

オフィスマーケット

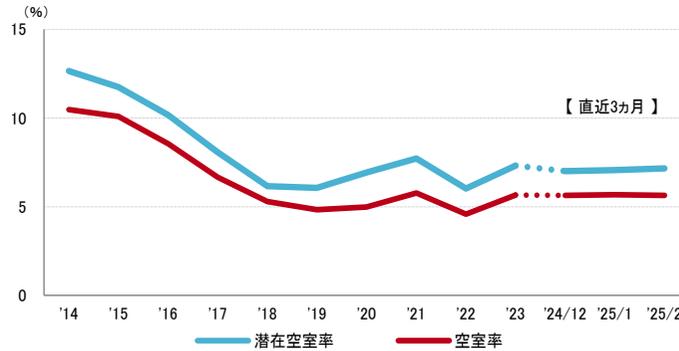
2025年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 大口の募集床は限定的な状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの5.64%となり、前月から小幅に低下した。主要エリア内での移転や集約により空室が生じた一方、新規開設等により空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比プラス0.10ポイントの7.16%だった。オフィス需要は前向きな移転を中心に堅調な一方、募集床の品薄感が強まっており、大口の面積帯は限定的な状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	6.01%	5.78%	5.64%	5.69%	5.64%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	→	→
潜在空室率	7.31%	7.21%	7.01%	7.06%	7.16%

資料1 規模別空室率



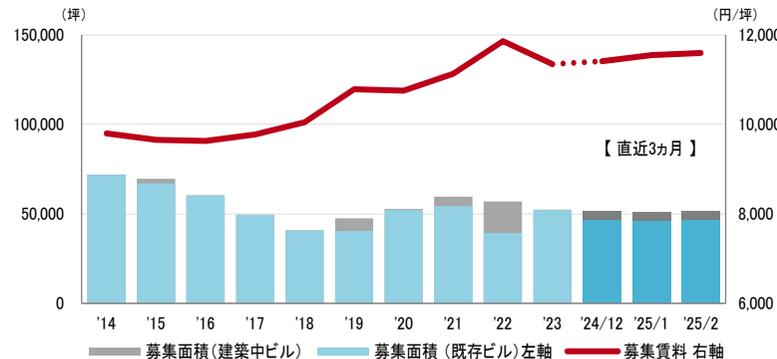
	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
大規模ビル	6.4%	6.0%	5.6%	5.3%	5.4%
大型ビル	3.8%	3.8%	4.0%	4.6%	4.4%
中型ビル	7.0%	6.7%	6.9%	7.0%	6.9%

募集賃料 4か月連続で小幅に上昇 条件引き上げの動きは広がらず

図表2

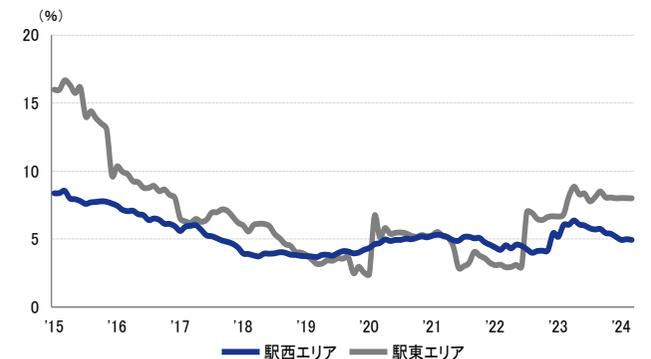
募集賃料は前月比プラス51円/坪の11,599円/坪となった。4か月連続で小幅に上昇したものの、募集条件を引き上げる動きは広がっていない。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料 (円/坪)	11,133	11,175	11,411	11,548	11,599
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	↑
募集面積 (坪)	50,030	50,310	51,460	50,897	51,285

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
駅西エリア	5.4%	5.2%	4.9%	5.0%	4.9%
駅東エリア	8.1%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%

支店長の視点

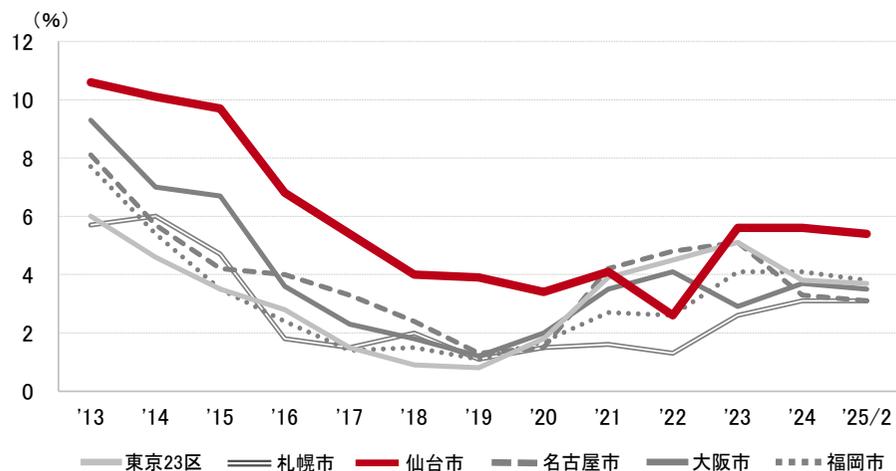
青葉通り沿いの「読売仙台ビル」の建替え方針が決まった。入居していた商業施設イオンは2月末で閉店しており、周辺との一体再開発となる模様だ。駅西エリアでは「電力ビル」周辺の再開発も予定されている。これら再開発によりストックの更新が進むと同時に、周辺エリアからの流入を含めオフィス需要が喚起されることが期待される。

※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2月末現在および各年12月31日時点

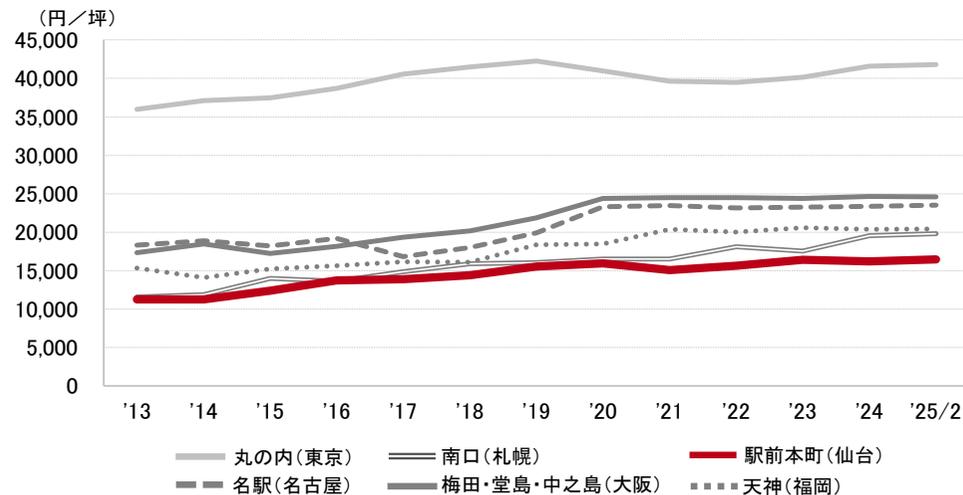
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.7%	3.1%	5.4%	3.1%	3.5%	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)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 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	16,453	14,809	11,552	10,393
一番町周辺	13,618	10,162	10,580	10,167
県庁周辺	13,333	10,017	8,972	9,155
五橋	13,500	9,500	9,000	6,500
駅東	15,700	12,189	10,166	11,156
泉中央	15,500	10,167	8,298	5,875
流通・その他	8,870	8,164	7,827	9,000
募集面積 (坪)	21,236	9,301	8,077	4,647
募集棟数	64	80	134	112

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,502	7,500	8,000
八戸市	7,500	6,977	8,167	-
盛岡市	11,688	9,312	8,600	8,312
秋田市	10,200	9,317	8,020	7,412
山形市	11,750	8,938	9,750	-
福島市	11,000	8,182	8,476	5,673
郡山市	15,733	10,209	10,953	10,333
募集面積 (坪)	4,685	12,547	7,864	2,337
募集棟数	24	84	78	44

※ 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