

オフィスマーケット

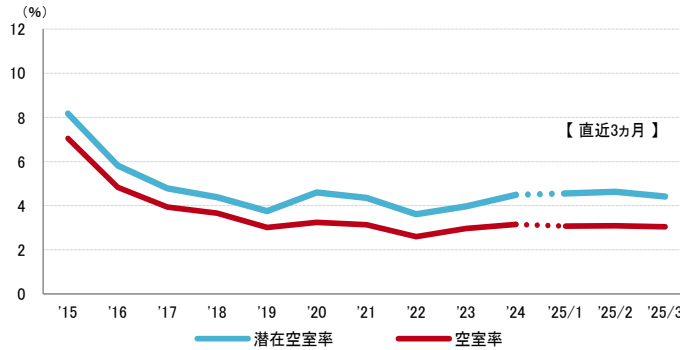
2025年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下 「大規模」は2024年9月以来の2%台

図表1

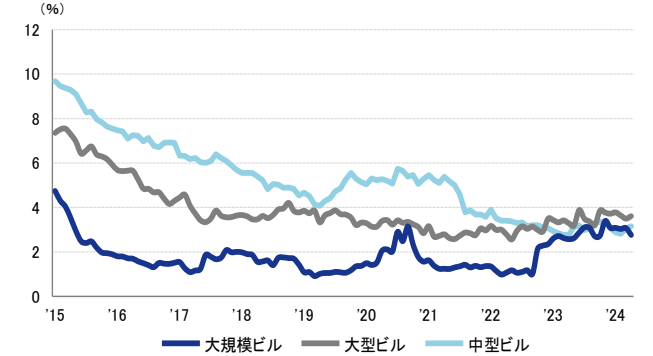
空室率は前月比マイナス0.05ポイントの3.04%と、前月から小幅な低下となった。拡張や立地改善を目的とした移転により、主要エリアの新築・築浅ビルを中心に空室消化が進んでいる。規模別では「大規模」が2024年9月以来の2%台に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.22ポイントの4.41%だった。オフィス需要は活発で、大口の移転需要も増加傾向にある。幅広い業種で新規開設の依頼も多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
空室率	3.16%	3.15%	3.07%	3.09%	3.04%
【矢印：対前月比較】	↓	→	→	→	→
潜在空室率	4.51%	4.49%	4.56%	4.63%	4.41%

資料1 規模別空室率



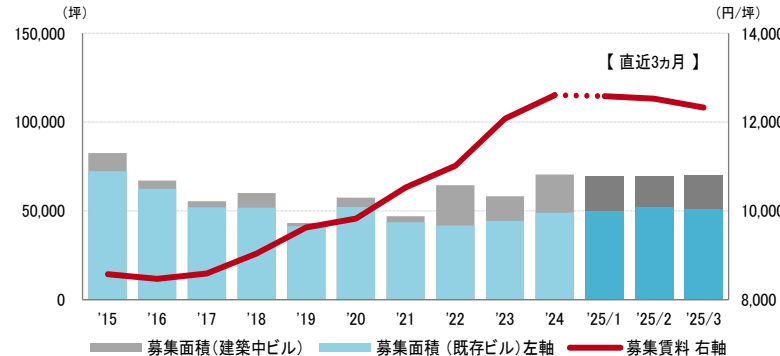
	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
大規模ビル	3.1%	3.1%	3.0%	3.1%	2.8%
大型ビル	3.7%	3.8%	3.6%	3.5%	3.6%
中型ビル	3.1%	2.9%	2.8%	3.0%	3.2%

募集賃料 3カ月連続の下落 12,000円/坪台での動きが継続

図表2

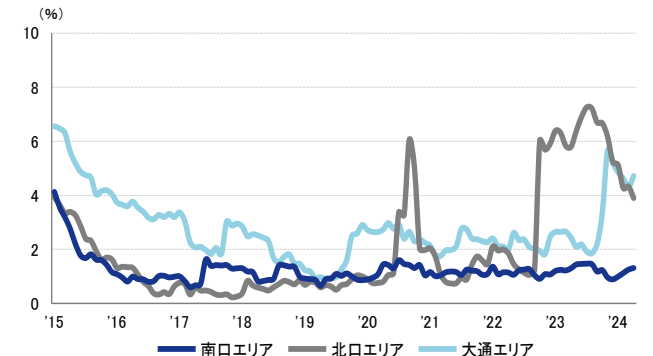
募集賃料は前月比マイナス204円/坪の12,321円/坪となった。3カ月連続の下落となったものの、募集賃料は12,000円/坪台での動きが継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
募集賃料 (円/坪)	12,480	12,602	12,581	12,525	12,321
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	→	↓
募集面積 (坪)	70,585	70,421	69,173	69,696	70,089

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/11	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3
南口エリア	0.9%	1.0%	1.1%	1.3%	1.3%
北口エリア	5.2%	5.1%	4.3%	4.3%	3.9%
大通エリア	5.2%	4.9%	4.6%	4.3%	4.7%

支店長の視点

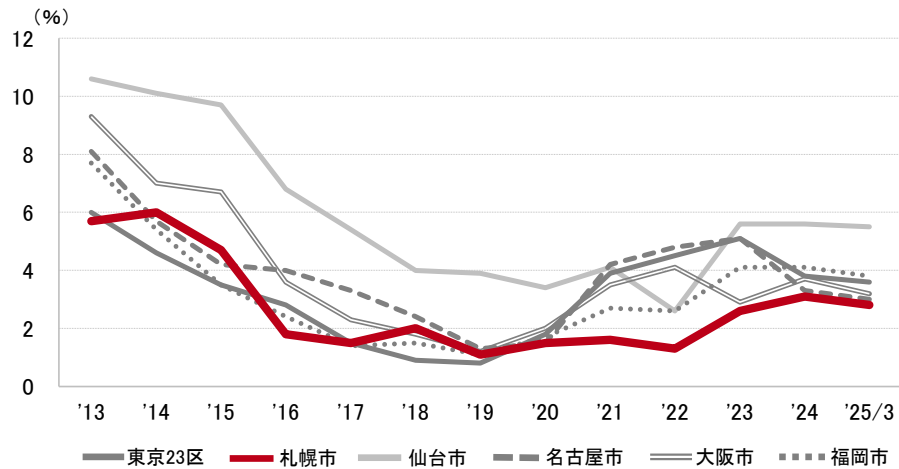
南口エリアでは、札幌西武跡地を含む「札幌駅南口北4西3地区再開発」が着工した。オフィス・商業の複合ビルで、2028年7月の竣工予定となる。「(仮)北5西1・西2地区再開発」でもバスターミナルを含む商業施設が2030年度、オフィスを含むタワー棟が2034年度の竣工を目指すと発表された。複数の大規模再開発が進行しており、オフィスストックの更新だけでなく札幌駅前の印象が大きく変わることが期待されている。

※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

2025年3月末現在および各年12月31日時点

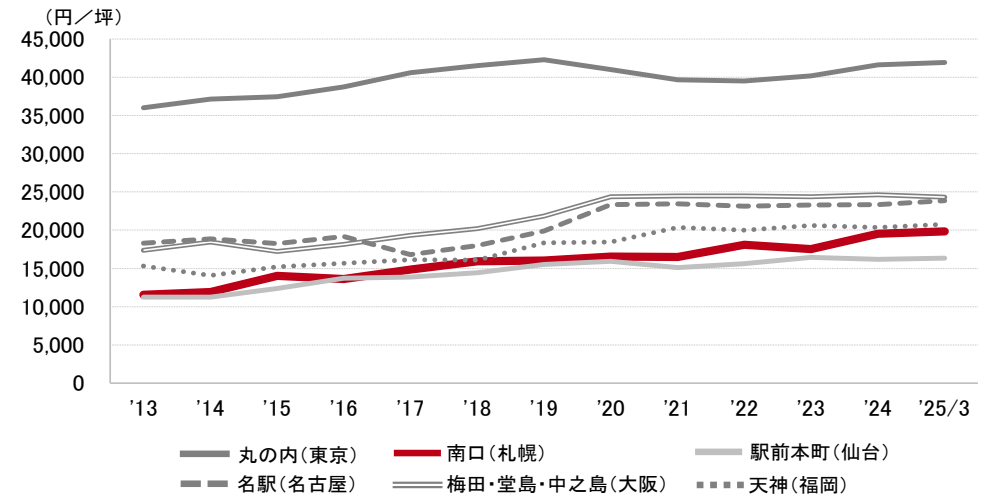
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.6%	2.8%	5.5%	3.0%	3.2%	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)
41,897 円/坪	19,825 円/坪	16,345 円/坪	23,875 円/坪	24,322 円/坪	20,746 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	14,313	14,900	12,888
北口	18,750	16,367	14,655	16,715
大通	17,498	17,539	12,792	12,721
西1丁目	11,086	11,588	10,300	9,995
創成川東	15,083	14,071	10,491	8,465
募集面積 (坪)	26,526	8,046	3,570	1,388
募集棟数	63	49	52	50

※ 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)

※ 「一」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