

オフィスマーケット

2025年3月末現在および各年12月31日時点

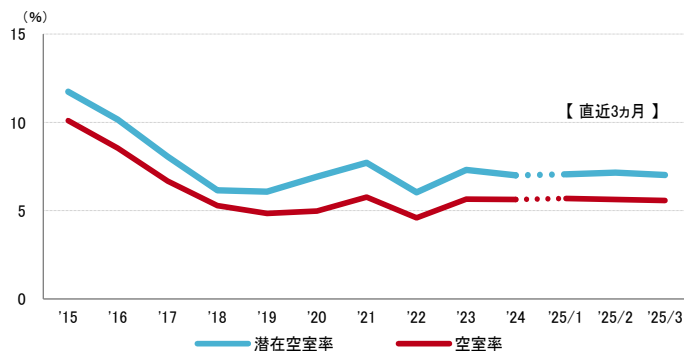
空室率 2カ月連続で小幅な低下
オフィス需要は引き続き堅調

図表1

空室率は前月比マイナス0.06ポイントの5.58%となり、2カ月連続で小幅な低下となった。主要エリア内での拡張移転や、周辺エリアからの集約移転等で空室床の消化が進んでいる。潜在空室率は前月比マイナス0.14ポイントの7.02%だった。

拡張移転等の前向きな需要の割合が高く、オフィス需要は引き続き堅調な状態にある。主要エリアでは大口の募集床は限定的な水準が続き、品薄感が強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



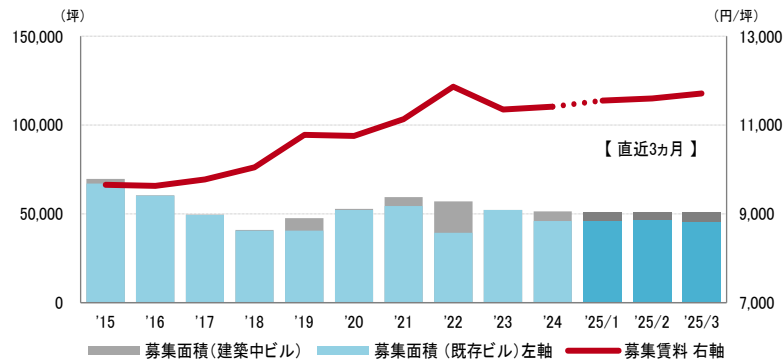
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
空室率	5.78%	5.64%	5.69%	5.64%	5.58%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↑	↑
潜在空室率	7.21%	7.01%	7.06%	7.16%	7.02%

募集賃料 5カ月連続の上昇
募集条件を見直す動きは限定的

図表2

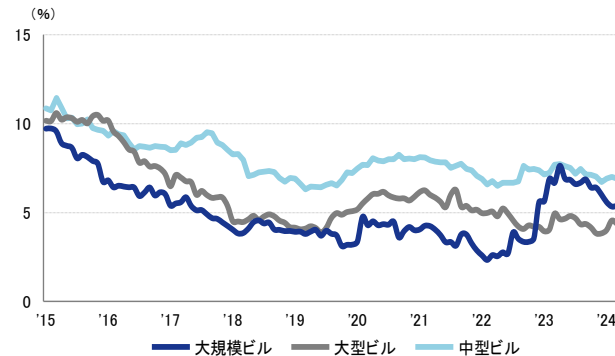
募集賃料は前月比プラス107円／坪の11,706円／坪となった。5カ月連続の上昇となったものの、募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



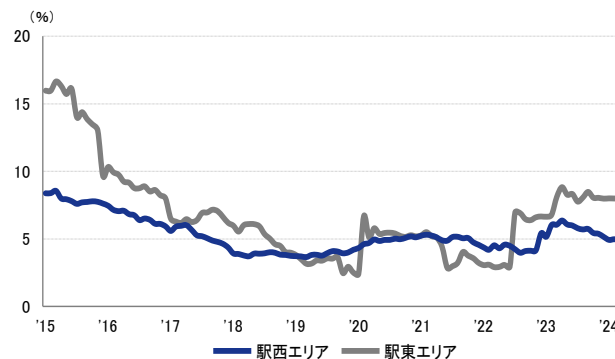
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集賃料（共益費込）	11,175円/坪	11,411円/坪	11,548円/坪	11,599円/坪	11,706円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	50,310坪	51,460坪	50,897坪	51,285坪	50,773坪

資料1 規模別空室率



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
大規模ビル	6.0%	5.6%	5.3%	5.4%	5.5%
大型ビル	3.8%	4.0%	4.6%	4.4%	4.1%
中型ビル	6.7%	6.9%	7.0%	6.9%	6.7%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
駅西エリア	5.2%	4.9%	5.0%	4.9%	4.9%
駅東エリア	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	7.9%

支店長の視点

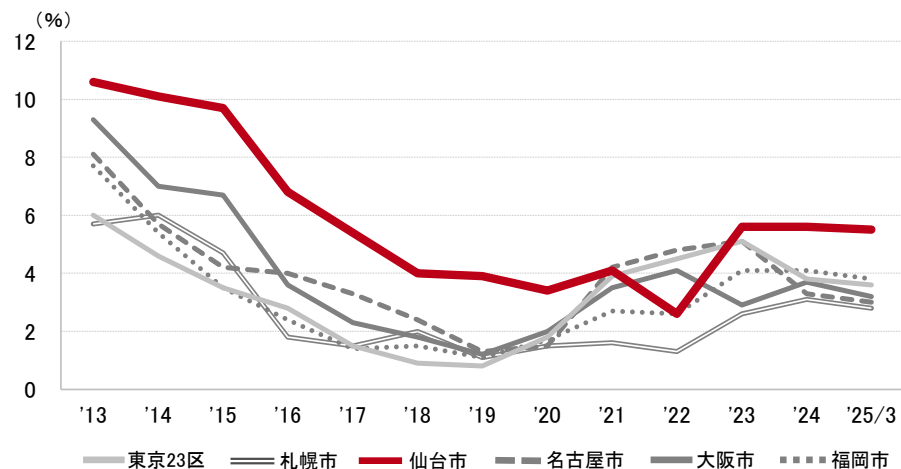
せんだい都心再構築プロジェクト第2号案件となる「NANT仙台南町」は今年5月の竣工を控え、外壁が見え始めている。今年の新規供給は当該ビル1棟のため、移転を検討するテナントからの関心は高く、順調に内定が進んでいる。主要エリアでは品薄感が強まっており、今後、新築ビルに移転するテナントの二次空室がどの程度発生するかについても注目される。

※ 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3月末現在および各年12月31日時点

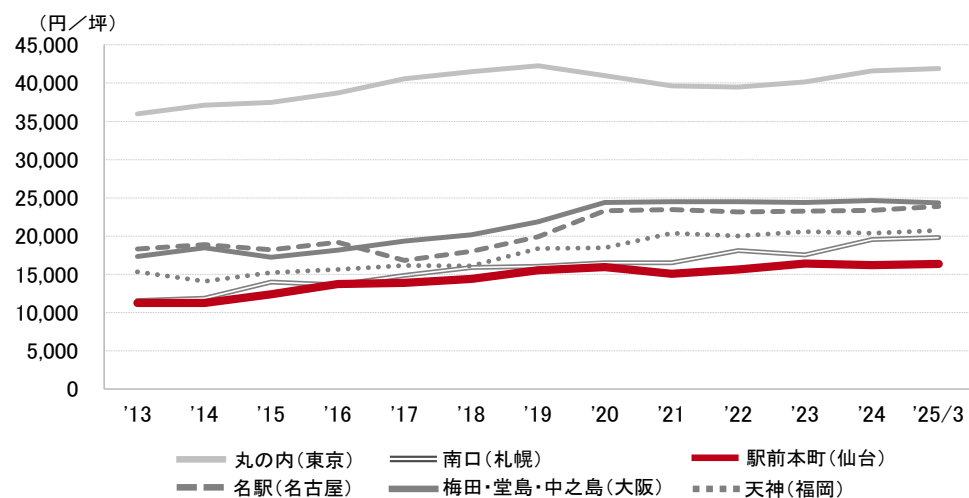
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.6 %	2.8 %	5.5 %	3.0 %	3.2 %	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)
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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	16,345	14,747	11,552	10,582
一番町周辺	13,844	10,186	10,622	10,313
県庁周辺	13,600	10,017	8,727	9,874
五橋	13,500	9,500	9,200	6,500
駅東	15,800	12,783	9,929	11,156
泉中央	15,500	10,167	7,950	5,875
流通・その他	9,096	8,164	7,500	-
募集面積（坪）	21,097	8,982	7,773	4,502
募集棟数	64	77	129	110

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,431	7,500	8,000
八戸市	7,500	6,893	5,897	-
盛岡市	11,563	9,500	8,611	7,671
秋田市	10,200	9,317	8,025	7,412
山形市	11,750	8,938	9,750	8,000
福島市	11,000	8,230	8,476	4,437
郡山市	15,400	10,043	10,441	10,558
募集面積（坪）	4,434	11,998	7,966	2,269
募集棟数	23	85	79	41

※ 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）

※ 「－」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

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 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