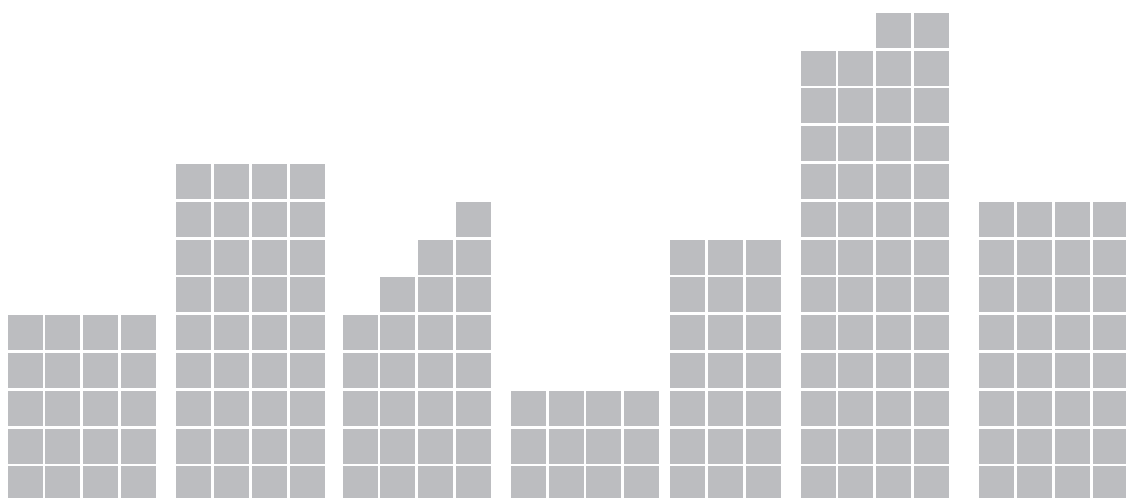


MIKI

オフィスレポート 札幌2025

OFFICE REPORT

SAPPORO 2025



MIKI OFFICE REPORT

SAPPORO 2025

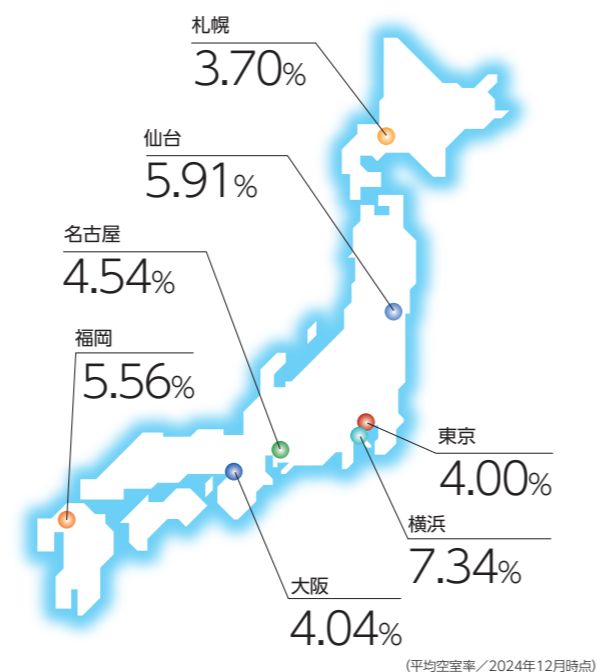
CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
札幌ビジネス地区 データの読み方	7
札幌ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区①	11
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区②	13
地区別データ 駅前通・大通公園地区	15
駅前東西地区	17
南1条以南地区	19
創成川東・西11丁目周辺地区	21
北口地区	23
企業情報	25



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2024年の全国主要都市のオフィスビル市場は、オフィスへの出社を促す動きや職場環境の改善などによる需要が高まり、拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が前年比2年連続で低下、名古屋、仙台も前年比で低下しました。一方、2023年からの新規供給の影響により札幌、横浜、福岡の平均空室率は前年比で上昇しました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移したことから、東京は前年比で5年ぶりに上昇、大阪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡でも前年比の上げ幅が拡大しました。2025年の新規供給量を前年比で見ると、東京は約28万3千坪、札幌も約6千2百坪増加しますが、2024年の新規供給が1990年以降最大規模となった大阪は約16万坪、福岡は約3万8千坪減少します。名古屋でも約1万6千坪、仙台は約2千4百坪、横浜は約2万9千坪の減少となります。2025年のオフィス市場は出社回帰、環境改善、採用力強化などによる需要の活発化が期待されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は2021年1月以来の4%台に低下

東京ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.00%、前年同月比2.03ポイント下げました。2024年の新規供給量(延床面積)は2023年と比べて約29万5千坪減少しました。約7割のビルが満室や高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比8.25ポイント低下しました。既存ビルでも大規模ビルを中心とした成約の動きが見られ、空室面積がこの1年間で約11万3千坪減少し、空室率は前年同月比1.52ポイント低下しました。12月時点の平均賃料は20,296円、前年同月比2.77% (548円) 上げて、5年ぶりの上昇となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約44万4千坪(30棟)あり、2024年に比べると棟数は3棟、供給量は約28万3千坪増加します。2025年は大量供給となりますが、すでに内定が進むビルがあることや、オフィス回帰による需要が多く見られるため、東京ビジネス地区の空室率は低下傾向が続くと思われます。(M. T)

大阪 ビジネス地区

2024年は大規模供給となるも、大阪ビジネス地区の平均空室率は4%台で推移

大阪ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.04%、前年同月比0.06ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪あり、2023年に比べて供給量(延床面積)が約22万1千坪増加する大規模供給となりましたが、竣工した9棟がすべて満室や高稼働となり、既存ビルでも郊外や自社ビルからの移転、拡張移転や館内増床などの成約が多く見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千坪の増加に止まりました。12月時点の平均賃料は12,170円、前年同月比1.62% (194円) 上げました。大規模ビルの供給や既存ビルの募集賃料の値上げにより、年間を通して上昇傾向で推移しました。2025年の新規供給は延床面積合計約7万3千坪、6棟が竣工を予定しています。新築ビルへの移転需要が高く、成約が順調に推移する見込みであることから、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

名古屋ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は4.54%、前年同月比0.95ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工しました。約8割のビルが高稼働となったことや、既存ビルでも拡張傾向の成約やビジネス地区外からの移転の動きも多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千坪減少しました。平均賃料は2023年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比2.08% (257円) 上げて、12,584円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約8千7百坪、2棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量が約1万6千坪、棟数は4棟減少します。竣工予定のビルにはすでに内定や引き合いの動きが進んでいます。オフィス需要が堅調に見られることから、名古屋ビジネス地区の賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(M. K)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は低水準続く

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約1万4千坪、8棟が竣工しました。竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や縮小に伴う解約の影響があったため、8月に空室面積は約2万坪を越えましたが、新築・既存を問わず成約が進んだこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪の増加に止まりました。平均賃料は既存ビルが緩やかな上昇傾向であることや、新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.96% (505円) 上げて10,689円となりました。2025年の新規供給は延床面積合計約2万坪、4棟が竣工を予定しています。2024年に比べて供給量は約6千2百坪増加しますが、緩やかに成約が進んでいくと思われるため、札幌ビジネス地区のオフィス市況は小幅な変動で推移しそうです。(K. K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

仙台ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.91%、前年同月比0.38ポイント下げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪、2棟が竣工しました。いずれのビルも成約は進んでいるものの、まだ募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千7百坪の減少に止まりました。平均賃料は既存ビルでは募集賃料を上げる動きが見られたことや新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.98% (91円) 上げて9,393円となりました。2025年の新規供給は「NANT仙台南町(延床面積約3千5百坪)」の1棟が竣工予定です。2025年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の改善が続くことが期待されます。(Y. T)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2015年12月以来の7%台に上昇

横浜ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は7.34%、前年同月比0.55ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、6棟が竣工しました。新規開設や県外からの移転などによる大型成約の動きが見られたものの、2023年以降に竣工した大規模ビルで空室を残している影響があり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,918円、前年同月比2.28% (288円) 上げました。需要の多さから中小型ビルの賃料も上昇傾向が見られました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、2棟が竣工予定です。2024年に比べて棟数は4棟、供給量は約2万9千坪減少します。新横浜地区で竣工予定のビルはすでに成約の動きが順調に進んでいます。関内駅前に竣工予定の大規模複合ビルは大きな話題を集めており、今後の動向が注目されています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は一時4%台に低下も再び5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は5.56%、前年同月比0.37ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積合計約7万坪(16棟)の大型供給となりました。2023年に比べて棟数は3棟、供給量(延床面積)は約1万9千坪増加し、8割以上のビルが募集面積を残しています。既存ビルでは成約が順調に推移した一方で、集約や撤退などに伴う解約の動きが見られたことや、2023年に竣工したビルが空室を残している影響もあり、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千3百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,871円。前年同月比2.78% (321円) 上げて過去最高値を更新しました。2025年の新規供給は延床面積合計約3万2千坪、8棟が竣工する予定です。2024年と比べると供給量、棟数ともに半数以下に減少します。また、建替えに伴う移転や拡張傾向のオフィス需要が見られることから、オフィス市況の改善が期待されます。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

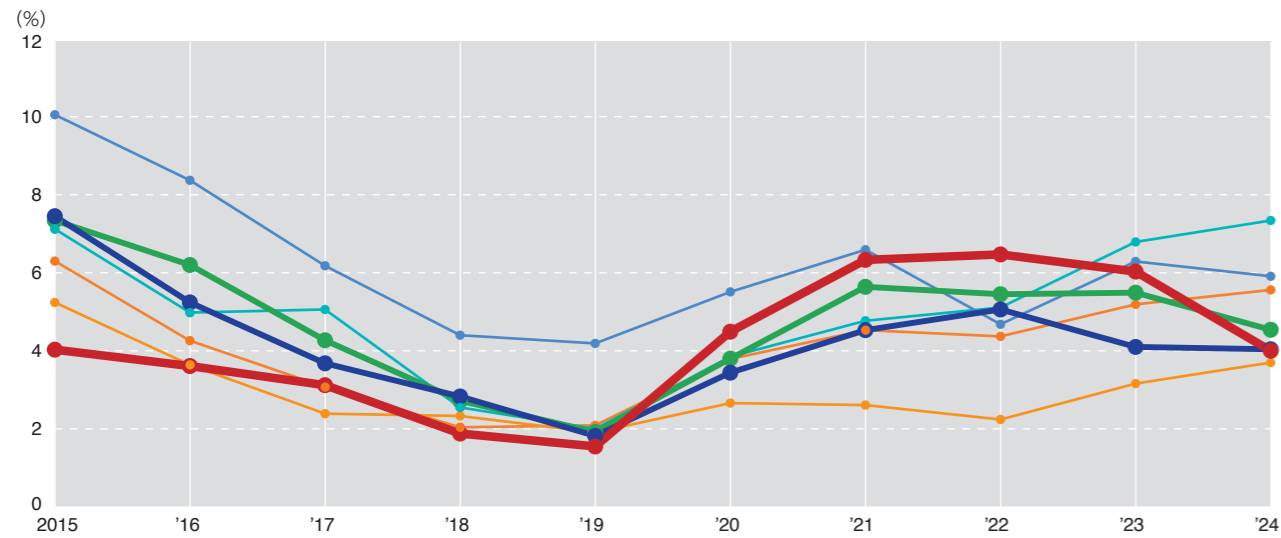
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2024年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／816棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,584棟

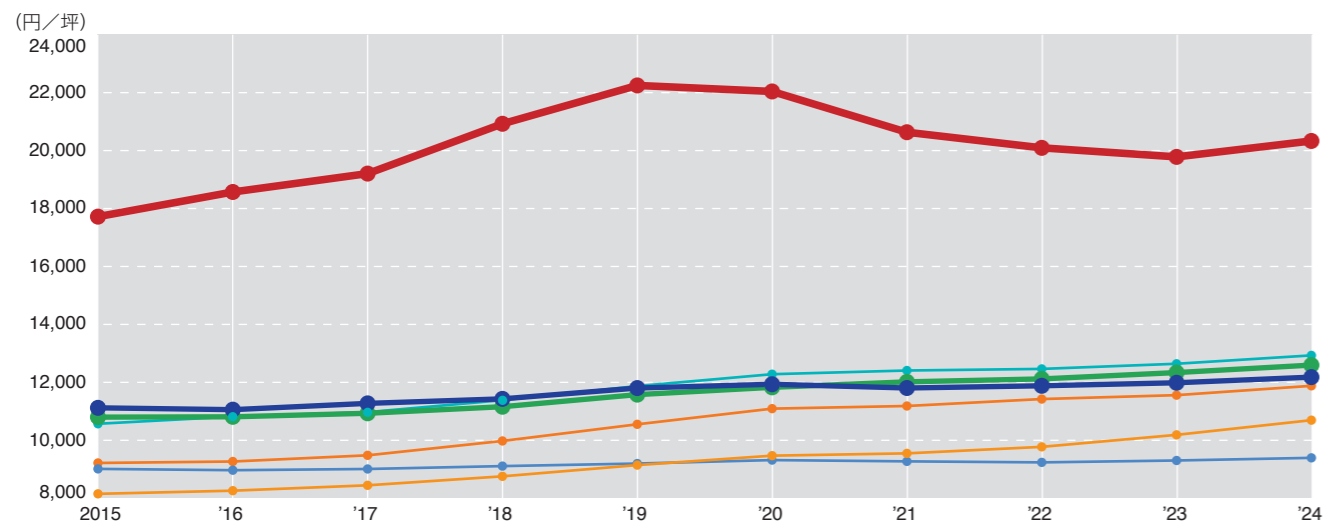
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／482棟

平均空室率



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00
大阪ビジネス地区	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	4.04
名古屋ビジネス地区	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	4.54
札幌ビジネス地区	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	3.70
仙台ビジネス地区	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29	5.91
横浜ビジネス地区	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79	7.34
福岡ビジネス地区	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19	5.56

平均賃料



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	20,296
大阪ビジネス地区	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	12,170
名古屋ビジネス地区	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	12,584
札幌ビジネス地区	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184	10,689
仙台ビジネス地区	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302	9,393
横浜ビジネス地区	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630	12,918
福岡ビジネス地区	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550	11,871

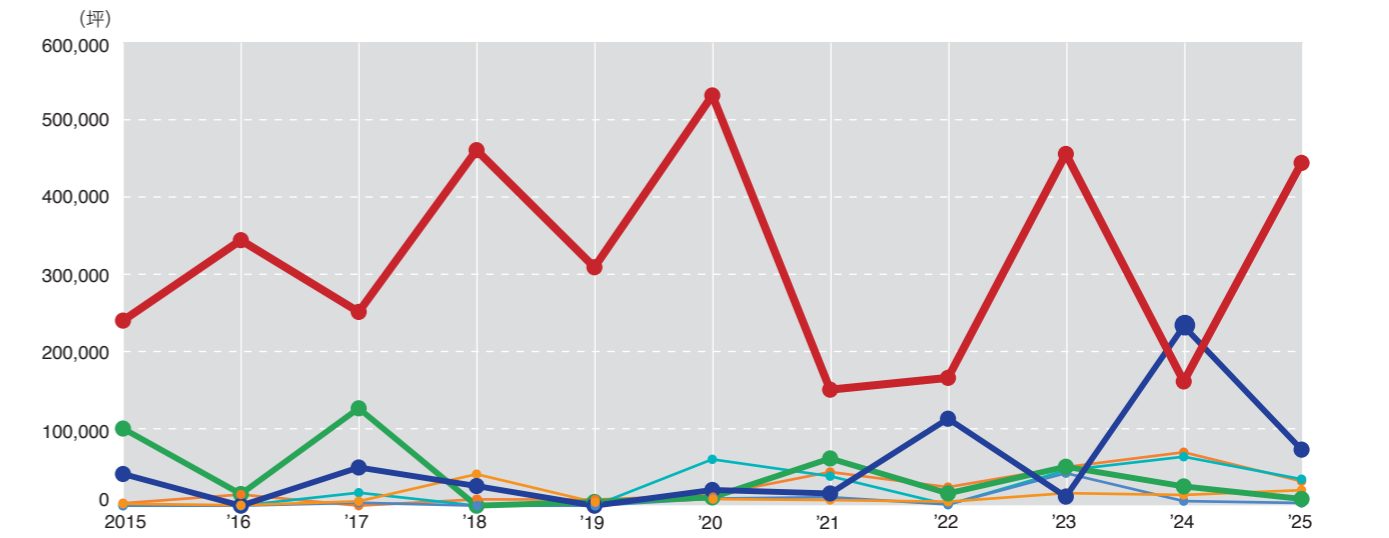
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／403棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

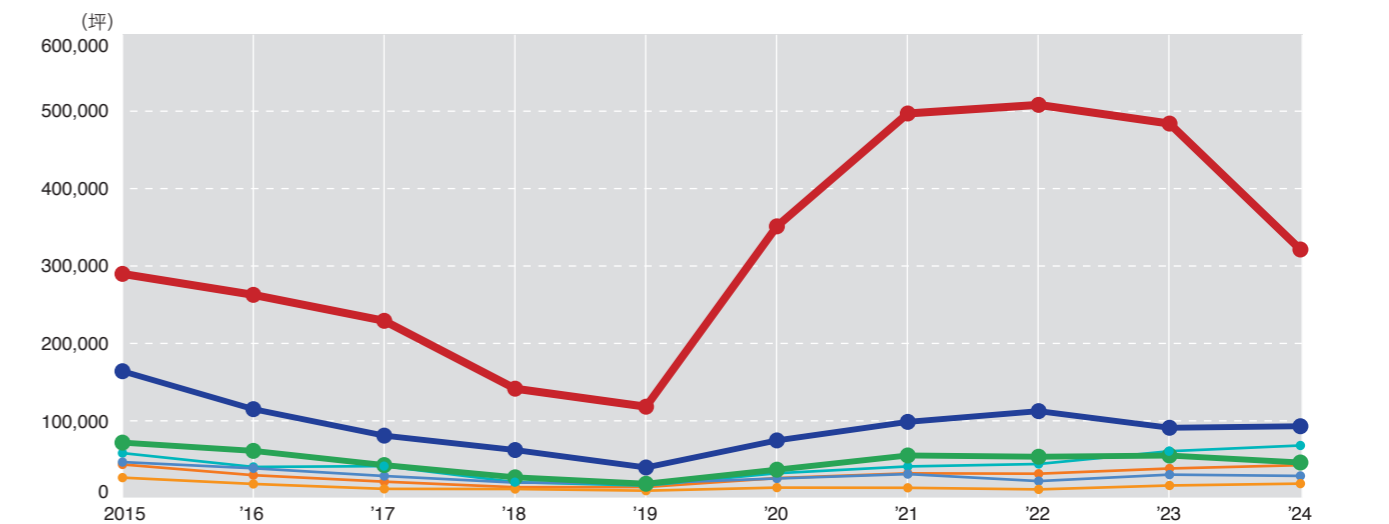
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／637棟

供給量(延床面積)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
東京ビジネス地区	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	160,940	443,988
大阪ビジネス地区	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609	72,606
名古屋ビジネス地区	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	24,958	8,725
札幌ビジネス地区	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	13,924	20,090
仙台ビジネス地区	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,127	5,939	3,526
横浜ビジネス地区	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437	34,305
福岡ビジネス地区	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	69,217	31,623

空室面積(貸室)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980	321,315
大阪ビジネス地区	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027	93,010
名古屋ビジネス地区	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151	46,171
札幌ビジネス地区	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	18,877
仙台ビジネス地区	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503	28,849
横浜ビジネス地区	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753	68,141
福岡ビジネス地区	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439	42,716

データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

調査対象地区 ■札幌ビジネス地区…主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区）

調査対象 ■調査対象地区にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。

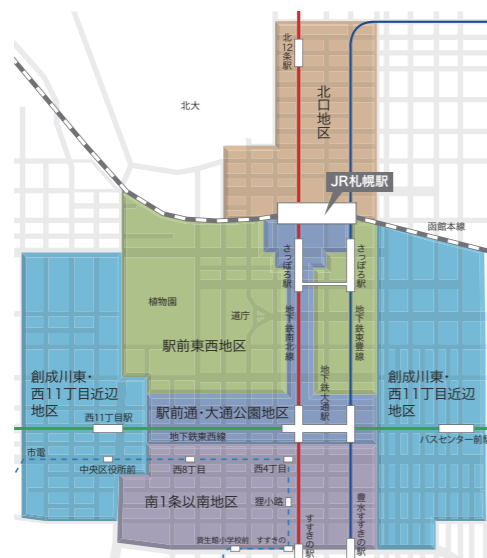
調査対象ビル数 ■札幌ビジネス地区**403棟**。
（新築ビル**8棟**、既存ビル**395棟**）

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

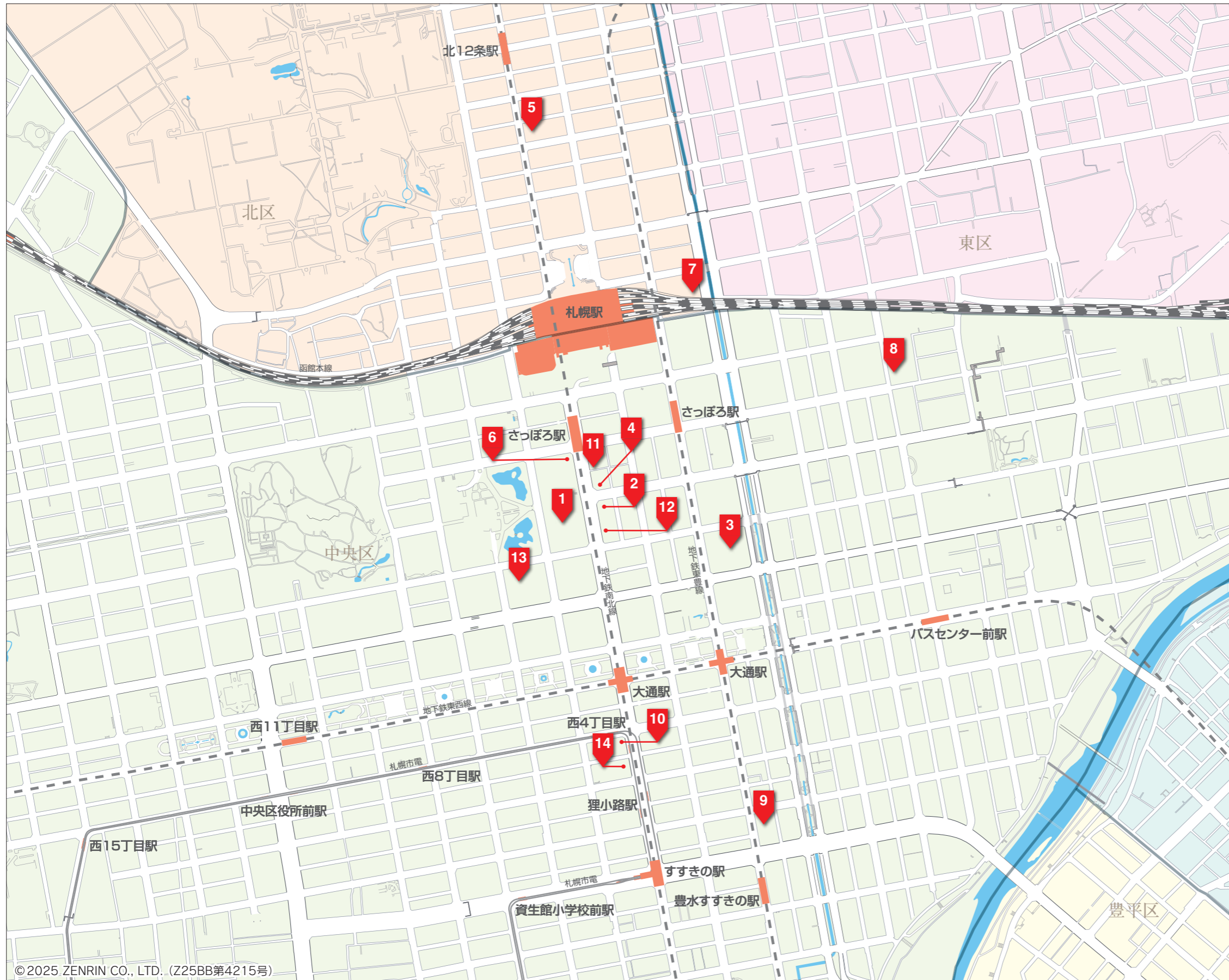
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2024年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2015年～2023年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2025年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2024年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2023年5月撮影

札幌ビジネス地区 大型ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 札幌三井JPビルディング**
2014年8月竣工／延床面積：約20,629坪／地上20階・地下3階
- 2 札幌フコク生命越山ビル**
2017年1月竣工／延床面積：約5,700坪／地上13階・地下1階
- 3 さっぽろ創世スクエア**
2018年5月竣工／延床面積：約39,897坪／地上28階・地下5階
- 4 大同生命札幌ビル**
2020年3月竣工／延床面積：約7,220坪／地上14階・地下2階
- 5 THE PEAK SAPPORO**
2021年6月竣工／延床面積：約4,163坪／地上9階・地下1階
- 6 D-LIFE PLACE札幌**
2023年5月竣工／延床面積：約4,800坪／地上13階・地下1階
- 7 The Link Sapporo**
2023年8月竣工／延床面積：約5,540坪／地上13階・地下1階
- 8 創成クロス**
2024年5月竣工／延床面積：約4,336坪／地上8階・地下1階
- 9 CONNECT SAPPORO**
2024年8月竣工／延床面積：約4,228坪／地上13階・地下1階
- 10 札幌4丁目プレイス**
2025年3月竣工／延床面積：約5,718坪／地上13階・地下1階
- 11 ヒューリックスクエア札幌**
2025年9月竣工／延床面積：約10,148坪／地上20階・地下1階
- 12 THE VILLAGE SAPPORO (いちご若草札幌ビル)**
2026年4月竣工／延床面積：約3,718坪／地上13階・地下1階
- 13 アーバンネット札幌リンクタワー**
2026年6月竣工／延床面積：約18,427坪／地上26階・地下2階
- 14 札幌ダイビル再開発プロジェクト**
2027年1月竣工／延床面積：約12,705坪／地上19階・地下2階

© 2025 ZENRIN CO., LTD. (Z25BB第4215号)

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2014年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2025年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2024年の動向

札幌ビジネス地区の2024年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比0.54ポイント上げました。平均空室率は新規供給や募集開始などの影響で7月以降は上昇傾向となり、9月から10月はおおよそ8年ぶりの4%台で推移しました。11月以降は解約の動きが減少したことや、新築ビルにも小規模な成約の動きが見られ、再び3%台に低下しました。2024年の新規供給は前年に比べて棟数は3棟増加しましたが、延床面積1千坪未満の小型ビルが半数(4棟)を占めたことから、供給量(延床面積)は約2千3百坪減少し、竣工したビルの一部が満室や高稼働となったため、新築ビルの空室率は前年同月比1.07ポイント低下しました。既存ビルは新規開設や建替え予定ビルからの移転のほか、拡張傾向の成約の動きが活発に見られたものの、大型空室の募集開始や集約、館内縮小に伴う解約のほか、2023年に竣工したビルの空室が既存ビルの区分にシフトした影響もあり、12月時点の空室率は前年同月比0.68ポイント上昇しました。平均賃料は新築ビルの竣工が続いたことに加えて、既存ビルの募集賃料も1万5百円台まで上昇するなど値上げ基調が強まり、12月時点の平均賃料は10,689円と前年同月比4.96%(505円)上昇しました。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲／3.32%、前月比0.16ポイント上昇。1月は新築ビルに分室開設に伴う大型成約が見られたほか、建替え予定ビルからの移転や館内増床などの成約の動きがあったものの、集約や縮小による解約の影響が大きく、空室面積がこの1カ月間で約9百坪増加した。1月時点の平均賃料は10,256円、前月比0.71%(72円)上昇した。

2月▼／3.20%、前月比0.12ポイント低下。2月は拡張移転に伴う大型成約のほか、郊外や建替え予定ビルからの移転などによる成約の動きが見られた。新規供給や解約の影響が小さかったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約6百坪減少した。2月時点の平均賃料は10,305円、前月比0.48%(49円)上昇した。

3月▼／3.00%、前月比0.20ポイント低下。3月は分室開設や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などによる成約が見られたことや、解約の動きが中小規模に止まったことから、空室面積がこの1カ月間で約1千1百坪減少した。3月時点の平均賃料は10,327円、前月比0.21%(22円)上昇した。

4月▼／2.95%、前月比0.05ポイント低下。4月は縮小に伴う解約の動きがあったものの、分室開設や拡張移転などの成約が見られたため、空室面積がこの1カ月間で約2百坪減少し、平均空室率は6カ月ぶりの2%台に低下した。4月時点の平均賃料は10,373円、前月比0.45%(46円)上昇した。

5月▲／3.24%、前月比0.29ポイント上昇。5月は分室や新規開設、館内増床など中小規模の成約が見られたが、新規供給の影響があり、空室面積がこの1カ月間で約1千6百坪増加した。5月時点の平均賃料は10,418円、前月比0.43%(45円)上昇した。

6月▼／3.16%、前月比0.08ポイント低下。6月は拡張移転や建替え予定ビルからの移転、館内増床などに伴う中小規模の成約が見られたことや解約の影響も少なかったため、空室面積がこの1カ月間で約4百坪減少した。6月時点の平均賃料は10,441円、前月比0.22%(23円)上昇した。

7月▲／3.29%、前月比0.13ポイント上昇。7月は大型空室の募集開始や縮小に伴う解約の動きが見られたことや、成約が小規模に止まったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約5百坪増加した。7月時点の平均賃料は10,465円、前月比0.23%(24円)上昇した。

8月▲／3.92%、前月比0.63ポイント上昇。8月は拡張移転や分室、新規開設などに伴う成約が見られたものの、新築ビルが募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも大型空室の募集開始の動きがあり、空室面積がこの1カ月間で約3千2百坪増加した。8月時点の平均賃料は10,579円、前月比1.09%(114円)上昇した。

9月▲／4.08%、前月比0.16ポイント上昇。9月はビジネス地区外からの移転や館内増床、拡張移転などの成約が見られたが、新築ビルが募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも館内縮小に伴う大型解約の動きがあったことから、空室面積がこの1カ月間で約9百坪増加し、平均空室率が2016年7月以来の4%台となった。9月時点の平均賃料は10,604円、前月比0.24%(25円)上昇した。

10月▲／4.23%、前月比0.15ポイント上昇。10月は拡張移転や館内増床など、中小規模の成約の動きが見られたものの、縮小に伴う解約の影響があり、空室面積がこの1カ月間で約4百坪増加した。10月時点の平均賃料は10,633円、前月比0.27%(29円)上昇した。

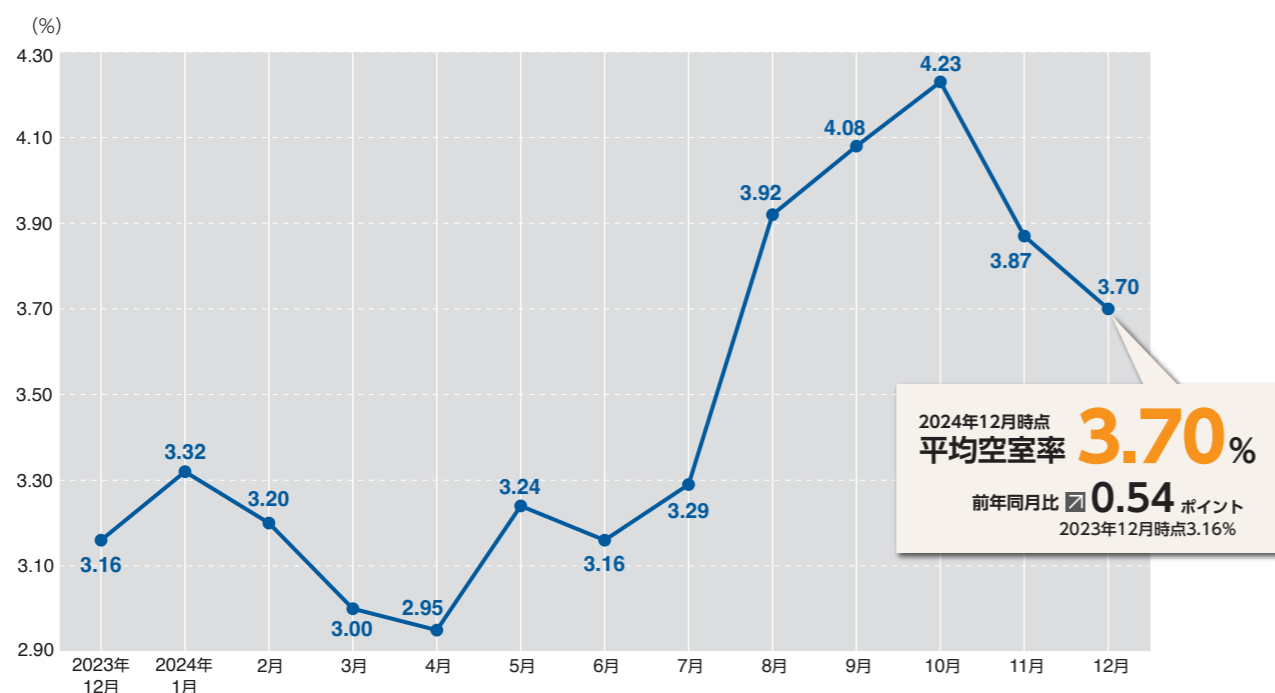
11月▼／3.87%、前月比0.36ポイント低下。11月は新規開設や郊外の自社ビルからの移転などに伴う大型成約が見られたことや、竣工1年未満の新築ビルにも成約が進み、空室面積がこの1カ月間で約1千8百坪減少した。11月時点の平均賃料は10,685円、前月比0.49%(52円)上昇した。

12月▼／3.70%、前月比0.17ポイント低下。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た。解約の動きが少なく影響が少なかったこともあり、空室面積がこの1カ月間で約8百坪減少した。12月時点の平均賃料は10,689円、前月比0.04%(4円)上昇した。

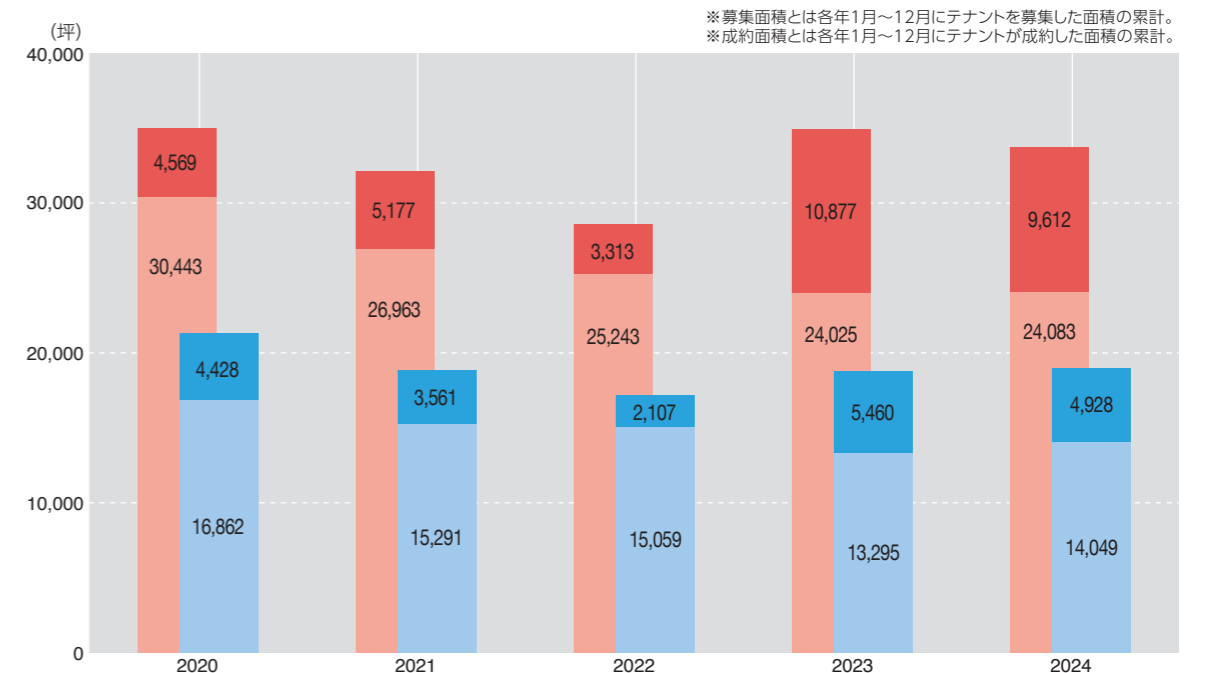
今後の状況

札幌ビジネス地区の2025年の新規供給は延床面積合計20,090坪。2024年と比べて棟数は半分の4棟に減少しますが、すべてのビルが延床面積1千坪以上の規模になるため、供給量(延床面積)が約6千2百坪増加します。地区別で見ると、駅前通・大通公園地区は「ヒューリックスクエア札幌(同10,148坪)」、南1条以南地区は「サザンクロス札幌(同1,979坪)」「札幌4丁目プレイス(同5,718坪)」、北口地区は「MipLa札幌駅前(同2,245坪)」となります。一部のビルは引き合いの動きが出ているものの、空室を残しての竣工が予想されます。新規供給などの影響によって、札幌ビジネス地区の空室面積は一時的に小幅な増加傾向となりそうですが、緩やかに空室解消が進むと思われます。(K.K)

平均空室率(月次) ● 平均

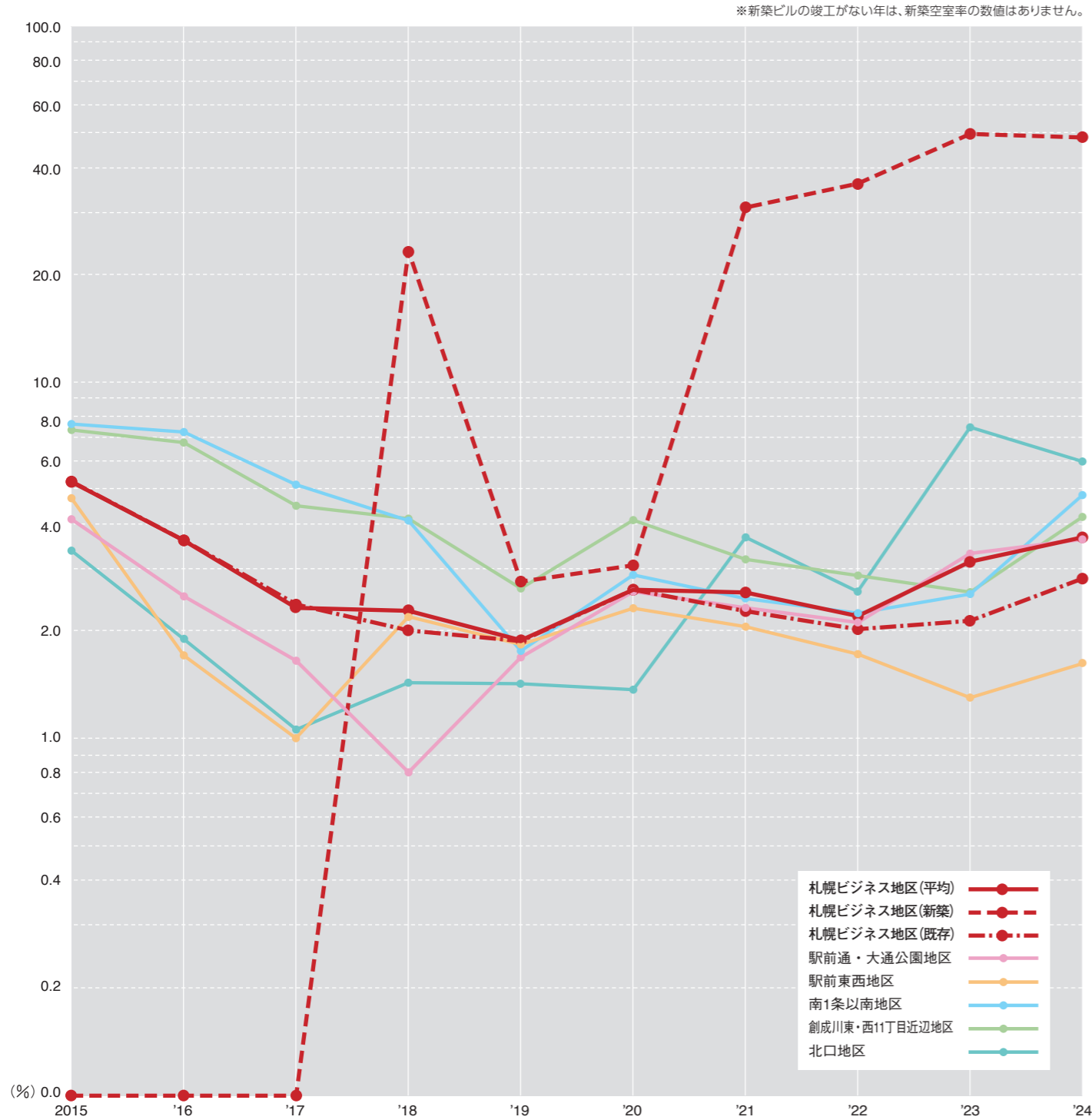


募集面積と成約面積



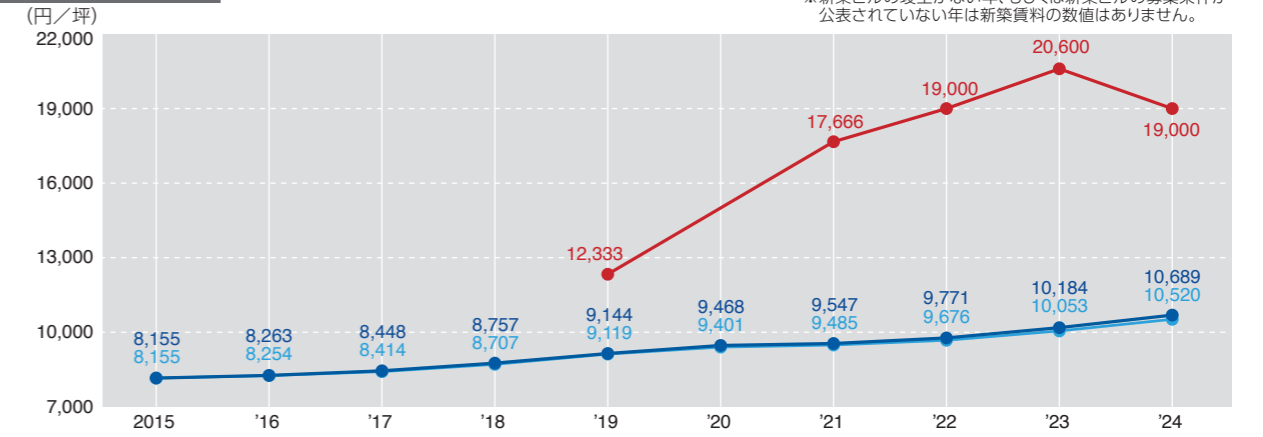
札幌ビジネス地区②

空室率

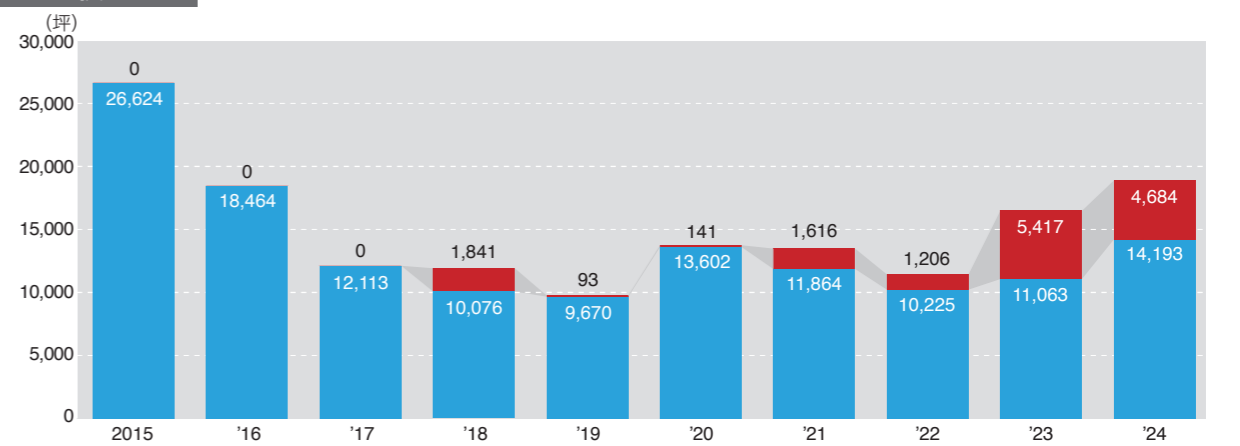


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	402	398	395	392	391	393	395	396	401	403
延床面積(坪)	750,570	749,689	749,339	787,946	786,615	796,206	799,999	791,922	811,219	793,102
貸室面積(坪)	507,965	507,163	506,565	512,407	511,612	515,703	516,059	510,665	522,339	509,756
空室面積(坪)	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480	18,877
空室率/平均(%)	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16	3.70
空室率/新築(%)	0.00	0.00	0.00	23.41	2.79	3.09	31.21	36.40	49.80	48.73
空室率/既存(%)	5.26	3.64	2.41	2.00	1.90	2.66	2.32	2.02	2.16	2.84

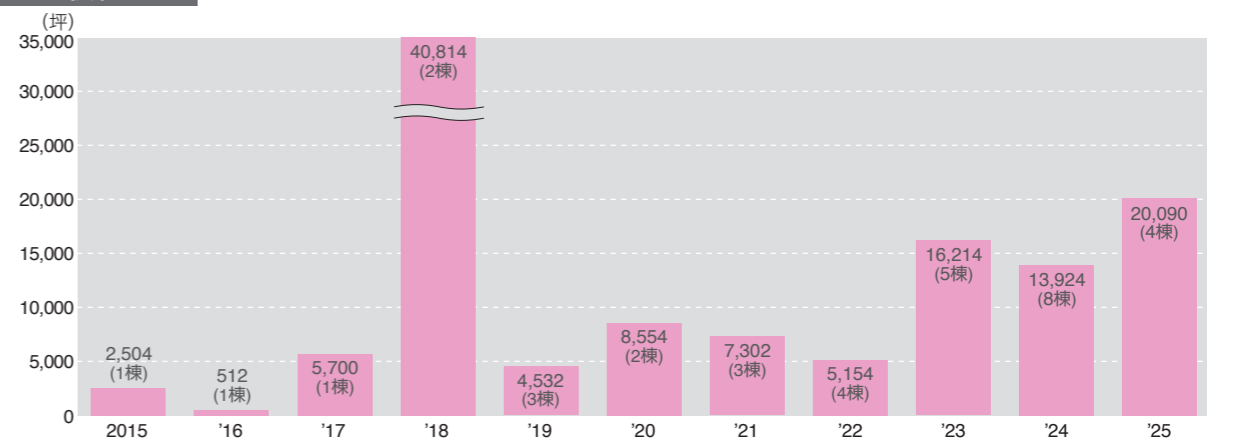
平均賃料



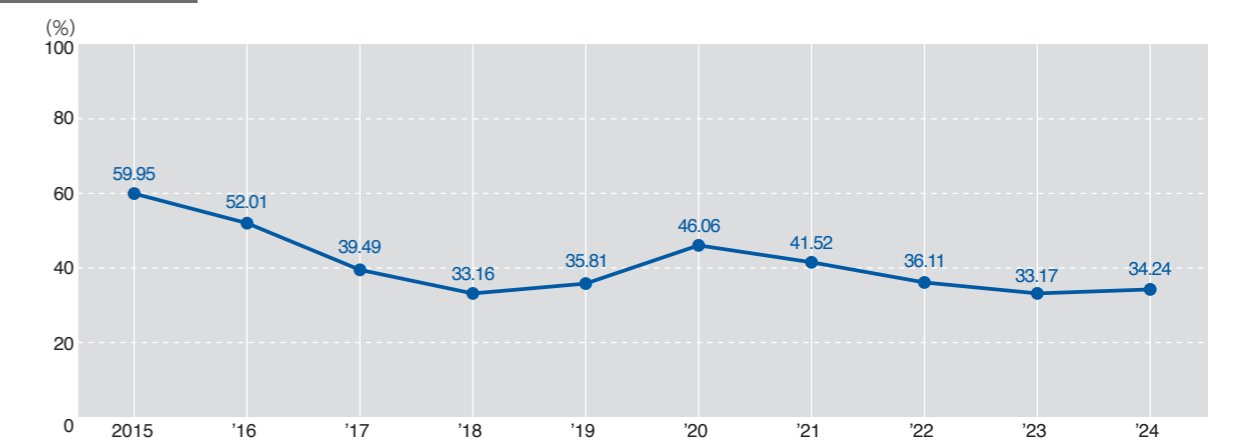
空室面積



新築ビルの供給量



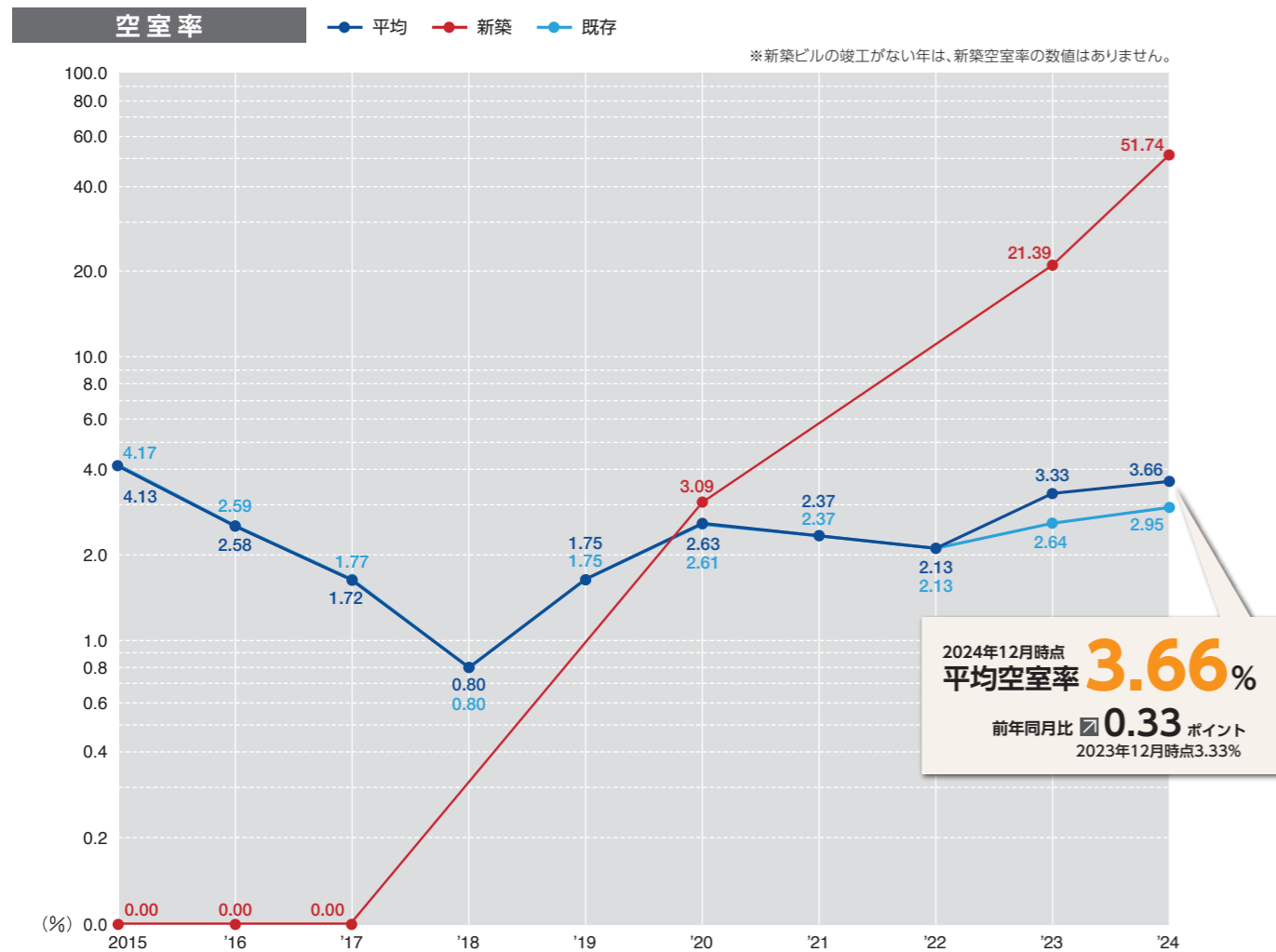
空室のあるビル比率



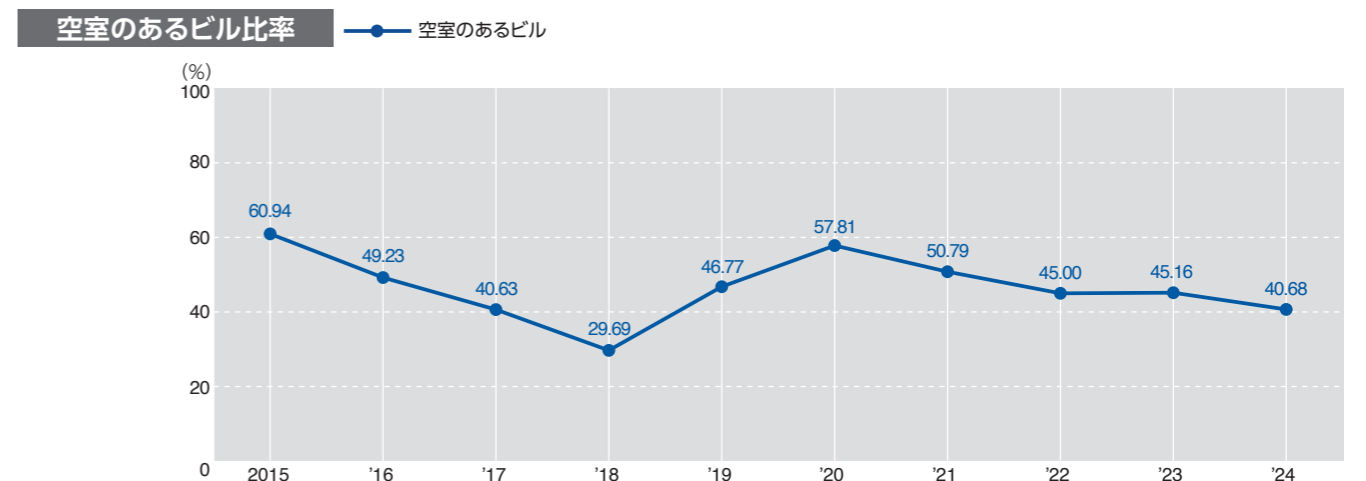
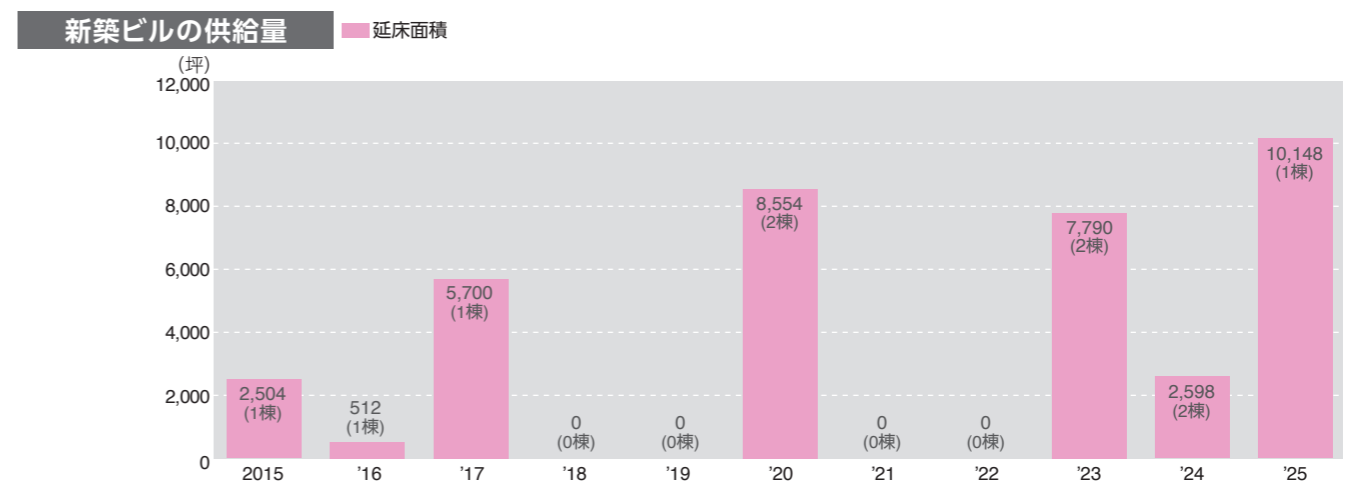
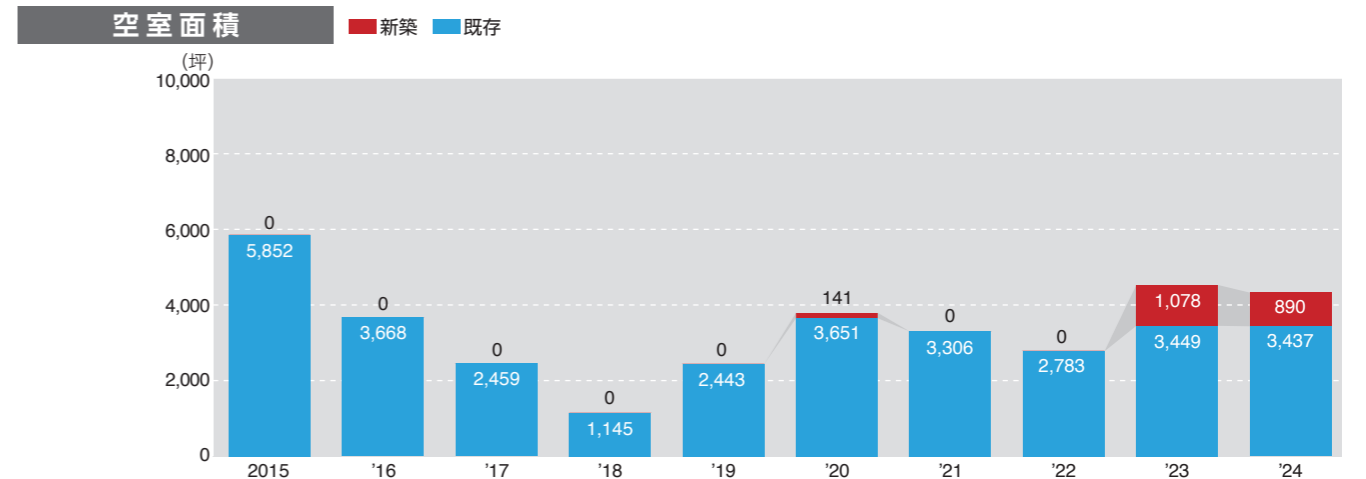
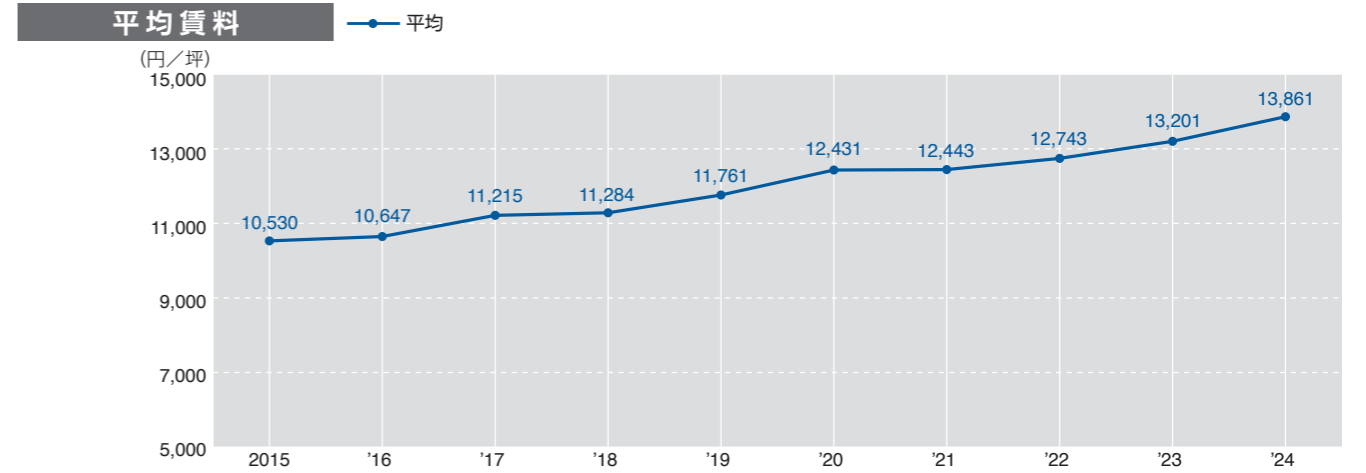
駅前通・大通公園地区

2024年の動向 および今後の状況

駅前通・大通公園地区の2024年12月時点の平均空室率は3.66%、前年同月比0.33ポイント上げました。2024年は延床面積合計2,598坪(2棟)の新規供給があり、いずれも募集面積を残して竣工しましたが、徐々に成約が進んでいます。既存ビルではビジネス地区外からの移転や分室の開設、拡張移転などに伴う成約の動きが続いたものの、縮小傾向の解約などの影響が見られ、空室率が前年同月比0.31ポイント上昇しました。平均賃料は新築ビルの供給もあったことから、上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比5.00%(660円)上げて13,861円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.77ポイント上げて3.71%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.55ポイント下げて3.16%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.82ポイント上げて5.29%となりました。2025年の新規供給は、9月に竣工を予定している「ヒューリックスクエア札幌(延床面積10,148坪)」1棟です。新築、既存ビルを問わずオフィス需要が堅調なため、平均空室率は低水準で推移すると思われます。(T.F)



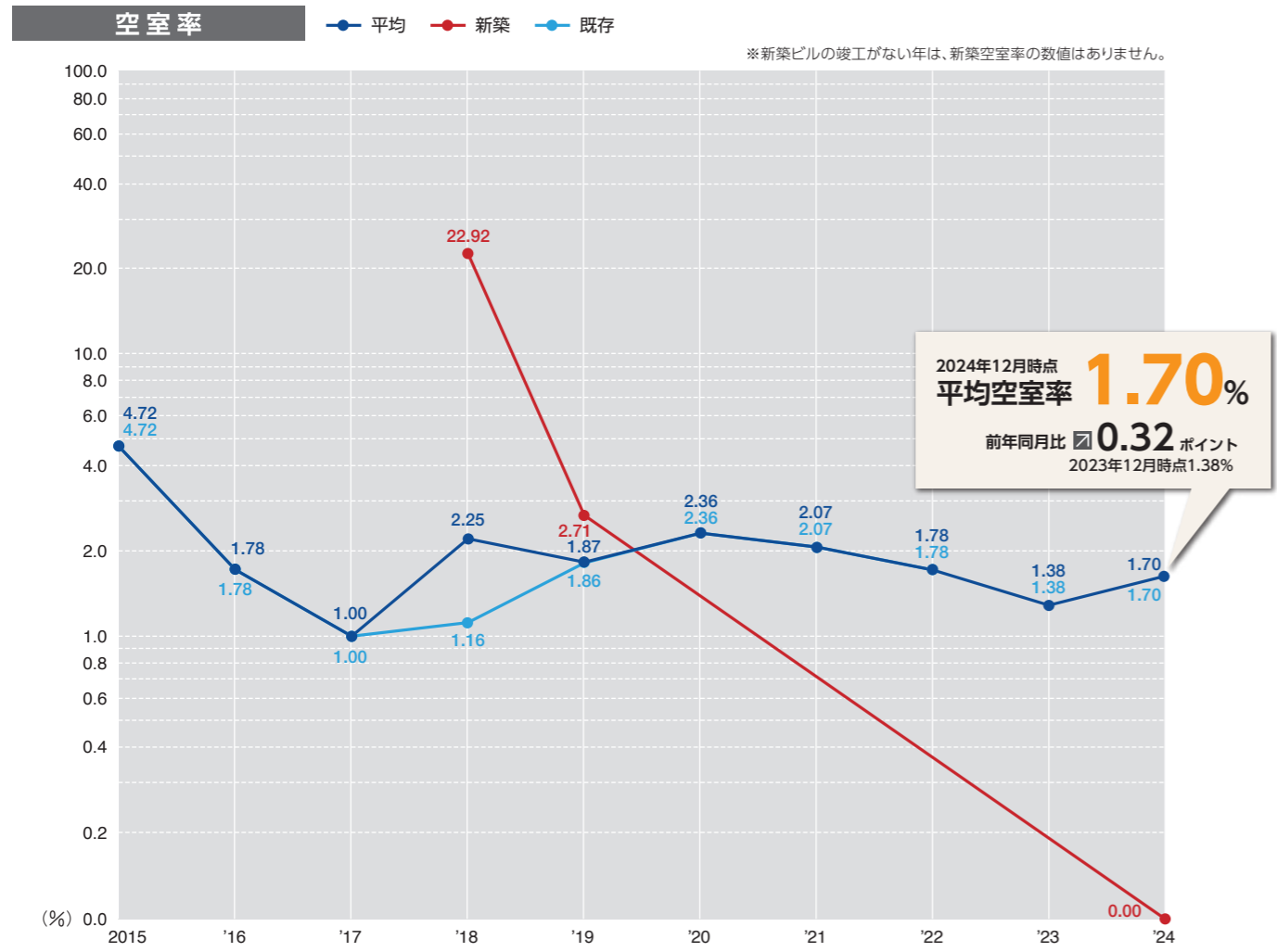
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	64	65	64	64	62	64	63	60	62	59
延床面積(坪)	229,242	229,754	230,685	230,685	226,567	235,121	231,612	218,381	226,171	200,156
貸室面積(坪)	141,700	142,168	142,595	142,595	139,801	144,370	139,570	130,863	135,903	118,373
空室面積(坪)	5,852	3,668	2,459	1,145	2,443	3,792	3,306	2,783	4,527	4,327
空室率/平均(%)	4.13	2.58	1.72	0.80	1.75	2.63	2.37	2.13	3.33	3.66



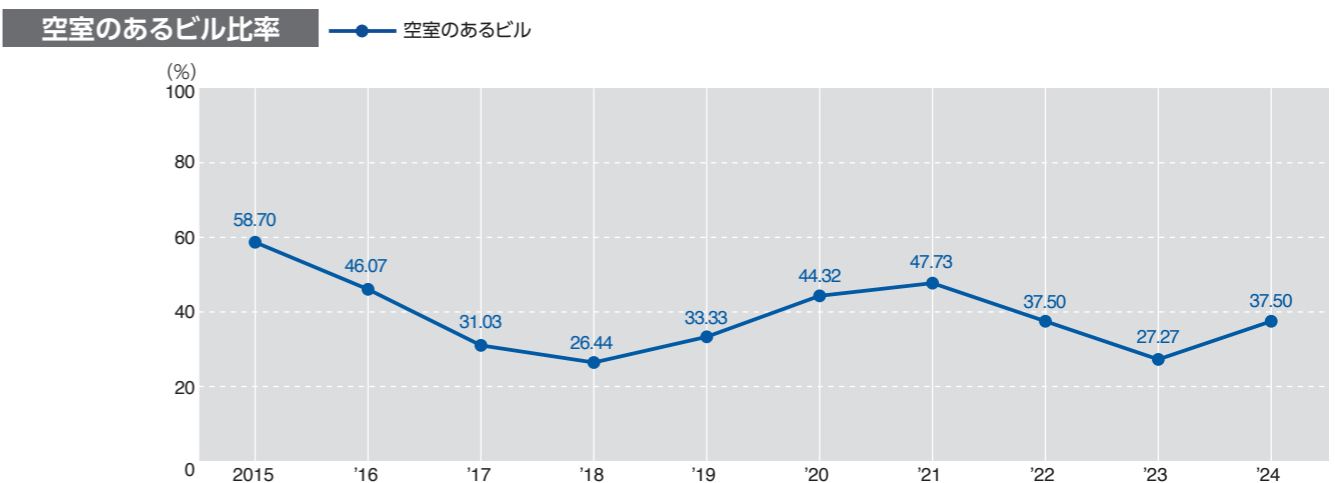
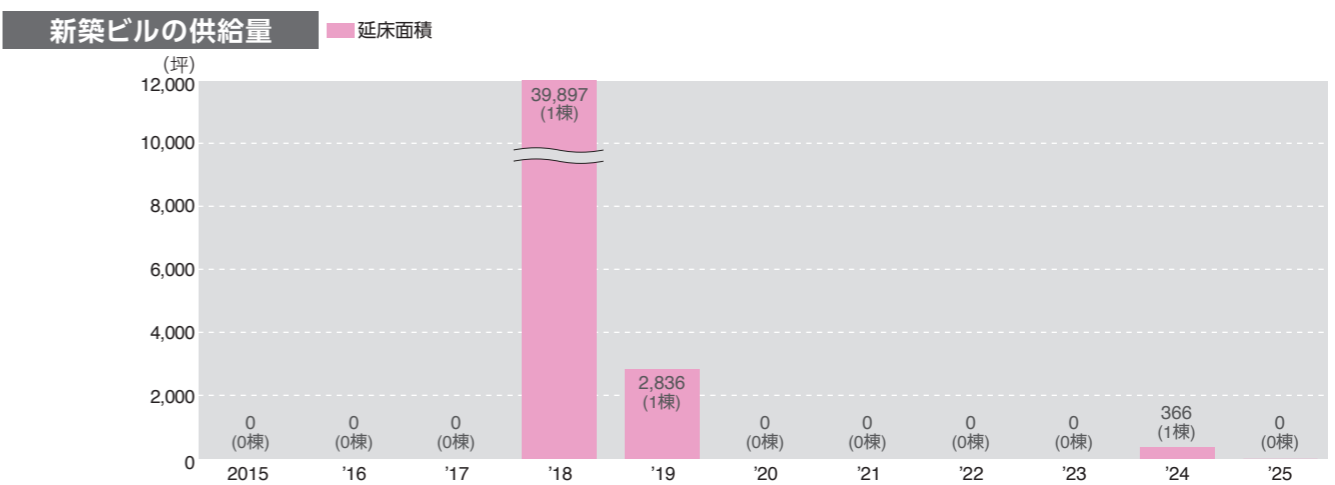
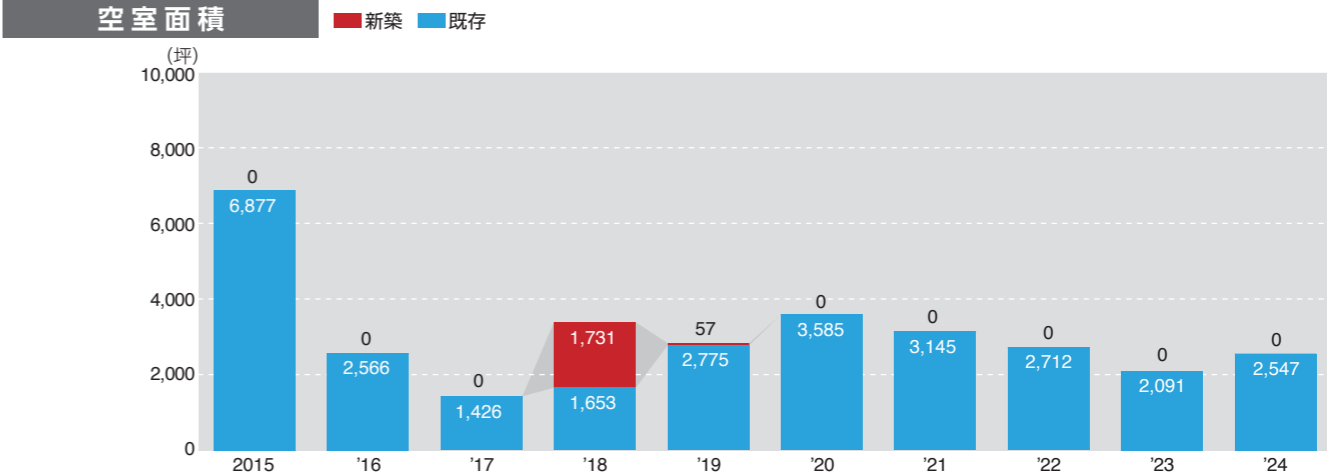
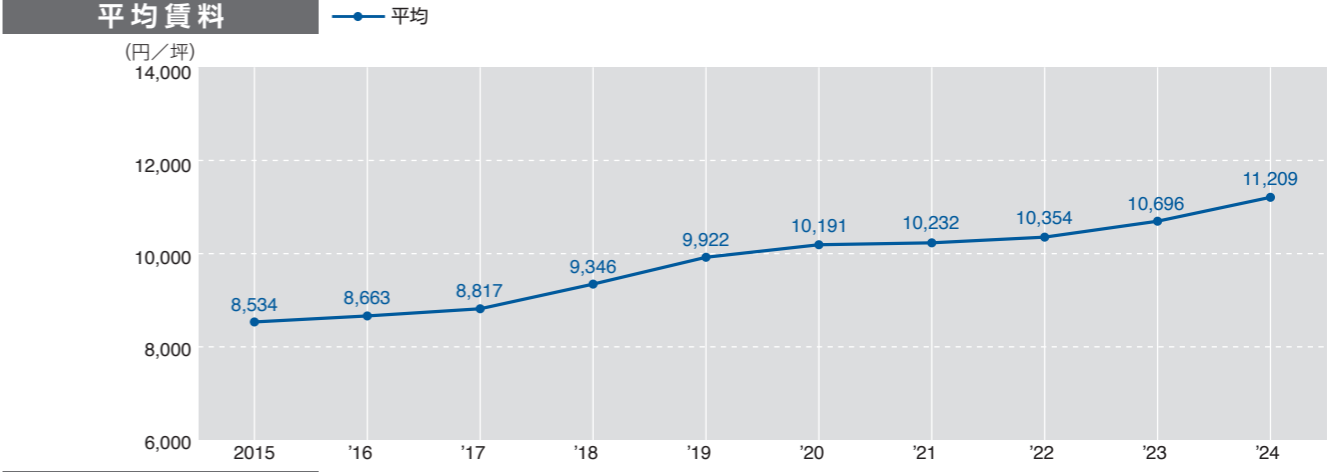
駅前東西地区

2024年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2024年12月時点の平均空室率は1.70%、前年同月比0.32ポイント上げました。2024年は5年ぶりの新規供給となった「N北3条ビル(延床面積366坪)」も満室稼働となり、平均空室率は札幌ビジネス地区内で最も低い1%台で推移しましたが、既存ビルでは分室の開設や建替え予定ビルからの移転などに伴う成約が見られた一方で、縮小傾向の解約の動きも出ていたことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約5百坪増加しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比4.80%(513円)上げて、11,209円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.28ポイント上げて1.62%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.26ポイント上げて1.70%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.87ポイント上げて2.25%となり、2024年はすべての規模で空室率が上昇しました。駅前東西地区は2025年は新規供給の予定がありません。他地区の竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の影響が懸念されるものの、中小規模のオフィス需要は堅調なため、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(M.M)



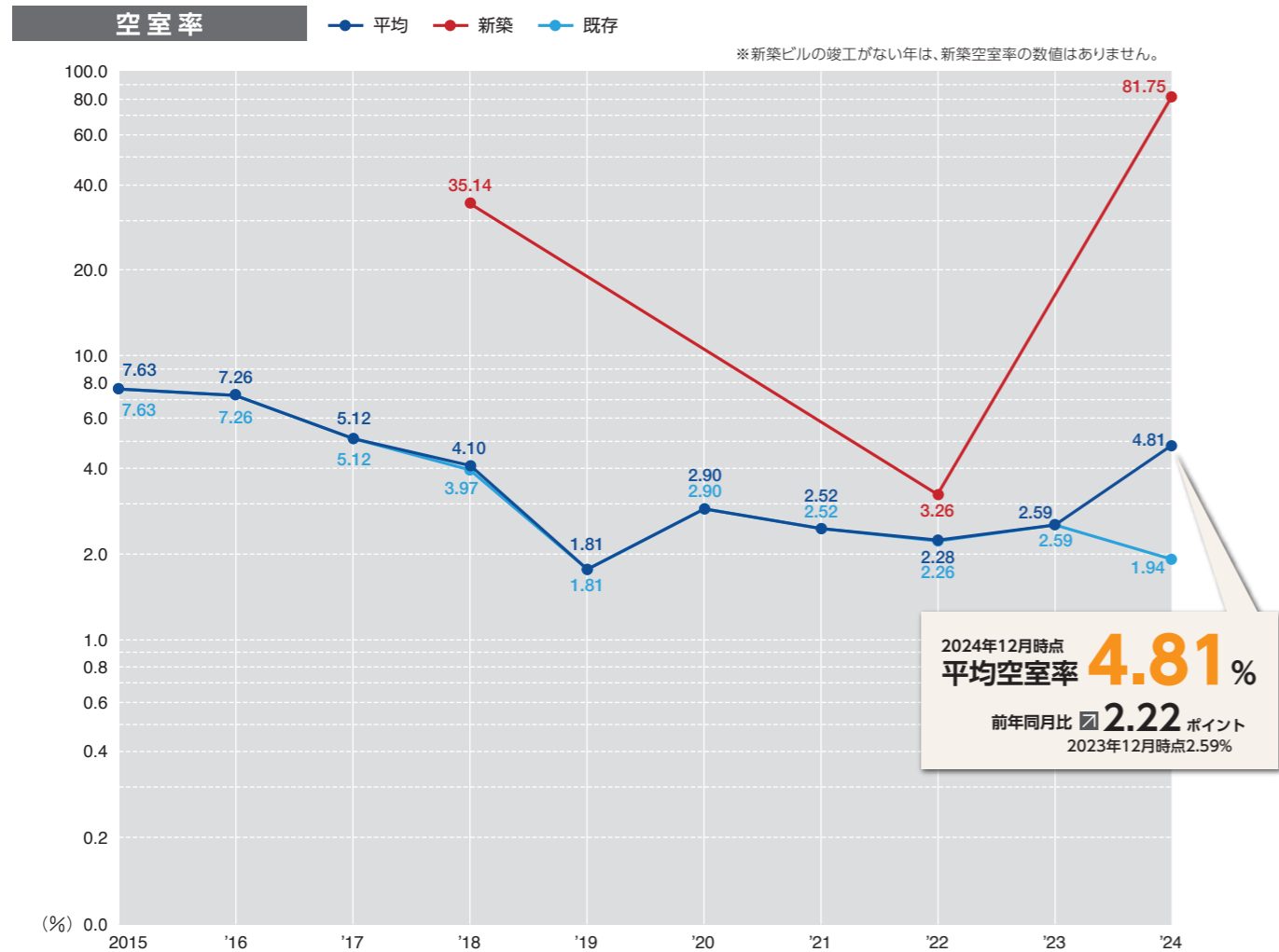
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	92	89	87	87	87	88	88	88	88	88
延床面積(坪)	214,680	212,562	211,281	250,678	252,209	252,860	252,860	252,860	252,860	249,659
貸室面積(坪)	145,848	144,211	143,186	150,338	151,465	151,986	151,965	151,965	151,965	149,894
空室面積(坪)	6,877	2,566	1,426	3,384	2,832	3,585	3,145	2,712	2,091	2,547
空室率/平均(%)	4.72	1.78	1.00	2.25	1.87	2.36	2.07	1.78	1.38	1.70



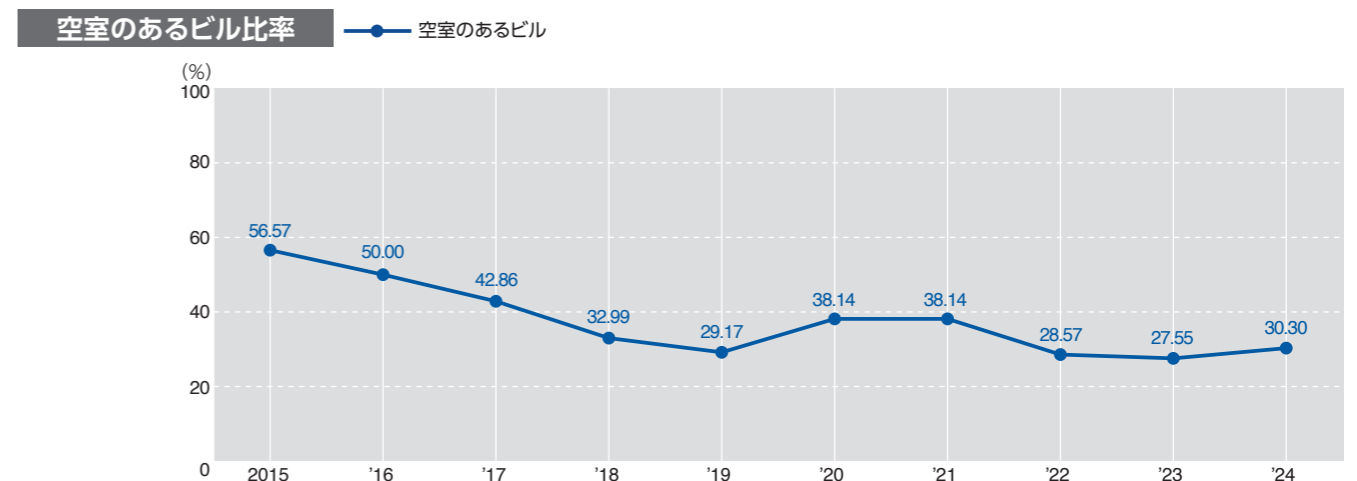
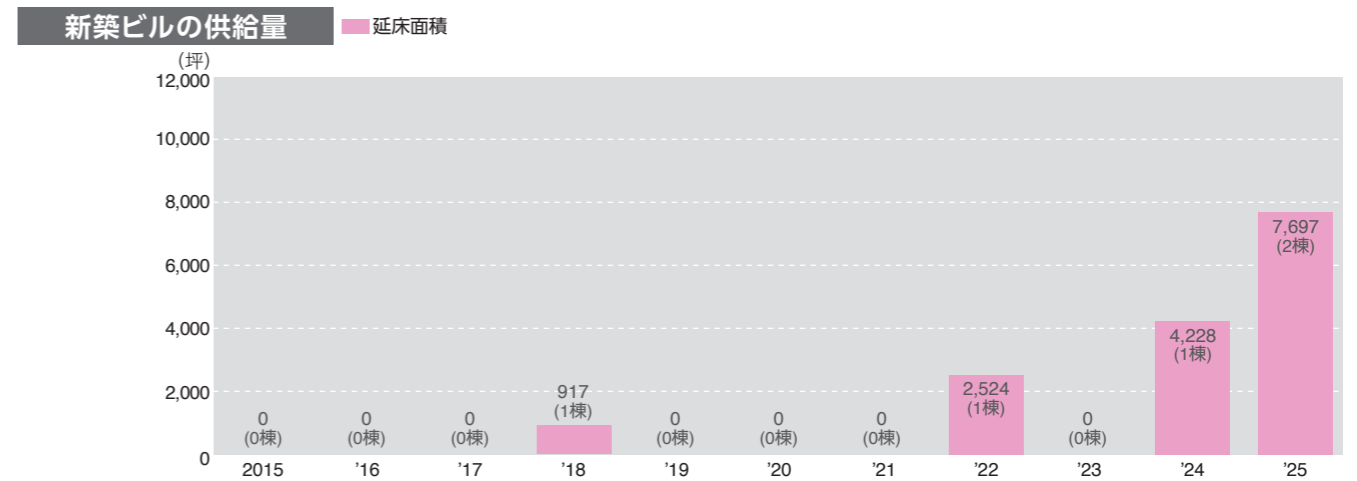
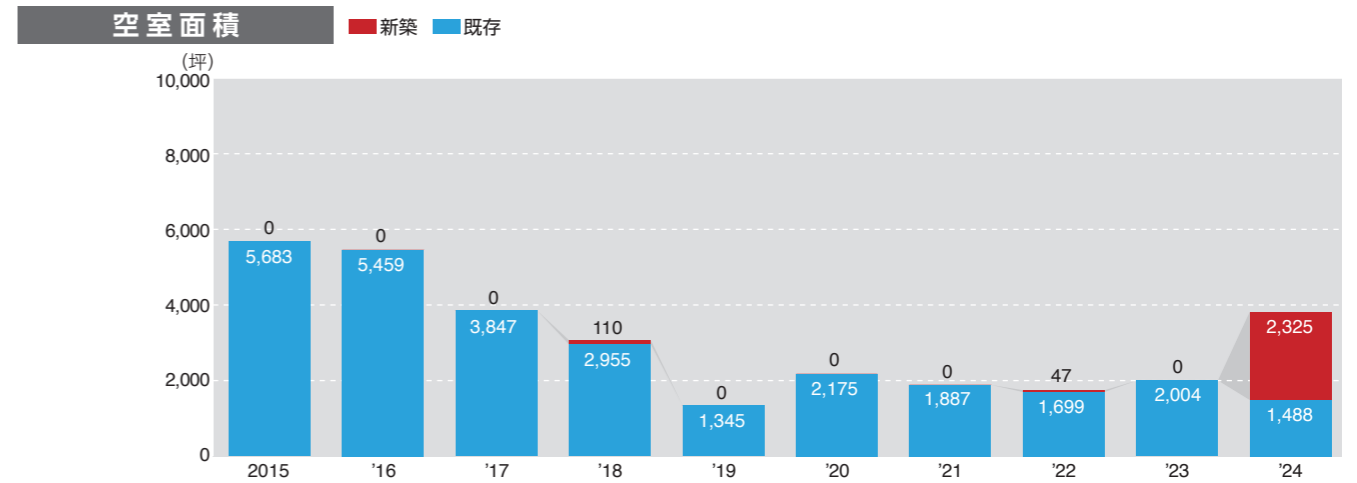
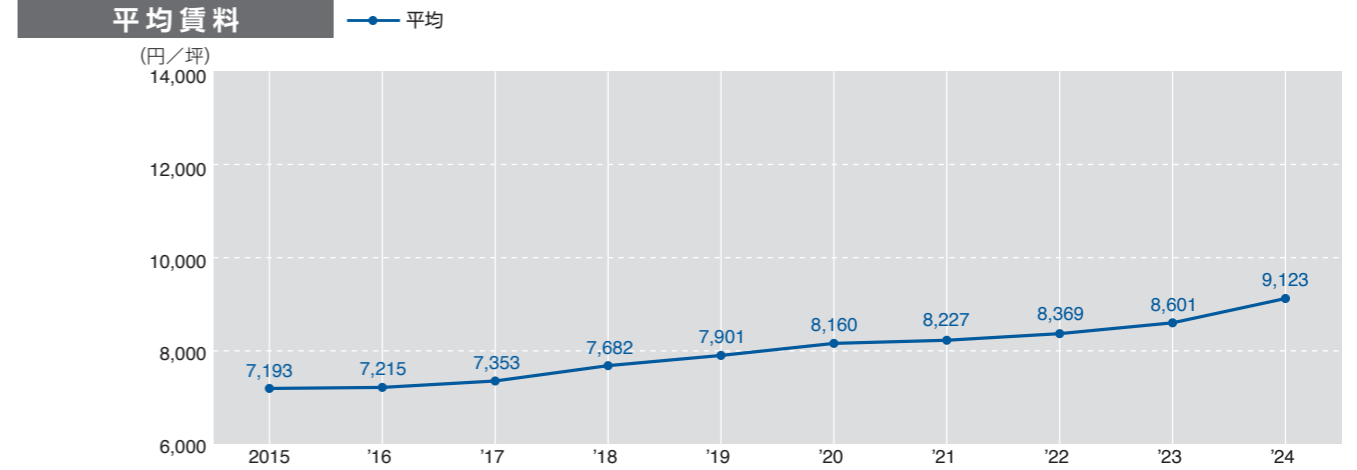
南1条以南地区

2024年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2024年12月時点の平均空室率は4.81%、前年同月比2.22ポイント上げました。2024年の新規供給は延床面積4,228坪、8月に1棟が竣工しました。12月時点で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約2千3百坪増加しました。一方、既存ビルでは撤退や縮小に伴う解約の動きが出ていたものの、新規出店や他地区からの移転などの成約が見られたことから、空室面積がこの1年間で約5百坪と小幅に減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は9,123円と前年同月比6.07% (522円) 上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比9.04ポイント上げて11.83%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.74ポイント上げて2.78%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.35ポイント下げて1.71%となりました。2025年の新規供給は延床面積合計7,697坪あり、2月に「サザンクロス札幌(延床面積1,979坪)」、3月に「札幌4丁目プレイス(同5,718坪)」が竣工予定です。南1条以南地区では2024年に続く大型供給となるため、今後の募集動向が注目されます。(K.I)



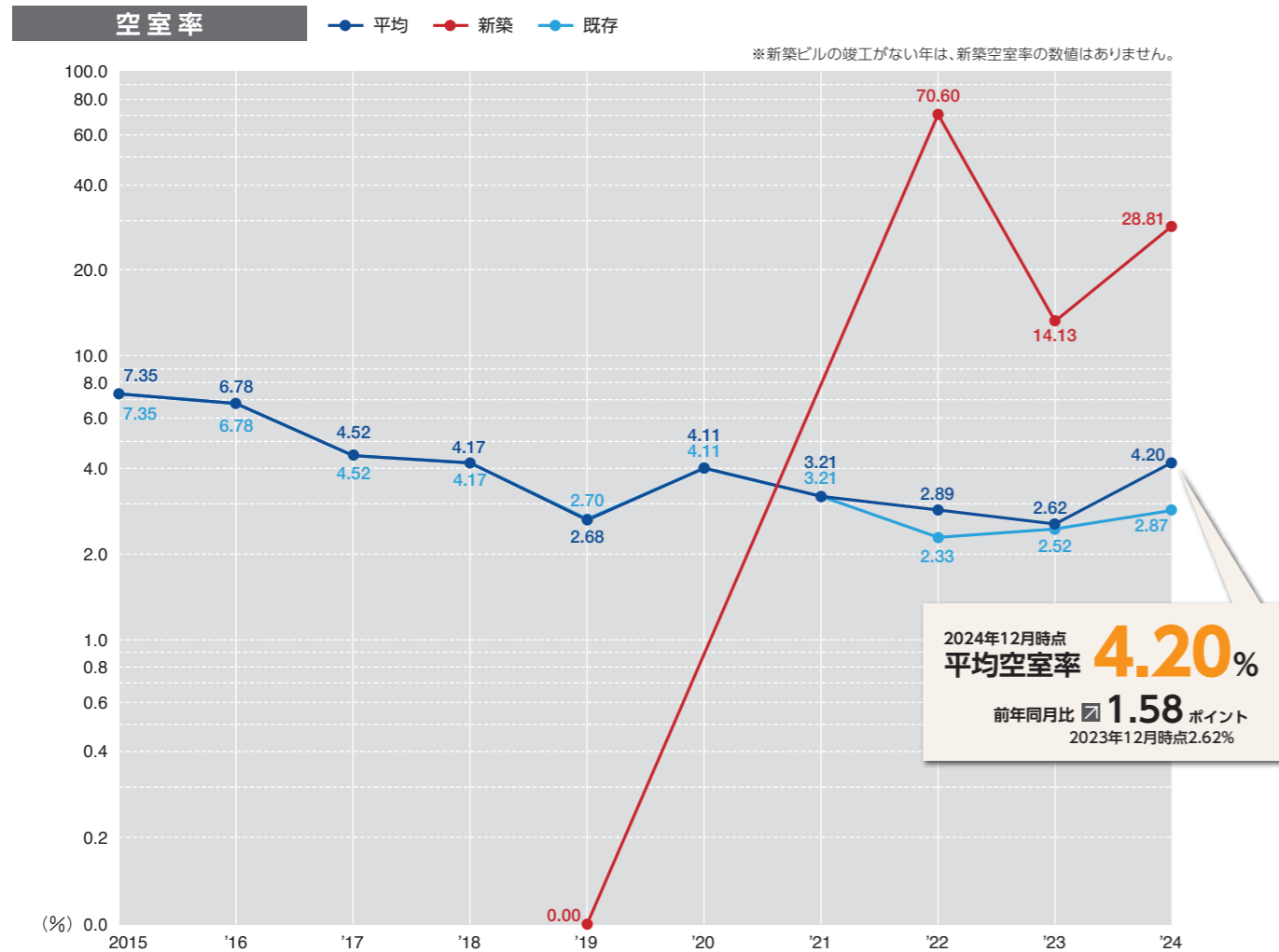
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	99	98	98	97	96	97	97	98	98	99
延床面積(坪)	101,190	102,378	102,378	102,160	101,720	104,318	104,318	106,842	109,925	113,814
貸室面積(坪)	74,438	75,175	75,175	74,705	74,353	75,025	75,025	76,467	77,263	79,354
空室面積(坪)	5,683	5,459	3,847	3,065	1,345	2,175	1,887	1,746	2,004	3,813
空室率/平均 (%)	7.63	7.26	5.12	4.10	1.81	2.90	2.52	2.28	2.59	4.81



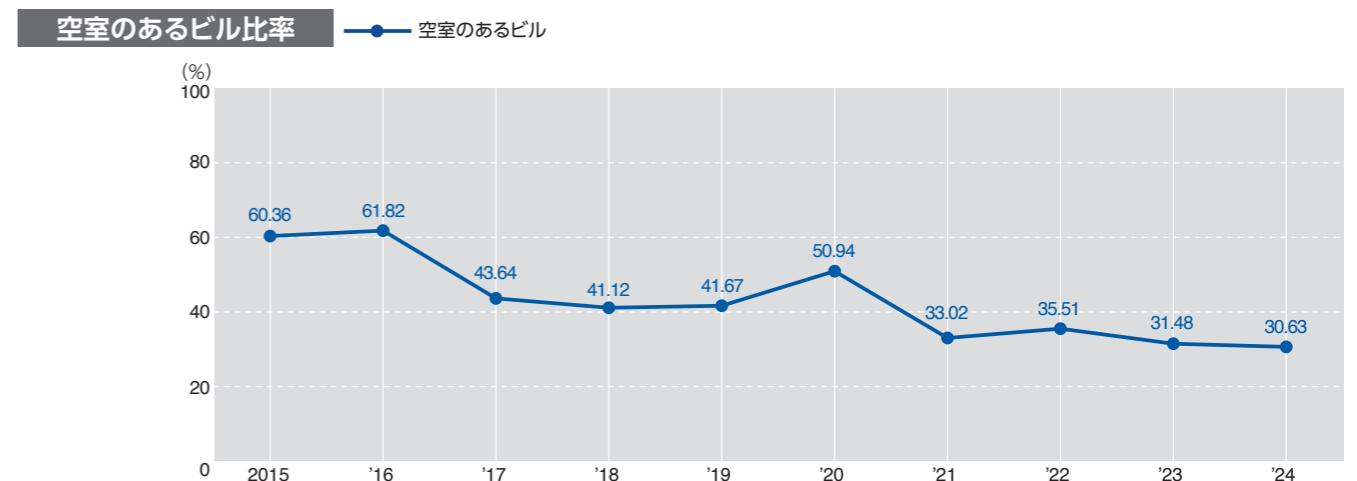
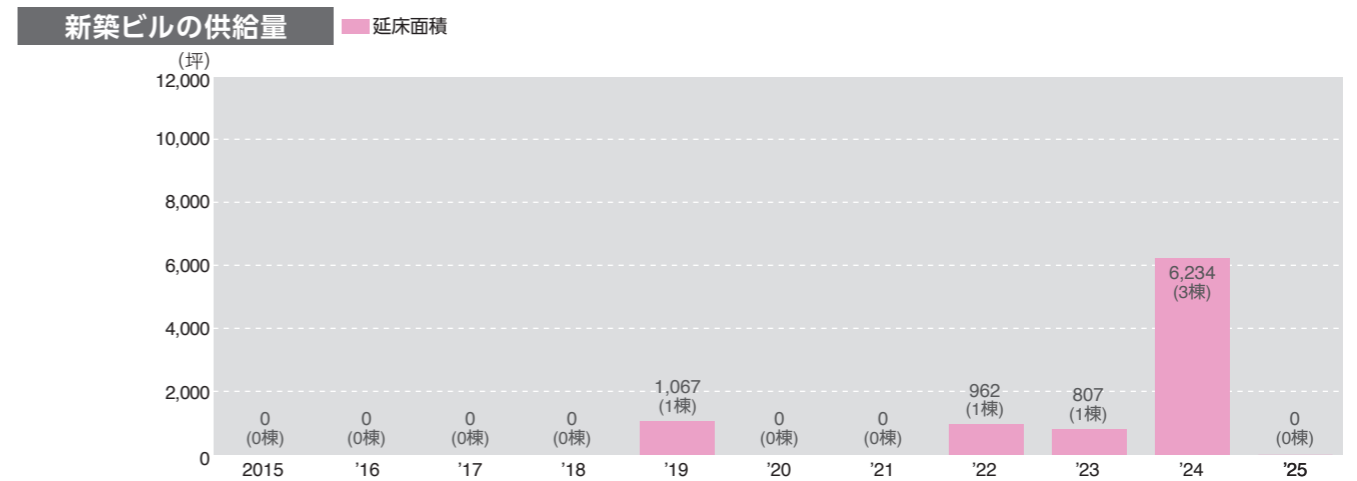
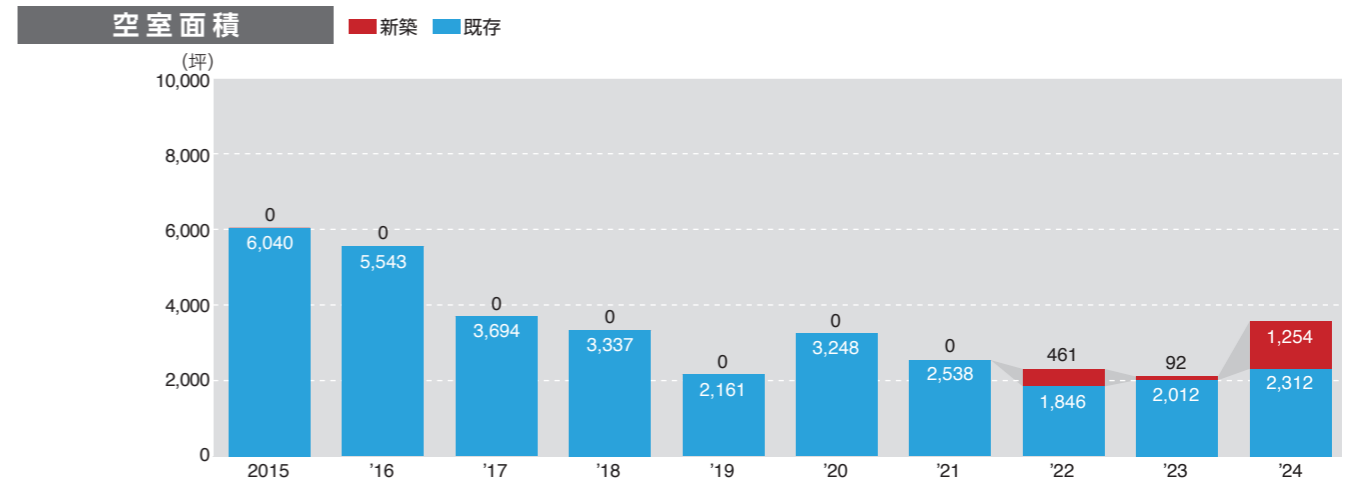
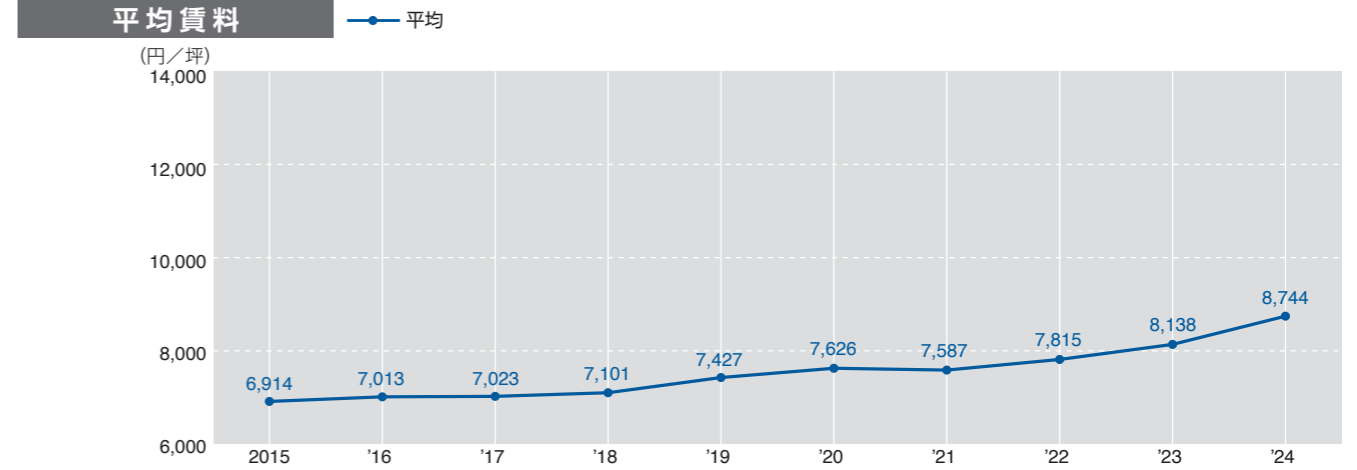
創成川東・西11丁目周辺地区

2024年の動向 および今後の状況

創成川東・西11丁目周辺地区の2024年12月時点の平均空室率は4.20%、前年同月比1.58ポイント上げました。2024年は延床面積合計6,234坪(3棟)の新規供給がありました。館内増床や他地区からの移転などの成約が見られましたが、5月に竣工したビルで募集面積を残していることや、リニューアルを実施したビルの募集開始の影響から、創成川東・西11丁目周辺地区の空室面積はこの1年間で約1千5百坪増加しました。平均賃料は年間を通して上昇が続き、12月時点では8,744円と前年同月比7.45%(606円)上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.10ポイント上げて1.88%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比4.42ポイント上げて7.03%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.71ポイント下げて2.46%となりました。新規供給とリニューアルビルの賃貸募集開始の影響により中型ビルの空室率が7%台に上昇しました。創成川東・西11丁目周辺地区は2025年は新規供給の予定はありません。2024年に竣工したビルで募集面積を残しているため、これから成約の動きが進むことが期待されます。(T.J)



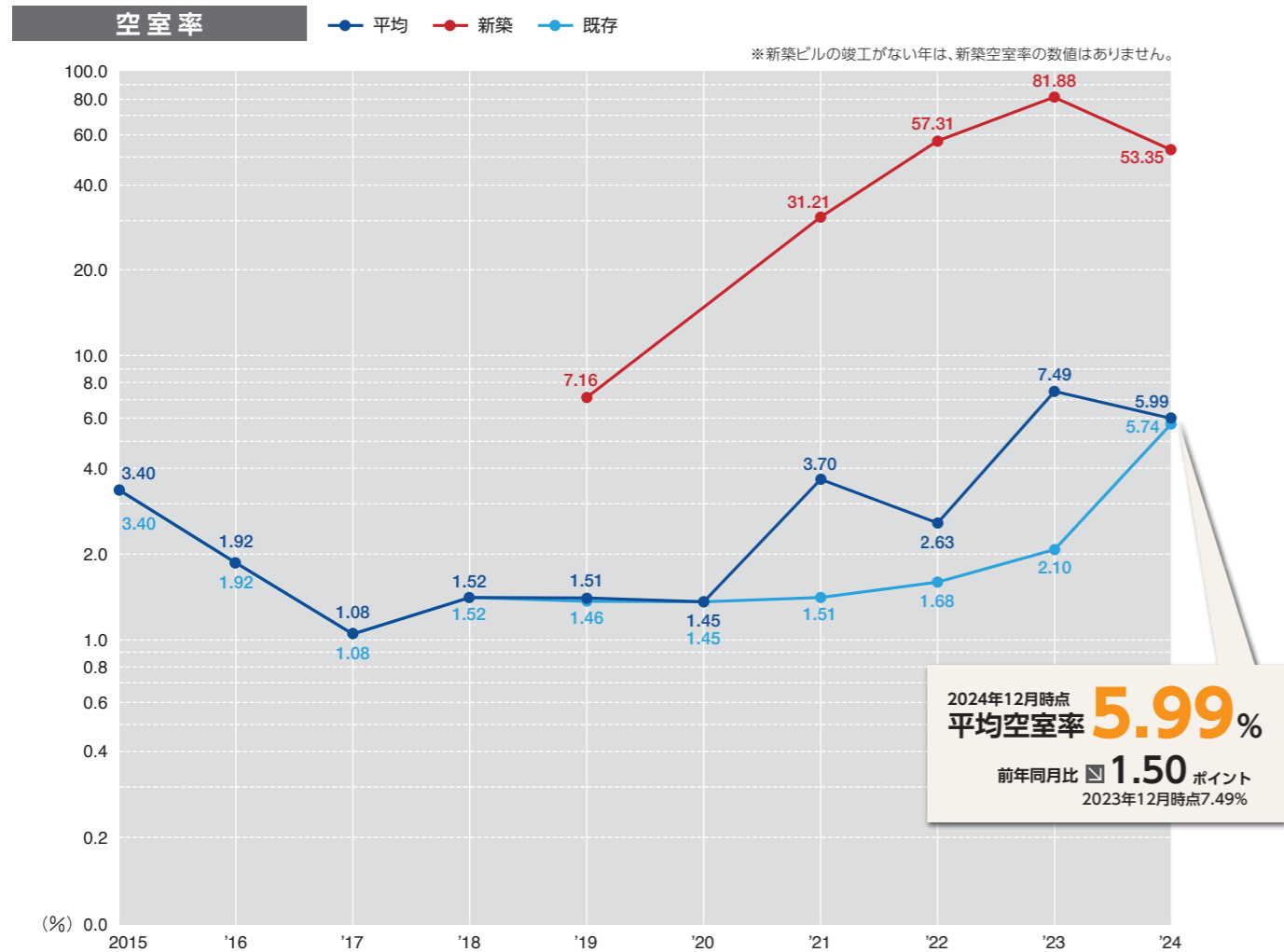
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	111	110	110	107	108	106	106	107	108	111
延床面積(坪)	111,820	111,357	111,357	109,136	110,203	107,991	107,991	108,953	109,760	116,472
貸室面積(坪)	82,176	81,806	81,806	80,030	80,751	79,080	79,080	79,733	80,384	84,908
空室面積(坪)	6,040	5,543	3,694	3,337	2,161	3,248	2,538	2,307	2,104	3,566
空室率/平均(%)	7.35	6.78	4.52	4.17	2.68	4.11	3.21	2.89	2.62	4.20



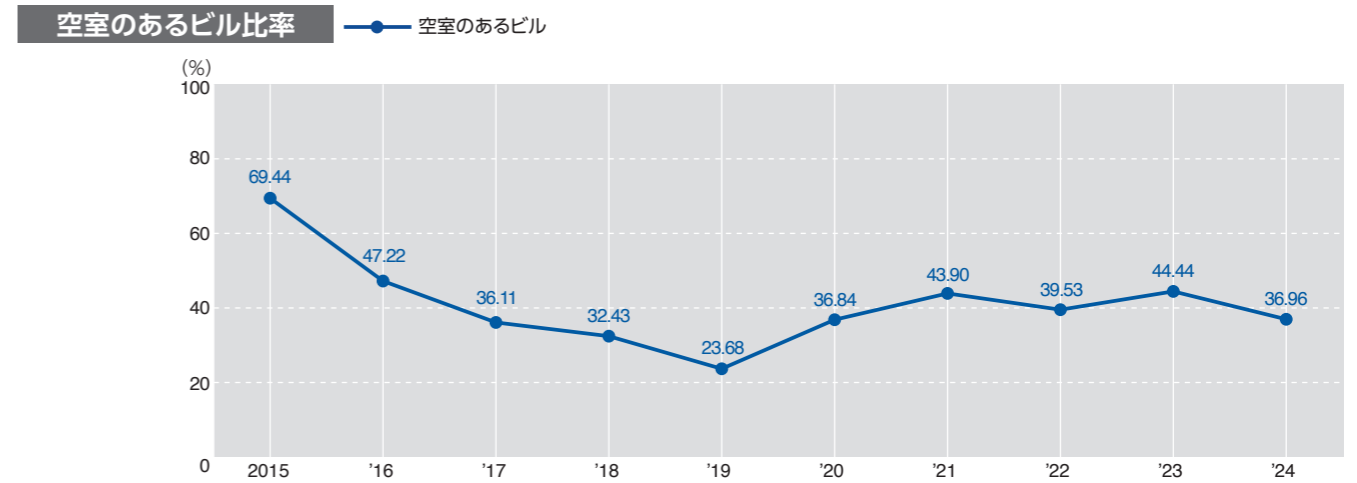
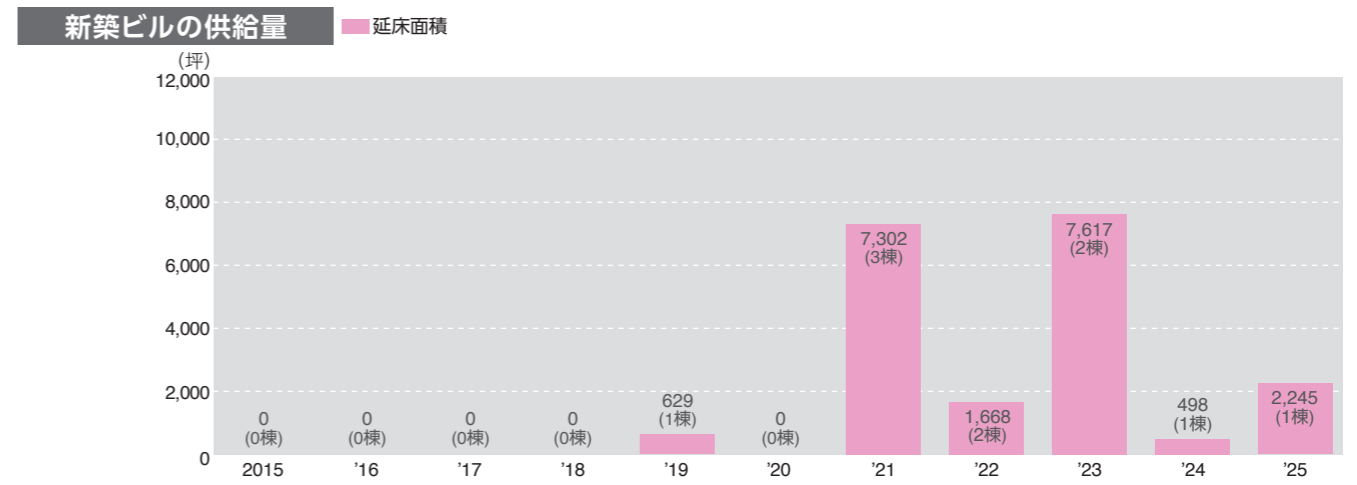
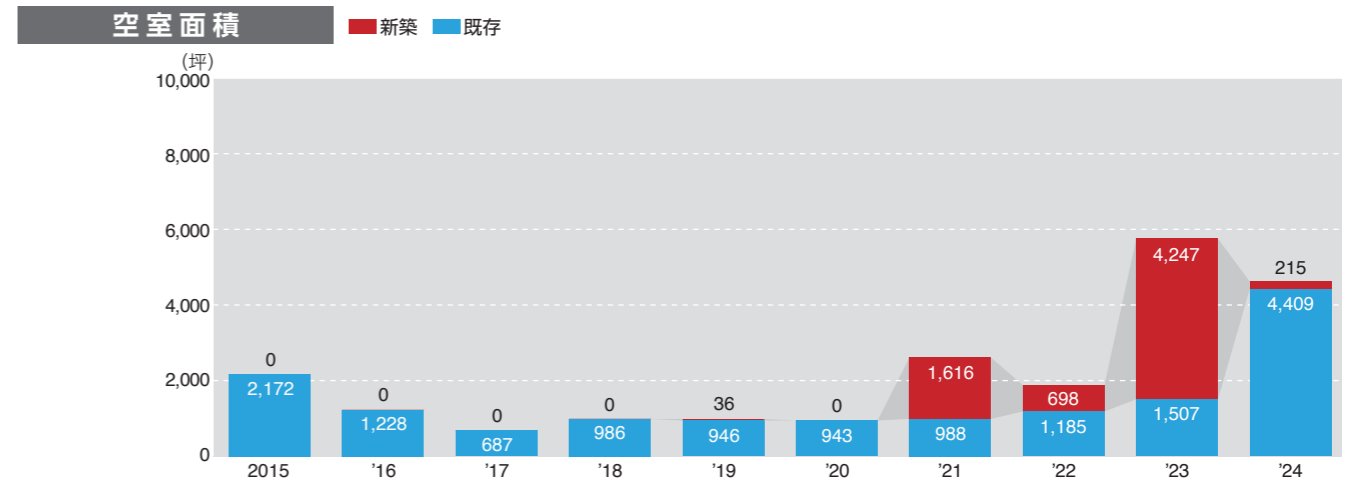
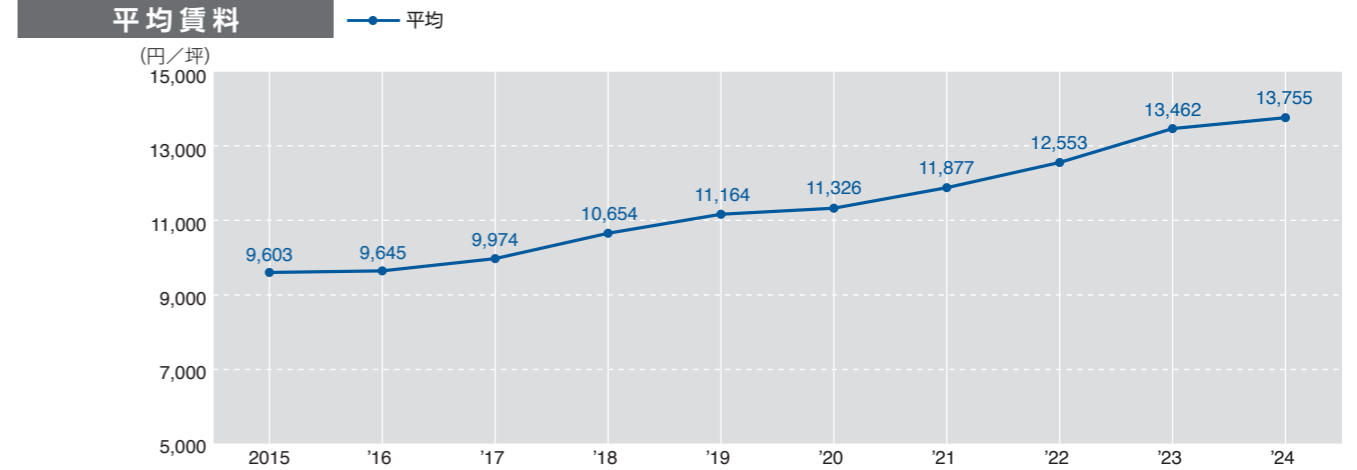
北口地区

2024年の動向 および今後の状況

北口地区の2024年12月時点の平均空室率は5.99%、前年同月比1.50ポイント下げました。2024年は新規供給量(延床面積)が前年に比べて約7千1百坪減少したことに加え、既存ビルでも郊外や他地区からの拡張移転、分室開設などの成約が見られたため、北口地区の空室面積はこの1年間で約1千1百坪減少しました。平均賃料は既存ビルの募集賃料も上昇傾向となったことから、12月時点では前年同月比2.18%(293円)上げて13,755円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.87ポイント下げて7.13%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.83ポイント下げて4.34%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.75ポイント下げて3.33%となりました。2025年も新規供給が1棟あり、9月に「MipLa札幌駅前(延床面積2,245坪)」が竣工予定です。2024年に比べて供給量は増加するものの、中小規模のオフィス需要は堅調に見られることから、徐々に成約が進むことが期待されます。(J.N)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
対象ビル数	36	36	36	37	38	38	41	43	45	46
延床面積(坪)	93,638	93,638	93,638	95,287	95,916	95,916	103,218	104,886	112,503	113,001
貸室面積(坪)	63,803	63,803	63,803	64,739	65,242	65,242	70,419	71,637	76,824	77,227
空室面積(坪)	2,172	1,228	687	986	982	943	2,604	1,883	5,754	4,624
空室率/平均(%)	3.40	1.92	1.08	1.52	1.51	1.45	3.70	2.63	7.49	5.99



効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万社を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。
ベストマッチングに貢献いたします。

賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

市場分析



テナント募集



プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	代表取締役社長 鯉川 英一
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただいております。
詳細については、下記までお問い合わせください。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室(東京)
0120-38-8127
9:00~17:00(土日祝日除く)

●本書のご利用にあたって

本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。
©三鬼商事株式会社



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

札幌支店

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2
TEL(011)231-5481 FAX(011)241-5887

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>