エリアマーケットレポート

仙台

～2026年11月～

三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.



TABLE OF CONTENTS

01 市場サマリ P.03

02 不動産売買マーケット P.05

03 不動産賃貸マーケット P.13

04 マクロ経済指標 P.17

05 三菱地所リアルのご紹介 P.22

06 支店紹介 P.28

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

01

市場サマリ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

仙台のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット	● 仙台市の公示価格は2017年以降、全ての用途で一貫して上昇傾向にある。変動率で見ると工業地の上昇率（前年比17.7%）が顕著である。 ● 東北地方における不動産取引件数は、コロナ禍を経て2022年以降増加傾向にある。2025年は店舗以外のアセットで増加し、統計開始（2008年）以来最多の4,732件を記録した。
不動産賃貸マーケット	● 仙台市のオフィス空室率は2026年5月以降横ばい傾向にあり、直近では5.15%であった。 平均募集賃料は2026年4月以降上昇傾向にあったが、2026年9月は12,157円／坪となった。 2026年の大型オフィス新規供給量は平均を下回る見込みとなっており、空室率への影響は限定的とみられる。 ● 仙台市のマンション賃料指数は上昇傾向にあったが、2026年Q2においては前期（Q1）比でシングルタイプが-4.25pt、コンパクトタイプが-0.87pt、ファミリータイプが-4.51ptと全タイプで低下した。
マクロ経済指標	● 仙台市における建築費指数（工事原価）は全てのアセットにおいて上昇、特に2026年4月頃より上昇が加速している。住宅(W)は、東京、大阪同様に高騰が顕著であり、2026年7月時点では、他アセットの伸びを大きく上回っている。 ● 宮城県における業況指数（DI値）は、直近では「製造業」「非製造業」ともに上昇した。2026年12月の予測では「製造業」は引き続き大幅な上昇、「非製造業」は低下する予測となっている。

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

02

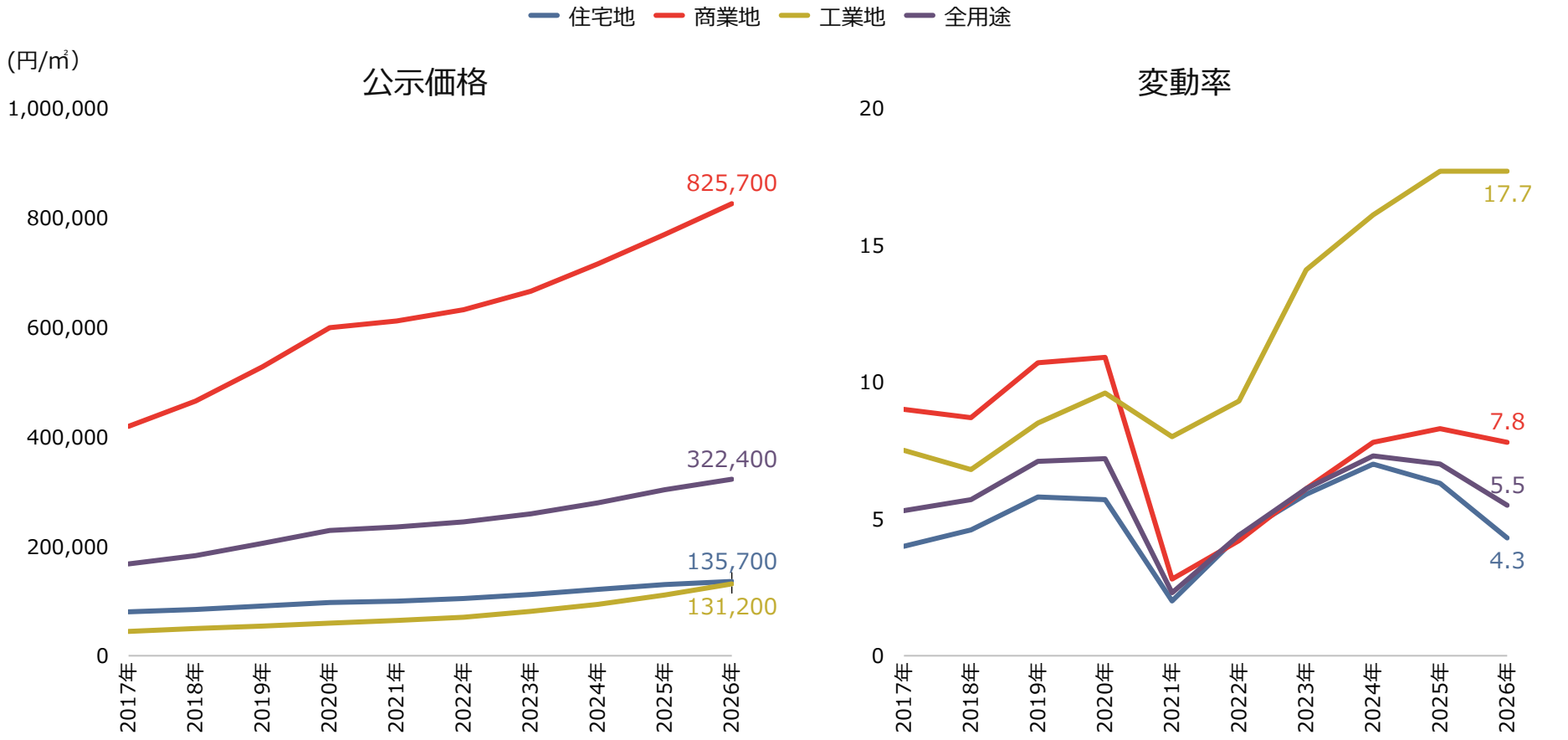
不動産売買マーケット

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

公示価格推移

仙台市の公示価格は2017年以降、全ての用途で一貫して上昇傾向にある。変動率で見ると工業地の上昇率（前年比17.7%）が顕著である。

仙台市 / 用途別公示価格推移



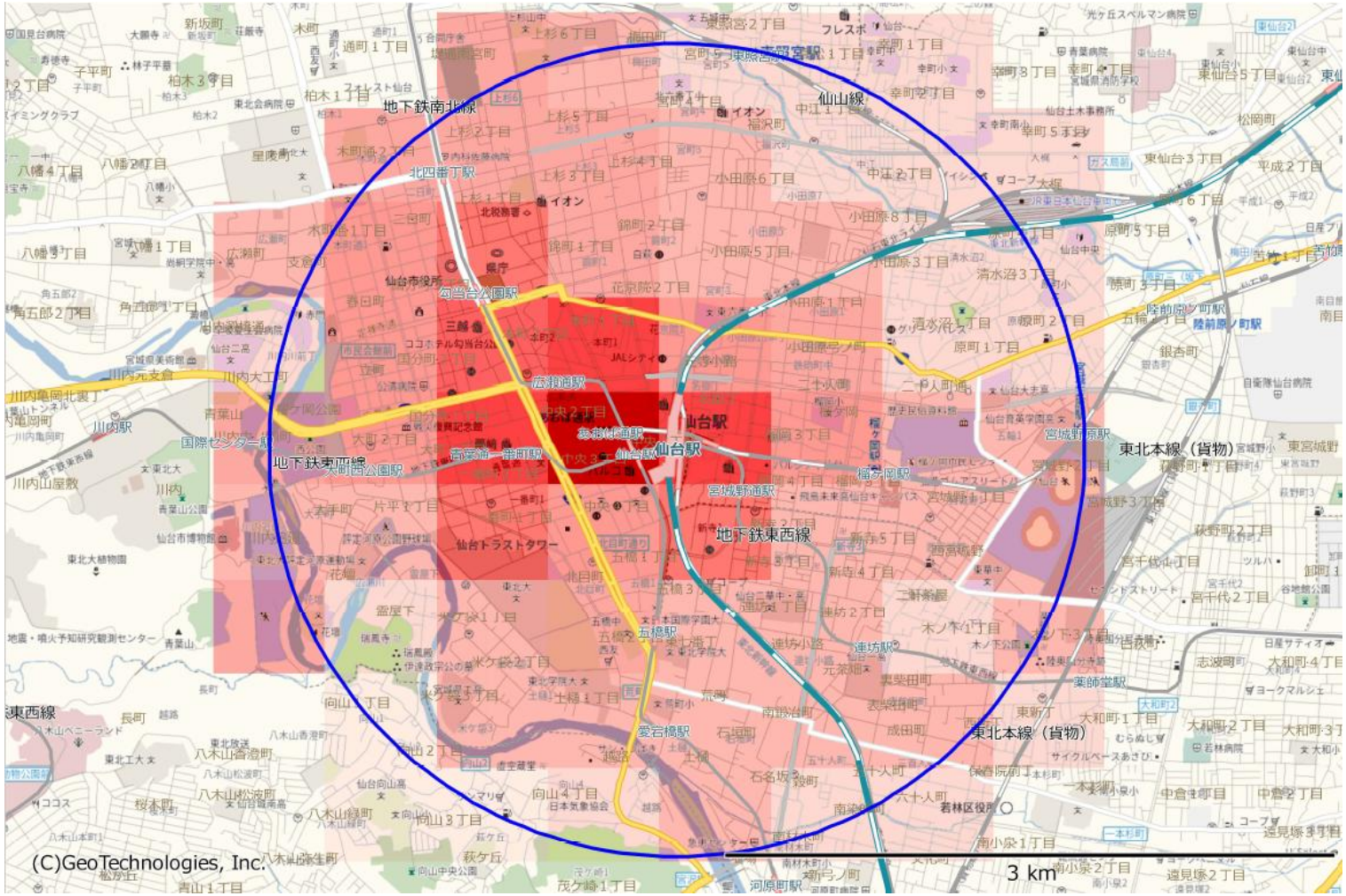
※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第２位を四捨五入し第１位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

地価分布図：仙台市中心部



（※）仙台駅を中心に半径約2km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。
（※）データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点 ）及び都道府県地価調査（約2万1千地点 ）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

技研商事インターナショナル株式会社「MarketAnalyzer™5」で作成

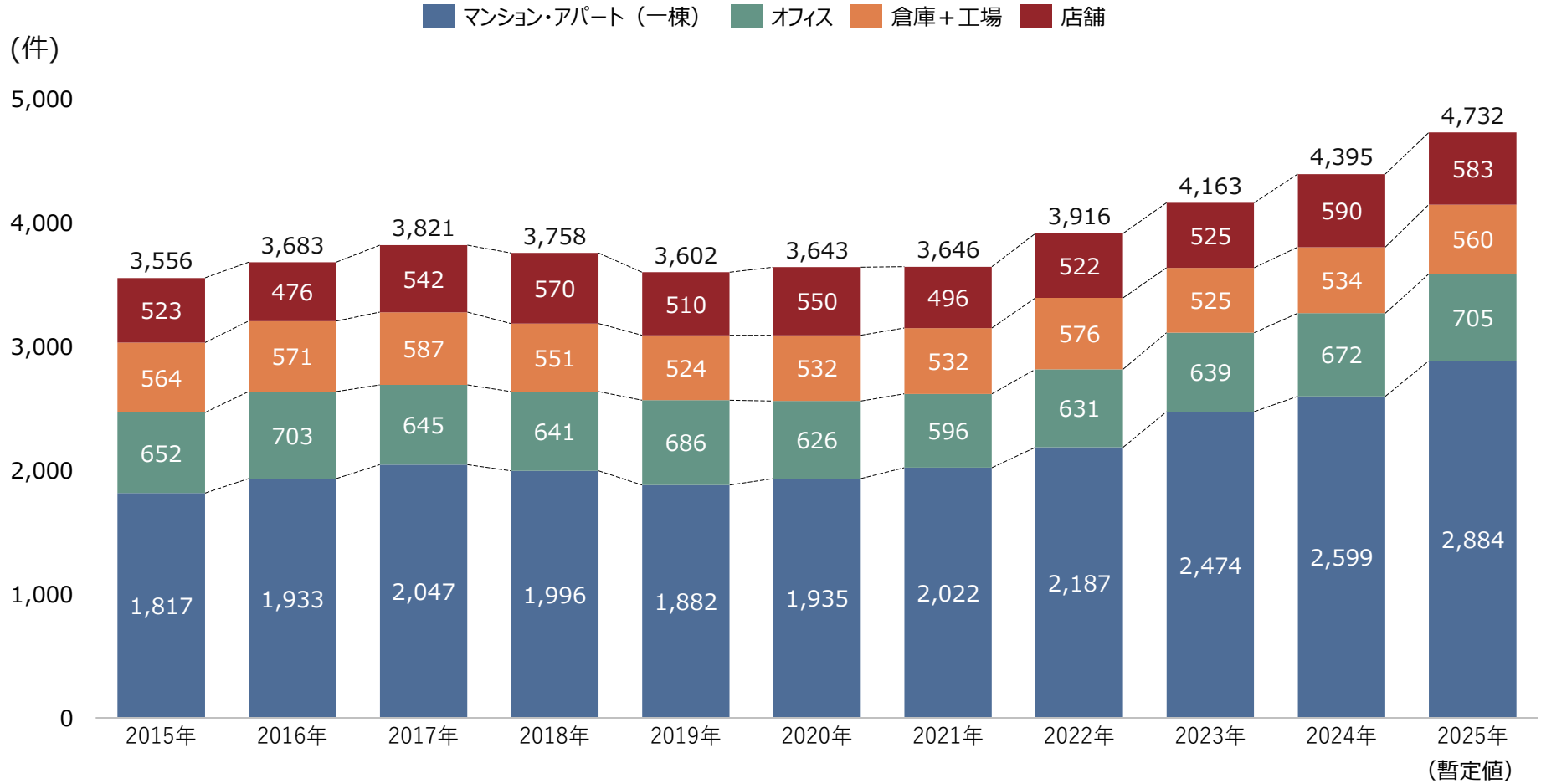
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

不動産取引件数推移

東北地方における不動産取引件数は、コロナ禍を経て2022年以降増加傾向にある。2025年は店舗以外のアセットで増加し、統計開始（2008年）以来最多の4,732件を記録した。

東北地方／不動産取引件数推移



（暫定値）

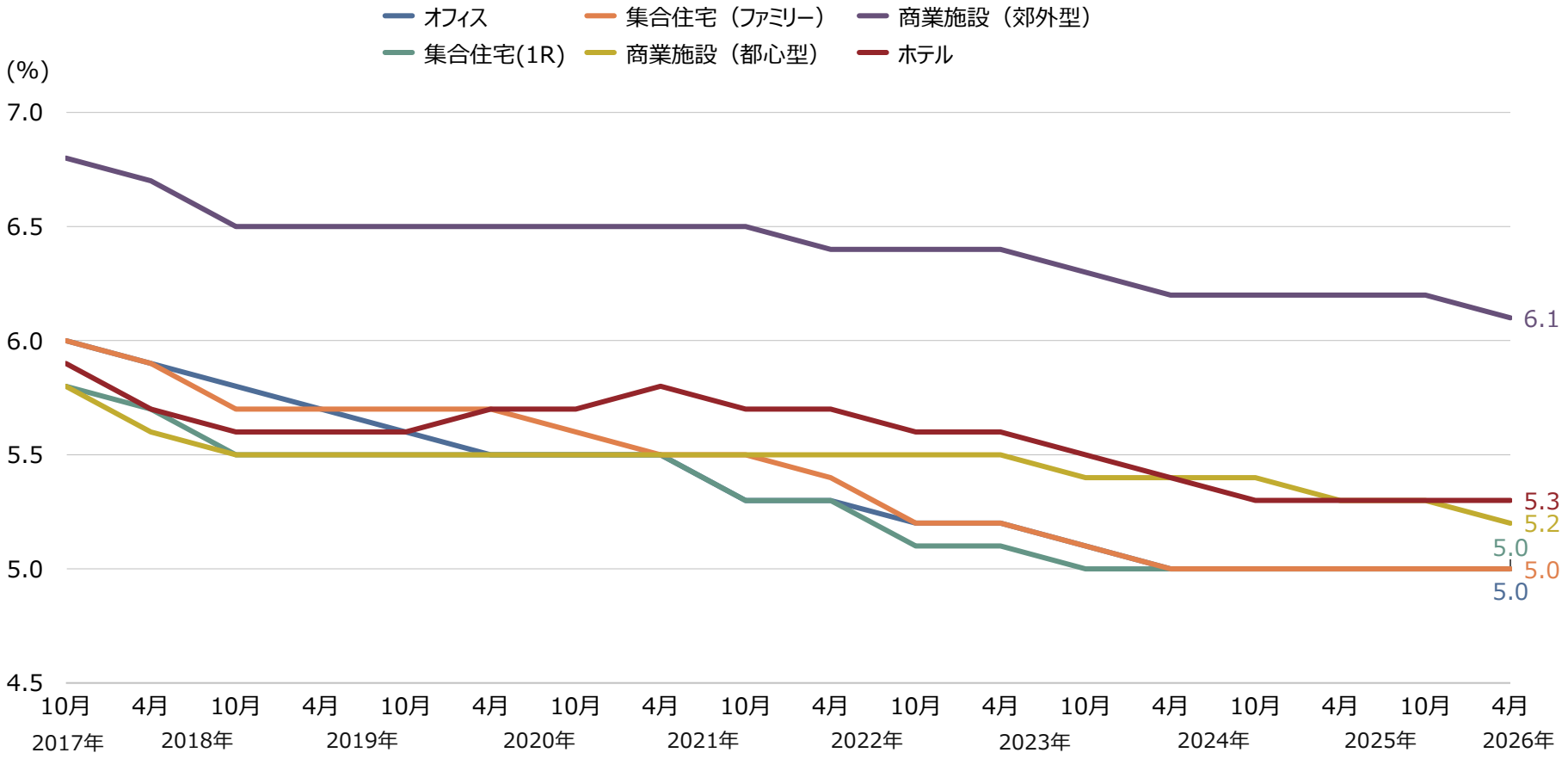
出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2026年6月30日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

期待利回り推移

投資家の期待利回りは、各アセットで緩やかな低下傾向が続いた後、2024～2025年はほぼ横ばいで推移。
直近（2026年4月）では商業施設が都心型・郊外型ともに低下した。

仙台市／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2026年5月27日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

売買トピック：仙台市／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年10月	仙台市青葉区中央２丁目	ビル	約200㎡	約593㎡	1979年	個人	宮城県 不動産代理業・仲介業
2025年10月	仙台市青葉区一番町３丁目	ビル	約503㎡	約1,271㎡	2003年	東京都 不動産代理業・仲介業	東京都 不動産管理業
2026年1月	仙台市青葉区北目町	ビル	約168㎡	約661㎡	1991年	宮城県 他に分類されない その他の事業サービス業	宮城県 時計・眼鏡・光学機械小売業
2026年1月	仙台市青葉区本町１丁目	ビル	約184㎡	約854㎡	1987年	東京都 建物売買業	福島県 自動車（新車）小売業
2026年5月	仙台市青葉区一番町４丁目	ビル	約207㎡	約1,077㎡	1988年	宮城県 不動産代理業・仲介業	宮城県 食堂、レストラン （専門料理店を除く）
2025年10月	仙台市宮城野区小田原弓ノ町	駐車場	約559㎡	-	-	宮城県 不動産代理業・仲介業	大阪府 建物売買業
2026年1月	仙台市青葉区本町３丁目	駐車場	約298㎡	-	-	栃木県 不動産代理業・仲介業	奈良県 不動産代理業・仲介業
2025年12月	仙台市青葉区一番町１丁目	マンション	約331㎡	約1,271㎡	2023年	東京都 建物売買業	東京都 投資助言・代理業

出所：当社調べ

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

売買トピック：宮城県／大型売買取引事例

名称	泉中央SSビル
買主	SOSiLA物流リート投資法人
売主	芙蓉総合リース株式会社（準共有持分99%） 住友商事株式会社（同1%）
取得対象	国内不動産信託受益権の準共有持分100%
取得予定価格	2,230百万円（見込額）
鑑定評価額	2,460百万円（2026年7月31日時点） 一般財団法人日本不動産研究所
鑑定NOI利回り	6.0%
取得予定日	2026年12月18日
所在地	宮城県仙台市泉区泉中央三丁目1-3
最寄駅	仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅 徒歩4分
竣工	1995年8月
規模	地上5階／地下2階（鉄骨・鉄筋コンクリート造）
用途	駐車場／事務所／変電所
延床面積（建物全体）	約3,301坪
建物の権利形態	所有権の共有持分81.37%
年間賃料	182百万円（2026年8月28日時点）
稼働率	100%（2026年8月28日時点）
マスターリース会社	住商アーバン開発株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型
プロパティ・マネジメント会社	住商アーバン開発株式会社
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社





物件概要

住友商事をスポンサーとする物流REITのSOSiLA物流リート投資法人は2026年8月28日、仙台市泉区の「泉中央SSビル」を取得すると発表した。取得予定価格は22億3,000万円。準共有持分99%を芙蓉総合リース、残る1%を住友商事から取得する。8月31日に売買契約を締結し、12月18日に取得する予定だ。

物件は仙台市地下鉄南北線「泉中央」駅から徒歩4分に位置する。1995年竣工の地上5階・地下2階建てで、建物全体の延床面積は約3,301坪。地下階の変電所、1階の事務所・店舗、1～5階の自走式立体駐車場で構成され、駐車場は153台を収容する。

2026年8月28日時点の稼働率は100%。変電所用途のテナントからの賃料が収益の大部分を占め、用途の特殊性から長期利用が見込める。駐車場は泉中央駅へのパークアンドライド利用を主な対象とし、駅前商業施設の提携駐車場としても使用されている。

同投資法人は、住友商事が開発する「SOSiLA」シリーズを中心に、同シリーズ以外の物流・インダストリアル不動産にも投資する。「泉中央SSビル」は住友商事が開発に携わり、同社グループが長年運営してきた物件。東北地方で初の保有物件となり、本件取得後のポートフォリオは18物件、取得価格ベースで計1,442億8,900万円となる。

※準共有持分99%の取得予定価格は見込額であり、取得までの収益・費用の変動などにより変更される可能性がある。

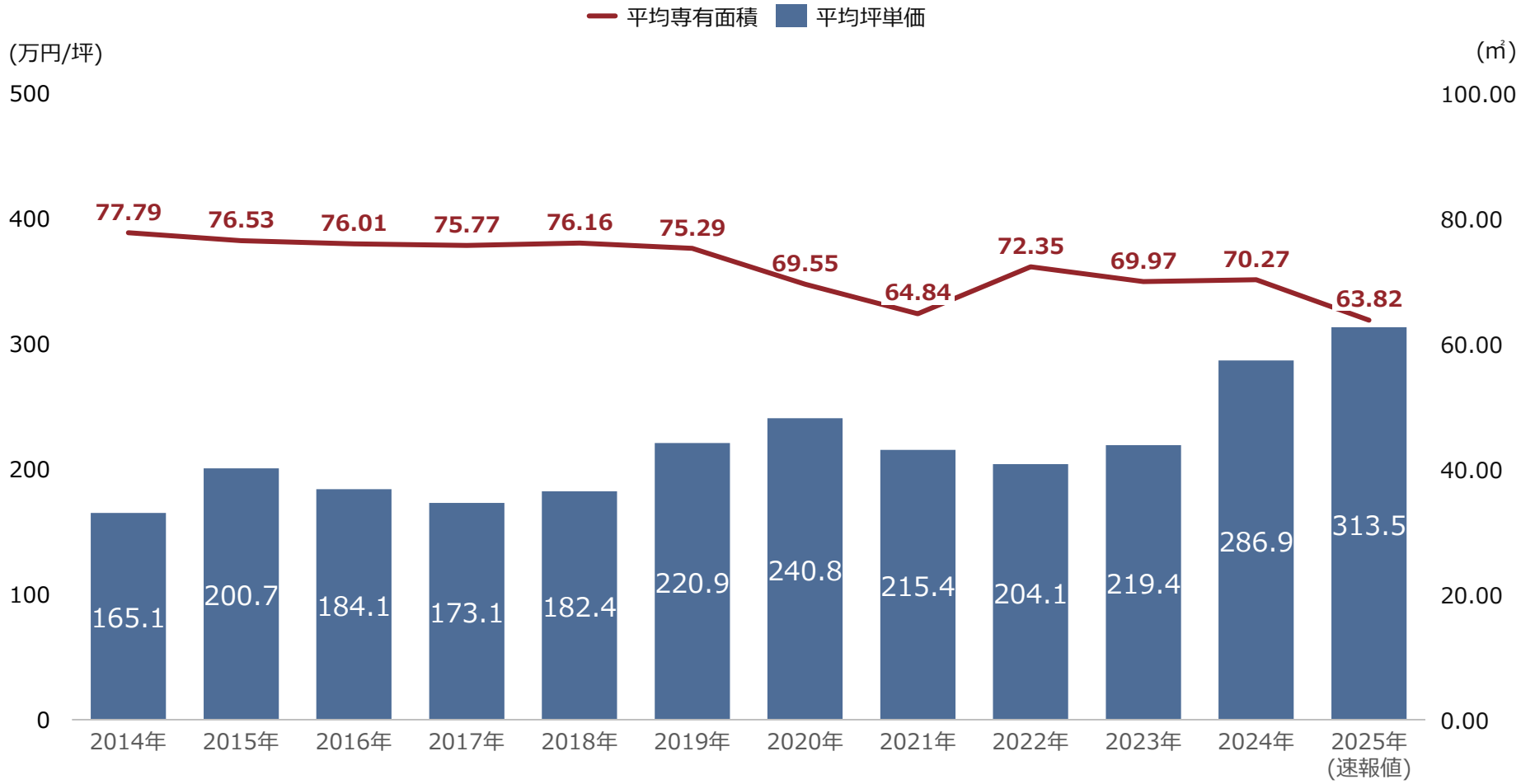
出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

仙台市の新築マンション平均坪単価は2019年以降、200万円台/坪で推移していたが、2024年から上昇し、2025年（速報値）は313.5万円/坪と、2014年以降で初めて300万円/坪を超えた。平均専有面積は縮小傾向にある。

仙台市／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

03

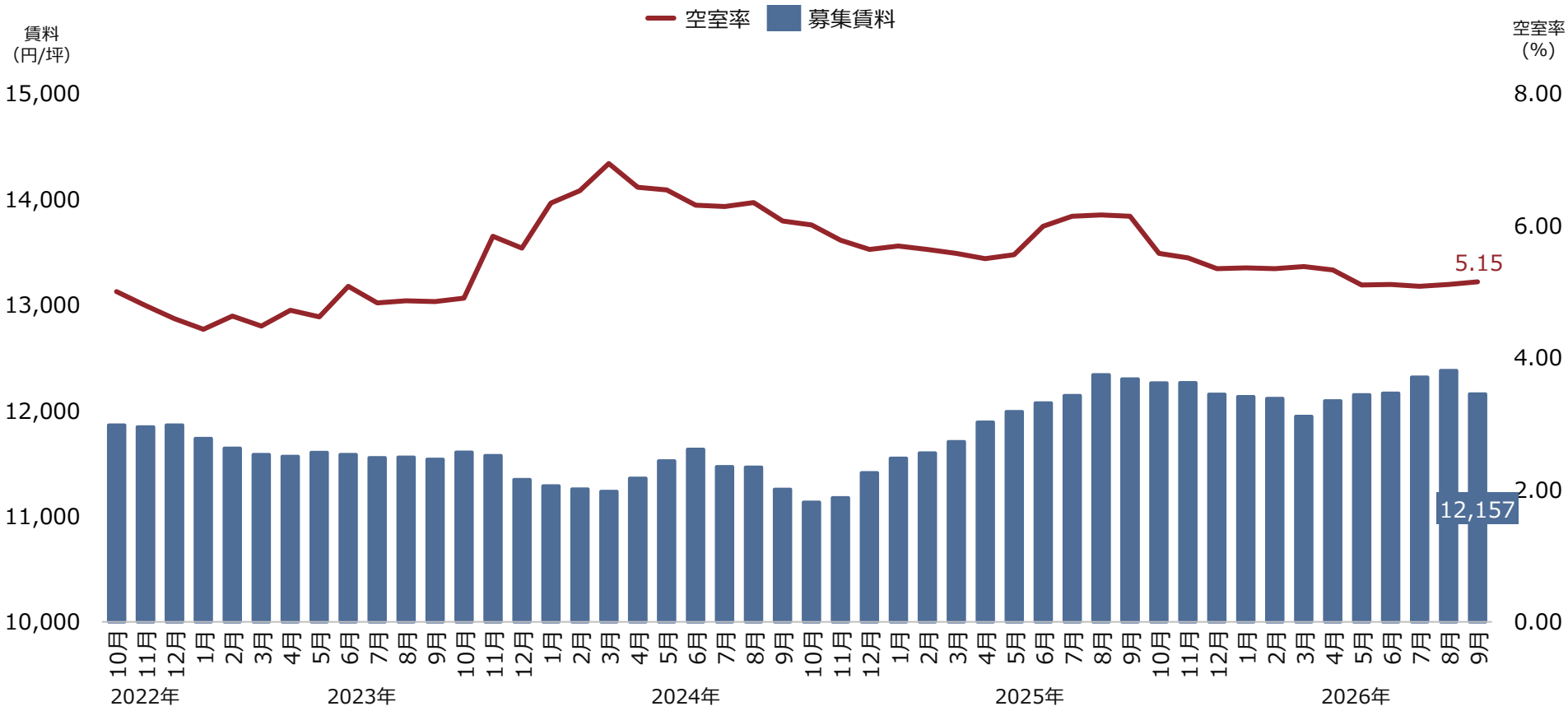
不動産賃貸マーケット

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス空室率・募集賃料推移

仙台市のオフィス空室率は2026年5月以降横ばい傾向にあり、直近では5.15%であった。
平均募集賃料は2026年4月以降上昇傾向にあったが、直近では12,157円/坪となった。

仙台市／オフィス空室率・募集賃料推移



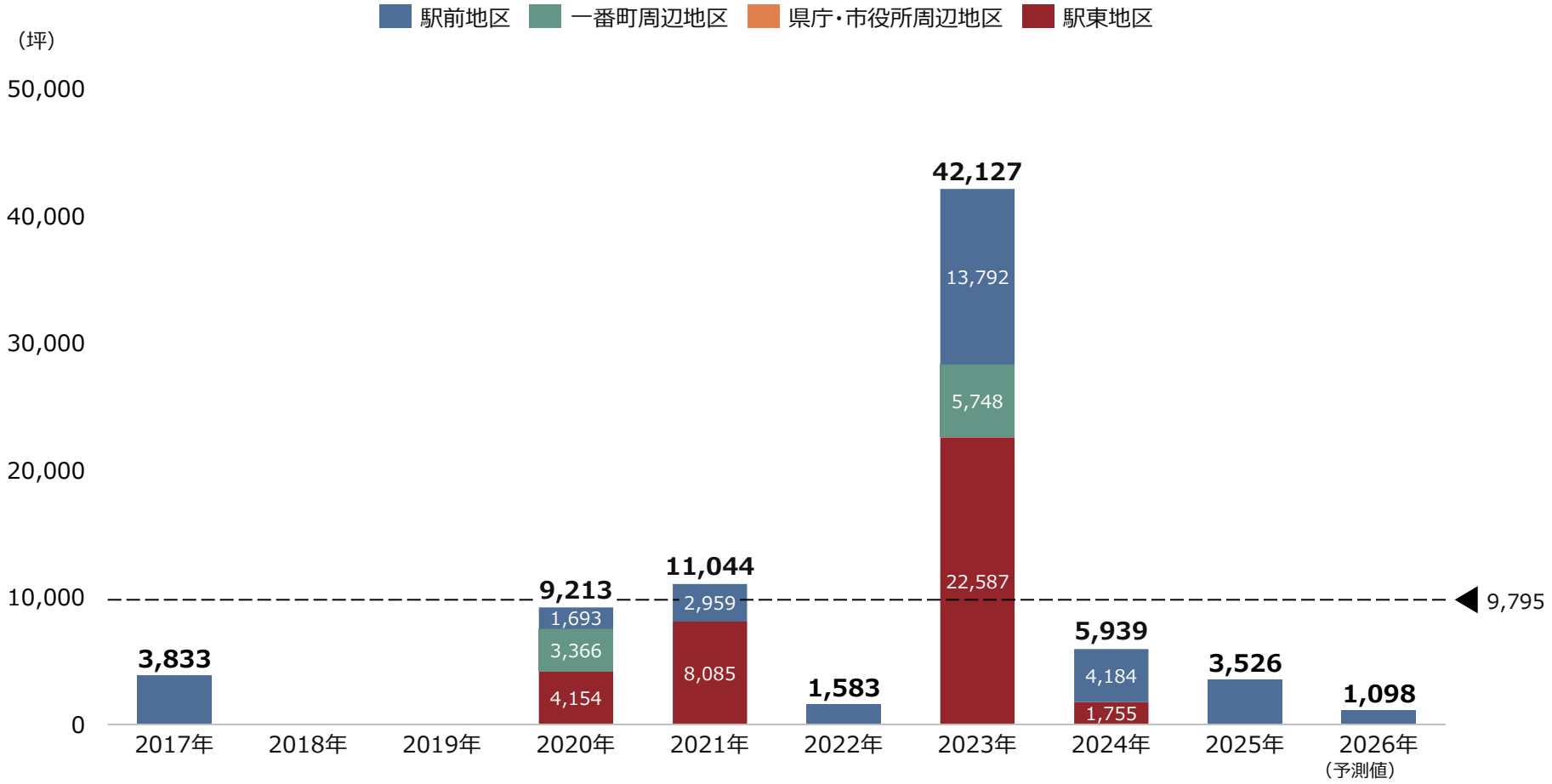
出所：三幸エステート「相場データ：仙台エリアのレポート・データ」を基に当社作成
公表日：2026年10月8日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

オフィス新規供給量

2023年の仙台市における大型オフィス新規供給量は、仙台駅東口に大規模物件が竣工した影響で突出している。
2026年の新規供給量は2017年以降の平均値を下回る見込みとなっており、空室率への影響は限定的とみられる。

仙台市／大型オフィス新規供給量【2025年12月時点】



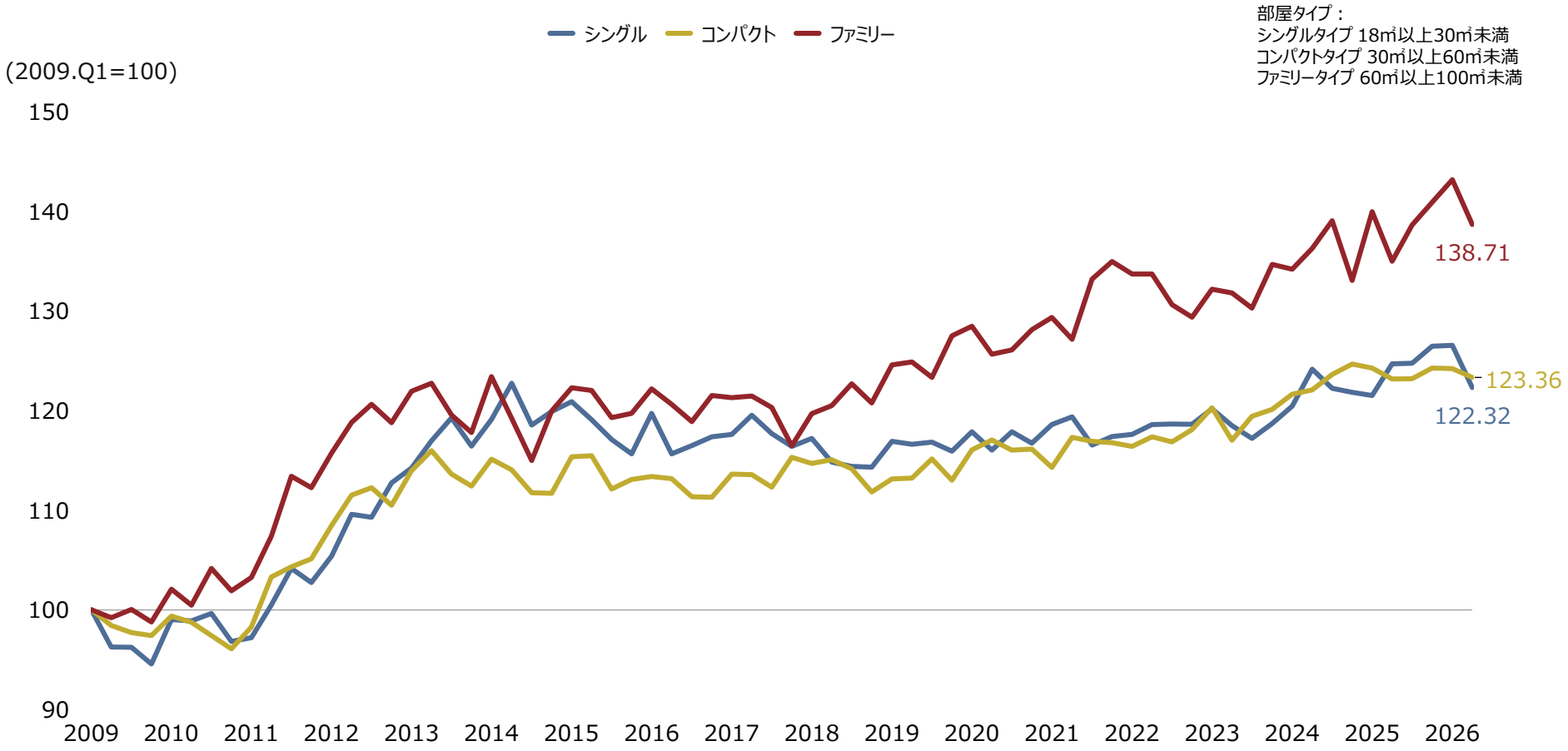
出所：三鬼商事「OFFICE REPORT」を基に当社作成
対象：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビル　　公表：2026年

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

マンション賃料指数

仙台市のマンション賃料指数は上昇傾向にあったが、直近2026年Q2においては前期（Q1）比でシングルタイプが-4.25pt、コンパクトタイプが-0.87pt、ファミリータイプが-4.51ptと全タイプで低下した。

仙台市／マンション賃料インデックス



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年9月24日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

04

マクロ経済指標

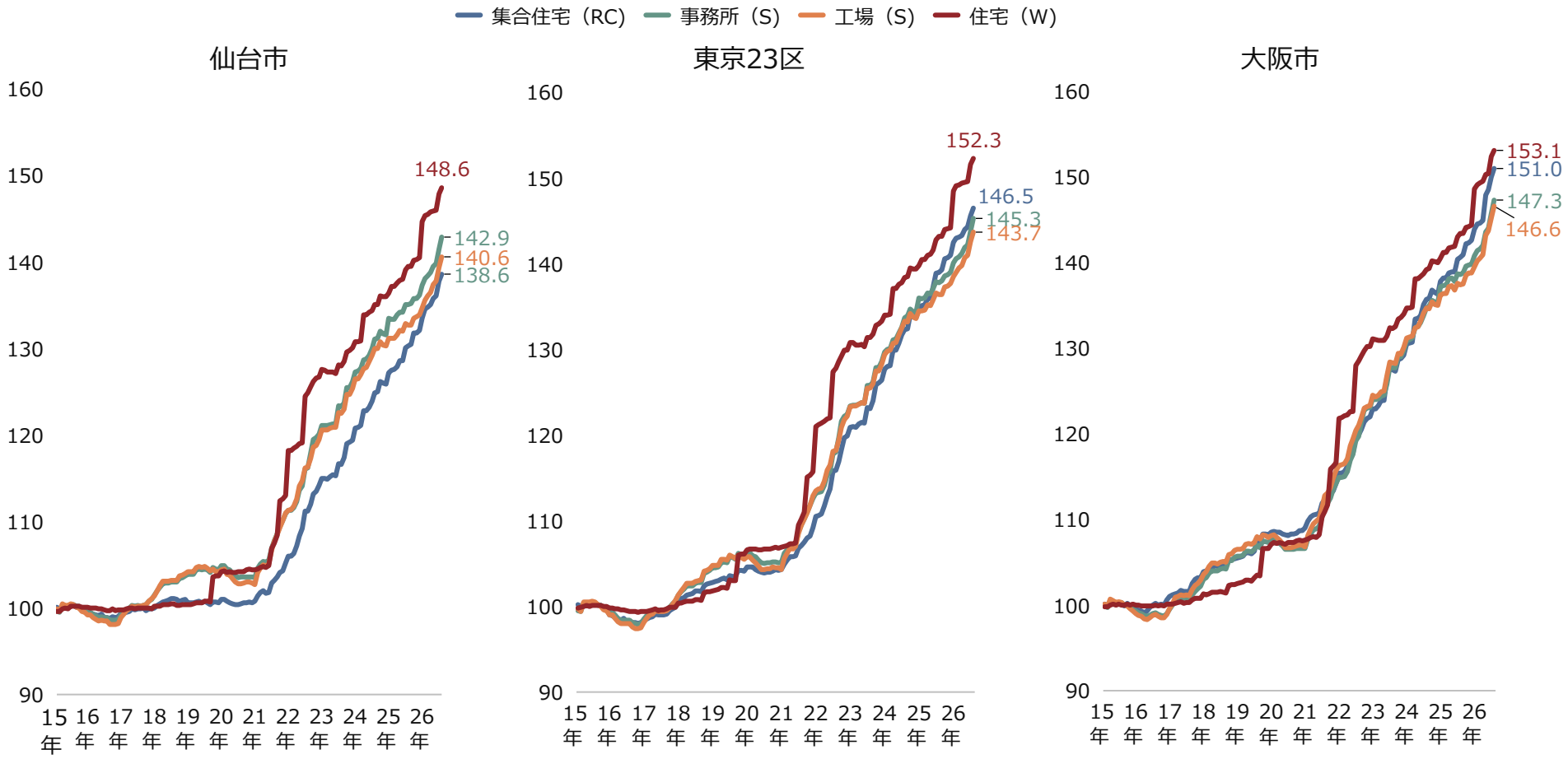
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

建築費動向

仙台市における建築費指数（工事原価）は全てのアセットにおいて上昇、特に2026年4月頃より上昇が加速している。
住宅(W)は、東京、大阪同様に高騰が顕著であり、2026年7月時点では、他アセットの伸びを大きく上回っている。

建築費指数（工事原価）



（※）2015年平均を100とした場合の東京23区、大阪市、仙台市における鉄筋コンクリート造集合住宅の建築費指数

出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年10月8日

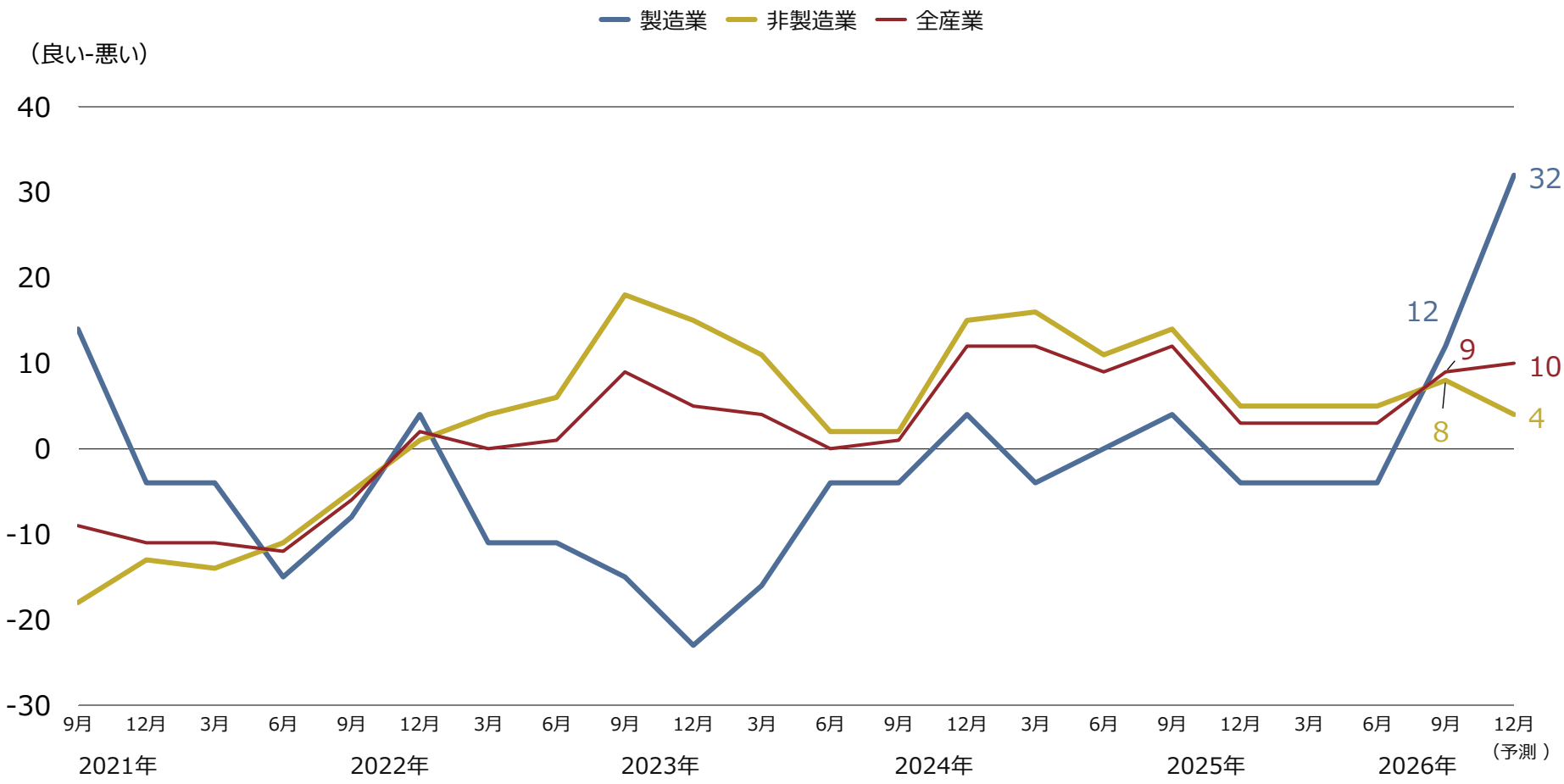
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

業況指数（DI値） 推移

直近では「製造業」「非製造業」ともに上昇した。2026年12月の予測では、「製造業」は引き続き大幅な上昇、「非製造業」は低下する予測となっている。

宮城県／業況判断 (全規模)



出所：日本銀行仙台支店「東北短観」を基に当社作成
公表日：2026年10月1日

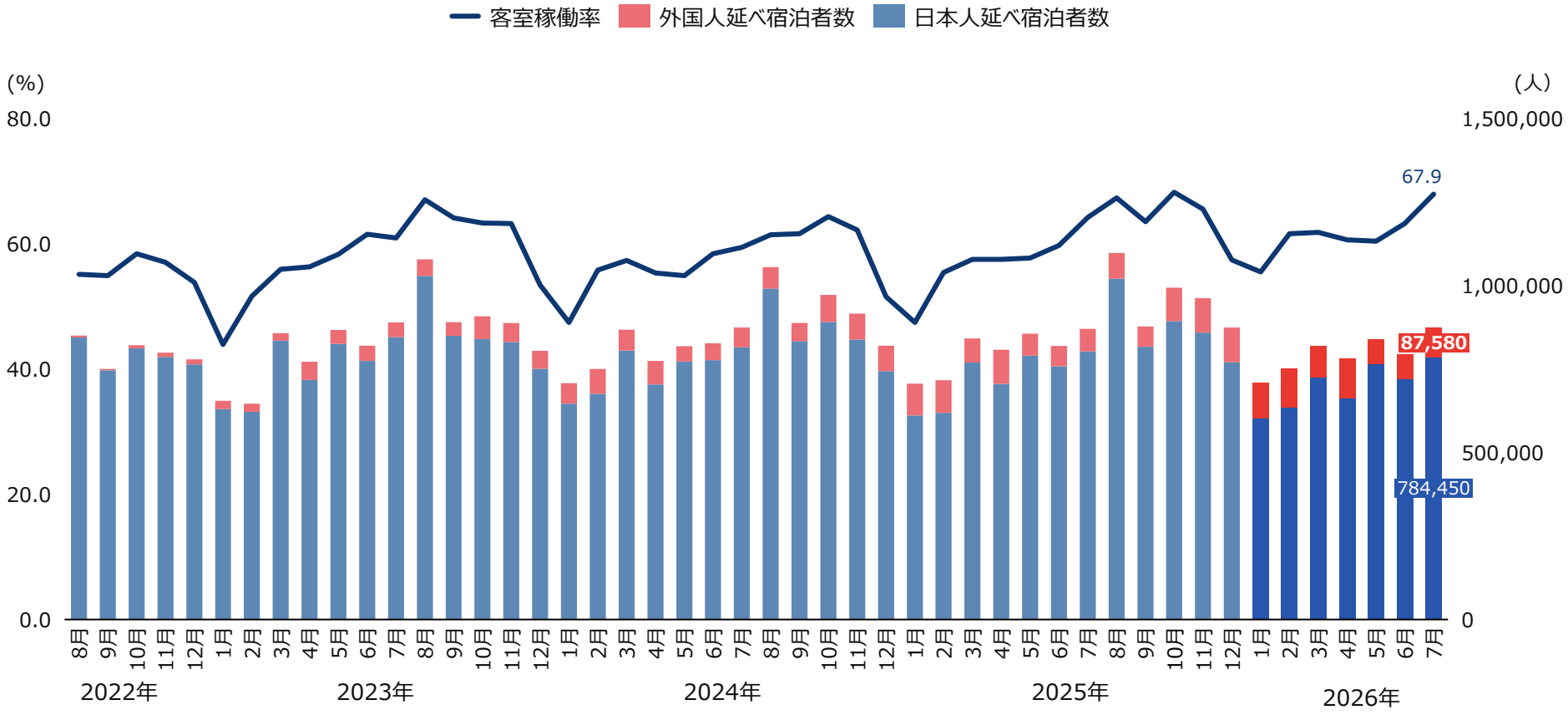
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

日本人・外国人延べ宿泊者数推移

宮城県の客室稼働率は直近では67.9%となった。同月の日本人延べ宿泊者数は約78万人、外国人延べ宿泊者数は約9万人であった。

宮城県 / 日本人・外国人延べ宿泊者数



※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和８年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」第2次速報 を基に当社作成
公表日：2026年9月30日

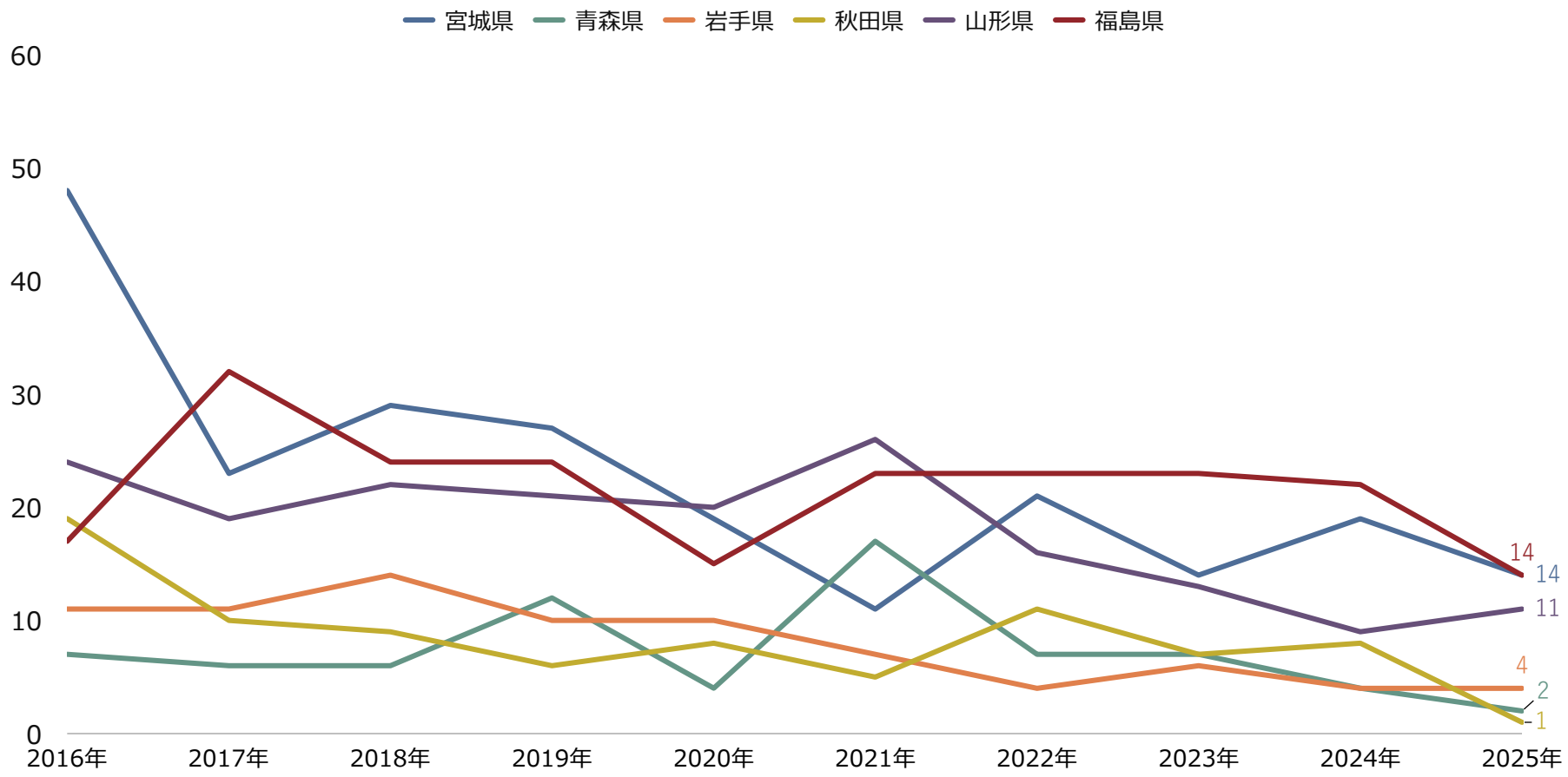
© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

工場立地動向

宮城県内における年間工場立地件数は、2016年の48件をピークに減少傾向にあるが、2025年は14件となり、2019年以来の東北地方最多（福島県と同率）となった。

東北地方／工場立地件数推移



出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2026年6月15日

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

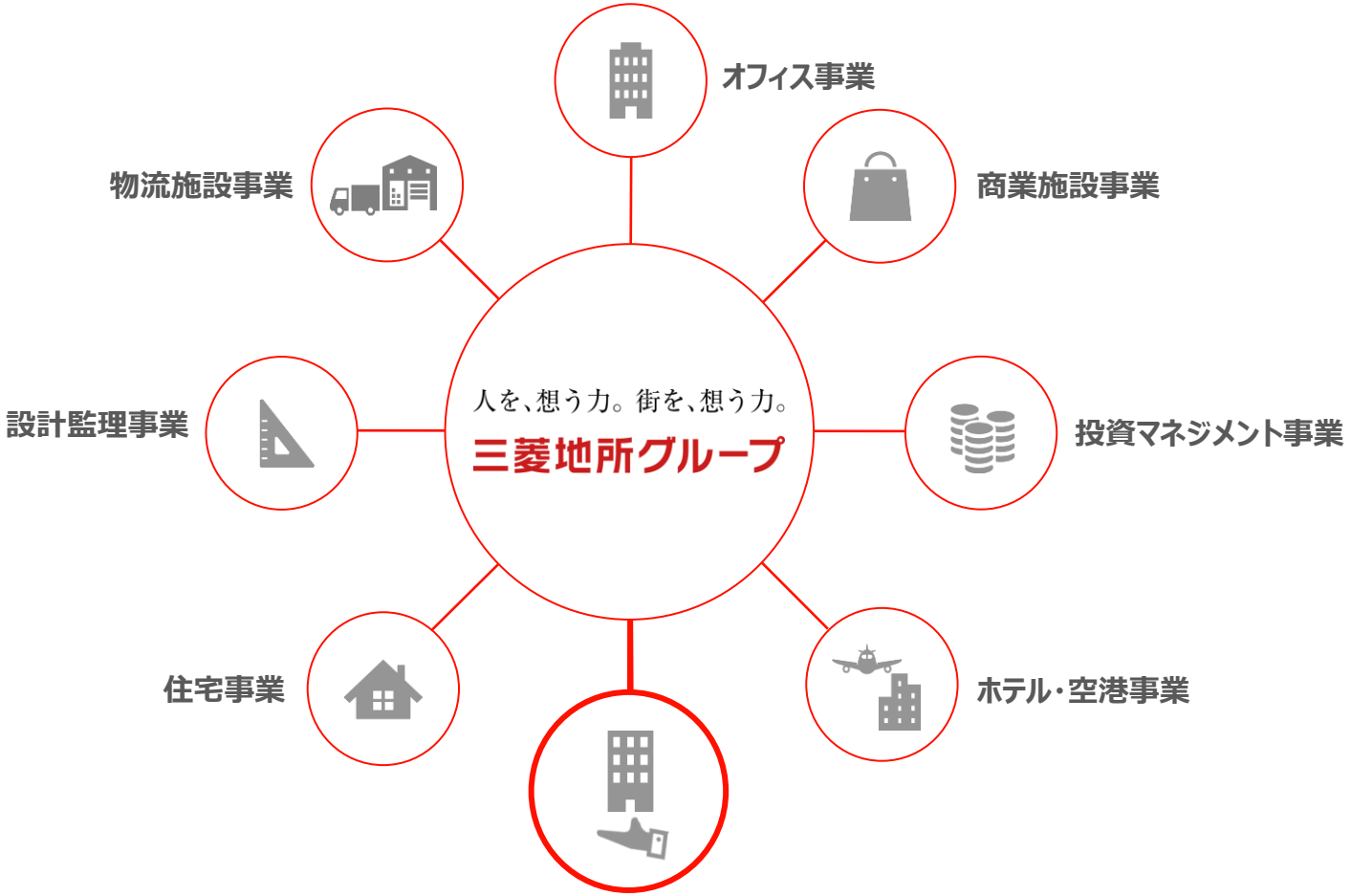
05

三菱地所リアルのご紹介

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



三菱地所リアルエステートサービス

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中でも、
不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名	三菱地所リアルエステートサービス株式会社
代表者	代表取締役社長　清水 秀一
設立	1972年12月20日
資本金	24億円
取扱高	608,217百万円（2026年3月期）
従業員数	694名（2026年4月1日現在）
本社情報	〒100-0004　東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階
事業内容	1. 不動産の売買、仲介及び鑑定 2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託 3. 不動産の所有、管理及び貸借 4. 前各号に関連するプラットフォーム業務 5. 駐車場の管理及び運営 6. 駐車場の管理及び運営の受託 7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務 8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業 9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザリー業務









© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値

取扱高 …… **6,082億円**

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長

クライアント数…… **14万以上**

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引

※2026年3月末時点

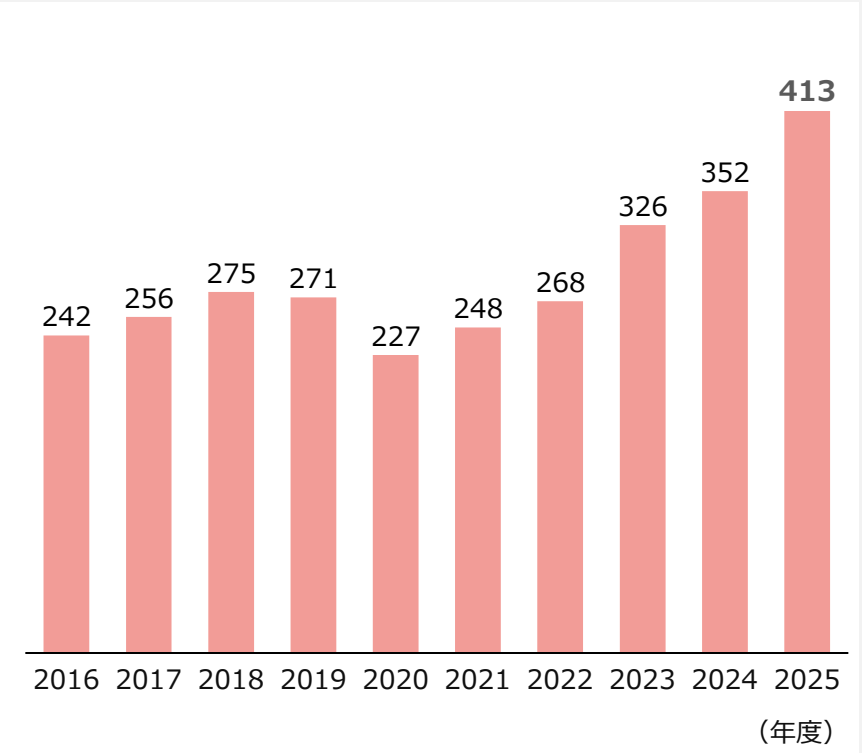
年間取扱数 …… **87,960件**

売買仲介受託数	：約15,000件
マンション管理戸数	：約11,800戸
ビル管理棟数	：約160棟
オフィス仲介登録棟数	：約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。

不動産売却サポート
顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績

不動産購入サポート
豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み

不動産M&Aサポート
不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート

企業再生サポート
幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート

不動産投資サポート
高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート

不動産鑑定サービス
売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価

オフィス移転サポート
独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案

賃貸不動産経営マネジメント
収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い

ビル賃貸経営サポート
空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート

マンション賃貸経営サポート
ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案

CRE戦略実行サポート
不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート

駐車場運営マネジメント
戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。

拠点再編コンサルティング	課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、 不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス
不動産バリューアップ コンサルティング	物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現
CRE戦略策定・実行マネジメント	“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定 個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供
不動産賃貸事業立上げ支援	お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢 必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現
ワークプレイス最適化サポート	ウェルビーイング経営の推進やハイブリッドワークの最適化、社員エンゲージメント向上など、変化する 組織と働く人の課題解決を通して、持続的な企業成長を支える理想のワークプレイス施策を提案
不動産財務マネジメント	資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、 お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

06

支店紹介

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

三菱地所リアルエステートサービス

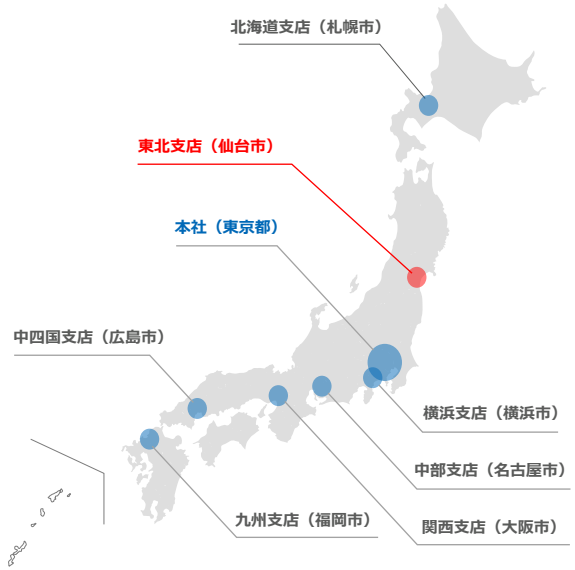
東北支店のご紹介

東北の事業用不動産に精通したプロフェッショナルな人材がお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	東北支店
所在	〒980-0811　仙台市青葉区一番町2-4-1 青葉通パークビルディング12階
電話番号	0120-814-481（フリーダイヤル）
人員数	13名

東北支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化	事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供
プロ人材	宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、東北エリアに特化したプロ人材のメンバー構成
地元優良企業との強固なネットワーク	宮城県に地盤のある優良企業やパートナー企業のご紹介が可能



© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に
配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

ホームページを見る

不動産に関するお問い合わせ



相談する

実際の売却の流れを知りたい



事例を見る

他のサービス情報が知りたい



お役立ち情報を見る

© Mitsubishi Real Estate Services Co., Ltd.

【留意事項】

- 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、当社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

Contacts

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

東北支店
0120-814-481

マーケティング部
03-3510-8037（代）

ホームページからのお問い合わせ

こちらから
お問い合わせが可能です。

三菱地所リアルエステートサービス

