Office Market 11

Nov. 2026 仙台市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

オフィスマーケット

2026年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 3ヵ月連続で小幅な上昇 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0.05ポイントの5.20%となり、3ヵ月連続で小幅に上昇した。グループ会社が保有するビルへの集約に伴う解約等で現空床が生じている。潜在空室率は前月比プラス0.07ポイントの6.77%だった。
オフィス需要は館内増床等の前向きな動きが多いものの、引き続き小口の面積帯が中心となっている。新築・築浅ビルではテナント誘致活動に時間を要する傾向が見られる。

募集賃料 前月からほぼ横ばい 12,000円／坪台前半での小幅な動き

図表2

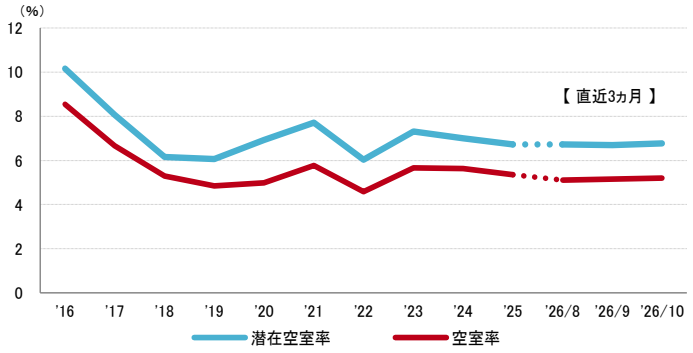
募集賃料は前月比マイナス55円／坪の12,102円／坪となった。前月からほぼ横ばいであり、12,000円／坪台前半での小幅な動きが続いている。

支店長の視点

駅西エリアの建築中ビル「名鉄仙台南町通ビル」では正式募集が開始されている。南町通り沿いに位置する地上8階建ての大型ビルで、2028年1月の竣工を予定する。8階には共用テラスと最上階テナントの専用テラスを備えている点が特長として挙げられる。2028年には「（仮）仙台第一生命ビルディング」も竣工を控えており、ストックの更新が進むことで、オフィスエリアとしての魅力向上が期待される。

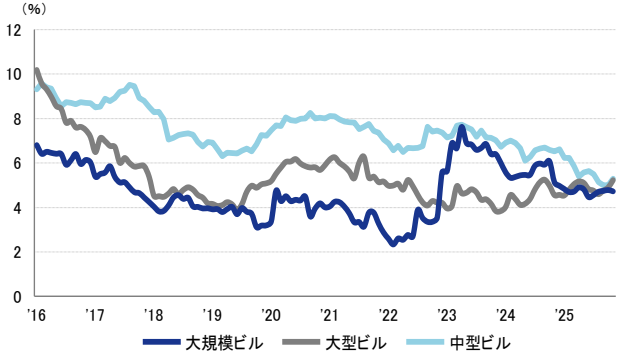
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率（全規模）



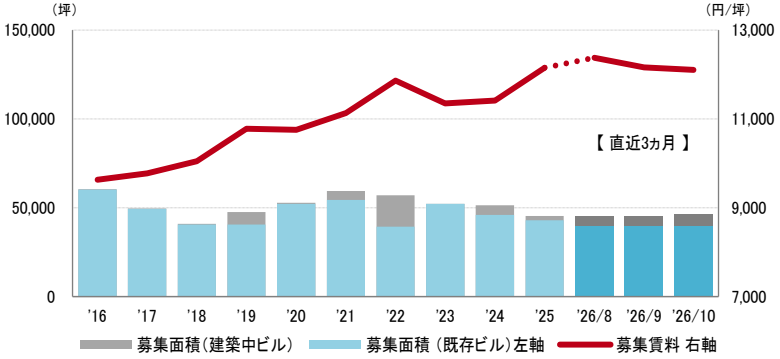
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	5.11%	5.08%	5.11%	5.15%	5.20%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	6.69%	6.54%	6.72%	6.70%	6.77%

資料1 規模別空室率



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
大規模ビル	4.6%	4.7%	4.8%	4.8%	4.7%
大型ビル	4.8%	4.6%	4.8%	4.9%	5.2%
中型ビル	5.5%	5.1%	5.0%	5.0%	5.3%

図表2 募集賃料＆募集面積（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集賃料（共益費込）	12,163円/坪	12,315円/坪	12,379円/坪	12,157円/坪	12,102円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	↗	↘	→
募集面積	45,086坪	44,603坪	45,463坪	45,314坪	46,264坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
駅西エリア	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%	4.9%
駅東エリア	5.8%	5.9%	6.1%	6.4%	6.8%

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社　仙台支店　仙台市青葉区中央3-2-1 青葉通プラザ9階　TEL：022-265-2521

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

Office Market 11

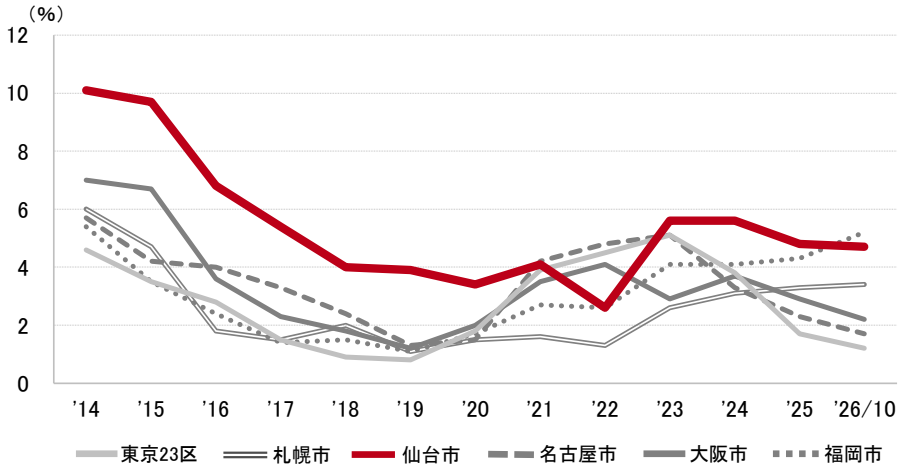
Nov. 2026 仙台市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

2026年10月末現在および各年12月31日時点

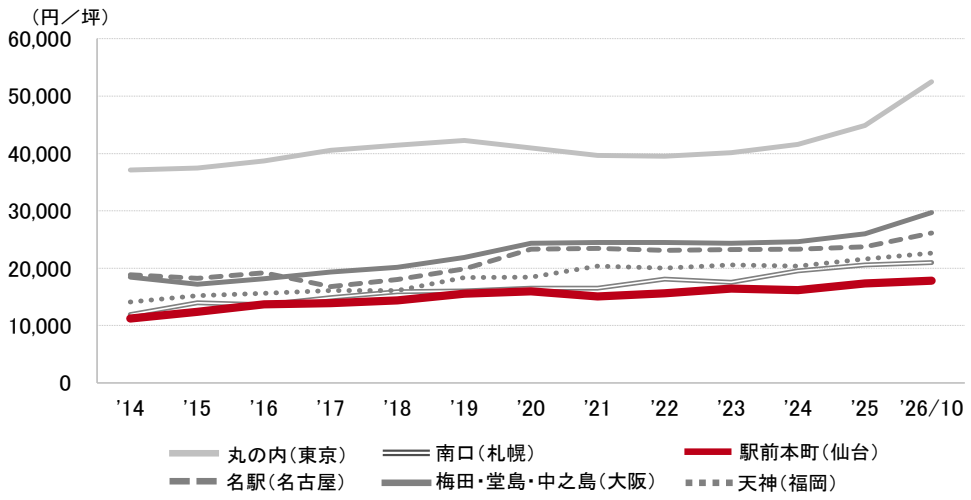
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2 %	3.4 %	4.7 %	1.7 %	2.2 %	5.2 %



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）
52,507 円/坪	20,991 円/坪	17,836 円/坪	26,135 円/坪	29,725 円/坪	22,597 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	17,836	14,702	11,358	9,528
一番町周辺	15,765	11,386	10,238	9,697
県庁周辺	13,214	9,540	9,557	8,280
五橋	12,000	10,250	9,000	6,882
駅東	16,613	14,338	11,220	9,250
泉中央	15,500	9,400	8,388	-
流通・その他	9,300	8,167	6,625	-
募集面積（坪）	21,874	9,603	6,694	3,643
募集棟数	60	79	125	87

東北	大規模	大型	中型	小型
青森市	10,500	8,550	9,000	8,000
八戸市	7,500	7,587	12,000	6,395
盛岡市	12,167	10,280	7,740	8,600
秋田市	8,601	8,985	8,178	7,412
山形市	11,750	9,111	9,000	8,000
福島市	10,167	8,245	7,092	-
郡山市	15,400	10,524	10,313	10,000
募集面積（坪）	4,555	11,777	7,923	2,011
募集棟数	24	84	81	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）

※「 ― 」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