

オフィスマーケット

2026年7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 幅広い業種で小口の面積帯が中心

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの5.08%となり、前月からほぼ横ばいだった。撤退等で現空床が生じた一方、建替えに伴う貸し止めや分室の開設等の空室消化があり、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0.15ポイントの6.54%だった。オフィス需要は幅広い業種で小口の面積帯が中心となっている。大口需要の動きが鈍いことから、新築ビルではリーシング活動が長期化する傾向が見られる。

募集賃料 4カ月連続の上昇 募集条件引き上げの動きが広がる

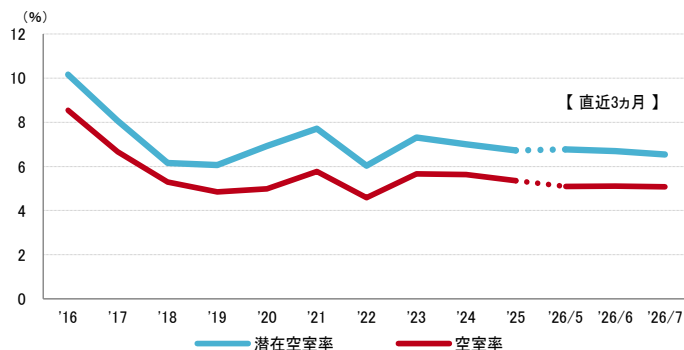
図表2

募集賃料は前月比プラス152円/坪の12,315円/坪となり、4カ月連続の上昇となった。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

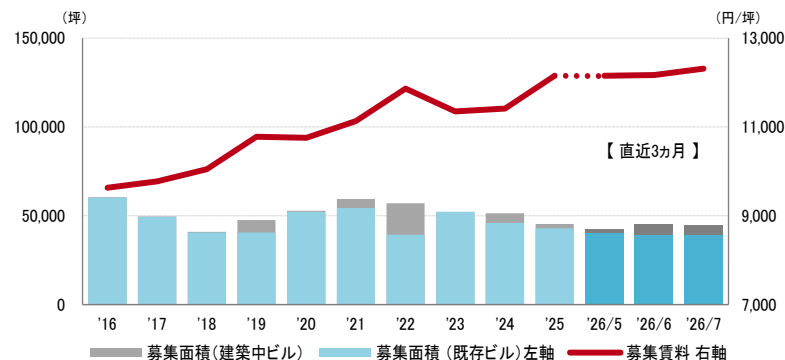
せんだい都心再構築プロジェクト第7号案件の正式名称が「S-GATE仙台一番町」と発表され、本格的にリーシング活動が始まっている。1階店舗前面に公共スペースを設け、屋上テラスや非常用発電機を備える。2～3Fはクリニックやテストキッチン等の給排水にも対応可能となっている。2027年に竣工する唯一の大規模ビルであり、その動向が注目される。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



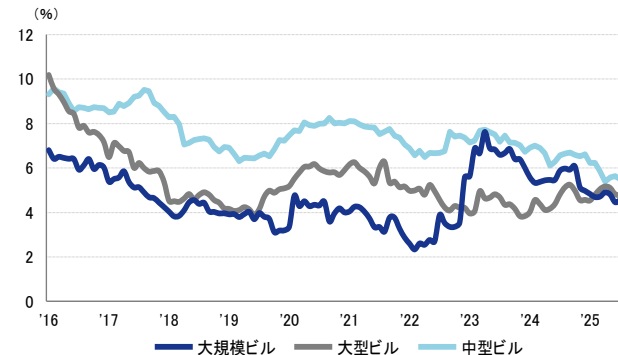
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
空室率	5.38%	5.33%	5.10%	5.11%	5.08%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	→
潜在空室率	6.74%	6.83%	6.78%	6.69%	6.54%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



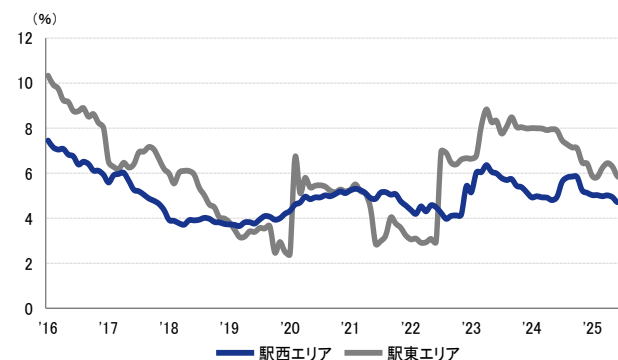
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
募集賃料 (円/坪)	11,944	12,092	12,148	12,163	12,315
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	42,922坪	43,483坪	42,603坪	45,086坪	44,603坪

資料1 規模別空室率



	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
大規模ビル	4.9%	4.8%	4.5%	4.6%	4.7%
大型ビル	5.2%	5.1%	4.8%	4.8%	4.6%
中型ビル	5.4%	5.6%	5.6%	5.5%	5.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



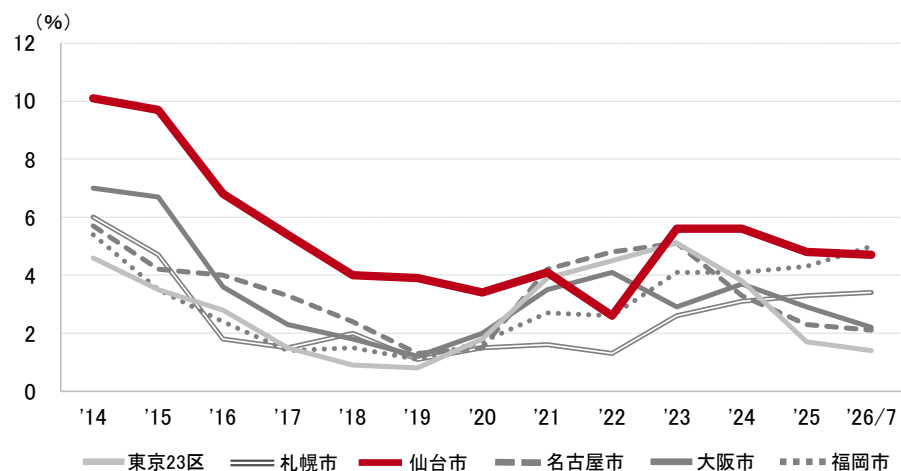
	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7
駅西エリア	5.0%	4.9%	4.7%	4.9%	4.9%
駅東エリア	6.5%	6.3%	5.9%	5.8%	5.9%

※ 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7月末現在および各年12月31日時点

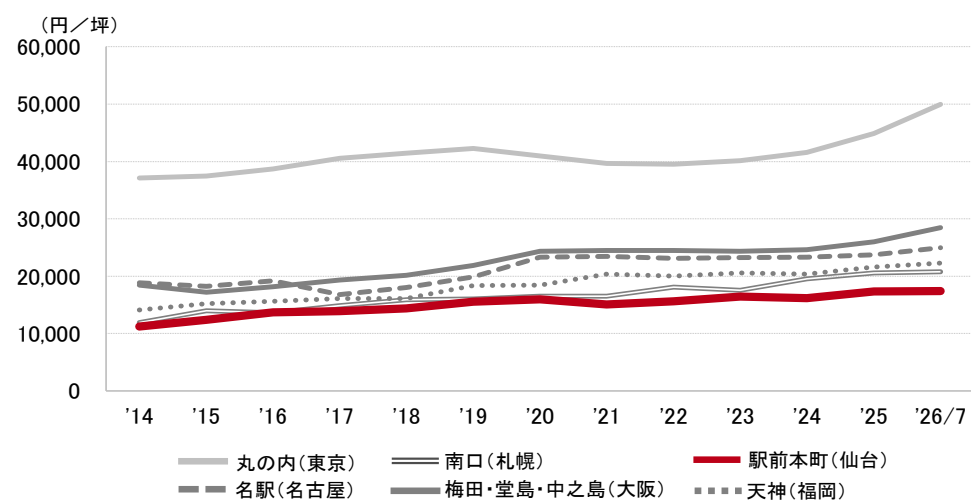
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.7 %	2.1 %	2.2 %	5.0 %



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)
49,972 円/坪	20,791 円/坪	17,445 円/坪	24,968 円/坪	28,492 円/坪	22,303 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	17,445	14,785	12,294	10,646
一番町周辺	15,389	11,050	10,609	9,326
県庁周辺	13,000	9,540	9,599	8,844
五橋	12,000	10,250	9,500	-
駅東	17,898	13,963	11,333	8,750
泉中央	15,500	9,833	8,621	-
流通・その他	9,300	8,033	7,347	8,750
募集面積 (坪)	21,464	7,694	6,387	4,116
募集棟数	62	78	118	101

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,375	8,375	8,700	8,000
八戸市	7,500	7,185	12,000	-
盛岡市	12,167	10,260	7,870	9,553
秋田市	8,601	8,733	8,325	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	10,163	10,000
募集面積 (坪)	4,547	12,129	8,004	2,008
募集棟数	24	86	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