

オフィスマーケット

2026年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅な低下
「大通」は0.6ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.12ポイントの3.41%となり、前月から小幅に低下した。大口の拡張移転で空室が消化されたことに加え、新築ビルが高稼働で竣工し、主な低下要因となっている。エリア別では「大通」が前月比マイナス0.6ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比プラス0.04ポイントの5.18%だった。幅広い業種において小口の需要が中心で、新築ビルでは引き続きリーシング活動に時間を要している。

募集賃料 4カ月連続の下落も小幅な動き
横ばい傾向が継続

図表2

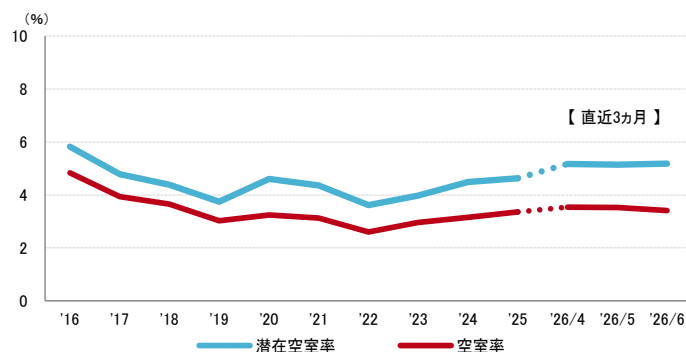
募集賃料は前月比マイナス48円/坪の13,115円/坪となった。4カ月連続の下落だがわずかな動きであり、13,000円/坪前半での横ばい傾向が継続している。

支店長の視点

HBC本社跡地の開発計画「アーバンネット札幌リンクタワー」が竣工した。地下歩道に直結したオフィス・ホテル・商業からなり、1フロア面積約530坪のフロアプレート誇る。南館にはインキュベーションオフィス、ホールを備え、特長的なアメニティとなっている。新築ビルはテナント誘致に時間を要する傾向にある中、大企業の集約・統合移転の受け皿となる規模とグレード感を備えており、高い内定率での竣工となった。

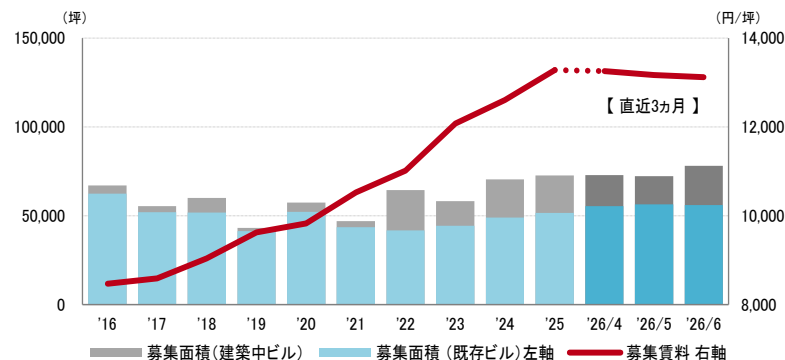
※ 空 室 率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※ 潜 在 空 室 率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



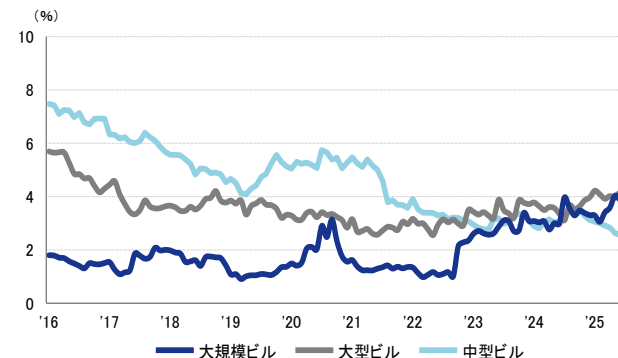
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
空室率	3.30%	3.40%	3.54%	3.53%	3.41%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	4.84%	4.84%	5.17%	5.14%	5.18%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



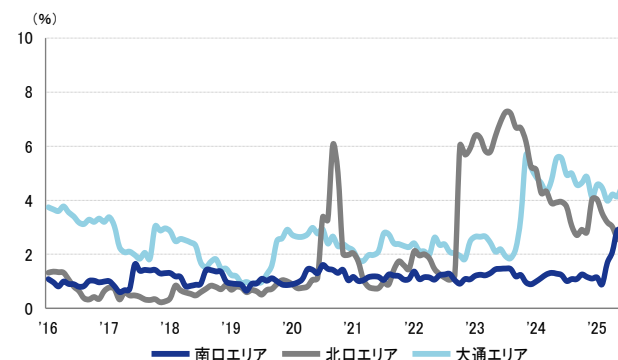
	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
募集賃料（円/坪）	13,315	13,297	13,253	13,163	13,115
募集面積（坪）	70,988	71,645	72,829	72,252	78,076
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→

資料1 規模別空室率



	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
大規模ビル	3.4%	3.6%	4.0%	3.9%	3.7%
大型ビル	3.9%	4.0%	4.0%	4.1%	3.7%
中型ビル	2.9%	2.8%	2.6%	2.6%	3.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

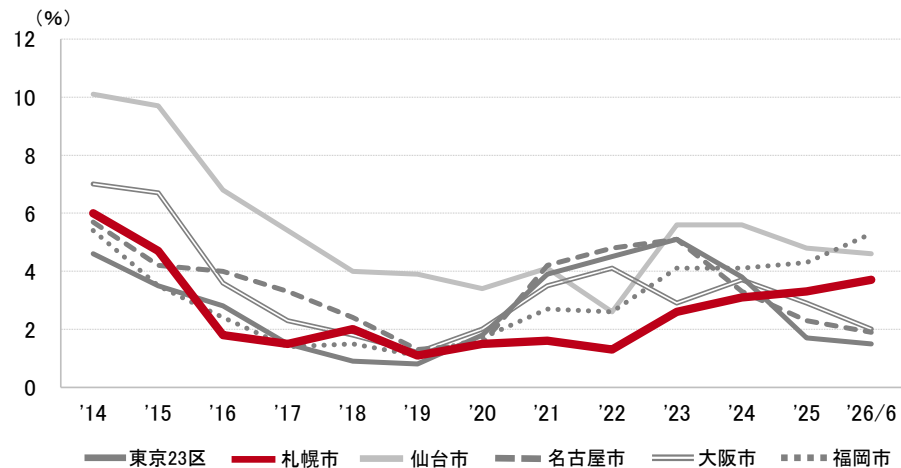


	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6
南口エリア	1.7%	2.1%	2.9%	2.7%	2.7%
北口エリア	3.2%	3.0%	2.6%	2.6%	2.8%
大通エリア	4.0%	4.2%	4.1%	4.5%	3.9%

2026年6月末現在および各年12月31日時点

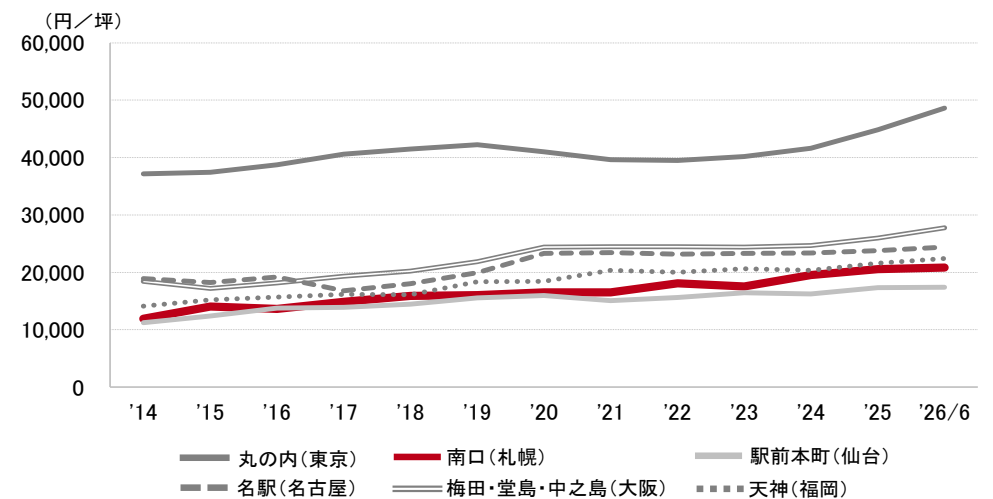
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.5 %	3.7 %	4.6 %	1.9 %	2.0 %	5.3 %



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)
48,623 円/坪	20,848 円/坪	17,395 円/坪	24,415 円/坪	27,746 円/坪	22,433 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	20,848	16,667	14,255	15,241
北口	19,143	16,436	15,163	-
大通	20,433	17,107	13,714	13,631
西1丁目	12,725	11,395	12,184	11,194
創成川東	16,100	14,019	11,637	10,305
募集面積（坪）	33,606	9,431	4,180	1,256
募集棟数	53	51	61	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）

※ 「－」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