

### オフィスマーケット

2025年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 5カ月ぶりに小幅に上昇 「大型」は0.6ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.05ポイントの5.69%となり、5カ月ぶりに前月から小幅に上昇した。新築ビルに移転したテナントの比較的大口の二次空室が現空となっている。規模別では「大型」が前月比プラス0.6ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの7.06%だった。オフィス需要は底堅い一方、新規供給は低水準で二次空室も限定的なことから募集床の品薄感が強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
空室率	6.07%	6.01%	5.78%	5.64%	5.69%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	↓	→
潜在空室率	7.33%	7.31%	7.21%	7.01%	7.06%

資料1 規模別空室率



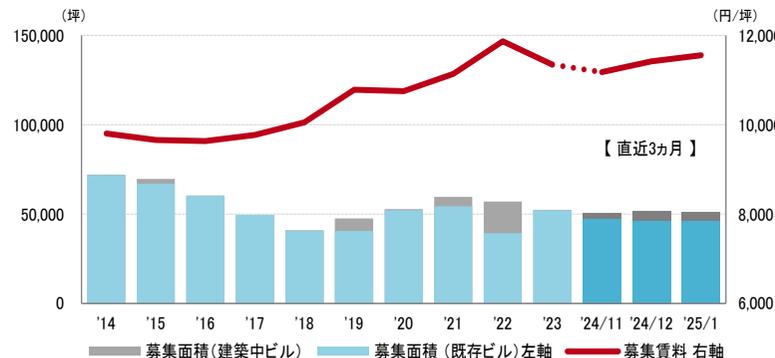
	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
大規模ビル	6.4%	6.4%	6.0%	5.6%	5.3%
大型ビル	4.2%	3.8%	3.8%	4.0%	4.6%
中型ビル	7.1%	7.0%	6.7%	6.9%	7.0%

#### 募集賃料 3カ月連続で小幅に上昇 募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

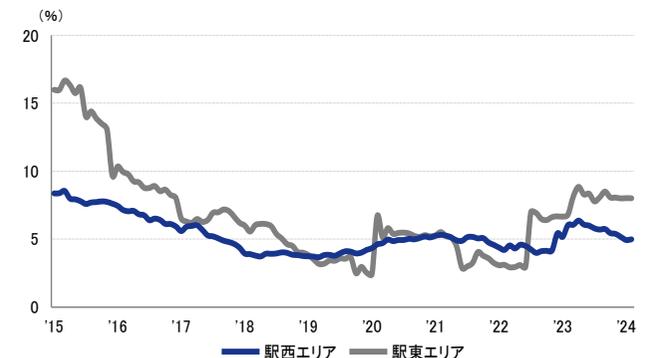
募集賃料は前月比プラス137円/坪の11,548円/坪となった。3カ月連続で小幅に上昇したものの、募集条件を見直す動きはマーケットに広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集賃料 (共益費込)	11,253円/坪	11,133円/坪	11,175円/坪	11,411円/坪	11,548円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	↑	↑
募集面積	49,303坪	50,030坪	50,310坪	51,460坪	50,897坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
駅西エリア	5.4%	5.4%	5.2%	4.9%	5.0%
駅東エリア	8.1%	8.1%	8.0%	8.0%	8.0%

#### 支店長の視点

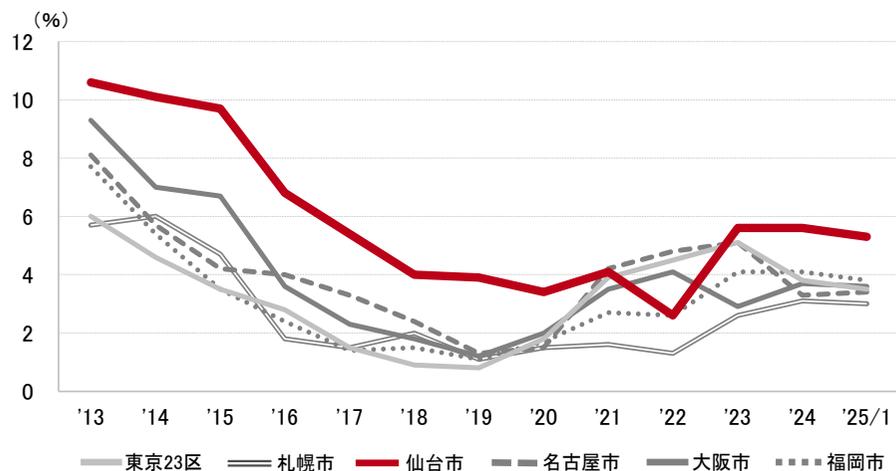
駅西エリアの建築中ビル「(仮)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画」で募集が正式に開始されている。仙台市の都心再構築プロジェクト第7号として認定され、容積率200%が上乗せされている。公開空地や屋上テラス等のアメニティも設けられ、2027年3月に竣工を予定する。大規模ビルの竣工予定は2025年に1棟あるものの、その後は当該ビル1棟であり、移転を検討するテナントの注目を集めるとみられる。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※統計開始日：1994年1月1日

2025年1月末現在および各年12月31日時点

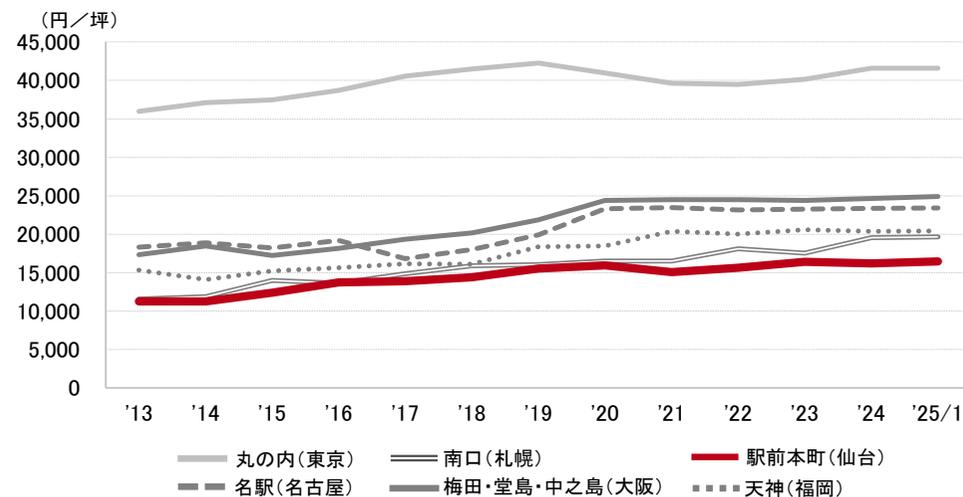
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.5%	3.0%	5.3%	3.4%	3.6%	3.8%



### 募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
41,576 円/坪	19,633 円/坪	16,483 円/坪	23,404 円/坪	24,885 円/坪	20,446 円/坪



### エリア別募集賃料 (円/坪)

仙台	大規模	大型	中型	小型
駅前本町	16,483	14,617	11,304	10,393
一番町周辺	13,594	10,162	10,474	10,167
県庁周辺	12,857	10,182	9,201	7,748
五橋	13,500	9,500	8,750	6,500
駅東	16,636	12,189	10,185	11,541
泉中央	15,500	10,167	8,323	6,667
流通・その他	8,870	8,164	7,846	9,000
募集面積 (坪)	20,977	9,254	8,017	4,584
募集棟数	64	79	133	110

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,431	7,375	8,000
八戸市	7,500	6,977	8,167	-
盛岡市	11,688	9,143	8,600	8,642
秋田市	10,200	9,254	8,020	7,412
山形市	11,750	8,938	8,483	-
福島市	11,000	8,182	8,476	5,673
郡山市	15,733	10,038	10,953	10,333
募集面積 (坪)	4,646	12,676	7,749	2,426
募集棟数	23	86	77	45

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)  
 ・大型 (100坪以上200坪未満)  
 ・中型 (50坪以上100坪未満)  
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 募集賃料：共益費込  
 ※ 外税表示

※ 「-」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します