

オフィスマーケット 予測レポート

仙台市

今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2020年第2四半期（4 - 6月期）

空室率

景気後退によるオフィス需要への影響は限定的 2021年以降は緩やかな低下傾向へ

予測結果に関して

ニッセイ基礎研究所の経済見通し（8月18日）に基づき、空室率は2021年第2四半期4.3%、2022年同期が3.8%、2023年同期は3.1%と予測する。仙台のオフィスマーケットは企業の支店需要が中心であり、景気後退によるオフィス需要への直接的な影響は限定的とみられ、ネット・アブソープションは小幅なマイナスに止まる可能性が高い。今期の空室率は前期から横ばいの4.5%、来期は0.4ポイントの低下が見込まれる。2021年第1四半期は「J」R仙台イーストゲートビル」の竣工で空室率は上昇するが、その後は新規供給が低水準に止まるため、低下傾向が続くと予測する。

予測モデルに関して

オフィスビル総合研究所では三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率を四半期単位で予測しています。空室率予測モデルの変数には新規供給面積、現空面積が含まれます。

分析エリア：仙台市
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
分析期間：1994年1月以降
予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



実績値← →予測値

	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2
空室率 (%)	4.5	4.5	4.1	4.1	4.5	4.3	4.0	3.8	4.1	3.8	3.5	3.2	3.4	3.1
新規供給 (坪)	1,200	1,000	0	1,700	5,200	0	1,900	0	0	0	0	0	0	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	-200	-100	1,700	2,000	3,100	700	3,300	1,000	-1,500	1,200	1,800	1,300	-1,200	1,400

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>