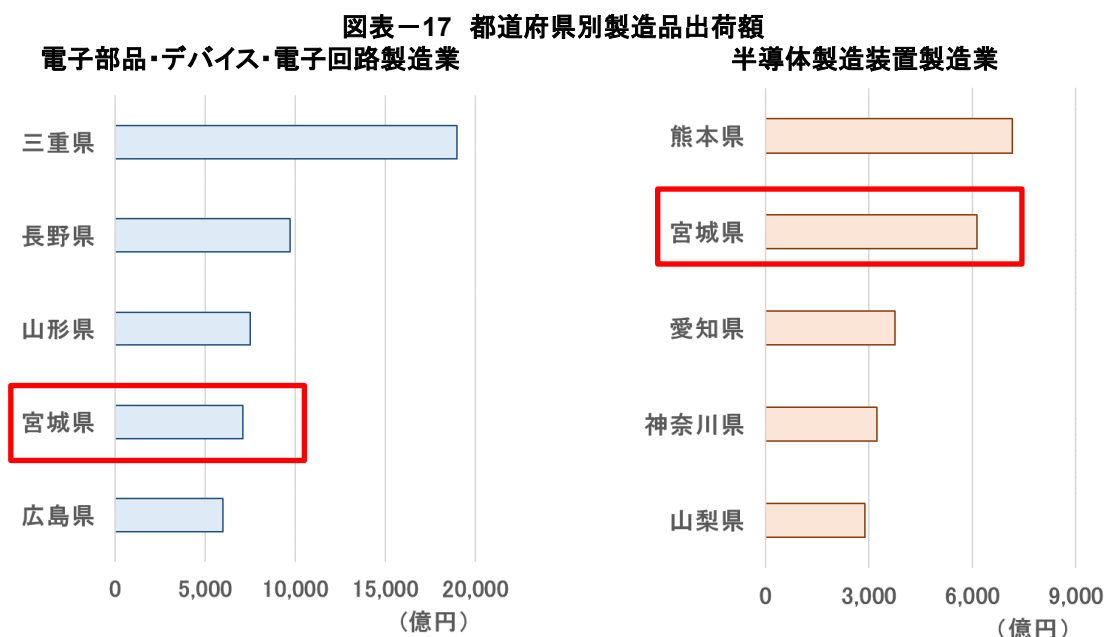
⁸ 仙台市経済局スタートアップ支援課「仙台・東北から世界を変えるスタートアップの輩出を目指して」

ノテラス⁹⁾が、2025年4月より運用開始となった。活用分野は先端材料や電子デバイス、食品、創薬、エネルギーなど多岐にわたり、様々な社会課題の解決への貢献が期待されている。前述のコンソーシアムは、ナノテラスの利用を通じて大企業の進出を促進し、スタートアップ企業との協業機会を創出したいとしている。

これらの取り組みに後押しされ、今後も仙台市でスタートアップ企業が増える見込まれる。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。

(4) 半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響

半導体市場は、AI 技術の進展等に伴い、今後の拡大が期待される。経済産業省「経済構造実態調査(2023年)」によれば、半導体を含む「電子部品・デバイス・電子回路製造業」の製造品出荷額を都道府県別にみると、宮城県は約7,000億円と第4位に位置している(図表-17 左図)。また、半導体を加工する装置を製造する「半導体製造装置製造業¹⁰⁾」の製品出荷額は、宮城県が約6,000億円に達し、熊本県に次ぐ規模となっている(図表-17 右図)。



(注)上位5位

(資料)経済産業省「経済構造実態調査(2023年)」から作成

2023年に、台湾の半導体ファウンドリー¹¹⁾大手であるPSMCは、SBIホールディングスと提携し、宮城県大衡村に半導体工場を建設する計画を発表した¹²⁾。自動車や通信インフラ向けの半導体を生産し、2029年以降を予定していた本格稼働時には売上高が年間約1,900億円に達する見通しであった

⁹⁾ 「いわば「ナノまで見える巨大な顕微鏡」で、太陽光の10億倍もの強い光を照射することにより、物質をナノレベルまで見ることができる施設」(仙台市HPより)。

¹⁰⁾ 主として半導体(半導体集積回路、半導体素子)の製造に利用されるマスク・レチクル製造装置、ウェーハプロセス(電子回路形成)装置、半導体チップ組立装置などの各種製造装置を製造する事業所

¹¹⁾ 顧客の設計データに基づき、半導体生産の「前工程」を受託して生産する事業形態。

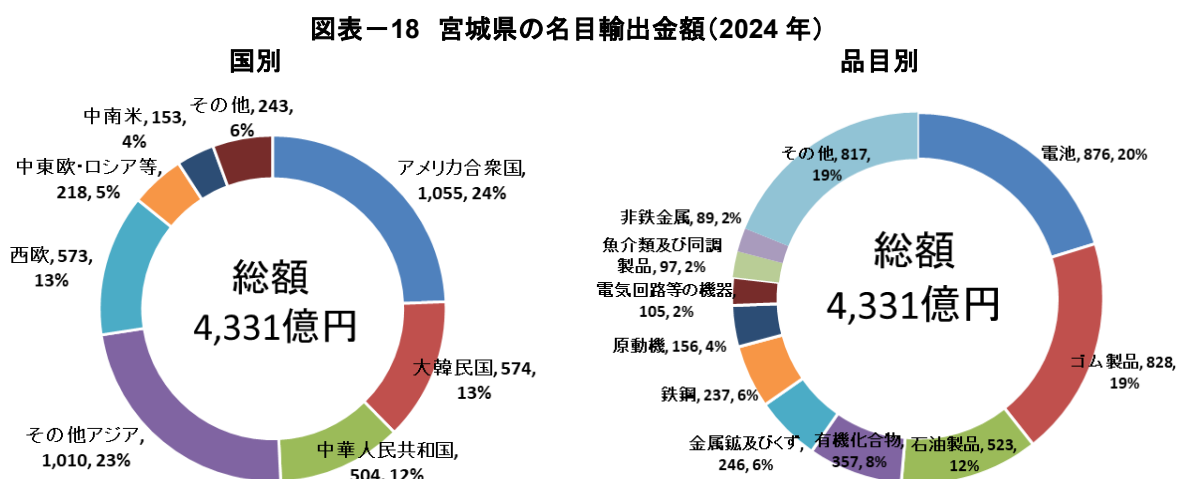
¹²⁾ JETRO ビジネス短信「PSMC、SBIホールディングスと合弁で宮城県に半導体工場設立を発表」(2023年11月2日)

13。しかし、2024年9月に、PSMCとSBIホールディングスは、日本国内での半導体製造事業に関する共同事業の解消を発表し¹⁴、半導体工場の誘致計画は白紙となった。工場建設計画は、政府からの補助金交付を前提としていたが、「最低10年間は生産を続ける」との補助金要件などが提携解消の一因となった模様である¹⁵。

ただし、宮城県は、半導体など高度電子機械産業の誘致を今後も継続する方針である¹⁶。2025年3月に、「みやぎ半導体産業振興ビジョン」を公表し、半導体産業の誘致・集積に向けた基本方針を示すとともに、国内における半導体生産の重要拠点（「みやぎシリコンバレー」）の形成を目指すとしている¹⁷。半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響について、引き続き動向を注視したい。

(5) トランプ政権の政策運用が及ぼす地域経済への影響

トランプ政権が発表した関税措置により、日本企業の事業環境や地域経済への影響が懸念されている。宮城県の名目輸出金額（2024年・約4,331億円）の国別内訳を確認すると、米国（約1,055億円・24%）が最大で、全体の約4分の1を占めている（図表－18 左図）。また、品目別では、リチウムイオン蓄電池などの「電池」（約876億円・20%）が最も多く、次いで、「ゴム製品」（約828億円・19%）が多い（図表－18 右図）。



（資料）財務省「貿易統計」から作成 （注）確々ベース

東京商工リサーチ「2025年4月「トランプ関税」に関するアンケート調査（東北・宮城版）」によれば、宮城県の企業にアメリカの関税引き上げが業績に与える影響をたずねた所、「影響は生じてない」（42%）との回答が最も多く、次いで「少しマイナスの影響がある」（31%）、「大いにマイナスの影響がある」（23%）の順に多かった。また、トランプ大統領の相互関税への対応については、「特になし」（59%）

¹³ 共同通信「半導体の売上見通し1900億円／宮城新工場でSBI」（2023年11月10日）

¹⁴ SBIホールディングス株式会社「PSMCとの日本国内での半導体製造事業にかかる共同事業の解消のお知らせ」（2024年9月27日）

¹⁵ 朝日新聞「半導体工場白紙、補助金要件が壁に 台湾企業幹部が宮城県に説明」（2024年10月9日）

¹⁶ 日本経済新聞「宮城・村井知事「半導体誘致を継続」 TSMC 動向注目」（2024年10月18日）

¹⁷ 宮城県「みやぎ半導体産業振興ビジョン～半導体生産の重要拠点形成を目指して～」令和7年3月

が最多で、次いで「設備投資・拠点開設を取りやめる（または規模を縮小する）」（24%）との回答が多かった。

トランプ政権は、2025年7月に、日本からの輸入品に15%の関税を適用すると公表し、当初予定していた25%から関税率を引き下げた。現時点では、地域経済等にマイナスの影響を及ぼすとの懸念は、やや後退しているものの、引き続きトランプ政権の政策動向を注視したい。

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¹⁸」を2019年7月から開始しており、同プロジェクトを活用した大型オフィスの竣工や開発が進んでいる。

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¹⁹（図表－19 ①）。また、鹿島建設は中央三丁目で「NANT 仙台南町」（延床面積1.2万㎡・地上11階建て）を開発し、2025年6月に竣工した²⁰（図表－19 ②）。

今後も、同プロジェクトを活用した大規模オフィス開発が予定されている。サンケイビルは、青葉区一番町2丁目で、地上12階建てのオフィスビル（延床面積約1.1万㎡）を開発中で、2027年3月の竣工を予定している²¹（図表－19 ③）。

また、第一生命保険は、青葉区国分町3丁目の「仙台第一生命ビル」を建替えて、地上13階建てのオフィスビル（延床面積約1.6万㎡）を開発中で、2028年の竣工を予定している²²（図表－19 ④）。青葉区中央2丁目では、読売新聞と東急不動産が、「読売仙台ビル」と隣接する「新伝馬町中央通りビル」を建替えて、オフィスやホテルを含む複合ビル（延床面積約4.2万㎡）を開発中で、2029年度に竣工予定である²³。

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²⁴、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。同計画は、開発面積が約1.8haと過去最大規模で、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：地上24階・北棟：地上35階）等を開発し、2035年頃の完成を目指している²⁵（図表－19 ⑤）。

¹⁸「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」等の施策が講じられている。プロジェクト期間は2030年度まで。

¹⁹ 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）

²⁰ 鹿島建設株式会社 HP「NANT 仙台南町」

²¹ 株式会社サンケイビル「「(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画」 着工 S-GATE シリーズ 東北エリア第1弾」（2025年1月21日）

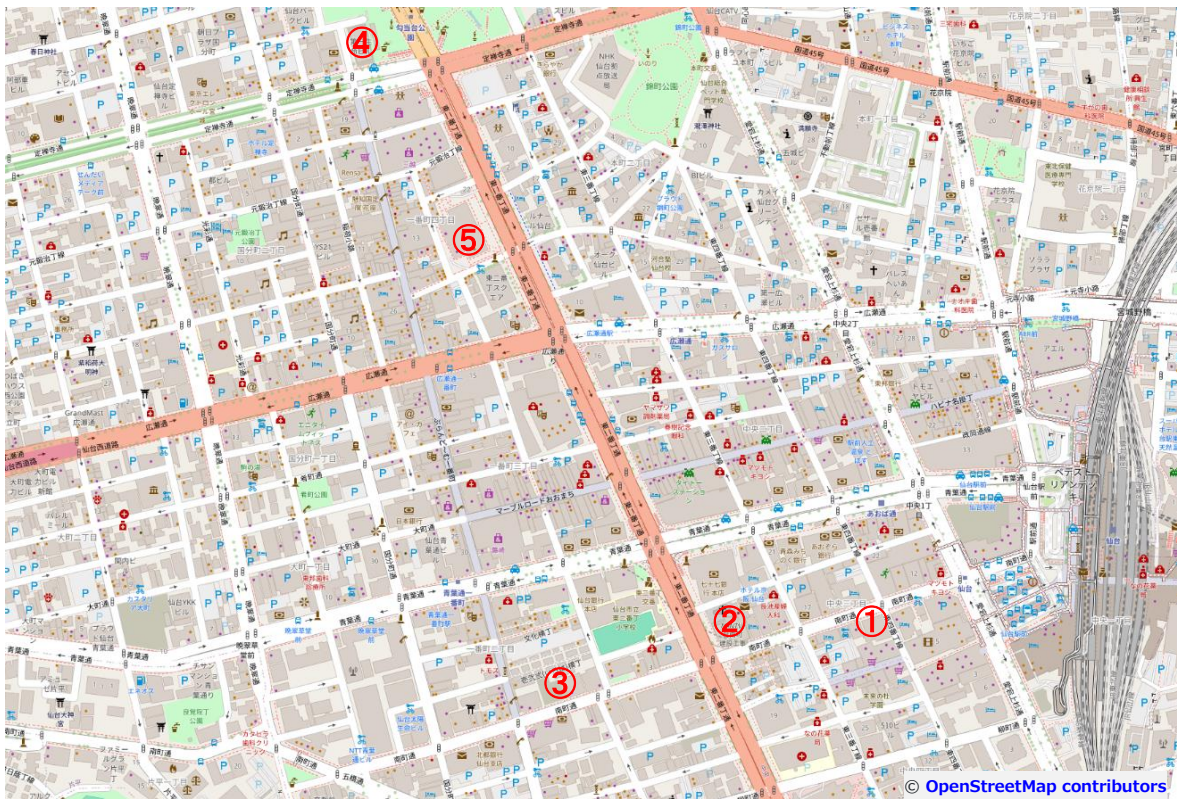
²² 第一生命保険株式会社「仙台第一生命ビルディング建替計画 都市計画決定(都市再生特別地区の変更)及び「せんだい都心再構築プロジェクト」の適用」（2024年9月27日）

²³ 株式会社読売新聞東京本社・東急不動産株式会社「読売仙台ビル建替プロジェクトに関する基本協定締結に係るお知らせ」（2025年4月23日）

²⁴ 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）

²⁵ 日本経済新聞「仙台再開発 足踏みの1年 電力ビル計画遅れる見通し 商業施設は閉店・休業 中心部に空白エリア」（2024年12月26日）

図表－19 「せんだい都心再構築プロジェクト」を活用したオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

仙台市では、上記の再開発プロジェクト以外にも複数計画されている。

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㎡）を開発する計画で、2028年の竣工を予定している²⁶（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、当初、青葉通沿道の「EDEN（エデン）」（2024年1月営業終了）や「さくら野百貨店仙台店」（2017年2月閉店）等の再開発と連動して行う計画であった²⁷。

「EDEN」跡地では、土地所有者のオリックスグループが温泉掘削を予定しており、隣接する GS ビル跡地と合わせてホテルを含む複合施設の開発を検討しているが、現時点で計画は未定とのことである²⁸（図表－20 ①）。

「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、オフィスビルとホテルの計2棟（総延床面積約11万㎡）を建設し、それぞれの低層階を商業施設でつなげる開発計画を示し、2024年度に着工する予定であった²⁹。しかし、現時点では工事の進捗は見られない模様である。仙台市は、これらの JR 仙台駅西口周辺の再開発が滞っている状況を踏まえて、「せんだい都心再構築プロジェクト」の補助金増額や要

²⁶ 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）

²⁷ 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）

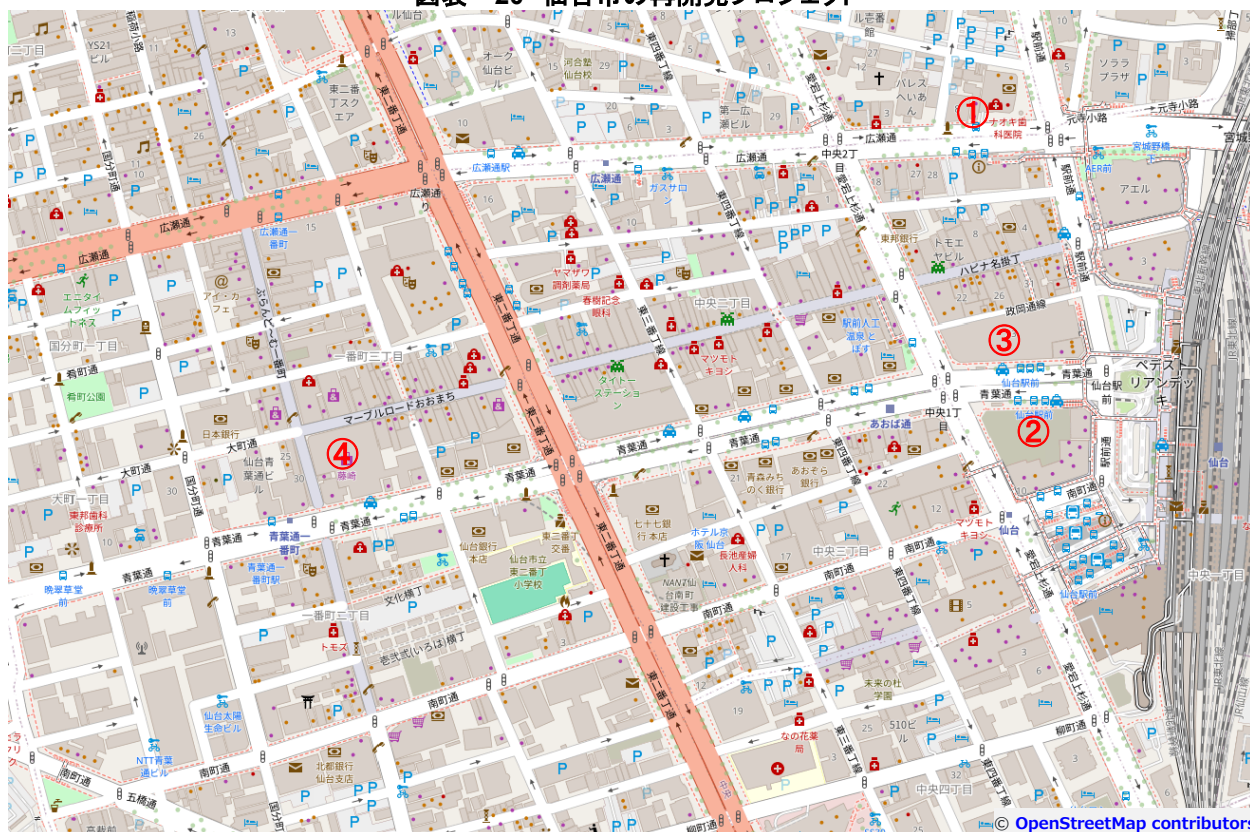
²⁸ 東京読売新聞「「仙台駅西口 エデン跡 温泉掘削へ オリックスが検討 複合施設開発か＝宮城」（2025年2月14日）

²⁹ 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）

件緩和を検討している³⁰。(図表-20 ③)。

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³¹が検討されており、2023 年 8 月に地権者による推進協議会が発足した³²（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

(2)仙台市の新規供給予定面積

2024 年の新規供給面積は、約 4 千坪となり、複数棟の大規模ビルが竣工し大量供給であった 2023 年（約 1.5 万坪）の約 3 割の水準に留まった（図表-21）。

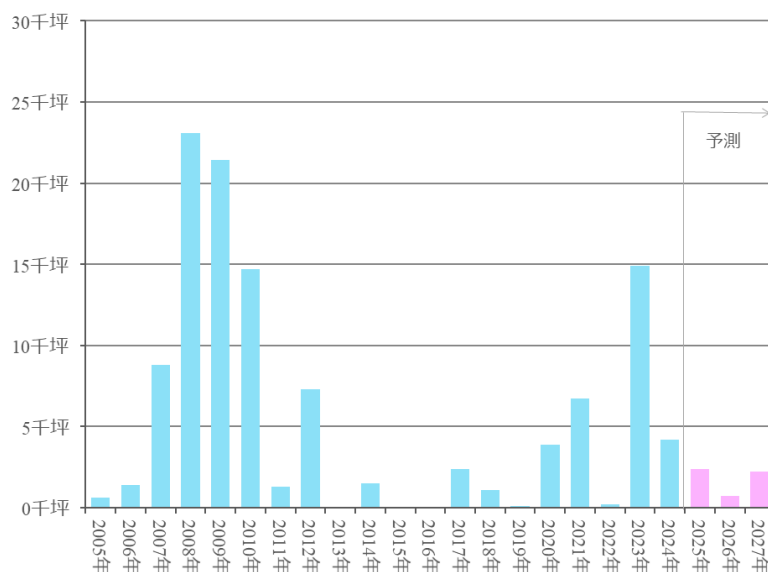
今後も、新規供給は低水準で推移する見通しで、2025 年は約 2 千坪、2026 年は 1 千坪弱、2027 年は約 2 千坪にとどまる見込みである。

³⁰ 日本経済新聞「仙台市、駅前の再開発促進 補助金増・要件緩和を検討 来年2月にも議案提出 ホテル誘致狙う」(2025 年 6 月 28 日)

³¹ 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)

³² 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が発足」(2023 年 8 月 4 日)

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、2029年までの仙台のオフィス賃料を予測した（図表－22）。

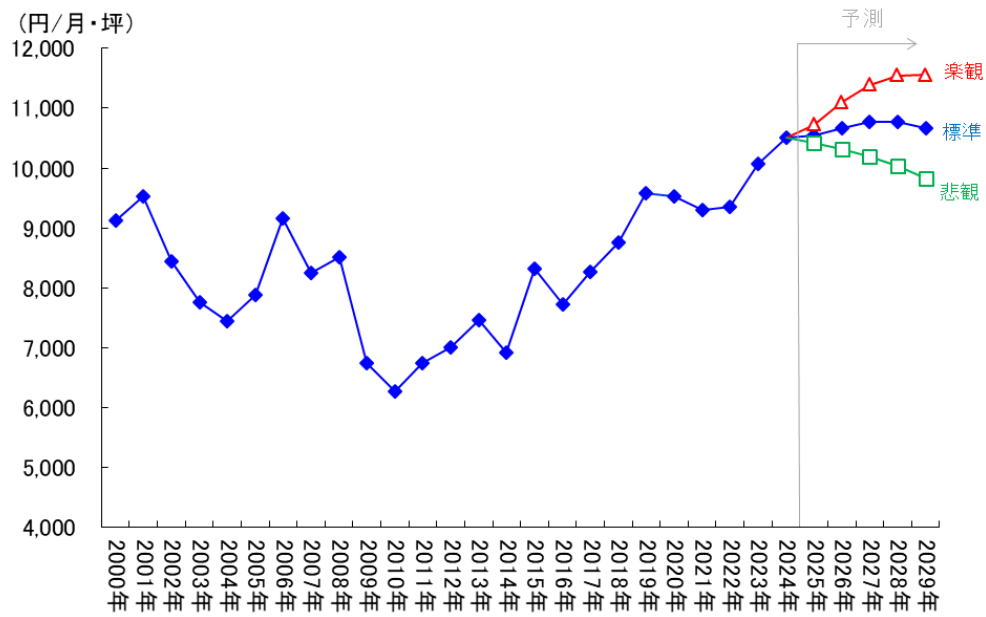
宮城県全体の就業者数は2年連続で増加している。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを鑑みると、仙台市のビジネスエリアの「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。ただし、仙台市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、その動向については引き続き注視が必要である。

また、テレワークのさらなる普及に伴い、多様な働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想される。行政の支援策の後押しもあり、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。

一方、供給面では、今後3年間は低水準の新規供給が続く見通しで、2025年は約2千坪、2026年は1千坪弱、2027年は約2千坪にとどまる見込みである。

以上を踏まえると、空室率は安定的に推移すると予想する。仙台のオフィス成約賃料は、現状の高水準を維持し、2024年の賃料を100とした場合、2025年は「100」、2026年は「101」、2029年は「102」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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。
 また、本資料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はありません。