

オフィスマーケット

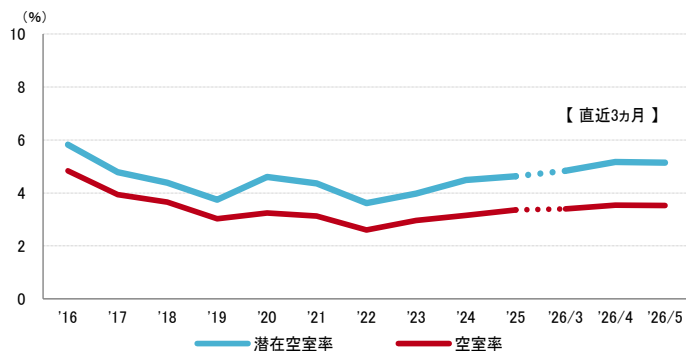
2026年5月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい オフィス需要は小口の面積帯が中心

図表1

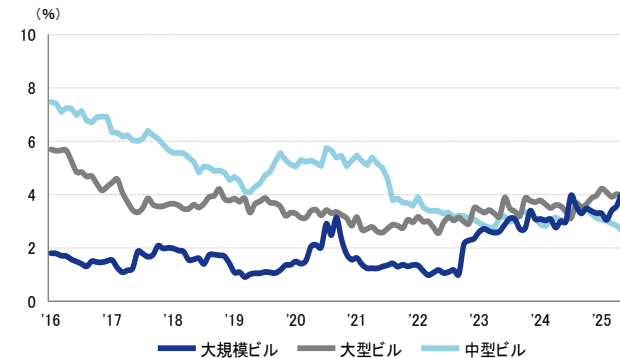
空室率は前月比マイナス0.01ポイントの3.53%となり、前月からほぼ横ばいだった。主要エリア内の縮小移転で空室が生じた一方、拡張やビルグレードアップ目的の移転等で空室床の消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの5.14%だった。
オフィス需要は小口の面積帯が中心で、新築ビルではテナント誘致に時間を要する傾向が続いている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
空室率	3.23%	3.30%	3.40%	3.54%	3.53%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	↑	→
潜在空室率	4.68%	4.84%	4.84%	5.17%	5.14%

資料1 規模別空室率



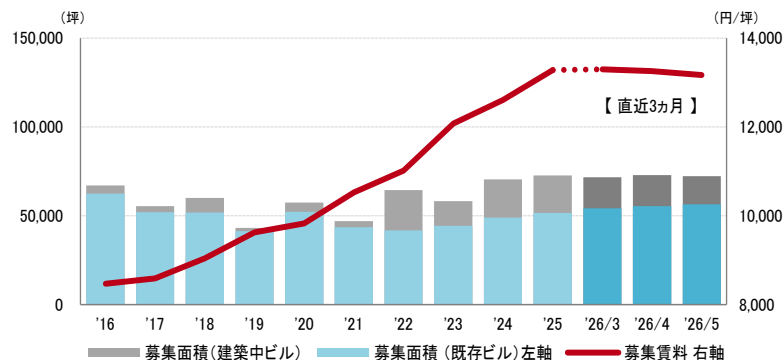
	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
大規模ビル	3.1%	3.4%	3.6%	4.0%	3.9%
大型ビル	4.1%	3.9%	4.0%	4.0%	4.1%
中型ビル	3.0%	2.9%	2.8%	2.6%	2.6%

募集賃料 3カ月連続の下落も小幅な動き 横ばい傾向が続く

図表2

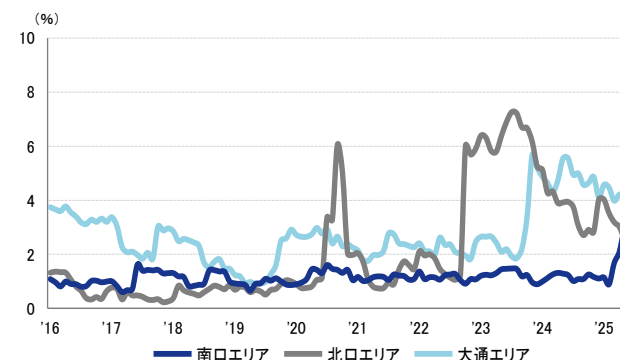
募集賃料は前月比マイナス90円/坪の13,163円/坪となった。3カ月連続で下落したものの小幅な動きであり、賃料は13,000円/坪台前半での横ばい傾向が続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集賃料 (円/坪)	13,236	13,315	13,297	13,253	13,163
【矢印：対前月比較】	→	↑	→	↓	↓
募集面積	71,959	70,988	71,645	72,829	72,252

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
南口エリア	0.9%	1.7%	2.1%	2.9%	2.7%
北口エリア	3.5%	3.2%	3.0%	2.6%	2.6%
大通エリア	4.5%	4.0%	4.2%	4.1%	4.5%

支店長の視点

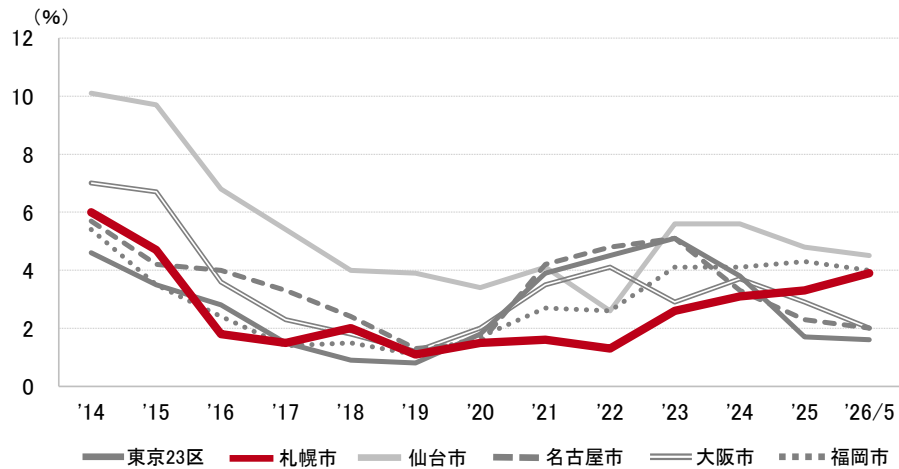
2026年4月竣工の「THE VILLAGE SAPPORO」にはWeWorkが北海道で初出店し、2027年4月に竣工予定の「札幌ダイビル」ではリージャスのプレミアムブランド「Signature」が北海道初の拠点をオープンする。新規開業や短期プロジェクト等の需要を集めるとみられる。サービスオフィスに対するテナント側の認知度の向上が背景にあり、既に他拠点で利用した実績があるケースも多いと考えられる。

※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5月末現在および各年12月31日時点

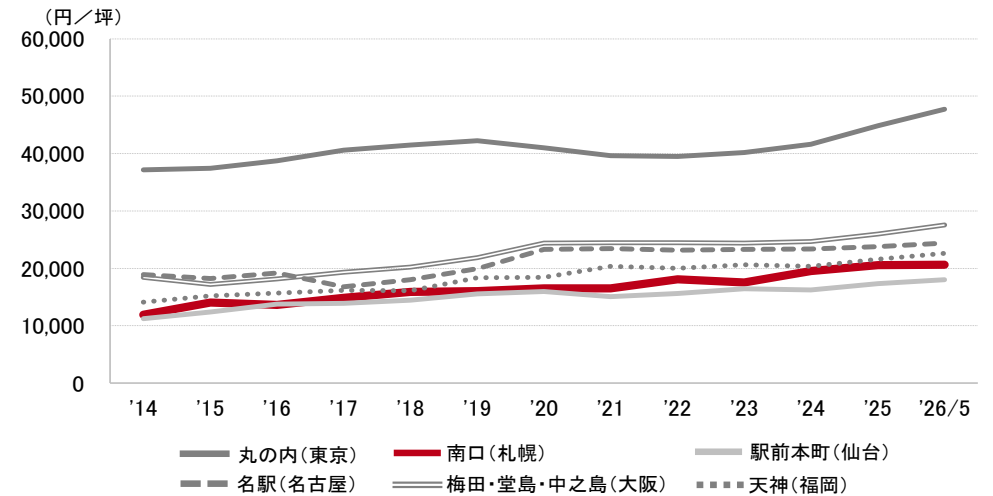
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.6%	3.9%	4.5%	2.0%	2.0%	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)
47,707 円/坪	20,628 円/坪	17,995 円/坪	24,428 円/坪	27,546 円/坪	22,643 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	20,628	18,125	14,614	15,241
北口	18,667	16,450	15,448	-
大通	19,590	17,192	13,714	13,631
西1丁目	12,633	12,522	12,186	10,703
創成川東	16,100	14,019	11,637	10,399
募集面積 (坪)	27,917	9,408	3,915	1,266
募集棟数	53	47	61	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)

※ 「-」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