

### オフィスマーケット

2025年4月末現在および各年12月31日時点

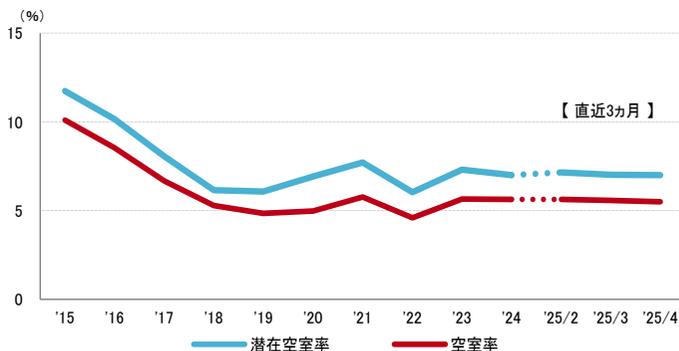
#### 空室率 3カ月連続で小幅な低下 「中型」が前月比マイナス0.6ポイント

図表1

空室率は前月比マイナス0.08ポイントの5.50%となり、3カ月連続で小幅な低下となった。売買に伴う貸止めがあったことに加え、拡張や集約移転による空室消化が見られた。規模別では「中型」が前月から0.6ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの7.01%だった。

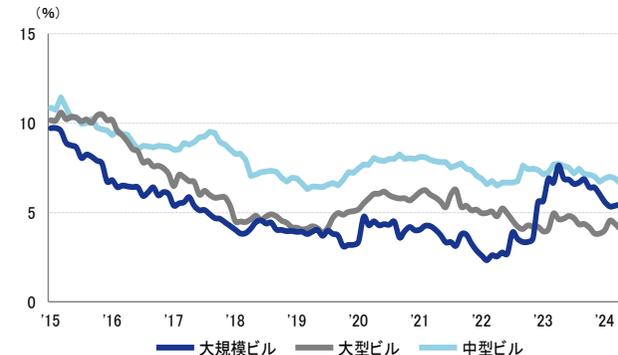
昨年までに竣工したビルはテナント誘致の目途が付き、立地条件に優れた既存ビルも空室消化が進んでいることから、主要エリアでは品薄感が強まっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
空室率	5.64%	5.69%	5.64%	5.58%	5.50%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	7.01%	7.06%	7.16%	7.02%	7.01%

資料1 規模別空室率



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
大規模ビル	5.6%	5.3%	5.4%	5.5%	5.5%
大型ビル	4.0%	4.6%	4.4%	4.1%	4.2%
中型ビル	6.9%	7.0%	6.9%	6.7%	6.1%

#### 募集賃料 6カ月連続の上昇 条件見直しの動きは限定的な水準

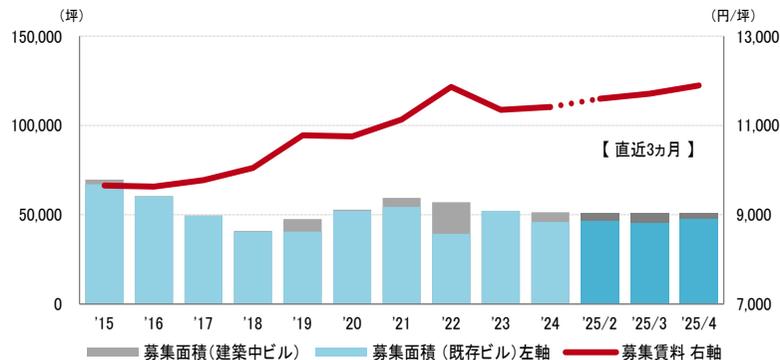
図表2

募集賃料は前月比プラス184円/坪の11,890円/坪と、6カ月連続の上昇となった。募集条件を見直す動きは一部で見られるが、引き続き限定的な水準に止まっている。

#### 支店長の視点

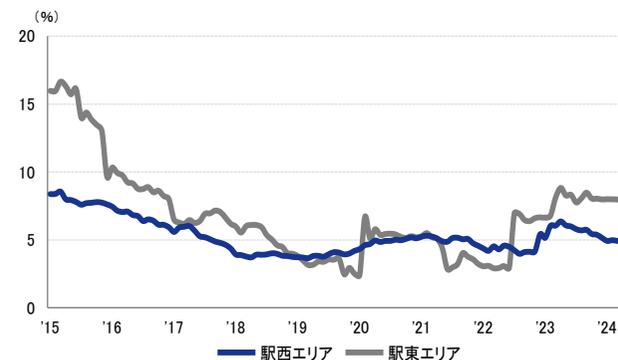
青葉通り沿いの「読売仙台ビル」周辺の建替プロジェクトは事業者が決定し、計画の概要が発表された。オフィス・ホテル・商業からなる複合ビルで、2029年度の竣工を目指すとしている。今後3年間の新規供給は限定的な水準に止まる予定で、当該ビルはオフィスエリアの中心地に位置する新築物件となることから、移転を検討するテナントの注目を集めるとみられる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集賃料 (共益費込)	11,411円/坪	11,548円/坪	11,599円/坪	11,706円/坪	11,890円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	51,460坪	50,897坪	51,285坪	50,773坪	50,773坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

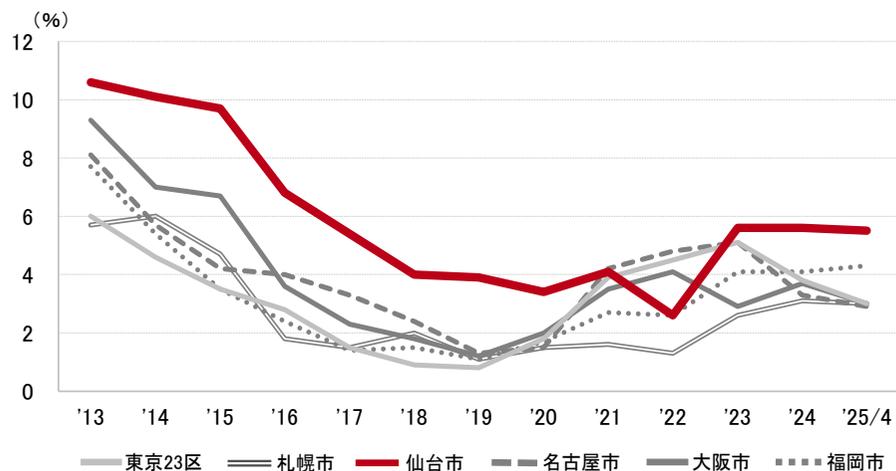


	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
駅西エリア	4.9%	5.0%	4.9%	4.9%	4.8%
駅東エリア	8.0%	8.0%	8.0%	7.9%	8.0%

2025年4月末現在および各年12月31日時点

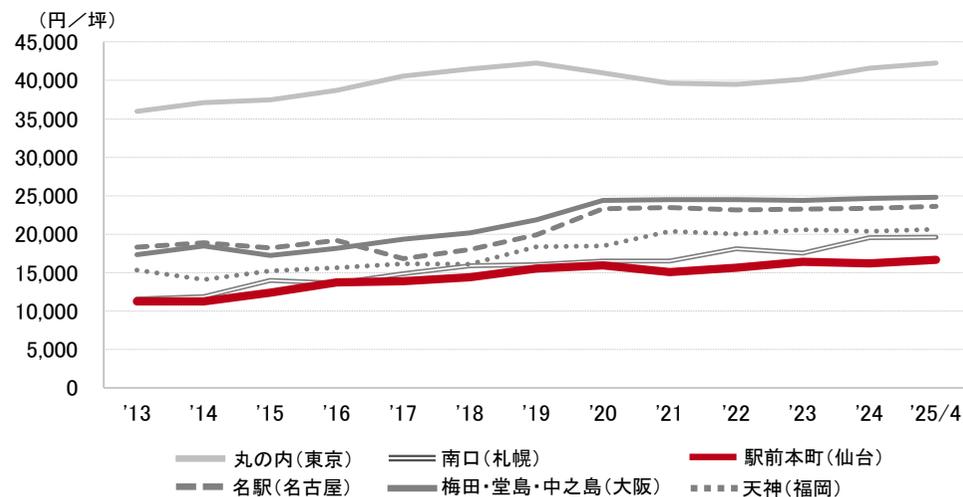
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.0%	3.0%	5.5%	2.9%	3.0%	4.3%



### 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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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	16,645	14,747	11,507	11,132
一番町周辺	14,100	10,363	11,131	10,146
県庁周辺	13,600	10,205	8,866	9,874
五橋	13,500	9,500	9,080	-
駅東	16,000	12,783	10,135	11,156
泉中央	15,500	10,167	8,067	5,875
流通・その他	9,096	8,164	7,500	-
募集面積 (坪)	21,461	8,945	7,329	4,357
募集棟数	64	76	129	109

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	9,833	8,429	7,500	8,000
八戸市	7,500	7,025	5,897	-
盛岡市	11,563	9,500	8,438	7,811
秋田市	10,200	9,317	8,275	7,412
山形市	11,750	9,222	9,750	8,000
福島市	11,000	8,230	8,476	4,437
郡山市	15,400	9,798	10,441	10,558
募集面積 (坪)	4,416	11,746	8,261	2,402
募集棟数	24	85	80	42

※ 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