

オフィスマーケット

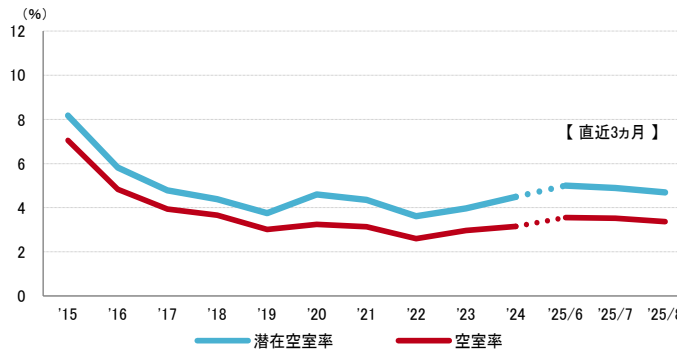
2025年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下
「北口」は2023年以來で3%を下回る

図表1

空室率は前月比マイナス0.15ポイントの3.37%と、前月から小幅に低下した。新築・築浅ビルを中心に、拠点増設や自社ビルからの移転等で空室消化が進んだことが主な低下要因となっている。エリア別では「北口」が2023年以來で3%を下回った。潜在空室率は前月比マイナス0.19ポイントの4.70%だった。主要エリアでの建替えに伴う移転需要もあり、オフィス需要は幅広い業種で活発な状態が続いている。

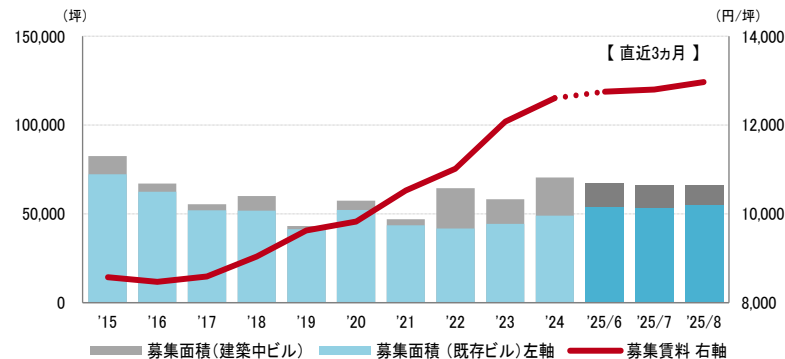
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）

募集賃料 3カ月連続の上昇
統計開始以來の最高値更新が継続

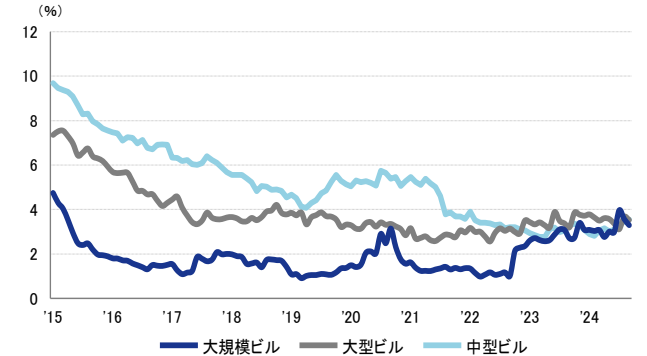
図表2

募集賃料は前月比プラス164円/坪の12,963円/坪と、3カ月連続の上昇となった。統計開始以來の最高値更新が継続し、13,000円/坪台が目前に迫っている。

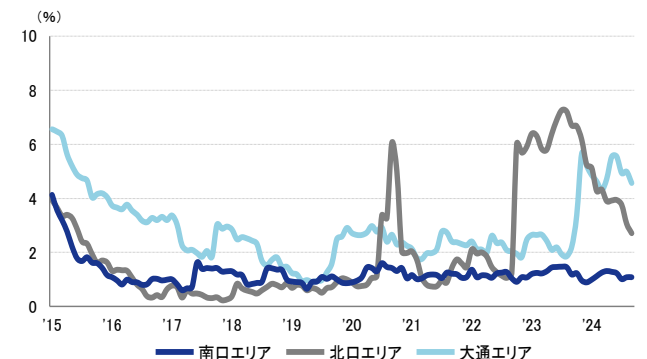
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



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

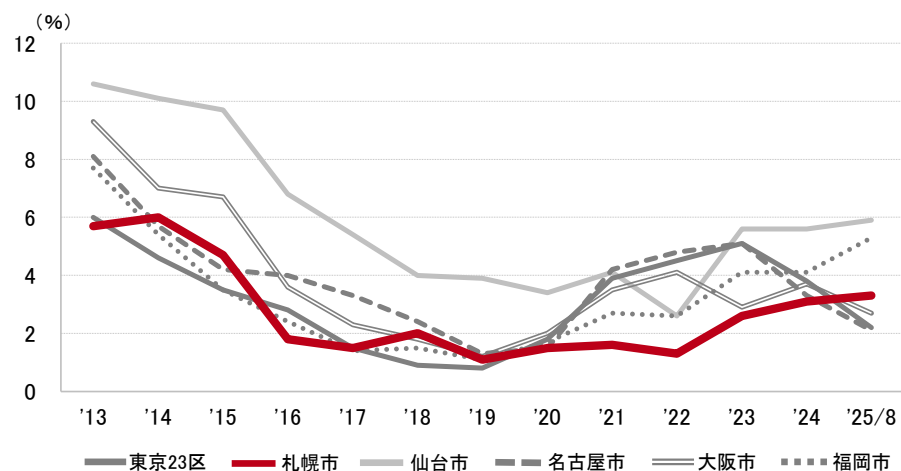
大通エリアの「(仮)大通西4南地区再開発」が2025年10月の着工、2029年8月に竣工予定と発表された。「道銀ビルディング」と「新大通ビルディング」の一体的再開発計画であり、トップクラスの立地評価を誇る。オフィス・ホテル・商業施設からなる地上36階、地下3階の高層ビルで話題性もあり、新たなランドマークビルの一つになるとみられる。

※ 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8月末現在および各年12月31日時点

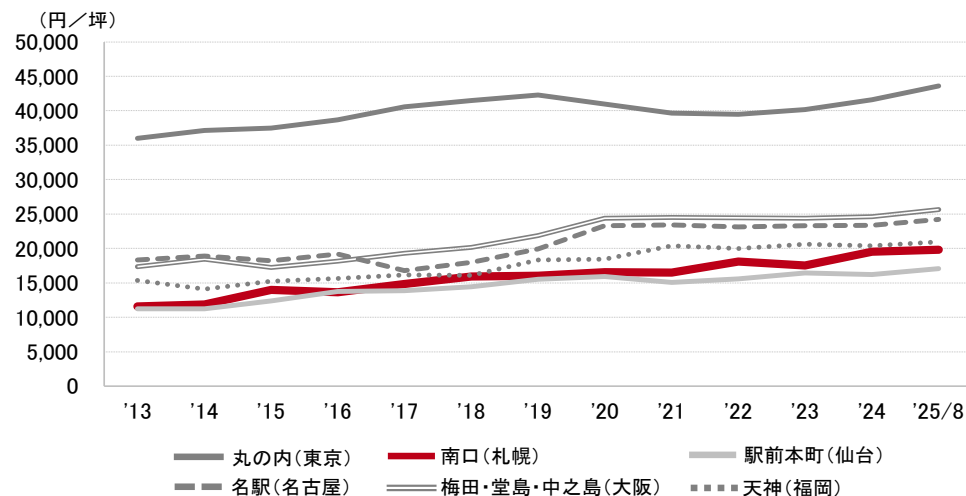
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.2 %	3.3 %	5.9 %	2.1 %	2.7 %	5.3 %



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）
43,609 円/坪	19,825 円/坪	17,070 円/坪	24,190 円/坪	25,664 円/坪	20,972 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	14,785	10,010
大通	18,789	16,863	14,132	14,100
西11丁目	9,950	10,958	11,023	9,839
創成川東	16,600	15,300	10,679	10,253
募集面積（坪）	21,875	8,552	4,480	1,183
募集棟数	55	49	62	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）

※ 「―」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