

オフィスマーケット

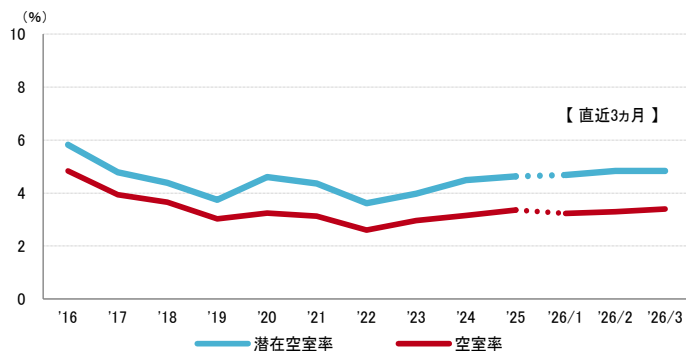
2026年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で小幅な上昇 「南口」は2016年4月以来の2%台

図表1

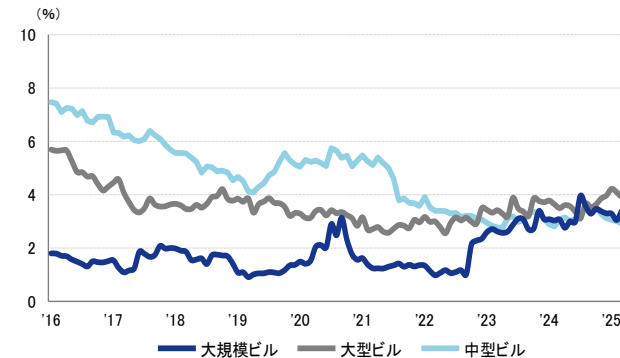
空室率は前月比プラス0.10ポイントの3.40%となり、前月から小幅に上昇した。自社ビルへの移転による空室や新築ビルに移転したテナントによる二次空室が現空となり、主な上昇要因となっている。エリア別では「南口」が2016年4月以来の2%台に上昇している。潜在空室率は前月から横ばいの4.84%だった。新築ビルではテナント誘致に時間を要する傾向にあり、フリーレント等のキャンペーンを実施するケースが増えている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
空室率	3.36%	3.36%	3.23%	3.30%	3.40%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	→	↑
潜在空室率	4.81%	4.63%	4.68%	4.84%	4.84%

資料1 規模別空室率



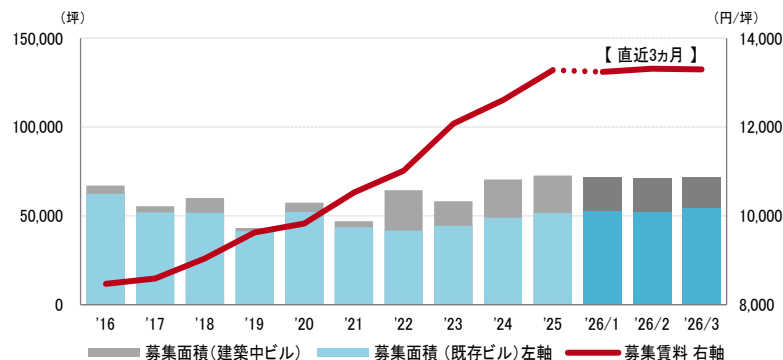
	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
大規模ビル	3.3%	3.3%	3.1%	3.4%	3.6%
大型ビル	4.0%	4.2%	4.1%	3.9%	4.0%
中型ビル	3.1%	3.1%	3.0%	2.9%	2.8%

募集賃料 前月からわずかに下落 13,000円/坪前半での横ばい傾向

図表2

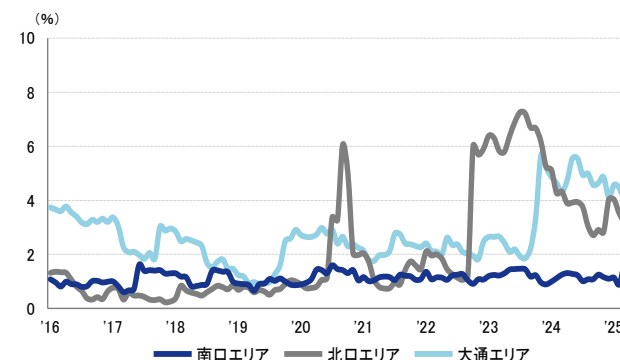
募集賃料は前月比マイナス18円/坪の13,297円/坪となった。前月から下落したもののわずかな動きに止まり、賃料は13,000円/坪前半での横ばい傾向が見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
募集賃料 (共益費込)	13,066円/坪	13,283円/坪	13,236円/坪	13,315円/坪	13,297円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↑	→
募集面積	74,343坪	72,731坪	71,959坪	70,988坪	71,645坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2025/11	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3
南口エリア	1.1%	1.1%	0.9%	1.7%	2.1%
北口エリア	4.0%	4.0%	3.5%	3.2%	3.0%
大通エリア	4.1%	4.6%	4.5%	4.0%	4.2%

支店長の視点

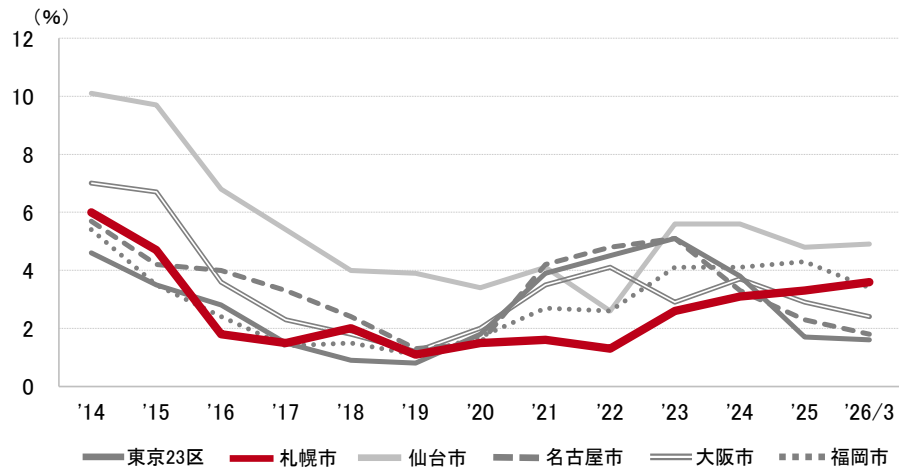
南口エリアでは4月に「THE VILLAGE SAPPORO」が竣工を迎える。札幌駅前通地下歩行空間（チカホ）に直結する立地評価の高い大規模ビルで、2階に共用ラウンジを備える。WeWorkが北海道で初出店することが発表され、内覧会も開催予定となっている。マーケットの注目を集めており、竣工を迎えることでテナント誘致が進むとみられる。

※ 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

2026年3月末現在および各年12月31日時点

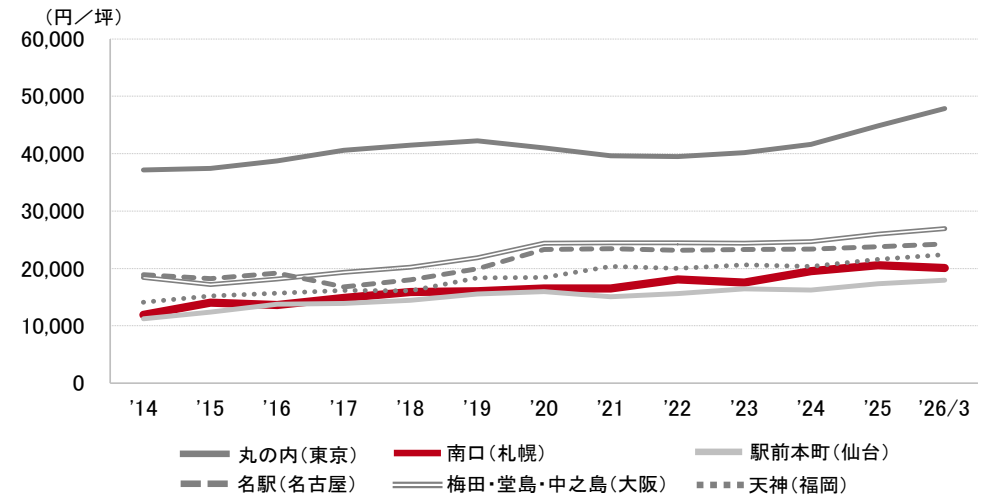
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.6%	4.9%	1.8%	2.4%	3.4%



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)
47,836 円/坪	20,095 円/坪	17,943 円/坪	24,271 円/坪	26,902 円/坪	22,416 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	20,095	16,542	14,304	13,793
北口	19,000	16,574	15,245	9,095
大通	18,783	17,769	14,153	13,664
西1丁目	12,633	12,243	12,309	9,454
創成川東	16,100	12,859	10,392	10,951
募集面積 (坪)	28,722	8,578	3,957	1,154
募集棟数	56	46	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)

※ 「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