

### オフィスマーケット

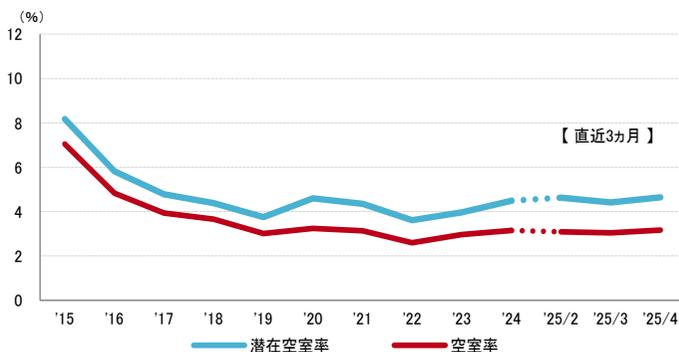
2025年4月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 前月から小幅に上昇 「大通」は0.8ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.12ポイントの3.16%となり、前月から小幅に上昇した。新築ビルでのまとまった面積の空室が主な上昇要因となっている。エリア別では「大通」が前月比プラス0.8ポイントと大幅な上昇となり、5か月ぶりまで再び5%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.24ポイントの4.65%だった。テナントの移転に向けた動きは引き続き活発で、比較的大口の需要も増加傾向が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
空室率	3.15%	3.07%	3.09%	3.04%	3.16%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↗
潜在空室率	4.49%	4.56%	4.63%	4.41%	4.65%

資料1 規模別空室率



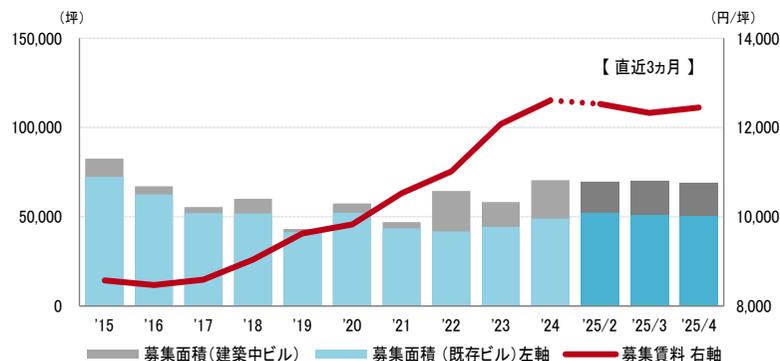
	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
大規模ビル	3.1%	3.0%	3.1%	2.8%	3.0%
大型ビル	3.8%	3.6%	3.5%	3.6%	3.6%
中型ビル	2.9%	2.8%	3.0%	3.2%	3.0%

#### 募集賃料 4か月ぶりで上昇 12,000円/坪台での小幅な動きが続く

図表2

募集賃料は前月比プラス120円/坪の12,441円/坪となった。4か月ぶりで上昇したものの、12,000円/坪台での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
募集賃料 (共益費込)	12,602円/坪	12,581円/坪	12,525円/坪	12,321円/坪	12,441円/坪
【矢印：対前月比較】	↗	→	→	↘	↗
募集面積	70,421坪	69,173坪	69,696坪	70,089坪	69,031坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2024/12	2025/1	2025/2	2025/3	2025/4
南口エリア	1.0%	1.1%	1.3%	1.3%	1.3%
北口エリア	5.1%	4.3%	4.3%	3.9%	3.9%
大通エリア	4.9%	4.6%	4.3%	4.7%	5.5%

#### 支店長の視点

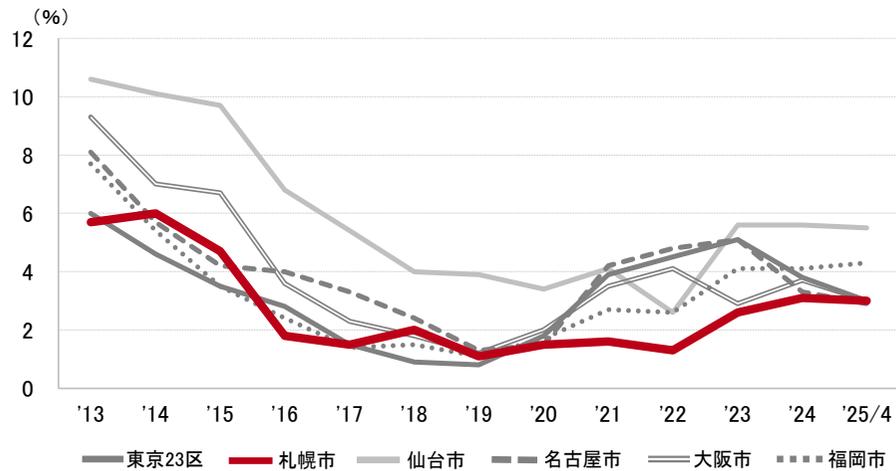
大通エリアの大規模ビル「札幌4丁目プレイス」が4月に竣工した。さっぽろ地下街ポルトタウン直結で、オフィス・商業施設からなり、3階には共用スペースとなるまちのリビング「4PLA PARK」を備える。拡張や統合移転等の前向きなオフィス需要を吸収しており、順調にテナント誘致が進んでいる。大通駅からすすきの駅周辺では、近年オフィスビルや商業施設の供給が続く、賑わいが増している。

※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4月末現在および各年12月31日時点

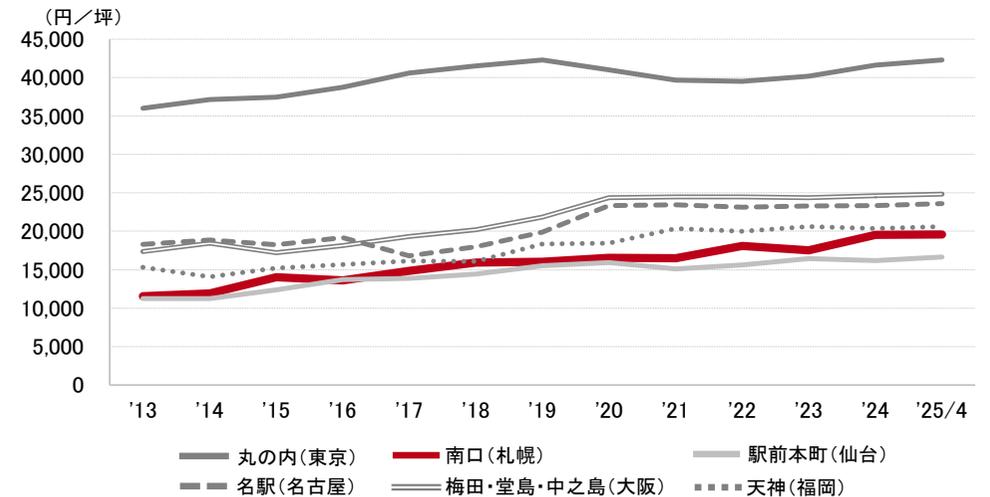
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.0%	3.0%	5.5%	2.9%	3.0%	4.3%



### 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)
42,278 円/坪	19,588 円/坪	16,645 円/坪	23,610 円/坪	24,825 円/坪	20,629 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	19,588	14,545	14,114	12,888
北口	19,000	16,367	13,671	15,823
大通	18,053	17,333	13,603	13,425
西1丁目	11,086	11,634	10,376	10,231
創成川東	15,083	14,071	10,430	8,856
募集面積 (坪)	25,461	8,129	3,756	1,439
募集棟数	61	51	60	44

※ 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