

### オフィスマーケット

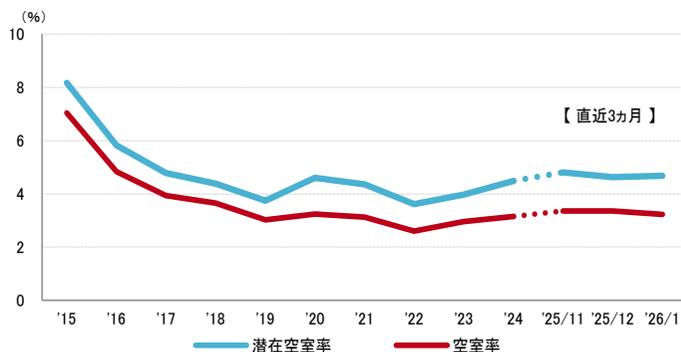
2026年1月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 小幅に低下 「北口」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

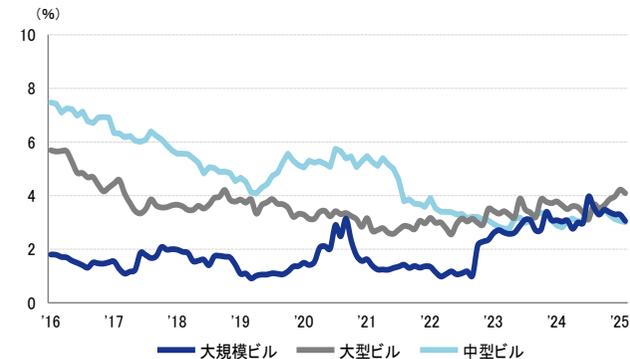
空室率は前月比マイナス0.13ポイントの3.23%となり、前月から小幅に低下した。主要エリアの新築・築浅ビルを中心に空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「北口」は前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比プラス0.05ポイントの4.68%だった。オフィス需要は拡張移転等の前向きな動きが中心となっている一方、新築ビルではリーシング活動に時間を要する傾向が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
空室率	3.45%	3.41%	3.36%	3.36%	3.23%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↓
潜在空室率	5.12%	5.11%	4.81%	4.63%	4.68%

資料1 規模別空室率



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
大規模ビル	3.5%	3.4%	3.3%	3.3%	3.1%
大型ビル	3.6%	3.9%	4.0%	4.2%	4.1%
中型ビル	3.5%	3.3%	3.1%	3.1%	3.0%

#### 募集賃料 前月からわずかに下落 13,000円/坪前半で推移

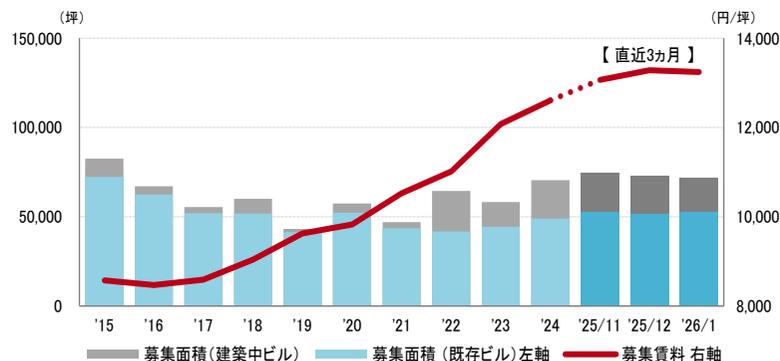
図表2

募集賃料は前月比マイナス47円/坪の13,236円/坪となった。8カ月ぶり下落したものわずかな動きに止まっており、賃料は13,000円/坪前半で推移している。

#### 支店長の視点

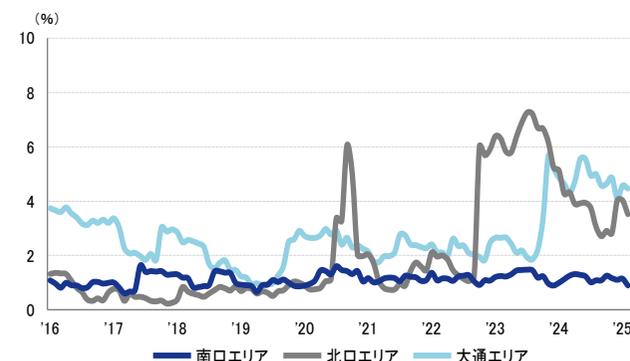
大通公園地区で建築中の複合ビルの名称が「SAPPORO ONE」に決定した。地上36階地下3階建ての高層ビルで、2029年8月の完成を目指している。7～26階がオフィスとなり1フロア面積571坪のフロアプレートを誇る。4階と27～35階にはラグジュアリーホテル「パークハイアット」、低層階は商業施設が入居予定で、オフィスワーカーだけでなく市民の注目度も高い。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
募集賃料（共益費込）	12,967円/坪	13,060円/坪	13,066円/坪	13,283円/坪	13,236円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↑	→
募集面積	67,253坪	76,946坪	74,343坪	72,731坪	71,959坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

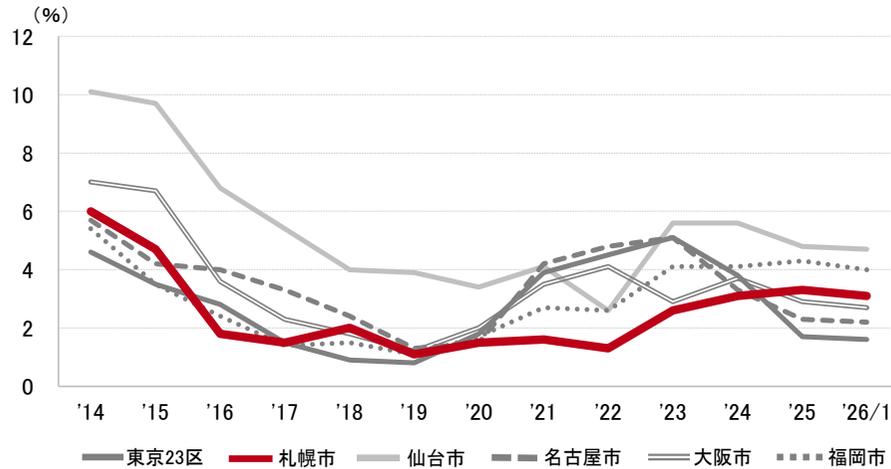


	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1
南口エリア	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%	0.9%
北口エリア	2.9%	2.8%	4.0%	4.0%	3.5%
大通エリア	4.6%	4.9%	4.1%	4.6%	4.5%

2026年1月末現在および各年12月31日時点

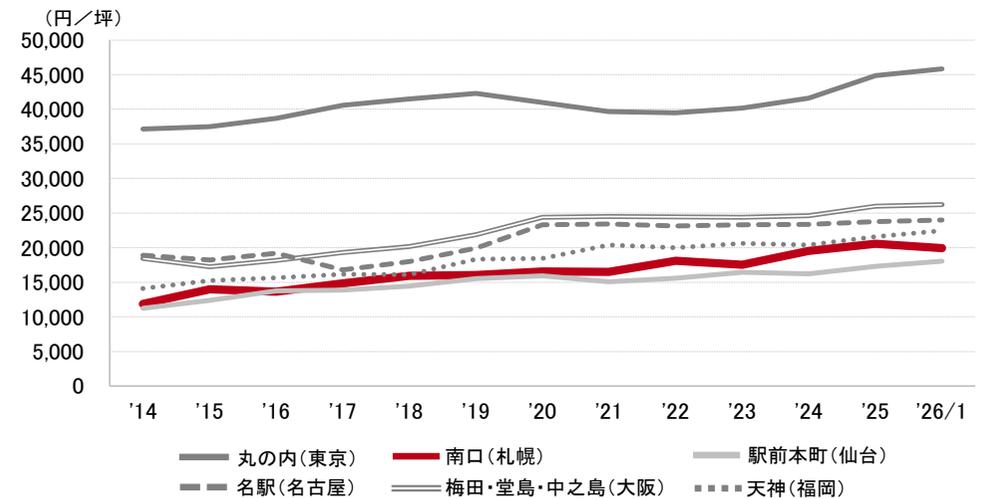
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.1%	4.7%	2.2%	2.7%	4.0%



### 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)
45,850 円/坪	19,922 円/坪	18,028 円/坪	23,989 円/坪	26,224 円/坪	22,419 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	19,922	17,231	15,112	15,221
北口	18,556	16,667	14,046	9,095
大通	18,758	17,683	12,252	13,214
西1丁目	12,633	12,100	11,926	9,769
創成川東	16,333	14,359	10,575	13,019
募集面積 (坪)	29,338	7,795	3,872	1,263
募集棟数	57	45	59	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