

## オフィスマーケット

2025年7月末現在および各年12月31日時点

## 空室率 ほぼ横ばい 「北口」は0.7ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの3.52%と、前月からほぼ横ばいとなった。売買により貸止めになっていたビルで募集が再開された一方、新築・築浅ビルで空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。エリア別では「北口」が前月比マイナス0.7ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.11ポイントの4.89%だった。

業種・面積帯を問わず拡張等の前向きな需要が中心で、物件見学を含めテナントの移転に向けた動きは活発な状況となっている。

## 募集賃料 前月から小幅な上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

図表2

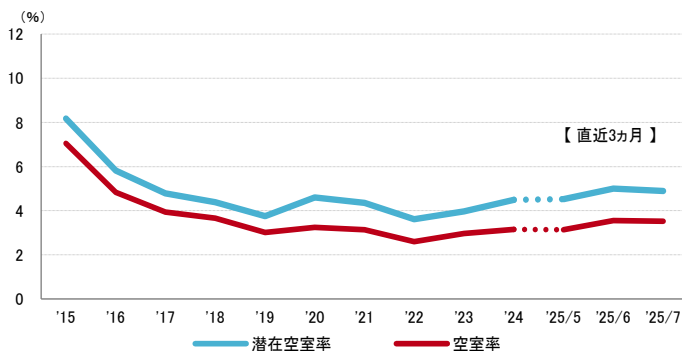
募集賃料は前月比プラス46円/坪の12,799円/坪となった。募集賃料は前月から小幅に上昇し、統計開始以来の最高値更新が続いている。

## 支店長の視点

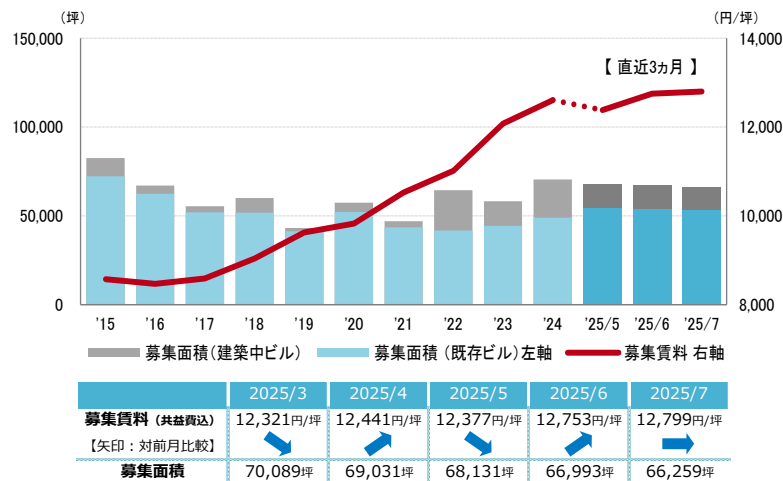
南口エリアの大規模ビル「ヒューリックスクエア札幌」が2期工事の竣工を9月に予定している。地上20階建てのオフィス・ホテル・商業施設からなる複合ビルで、札幌駅前通地下歩行空間（チカホ）に直結し、抜群の立地を誇る。竣工を間近に控え引き合いも増えており、移転を検討するテナントの注目度が高い。

※ 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

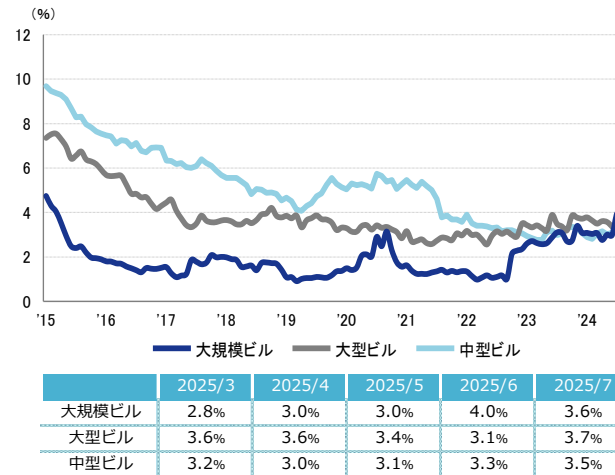
図表1 空室率&amp;潜在空室率（全規模）



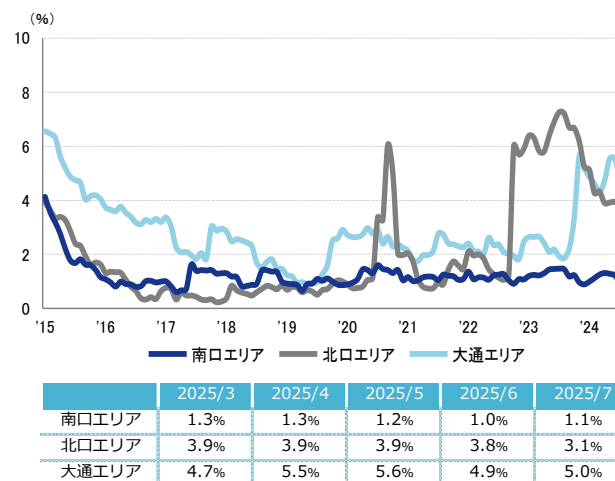
図表2 募集賃料&amp;募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



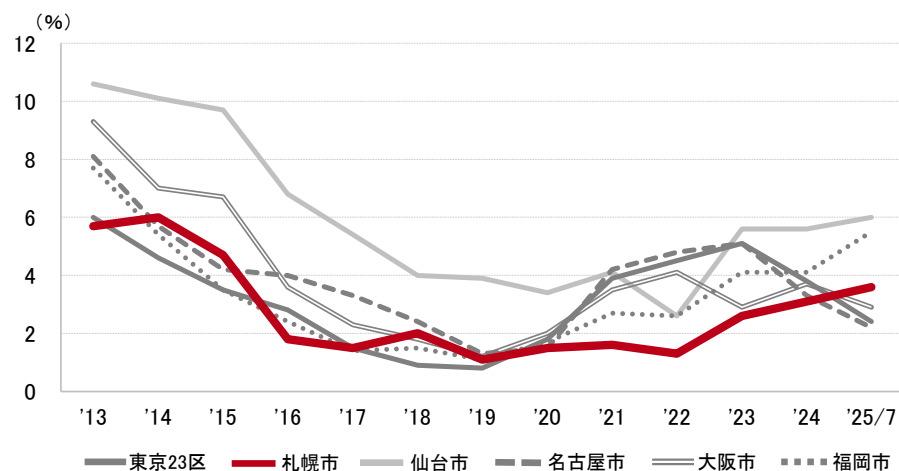
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2025年7月末現在および各年12月31日時点

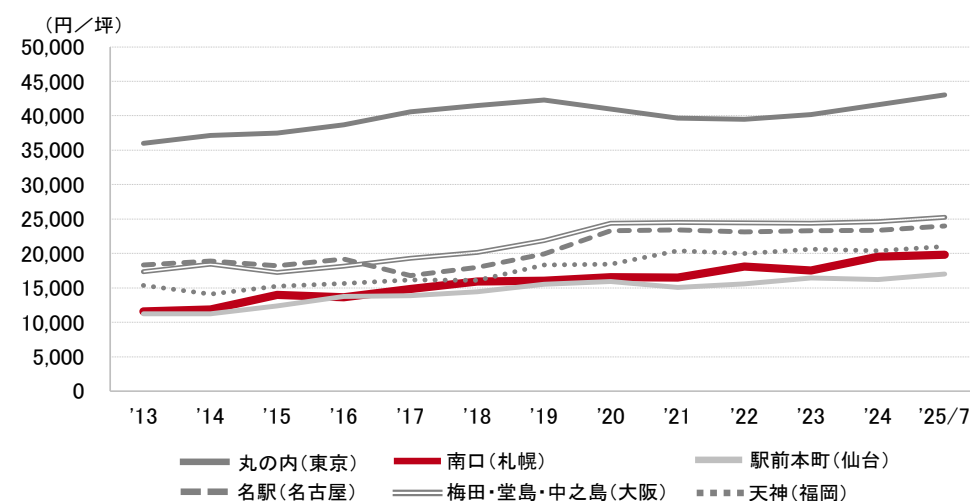
### 空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

| 東京23区 | 札幌市   | 仙台市   | 名古屋市  | 大阪市   | 福岡市   |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2.4 % | 3.6 % | 6.0 % | 2.2 % | 2.9 % | 5.5 % |



### 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）     |
|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| 43,043 円/坪 | 19,825 円/坪 | 17,020 円/坪 | 23,965 円/坪 | 25,221 円/坪    | 20,990 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 | 15,923 | 13,850 | 15,663 |
| 北口      | 18,250 | 16,367 | 14,994 | 13,913 |
| 大通      | 17,748 | 17,385 | 14,787 | 14,375 |
| 西11丁目   | 10,458 | 11,338 | 10,068 | 9,643  |
| 創成川東    | 16,600 | 14,433 | 10,057 | 10,253 |
| 募集面積（坪） | 22,261 | 8,118  | 4,084  | 1,286  |
| 募集棟数    | 59     | 45     | 59     | 41     |

※ 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