

オフィスマーケット

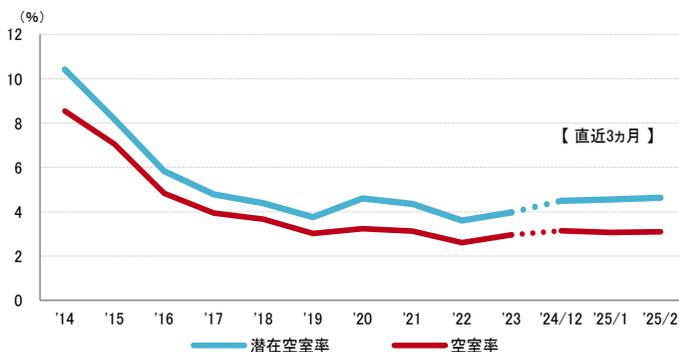
2025年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 幅広い業種で前向きな動きが中心

図表1

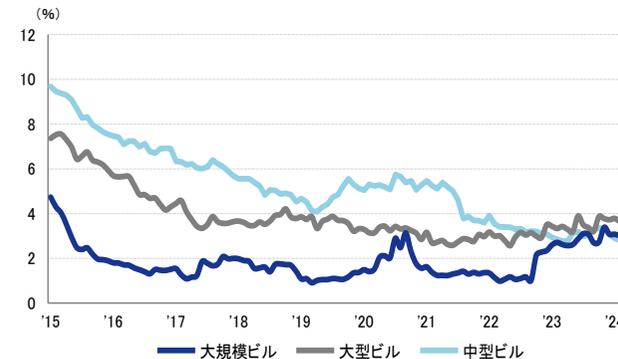
空室率は前月比プラス0.02ポイントの3.09%と、前月からほぼ横ばいとなった。市内での拡張移転や自社ビルへの移転等により空室が生じた一方、新築ビルや既存ビルの館内増床で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.07ポイントの4.63%だった。
オフィス需要は活発で、幅広い業種で前向きな動きが中心となっている。大口の面積帯でもテナントの引き合いが増えつつある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
空室率	3.35%	3.16%	3.15%	3.07%	3.09%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	→	→	→
潜在空室率	4.75%	4.51%	4.49%	4.56%	4.63%

資料1 規模別空室率



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
大規模ビル	3.4%	3.1%	3.1%	3.0%	3.1%
大型ビル	3.8%	3.7%	3.8%	3.6%	3.5%
中型ビル	3.3%	3.1%	2.9%	2.8%	3.0%

募集賃料 2カ月連続の下落 12,000円/坪台半ばで推移

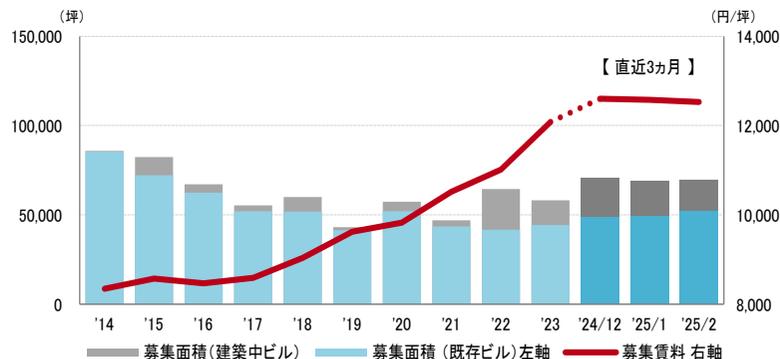
図表2

募集賃料は前月比マイナス56円/坪の12,525円/坪となった。2カ月連続の下落だがわずかな動きであり、募集賃料は12,000円/坪台半ばで推移している。

支店長の視点

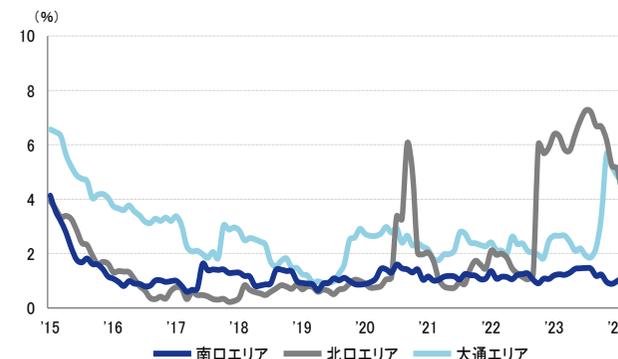
2026年4月に竣工予定の大規模ビル「THE VILLAGE SAPPORO」に、WeWorkが北海道での初出店をすることが発表された。近年竣工した大規模ビルでもサービスオフィスの入居が見られ、他の建築中ビルで入居を検討しているケースもある。サービスオフィスの普及によって、新しい働き方が札幌においても広がるものと期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
募集賃料（共益費込）	12,468円/坪	12,480円/坪	12,602円/坪	12,581円/坪	12,525円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↓
募集面積	72,309坪	70,585坪	70,421坪	69,173坪	69,696坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

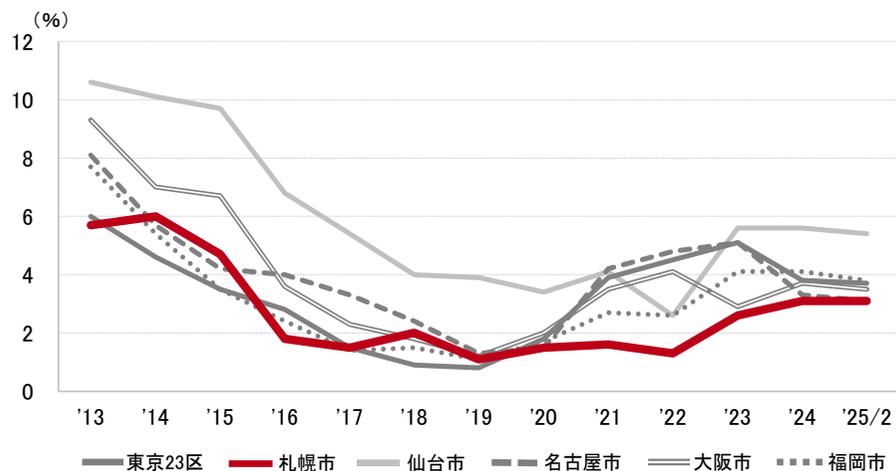


	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2
南口エリア	1.0%	0.9%	1.0%	1.1%	1.3%
北口エリア	6.2%	5.2%	5.1%	4.3%	4.3%
大通エリア	5.7%	5.2%	4.9%	4.6%	4.3%

2025年2月末現在および各年12月31日時点

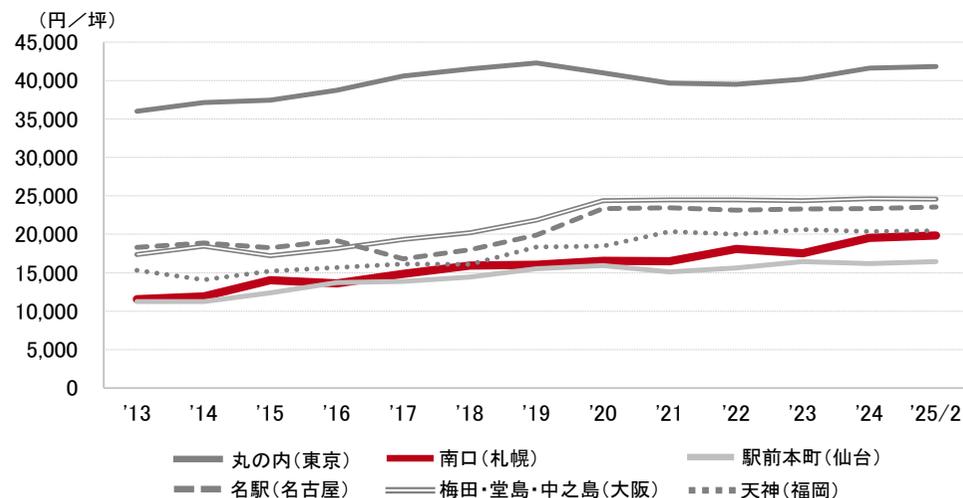
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.7%	3.1%	5.4%	3.1%	3.5%	3.8%



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)
41,803 円/坪	19,825 円/坪	16,453 円/坪	23,521 円/坪	24,578 円/坪	20,446 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	19,825	14,938	16,215	12,888
北口	19,227	16,367	14,655	-
大通	17,898	17,876	12,694	12,701
西1丁目	11,025	11,634	10,284	10,133
創成川東	15,083	13,938	10,083	8,465
募集面積 (坪)	24,861	9,696	3,700	1,401
募集棟数	60	50	51	46

※ 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