

オフィスマーケット

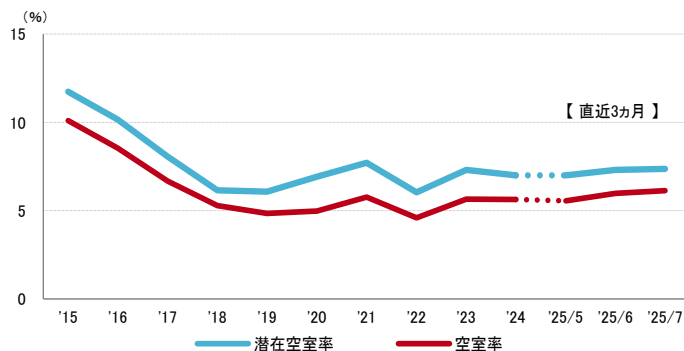
2025年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で小幅な上昇
主要エリアでは品薄感が強い状況

図表1

空室率は前月比プラス0.15ポイントの6.14%となり、3カ月連続で小幅な上昇となった。集約移転により生じた空室や、新築ビルに移転したテナントの二次空室が現空となり、主な上昇要因となっている。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの7.36%だった。主要エリアでは築年数が経過したビルでテナント誘致に時間を要する傾向が見られるものの、引き続き募集床の品薄感は強い状況となっている。

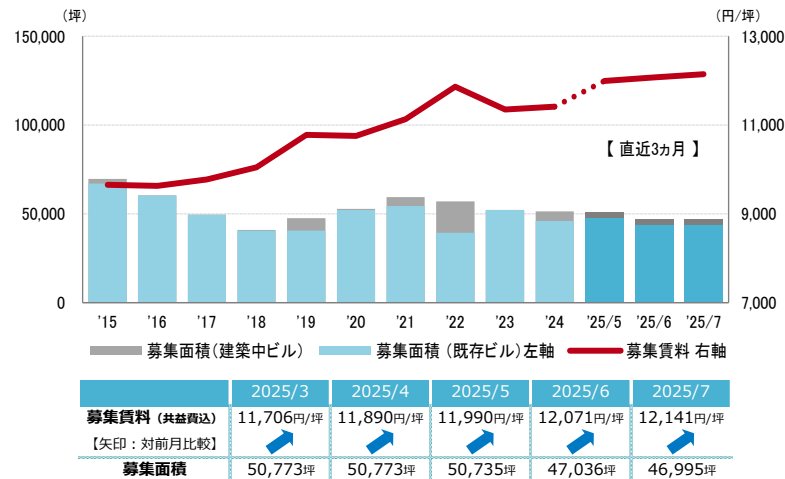
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）

募集賃料 9カ月連続の上昇
一部のビルでは募集条件引き上げの動き

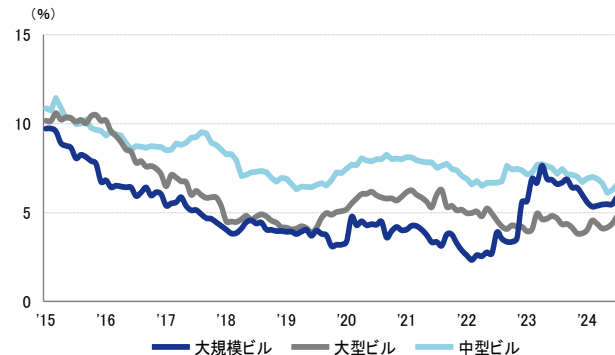
図表2

募集賃料は前月比プラス70円/坪の12,141円/坪となり、9カ月連続の上昇となった。一部のビルでは新規募集の賃料条件を従前より引き上げる動きが見られる。

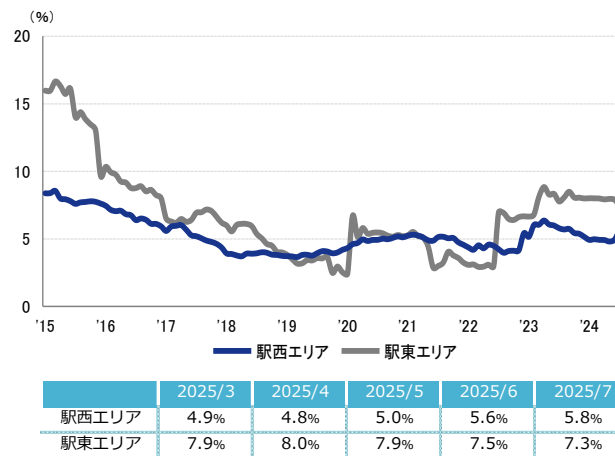
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



資料2 主要エリア空室率（全規模）



支店長の視点

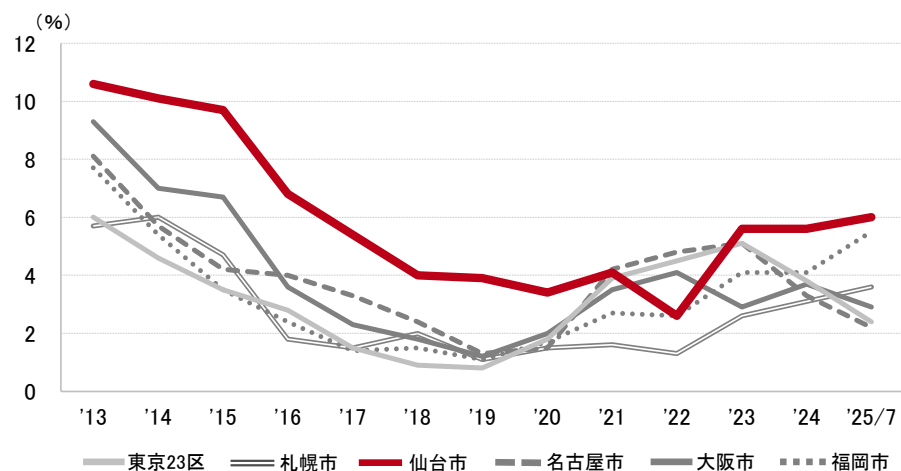
勾当台公園駅至近の大規模ビル「SS.仙台ビル」がホテルや飲食店の入居するビルに建替えられることが発表された。現在のビルは1974年竣工で築後50年以上が経過しており、新ビルは2029年2月の竣工を目指している。中心エリアでは築年数の経過したビルが多く、仙台市は老朽建物の建替えを促している。建替えに際して最有効使用を検討した結果、オフィス以外の用途になる例も見られる。

※ 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

2025年7月末現在および各年12月31日時点

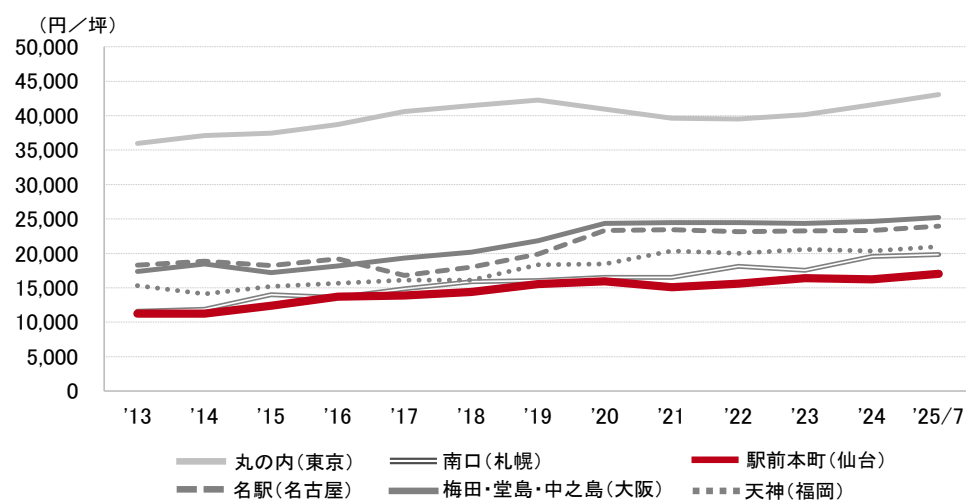
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.4 %	3.6 %	6.0 %	2.2 %	2.9 %	5.5 %



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)
43,043 円/坪	19,825 円/坪	17,020 円/坪	23,965 円/坪	25,221 円/坪	20,990 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	15,455	12,917	10,250
一番町周辺	14,400	10,336	11,299	8,402
県庁周辺	13,000	10,293	9,011	8,979
五橋	13,500	8,750	9,375	-
駅東	17,214	13,143	10,039	10,541
泉中央	15,500	10,167	8,313	5,875
流通・その他	9,096	8,164	7,680	-
募集面積（坪）	19,408	10,190	7,588	4,620
募集棟数	61	80	134	108

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,500	8,500	8,000
八戸市	7,500	7,420	7,423	5,677
盛岡市	11,350	9,575	8,900	8,620
秋田市	10,075	9,486	9,051	7,109
山形市	11,750	9,111	9,750	8,000
福島市	11,000	8,163	8,984	7,704
郡山市	15,400	10,055	9,781	10,558
募集面積（坪）	3,554	11,690	8,052	2,287
募集棟数	23	85	81	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