

オフィスマーケット

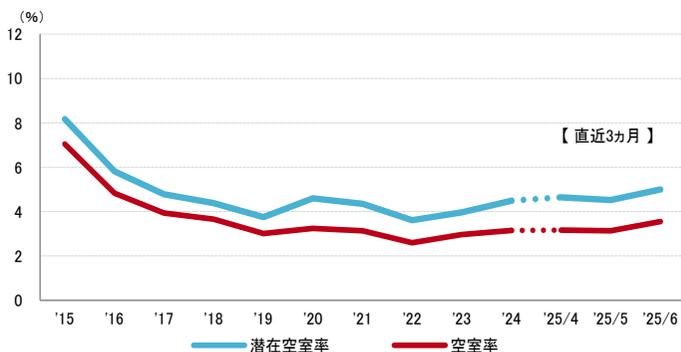
2025年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 空室を抱えた新築ビルにより上昇 「大規模」は2016年2月以来の4%台

図表1

空室率は前月比プラス0.41ポイントの3.55%となり、前月から上昇した。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因となっている。規模別では「大規模」が前月比プラス1.0ポイントと大幅に上昇し、2016年2月以来の4%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.48ポイントの5.00%だった。幅広い業種と面積帯において、年末までの移転を目指す動きが増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
空室率	3.09%	3.04%	3.16%	3.14%	3.55%
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↑
潜在空室率	4.63%	4.41%	4.65%	4.52%	5.00%

資料1 規模別空室率



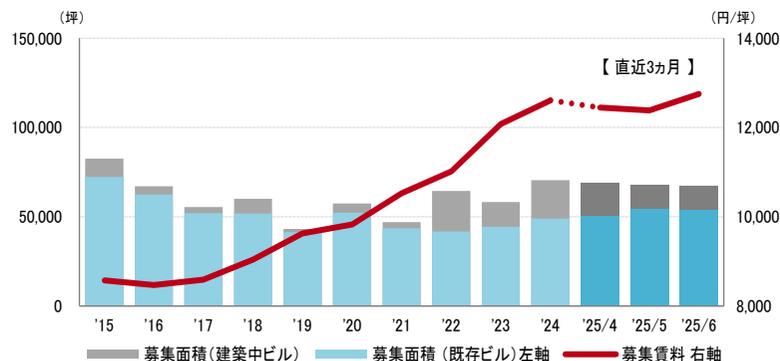
	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
大規模ビル	3.1%	2.8%	3.0%	3.0%	4.0%
大型ビル	3.5%	3.6%	3.6%	3.4%	3.1%
中型ビル	3.0%	3.2%	3.0%	3.1%	3.3%

募集賃料 前月から上昇 統計開始以来の最高値を再び更新

図表2

募集賃料は前月比プラス376円/坪の12,753円/坪となった。募集賃料は前月から上昇し、統計開始以来の最高値を再び更新している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
募集賃料 (円/坪)	12,525	12,321	12,441	12,377	12,753
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	↑
募集面積	69,696	70,089	69,031	68,131	66,993

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6
南口エリア	1.3%	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%
北口エリア	4.3%	3.9%	3.9%	3.9%	3.8%
大通エリア	4.3%	4.7%	5.5%	5.6%	4.9%

支店長の視点

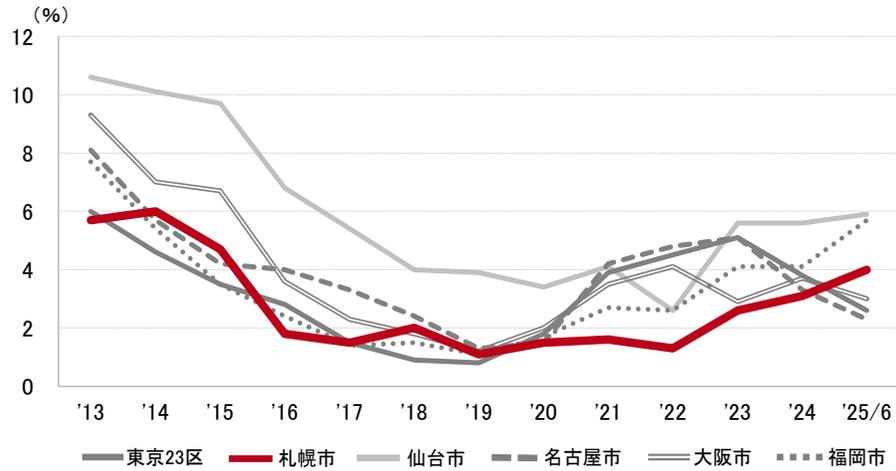
ヤマハセンター跡地の開発計画「ライラックスクエア」が6月に竣工した。1フロア面積900坪超と札幌市で最大のフロアプレート有する。電気・ガス等の供給が遮断された場合でも14日間は稼働できる非常用発電機や燃料タンクを備える等、BCP対策も最高水準となっている。大口の面積帯を必要とする複数社が検討中であり、竣工したことで物件見学が容易になり、今後更にテナントの引き合いが増加すると期待される。

※ 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6月末現在および各年12月31日時点

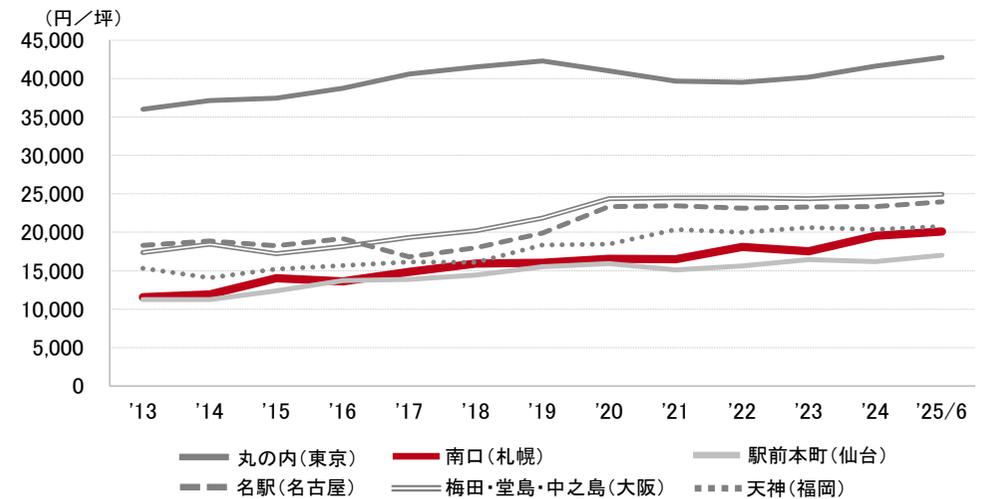
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.6%	4.0%	5.9%	2.3%	3.0%	5.7%



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)
42,758 円/坪	20,110 円/坪	17,020 円/坪	23,939 円/坪	24,933 円/坪	20,790 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	20,110	15,833	13,975	13,550
北口	18,250	16,367	14,994	15,823
大通	17,748	17,333	13,902	13,833
西1丁目	10,458	11,634	10,170	10,677
創成川東	15,083	14,433	9,884	9,835
募集面積 (坪)	23,727	7,622	4,006	1,394
募集棟数	59	44	61	43

※ 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