

オフィスマーケット

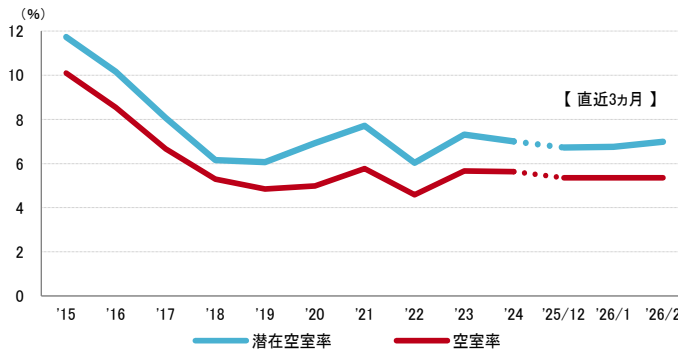
2026年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 「中型」が統計開始以来の最低値を更新

図表1

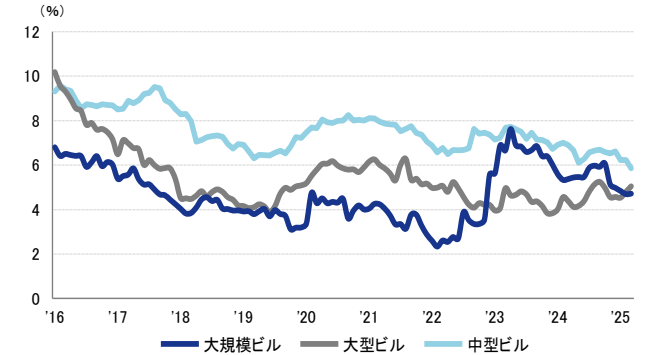
空室率は前月比マイナス0.01ポイントの5.35%となり、前月からほぼ横ばいだった。主要エリアの大規模ビルで空室が生じた一方、館内増床や拡張移転等で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。規模別では「中型」が5%台に低下し、統計開始以来の最低値を更新した。潜在空室率は前月比プラス0.23ポイントの6.99%だった。
オフィス需要は小口の面積帯が中心となっている。採用面での優位性を確保するため周辺部から仙台駅周辺へ移転する需要には底堅さが見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
空室率	5.58%	5.51%	5.35%	5.36%	5.35%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↓	→	→
潜在空室率	6.79%	6.90%	6.72%	6.76%	6.99%

資料1 規模別空室率



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
大規模ビル	5.1%	5.0%	4.8%	4.7%	4.7%
大型ビル	4.6%	4.6%	4.5%	4.8%	5.0%
中型ビル	6.5%	6.6%	6.2%	6.2%	5.9%

募集賃料 前月からわずかな動き 12,000円/坪前半で横ばい

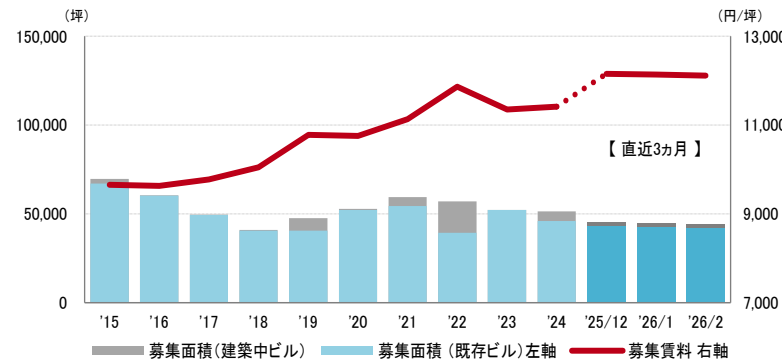
図表2

募集賃料は前月比マイナス18円/坪の12,113円/坪となった。3カ月連続の下落だが前月からはわずかな動きに止まり、12,000円/坪前半で横ばい傾向にある。

支店長の視点

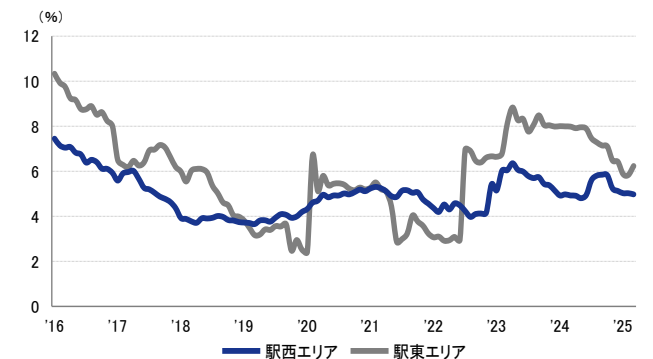
仙台市の企業誘致を目的とする助成金制度が4月から改正される。オフィスの新設・増設・市内移転等を行う対象業種の企業には、月額賃料の3～36カ月分が交付される。更に、中心部や仙台市が支援する再開発ビルへの入居時には加算もある。助成金を活用する事例が増加し、オフィス需要が活発になることが期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
募集賃料 (共益費込)	12,261円/坪	12,263円/坪	12,154円/坪	12,131円/坪	12,113円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
募集面積	45,381坪	46,331坪	45,354坪	44,980坪	44,215坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

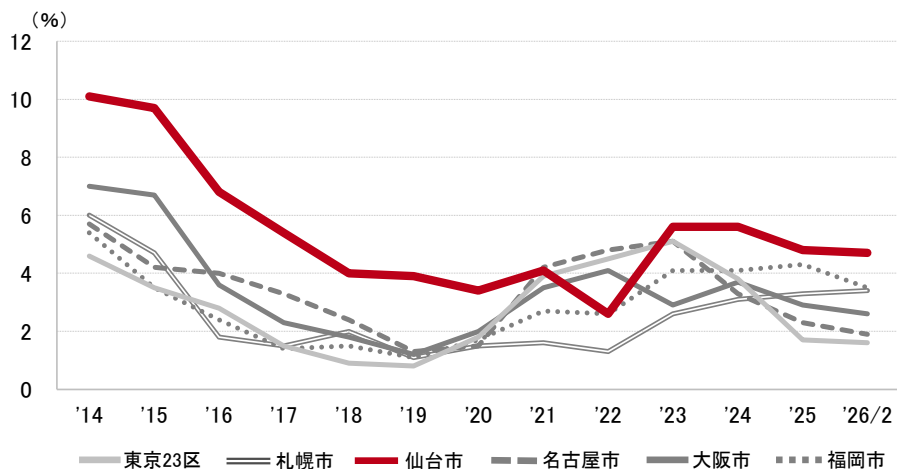


	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
駅西エリア	5.2%	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%
駅東エリア	6.5%	6.4%	5.9%	5.8%	6.2%

2026年2月末現在および各年12月31日時点

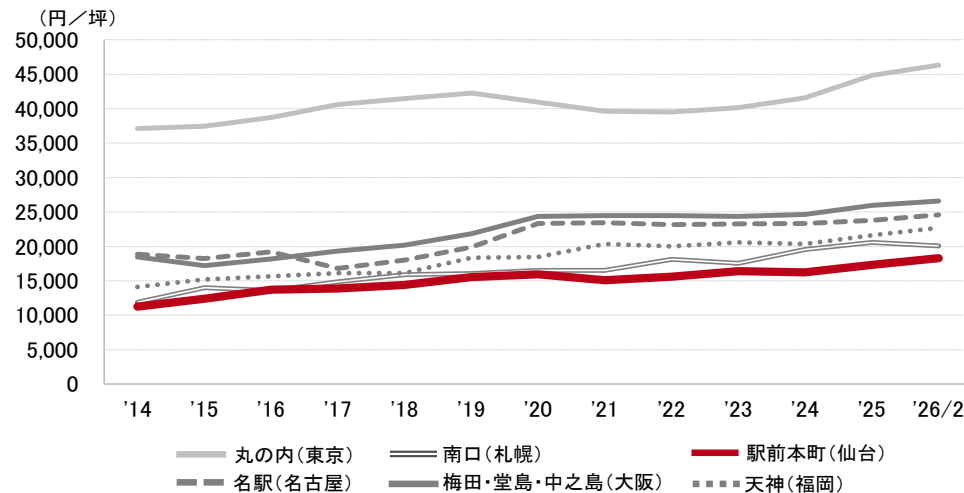
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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	18,306	14,500	12,081	10,936
一番町周辺	15,200	10,437	10,376	9,151
県庁周辺	12,938	9,411	9,842	8,405
五橋	12,000	9,500	9,500	6,500
駅東	18,667	12,967	11,563	10,656
泉中央	15,500	10,125	8,357	7,469
流通・その他	9,096	8,033	7,518	-
募集面積 (坪)	18,389	9,253	6,821	4,410
募集棟数	65	80	127	104

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,429	8,625	8,000
八戸市	7,500	7,018	9,308	4,959
盛岡市	11,500	9,382	8,360	9,871
秋田市	8,269	8,603	8,934	7,412
山形市	11,750	8,875	9,250	8,000
福島市	10,000	8,243	8,092	6,386
郡山市	16,500	10,111	10,492	10,615
募集面積 (坪)	3,714	12,035	8,504	1,973
募集棟数	24	86	82	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