



仙台市オフィスレポート

2024年9月

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

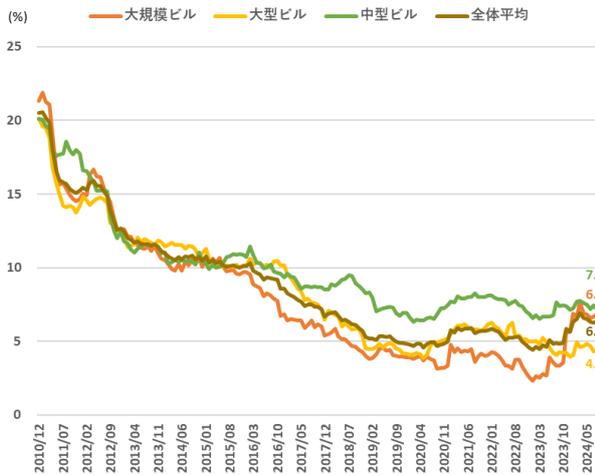
- ・仙台市内のオフィス市況は堅調に推移している。2023年は過去10年分の合計と同程度の大量供給があり、2024年の1月にも新規供給があった。それにもない、空室率も一時は上昇したが、4月以降低下に転じ足元では横ばい傾向となっている。
- ・オフィス需要は人材獲得の強化などを背景に堅調にみられており、来年からは供給も落ち着くことから、今後も空室率は低下・横ばい傾向で推移していくことが考えられる。
- ・募集賃料はわずかに下落傾向にある。仙台駅西口の人气が継続しているが、供給量の少なさや新築物件が多いことから平均募集賃料は駅東口のほうが高くなっている。

1. 空室率・賃料

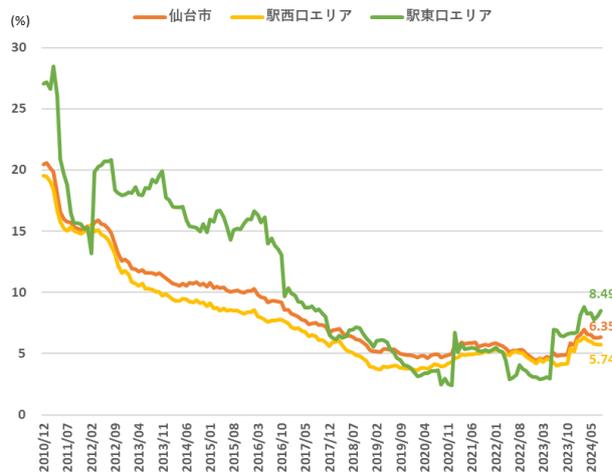
2023年は13年ぶりとなる大量の新規供給があり、仙台市の空室率は2023年10月以降悪化傾向にあったが、2024年4月からは改善している。1月には「T-PLUS 仙台」、2月は「仙台KSビル」が空室を残したまま竣工したこともあり、三幸エスレートによると、2024年3月には6.94%まで上昇していた。しかし、底堅いオフィス需要を背景に足元8月時点では6.35%と低下傾向がみられており、昨年の新規供給の影響も落ち着きつつあることがうかがえる。

新規供給物件の中心となった大規模ビルの空室率は2023年11月に前月比+2.04ポイントとなる5.59%と大きく悪化し、2024年3月には7.63%まで上昇したが、以降は改善傾向がみられている。一方で、大型ビル・中型ビルは概ね横ばい傾向が継続しており、二次空室はみられていない。これは、人材採用の強

仙台市の規模別空室率



仙台のエリア別の空室率



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



化を目的とした館内増床や建て替え物件からの移転、郊外からの移転など前向きな需要がマーケット全体でみられていることが要因となっている。

今後の空室率は改善傾向が進む可能性がうかがえる。現状でも品薄感が強く、後程詳細に扱うが、来年の供給量が少ないこともあり 2025・26 年は需給が引き締まることが考えられる。一方、新築ビルの供給量が少ないことから、マーケットの活性化という点では懸念が残る。

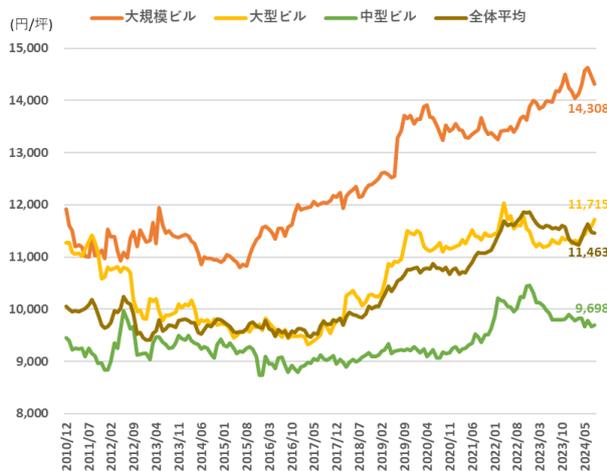
三幸エスレートによると、募集賃料は 2023 年 11 月から 2024 年 3 月までは下落傾向にあった。4 月以降は回復傾向にあったが、足元 8 月では 2 か月連続での下落となる 11,463 円 (坪、共益費込み) となった。

下記右図にあるエリア別では、駅西口の人気は継続しているが、築浅物件が多いことや供給量が少ないこともあり駅東口のほうが平均募集賃料は高くなっている。また、「ヨドバシ仙台第一ビル」が相場よりも高めの賃料設定で募集をかけていることも影響しており、足元では 13,357 円 (同) となっている。

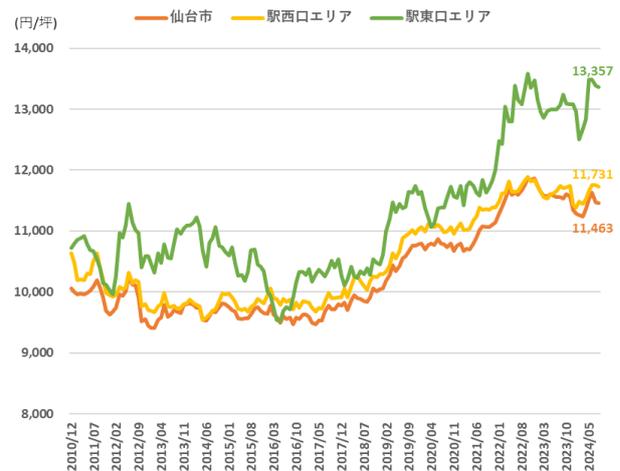
足元での賃料増額の動きはマーケット全体ではみられないものの、これまで相場よりも低い水準で貸していたビルで平均に戻すような動きは継続してみられている。

新築ビルの募集賃料水準は、17,000～23,000 円 (坪、ヨドバシ仙台第一ビルを除く) 程度となっている。オフィス需要は好調にあるものの、今後の賃料推移には不透明感が残る。来年に供給が予定されている新築ビルに対する需要がどのくらい残存しているかが懸念されるが、それらにも継続して引き合いがみられれば、募集賃料も上昇に転じることが考えられる。

仙台市の規模別募集賃料



仙台市のエリア別の募集賃料



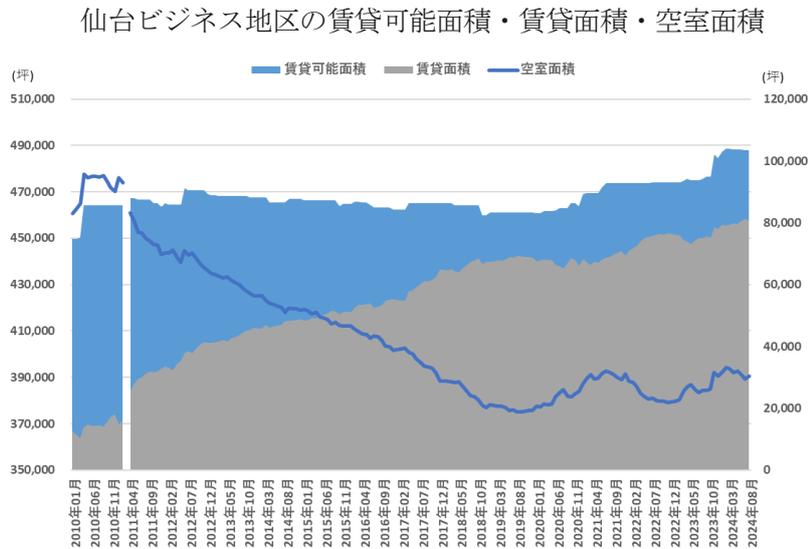
出典) 三幸エスレート

(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、2020年・2021年にも上昇していたが、2023年11月には大きく上昇し、足元2024年8月時点では487,924坪となっている。昨年11月の大幅な供給増加は「アーバンネット仙台中央ビル」が竣工したことに起因しており、当該ビルの貸床総面積はおよそ7,400坪と、2010年竣工の「仙台トラストタワー」以降で最も大きな面積のビルとなった。

前述のとおり、需要は底堅く二次空室の発生も少ない傾向にあるが、足元の賃貸面積は8月で457,580坪と前月比▲0.18%とわずかに減少した。それにともない、空室面積も低下傾向にあったが、8月では30,344坪(前月比+2.76%)と上昇した。



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

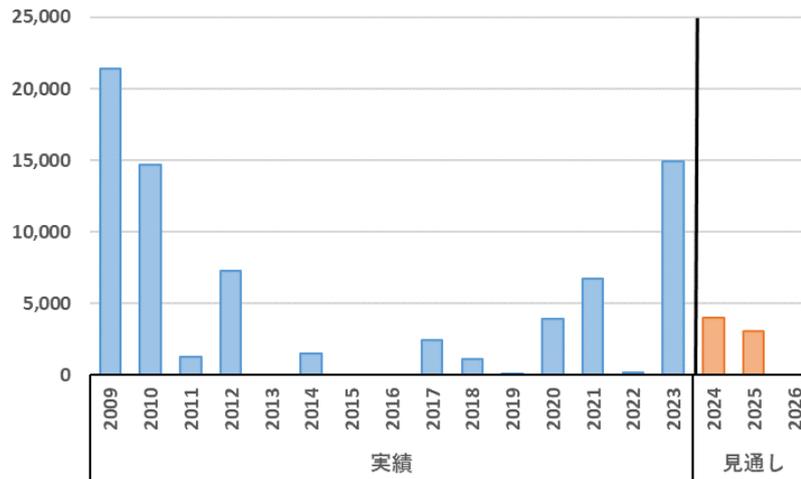
3. 新規供給見通し

三幸エスレートによると、昨年の新規供給はおよそ15,000坪と13年ぶりに10,000坪を超えた。2024年は4,000坪、2025年は3,100坪と新規供給は少なくなる見込みとしている。

すでに2024年に供給が予定されていたビルは竣工しており、1月に「T-PLUS 仙台」、2月に「仙台KSビル」が竣工したが、どちらも空室を残しての竣工となった。2025年は5月に延べ床面積が3,000坪を超える「NANT 仙台南町」が竣工予定となっている。図中では2026年は供給がない見込みであるものの、詳細はまだ未定となっているが開発プロジェクトも予定されている。

2026年には、「(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画」や「(仮称)仙台市青葉区PJ」などが予定されている。また、2028年以降では、既に建替え工事が着工している仙台市役所本庁舎前の「仙台第一生命ビル」(通称、黒ビル)の建て替えが発表されている。その他にも「(仮称)一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業」として、電力ビルと明治安田生命仙台一番町ビルなどの建て替えプロジェクトが予定されている。

仙台市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エステート、(注) 2023 年は予測値含む

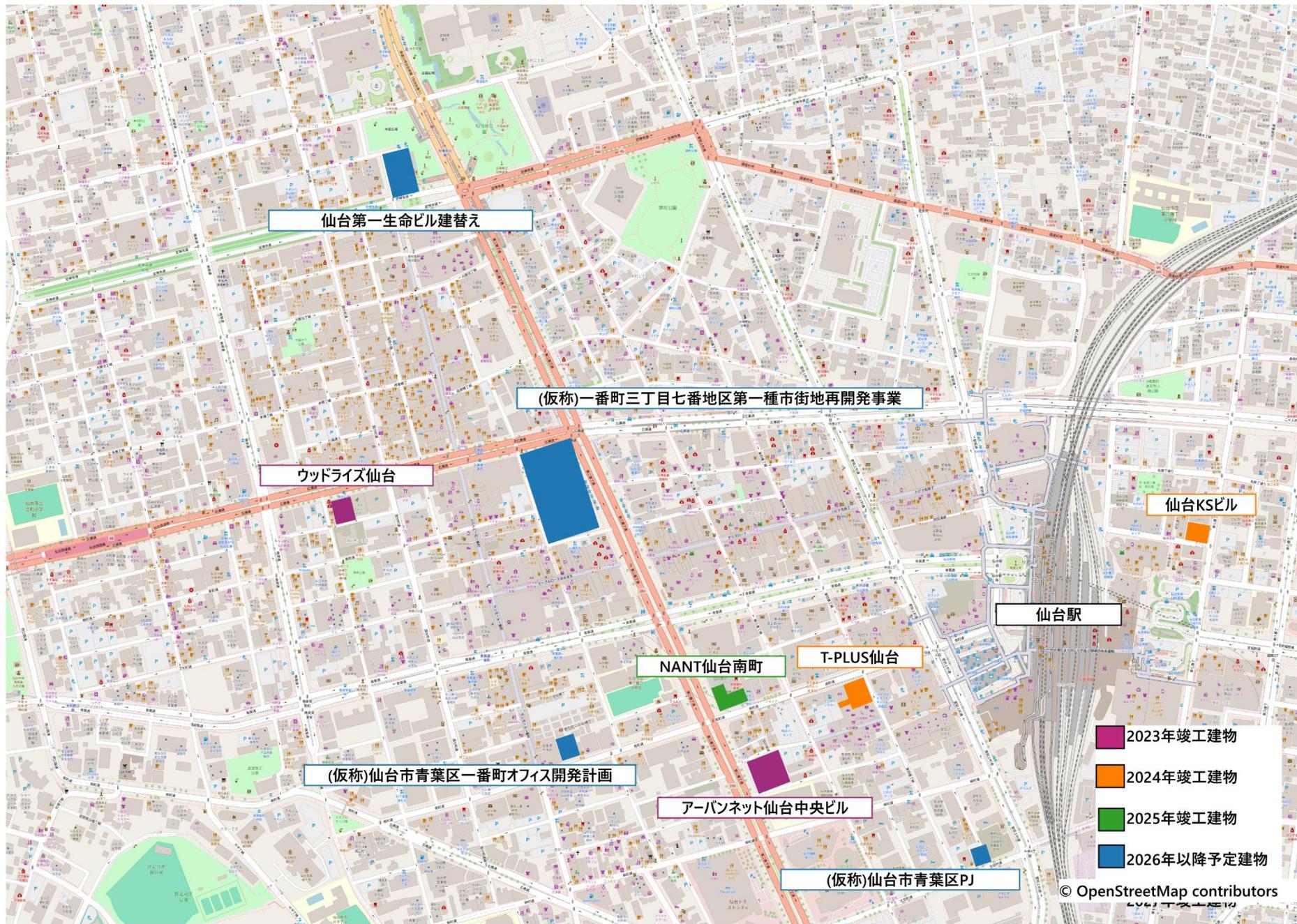
4. その他

仙台市では企業誘致や再開発を目的として、容積率の緩和・助成金の交付などが受けられる「せんだい都心再構築プロジェクト」の延長を決めた。当初は2023年度末までに認可を受ける必要があったが、2030年度までとした。これにより、「仙台第一生命ビル」の建て替えなども利用を見込んでいるとしている。

前述の通り、2025・26年は新規供給が少なくなる見込みであるが、これは建築費高騰の影響も考えられる。全国的に建築費は上昇しており、いまだに天井感がみられない。その中で想定している収益が見込めず、仙台においても延期を検討する案件もみられている。人件費含めた建築コストの動向については今後に関心が集まるポイントになると思われる。

売買市況では、買い手からの引き合いはみられるものの、マーケット自体の供給が少ない状況となっている。J-REITによるオフィス物件の取得数も2022年は2件、2023年は1件、2024年も8月までで1件となっている。オフィスアセットの買い手に大きな変化はみられず、国内不動産社会や私募REITが多くなっており、外資系企業からの引き合いはあまりみられていない。東京都内の物件価格が上昇しており、想定している利回り感と合わず仙台まで視線を広げている傾向がうかがえるが、物件の選別は継続しており、築浅・駅近の物件が投資対象となっている。一方、東北地方における外資系企業の選好は物流施設などで高まっており、セクターで投資物件を選別する傾向がみられている。

7月の金融政策決定会合で追加の利上げが決定されたが、事前に折込済みということもあり、金利を敏感に気にしている投資家はまだ少ないとの声も聞こえる。諸外国と比べると日本は未だ低金利環境にあり、借入コストへの影響もまだ小さいことから吸収が可能な範囲にあることが考えられる。



- 2023年竣工建物
- 2024年竣工建物
- 2025年竣工建物
- 2026年以降予定建物

© OpenStreetMap contributors
 大和不動産鑑定株式会社