

オフィスマーケット

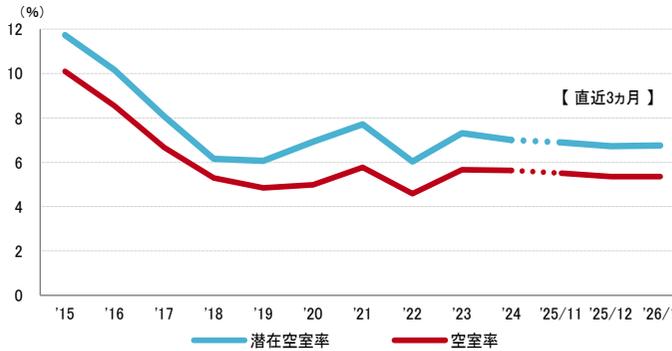
2026年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい オフィス需要は堅調

図表1

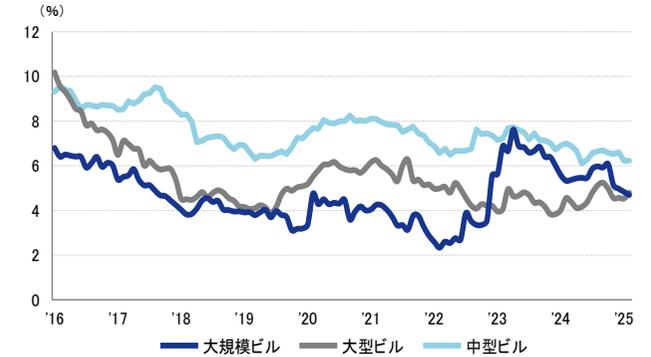
空室率は前月比プラス0.01ポイントの5.36%となり、前月からほぼ横ばいだった。新築ビルが空室を抱えて竣工した一方、館内増床や立地改善目的の移転等で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの6.76%だった。高価格帯のビルやまとまった面積の募集床ではテナント誘致に時間を要する傾向が見られるものの、オフィス需要は引き続き堅調な状況となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	6.14%	5.58%	5.51%	5.35%	5.36%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	↓	→
潜在空室率	7.32%	6.79%	6.90%	6.72%	6.76%

資料1 規模別空室率



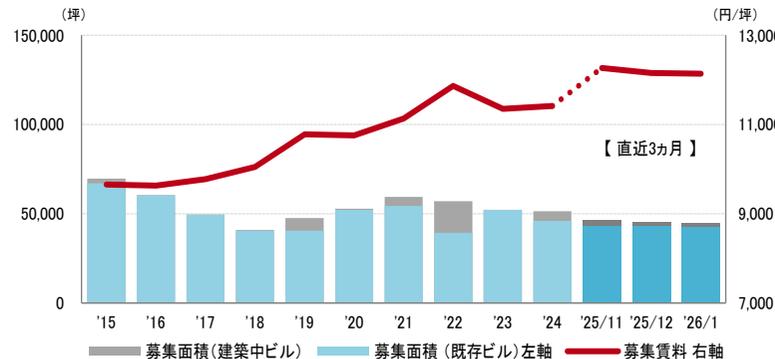
	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
大規模ビル	6.1%	5.1%	5.0%	4.8%	4.7%
大型ビル	5.0%	4.6%	4.6%	4.5%	4.8%
中型ビル	6.6%	6.5%	6.6%	6.2%	6.2%

募集賃料 ほぼ横ばい 12,000円/坪前半で推移

図表2

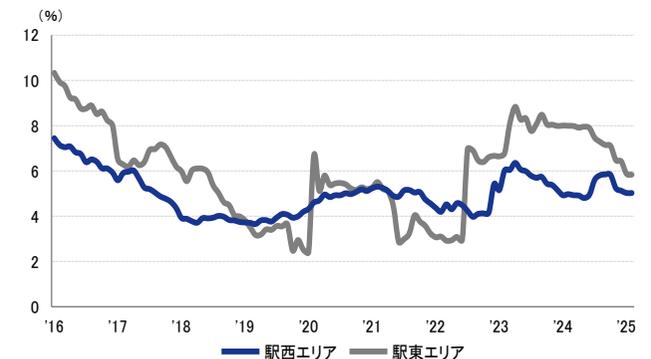
募集賃料は前月比マイナス23円/坪の12,131円/坪となった。2カ月連続の下落となったものの前月からほぼ横ばいであり、12,000円/坪前半で推移している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料 (共益費込)	12,298円/坪	12,261円/坪	12,263円/坪	12,154円/坪	12,131円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	→
募集面積	48,088坪	45,381坪	46,331坪	45,354坪	44,980坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
駅西エリア	5.8%	5.2%	5.1%	5.0%	5.0%
駅東エリア	7.1%	6.5%	6.4%	5.9%	5.8%

支店長の視点

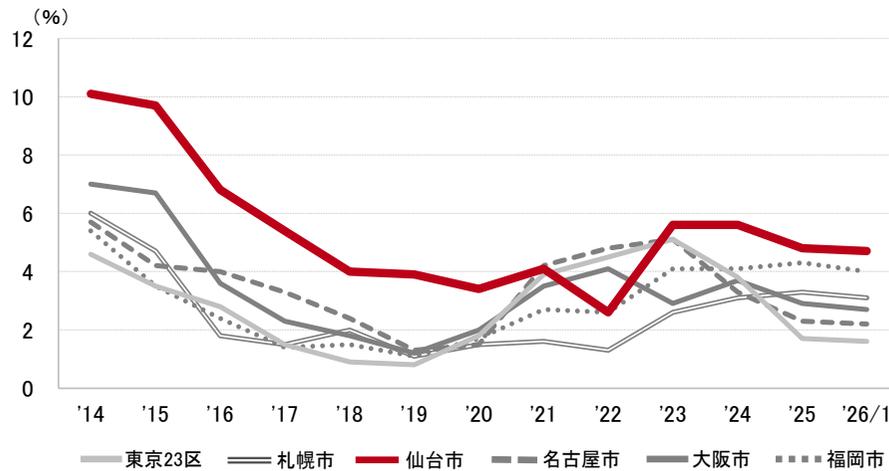
駅西エリアの大型ビル「IamroN仙台」が1月に竣工した。分割にも柔軟に対応しており、立地や面積、賃料水準等のバランスが良好で、多くの引き合いを集めている。今年の新規供給は当該ビルのみで、2024年からの低水準の供給量が継続する見込みとなっている。新築ビルという希少性もあり、竣工を迎えてリーシング活動が一段と活発になるとみられる。

※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

2026年1月末現在および各年12月31日時点

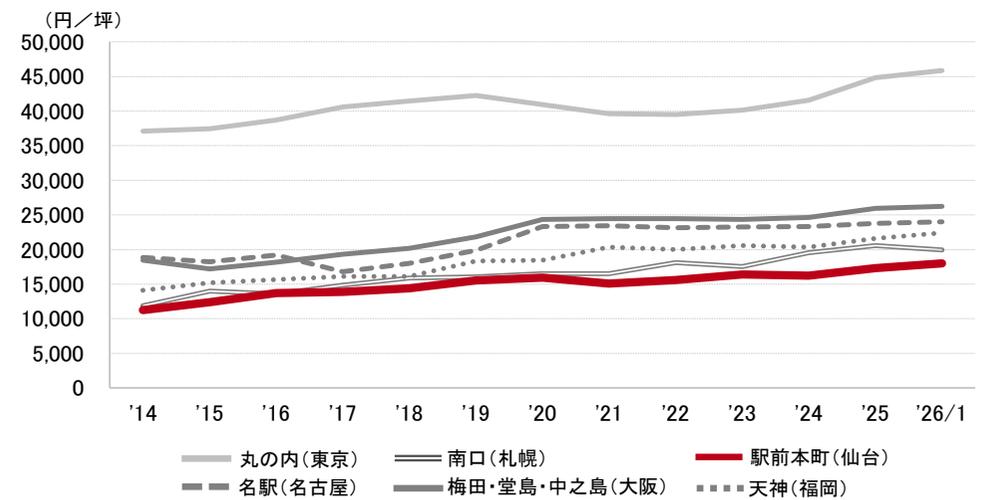
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.1%	4.7%	2.2%	2.7%	4.0%



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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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	18,028	14,609	12,538	10,925
一番町周辺	14,964	10,466	10,615	9,084
県庁周辺	12,938	9,809	9,705	8,095
五橋	12,000	9,500	9,625	6,500
駅東	18,091	12,713	11,643	10,525
泉中央	15,500	10,125	8,335	7,469
流通・その他	9,096	8,033	7,601	-
募集面積 (坪)	17,105	9,109	6,996	4,500
募集棟数	62	79	127	105

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,600	8,625	8,000
八戸市	7,500	7,060	8,705	4,959
盛岡市	11,500	9,382	8,633	9,871
秋田市	9,952	8,829	8,934	7,412
山形市	11,750	8,875	9,250	8,000
福島市	10,500	8,243	8,092	6,386
郡山市	16,500	10,111	10,565	10,615
募集面積 (坪)	3,747	11,911	8,458	1,973
募集棟数	24	87	81	37

※ 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)

※ 募集賃料：共益費込
 ※ 外税表示

※ 「-」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

※ 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