

## オフィスマーケット

2025年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月ぶりで小幅な上昇  
大口の募集床には品薄感が強い状況

図表1

空室率は前月比プラス0.06ポイントの5.56%となり、4カ月ぶりで小幅に上昇した。新築ビルに移転した複数テナントの二次空室が現空床となっている。潜在空室率は前月から横ばいの7.01%だった。主要エリアの新築・築浅ビルではテナント誘致が順調に進み、概ね高稼働となっている。立地条件に優れた既存ビルでも成約に向けた話が進んでいるケースが散見され、大口の募集床には品薄感が強い状況が続いている。

募集賃料 7カ月連続の上昇  
募集条件を見直す動きは広がらず

図表2

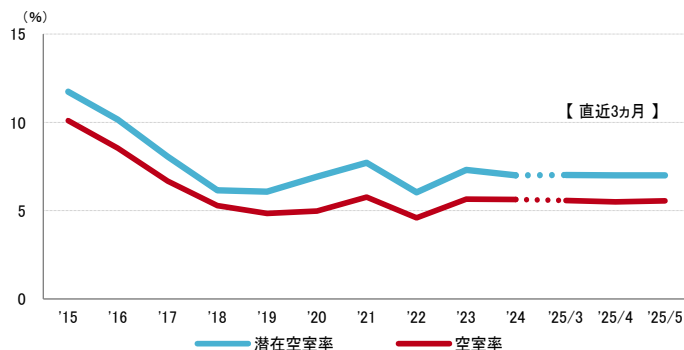
募集賃料は前月比プラス100円/坪の11,990円/坪となった。7カ月連続で小幅に上昇したものの、募集条件を見直す動きはマーケットに広がっていない。

## 支店長の視点

定禅寺通り沿いに位置する「仙台第一生命ビル」（通称：黒ビル）では、建替えに向けた解体工事が開始された。仙台市中心部の老朽建物の建替えを促す「せんだい都心再構築プロジェクト」の対象で、2028年の竣工を目指している。市役所新本庁舎の建設や勾当台公園の再整備との一体工事となる。新ビルは地上13階建てで、3階以上は高機能オフィスを整備する計画となっている。

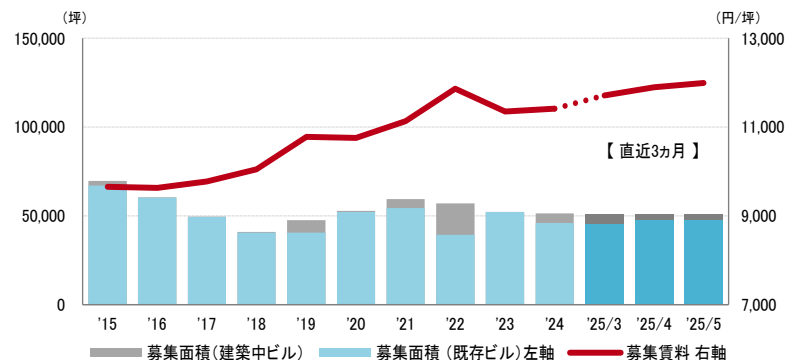
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



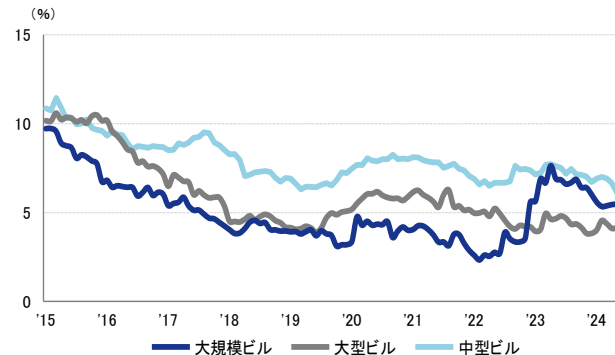
|            | 2025/1 | 2025/2 | 2025/3 | 2025/4 | 2025/5 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 空室率        | 5.69%  | 5.64%  | 5.58%  | 5.50%  | 5.56%  |
| 【矢印：対前月比較】 | →      | →      | →      | →      | →      |
| 潜在空室率      | 7.06%  | 7.16%  | 7.02%  | 7.01%  | 7.01%  |

図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



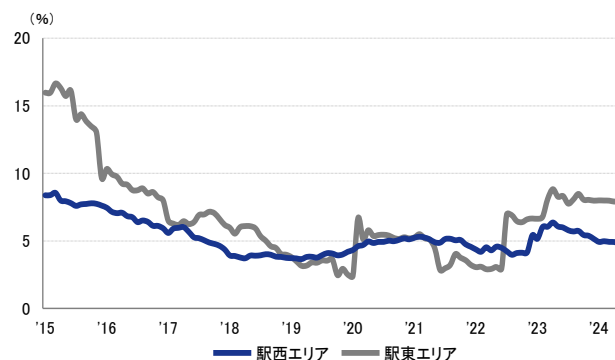
|           | 2025/1 | 2025/2 | 2025/3 | 2025/4 | 2025/5 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 募集賃料（円/坪） | 11,548 | 11,599 | 11,706 | 11,890 | 11,990 |
| 募集面積（坪）   | 50,897 | 51,285 | 50,773 | 50,773 | 50,735 |

資料1 規模別空室率



|       | 2025/1 | 2025/2 | 2025/3 | 2025/4 | 2025/5 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大規模ビル | 5.3%   | 5.4%   | 5.5%   | 5.5%   | 5.5%   |
| 大型ビル  | 4.6%   | 4.4%   | 4.1%   | 4.2%   | 4.4%   |
| 中型ビル  | 7.0%   | 6.9%   | 6.7%   | 6.1%   | 6.3%   |

資料2 主要エリア空室率（全規模）

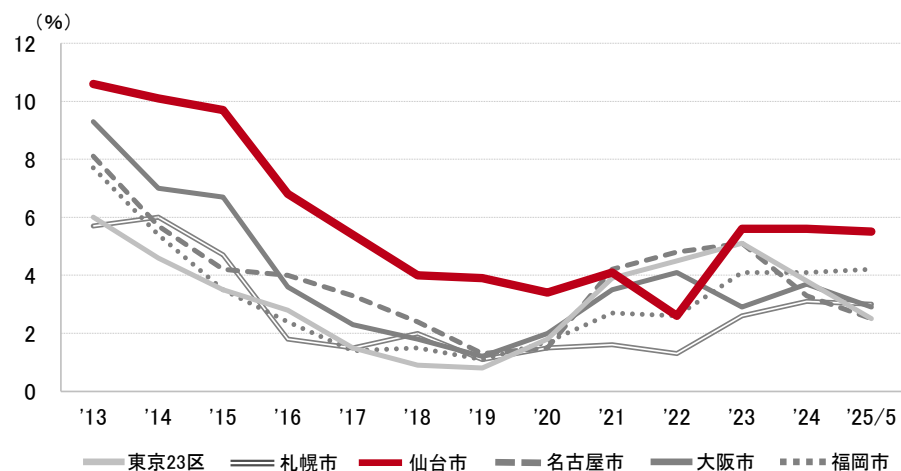


|       | 2025/1 | 2025/2 | 2025/3 | 2025/4 | 2025/5 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 駅西エリア | 5.0%   | 4.9%   | 4.9%   | 4.8%   | 5.0%   |
| 駅東エリア | 8.0%   | 8.0%   | 7.9%   | 8.0%   | 7.9%   |

2025年5月末現在および各年12月31日時点

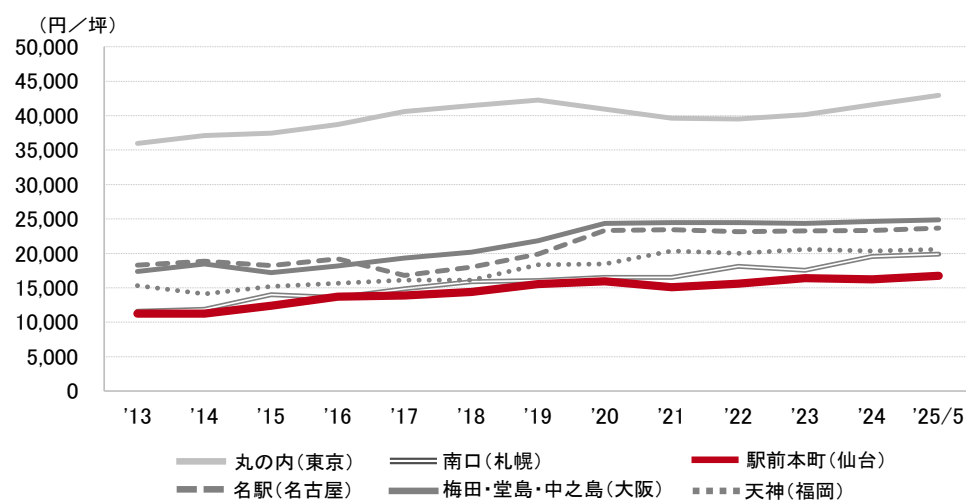
## 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2.5 % | 3.0 % | 5.5 % | 2.5 % | 2.9 % | 4.2 % |



## 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<br>(東京) | 南口<br>(札幌) | 駅前本町<br>(仙台) | 名駅<br>(名古屋) | 梅田・堂島・中之島<br>(大阪) | 天神<br>(福岡) |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------------------|------------|
| 42,943 円/坪  | 19,880 円/坪 | 16,758 円/坪   | 23,640 円/坪  | 24,844 円/坪        | 20,572 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    | 16,758 | 15,048 | 12,082 | 10,632 |
| 一番町周辺   | 14,500 | 10,363 | 11,015 | 9,293  |
| 県庁周辺    | 13,000 | 10,205 | 8,822  | 9,577  |
| 五橋      | 13,500 | 8,750  | 9,200  | -      |
| 駅東      | 15,791 | 12,783 | 10,235 | 11,156 |
| 泉中央     | 15,500 | 10,167 | 8,067  | 5,875  |
| 流通・その他  | 8,875  | 8,164  | 7,500  | -      |
| 募集面積（坪） | 21,354 | 8,934  | 7,509  | 4,286  |
| 募集棟数    | 63     | 78     | 130    | 108    |

| 東北      | 大規模    | 大型     | 中型     | 小型     |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 青森市     | 9,833  | 8,429  | 7,667  | 8,000  |
| 八戸市     | 7,500  | 7,420  | 5,897  | -      |
| 盛岡市     | 11,429 | 9,500  | 8,288  | 7,811  |
| 秋田市     | 10,200 | 9,129  | 8,220  | 7,261  |
| 山形市     | 11,750 | 9,222  | 9,750  | 8,000  |
| 福島市     | 11,000 | 8,259  | 8,984  | 8,500  |
| 郡山市     | 15,400 | 9,798  | 10,441 | 10,558 |
| 募集面積（坪） | 3,632  | 11,944 | 8,267  | 2,432  |
| 募集棟数    | 23     | 85     | 81     | 43     |

※ 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