

再開発と産業投資が動かす 仙台圏の不動産市場の現在地

再開発の進展と産業投資の拡大を背景に、仙台圏の不動産市場が新たな局面を迎えている。地価は上昇基調を維持し、物流やオフィス、ホテルなど幅広い分野で動きが活発化する一方、住宅や商業には構造的な課題も残る。市場の現状と今後のポイントを、アセットブレインズ仙台ネットワーク佐々木正之事務局長に聞いた。



アセットブレインズ
仙台ネットワーク
事務局長 佐々木 正之 氏

ささき まさゆき 1953年仙台市生まれ。76年東北学院大学法学部卒業。89年ナカリ㈱グループの不動産会社ナカリエステート取締役就任。98年資産活用コンサルタント組織「アセットブレインズ仙台ネットワーク」を設立、事務局長を務める

地価は堅調、取引は慎重

2025年秋時点の仙台圏の不動産市場は、全国的な地価上昇基調の中で引き続き堅調に推移しています。宮城県は全用途平均で1.8%上昇し13年連続で上昇です。仙台市中心部では再開発構想やオフィス需要の底堅さが評価され、商業地は7.6%と大幅な伸びを示しています。

一方で土地・建物の売買登記件数は前年を下回り、取引量はやや減少傾向にあります。土地の高止まり、建設コスト高騰、金利上昇の影響で、買主の購入意欲が慎重になり、成約までに時間がかかったとみられています。

住宅・賃貸は二極化が進行

住宅着工戸数は大きく減少し、

持家・貸家ともに前年割れが続きました。

新築分譲マンションは全国的に供給減少と価格上昇が進む中、仙台圏では25年上期は433戸と前年同水準を維持しています。

賃貸住宅市場では入居率88%前後が7年間続く安定した需要構造が続く一方、供給過多の影響も表面化し、新築偏重や築古物件の競争力低下が課題となっています。法人需要の減少や学生需要の伸び悩みも見られ、利便性の高い中心部や沿線エリアを希望する傾向が強まっており、エリア間競争は激しさを増しています。

オフィス市場は回復局面へ

仙台市のオフィス市場では空室率が改善し、賃料も緩やかに上昇しています。企業の分室設置や事

仙台圏の事業用不動産取引状況（2025年9月現在）単位：億円

	2020年	2021	2022	2023	2024	25(9月まで)
件数	51	61	105	84	87	58
金額	616.6	591.6	1311.7	934.8	1176.35	821.72
平均価格	12	9.7	12.5	11.1	13.2	14.2

業拡大に伴う移転が増え、実需が回復してきたことが背景にあります。ただし、新規供給は限られています。24年の2棟1万9801平方メートルに対して、25年が1棟1万1657平方メートル、26年は1棟3681平方メートル、27年1棟1万1300平方メートルの供給予定となっております。今後は老朽ビルの建て替えや、働きやすさや防災性を重視したオフィス整備が求められます。

商業は「駅前集中」が継続

中心市街地の商業環境は回復傾向にあります。アーケード街の空き店舗は減少し、人通りも増加し、特に週末の回復が顕著です。一方で、仙台駅

周辺への集客集中は変わらず、駅から離れたエリアでは賃料や集客に課題が残ります。回遊性を高める仕掛けが引き続き求められています。

物流・工業立地が市場を支え

物流施設は25年も積極的な投資が継続し、大規模倉庫の新設が相次ぎました。特に名取、岩沼、扇町、富谷などで複数の大型開発が進行し、全国的にも地方中核都市としての地位を強めています。半導体関連を中心とした工場立

地も旺盛で、東京エレクトロンをはじめとする製造系企業の新棟計画が続く、サプライチェーン再編の受け皿として仙台圏の工業団地が注目されていると言えます。

都心再開発が街の姿を変える

仙台市内では、都心再開発プロジェクトが進展しており、アーバンネット仙台中央ビルをはじめ複数の大規模開発が「せんだい都心再開発プロジェクト認定」事業として動いています。

せんだい都心再開発プロジェクトの施策を活用する第一生命ビル建替え（28年完成予定）、読売仙台ビル建替え（29年度完成予定）、以降、東北電力ビル建替えが続き、

中心部での再開発案件は長期的な都心機能更新を促し、オフィス・商業・ホテルの再配置を進める重要な局面にあります。

市役所本庁舎建替えや音楽ホール整備など公共施設の更新も都市機能強化に寄与するでしょう。

ホテル供給増で観光需要取込む

ホテル開発では、メトロポリタシリーズを含む複数の新築計画が進行し、訪日客増加とビジネス需要の回復を背景に供給拡大が続いています。

26年竣工の（仮）ホテルメトロポリタンベース仙台と（仮）仙台市青葉区プロジェクト、27年竣工の（仮）仙台コンドミニアムホテルと（仮）ビジネスホテル黒川郡まほろば、28年に（仮）アパホテル仙台広瀬駅前、29年に（仮）青葉区一番町プロジェクトと続き、中規模〜大規模まで幅広いプロジェクトが予定され、仙台圏の宿泊市場は再び成長軌道に入る見通しです。

投資対象としての魅力が維持

投資市場では、東北全体のJ-REIT保有資産は3433億円、宮城県だけで2775億円に達し、物流・オフィス・住宅を中

心に安定した取得・売却が行われています。25年は取得2件28億円、売却9件152億円で、売却超過の展開となりました。

仙台圏の事業用不動産取引は約822億円と前年並みで、利回り確保志向の中でも投資対象としての魅力が維持されています。

特色としては、首都圏資本の不動産関係者の購入ウエイトが増加し、一般事業法人の取得が減少していることが挙げられます。一方、物件売却のタイミングを見計らった一般事業法人の売主が増加しています。

成長を持続できるか

総じて、仙台圏の不動産市場は、地価上昇、産業投資、都心再開発を軸に多様なプレイヤーが参入する活況状態にあり、一方で住宅供給の過剰感や賃貸市場の二極化、中心市街地の商業活性化など、構造的課題も併存しています。

今後は再開発プロジェクトの進捗と産業投資の拡大が都市圏全体の成長を左右する重要な要因となります。

都市全体の価値向上につなげられるかがポイントで、官民連携による戦略的な都市づくりが問われています。