

オフィスマーケット

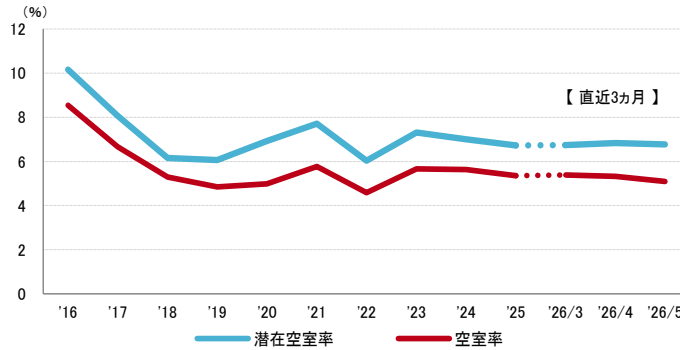
2026年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で低下 需要は底堅い状況が継続

図表1

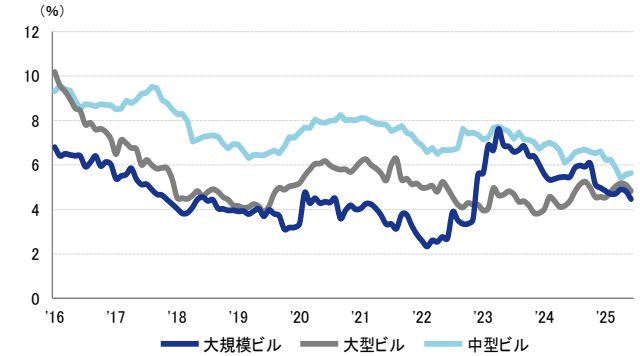
空室率は前月比マイナス0.23ポイントの5.10%となり、2カ月連続で低下した。主要エリアの大規模ビルを中心に、館内増床や分室の開設等で空室消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの6.78%だった。
テナントの移転に向けた動きは小口の面積帯が中心で、首都圏のような旺盛さは見られないものの、需要は底堅い状況が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	5.36%	5.35%	5.38%	5.33%	5.10%
【矢印：対前月比較】	➡	➡	➡	➡	⬇
潜在空室率	6.76%	6.99%	6.74%	6.83%	6.78%

資料1 規模別空室率



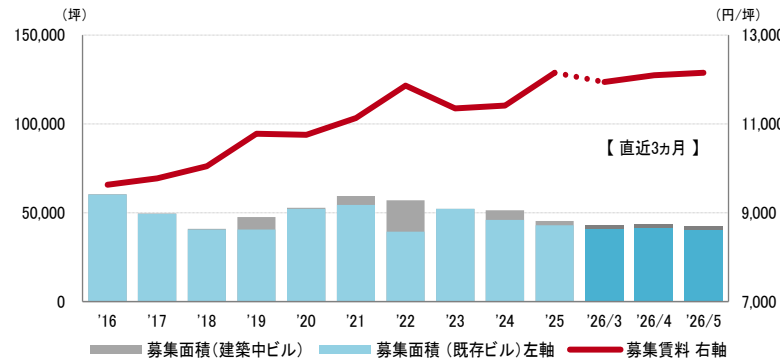
	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
大規模ビル	4.7%	4.7%	4.9%	4.8%	4.5%
大型ビル	4.8%	5.0%	5.2%	5.1%	4.8%
中型ビル	6.2%	5.9%	5.4%	5.6%	5.6%

募集賃料 2カ月連続で上昇 12,000円/坪前後での動きが継続

図表2

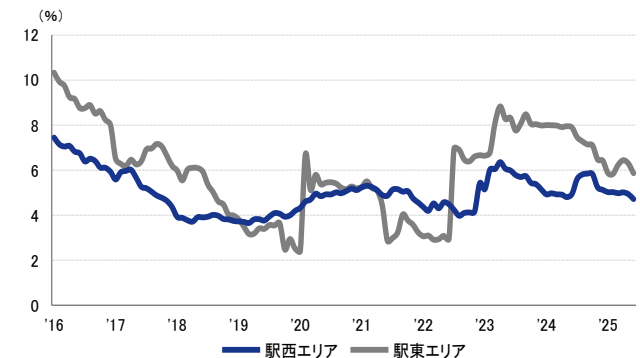
募集賃料は前月比プラス56円/坪の12,148円/坪となった。2カ月連続で上昇し、賃料は12,000円/坪前後での動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料（共益税込）	12,131円/坪	12,113円/坪	11,944円/坪	12,092円/坪	12,148円/坪
【矢印：対前月比較】	➡	➡	⬇	➡	➡
募集面積	44,980坪	44,215坪	42,922坪	43,483坪	42,603坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
駅西エリア	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.7%
駅東エリア	5.8%	6.2%	6.5%	6.3%	5.9%

支店長の視点

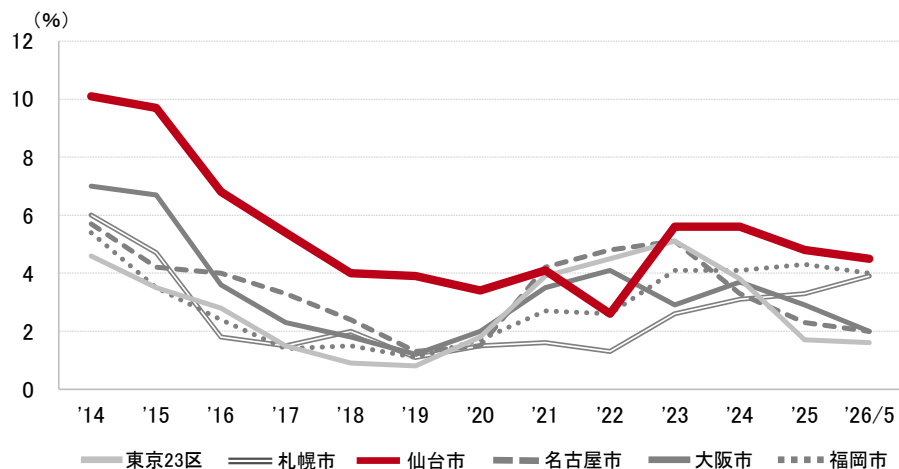
広瀬通に面する「第一日本オフィスビル」周辺の再開発である「(仮) 仙台市青葉区本町1丁目プロジェクト」は、解体工事が開始された。地上14階、地下1階建ての大規模ビルが計画され、2030年の竣工を目指している。仙台駅周辺はまとまった面積の募集床が限定的な状況が続く。4年後の竣工ではあるものの、今後の新規供給も低水準に止まるため、希少な建築中ビルとして注目される。

※ 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5月末現在および各年12月31日時点

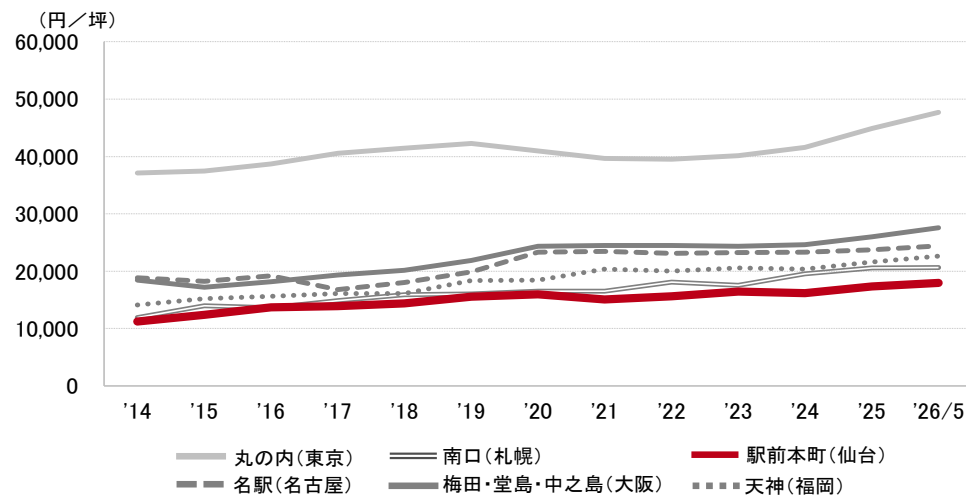
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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	15,192	12,092	10,750
一番町周辺	15,118	10,386	10,016	9,327
県庁周辺	13,000	9,557	9,956	8,844
五橋	12,000	10,250	9,500	-
駅東	17,898	12,967	11,500	9,708
泉中央	15,500	9,667	8,357	-
流通・その他	9,096	8,033	7,220	8,750
募集面積 (坪)	18,565	8,123	6,673	4,122
募集棟数	62	75	119	100

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,875	8,375	8,700	8,000
八戸市	7,500	7,018	12,000	4,959
盛岡市	11,778	10,180	8,210	9,553
秋田市	8,434	8,829	9,045	7,412
山形市	11,750	8,875	9,000	-
福島市	10,167	8,300	-	-
郡山市	15,400	10,200	10,292	10,000
募集面積 (坪)	4,388	12,405	8,045	2,123
募集棟数	23	86	79	38

※ 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