



## 仙台市オフィスレポート

2025年12月

大和不動産鑑定株式会社 リサーチ&マーケティング部

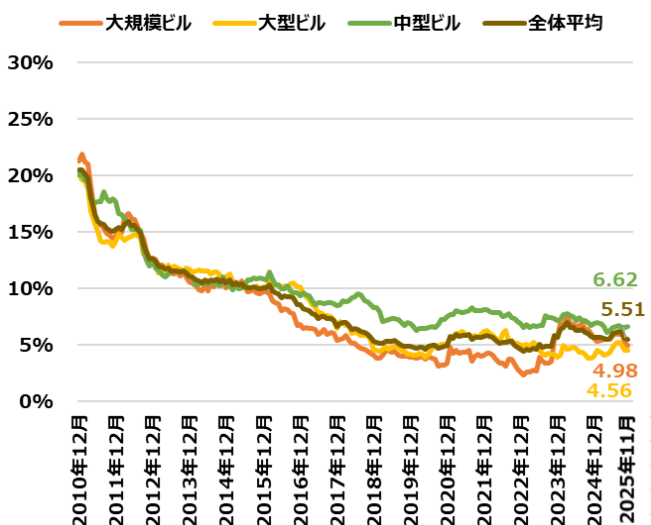
次席研究員 岩瀬 有加

- ・ 仙台市のオフィス需要は堅調に推移している。2023 年の新規供給により、空室率に悪化もみられたが、徐々に空室を消化し、2025 年 11 月時点では 5.51%（全体平均）となった。大規模ビル、大型ビルの空室率は 4%台の水準となっており、建替に伴う移転や採用目的のための拠点開設による需要が主となっている。また、2010 年からの推移でみると、仙台市（全体平均）の募集賃料（共益費込）は、他の主要都市と比べて緩やかな上昇を示している。
- ・ 2023 年は 14,000 坪を超える新規供給があったが、2025～2027 年の供給見通しは直近 10 年（2015～2024 年）の平均供給（約 3,350 坪）を下回る水準であり、徐々に空室は消化されると思われる。
- ・ 仙台西口駅前に広がる「さくら野百貨店仙台店跡」は 2017 年 2 月に閉店後、土地の大半を取得した事業者が開発を検討していたが、2025 年 11 月時点の報道によると計画は見送られる見込みである。開発が滞れば都市としての競争力低下を招く可能性がある。仙台駅前の開発を進めるために、仙台市による「せんだい都心再構築プロジェクト」における建替えに向けた補助金の増額やさらなる要件の緩和が期待される。

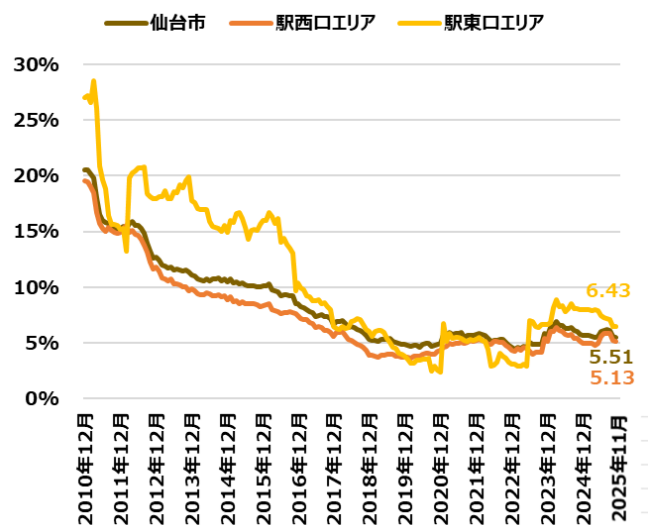
### 1. 空室率・賃料

＜空室率＞2025 年 11 月末時点の空室率は、規模別にみると、大規模ビルが 4.98%（前年同月比-1.04pt）、大型ビルが 4.56%（同+0.73pt）、中型ビルは 6.62%（同-0.10pt）となった。エリア別の全体平均空室率では、駅西口エリア（仙台市中心部）が 5.13%（同-0.02pt）、駅東口エリアが 6.43%（同-1.56pt）となった。

仙台市の規模別空室率



仙台のエリア別（全体平均）の空室率



（出典）三幸エステート 「オフィスマーケット調査月報 時系列データ」（2025 年 12 月）

（注）基準階 1 フロアの面積 大規模ビル：200 坪以上、大型ビル：100 坪以上 200 坪未満、中型ビル：50 坪以上 100 坪未満

仙台市（全体平均）の空室率は2023年の新規供給により4%台から6%台へと悪化したが、徐々に回復傾向にあり、2025年11月時点では5.51%となった。大規模ビル、大型ビルの空室率は、4%台となっている。2010年以降13年ぶりに10,000坪を超過した供給があったが、2023年以降供給されたオフィスの空室解消も進む。

エリア別の空室率をみると、駅東口エリアでは駅前に大規模ビルの供給が進み、相対的に高めの賃料設定がなされており、空室率は6.43%と仙台市の平均空室率5.51%を上回る水準となっている。

2025年は、6月に竣工した「NANT 仙台南町」（約2,400坪）が主な新規供給となるが、2026年以降の供給は限定的であり、徐々に空室の消化が進むと想定される。

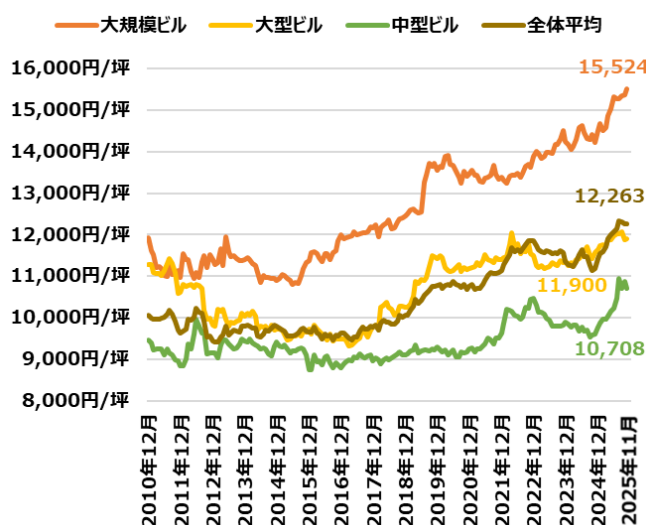
＜賃料＞2025年11月末時点の仙台市（全体平均）の募集賃料（共益費込）は12,263円/坪と、前年同期比で1,000円/坪程度上昇した。大規模ビルは仙台市の全体平均賃料を大きく上回り、15,524円/坪（前年同期比+1,300円/坪）となっている。大型ビル、中型ビルの賃料は全体平均賃料を下回っており、大規模ビルの賃料に全体平均が牽引されている。

仙台市は東京からも近く、東京に本社機能を有する企業が東北地点の拠点として利用することが多いため、支店経済を前提とした一定の需要が見込まれるものの、こうした企業への依存度は高い。そのため、2026年以降の供給が限定的であることは、賃料水準の引上げ要因となると思われるが、東京のようにオフィス需要のすそ野が広がりにくいこともあり、緩やかな上昇となると思われる。

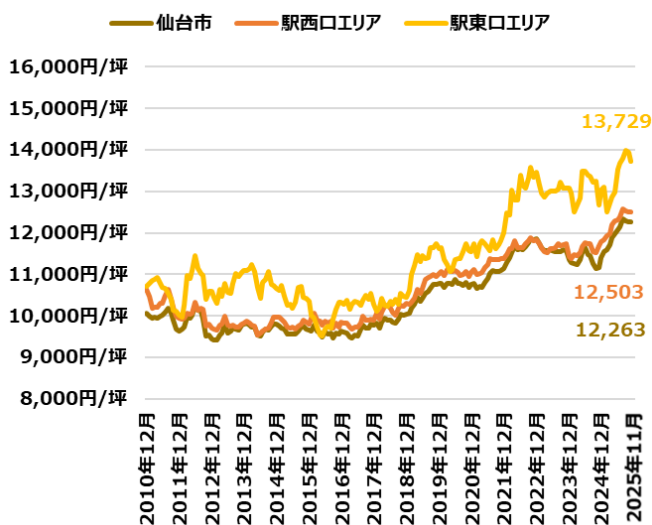
エリア別（全体平均）でみると、駅東口エリアは供給が少ない中で、大規模ビルの供給が続いたこともあり、募集賃料は13,729円/坪（同+1,063円/坪）と、駅西口エリア12,503円/坪（同+822円/坪）よりも1割程度高い水準となっている。駅西口エリアは中心部として従来からオフィス需要の高いエリアであり、今後、「せんだい都心再構築プロジェクト」の施策を活用予定のオフィスなど、新規供給は駅西口エリアが中心となる。ただし、建築費の高騰を受けて新規供給が計画通り進むかには懸念があり、再開発が滞れば都市としての競争力にも影響があることから、仙台市による積極的な支援が期待される。

全国展開を行う企業が保有するオフィスについては、継続賃料でも賃料改定の動きもみられたが、割安とされていた賃料水準の解消に留まったものも多い。

仙台市の規模別募集賃料



仙台市のエリア別（全体平均）の募集賃料



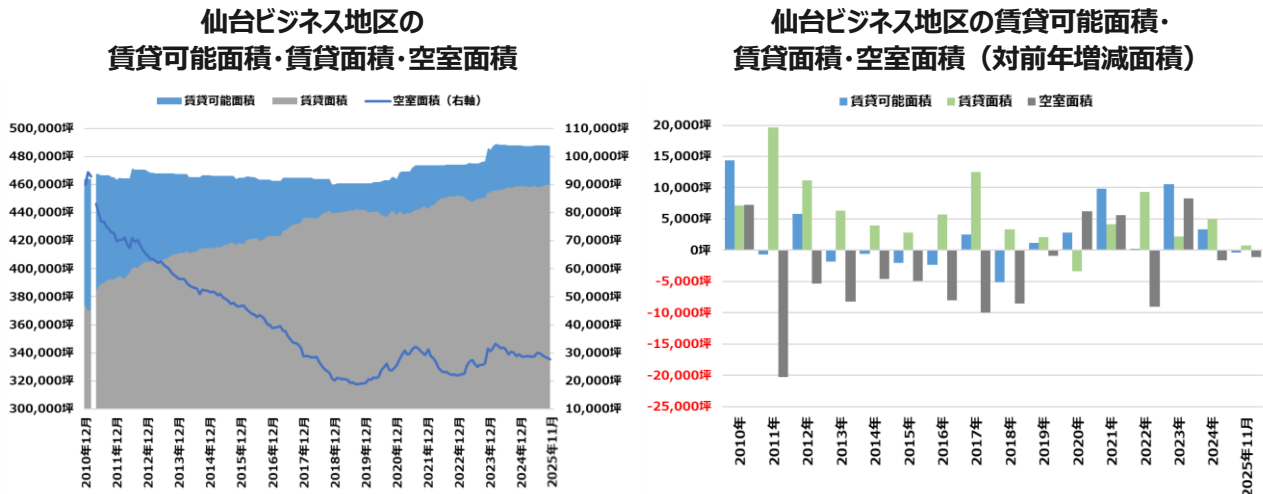
（出典）三幸エステート 「オフィスマーケット調査月報 時系列データ」（2025年12月）

（注）基準階1フロアの面積 大規模ビル：200坪以上、大型ビル：100坪以上200坪未満、中型ビル：50坪以上100坪未満

## 2. 賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

仙台ビジネス地区の賃貸可能面積（供給面積）は 2023 年の供給により増加したが、消化には一定の時間を要しており、空室面積が発生した。

2024 年の需要は底堅く、賃貸面積（需要面積）の増減が賃貸可能面積の増減を上回った。新規需要の要因としては、建替に伴う移転や採用目的のための拠点開設によるものが主であり、大きな二次空室は発生していない。仙台市では東京のような大量供給はなく、需給バランスは崩れにくいと思われるが、支店としてのオフィス需要面積は中小規模の区画が中心となることを考えると、一定のまとまった面積の消化には時間を要すると思われる。2025 年 11 月時点においても、賃貸面積の増減が賃貸可能面積の増減を上回っており、空室面積の消化が進んでいる。



（出典）三鬼商事「仙台（主要 5 地区） 月次データ」（2025 年 11 月時点）  
（注）仙台ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積（増減）では各年の 12 月値、2025 年のみ直近の 11 月値を採用。また、2011 年 3 月値は東日本大震災の影響により未公表。延床面積 300 坪以上を対象とする。

## 3. 新規供給見通し

2023 年は 14,000 坪を超える新規供給があったが、2025 年以降の供給は 2,500 坪以下と限定的な水準となっている。ここ 10 年（2015～2024 年）の平均供給は約 3,350 坪だが、それを下回る水準となる。2025～2027 年の供給見通しは限定的であり、平均水準を下回る。2026 年は仙台駅から徒歩約 5 分の距離にある「lamroN 仙台」（延床面積：約 1,000 坪）の供給が予定されている。

2027 年以降も「せんだい都心再構築プロジェクト」の施策を活用した開発計画が複数あるものの、建築費高騰を受けて延期、中止の動きがみられる（詳細は「4 その他の市況トピック」で後述）。

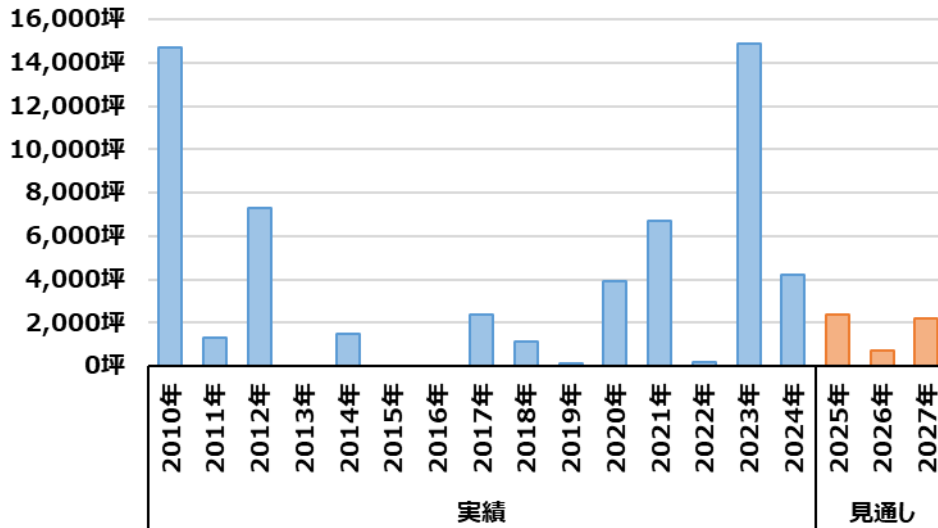
### 「せんだい都心再構築プロジェクト」<sup>1</sup>の施策を活用予定のオフィス

事業名	竣工年	延床面積	用途
(仮称)仙台市青葉区一番町オフィス開発計画	2027 年	約 3,400 坪	オフィス、店舗
仙台第一生命ビルディング建替え計画	2028 年	約 4,900 坪	オフィス、店舗
(仮称)読売仙台ビル建替プロジェクト	2029 年	約 12,700 坪	オフィス、ホテル、店舗
(仮称)一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業	2035 年	【南街区】約 35,700 坪 【北街区】約 16,300 坪	【南街区】オフィス、商業、ホールなど 【北街区】オフィス、商業、ホテルなど

（出典）仙台市 HP をもとに大和不動産鑑定作成。

<sup>1</sup> 都心部の機能強化を図るため、仙台市が容積率の緩和や助成金などの支援により、老朽化した建築物の建替え、企業立地の促進を進める施策。

## 仙台市の新規供給量



(出典) 三幸エステート「オフィスレントデータ 2025 資料編 データ集」

(注) 2024 年は予測値含む。2027 年は 1～9 月の予測値。1フロア面積 50 坪以上のビルを対象とする。

### 4. その他の市況トピック

- ・ 三越の隣に位置する「SS.仙台ビル（旧小田急仙台ビル）」はオフィスとして使用されていたが、「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度」を適用し、建替後はホテルを検討している。また、「(仮称)読売仙台ビル建替プロジェクト」でも上層階にホテル誘致が検討されている。
- ・ 建築費の高騰が全国的な問題となっているが、今後も建設業における人手不足は課題であり、労務費の上昇が予想される。下請業者についても適正な労務費が確保されるために、2025 年 12 月の建設業法改正により、労務費（基準値）が導入されており、建築費の上昇要因になると思われる。
- ・ 仙台西口駅前に広がる「さくら野百貨店仙台店跡」（2017 年 2 月閉店）は閉店後、土地の大半を取得した事業者が開発を検討していたが、2025 年 11 月時点の報道によると計画は見送られる見込みである。建築費の高騰など総合的な判断によるとのことであり、解体工事は 2027 年には終了が予定されているものの、今後の計画は未定である。また、「さくら野百貨店仙台店跡」の対面にある「EDEN 跡地」（2024 年 1 月閉店）では、事業者が温泉掘削工事の許可を申請したとの報道も出ているが、今後の動向は未定であり、建築費高騰による他の開発計画への影響が懸念される。  
2025 年 12 月の市議会一般質問で「旧さくら野跡地の再開発白紙」が取り上げられたが、仙台駅前の開発を進めるために、「せんだい都心再構築プロジェクト」において、建替えに向けた補助金の増額やさらなる要件の緩和が期待される。
- ・ 仙台市では、経済成長の促進に向けてスタートアップ支援を積極的に進めており、「アーバンネット 仙台中央ビル」内にスタートアップ支援拠点を設置し、東北大学発のスタートアップを軸とした海外展開に向けた支援を行っている。東北大学発のベンチャー数は全国 7 位（2024 年度）と、創出数は多い。同ビルには、次世代放射光施設「Nano Terasu」<sup>2</sup>と連携した解析室や宿泊施設が設置されており、シェアオフィスにはスタートアップも入居している。支店経済としての基盤に加えて、さらなる経済成長を図ることができるか。スタートアップの成長性に期待したい。

<sup>2</sup> 東北大学青葉山キャンパス内で整備が進められている次世代放射光施設。物質の「ナノ(10 億分の 1)メートルの世界」を放射光で照らし、観察するという施設の特徴から「ナノテラス」という名称が付けられた。



