

オフィスマーケット

2026年6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
オフィス需要は小口の面積帯が中心

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの5.11%となり、前月からほぼ横ばいだった。縮小移転や部分解約で空室が生じた一方、周辺エリアでも空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.09ポイントの6.69%だった。オフィス需要は引き続き小口の面積帯が中心で、館内増床や館内移転の事例も多い。大口需要が限定的なこともあり、新築・築浅ビルではテナント誘致に時間を要する傾向が継続している。

募集賃料 3カ月連続で上昇
小幅な動きが継続

図表2

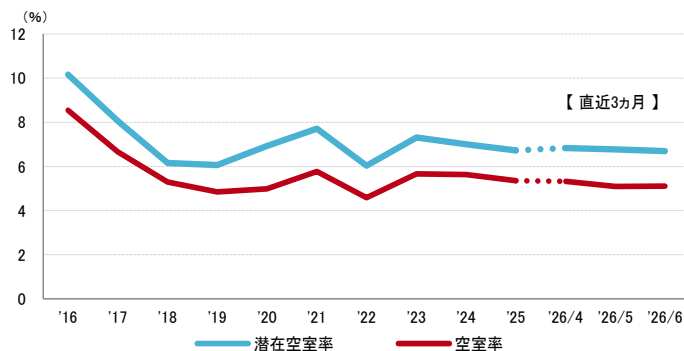
募集賃料は前月比プラス15円/坪の12,163円/坪となった。3カ月連続で上昇したが前月からほぼ横ばいで、賃料は12,000円/坪前後での小幅な動きが続いている。

支店長の視点

仙台市は市中心街の再開発における補助の上限を総事業費の25%としていたが、今年4月から撤廃している。また、駅西エリアの「電力ビル」周辺の再開発は建築費の高騰を背景に計画に遅れが生じていたものの、早ければ2026年冬にも事業主体の再開発組合が設立されると報じられた。上限撤廃が再開発計画が動き出す契機になったとみられ、今後の開発にも期待が持てる。

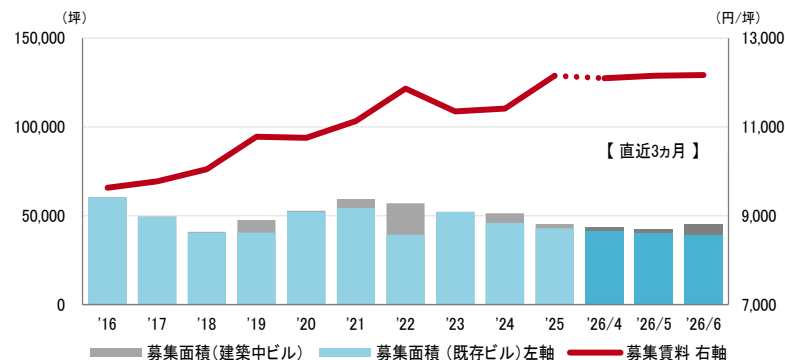
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



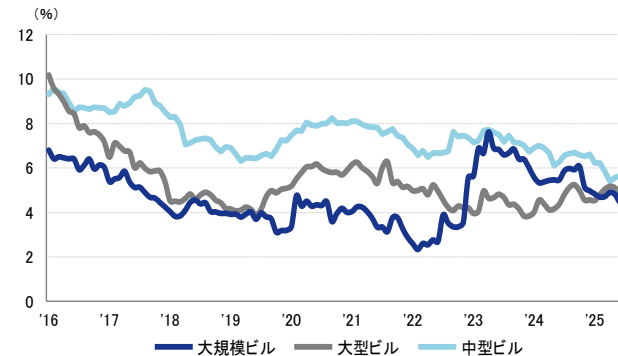
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
空室率	5.35%	5.38%	5.33%	5.10%	5.11%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	→
潜在空室率	6.99%	6.74%	6.83%	6.78%	6.69%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



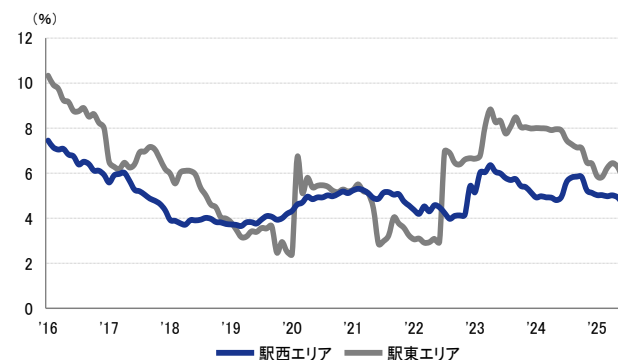
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
募集賃料 (円/坪)	12,113	11,944	12,092	12,148	12,163
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	→
募集面積 (坪)	44,215	42,922	43,483	42,603	45,086

資料1 規模別空室率



	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
大規模ビル	4.7%	4.9%	4.8%	4.5%	4.6%
大型ビル	5.0%	5.2%	5.1%	4.8%	4.8%
中型ビル	5.9%	5.4%	5.6%	5.6%	5.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

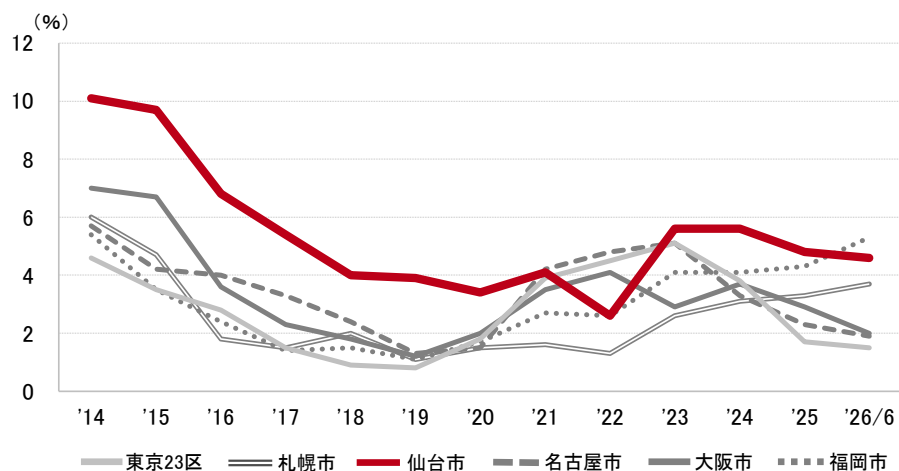


	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
駅西エリア	5.0%	5.0%	4.9%	4.7%	4.9%
駅東エリア	6.2%	6.5%	6.3%	5.9%	5.8%

2026年6月末現在および各年12月31日時点

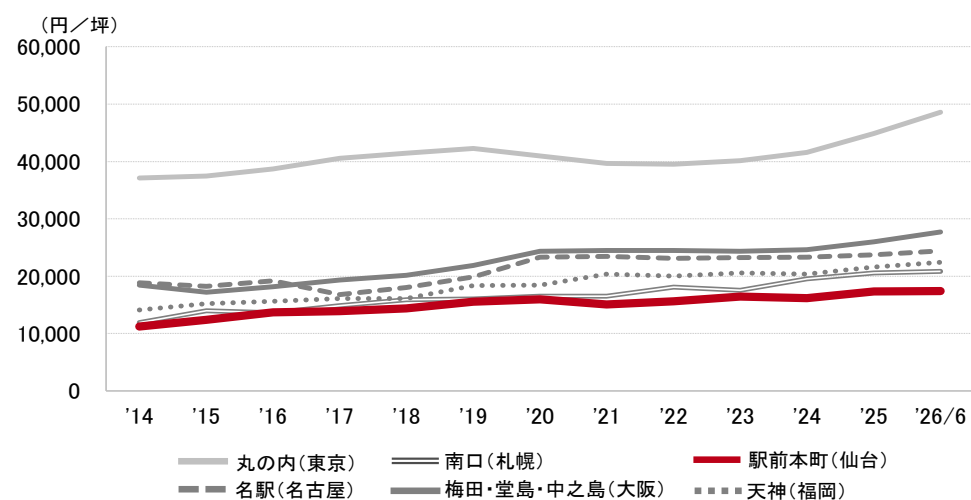
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.5 %	3.7 %	4.6 %	1.9 %	2.0 %	5.3 %



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)
48,623 円/坪	20,848 円/坪	17,395 円/坪	24,415 円/坪	27,746 円/坪	22,433 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	17,395	14,982	11,802	10,202
一番町周辺	15,147	11,050	10,528	9,327
県庁周辺	13,000	9,591	9,738	8,912
五橋	12,000	10,250	9,500	-
駅東	17,898	13,963	11,500	9,708
泉中央	15,500	9,833	8,357	-
流通・その他	9,300	8,033	7,220	8,750
募集面積 (坪)	21,427	8,382	6,494	4,175
募集棟数	64	79	116	101

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	7,185	12,000	4,959
盛岡市	11,778	10,375	7,673	9,553
秋田市	8,601	8,733	9,113	7,412
山形市	11,750	8,938	8,625	-
福島市	10,167	8,245	6,183	-
郡山市	15,400	10,200	10,063	10,000
募集面積 (坪)	4,406	12,154	7,967	2,052
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）

※ 「－」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

※ 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