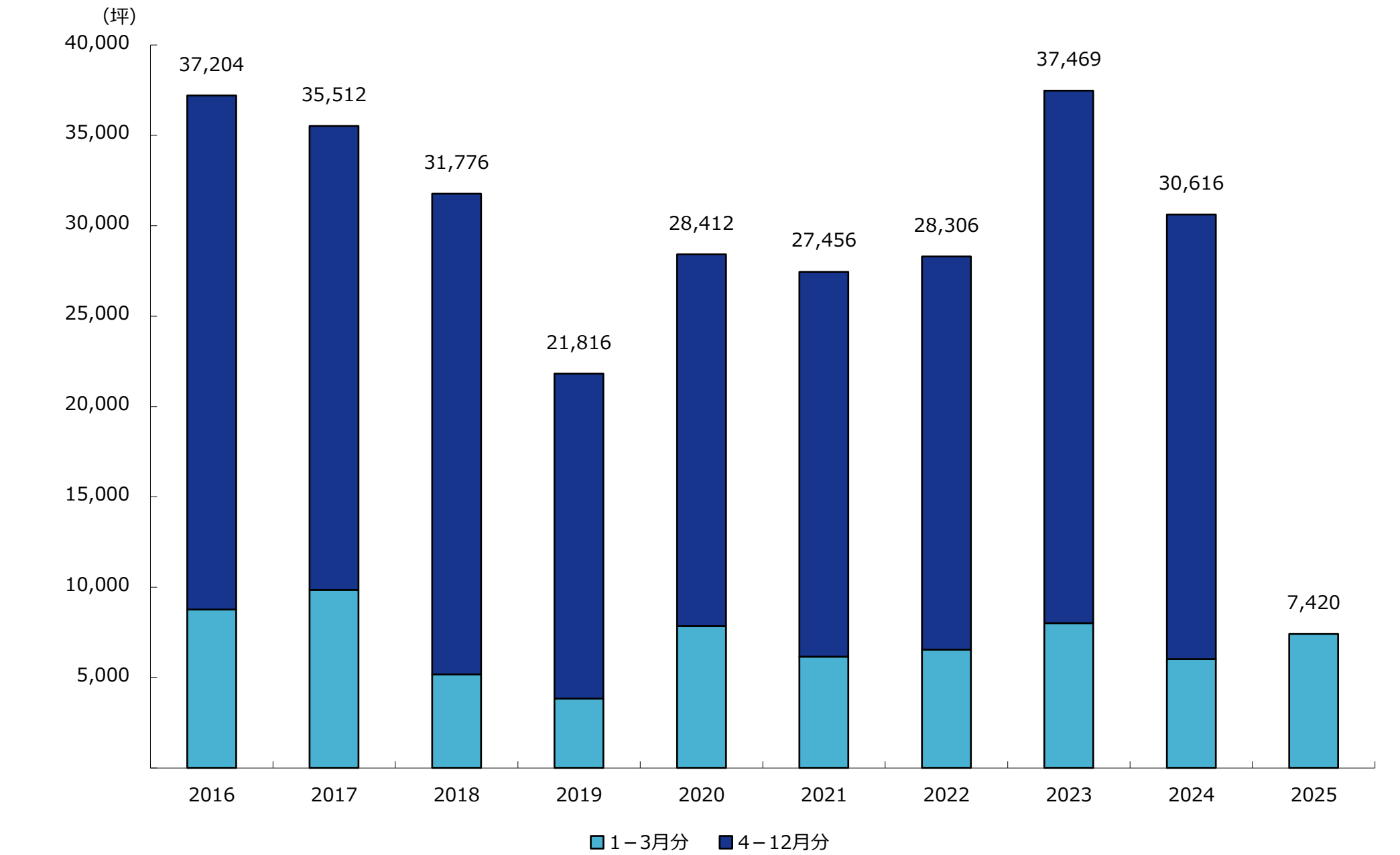


仙台市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

- 成約面積の動き ・ ・ 2025年3月の成約面積は 2,728坪で、前月を2,026坪（288.6%）上回った。前年同月比では326坪（13.6%）のプラスだった。
- 成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は7,420坪。その内、未竣工ビル（建築中）は262坪（3.5%）、竣工済ビルは7,158坪（96.5%）。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2023年	2,558	2,517	2,939	8,014	5,622	4,186	2,611	2,509	4,140	1,943	2,212	3,398	2,834	37,469
2024年	1,352	2,273	2,402	6,027	3,019	1,919	2,078	2,933	2,119	4,315	3,806	2,310	2,090	30,616
2025年	3,990	702	2,728	7,420	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,420

竣工済ビル	2023年	2024年	2025年
1月	2,558	1,352	3,812
2月	2,037	2,195	618
3月	2,939	2,402	2,728
小計	7,534	5,949	7,158
4月	5,093	3,019	-
5月	2,164	1,919	-
6月	2,488	2,078	-
7月	2,410	2,933	-
8月	2,836	2,119	-
9月	957	4,315	-
1 0月	2,212	3,806	-
1 1月	2,877	2,310	-
1 2月	2,834	2,064	-
合計	31,405	30,512	7,158

未竣工ビル	2023年	2024年	2025年
1月	0	0	178
2月	480	78	84
3月	0	0	0
小計	480	78	262
4月	529	0	-
5月	2,022	0	-
6月	123	0	-
7月	99	0	-
8月	1,304	0	-
9月	986	0	-
1 0月	0	0	-
1 1月	521	0	-
1 2月	0	26	-
合計	6,064	104	262

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

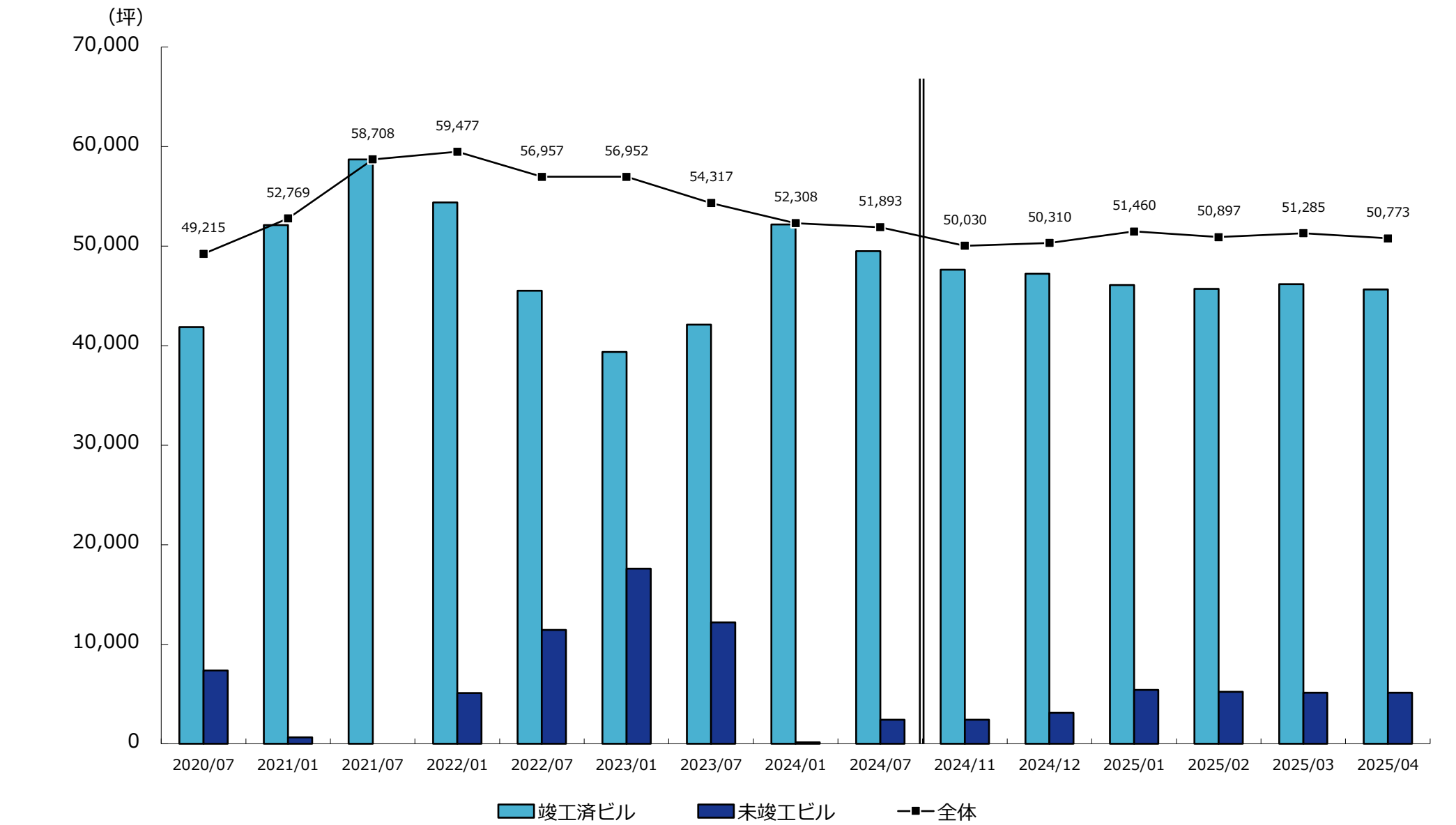
- 募集ビル全体の動き

2025年4月1日時点の募集中在庫面積は50,773坪（471棟）で、前月より512坪（1.0%）減少した。
- 竣工済のビルの動き

当月は45,649坪（468棟）で、前月より512坪（1.1%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は89.9%。
- 未竣工のビルの動き

当月は5,124坪（3棟）で、前月比横這い。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は10.1%。

募集中在庫面積の推移



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7
募集ビル全体	59,477	56,957	56,952	54,317	52,308	51,893
(棟数)	526	500	483	482	476	476

竣工済ビル計	54,379	45,511	39,368	42,111	52,172	49,479
未竣工ビル計	5,098	11,446	17,584	12,206	136	2,414

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	1,186	0	134	3,252	12,153	7,634
竣工済一年以上	53,193	45,511	39,234	38,859	40,019	41,845

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	4,107	7,431	0	0	0	0
一年以内の竣工	991	4,015	17,584	12,206	136	2,414

	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集ビル全体	50,030	50,310	51,460	50,897	51,285	50,773
(棟数)	484	472	468	470	473	471

竣工済ビル計	47,616	47,217	46,064	45,689	46,161	45,649
未竣工ビル計	2,414	3,093	5,396	5,208	5,124	5,124

竣工済一年以内	2,265	2,265	1,077	198	171	171
竣工済一年以上	45,351	44,952	44,987	45,491	45,990	45,478

一年以上先の竣工	0	679	2,303	2,303	2,303	2,303
一年以内の竣工	2,414	2,414	3,093	2,905	2,821	2,821

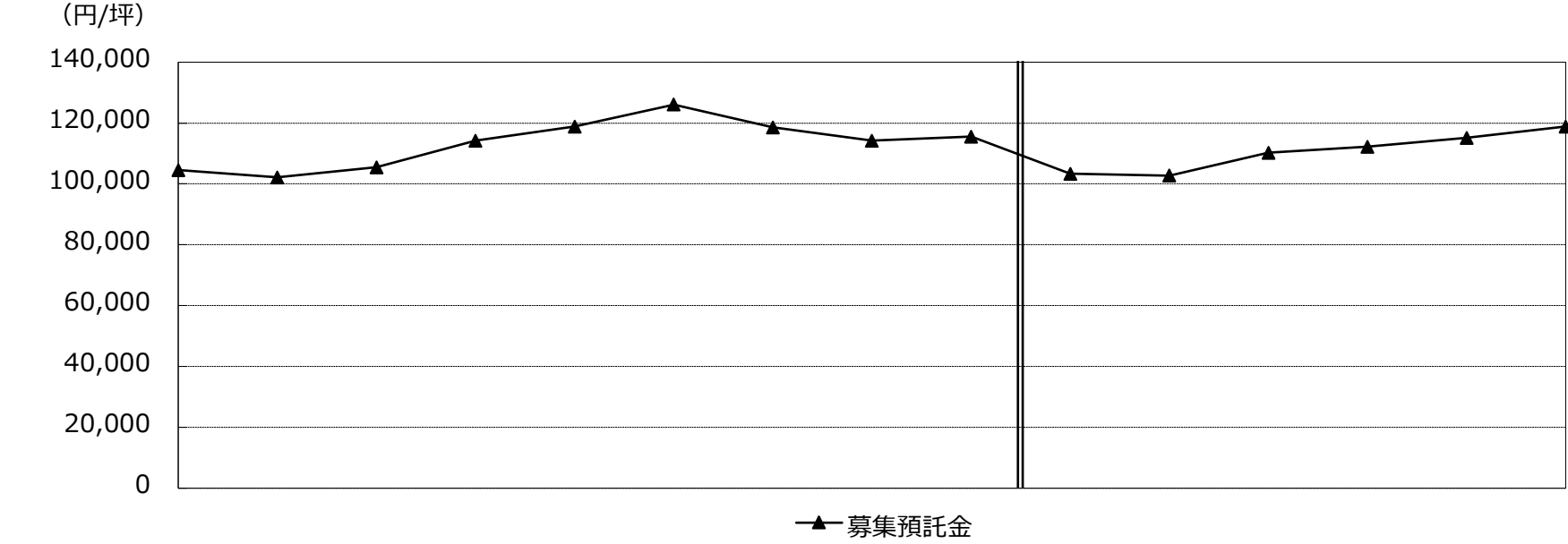
* 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集条件と現空面積

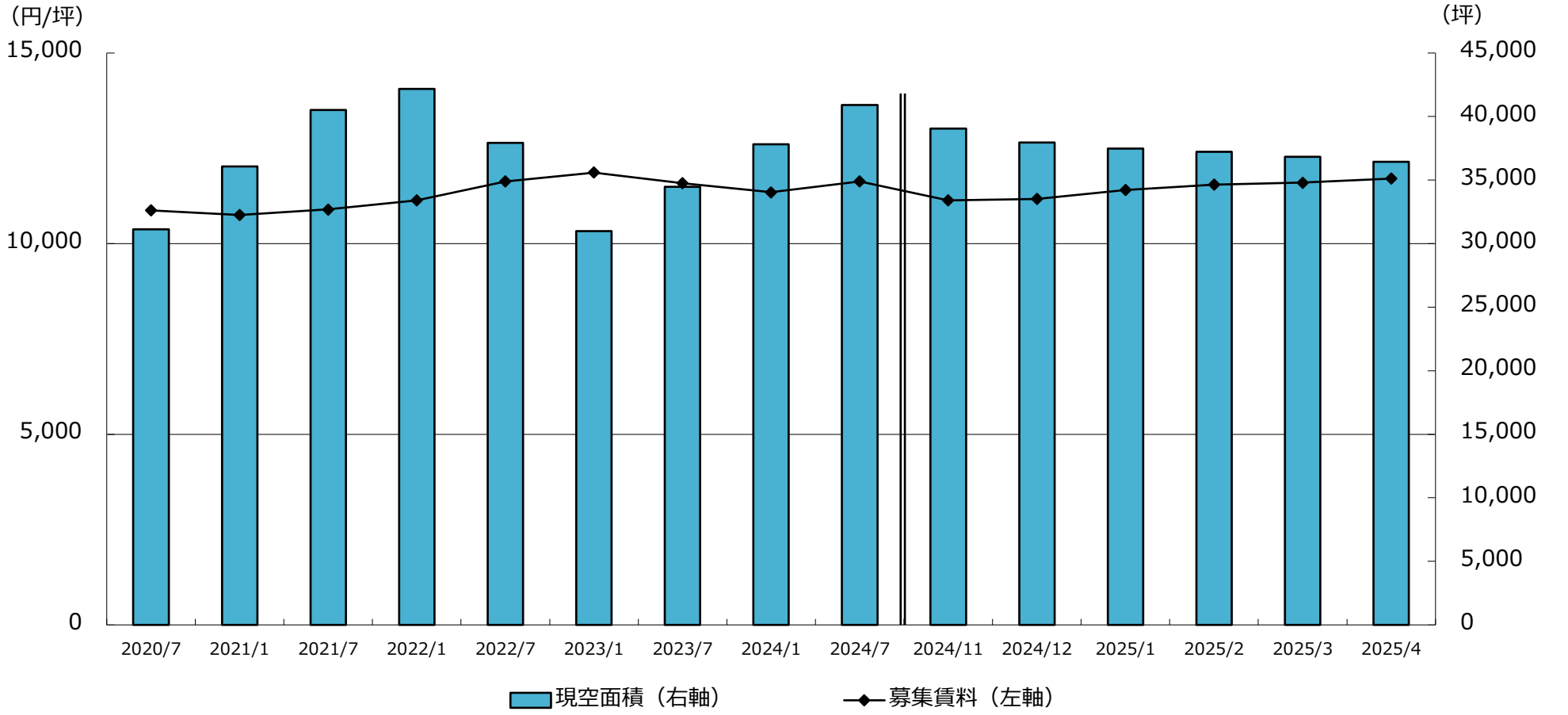
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2025年4月1日時点での募集預託金は118,840円（10.2ヶ月）で、前月の115,128円（9.9ヶ月）から3,712円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は11,706円で、前月の11,599円からは107円（0.9%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は36,427坪で、前月の36,841坪からは414坪（1.1%）減少した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集表示賃料（共益費込）と現空面積



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集預託金推移	114,204	118,838	126,044	118,571	114,224	115,530	103,325	102,733	110,217	112,186	115,128	118,840
募集賃料の推移	11,135	11,630	11,863	11,584	11,346	11,634	11,133	11,175	11,411	11,548	11,599	11,706
現空面積の推移	42,181	37,931	30,976	34,481	37,817	40,913	39,066	37,967	37,492	37,216	36,841	36,427

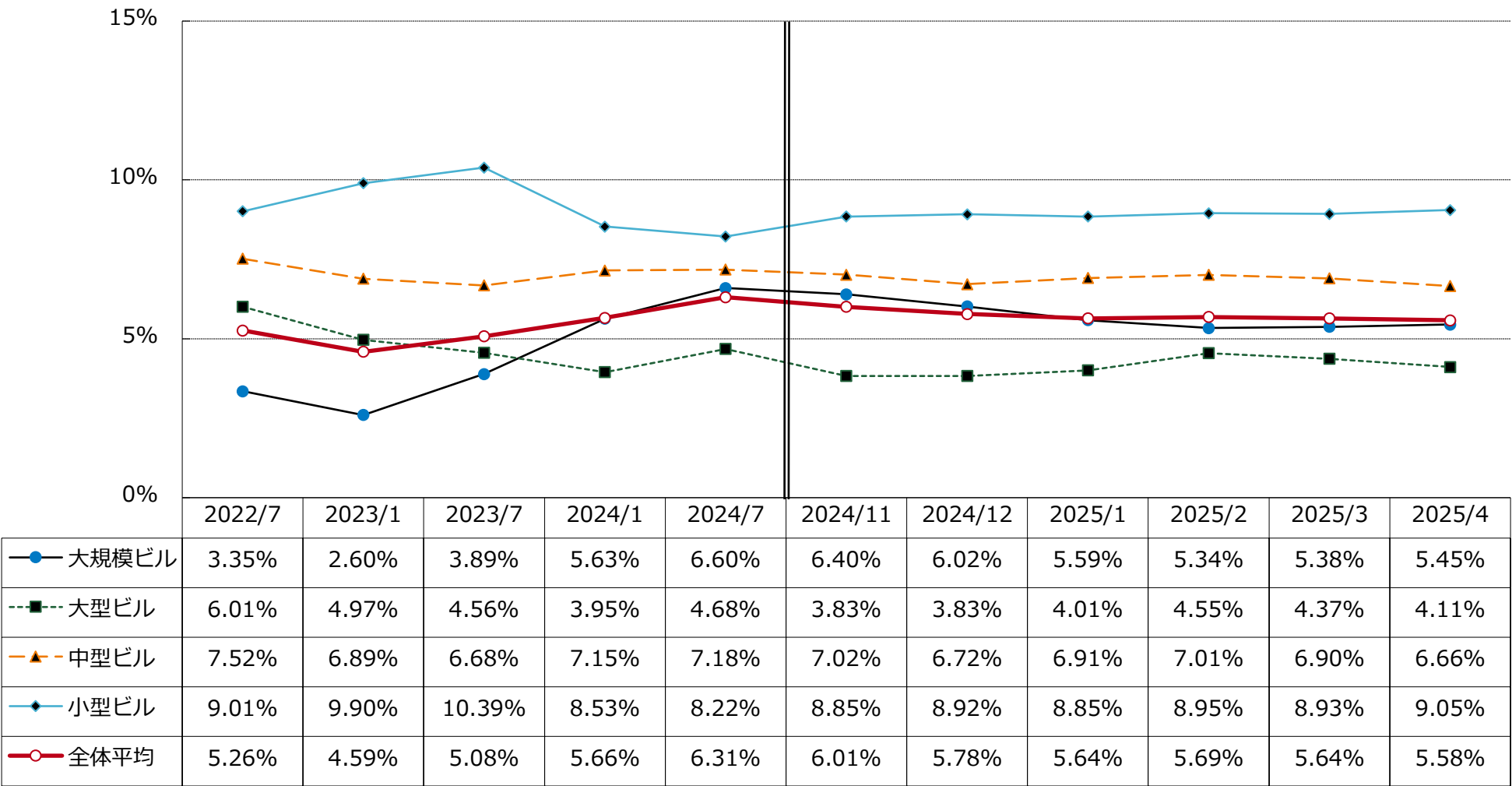
* 2020年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

仙台市の空室率

4月の大規模ビル空室率は 5.45%

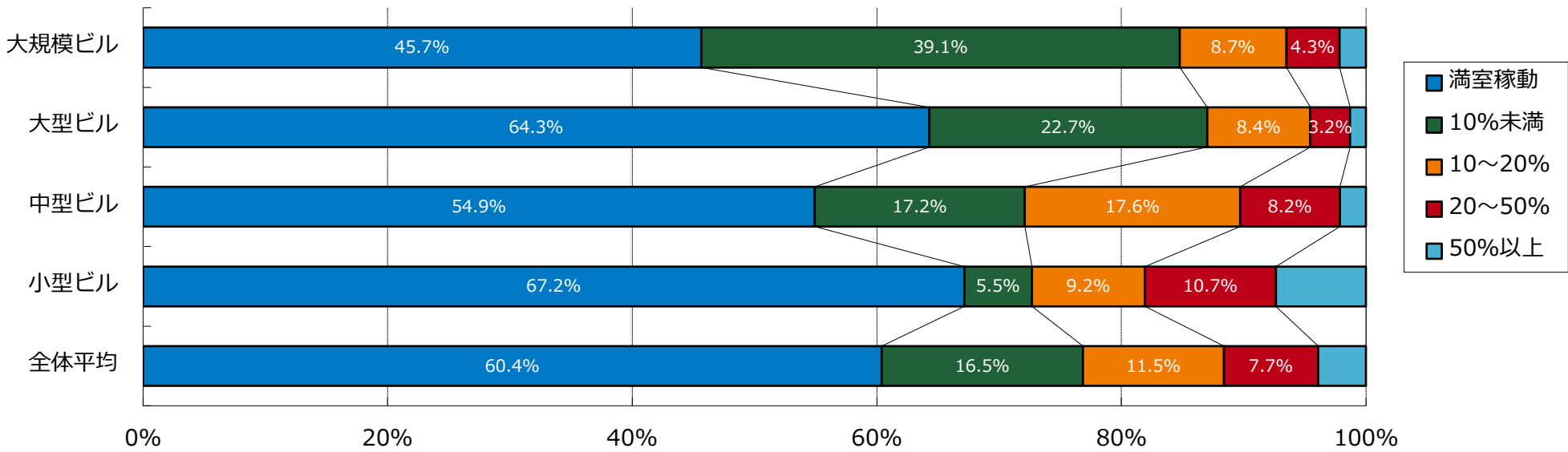
2025年4月1時点で調査対象となった仙台市の竣工済大規模ビルは92棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は253,369坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が13,829坪あり、空室率は5.45%。
前月の5.38%からは0.07%上昇した。
3月竣工の調査対象ビルはなかった。

空室率の推移



* 2022年7月から2024年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100～200坪。中型ビルは1フロア面積50～100坪。小型ビルは1フロア面積20～50坪。

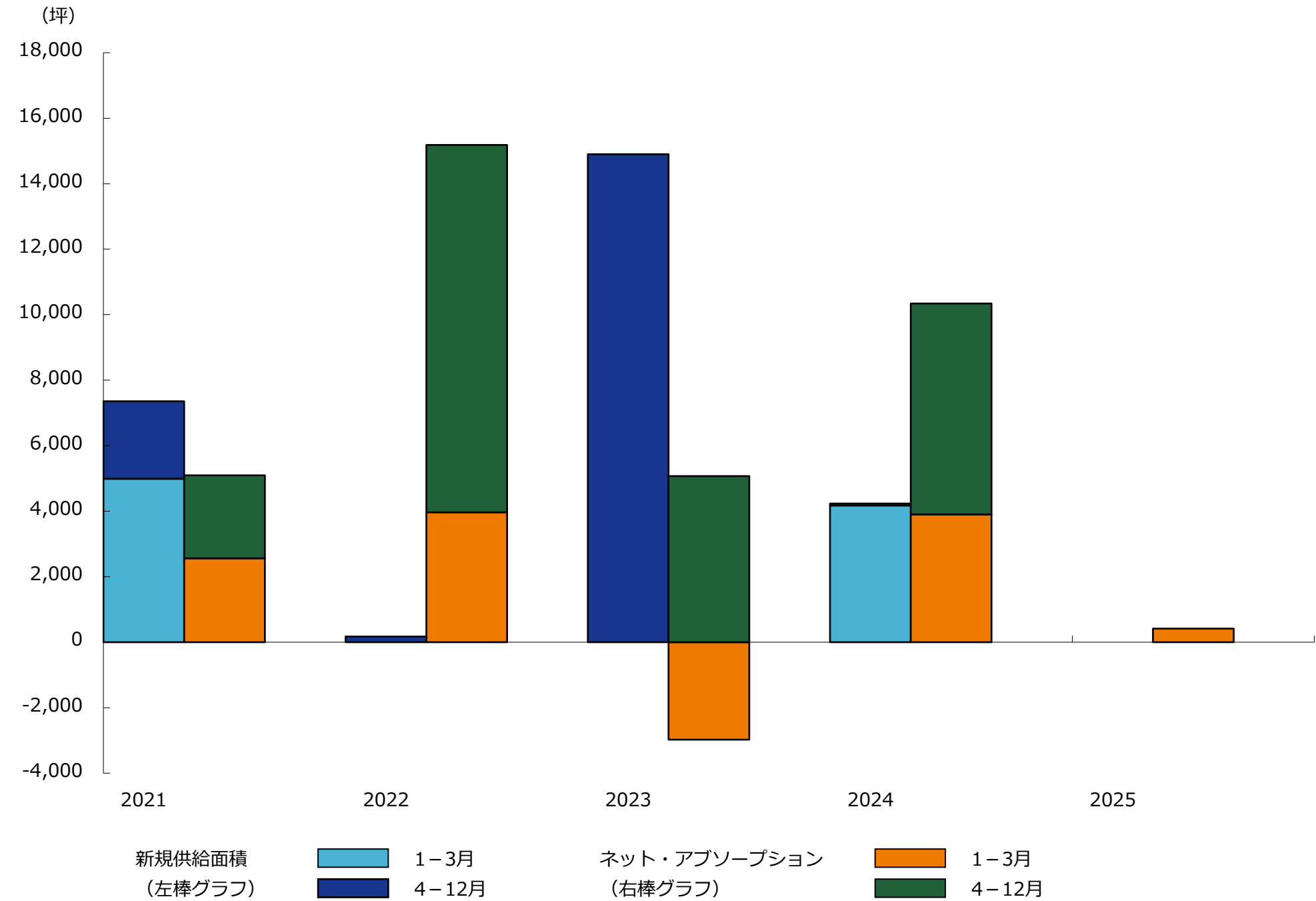
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

仙台市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2025年3月のネット・アブソープションは+512坪。1月からの累計は（吸収需要） +415坪。前年における同期間累計との対比では3,487坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2025年3月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は0坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	-427	-439	-2,109	-2,975	-1,312	1,087	4,351	-305	1,043	-993	-5,848	9,141	-2,092	2,097
2024年	1,529	1,452	921	3,902	2,034	254	678	547	854	1,248	-727	399	1,153	10,342
2025年	375	-472	512	415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	415

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	小計	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2023年	0	0	0	0	844	0	3,050	0	916	623	0	9,468	0	14,901
2024年	2,838	1,337	0	4,175	0	0	0	59	0	0	0	0	0	4,234
2025年	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点
—2025年 4月1日
2. 調査期間
—2020年 7月～2025年 4月
3. 統計日・統計期間
各月 1 日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1 日～末日の合計）
4. 竣工分類
 - 1 年以上先の竣工・・・調査時点より 1 年以上先に竣工予定の物件
 - 1 年以内の竣工・・・調査時点より 1 年以内に竣工予定の物件
 - 竣工後 1 年以内・・・調査時点の 1 年前までに竣工した物件
 - 竣工後 1 年以上・・・調査時点の 1 年以上前に竣工した物件
5. 単位
 - 成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪
 - 募集賃料、募集預託金：円／坪
 - 空室率：％
6. 空室率調査
 - 空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
 - 算出方法 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（％）}$
 - 現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
 - （1）募集中在庫面積 …… 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
 - （2）成約面積 …… 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
 - （3）募集賃料、募集預託金 …… 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
 - （4）現空面積（未稼働面積） …… 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
 - （5）貸付面積（稼働対象面積） …… 自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
 - （6）ビル規模 …… 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
 - （7）新規供給面積 …… 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
 - （8）ネット・アブソープション（吸収需要） …… 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
＋「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

※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。
©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.