

オフィスマーケット

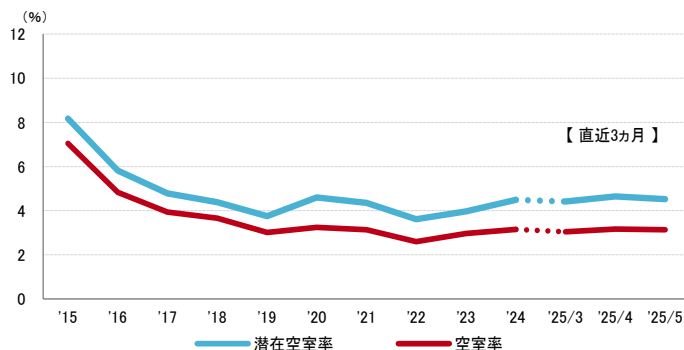
2025年5月末現在および各年12月31日時点

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

空室率は前月比マイナス0.02ポイントの3.14%と、前月からほぼ横ばいとなった。市内での集約移転等により空室が生じた一方、分室開設や一時需要で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.13ポイントの4.52%だった。オフィス需要は幅広い業種で拡張等の前向きな動きが中心となっている。主要エリアの立地条件等の競争力が高いビルでは空室消化が進んでいる。

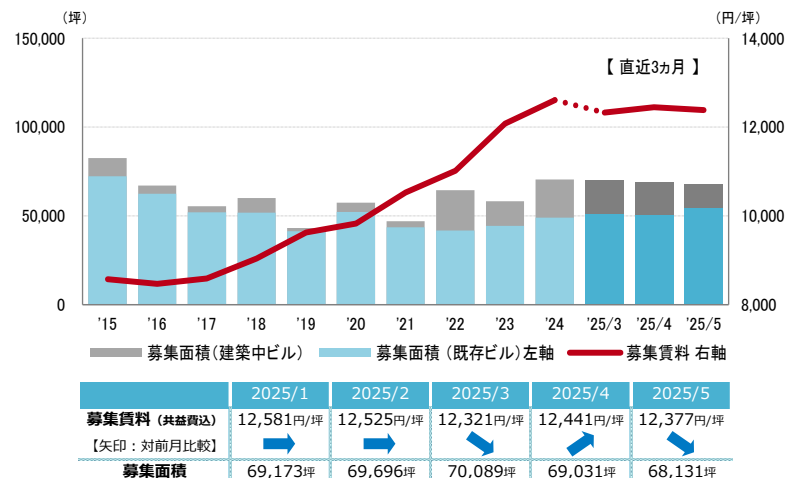
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）

募集賃料 前月から下落
12,000円/坪台半ばで推移

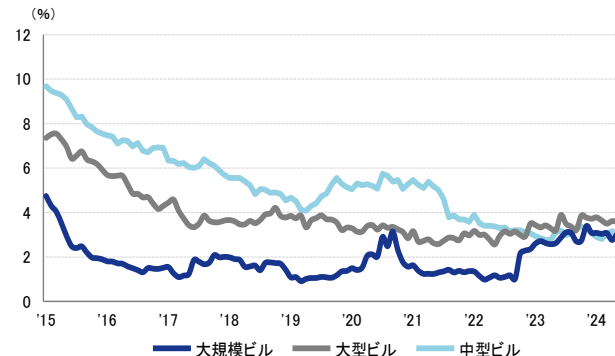
図表2

募集賃料は前月比マイナス64円/坪の12,377円/坪となった。前月から下落したものの、募集賃料は12,000円/坪台半ばで推移している。

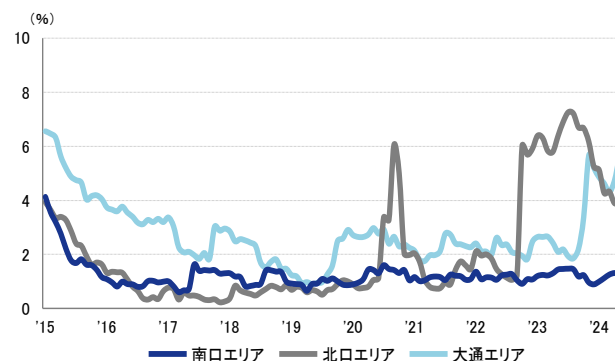
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



資料2 主要エリア空室率（全規模）



支店長の視点

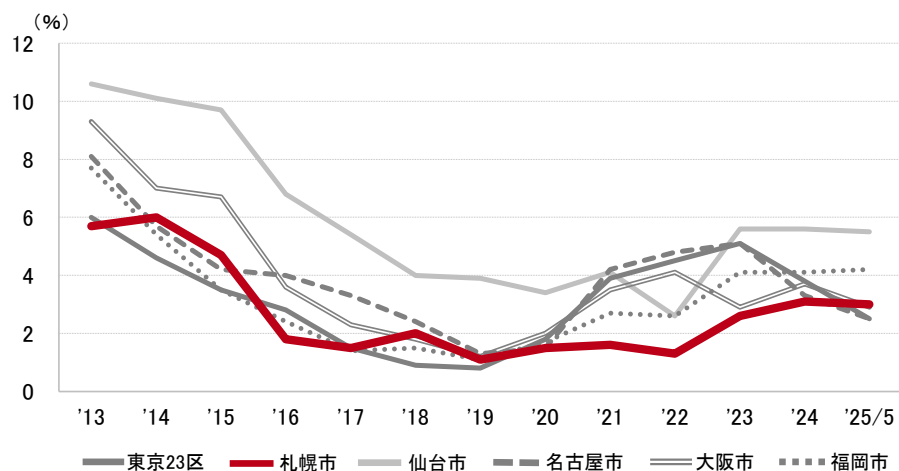
札幌市では2023年以降、毎年1万坪超の大量供給が続いている。大規模ビルが空室を抱えて竣工し、空室率に影響を及ぼすケースも見られるが、テナント誘致を目的に分割にも柔軟に対応するビルを中心に内定が進んでいる。コロナ禍前のような竣工前に満室となるマーケット環境ではないものの、2023年以降に竣工した大規模ビルの募集床ではテナント誘致の目途が付きつつある。

※ 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5月末現在および各年12月31日時点

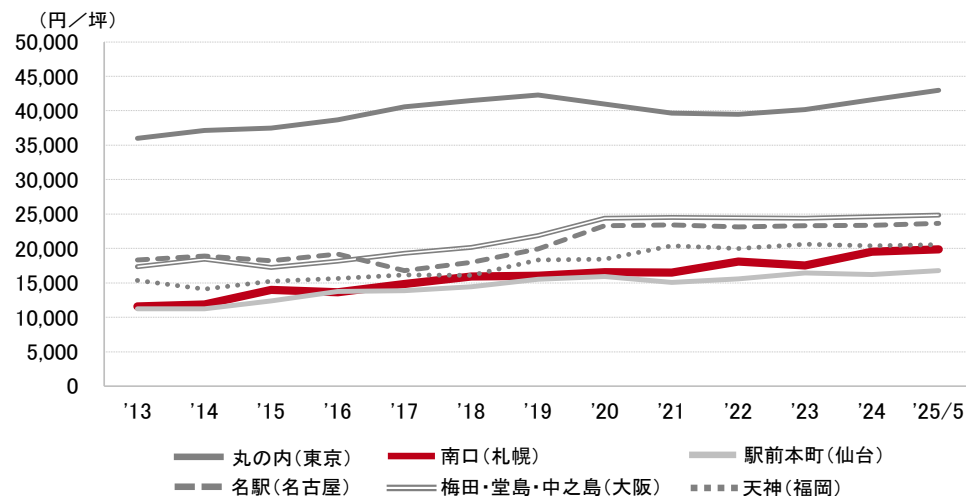
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.5 %	3.0 %	5.5 %	2.5 %	2.9 %	4.2 %



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)
42,943 円/坪	19,880 円/坪	16,758 円/坪	23,640 円/坪	24,844 円/坪	20,572 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	19,880	14,545	14,114	12,883
北口	18,917	16,367	14,708	15,823
大通	17,848	17,333	13,902	11,178
西1丁目	10,458	11,634	10,170	10,059
創成川東	15,083	14,071	9,884	8,504
募集面積（坪）	24,822	7,467	3,714	1,443
募集棟数	59	43	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）

※ 「―」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