

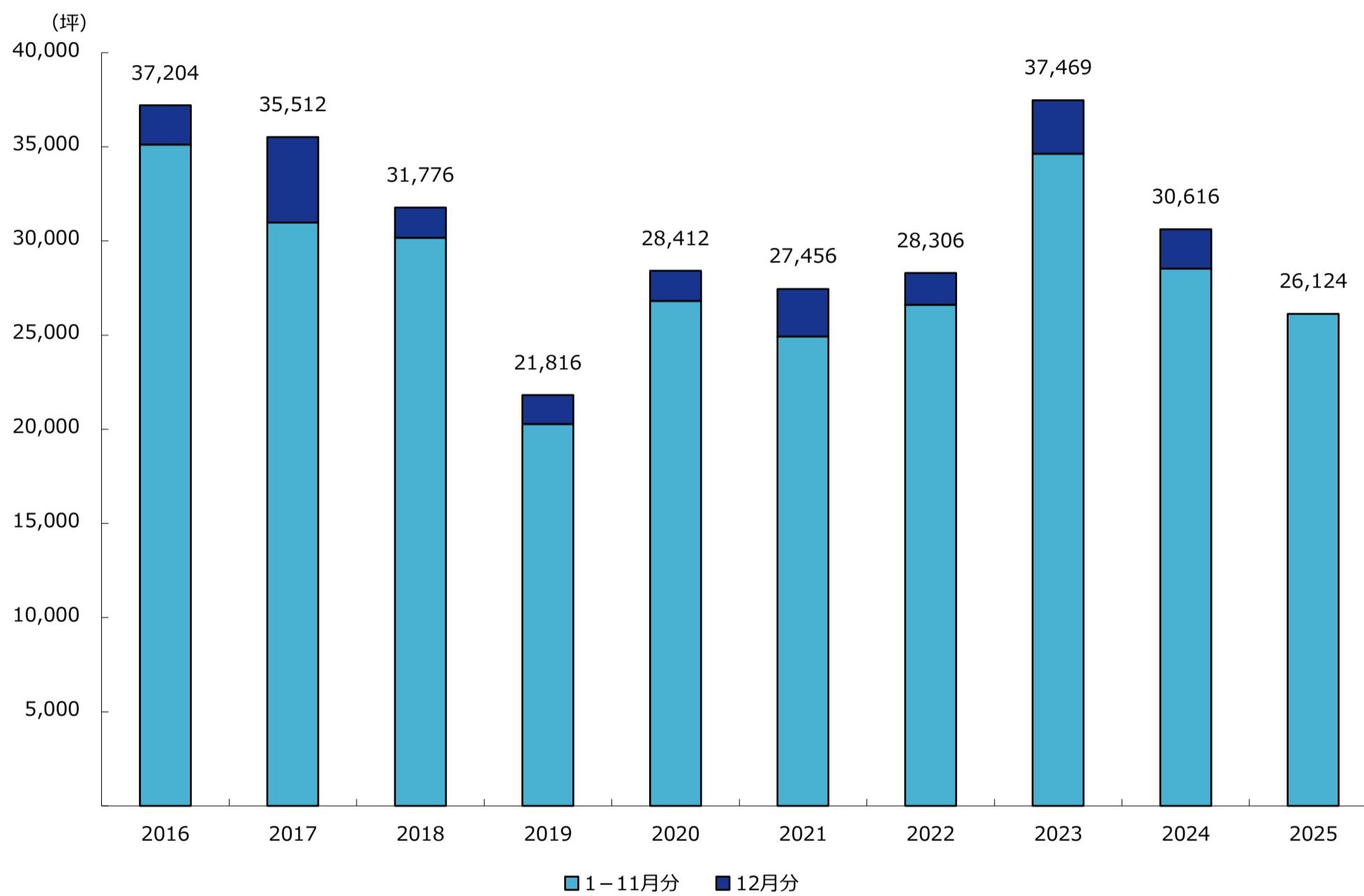
仙台市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き · · 2025年11月の成約面積は1,689坪で、前月を1,471坪(46.6%)下回った。前年同月比では621坪(26.9%)のマイナスだった。

成約面積の構成 · · 今年成約した面積の累計は26,124坪。その内、未竣工ビル(建築中)は674坪(2.6%)、竣工済ビルは25,450坪(97.4%)。

成約面積の推移



全 体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	2,558	2,517	2,939	5,622	4,186	2,611	2,509	4,140	1,943	2,212	3,398	34,635	2,834	37,469
2024年	1,352	2,273	2,402	3,019	1,919	2,078	2,933	2,119	4,315	3,806	2,310	28,526	2,090	30,616
2025年	3,990	702	2,728	1,656	1,146	6,009	1,742	1,817	1,485	3,160	1,689	26,124	-	26,124

竣工済ビル

2023年	2,558	2,037	2,939	5,093	2,164	2,488	2,410	2,836	957	2,212	2,877	28,571	2,834	31,405
2024年	1,352	2,195	2,402	3,019	1,919	2,078	2,933	2,119	4,315	3,806	2,310	28,448	2,064	30,512
2025年	3,812	618	2,728	1,656	1,146	5,742	1,742	1,817	1,340	3,160	1,689	25,450	-	25,450

未竣工ビル

2023年	0	480	0	529	2,022	123	99	1,304	986	0	521	6,064	0	6,064
2024年	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78	26	104
2025年	178	84	0	0	0	267	0	0	145	0	0	674	-	674

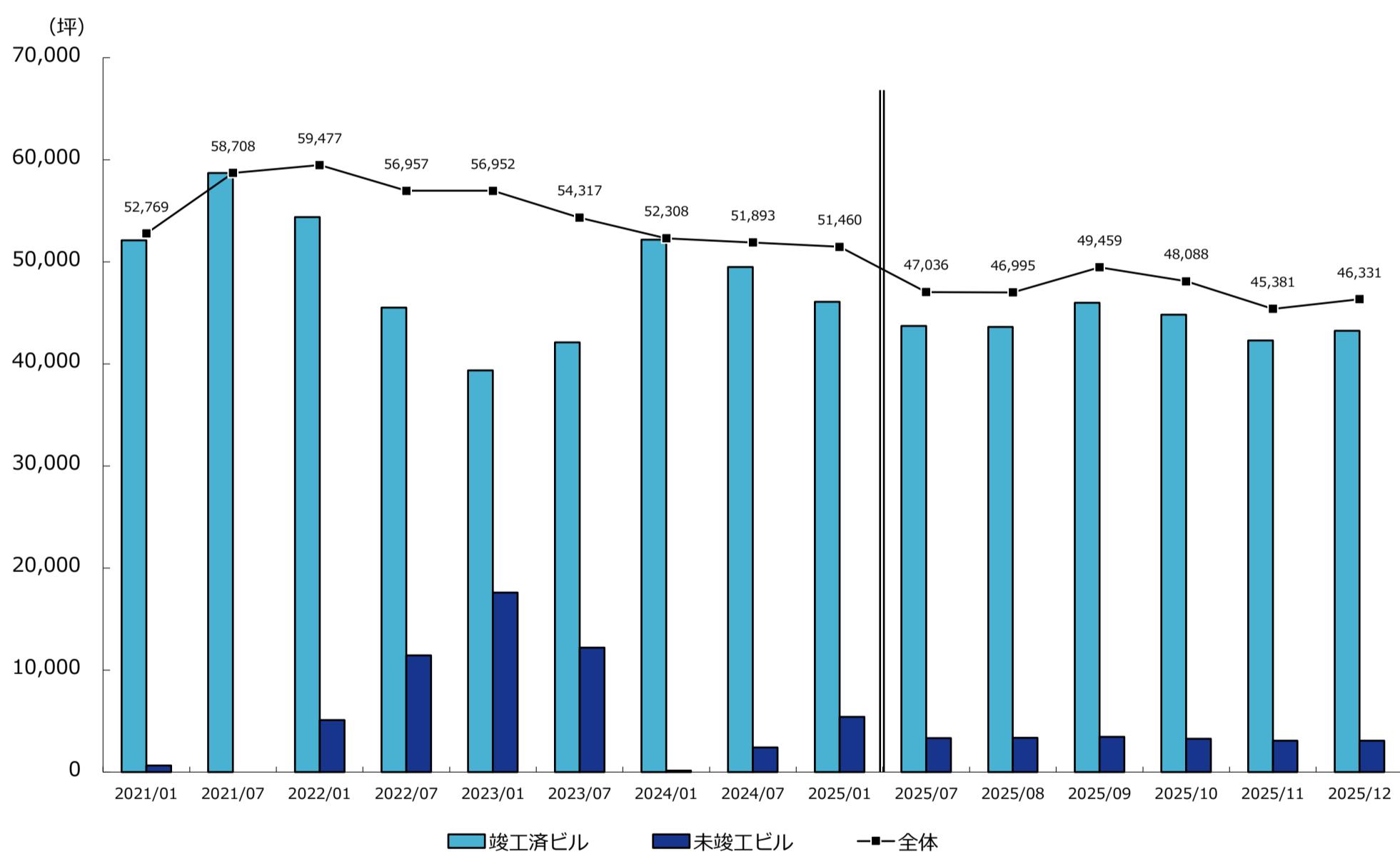
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き ・・ 2025年12月1日時点の募集中在庫面積は46,331坪（452棟）で、前月より950坪（2.1%）増加した。
- 竣工済のビルの動き ・・ 当月は43,254坪（449棟）で、前月より950坪（2.2%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は93.4%。
- 未竣工のビルの動き ・・ 当月は3,077坪（3棟）で、前月比横這い。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は6.6%。

募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集ビル全体	56,957	56,952	54,317	52,308	51,893	51,460
(棟数)	500	483	482	476	476	468

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集ビル全体	47,036	46,995	49,459	48,088	45,381	46,331
(棟数)	465	463	464	435	441	452

	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
竣工済ビル計	45,511	39,368	42,111	52,172	49,479	46,064
未竣工ビル計	11,446	17,584	12,206	136	2,414	5,396

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
竣工済ビル計	43,718	43,633	45,999	44,828	42,304	43,254
未竣工ビル計	3,318	3,362	3,460	3,260	3,077	3,077

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	0	134	3,252	12,153	7,634	1,077
竣工済一年以上	45,511	39,234	38,859	40,019	41,845	44,987

1,876	1,884	1,884	1,928	2,089	2,089
41,842	41,749	44,115	42,900	40,215	41,165

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	7,431	0	0	0	0	2,303
一年以内の竣工	4,015	17,584	12,206	136	2,414	3,093

2,311	2,311	2,311	2,311	2,311	2,311
1,007	1,051	1,149	949	766	766

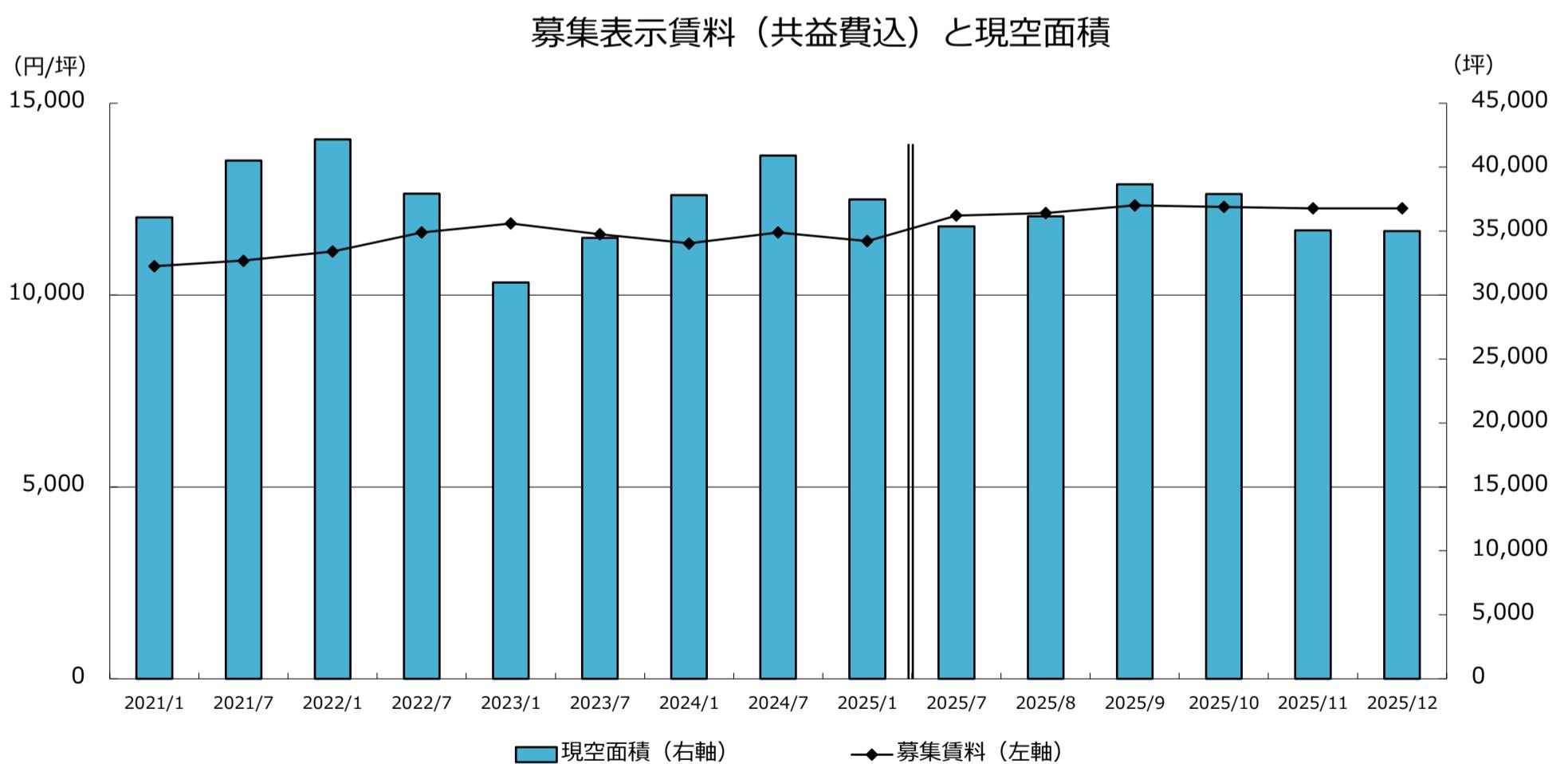
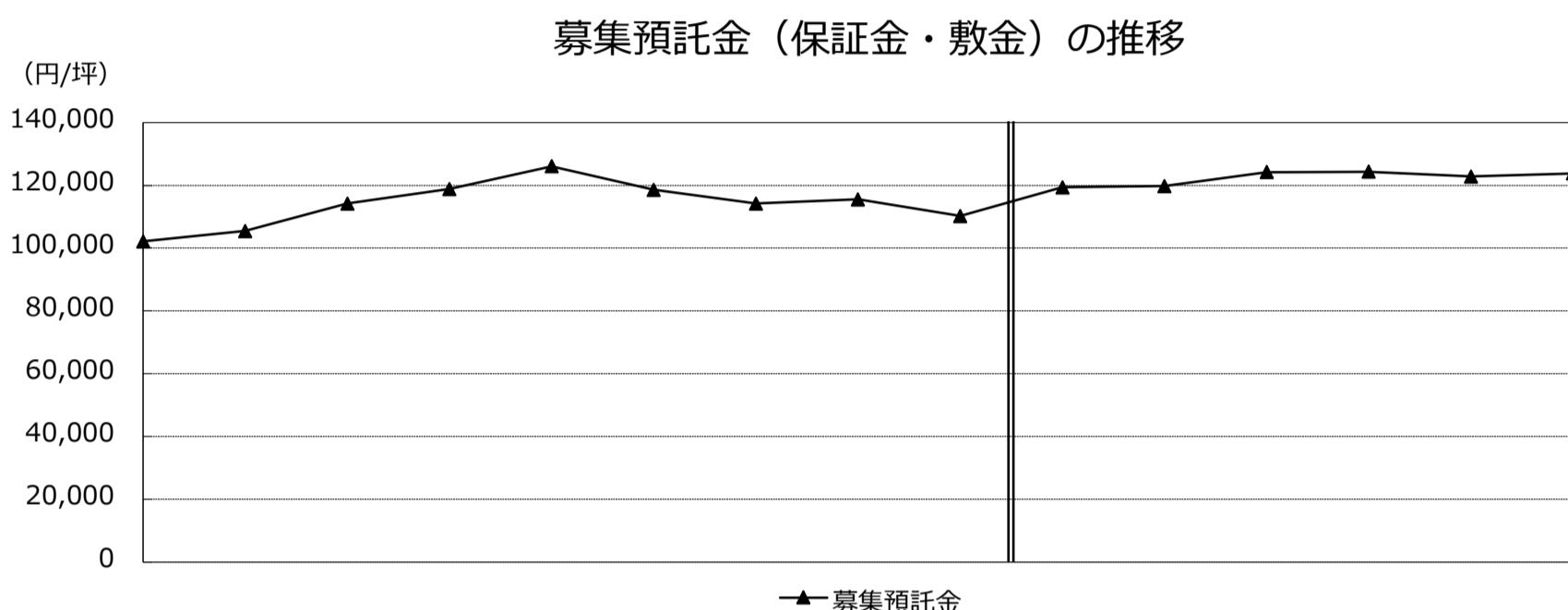
* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集条件と現空面積

※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き 2025年12月1日時点での募集預託金は123,805円（10.1ヶ月）で、前月の122,853円（10.0ヶ月）から952円上昇した。
- 募集賃料の動き 当月の募集賃料（共益費込）は12,263円で、前月の12,261円からは2円（0.0%）上昇した。
- 現空面積の動き 当月の現空面積は35,006坪で、前月の35,074坪からは68坪（0.2%）減少した。



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1
募集預託金推移	118,838	126,044	118,571	114,224	115,530	110,217
募集賃料の推移	11,630	11,863	11,584	11,346	11,634	11,411
現空面積の推移	37,931	30,976	34,481	37,817	40,913	37,492

	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金	119,391	119,808	124,212	124,338	122,853	123,805
募集賃料	12,071	12,141	12,338	12,298	12,261	12,263
現空面積	35,367	36,169	38,673	37,916	35,074	35,006

* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

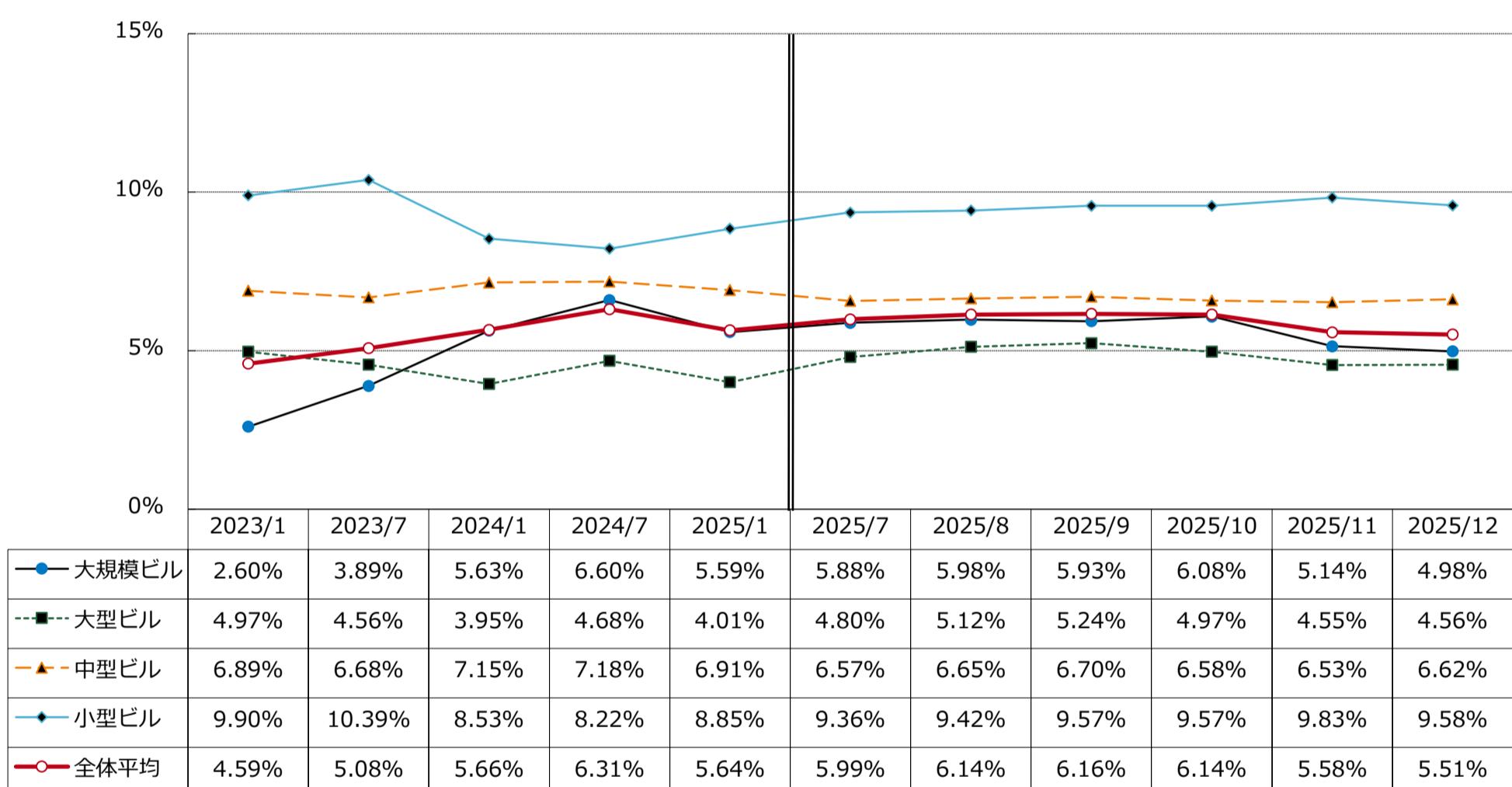
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

仙台市の空室率

12月の大規模ビル空室率は 4.98%

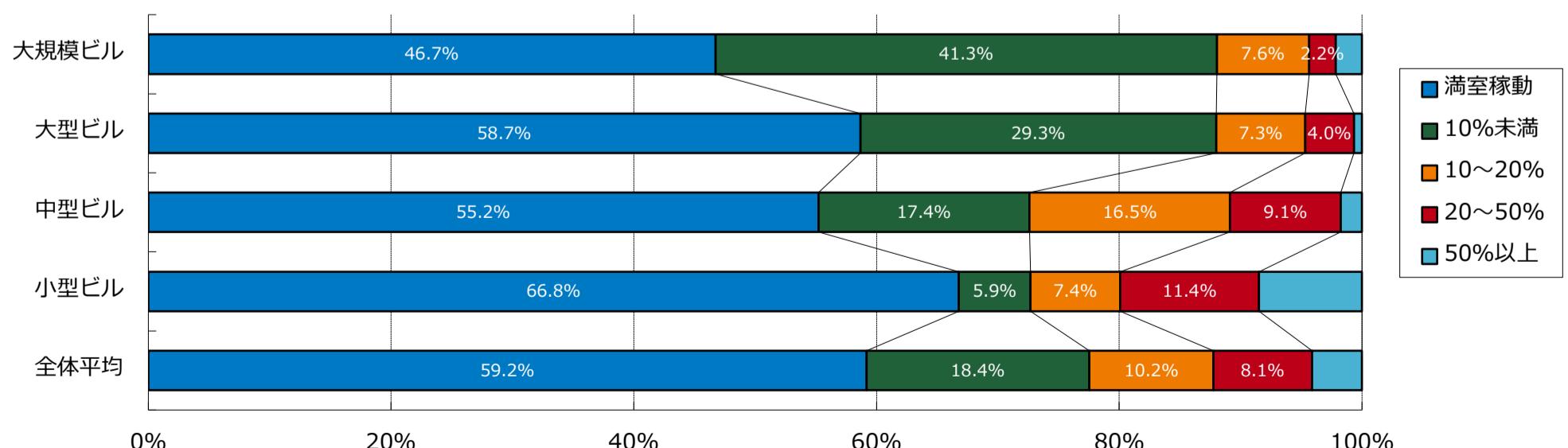
2025年12月1時点で調査対象となった仙台市の竣工済大規模ビルは92棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は253,613坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が12,650坪あり、空室率は4.98%。
前月の5.14%からは0.16%低下した。
11月竣工の調査対象ビルはなかった。

空室率の推移



* 2023年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。

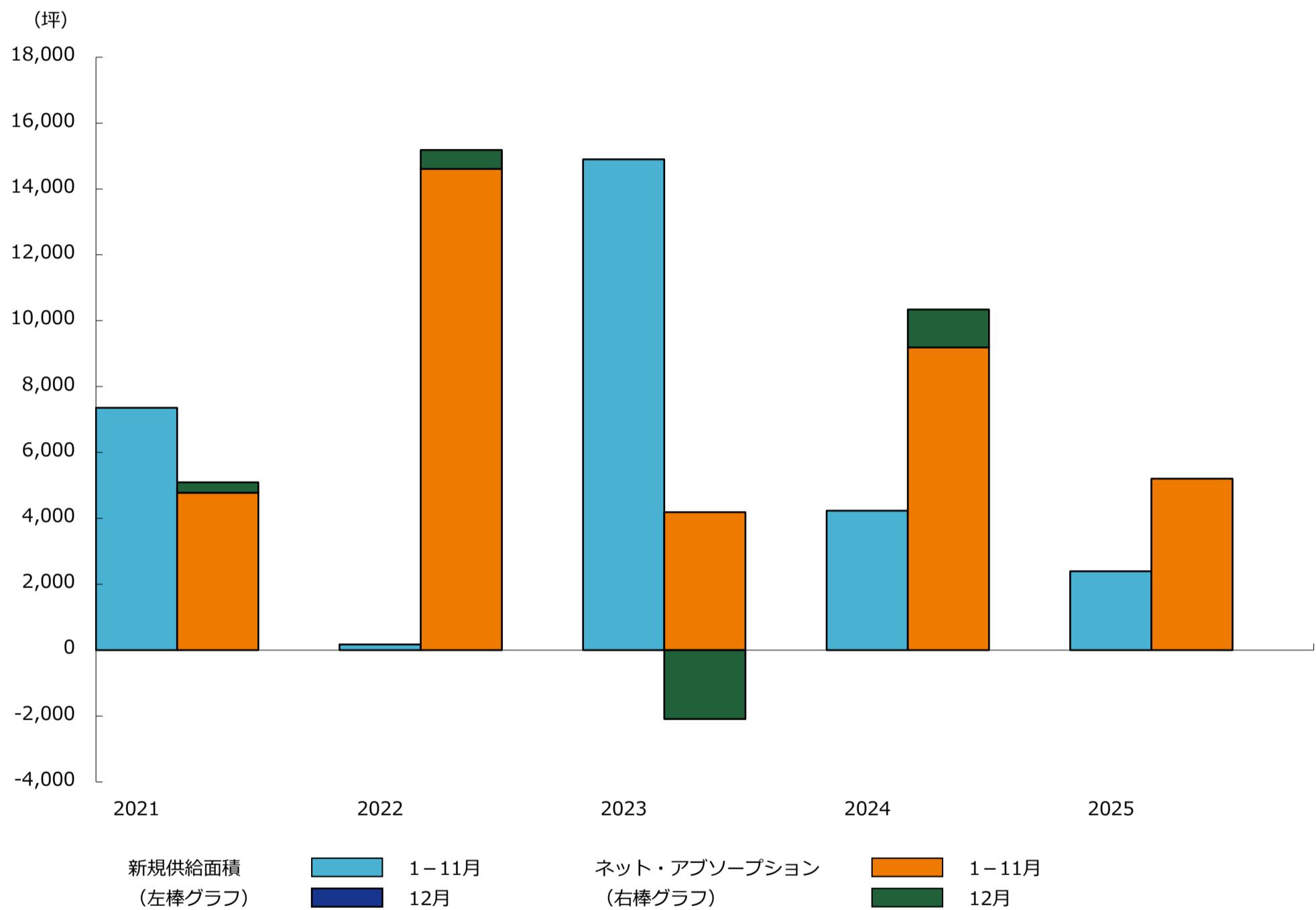
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

仙台市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き 2025年11月のネット・アブソープションは-950坪。1月からの累計は
(吸収需要) +5,206坪。前年における同期間累計との対比では3,983坪減少した。

新規供給面積の動き 2025年11月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は2,396坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	-427	-439	-2,109	-1,312	1,087	4,351	-305	1,043	-993	-5,848	9,141	4,189	-2,092	2,097
2024年	1,529	1,452	921	2,034	254	678	547	854	1,248	-727	399	9,189	1,153	10,342
2025年	375	-472	512	-1,806	38	6,095	85	-2,366	1,171	2,524	-950	5,206	-	5,206

* ネット・アブソープション（吸収需要） = 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」 + 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」 - 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼動面積（=テナント入居済面積）の増減です。

■新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	0	0	0	844	0	3,050	0	916	623	0	9,468	14,901	0	14,901
2024年	2,838	1,337	0	0	0	0	59	0	0	0	0	4,234	0	4,234
2025年	0	0	0	0	0	2,396	0	0	0	0	0	2,396	-	2,396

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点

2025年 12月1日

2. 調査期間

2021年 1月 ~ 2025年 12月

3. 統計日・統計期間

各月 1日時点 (成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1日~末日の合計)

4. 竣工分類

1年以上先の竣工・・・調査時点より1年以上前に竣工予定の物件

1年以内の竣工・・・調査時点より1年以内に竣工予定の物件

竣工後 1年以内・・・調査時点の1年前までに竣工した物件

竣工後 1年以上・・・調査時点の1年以上前に竣工した物件

5. 単位

○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション : 坪

○募集賃料、募集預託金 : 円／坪

○空室率 : %

6. 空室率調査

○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。

小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。

○算出方法 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 空室率（%）

○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。

建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。

統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。

テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。

7. 用語の定義

(1) 募集中在庫面積 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。 内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
(2) 成約面積 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。 公開募集に出ていても募集を中止した場合の面積は含みません。
(3) 募集賃料、募集預託金 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
(4) 現空面積 (未稼働面積) 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
(5) 貸付面積 (稼働対象面積) 自社使用を除き、第三者（関連子会社含）に賃貸可能なオフィス床面積の合計。
(6) ビル規模 大規模ビル : 1フロア面積 200坪以上の物件 大型ビル : 1フロア面積 100~200坪の物件 中型ビル : 1フロア面積 50~100坪の物件 小型ビル : 1フロア面積 20~50坪の物件 (小規模ビル : 1フロア面積 20坪未満の物件)
(7) 新規供給面積 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
(8) ネット・アブソープション (吸収需要) 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積 = 入居済面積）の増減。 算出方法 + 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」 + 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」 - 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

※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。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.