Office Market 11

Nov. 2026 札幌市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

オフィスマーケット

2026年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 3ヵ月ぶりで小幅な低下 「大通」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.13ポイントの3.44%となり、3ヵ月ぶりで小幅に低下した。郊外からの大口の移転や、新築ビルへの集約移転で空室消化が進んでいる。エリア別では「大通」が前月から0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.17ポイントの5.44%だった。
新築・建築中ビルでは引き続きリーシング活動が長期化する傾向にあるものの、有力な大口の引き合いも徐々に増えている。

募集賃料 3ヵ月ぶりの上昇 13,000円／坪台前半での横ばい傾向

図表2

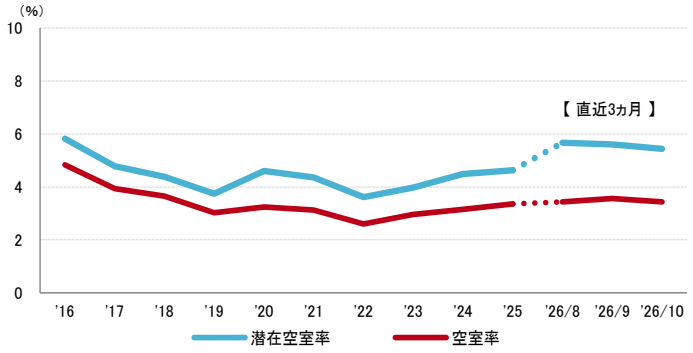
募集賃料は前月比プラス160円／坪の13,282円／坪となった。3ヵ月ぶりの上昇だが、13,000円／坪台前半での横ばい傾向が継続している。

支店長の視点

千歳市におけるラピダスの半導体製造工場建設を受けて、半導体関連企業による札幌市内でのオフィス需要も一部で見られる。現時点での需要は限定的な水準に止まるものの、IT系やデータセンター関連企業と同様、比較的短期間で拡張するケースもあることから、今後、大口需要が活発化することに期待したい。

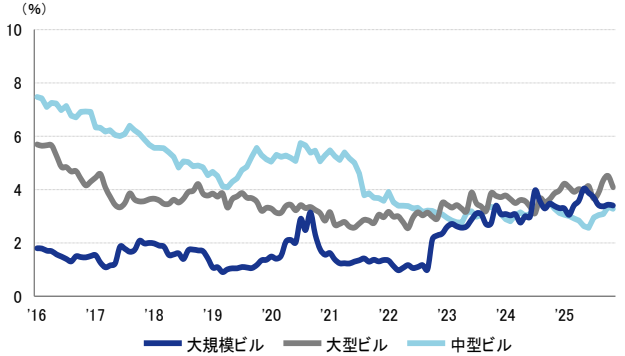
※空　室　率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
　既存ビルにおいて、テナント退去前を含む募集床が対象
※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率＆潜在空室率（全規模）



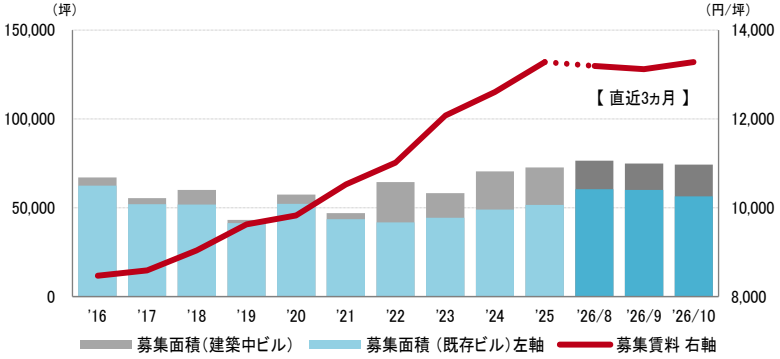
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
空室率	3.41%	3.35%	3.44%	3.57%	3.44%
【矢印：対前月比較】	↘	→	→	↗	↘
潜在空室率	5.18%	5.61%	5.67%	5.61%	5.44%

資料1 規模別空室率



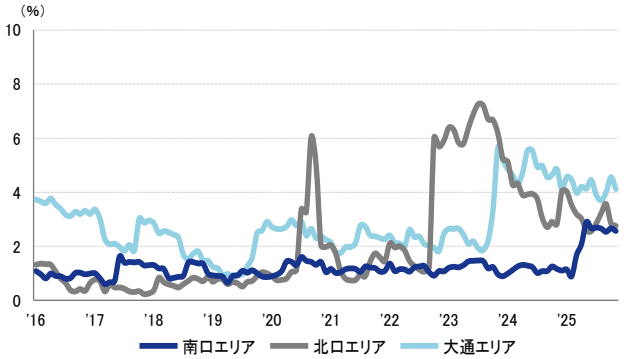
	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
大規模ビル	3.7%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
大型ビル	3.7%	3.9%	4.4%	4.5%	4.1%
中型ビル	3.0%	3.0%	3.1%	3.4%	3.3%

図表2 募集賃料＆募集面積（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集賃料（共益費込）	13,115円/坪	13,267円/坪	13,194円/坪	13,122円/坪	13,282円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↗	↘	↘	↗
募集面積	78,076坪	75,644坪	76,561坪	74,921坪	74,282坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
南口エリア	2.7%	2.7%	2.5%	2.7%	2.6%
北口エリア	2.8%	3.2%	3.6%	2.9%	2.8%
大通エリア	3.9%	3.7%	4.0%	4.6%	4.1%

SANKO ESTATE
三幸エステート株式会社　札幌支店　札幌市中央区北3条西3-1　札幌北三条ビル11F　TEL:011-221-6641

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

Office Market 11

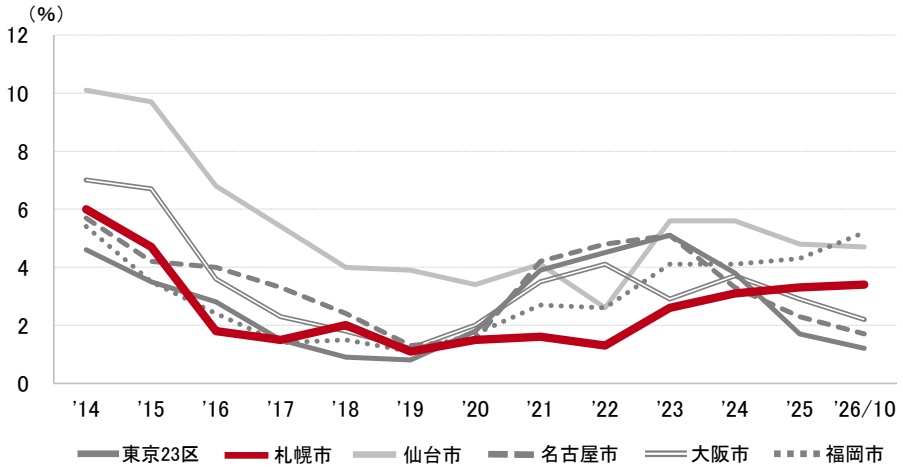
Nov. 2026 札幌市

市場調査室 ： 津田宏美　今関豊和
www.sanko-e.co.jp

2026年10月末現在および各年12月31日時点

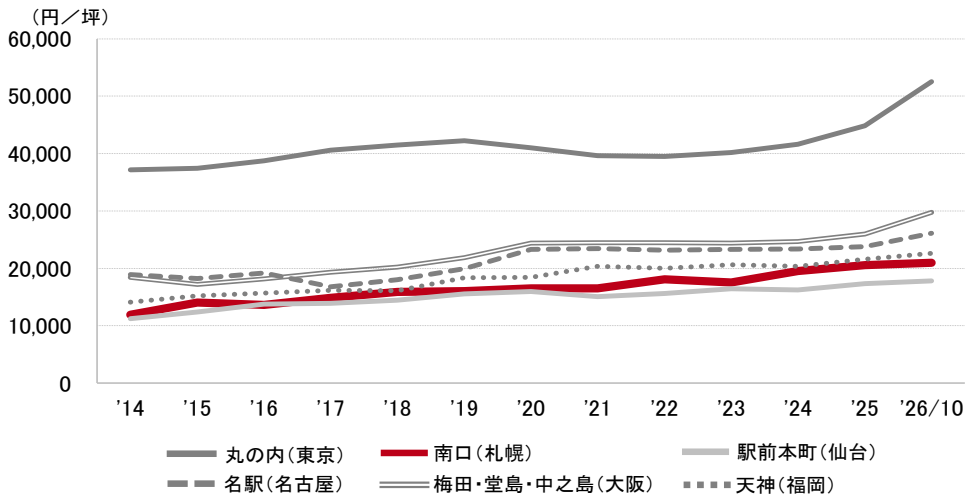
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
1.2 %	3.4 %	4.7 %	1.7 %	2.2 %	5.2 %



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）
52,507 円/坪	20,991 円/坪	17,836 円/坪	26,135 円/坪	29,725 円/坪	22,597 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	20,991	16,333	13,848	17,494
北口	20,000	16,917	14,253	-
大通	19,173	18,269	14,350	16,215
西１１丁目	12,975	11,196	12,761	9,458
創成川東	16,100	14,149	13,921	10,246
募集面積（坪）	31,779	8,560	4,196	1,528
募集棟数	57	55	58	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