

オフィスマーケット

空室率 前月から大幅な低下 「大規模」は1.0ポイントの低下

图表1

空室率は前月比マイナス0.56ポイントの5.58%となり、前月から大幅に低下した。主要エリアでの分室の開設や取壟し予定ビルでの外部募集の停止が主な低下要因となっている。規模別では「大規模」が前月比マイナス1.0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0.53ポイントの6.79%だった。比較的大口の募集床ではテナント誘致に時間を要するケースが見られるものの、オフィス需要は幅広い業種で堅調な状況が続いている。

募集賃料 ほぼ横ばい 12,000円／坪台前半で推移

图表2

募集賃料は前月比マイナス37円／坪の12,261円／坪となつた。2ヶ月連続の下落となつたものの前月からほぼ横ばいで、賃料は12,000円／坪台前半で推移している。

支店長の視点

2026年1月竣工予定の大型ビル「IamroN仙台」は先行仕上げ区画の内覧が開始された。新規供給が低水準に止まる中での希少な建築中ビルで、テナントの引き合いを集めている。屋上にリフレッシュスペースを備え、新築ビルでありながら分割にも柔軟に対応しており、立地や面積、賃料水準等のバランスが良好な点も訴求力となっている。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合

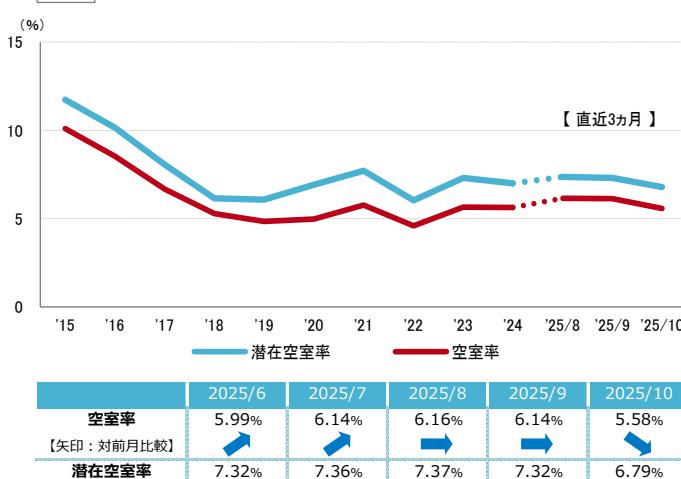
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合

既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象

※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

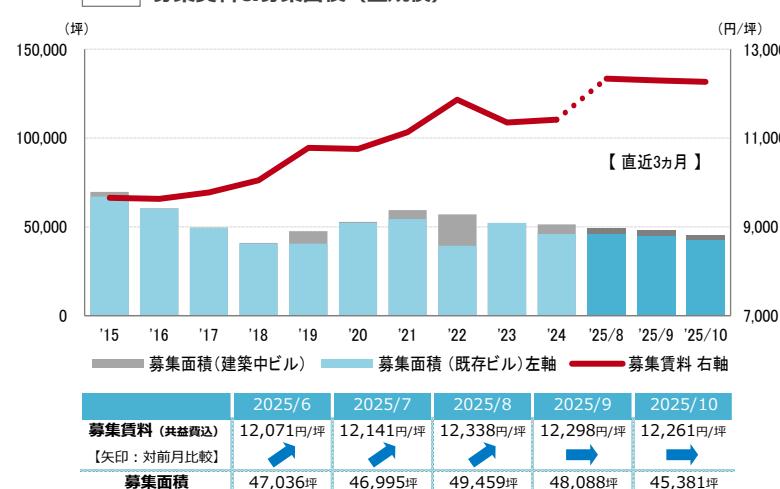
图表1 空室率&潜在空室率（全規模）



資料1 規模別空室率



图表2 募集賃料&募集面積（全規模）



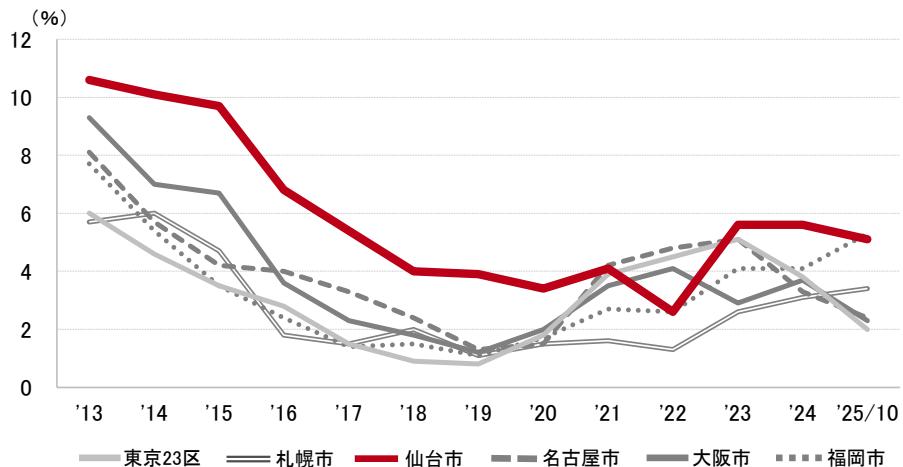
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2025年10月末現在および各年12月31日時点

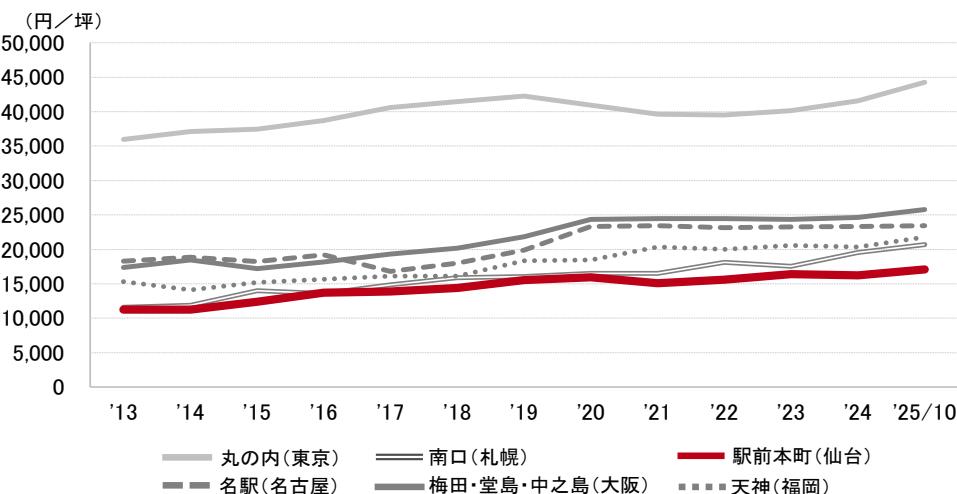
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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	17,074	15,238	12,391	10,333
一番町周辺	15,179	10,359	12,167	8,212
県庁周辺	12,786	10,040	9,383	7,703
五橋	13,500	9,500	9,625	-
駅東	17,333	13,167	10,563	11,000
泉中央	15,500	10,167	8,676	5,875
流通・その他	9,996	8,198	8,724	-
募集面積(坪)	17,441	9,224	7,432	4,566
募集棟数	61	77	130	107

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,556	8,167	8,000
八戸市	7,500	7,174	7,887	5,677
盛岡市	12,000	9,598	8,560	9,520
秋田市	10,075	9,598	9,129	7,109
山形市	11,750	9,111	9,250	8,000
福島市	10,500	8,235	-	6,386
郡山市	16,500	10,209	9,579	11,077
募集面積(坪)	3,855	10,915	8,057	2,050
募集棟数	25	85	81	40

※ 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つたエリアです

※ 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