

## オフィスマーケット

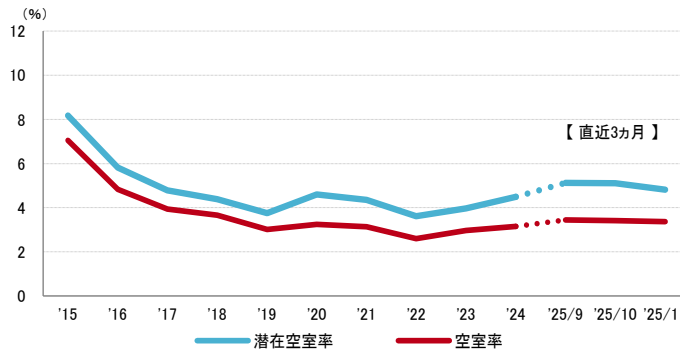
2025年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 2カ月連続で小幅な低下 「北口」は1.2ポイントの大幅な上昇

図表1

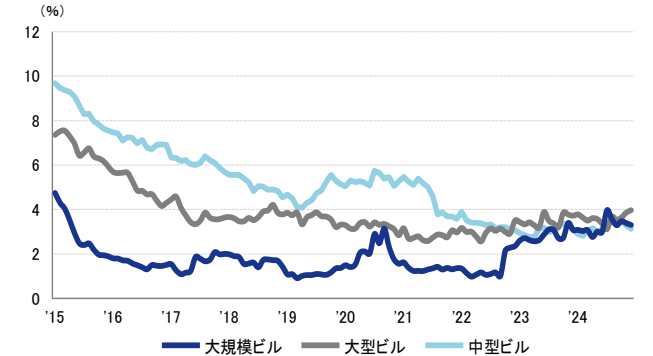
空室率は前月比マイナス0.05ポイントの3.36%と、2カ月連続で小幅な低下となった。主要エリアでの拡張移転や新規開設等で空室消化が進んでいる。エリア別では「北口」が前月比プラス1.2ポイントと大幅に上昇し、9カ月ぶりで4%台となった。潜在空室率は前月比マイナス0.30ポイントの4.81%だった。オフィス需要は小口の面積帯が中心となっており、年度末までの移転を目指すテナントの動きが多い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
空室率	3.52%	3.37%	3.45%	3.41%	3.36%
【矢印：対前月比較】	→	↓	→	→	→
潜在空室率	4.89%	4.70%	5.12%	5.11%	4.81%

資料1 規模別空室率



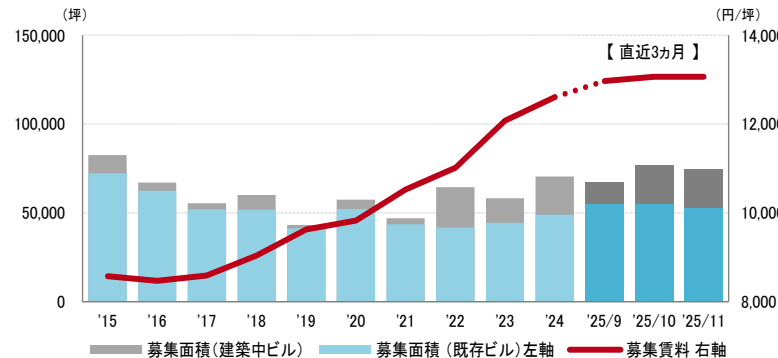
	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
大規模ビル	3.6%	3.3%	3.5%	3.4%	3.3%
大型ビル	3.7%	3.5%	3.6%	3.9%	4.0%
中型ビル	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%	3.1%

### 募集賃料 6カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が継続

図表2

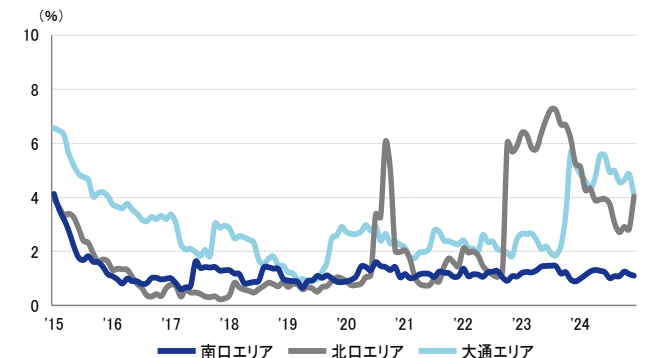
募集賃料は前月比プラス6円/坪の13,066円/坪と、6カ月連続の上昇となった。統計開始以来の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
募集賃料 (共益費込)	12,799円/坪	12,963円/坪	12,967円/坪	13,060円/坪	13,066円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	↑
募集面積	66,259坪	66,297坪	67,253坪	76,946坪	74,343坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11
南口エリア	1.1%	1.1%	1.3%	1.2%	1.1%
北口エリア	3.1%	2.7%	2.9%	2.8%	4.0%
大通エリア	5.0%	4.6%	4.6%	4.9%	4.1%

#### 支店長の視点

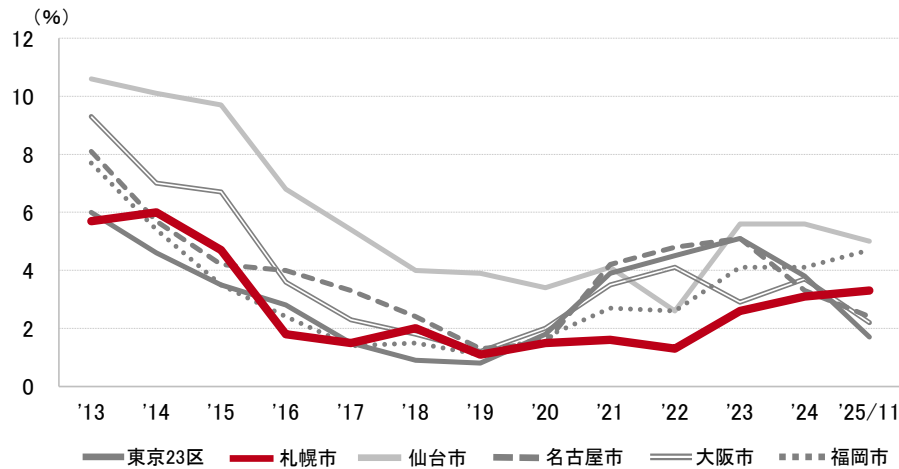
今年9月に竣工した北口エリアの大型ビル「MipLa札幌駅前」は、ホテルライクな共用部に加え、テナント専用のマルチパーパスルーム（リフレッシュルーム）や屋上テラスといったアメニティを備えている。札幌駅至近の立地に加え、これらがテナント誘致のセールスポイントとなっており、アメニティを充実させるビルは今後も増えるとみられる。

※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11月末現在および各年12月31日時点

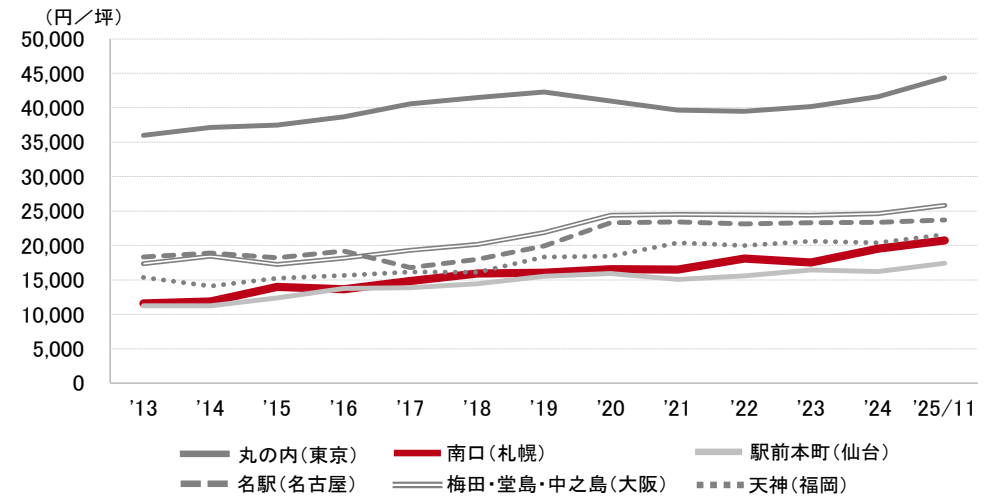
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.7%	3.3%	5.0%	2.4%	2.2%	4.7%



## 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)
44,324 円/坪	20,739 円/坪	17,395 円/坪	23,709 円/坪	25,838 円/坪	21,567 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	20,739	17,222	15,250	15,221
北口	18,800	15,886	13,903	10,063
大通	18,750	17,379	14,074	13,857
西1丁目	11,950	10,783	11,715	9,435
創成川東	16,800	13,831	10,392	8,959
募集面積 (坪)	31,671	7,747	3,672	1,146
募集棟数	57	47	54	40

※ 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