

オフィスマーケット

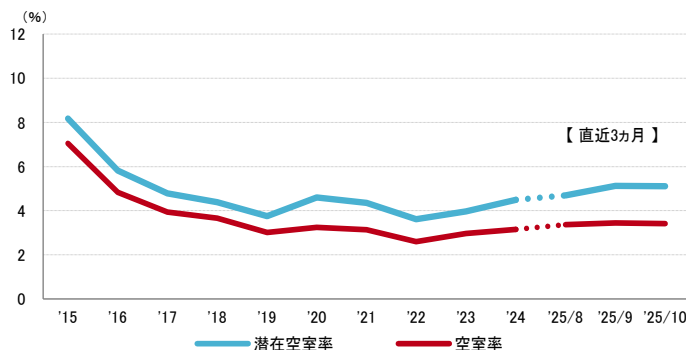
2025年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下
オフィス需要は活発な状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.04ポイントの3.41%と、前月から小幅な低下となった。新築ビルへ移転したテナントの二次空室が生じた一方、館内増床や一時需要等で空室消化が進み、前月からはわずかな動きとなった。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの5.11%となり、前月からほぼ横ばいだった。オフィス需要は幅広い業種で活発な状況となっており、比較的大口の需要も増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



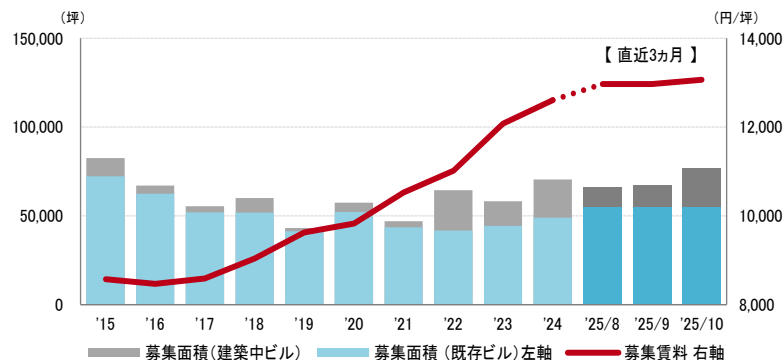
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
空室率	3.55%	3.52%	3.37%	3.45%	3.41%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
潜在空室率	5.00%	4.89%	4.70%	5.12%	5.11%

募集賃料 5ヵ月連続の上昇
統計開始以来の最高値更新

図表2

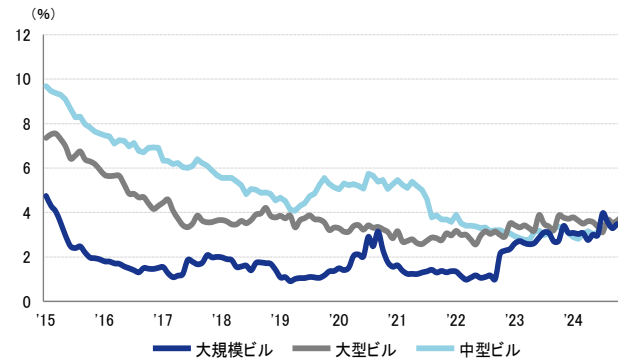
募集賃料は前月比プラス93円／坪の13,060円／坪と、5ヵ月連続の上昇となり、統計開始以来の最高値更新が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



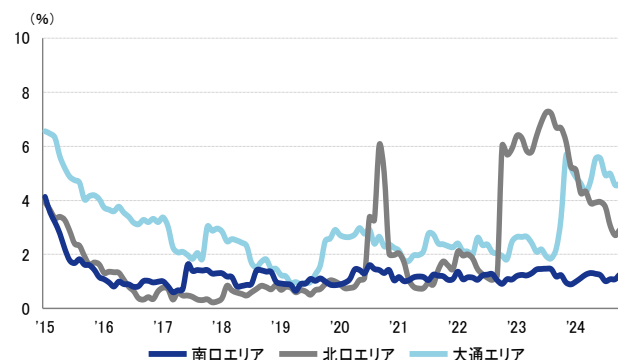
	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
募集賃料（共益費込）	12,753円/坪	12,799円/坪	12,963円/坪	12,967円/坪	13,060円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	66,993坪	66,259坪	66,297坪	67,253坪	76,946坪

資料1 規模別空室率



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
大規模ビル	4.0%	3.6%	3.3%	3.5%	3.4%
大型ビル	3.1%	3.7%	3.5%	3.6%	3.9%
中型ビル	3.3%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/6	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10
南口エリア	1.0%	1.1%	1.1%	1.3%	1.2%
北口エリア	3.8%	3.1%	2.7%	2.9%	2.8%
大通エリア	4.9%	5.0%	4.6%	4.6%	4.9%

支店長の視点

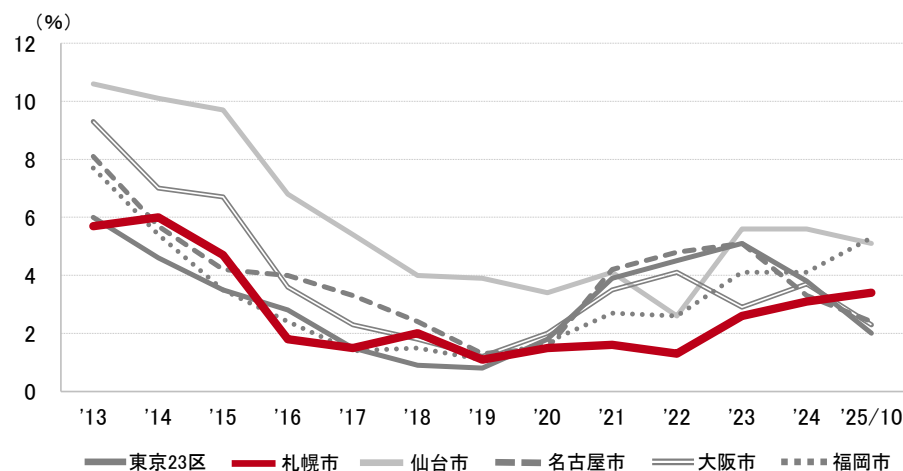
2026年6月に竣工予定の「アーバンネット札幌リンクタワー」ではテナントの成約が順調に進んでいる。地下歩道に直結し、1フロア面積が約530坪の大規模ビルとなる。移転を検討するテナントの関心は高く、統合や建替えに伴う移転等の大口需要を吸収し、高い内定率での竣工が期待される。高価格帯ビルはテナント誘致に時間を要する傾向にある中、当該ビルでは成約が進んでおり、好調なテナント需要を示している。

※ 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10月末現在および各年12月31日時点

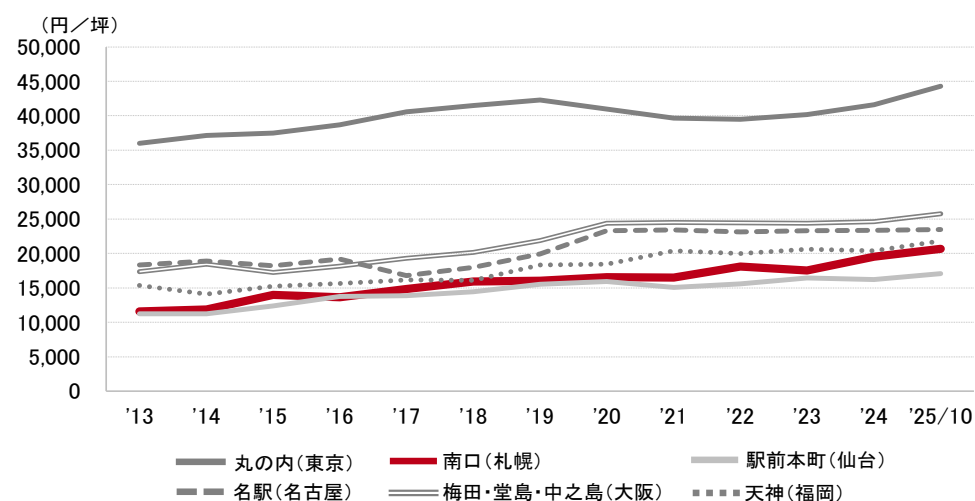
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2.0 %	3.4 %	5.1 %	2.4 %	2.3 %	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)
44,270 円/坪	20,690 円/坪	17,074 円/坪	23,459 円/坪	25,777 円/坪	21,797 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	20,690	17,000	15,389	15,663
北口	18,800	16,367	13,937	10,010
大通	18,750	17,379	14,495	15,000
西1丁目	11,950	11,784	11,638	9,435
創成川東	16,600	13,831	10,760	8,945
募集面積（坪）	32,646	9,009	3,971	1,095
募集棟数	56	47	59	38

※ 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