

オフィスマーケット

2026年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月ぶりで小幅な上昇
「大型」は0.5ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.09ポイントの3.44%となり、4カ月ぶりで小幅に上昇した。部分解約や縮小移転により現空床が生じている。規模別では「大型」が前月比プラス0.5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0.06ポイントの5.67%だった。比較的まとまった面積帯においても、物件情報の問い合わせや物件見学が増えており、オフィス需要は活発化している。

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

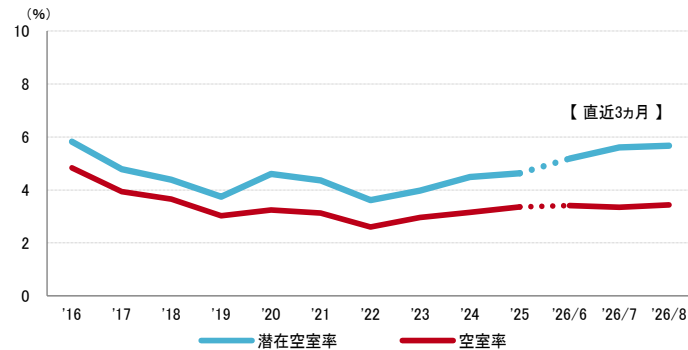
募集賃料は前月比マイナス73円／坪の13,194円／坪となった。前月から下落したもののわずかな動きに止まり、賃料は13,000円／坪前半での横ばい傾向が見られる。

支店長の視点

資産運用会社や金融スタートアップ向けのオフィス「FinGATE SAPPORO（フィンゲート札幌）」が大通エリアにオープンした。北海道と札幌市は金融・資産運用特区に認定されていることから、関連企業の集積や交流を活性化する狙いだ。札幌市側も力を入れていきたいとしており、今後、金融やグリーンTRANSフォーメーション（GX）関連のオフィス需要が増加することが期待される。

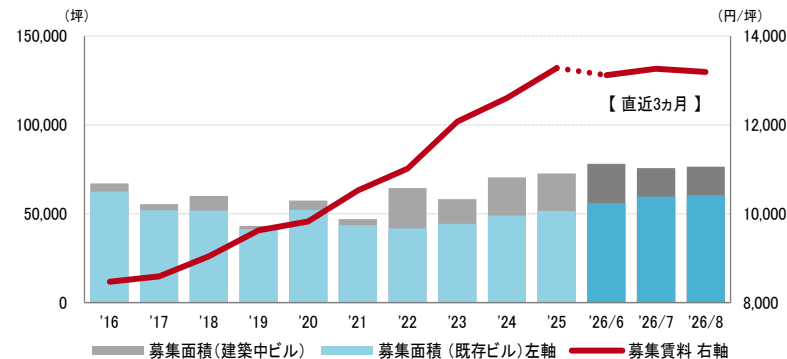
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



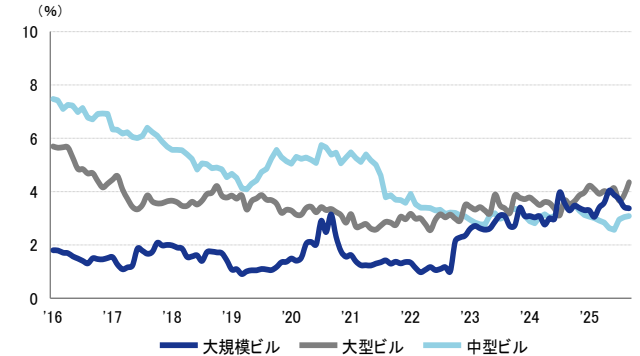
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
空室率	3.54%	3.53%	3.41%	3.35%	3.44%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↓	↓	↑
潜在空室率	5.17%	5.14%	5.18%	5.61%	5.67%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



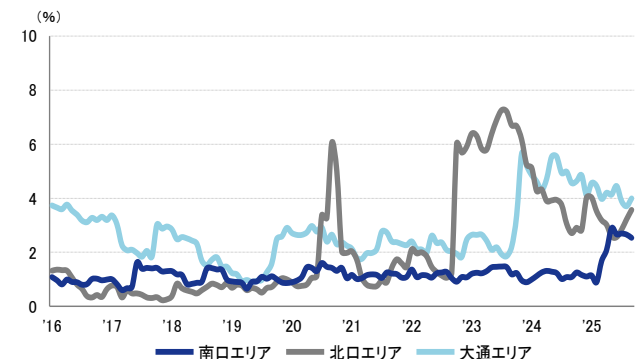
	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
募集賃料（円/坪）	13,253	13,163	13,115	13,267	13,194
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↑	↓
募集面積（坪）	72,829	72,252	78,076	75,644	76,561

資料1 規模別空室率



	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
大規模ビル	4.0%	3.9%	3.7%	3.4%	3.4%
大型ビル	4.0%	4.1%	3.7%	3.9%	4.4%
中型ビル	2.6%	2.6%	3.0%	3.0%	3.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）

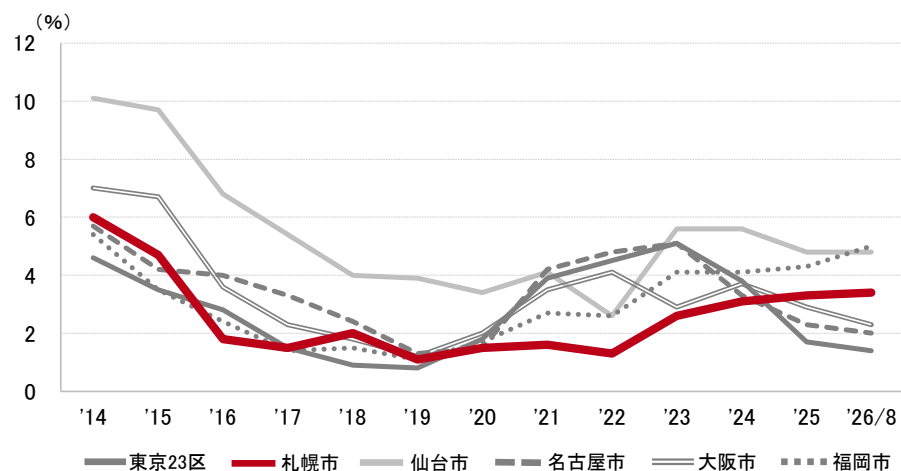


	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8
南口エリア	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%	2.5%
北口エリア	2.6%	2.6%	2.8%	3.2%	3.6%
大通エリア	4.1%	4.5%	3.9%	3.7%	4.0%

2026年8月末現在および各年12月31日時点

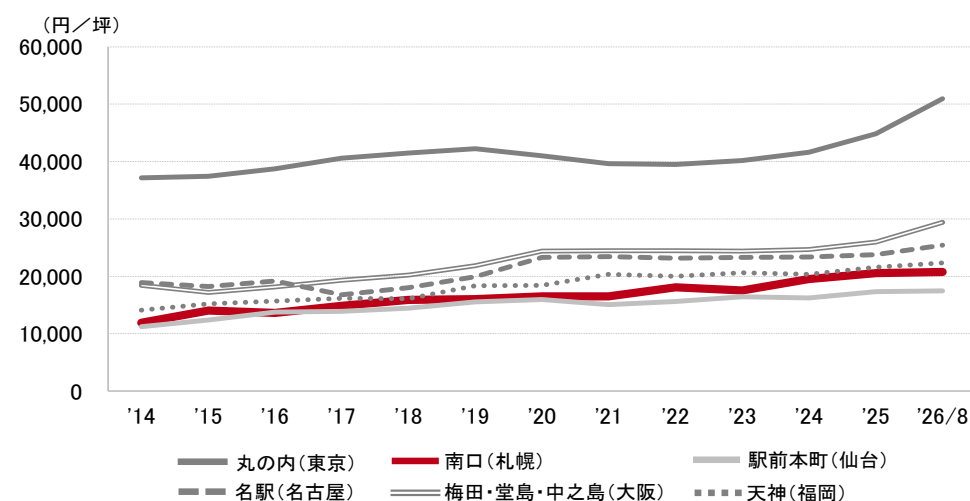
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.4 %	3.4 %	4.8 %	2.0 %	2.3 %	5.0 %



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)
50,918 円/坪	20,791 円/坪	17,495 円/坪	25,422 円/坪	29,381 円/坪	22,303 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	20,791	16,500	14,122	15,993
北口	19,143	16,917	15,500	-
大通	19,218	17,433	13,900	14,093
西1丁目	12,975	11,107	12,392	10,103
創成川東	16,100	13,906	11,591	9,397
募集面積（坪）	29,829	10,460	4,474	1,237
募集棟数	53	55	57	34

※ 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