

オフィスマーケット

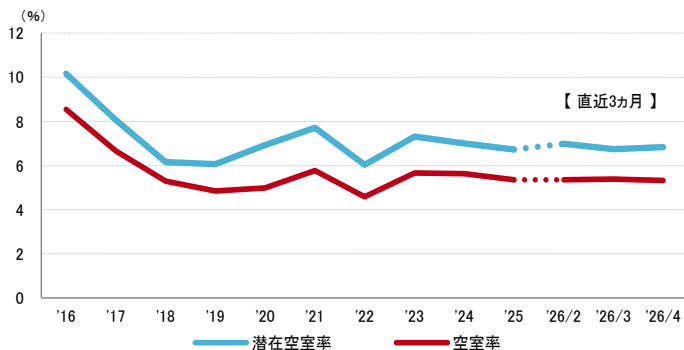
2026年4月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 「駅西」は12カ月ぶりの4%台に低下

図表1

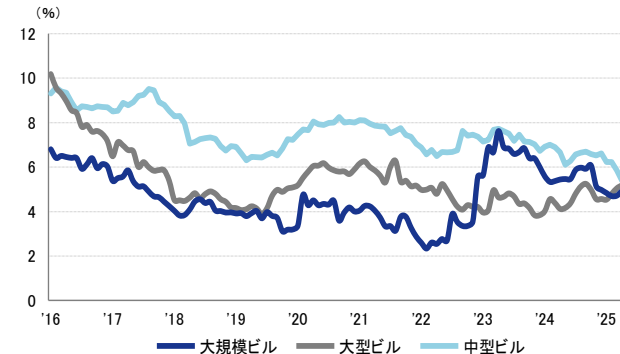
空室率は前月比マイナス0.05ポイントの5.33%となり、前月から小幅に低下した。新築・築浅ビルを中心に、拡張やビルグレードの改善を目的とした移転等で空室消化が進んでいる。エリア別では「駅西」が12カ月ぶりで4%台に低下した。潜在空室率は前月比プラス0.09ポイントの6.83%だった。オフィス需要は小口の面積帯が中心となっており、館内での移転事例も多く見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
空室率	5.35%	5.36%	5.35%	5.38%	5.33%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	6.72%	6.76%	6.99%	6.74%	6.83%

資料1 規模別空室率



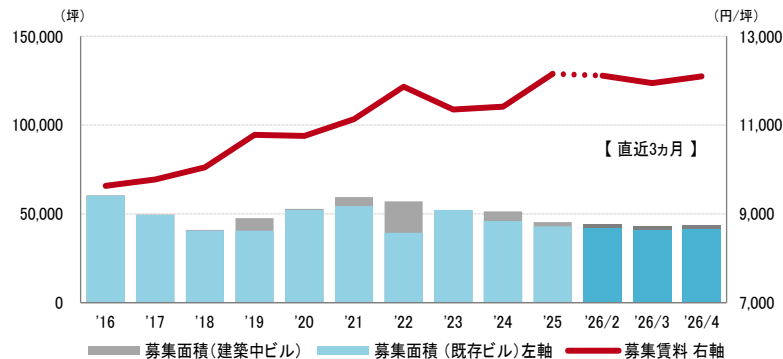
	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
大規模ビル	4.8%	4.7%	4.7%	4.9%	4.8%
大型ビル	4.5%	4.8%	5.0%	5.2%	5.1%
中型ビル	6.2%	6.2%	5.9%	5.4%	5.6%

募集賃料 5カ月ぶりで上昇 12,000円/坪前後での横ばい傾向

図表2

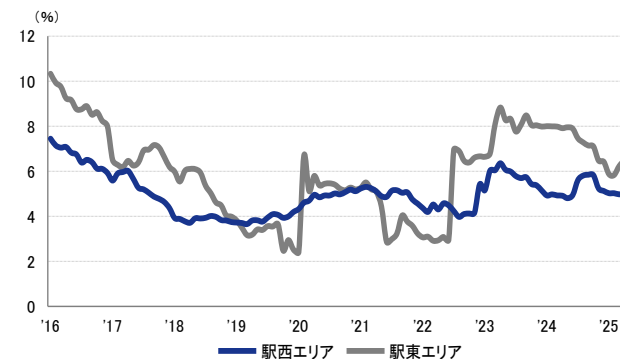
募集賃料は前月比プラス148円/坪の12,092円/坪となった。5カ月ぶりで上昇し、賃料は12,000円/坪前後での横ばい傾向にある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
募集賃料 (円/坪)	12,154	12,131	12,113	11,944	12,092
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	↓	↑
募集面積 (坪)	45,354	44,980	44,215	42,922	43,483

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4
駅西エリア	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%
駅東エリア	5.9%	5.8%	6.2%	6.5%	6.3%

支店長の視点

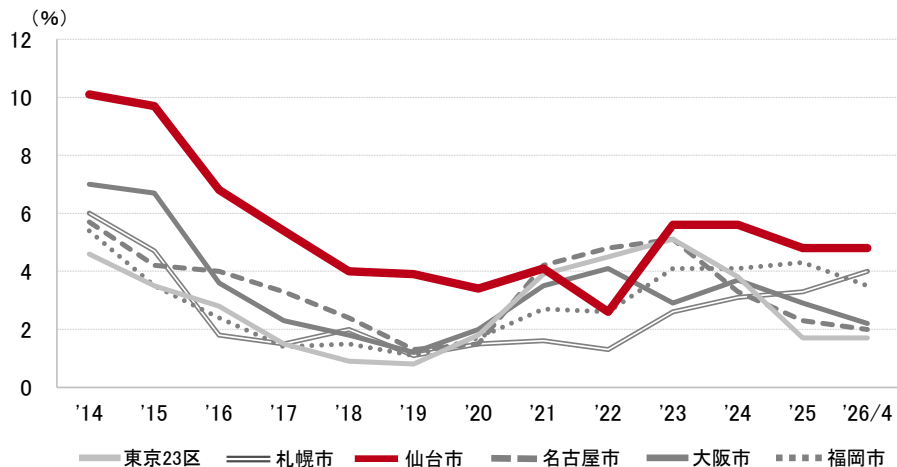
せんだい都心再構築プロジェクト第7号案件である「(仮)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画」は、2027年3月の竣工まで1年を切り、鉄骨が着々と組み上がってきている。1階店舗前に公共スペースを整備し、屋上にはテラスを設置する。仙台では竣工後にテナント誘致が活発化する傾向にあるが、希少な新規供給として移転を検討するテナントの注目を集めるとみられる。

※ 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4月末現在および各年12月31日時点

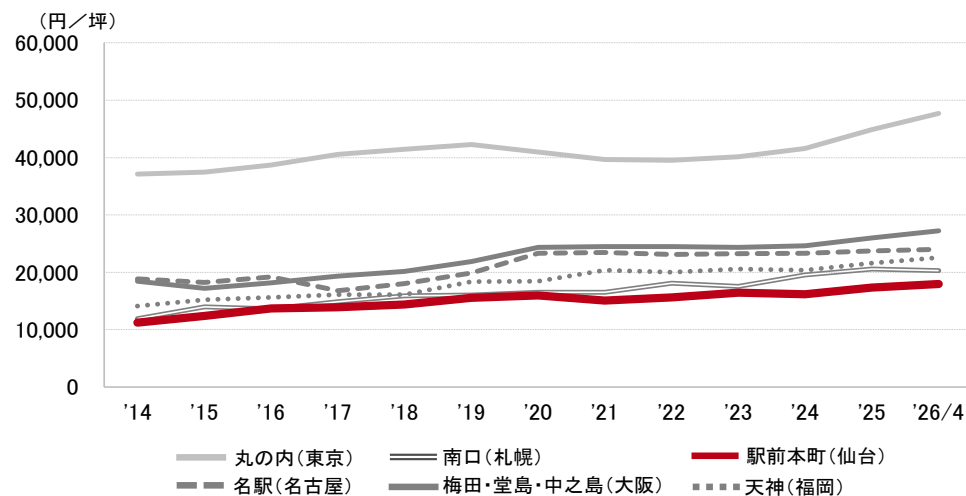
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	4.0%	4.8%	2.0%	2.2%	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)
47,719 円/坪	20,277 円/坪	17,995 円/坪	24,023 円/坪	27,205 円/坪	22,572 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	17,995	15,154	12,039	11,007
一番町周辺	15,118	10,320	9,784	9,327
県庁周辺	13,000	9,562	9,956	8,844
五橋	12,000	9,500	9,500	6,500
駅東	17,898	13,078	11,357	9,708
泉中央	15,500	10,000	8,357	-
流通・その他	8,997	8,033	7,270	8,750
募集面積 (坪)	19,257	7,941	6,564	4,122
募集棟数	64	75	118	100

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,429	8,700	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	8,696	8,756	7,412
山形市	11,750	8,875	9,000	-
福島市	10,167	8,243	8,092	6,908
郡山市	15,400	10,111	10,293	10,615
募集面積 (坪)	4,064	11,947	8,422	2,023
募集棟数	24	84	83	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