

オフィスマーケット

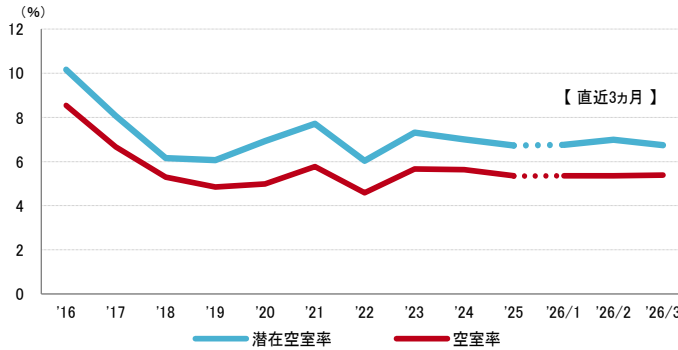
2026年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 ほぼ横ばい 「中型」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

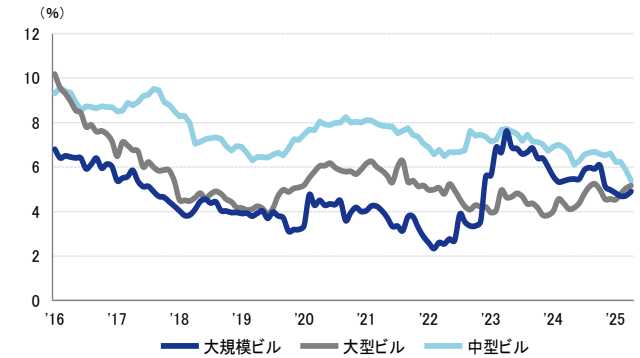
空室率は前月比プラス0.03ポイントの5.38%となり、前月からほぼ横ばいだった。部分解約や集約移転等で空室が生じた一方、館内増床等で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。規模別では「中型」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.25ポイントの6.74%だった。オフィス需要は拡張等の前向きな動きが中心だが、新築ビルではテナント誘致に時間を要する傾向が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	5.51%	5.35%	5.36%	5.35%	5.38%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
潜在空室率	6.90%	6.72%	6.76%	6.99%	6.74%

資料1 規模別空室率



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
大規模ビル	5.0%	4.8%	4.7%	4.7%	4.9%
大型ビル	4.6%	4.5%	4.8%	5.0%	5.2%
中型ビル	6.6%	6.2%	6.2%	5.9%	5.4%

募集賃料 4カ月連続で下落 大手オーナーを中心に条件引き上げの動き

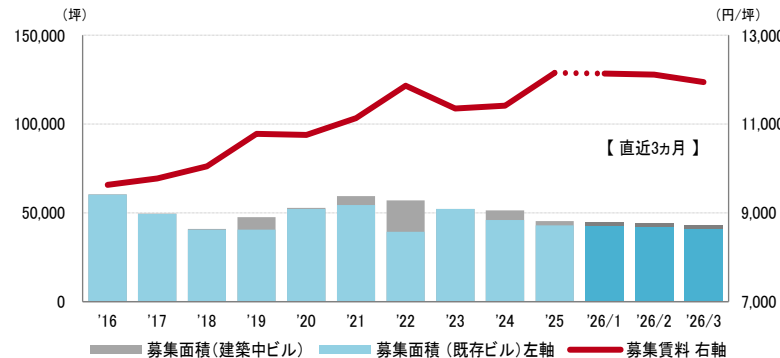
図表2

募集賃料は前月比マイナス169円/坪の11,944円/坪となった。4カ月連続で小幅に下落したが、大手オーナーを中心に募集条件を引き上げる動きが広がっている。

支店長の視点

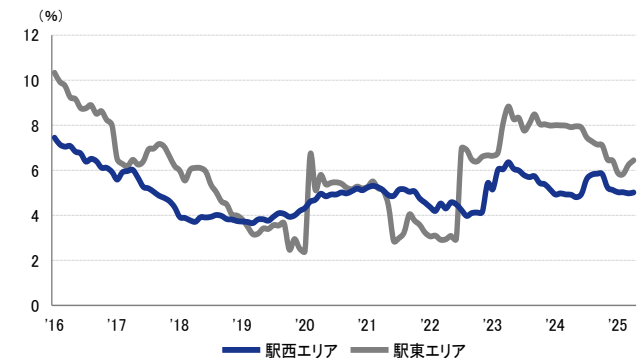
募集賃料が下落した背景には、サンプル数が減少傾向にある中、周辺エリアにおいて賃料水準が低い複数のビルで募集が開始されたことが挙げられる。募集賃料は単純平均で算出されるため、賃料水準が低いサンプルが加わると下落しやすい。仙台駅に直結し立地評価が非常に高くハイグレードの大規模ビルでは、募集賃料が3万円/坪まで引上げられる中、成約に向けた話も進んでおり、この点も留意する必要がある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料（共益税込）	12,263円/坪	12,154円/坪	12,131円/坪	12,113円/坪	11,944円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	↓
募集面積	46,331坪	45,354坪	44,980坪	44,215坪	42,922坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

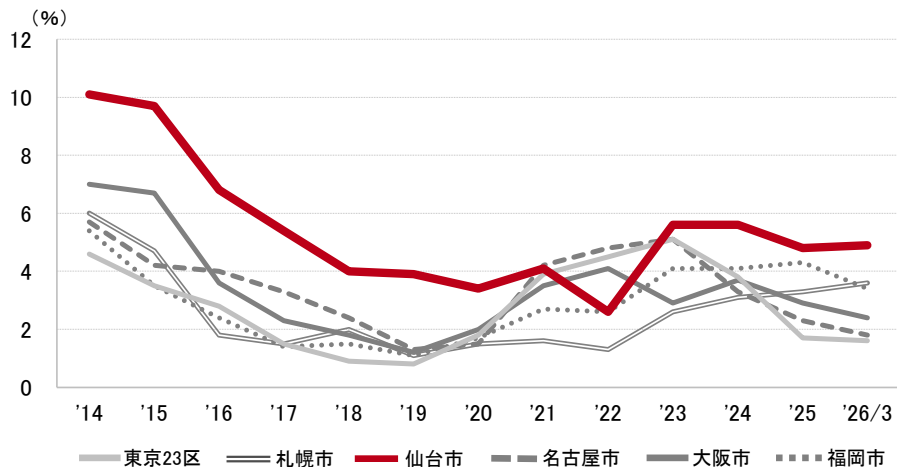


	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
駅西エリア	5.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
駅東エリア	6.4%	5.9%	5.8%	6.2%	6.5%

2026年3月末現在および各年12月31日時点

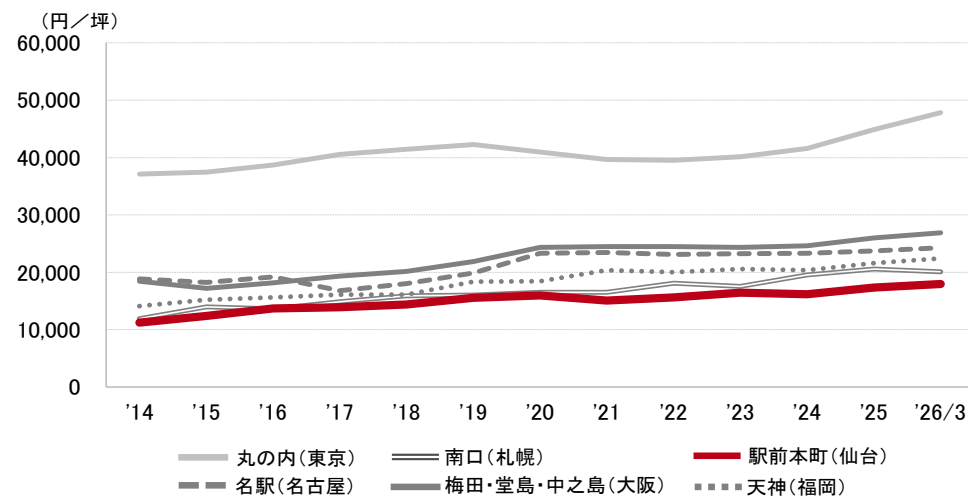
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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	17,943	14,680	12,081	10,936
一番町周辺	15,188	10,108	10,228	8,992
県庁周辺	13,000	9,418	9,956	8,405
五橋	12,000	9,500	9,000	6,500
駅東	18,154	12,967	11,563	10,425
泉中央	15,500	10,000	8,357	7,469
流通・その他	9,096	8,033	7,170	8,500
募集面積 (坪)	18,574	8,367	6,304	4,191
募集棟数	63	77	121	102

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	12,000	4,959
盛岡市	11,750	9,521	8,450	9,871
秋田市	8,269	8,603	8,348	7,412
山形市	11,750	8,875	9,250	-
福島市	10,167	8,243	8,092	6,908
郡山市	15,400	10,111	10,392	10,615
募集面積 (坪)	3,914	12,103	8,423	2,023
募集棟数	24	85	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

※ 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

※ 「-」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