

### オフィスマーケット

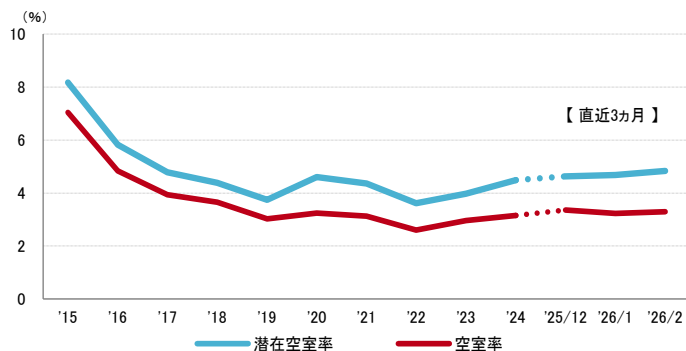
2026年2月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 小幅な上昇 「南口」は0.8ポイントの大幅な上昇

図表1

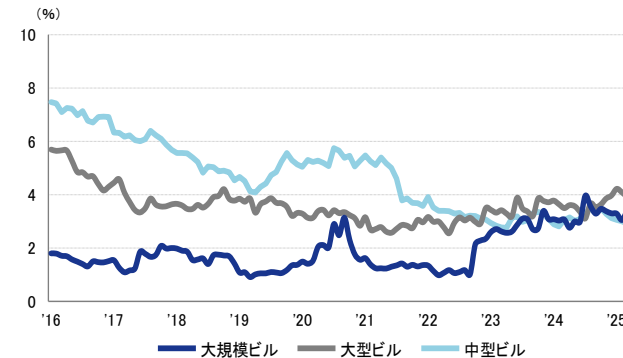
空室率は前月比プラス0.07ポイントの3.30%となり、前月から小幅に上昇した。新築ビルがまとまった面積の空室を抱えて竣工し、主な上昇要因となっている。エリア別では「南口」が前月比プラス0.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.16ポイントの4.84%だった。オフィス需要は幅広い業種において小口の面積帯が中心となっている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
空室率	3.41%	3.36%	3.36%	3.23%	3.30%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	→
潜在空室率	5.11%	4.81%	4.63%	4.68%	4.84%

資料1 規模別空室率



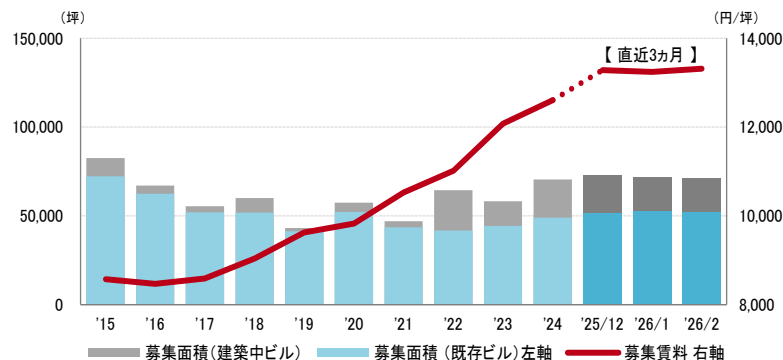
	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
大規模ビル	3.4%	3.3%	3.3%	3.1%	3.4%
大型ビル	3.9%	4.0%	4.2%	4.1%	3.9%
中型ビル	3.3%	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%

#### 募集賃料 前月から上昇 統計開始以来の最高値更新

図表2

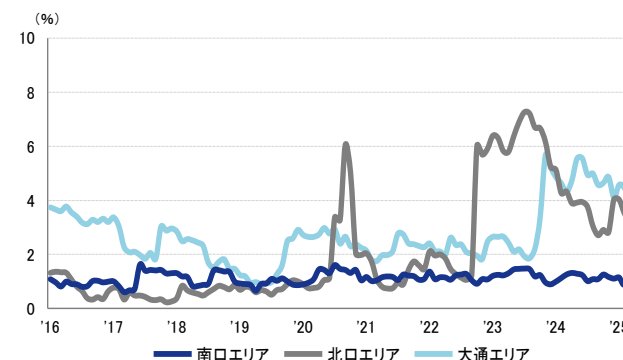
募集賃料は前月比プラス79円/坪の13,315円/坪となり、前月から上昇した。賃料は統計開始以来の最高値を更新している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
募集賃料 (共益費込)	13,060円/坪	13,066円/坪	13,283円/坪	13,236円/坪	13,315円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	→	↑
募集面積	76,946坪	74,343坪	72,731坪	71,959坪	70,988坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2
南口エリア	1.2%	1.1%	1.1%	0.9%	1.7%
北口エリア	2.8%	4.0%	4.0%	3.5%	3.2%
大通エリア	4.9%	4.1%	4.6%	4.5%	4.0%

#### 支店長の視点

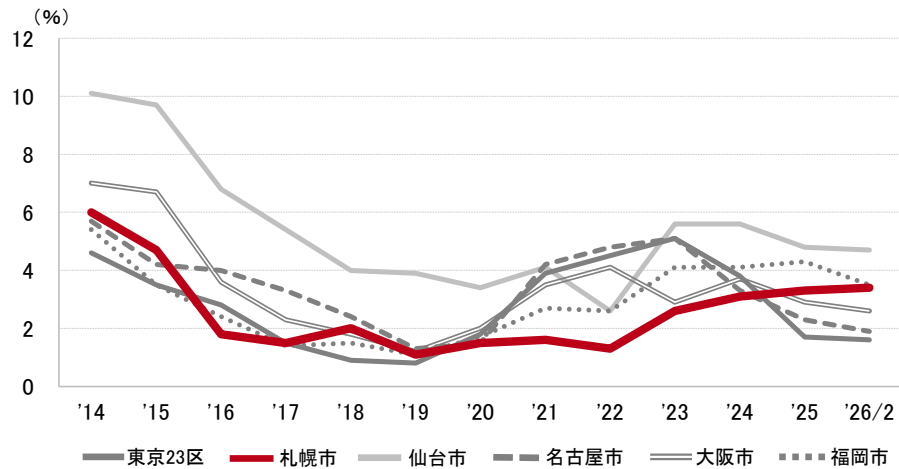
南口エリアでは2月に大規模ビル「S-BUILDING札幌大通北」が竣工した。4フロアが4または6分割済で、面積のバリエーションが豊富な点が特長となっている。全国的に建築工事が長期化する傾向にある中、予めオーナー側が分割工事を実施済みであることは、移転スケジュール面でテナント側のメリットになる。竣工したことで物件見学が容易になり、テナントの引き合いが増加すると期待される。

※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

2026年2月末現在および各年12月31日時点

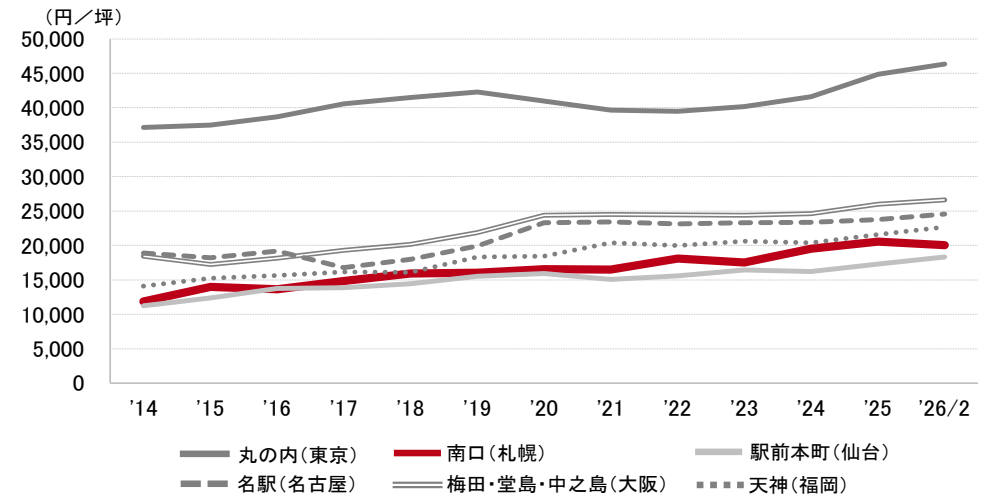
### 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.4%	4.7%	1.9%	2.6%	3.5%



### 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)
46,333 円/坪	20,060 円/坪	18,306 円/坪	24,570 円/坪	26,590 円/坪	22,677 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	20,060	16,786	15,360	15,241
北口	19,000	16,442	14,291	9,095
大通	18,766	17,000	12,877	13,931
西1丁目	12,633	12,243	11,926	9,756
創成川東	16,333	12,359	10,575	13,019
募集面積 (坪)	28,734	8,126	3,824	1,144
募集棟数	57	48	57	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)

※ 「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