

オフィスマーケット 予測レポート

仙台市 今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2025年第3四半期（7 - 9月期）

空室率

募集賃料

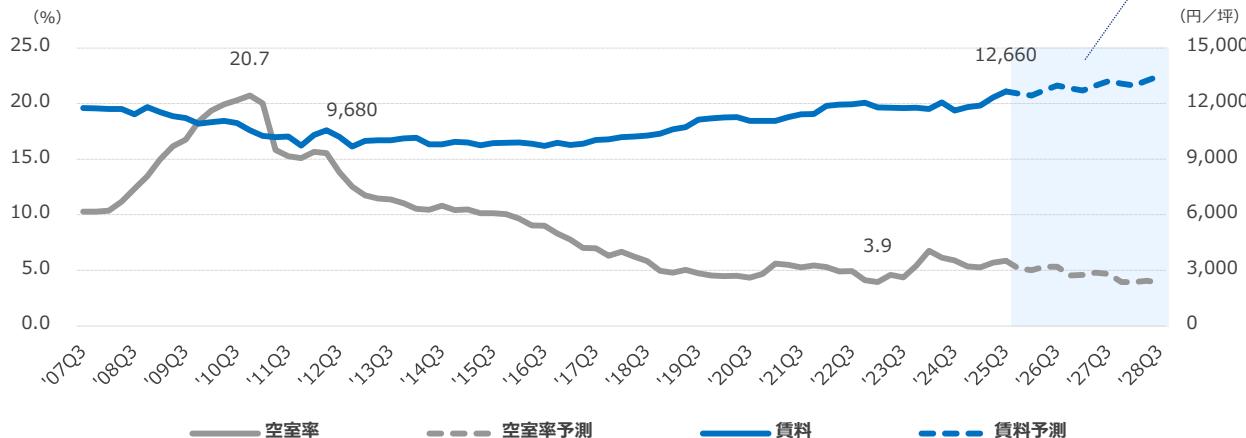
需要が供給を大幅に上回る需要超過により2027年第4四半期には3.9%まで低下
今後3年間で6.6%の上昇 2028年第3四半期には13,000円／坪台半ばまで上昇

予測結果について

ニッセイ基礎研究所の経済見通し（11月18日）に基づき、空室率は2026年第3四半期は5.3%、2027年同期は4.7%、2028年同期は3.9%と予測する。2025年第3四半期の空室率は前期比プラス0.2ポイントの5.9%と、2期連続の上昇となった。新規供給は2025年が2,400坪、2026年は700坪、2027年には3,300坪と低水準の供給量に止まる見込みとなっている。需要が供給を大幅に上回る需要超過を背景に、空室率は2027年第4四半期には3.9%まで低下する。

募集賃料は今後3年間で6.6%の上昇を予測する。本期は前期比プラス2.7%と4期連続の上昇となった。年率2%前後の緩やかな上昇が継続し、募集賃料は2028年第3四半期には13,000円／坪台半ばまで上昇する。

実績値+予測値

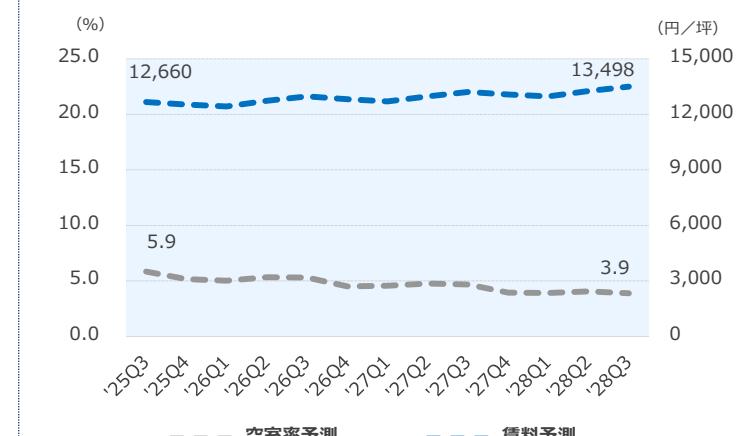


予測モデルについて

オフィスビル総合研究所では、ニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

分析エリア：仙台市
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
分析期間：1994年1月以降
予測期間：12四半期

予測値



	実績値←		→予測値											
	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4	'28Q1	'28Q2	'28Q3
空室率 (%)	5.7	5.9	5.2	5.0	5.3	5.3	4.5	4.6	4.8	4.7	3.9	3.9	4.1	3.9
募集賃料（共益費込・円／坪）	12,329	12,660	12,531	12,431	12,729	12,974	12,817	12,697	12,974	13,210	13,076	12,971	13,252	13,498
募集賃料 対前期比 (%)	3.6	2.7	-1.0	-0.8	2.4	1.9	-1.2	-0.9	2.2	1.8	-1.0	-0.8	2.2	1.9
新規供給 (坪)	2,400	0	0	700	0	0	0	2,200	0	0	1,100	0	0	0
ネット・アブソーブション（吸収需要）(坪)	900	300	3,300	1,300	-1,500	100	3,700	1,900	-1,000	500	4,500	100	-600	800

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>