

オフィスマーケット

2026年8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
「中型」で4%台が目前に迫る

図表1

空室率は前月比プラス0.03ポイントの5.11%となり、前月からほぼ横ばいだった。部分解約等で現空床が生じた一方、主要エリア内での移転や館内増床等で空室が消化され、わずかな動きに止まっている。規模別では「中型」で4%台が目前に迫っている。潜在空室率は前月比プラス0.18ポイントの6.72%だった。大口需要が引き続き限定的なため、新築ビルではテナント誘致に時間を要する傾向にある。

募集賃料 5カ月連続の上昇
12,000円/坪台で小幅な動きが続く

図表2

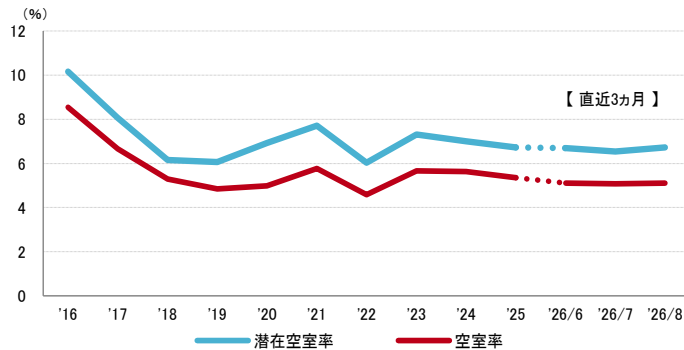
募集賃料は前月比プラス64円/坪の12,379円/坪となり、5カ月連続の上昇となった。賃料は12,000円/坪台で小幅な動きが続いている。

支店長の視点

定禅寺通り沿いの再開発である「仙台第一生命ビル建替計画」は今年正式に募集が開始される予定となっている。地上13階建ての大規模ビルで、2028年4月の竣工を目指す。「せんだい都心再構築プロジェクト」の対象で、各階にリフレッシュコーナーや屋上にはフリースペース等を備えた先進的な高機能オフィスとなる。「黒ビル」の愛称で市民に親しまれたランドマークの再開発であり、注目を集めるとみられる。

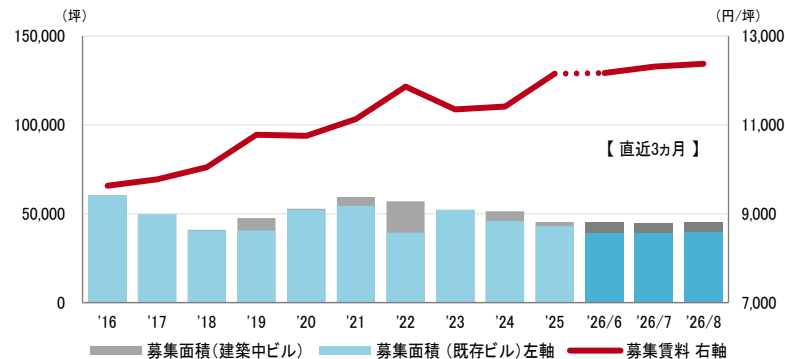
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



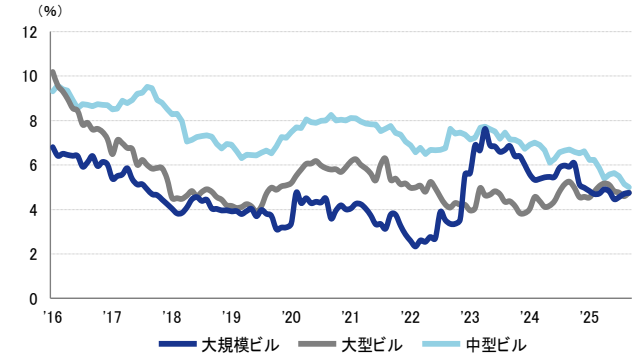
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
空室率	5.33%	5.10%	5.11%	5.08%	5.11%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
潜在空室率	6.83%	6.78%	6.69%	6.54%	6.72%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



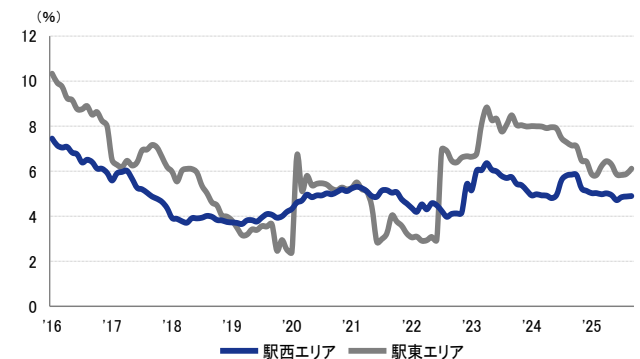
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
募集賃料（円/坪）	12,092	12,148	12,163	12,315	12,379
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	↑
募集面積（坪）	43,483	42,603	45,086	44,603	45,463

資料1 規模別空室率



	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
大規模ビル	4.8%	4.5%	4.6%	4.7%	4.8%
大型ビル	5.1%	4.8%	4.8%	4.6%	4.8%
中型ビル	5.6%	5.6%	5.5%	5.1%	5.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

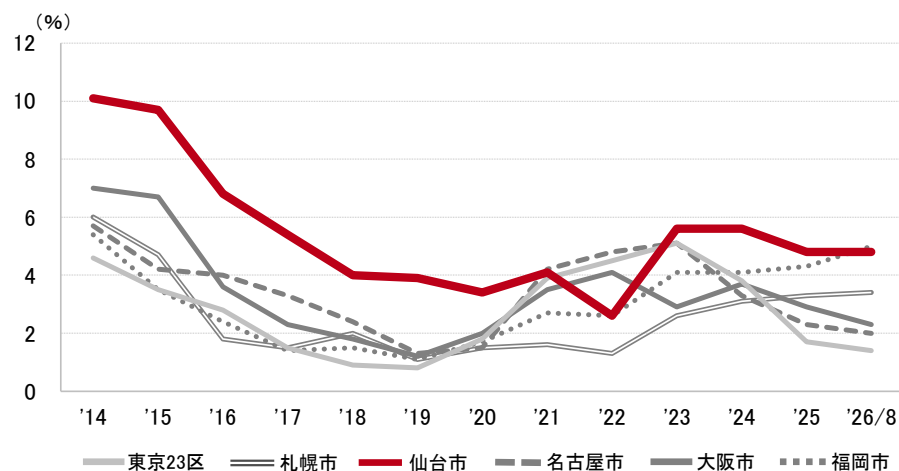


	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
駅西エリア	4.9%	4.7%	4.9%	4.9%	4.9%
駅東エリア	6.3%	5.9%	5.8%	5.9%	6.1%

2026年8月末現在および各年12月31日時点

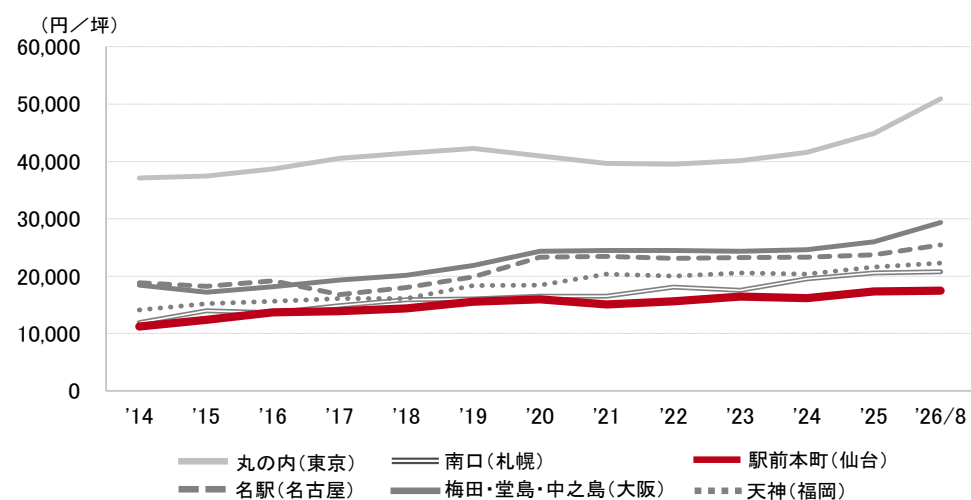
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.8 %	2.0 %	2.3 %	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)
50,918 円/坪	20,791 円/坪	17,495 円/坪	25,422 円/坪	29,381 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	17,495	14,709	11,874	10,596
一番町周辺	15,389	10,841	10,111	10,306
県庁周辺	13,000	9,463	9,623	8,844
五橋	12,000	10,250	9,000	-
駅東	17,638	14,088	11,498	10,000
泉中央	15,500	9,833	8,621	-
流通・その他	9,300	8,033	7,015	-
募集面積（坪）	22,070	8,009	6,438	4,112
募集棟数	60	78	119	100

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,375	8,444	8,700	8,000
八戸市	7,500	7,268	12,000	-
盛岡市	12,167	10,332	7,709	9,028
秋田市	8,601	8,954	8,325	-
山形市	11,750	8,875	8,625	-
福島市	10,167	8,245	6,183	-
郡山市	15,400	10,091	10,307	10,000
募集面積（坪）	4,509	12,080	7,957	1,971
募集棟数	24	85	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