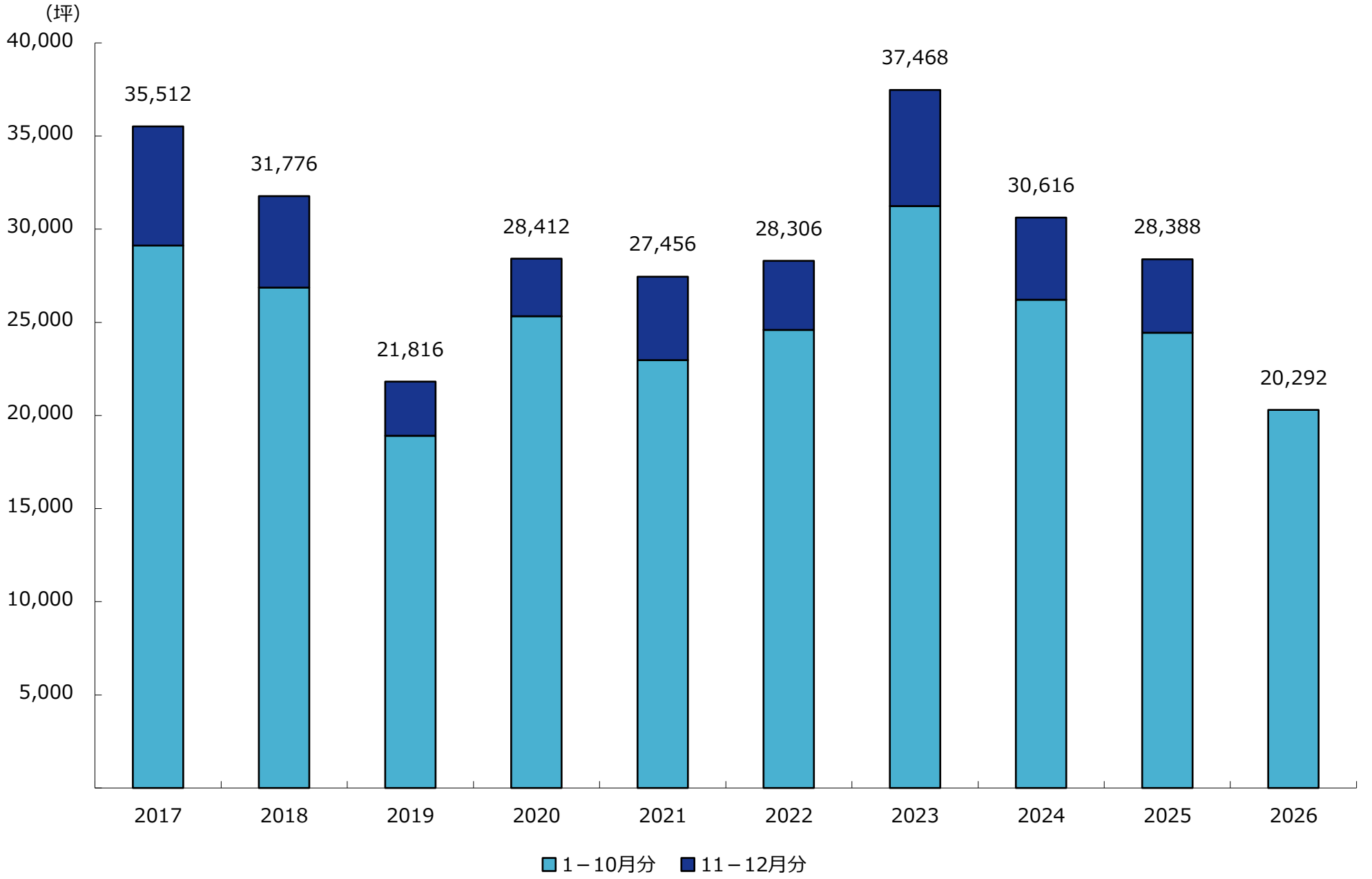
仙台市の成約面積

※　「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き ・・　2026年10月の成約面積は 2,419坪で、
前月を227坪（10.4%）上回った。
前年同月比では741坪（23.4%）のマイナスだった。

成約面積の構成 ・・　今年成約した面積の累計は20,292坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
88坪（0.4%）、竣工済ビルは20,204坪（99.6%）。

成約面積の推移



全　体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	1,352	2,273	2,402	3,019	1,919	2,078	2,933	2,119	4,315	3,806	26,216	2,310	2,090	30,616
2025年	3,990	702	2,728	1,656	1,146	6,009	1,742	1,817	1,485	3,160	24,435	1,689	2,264	28,388
2026年	1,471	1,816	2,996	2,004	2,074	2,396	1,819	1,105	2,192	2,419	20,292	－	－	20,292

竣工済ビル

2024年	1,352	2,195	2,402	3,019	1,919	2,078	2,933	2,119	4,315	3,806	26,138	2,310	2,064	30,512
2025年	3,812	618	2,728	1,656	1,146	5,742	1,742	1,817	1,340	3,160	23,761	1,689	2,264	27,714
2026年	1,471	1,728	2,996	2,004	2,074	2,396	1,819	1,105	2,192	2,419	20,204	－	－	20,204

未竣工ビル

2024年	0	78	0	0	0	0	0	0	0	0	78	0	26	104
2025年	178	84	0	0	0	267	0	0	145	0	674	0	0	674
2026年	0	88	0	0	0	0	0	0	0	0	88	－	－	88

＊　表中の単位は全て「坪」で表示しています。

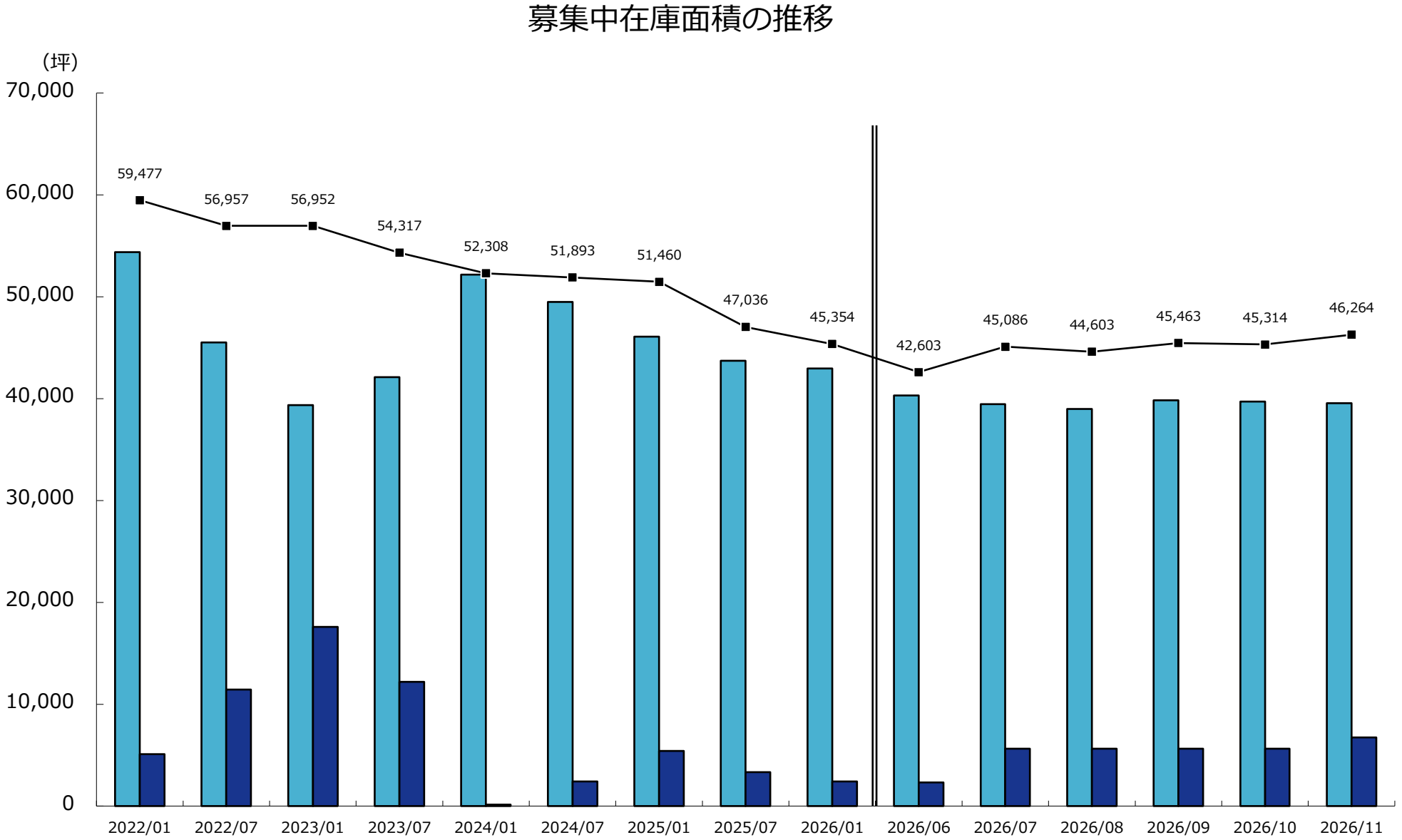
仙台市の募集中在庫面積

※　**「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。**

募集ビル全体の動き ・・　2026年11月1日時点の募集中在庫面積は46,264坪（422棟）で、前月より950坪（2.1%）増加した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は39,533坪（419棟）で、前月より160坪（0.4%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は85.5%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は6,731坪（3棟）で、前月より1,110坪（19.7%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は14.5%。



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	54,317	52,308	51,893	51,460	47,036	45,354	42,603	45,086	44,603	45,463	45,314	46,264
（棟数）	482	476	476	468	465	448	427	432	435	432	429	422
竣工済ビル計	42,111	52,172	49,479	46,064	43,718	42,956	40,292	39,453	38,969	39,829	39,693	39,533
未竣工ビル計	12,206	136	2,414	5,396	3,318	2,398	2,311	5,633	5,634	5,634	5,621	6,731
《竣工済ビルの内訳》												
竣工済一年以内	3,252	12,153	7,634	1,077	1,876	2,768	738	673	673	636	779	633
竣工済一年以上	38,859	40,019	41,845	44,987	41,842	40,188	39,554	38,780	38,296	39,193	38,914	38,900
《未竣工ビルの内訳》												
一年以上先の竣工	0	0	0	2,303	2,311	2,311	0	3,325	3,325	3,325	3,312	4,422
一年以内の竣工	12,206	136	2,414	3,093	1,007	87	2,311	2,308	2,309	2,309	2,309	2,309

＊　2022年1月から2026年1月迄は６ヶ月単位、直近６ヶ月間は１ヶ月単位です。

＊　表中の単位は全て「坪」で表示しています。

仙台市の募集条件と現空面積

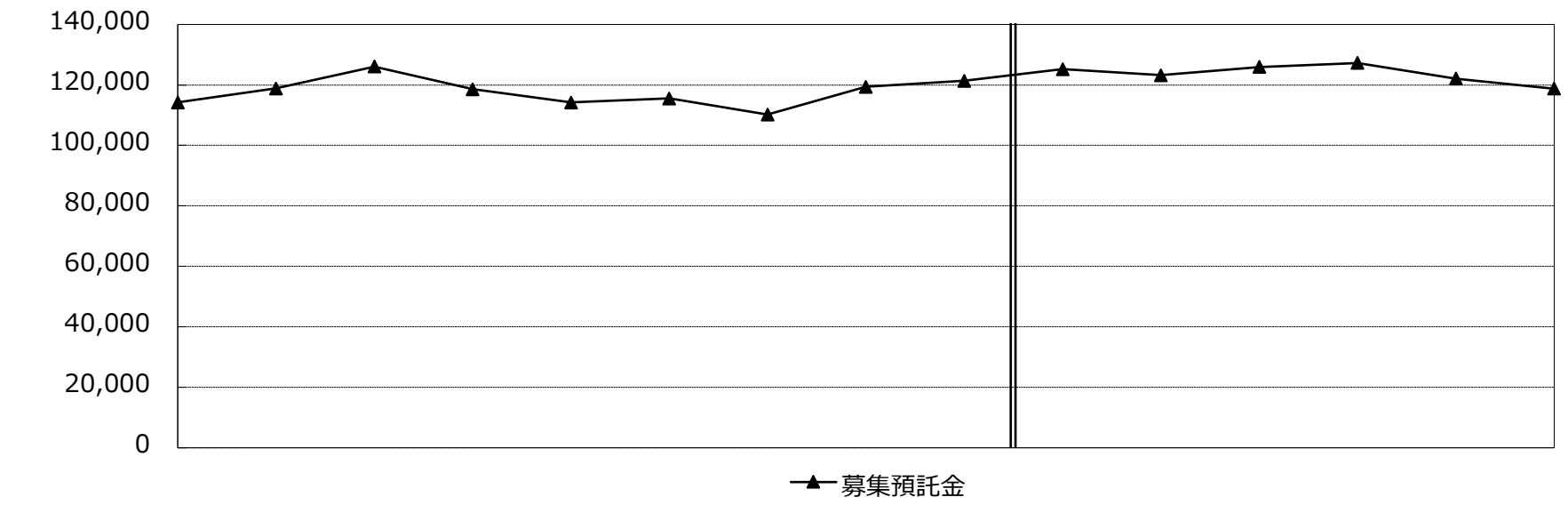
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は118,770円（9.8ヶ月）で、前月の122,085円（10.0ヶ月）から3,315円低下した。

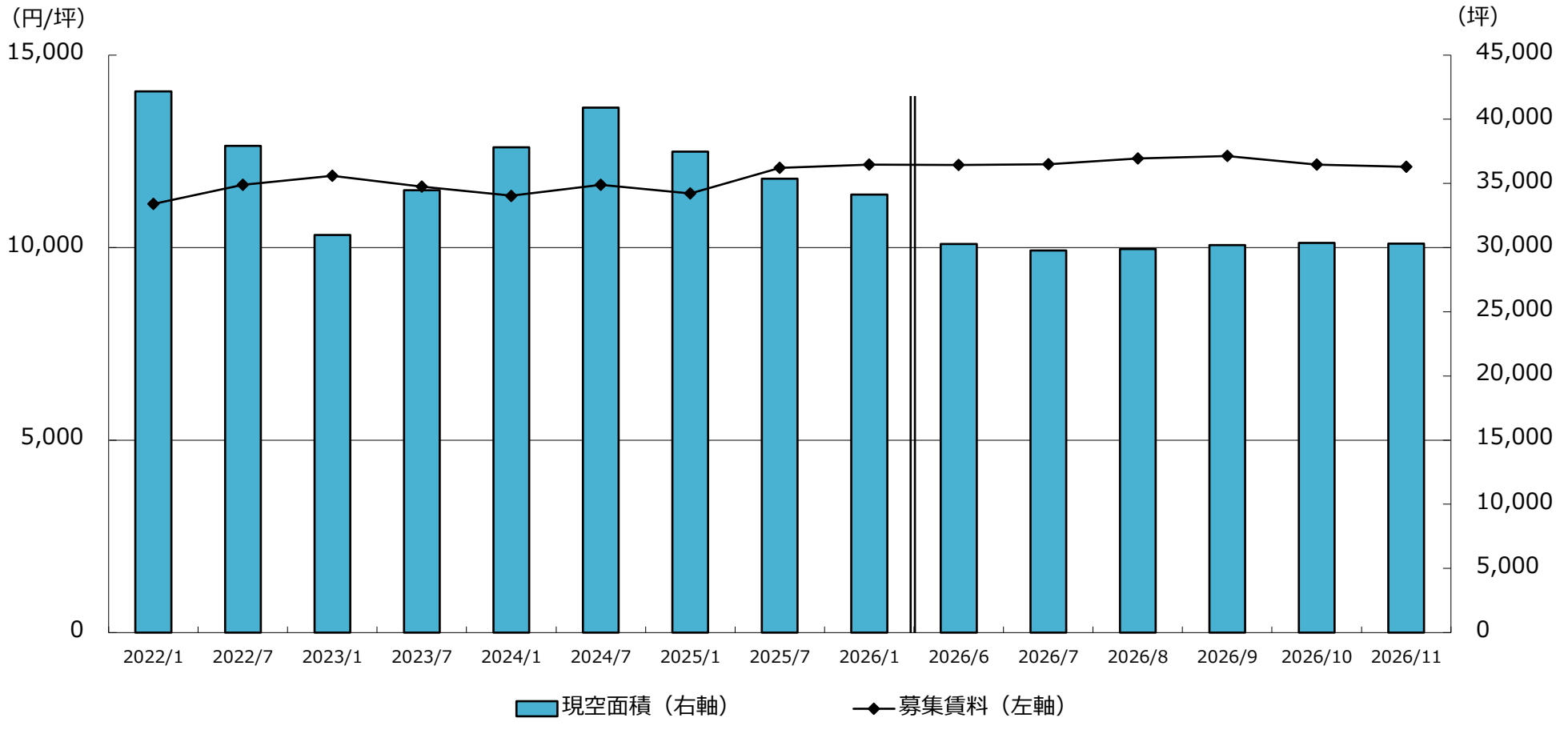
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は12,102円で、前月の12,157円からは55円（0.5%）低下した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は30,306坪で、前月の30,380坪からは74坪（0.2%）減少した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集表示賃料（共益費込）と現空面積



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	118,571	114,224	115,530	110,217	119,391	121,357	125,227	123,184	125,956	127,244	122,085	118,770
募集賃料の推移	11,584	11,346	11,634	11,411	12,071	12,154	12,148	12,163	12,315	12,379	12,157	12,102
現空面積の推移	34,481	37,817	40,913	37,492	35,367	34,136	30,298	29,769	29,901	30,206	30,380	30,306

＊　2022年1月から2026年1月迄は６ヶ月単位、直近６ヶ月間は１ヶ月単位です。

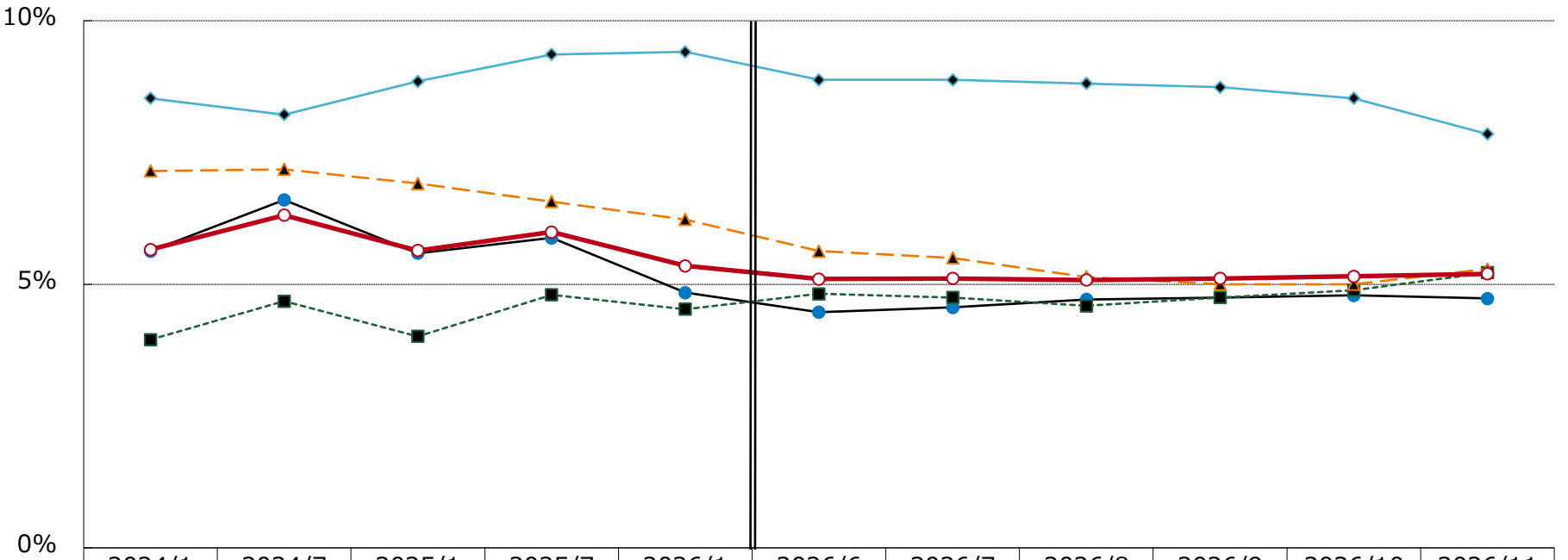
＊　表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

仙台市の空室率

１１月の大規模ビル空室率は　4.73%

2026年11月1時点で調査対象となった仙台市の竣工済大規模ビルは89棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は248,955坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が11,798坪あり、空室率は4.73%。
前月の4.79%からは0.06%低下した。
１０月竣工の調査対象ビルはなかった。

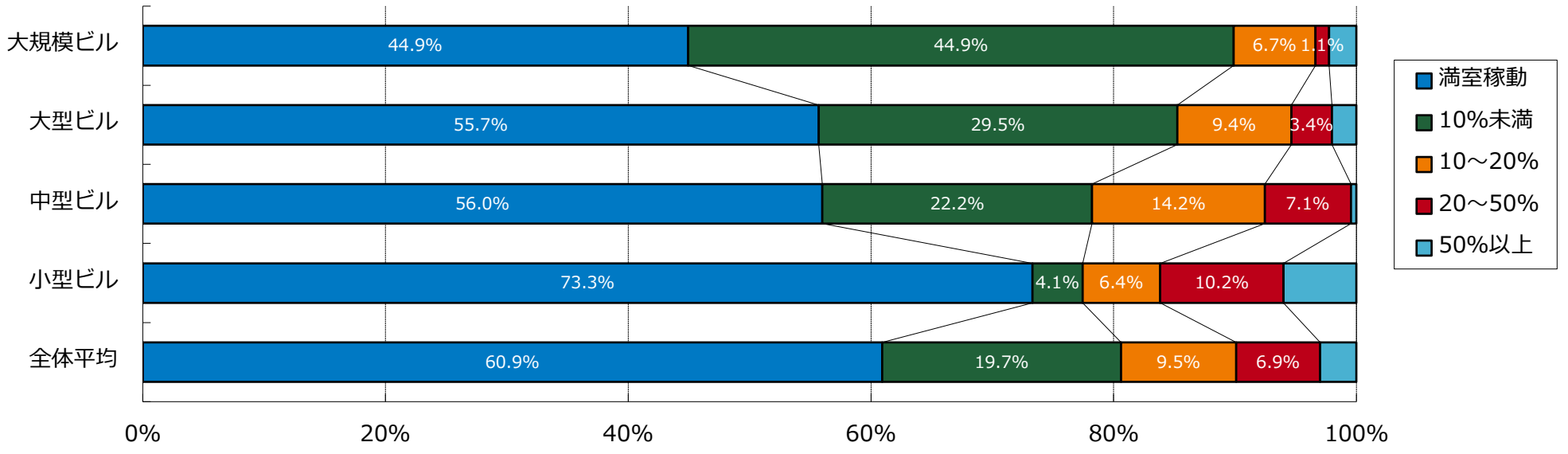
空 室 率 の 推 移



	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
大規模ビル	5.63%	6.60%	5.59%	5.88%	4.84%	4.47%	4.56%	4.71%	4.75%	4.79%	4.73%
大型ビル	3.95%	4.68%	4.01%	4.80%	4.53%	4.82%	4.75%	4.59%	4.75%	4.89%	5.22%
中型ビル	7.15%	7.18%	6.91%	6.57%	6.23%	5.63%	5.50%	5.14%	5.00%	5.00%	5.29%
小型ビル	8.53%	8.22%	8.85%	9.36%	9.41%	8.88%	8.88%	8.81%	8.74%	8.53%	7.85%
全体平均	5.66%	6.31%	5.64%	5.99%	5.35%	5.10%	5.11%	5.08%	5.11%	5.15%	5.20%

＊　2024年1月から2026年1月迄は６ヶ月単位、直近６ヶ月間は１ヶ月単位です。

空室率の分布状況



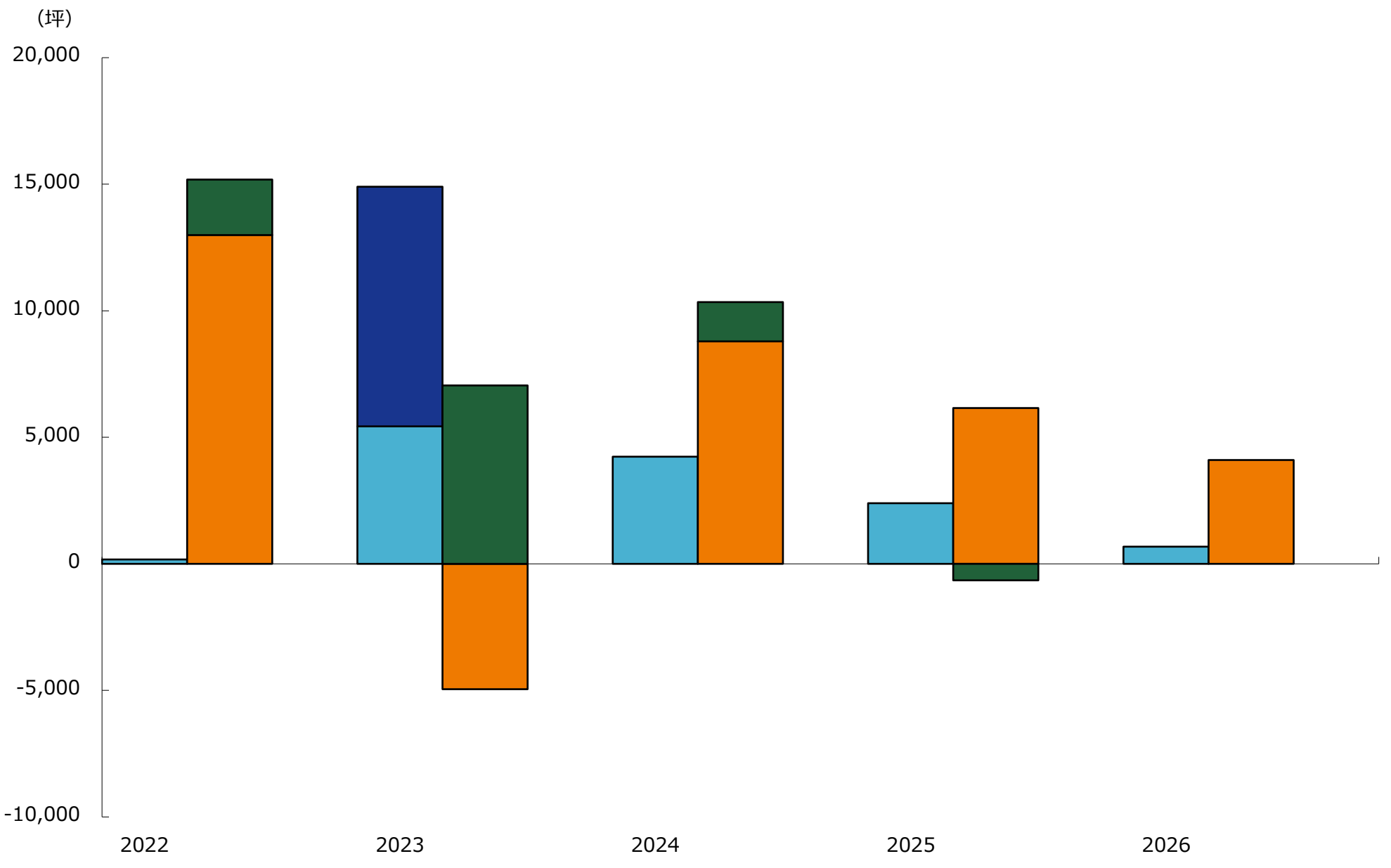
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

仙台市のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2026年10月のネット・アブソープションは＋160坪。１月からの累計は＋4,102坪。前年における同期間累計との対比では2,054坪減少した。

新規供給面積の動き　・・　2026年10月の新規供給面積は0坪。１月からの累計は679坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	1,529	1,452	921	2,034	254	678	547	854	1,248	-727	8,790	399	1,153	10,342
2025年	375	-472	512	-1,806	38	6,095	85	-2,366	1,171	2,524	6,156	-950	298	5,504
2026年	966	765	1,293	-561	880	839	484	-860	136	160	4,102	－	－	4,102

＊ ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼動面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	小計	１１月	１２月	合計
2024年	2,838	1,337	0	0	0	0	59	0	0	0	4,234	0	0	4,234
2025年	0	0	0	0	0	2,396	0	0	0	0	2,396	0	0	2,396
2026年	679	0	0	0	0	0	0	0	0	0	679	－	－	679

＊ 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

１．調査時点
　　2026年 11月1日

２．調査期間
　　2022年 1月 ～ 2026年 11月

３．統計日・統計期間
　　各月１日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月１日～末日の合計）

４．竣工分類
　　１年以上先の竣工・・・・調査時点より１年以上先に竣工予定の物件
　　１年以内の竣工・・・・・調査時点より１年以内に竣工予定の物件
　　竣工後１年以内・・・・・調査時点の１年前までに竣工した物件
　　竣工後１年以上・・・・・調査時点の１年以上前に竣工した物件

５．単位
　　○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション ： 坪
　　○募集賃料、募集預託金 ： 円／坪
　　○空室率 ： %

６．空室率調査
　　○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
　　小規模ビル（１フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、
　　規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
　　○算出方法　　現空面積（未稼働面積）　÷　貸付面積（稼働対象面積）　＝　空室率（%）
　　○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
　　建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの
　　入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
　　統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
　　テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。

７．用語の定義

（１）募集中在庫面積	……	各統計日において、募集が公開されている面積の合計。 内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
（２）成約面積	……	募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。 公開募集に出ていても募集を中止した場合の面積は含みません。
（３）募集賃料、募集預託金	……	募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
（４）現空面積 （未稼働面積）	……	現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
（５）貸付面積 （稼働対象面積）	……	自社使用を除き、第三者（関連子会社含）に賃貸可能なオフィス 床面積の合計。
（６）ビル規模	……	大規模ビル ： １フロア面積 200坪以上の物件 大型ビル　： １フロア面積 100～200坪の物件 中型ビル　： １フロア面積 50～100坪の物件 小型ビル　： １フロア面積 20～50坪の物件 （小規模ビル ： １フロア面積 20坪未満の物件）
（７）新規供給面積	……	「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
（８）ネット・アブソープション （吸収需要）	……	各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。 算出方法 ＋「竣工済ビル募集面積（期初時点）」 ＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」 －「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

※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。
©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.