

2024年12月

平均空室率

平均賃料

仙台ビジネス地区

5.91% 前月比

▼ 0.11ポイント

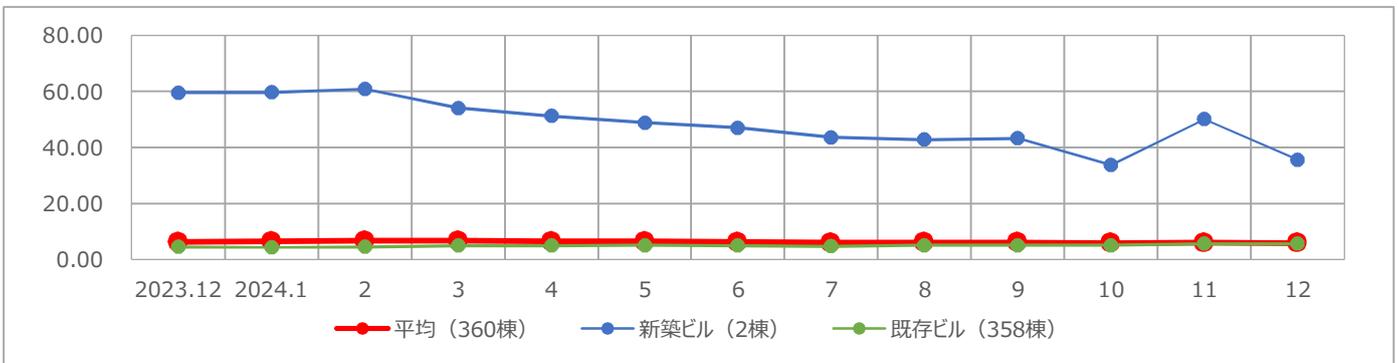
9,393円 前月比

▼ 7円

12月は仙台ビジネス地区の平均空室率が低下

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均空室率は5.91%、前月比0.11ポイント下げました。12月は小規模な解約の動きが出ていたものの、竣工1年未満の新築ビルに成約が見られたことや、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や分室開設などの成約があったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5百坪減少しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。駅前地区は5.42%、前月比0.32ポイント下げました。竣工1年未満のビルに成約が見られたことや、既存ビルでは分室の開設や郊外からの移転など中小規模の成約の動きがあり、同空室率が低下しました。一番町周辺地区は4.73%、前月比0.11ポイント下げました。他地区からの移転に伴う大型成約が見られ、同空室率が低下しました。県庁・市役所周辺地区は5.35%、前月比0.03ポイント下げました。成約の動きは極めて少なかったものの、取り壊し予定ビルが募集中止となったため、同空室率が低下しました。駅東地区は9.10%、前月比0.07ポイント下げました。竣工1年未満のビルに郊外からの移転に伴う中規模の成約があったことから、同空室率が低下しました。周辺オフィス地区は8.50%、前月比1.03ポイント上げました。中小規模の解約の動きが相次ぎ、同空室率が上昇しました。

【仙台ビジネス地区／空室率の推移】



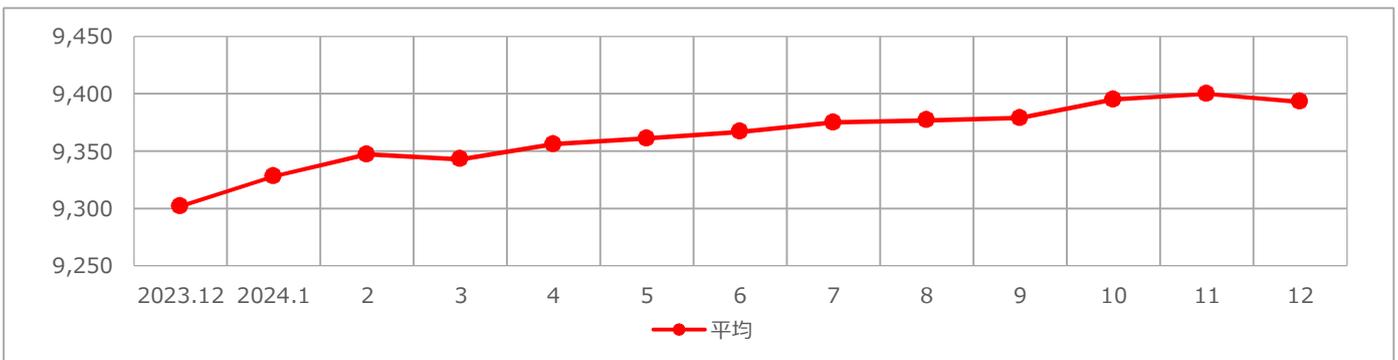
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
新築ビル	59.59	59.75	60.93	54.15	51.22	48.83	47.01	43.69	42.85	43.34	33.83	50.14	35.69	▼ 14.45	▼ 23.90
既存ビル	4.59	4.46	4.60	5.08	5.05	5.18	5.04	4.84	5.11	5.10	5.11	5.66	5.67	▲ 0.01	▲ 1.08

(単位：%)

仙台ビジネス地区の平均賃料は前年同月比2年連続で小幅に上昇

● 仙台ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,393円、前月比0.07% (7円) 下げました。2024年は新築ビル2棟の賃料が高水準だったことに加え、既存ビルの募集賃料も小幅な上昇傾向で推移したため、前年同月比では0.98% (91円) 上昇しました。

【仙台ビジネス地区／平均賃料の推移】



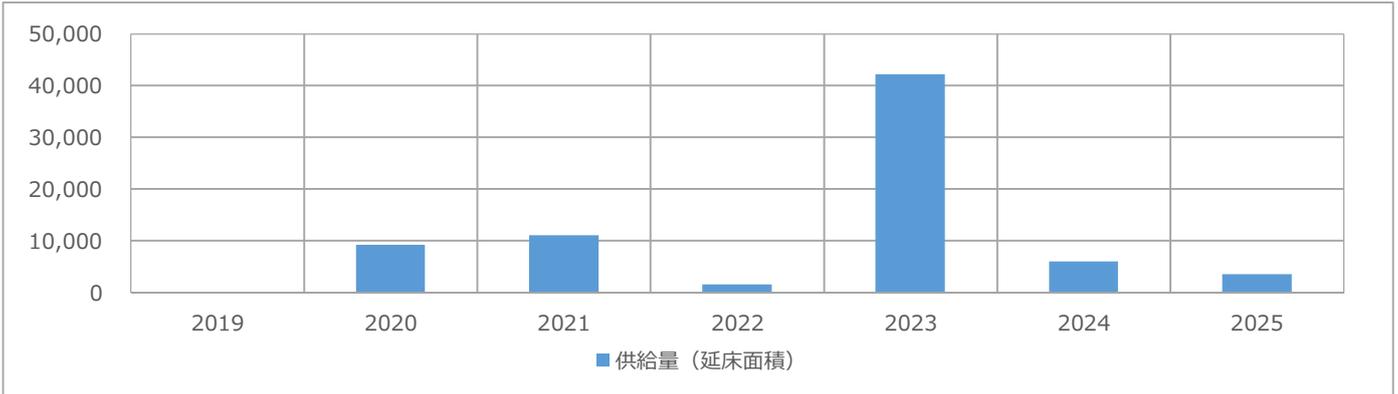
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91

(単位：円/坪)

2025年は1棟（延床面積約3千5百坪）の新規供給

● 仙台ビジネス地区の2025年の新規供給は1棟のみで、6月に駅前地区で「NANT 仙台南町（延床面積3,526坪）」が竣工する予定です。2棟の供給があった2024年に比べて、供給量（延床面積）は約2千4百坪減少します。仙台ビジネス地区では15年ぶりの大型供給となった2023年に竣工したビルや、2024年竣工の新築ビルでも空室面積を残していますが、築浅ビルや好立地のビルの需要は堅調なことから徐々に成約が進んでいます。2025年は竣工棟数も少ないため、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。

【仙台ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

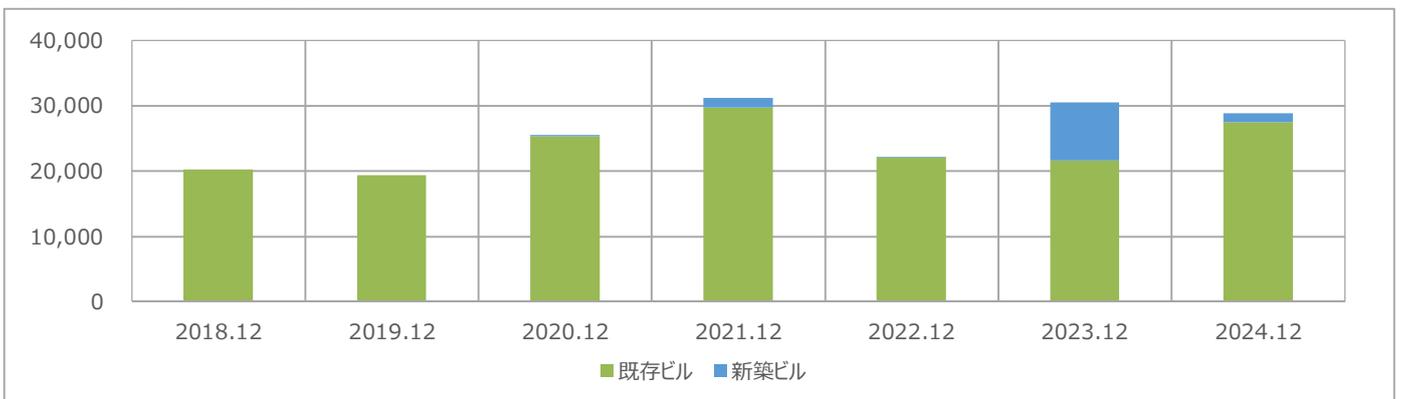
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量 (延床面積)	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	3,526	▼ 2,413
供給棟数	0	3	3	1	6	2	1	▼ 1

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2024年は空室面積が約1千7百坪減少

● 仙台ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は28,849坪、前年比1,654坪減少しました。2024年は2棟の新規供給がありましたが、供給量（延床面積）が前年に比べて約3万6千坪減少しました。うち1棟の大型ビルがおおむね高稼働となっていることもあり、新築ビルの空室面積が前年比7,498坪減少しました。一方、既存ビルは大型解約の影響は比較的少なく、建替え予定ビルや自社ビルからの移転のほか、分室開設や館内増床などの成約が見られたものの、2023年に竣工した大規模ビルの空室が既存ビルの区分にシフトした影響があり、空室面積が前年比5,844坪増加しました。2025年は新規供給が減少することや、拡張傾向のオフィス需要が堅調に見られるため、空室面積は減少傾向で推移すると思われます。

【仙台ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	0	0	283	1,513	128	8,929	1,431	▼ 7,498
既存ビル	20,215	19,310	25,256	29,688	22,037	21,574	27,418	▲ 5,844
合計	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	28,849	▼ 1,654

(単位：坪)

2024年12月

平均空室率

平均賃料

仙台ビジネス地区	5.91%	前月比	▼ 0.11ポイント	9,393円	前月比	▼ 7円
駅前地区	5.42%	前月比	▼ 0.32ポイント	11,001円	前月比	▼ 5円
一番町周辺地区	4.73%	前月比	▼ 0.11ポイント	8,947円	前月比	▼ 9円
県庁・市役所周辺地区	5.35%	前月比	▼ 0.03ポイント	8,067円	前月比	▲ 14円
駅東地区	9.10%	前月比	▼ 0.07ポイント	10,630円	前月比	▼ 31円
周辺オフィス地区	8.50%	前月比	▲ 1.03ポイント	6,981円	前月比	▼ 12円

【仙台ビジネス地区／地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
駅前地区	6.00	6.78	6.93	6.71	6.34	6.17	6.07	5.77	6.19	6.15	5.92	5.74	5.42	▼ 0.32	▼ 0.58
一番町周辺地区	5.48	5.40	5.56	5.59	5.56	5.62	5.55	5.26	5.36	5.11	4.78	4.84	4.73	▼ 0.11	▼ 0.75
県庁・市役所周辺地区	5.93	5.63	5.83	5.62	5.58	5.48	5.50	4.62	4.35	4.42	4.20	5.38	5.35	▼ 0.03	▼ 0.58
駅東地区	8.37	8.18	9.47	9.68	9.33	10.01	9.11	9.03	9.20	9.30	9.03	9.17	9.10	▼ 0.07	▲ 0.73
周辺オフィス地区	8.18	8.03	7.65	6.97	6.91	7.12	6.97	7.56	7.37	7.52	7.55	7.47	8.50	▲ 1.03	▲ 0.32

(単位：%)

【仙台ビジネス地区／地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
仙台ビジネス地区	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
駅前地区	10,872	10,944	10,934	10,925	10,972	10,962	10,971	10,975	10,975	10,992	10,997	11,006	11,001	▼ 5	▲ 129
一番町周辺地区	8,951	8,950	8,945	8,950	8,946	8,959	8,958	8,958	8,953	8,945	8,955	8,956	8,947	▼ 9	▼ 4
県庁・市役所周辺地区	8,045	8,044	8,051	8,043	8,049	8,049	8,070	8,056	8,070	8,069	8,069	8,053	8,067	▲ 14	▲ 22
駅東地区	10,342	10,369	10,502	10,501	10,521	10,552	10,552	10,552	10,561	10,581	10,631	10,661	10,630	▼ 31	▲ 288
周辺オフィス地区	6,957	6,933	6,933	6,933	6,933	6,933	6,933	6,981	6,981	6,945	6,993	6,993	6,981	▼ 12	▲ 24

(単位：円/坪)

【全国ビジネス地区／平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位：%)

【全国ビジネス地区／平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位：円/坪)