

オフィスマーケット

2025年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい
オフィス需要は堅調

図表1

空室率は前月比プラス0.02ポイントの6.16%となり、前月からほぼ横ばいだった。周辺エリアのビルや売買により貸止めとなっていたビルで空室が生じたものの、拡張移転や館内増床で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.01ポイントの7.37%だった。オフィス需要は堅調で、年内の移転に向けた打合せや物件見学を行うテナントが増加している。

募集賃料 10ヵ月連続の上昇
大手オーナーを中心に賃料引き上げの動き

図表2

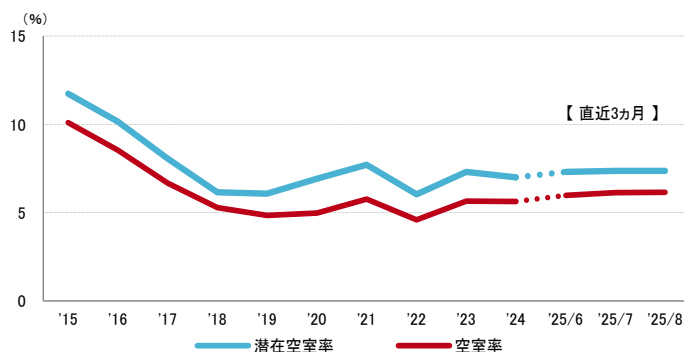
募集賃料は前月比プラス197円/坪の12,338円/坪となり、10ヵ月連続の上昇となった。大手ビルオーナーを中心に、募集賃料を引き上げる動きが見られる。

支店長の視点

JR仙台駅西口に所在する「旧さくら野百貨店」だが、2025年度内にも解体工事が始まると報じられた。当該建物は1946年に営業が開始され、2017年の閉店後は空きビルの状態が続いていたが、仙台駅前の一等地であり動向が注目されてきた。解体後の計画は未定だが、街の顔となる再開発になることは間違いなく、仙台全体へプラスの効果をもたらすことが期待される。

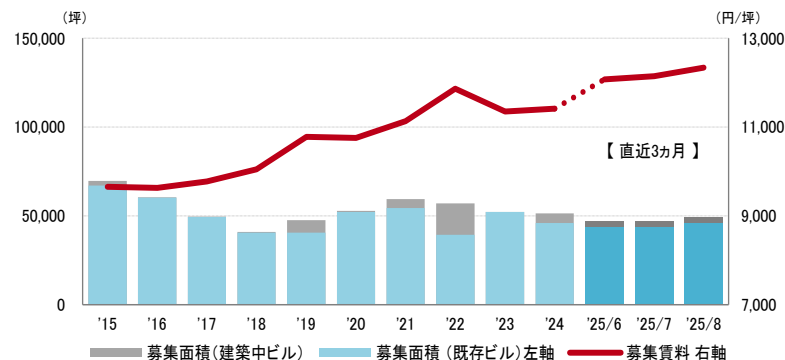
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



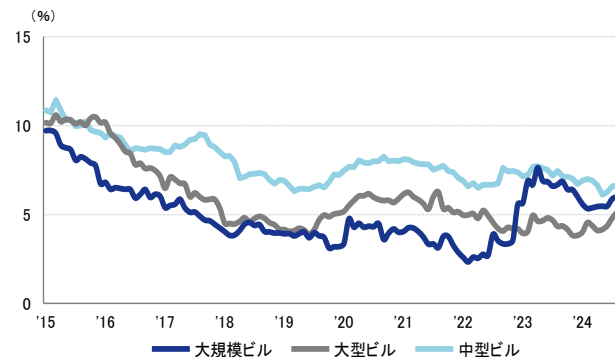
	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
空室率	5.50%	5.56%	5.99%	6.14%	6.16%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	7.01%	7.01%	7.32%	7.36%	7.37%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



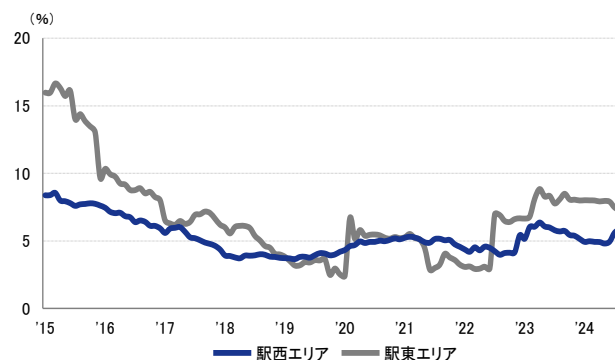
	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
募集賃料（共益費込）	11,890円/坪	11,990円/坪	12,071円/坪	12,141円/坪	12,338円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	50,773坪	50,735坪	47,036坪	46,995坪	49,459坪

資料1 規模別空室率



	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
大規模ビル	5.5%	5.5%	5.9%	6.0%	5.9%
大型ビル	4.2%	4.4%	4.8%	5.1%	5.2%
中型ビル	6.1%	6.3%	6.6%	6.7%	6.7%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

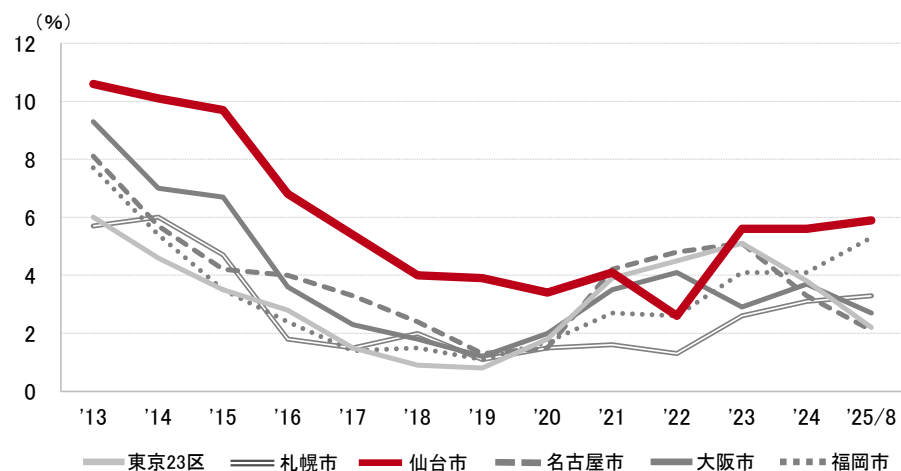


	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	2025/8
駅西エリア	4.8%	5.0%	5.6%	5.8%	5.9%
駅東エリア	8.0%	7.9%	7.5%	7.3%	7.2%

2025年8月末現在および各年12月31日時点

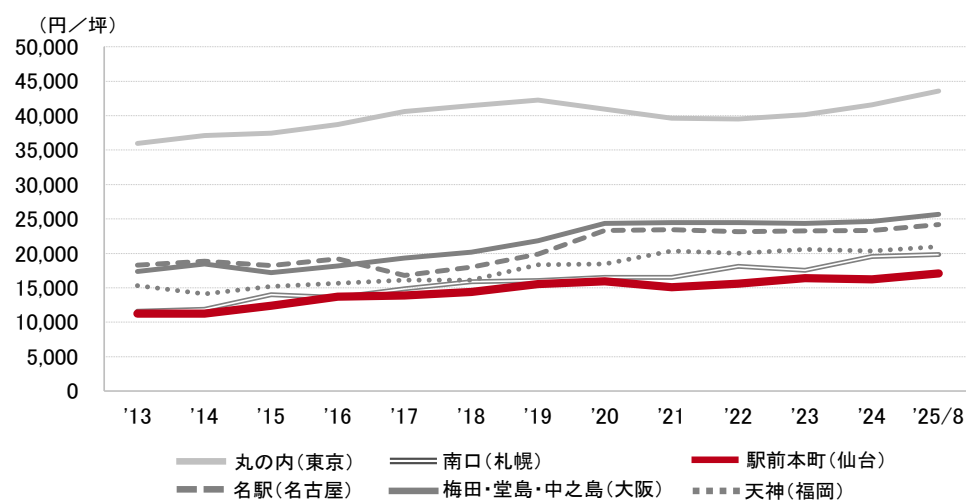
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.2 %	3.3 %	5.9 %	2.1 %	2.7 %	5.3 %



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)
43,609 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	24,190 円/坪	25,664 円/坪	20,972 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	17,070	15,455	12,917	10,500
一番町周辺	14,667	10,336	11,750	7,910
県庁周辺	12,833	10,293	9,286	8,670
五橋	13,500	8,750	9,625	-
駅東	16,923	13,143	10,609	10,000
泉中央	15,500	10,167	8,511	5,875
流通・その他	9,096	8,164	8,724	-
募集面積（坪）	19,657	9,963	7,454	4,644
募集棟数	62	80	134	109

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,563	6,707	8,000
八戸市	7,500	7,420	8,205	5,677
盛岡市	12,000	9,522	8,717	9,275
秋田市	10,075	9,486	8,267	7,109
山形市	11,750	9,111	9,250	8,000
福島市	10,500	8,163	8,984	7,704
郡山市	15,400	9,923	10,171	10,558
募集面積（坪）	3,702	11,393	8,223	2,287
募集棟数	25	86	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