

オフィスマーケット

2025年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から上昇
「駅西」は0.6ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.43ポイントの5.99%となり、前月から上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因だが、商談中の募集区画もあり、今後は空室消化が進むとみられる。エリア別では「駅西」が前月比プラス0.6ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.31ポイントの7.32%だった。オフィス需要は堅調であり、拡張移転や郊外からの立地改善を目的とした移転需要が引き続き見られる。

募集賃料 8カ月連続の上昇
募集条件を見直す動きは限定的

図表2

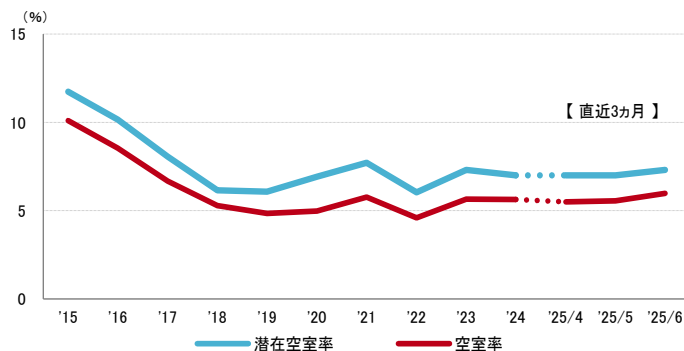
募集賃料は前月比プラス81円/坪の12,071円/坪となった。8カ月連続の上昇となったが、募集条件を見直す動きは限定的な水準に止まっている。

支店長の視点

駅西エリアの大規模ビル「NANT仙台南町」は6月に竣工を迎えた。せんだい都市再構築プロジェクト第2号案件で、容積率の緩和認定を受けている。主要エリア内での立地やビルグレード改善が目的の需要を吸収し、順調にテナント誘致が進んでいる。1階には賑わいを呼ぶ店舗が内定している模様で、仙台市民の注目も集めるとみられる。

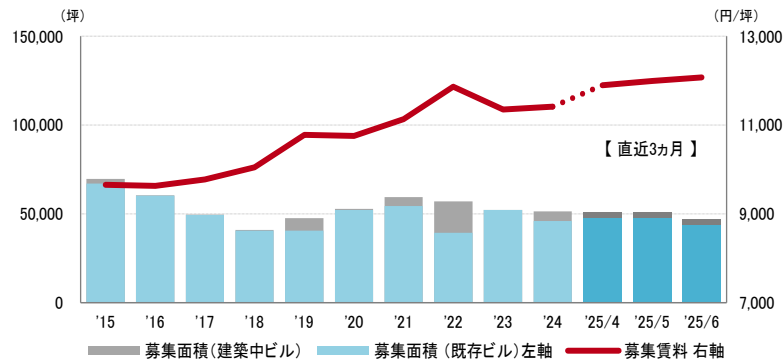
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



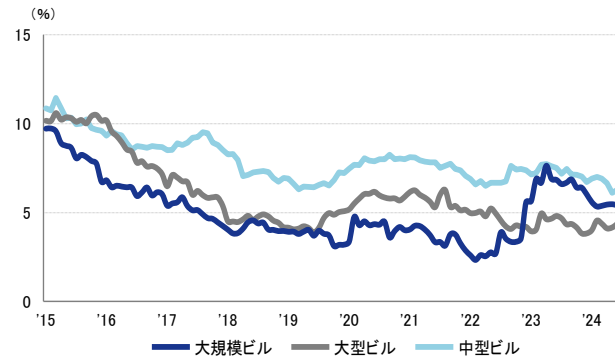
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
空室率	5.64%	5.58%	5.50%	5.56%	5.99%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
潜在空室率	7.16%	7.02%	7.01%	7.01%	7.32%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



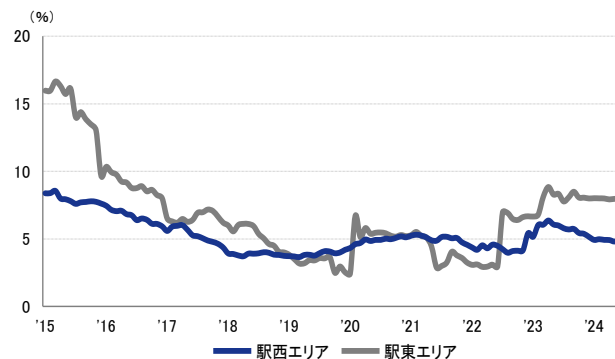
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
募集賃料 (円/坪)	11,599	11,706	11,890	11,990	12,071
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↑
募集面積 (坪)	51,285	50,773	50,773	50,735	47,036

資料1 規模別空室率



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
大規模ビル	5.4%	5.5%	5.5%	5.5%	5.9%
大型ビル	4.4%	4.1%	4.2%	4.4%	4.8%
中型ビル	6.9%	6.7%	6.1%	6.3%	6.6%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

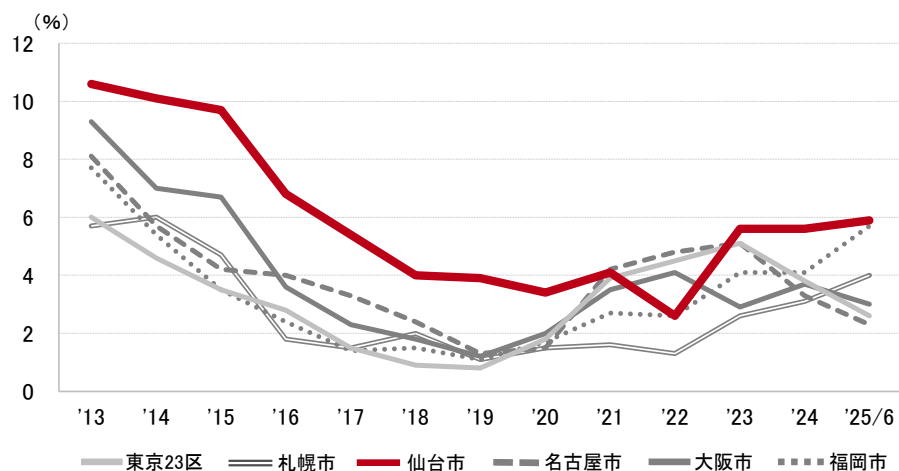


	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
駅西エリア	4.9%	4.9%	4.8%	5.0%	5.6%
駅東エリア	8.0%	7.9%	8.0%	7.9%	7.5%

2025年6月末現在および各年12月31日時点

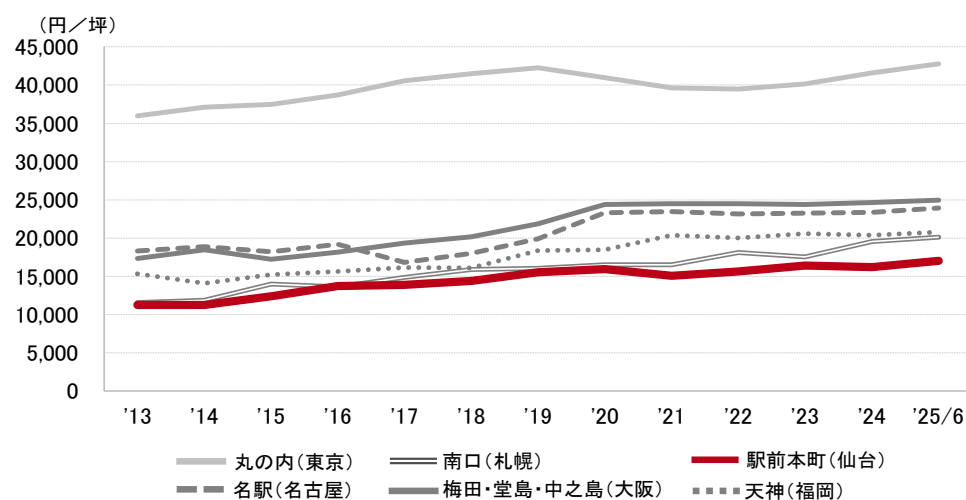
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6 %	4.0 %	5.9 %	2.3 %	3.0 %	5.7 %



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)
42,758 円/坪	20,110 円/坪	17,020 円/坪	23,939 円/坪	24,933 円/坪	20,790 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	17,020	15,500	12,116	10,250
一番町周辺	14,400	10,257	10,936	8,402
県庁周辺	13,000	10,172	8,955	9,362
五橋	13,500	8,750	9,375	-
駅東	17,137	13,000	10,235	11,156
泉中央	15,500	10,167	8,192	5,875
流通・その他	8,875	8,164	7,980	-
募集面積（坪）	19,717	9,811	7,650	4,630
募集棟数	63	78	133	108

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	11,125	8,500	8,333	8,000
八戸市	7,500	7,420	5,897	7,522
盛岡市	11,429	9,461	8,913	8,300
秋田市	10,200	9,369	8,267	7,261
山形市	11,750	9,188	9,750	8,000
福島市	11,000	8,163	8,984	7,704
郡山市	15,400	10,055	10,441	10,558
募集面積（坪）	3,658	11,968	8,033	2,323
募集棟数	23	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）

※ 「－」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