

2024年12月

平均空室率

平均賃料

札幌ビジネス地区

3.70% 前月比

▼ 0.17ポイント

10,689円 前月比

▲ 4円

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は2カ月連続で低下

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均空室率は3.70%、前月比0.17ポイント下げました。12月は分室の開設やビジネス地区外からの統合などにより、竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルでも拡張移転などの成約が見られました。解約の動きが少なく影響が小規模に止まったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約8百坪減少しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。駅前通・大通公園地区は3.66%、前月比0.08ポイント下げました。他地区からの拡張移転や分室の開設などの成約が見られ、同空室率が低下しました。駅前東西地区は1.70%、前月比0.01ポイント上げました。中小規模の成約が見られたものの、集約などに伴う解約の動きも出ていたことから、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移しました。南1条以南地区は4.81%、前月比0.60ポイント下げました。ビジネス地区外からの移転や拡張移転などにより、竣工1年未満の新築ビルや既存ビルの大型空室に成約が進み、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目近辺地区は4.20%、前月比0.01ポイント下げました。成約、解約ともに大きな動きがなく、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなりました。北口地区は5.99%、前月比0.35ポイント下げました。既存ビルの一部で大型成約が見られたほか、郊外からの移転に伴う成約などがあり、同空室率が低下しました。

【札幌ビジネス地区／空室率の推移】



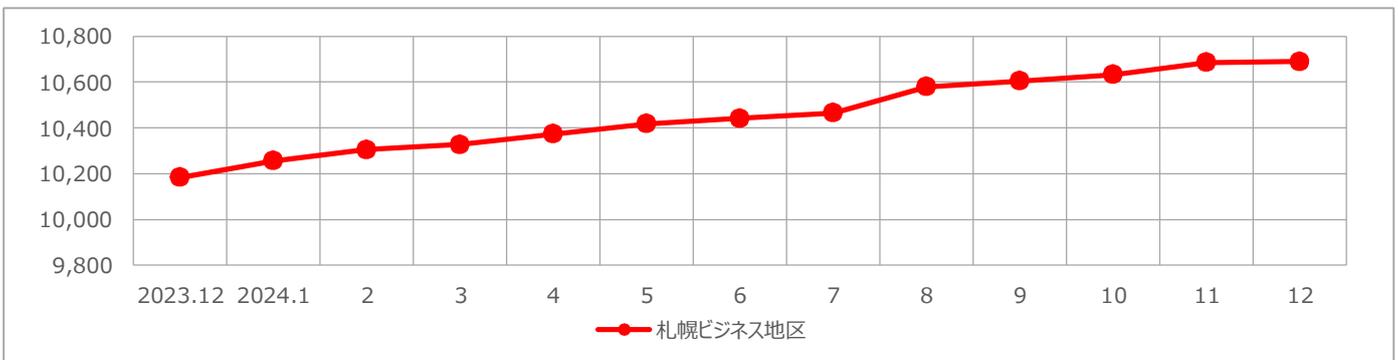
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
新築ビル	49.80	45.85	41.77	40.66	39.70	49.25	47.45	46.92	48.19	49.37	48.98	47.05	48.73	▲ 1.68	▼ 1.07
既存ビル	2.16	2.42	2.34	2.16	2.11	2.12	2.09	2.22	2.89	2.94	3.07	2.90	2.84	▼ 0.06	▲ 0.68

(単位：%)

### 札幌ビジネス地区の平均賃料は39カ月連続で上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均賃料は10,689円。前月比0.04% (4円)、前年同月比で4.96% (505円) 上昇しました。2024年は既存ビルの募集賃料が上昇傾向で推移したほか、新築ビルの竣工が続いたこともあり、2023年に比べて年間の上げ幅が拡大しました。

【札幌ビジネス地区／平均賃料の推移】



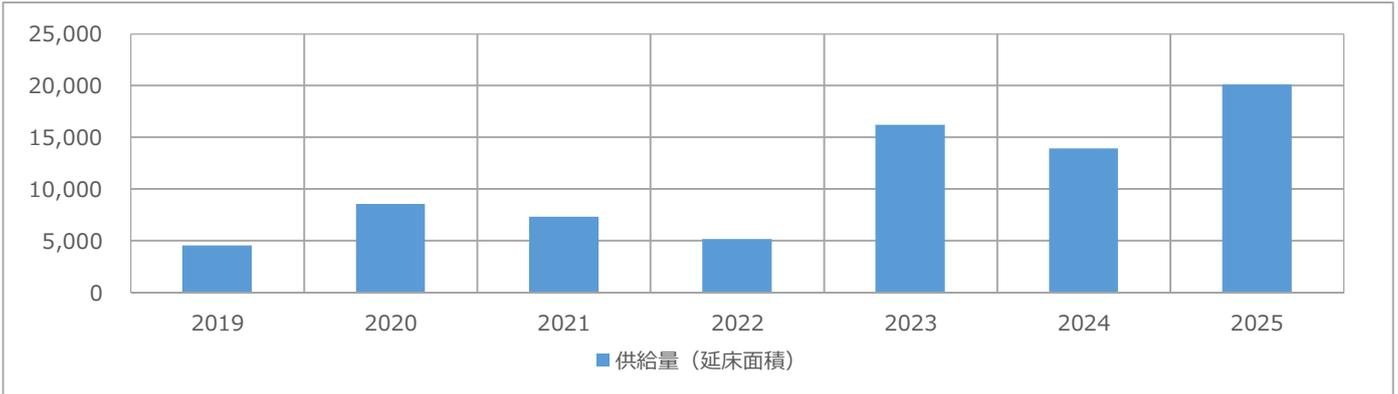
	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505

(単位：円/坪)

### 2025年の新規供給量は前年比約6千2百坪増加

●札幌ビジネス地区の2025年の新規供給量（延床面積）は20,090坪、4棟が竣工を予定しており、2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積約1万坪の大規模ビルが1棟、同約5千7百坪の大型ビルが1棟、同1千坪以上3千坪未満の中型ビルが2棟（同合計約4千2百坪）となります。●竣工予定ビルの地区別の内訳は次のとおりです。駅前通・大通公園地区では9月に「ヒューリックスクエア札幌（延床面積10,148坪）」が竣工予定です。南1条以南地区は2025年も新規供給が続きます。「サザンクロス札幌（同1,979坪）」が2月、「札幌4丁目プレイス（同5,718坪）」が3月に竣工する予定です。北口地区では9月に「仮称／京阪北7西5オフィスビル（同2,245坪）」が竣工を予定しています。大規模ビルや大型ビルでは徐々に引き合いが進んでいますが、2024年に竣工したビルが一部で空室を残していることもあり、新築ビルの今後の成約動向が注視されます。

【札幌ビジネス地区／新規供給量】



◆2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

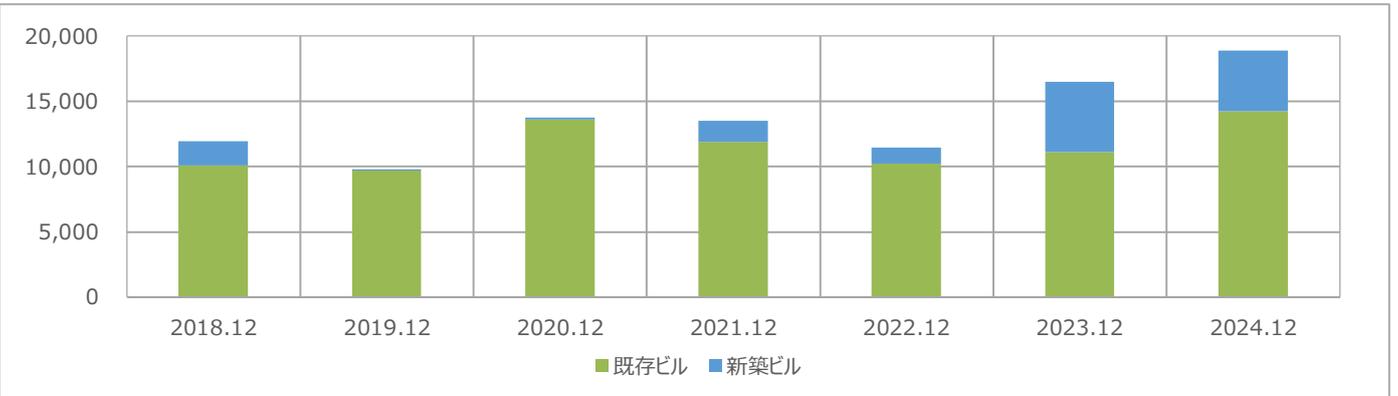
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	前年比
供給量 (延床面積)	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	20,090	▲ 6,166
供給棟数	3	2	3	4	5	8	4	▼ 4

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2024年は札幌ビジネス地区の空室面積が前年比約2千4百坪増加

●札幌ビジネス地区の2024年12月時点の空室面積は18,877坪、前年比2,397坪増加しました。2024年の新規供給は供給量（延床面積）が約2千3百坪減少しました。延床面積1百坪以上1千坪未満の小型ビルの供給が多かったことや、一部のビルが満室や高稼働となったこともあり、新築ビルの空室面積は前年比733坪減少しました。既存ビルでは新規開設や拡張移転、館内増床のほか、建替え予定ビルからの移転の動きも活発に見られましたが、2023年に竣工したビルの空室が既存ビルにシフトしたことや、大型空室の募集開始の動きも出ていたため、空室面積が前年比3,130坪増加しました。2025年は延床面積約1万坪の大規模ビル1棟を含めた合計4棟（延床面積合計20,090坪）が供給されます。一部のビルでは引き合いの動きが見られるものの、空室面積を残しての竣工が予想されています。徐々に成約の動きが進むと思われるが、空室面積は小幅な増加傾向で推移しそうです。

【札幌ビジネス地区／空室面積】



	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12	2023.12	2024.12	前年比
新築ビル	1,841	93	141	1,616	1,206	5,417	4,684	▼ 733
既存ビル	10,076	9,670	13,602	11,864	10,225	11,063	14,193	▲ 3,130
合計	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	18,877	▲ 2,397

(単位：坪)

### 2024年12月

#### 平均空室率

#### 平均賃料

札幌ビジネス地区	3.70%	前月比	▼ 0.17ポイント	10,689円	前月比	▲ 4円
駅前通・大通公園地区	3.66%	前月比	▼ 0.08ポイント	13,861円	前月比	▼ 1円
駅前東西地区	1.70%	前月比	▲ 0.01ポイント	11,209円	前月比	▼ 7円
南1条以南地区	4.81%	前月比	▼ 0.60ポイント	9,123円	前月比	▲ 2円
創成川東・西11丁目周辺地区	4.20%	前月比	▼ 0.01ポイント	8,744円	前月比	▲ 19円
北口地区	5.99%	前月比	▼ 0.35ポイント	13,755円	前月比	0円

#### 【札幌ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
駅前通・大通公園地区	3.33	3.46	3.26	2.62	2.64	2.80	2.60	3.14	3.32	4.24	4.52	3.74	3.66	▼ 0.08	▲ 0.33
駅前東西地区	1.38	1.56	1.49	1.64	1.66	1.77	1.63	1.58	1.51	1.47	1.62	1.69	1.70	▲ 0.01	▲ 0.32
南1条以南地区	2.59	2.40	2.27	2.20	1.81	1.73	1.78	1.81	5.31	5.18	5.56	5.41	4.81	▼ 0.60	▲ 2.22
創成川東・西11丁目周辺地区	2.62	3.22	3.48	3.11	2.71	4.27	4.20	4.18	4.85	4.58	4.53	4.21	4.20	▼ 0.01	▲ 1.58
北口地区	7.49	7.61	7.12	7.03	7.47	7.30	7.41	7.41	7.11	7.23	7.13	6.34	5.99	▼ 0.35	▼ 1.50

(単位: %)

#### 【札幌ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
駅前通・大通公園地区	13,201	13,248	13,248	13,255	13,286	13,285	13,284	13,300	13,584	13,713	13,863	13,862	13,861	▼ 1	▲ 660
駅前東西地区	10,696	10,840	10,931	10,952	10,944	10,954	10,975	11,038	11,100	11,082	11,160	11,216	11,209	▼ 7	▲ 513
南1条以南地区	8,601	8,588	8,586	8,638	8,723	8,718	8,715	8,746	9,042	9,045	9,037	9,121	9,123	▲ 2	▲ 522
創成川東・西11丁目周辺地区	8,138	8,249	8,361	8,373	8,395	8,573	8,609	8,610	8,648	8,649	8,666	8,725	8,744	▲ 19	▲ 606
北口地区	13,462	13,461	13,494	13,494	13,571	13,625	13,702	13,702	13,701	13,712	13,734	13,755	13,755	0	▲ 293

(単位: 円/坪)

#### 【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	6.03	5.83	5.86	5.47	5.38	5.48	5.15	5.00	4.76	4.61	4.48	4.16	4.00	▼ 0.16	▼ 2.03
大阪	4.10	4.36	4.35	4.77	4.47	4.38	4.23	4.35	4.19	4.29	3.96	4.21	4.04	▼ 0.17	▼ 0.06
名古屋	5.49	5.65	5.62	5.69	5.54	5.63	5.61	5.31	5.25	5.04	4.84	4.79	4.54	▼ 0.25	▼ 0.95
札幌	3.16	3.32	3.20	3.00	2.95	3.24	3.16	3.29	3.92	4.08	4.23	3.87	3.70	▼ 0.17	▲ 0.54
仙台	6.29	6.48	6.79	6.69	6.48	6.54	6.34	6.05	6.22	6.16	5.91	6.02	5.91	▼ 0.11	▼ 0.38
横浜	6.79	6.35	6.48	9.18	9.24	8.80	8.58	8.32	7.68	7.80	7.60	7.33	7.34	▲ 0.01	▲ 0.55
福岡	5.19	5.46	5.27	5.39	5.43	5.43	5.35	5.36	5.15	5.14	5.08	4.77	5.56	▲ 0.79	▲ 0.37

(単位: %)

#### 【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2023.12	2024.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,748	19,730	19,776	19,820	19,825	19,944	19,979	20,034	20,103	20,126	20,178	20,243	20,296	▲ 53	▲ 548
大阪	11,976	11,962	11,990	12,017	12,061	12,097	12,119	12,129	12,136	12,132	12,137	12,158	12,170	▲ 12	▲ 194
名古屋	12,327	12,373	12,383	12,399	12,416	12,437	12,439	12,467	12,497	12,531	12,551	12,579	12,584	▲ 5	▲ 257
札幌	10,184	10,256	10,305	10,327	10,373	10,418	10,441	10,465	10,579	10,604	10,633	10,685	10,689	▲ 4	▲ 505
仙台	9,302	9,328	9,347	9,343	9,356	9,361	9,367	9,375	9,377	9,379	9,395	9,400	9,393	▼ 7	▲ 91
横浜	12,630	12,634	12,655	12,717	12,765	12,779	12,822	12,826	12,863	12,864	12,884	12,884	12,918	▲ 34	▲ 288
福岡	11,550	11,582	11,581	11,621	11,648	11,673	11,697	11,728	11,743	11,769	11,782	11,812	11,871	▲ 59	▲ 321

(単位: 円/坪)