



仙台市オフィスレポート

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

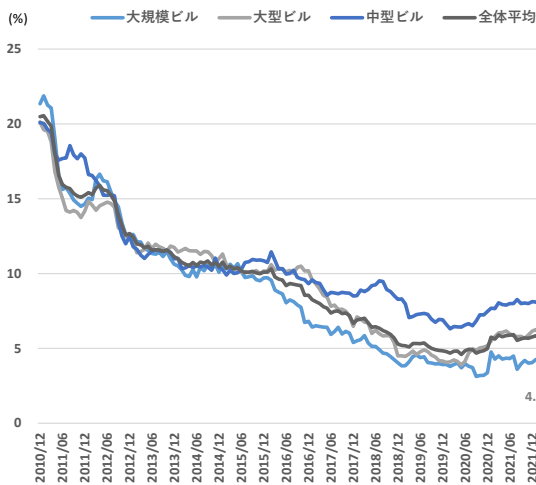
- ・仙台市内のオフィス市況は全体的に堅調に推移している。2023年と2024年は13年ぶりに新規供給量が多くなる見込みで震災復興から次のステップに向かいつつあるが、足元のリーシング状況は比較的好調となっている。
- ・仙台駅西口エリアの人気は継続しており、新規供給物件については南町通から南側に多くなっている。仙台駅東口エリアは既存物件と新規供給ともに少なく、比較的築浅の物件が多いことから平均募集賃料は高い傾向にある。
- ・新規供給の影響もあり空室率はわずかに悪化傾向にあるが、オフィス需給の大きな緩みはみられず、その影響は限定的なものとなっている。

1. 空室率・賃料

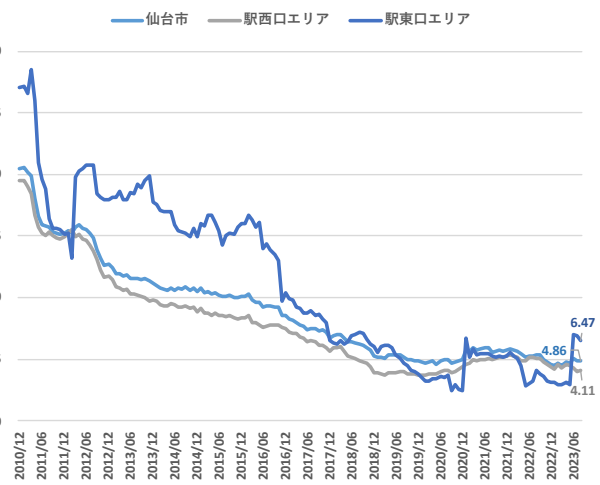
仙台市の空室率は2008年から2010年にかけての大量供給やリーマンショックの影響により、一時20%超まで上昇した。その後は東日本大震災の復興特需や、2019年頃まで稼働率を上げるための賃料引き下げやフリーレントの増加に加え、景気回復も相俟って5%程度まで改善していた。一方、その際の影響もあり、継続賃料は現在も低い傾向となっている。

2020年後半頃には新型コロナウイルスの影響もあり空室率は上昇したが、2022年初め以降は低下傾向にある。足元で大規模ビルと駅東口エリアが上昇しているが、これは今年6月に竣工したヨドバシ仙台第一ビルの影響となっている。

仙台市の規模別空室率



仙台市とエリア別の空室率



出典) 三幸エステート

(注) 基準階1フロアの面積が大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上 200坪未満、

中型ビル: 50坪以上 100坪未満

2023年と2024年は昨年の新規供給がわずかであった反動もあり、2010年以来の新規供給量が予定されており、空室率の上昇が懸念されるが、今のところ大きな影響はみられてはいない。また、成約率も高水準にとどまっており、一部物件を除きリーシング状況は概ね好調にある。今後は二次空室などで一時的に空室率の上昇が考えられるため注意が必要といえる。

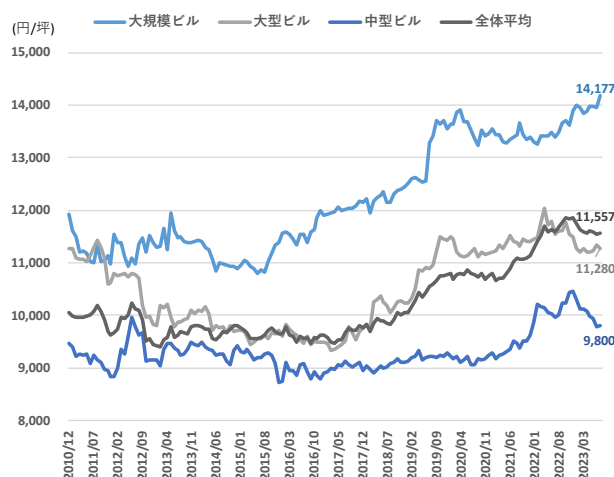
三幸エスレートによると、仙台市の募集賃料は2016年頃から、概ね右肩上がりでも推移している。駅東口エリアは供給も少なく、比較的築浅の物件が多いこともあり、平均募集賃料は8月時点で13,063円(坪、共益費込)となっている。一方、駅西口エリアは築古の物件が多いことから8月の平均募集賃料11,743円(同)と、駅東口エリアと比べると低くなっている。

現状では、新規供給によるオフィス需給の緩みはさほどみられておらず、築古の物件の建て替えなどともあわせて今後の賃料水準の上昇が期待される。

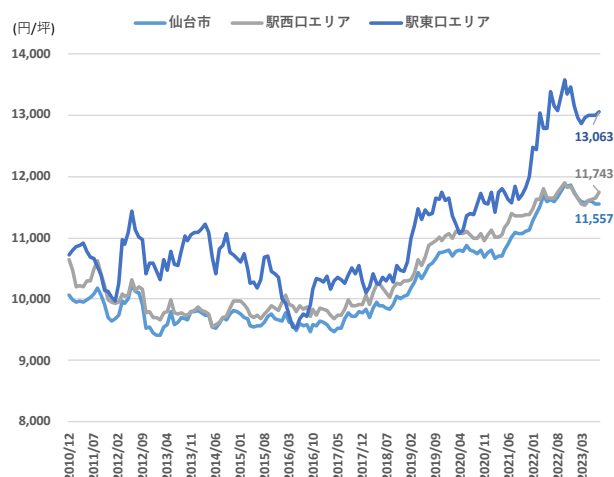
仙台市内の実質のトップレントは「仙台マークワン(2008年竣工)」と「JR仙台イーストゲートビル(2021年竣工)」の坪25,000円程度となっている。

1フロアあたりの面積が100~200坪程度の物件は少なく、比較的広い物件を借りたい企業は増床していた。一方、100坪以下の小さな物件の空室は増加していたこともあり、中型ビル(50坪以上100坪未満)の募集賃料は下落がみられる。

仙台市の規模別募集賃料



仙台市とエリア別の募集賃料



出典) 三幸エスレート

(注) 基準階1フロアの面積が大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上200坪未満、中型ビル: 50坪以上100坪未満

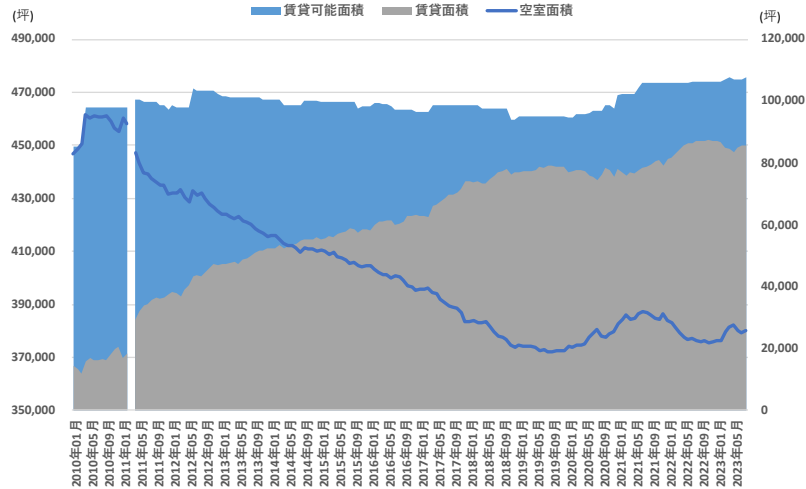
2. 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

三鬼商事によると、仙台ビジネス地区の賃貸可能面積は、2012年以降大きな新規供給がなかったため、増加の動きはほとんどみられなかったが、2020年・2021年で上昇しており、2023年8月時点では475,685坪となっている。

賃貸面積は、2020年頃までは増加傾向にあり、その後新型コロナウイルスの流行によって一度は減少したものの再度増加していた。2023年に入ってから新規供給によってわずかに低下傾向にあり、6月と7月では微増傾向にあったが、足元では微減の449,882坪となっている。

空室面積についても、コロナ禍により一時的に増加していたが、2022年初め頃より減少・横ばいとなっていた。新規供給により2023年5月では27,503坪と1月時点と比較すると5,000坪程度増加していたが、8月時点では25,803坪と減少している。

仙台ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



出典) 三鬼商事

(注) 2011年3月は東日本大震災の影響により未公表

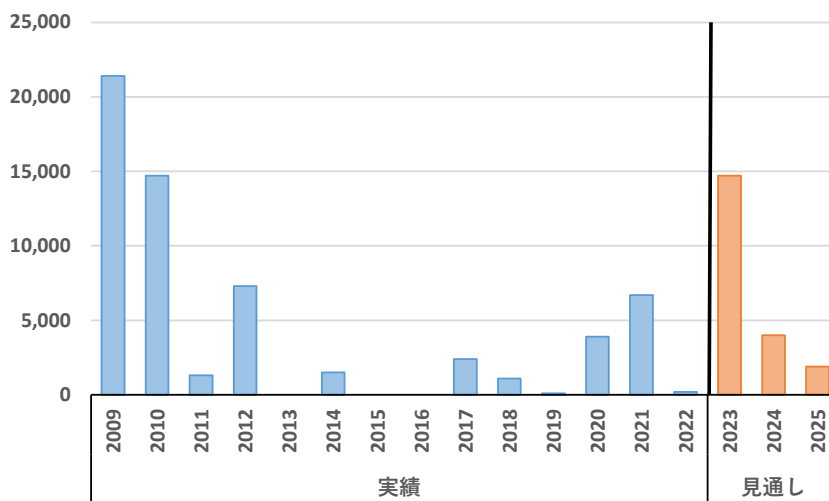
3. 新規供給見通し

三幸エスレートによると2023年の新規供給量は14,000坪と13年ぶりに10,000坪を超える見込みとしている。2024年は4,000坪であるが、こちらは2020年と同水準となる見込みである。

2023年は9月までに「T-PLUS 仙台広瀬通(4月竣工)」、「ヨドバシ仙台第一ビル(6月竣工)」、「M.BALANCE 仙台一番町(8月竣工)」などが竣工している。年内には「仙台中央ビル(9月竣工予定)」、「ウッドライズ仙台(11月竣工予定)」、「アーバンネット仙台中央ビル(11月竣工予定)」が、2024年には「仙台KSビル(1月竣工予定)」、「T-PLUS 仙台(1月竣工予定)」の竣工が予定されている。

駅西口のオフィスエリアでは、「T-PLUS 仙台」や「アーバンネット仙台中央ビル」、2025年竣工予定の「(仮称)仙台中央三丁目プロジェクト」にみられるように南町通より南側に新規供給物件が多くみられる。

仙台市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エスレート、(注) 2022年は予測値含む

4. その他

コロナ禍からの経済正常化に伴い、仙台市内でも人通りが回復しつつある。駅西口前のアーケード街(ハピナ名掛丁商店街、クリスロード商店街)でも人出が戻ってきているが、東二番丁通りを超えた場所や国分町においては戻りはまだ鈍くなっている。

売買についても堅調で、東京都心などで売買価格の高騰により取得を控える投資家などが仙台市の物件を視野に入れている動きもみられる。J-REITによるオフィス物件の取得件数も2019年、2020年は各年1件、2022年は2件、2023年では8月までで1件となっている。

駅西口エリアでは築古の物件が多くなっているが、建築費の高騰によって建替えや耐震補強ができない建物も多く、コスト高が落ち着いたタイミングでの既存ビルの開発動向に注意したい。

仙台市では行政も「老朽建築物の建替えと企業立地の促進」に力をいれており、2019年7月から「せんだい都心再構築プロジェクト」が始動している。第1弾の政策では「仙台市都心部建替え促進助成金制度の創設」、「高機能オフィスの整備に着目した容積率の緩和」、「企業誘致体制の強化と助成制度の拡充」などがある。この制度を利用して、前述の「ウッドライズ仙台」、「T-PLUS 仙台」、「アーバンネット仙台中央ビル」、「(仮称)仙台中央三丁目プロジェクト」などが建設されている。SDGsへの関心が高まっているなか、特に「ウッドライズ仙台」は構造材や外装に木材を取り入れた特徴的なオフィスとなっており、注目される物件となっている。

一部物件ではリーシング活動が苦戦しているものの総じて好調にあり、大量供給が始まっているが成約率は高水準にあり、空室率も現状では大きな影響はみられていない。ただし、今後、二次空室などにより上昇することが懸念されるため注意が必要になるものと思われる。

生産年齢人口の減少や足元のコスト高など懸念事項もあるが、行政の後押しや多様な投資家による資金の流入も考えられ、今後もマーケット全体としては堅調に推移していくものと考えられる。

