

「2026年度札幌市中心部オフィスビル市況」を発表

●高価格帯増床に足踏み、集約・効率化移転需要が増加傾向

札幌市を中心に、北海道道央圏で事務所、倉庫、店舗など不動産仲介を行う株式会社札幌ヴェルディ（本社：札幌市中央区北2条西13丁目1番地1 K2ビル5階）は、定期的に札幌市経済の指標ともなるレポート「札幌市中心部オフィス市況」を発表していますが、2026年3月30日、2025年12月末時点の業界レポート「2026年度札幌市中心部オフィスビル市況」を自社HP <https://sapporo-verdy.jp> で公開します。レポートの対象地区は札幌駅前通りおよび周辺、JR札幌駅北口周辺、大通り周辺、大通り南周辺、地下鉄東西線バスセンター前駅周辺、地下鉄東西線西11丁目駅周辺、の延床面積が330平方メートル（100坪）以上かつ4階建以上の主要オフィスビル390棟です。

市況全体としては2025年12月末時点の空室率は3.39%、新規供給は、5棟で貸室面積34,446.03㎡（10,419.94坪）の供給がありました。札幌駅前通り地区、大通り周辺地区の新築ビルは高稼働で推移、札幌駅北口地区、大通り南周辺地区ではかなりの空室を残して年を超えましたが、大幅な新規供給の純増にも関わらず、全体空室率は0.31%の減少となり、既存ビルの空室が大きく埋まった結果となりました。

道内経済動向は、緩やかな回復傾向にあると見られていますが、依然として一般消費は物価高により大きな伸びは抑制され、企業活動も人件費高騰、人手不足により拡張やオフィス需要に結びつく増床投資は伸び悩んだものと思われます。唯一、インバウンド増加による観光産業関連の回復が顕著であるほかは、停滞感が否めません。しかし、道央圏における電力関連、半導体関連産業の大型設備投資計画が進み、札幌市ではGX/AI金融・資産運用特区として知識集約型産業の誘致、移転やスタートアップ支援への手厚い支援を始めており、長期的な経済見通しには期待感があり、関連するR&D・BPO・DX・金融・投資企業など、市内に拠点オフィスを開設する産業の呼び込みを活性化させています。

市内中心部では建築費高騰やキャップレートの低下から、一部では大型再開発の計画見直しや規模調整も行われており、供給側でも高価格帯オフィスの開発には慎重な動きも見られますが、依然として多くの大規模再開発が継続しており、新築ビルの募集賃料は地区相場を大きく超え、全体の賃料は年々上昇が続いています。高規格高価格帯の大規模床では空室が残るケースも見られ、フリーレント（賃料部分の無料期間）などが経常的となり入居条件の一時的な成約緩和策がとられています。賃料自体を下げるまでには至っておらず、既存ビルや中価格帯のオフィスでは依然として供給不足が続いており、市場全体としては堅調な需要が維持されています。また、シェアオフィスやフレキシブルオフィスの供給拡大により、オフィス空間の利用形態が多様化している点も特徴的です。

昨年のレポートの末尾付録（2024年通常統計外資料）に明示した中心部の既存大型ビルのみを抽出した結果では、賃料上昇と空室率低下が継続していることが明らかとなり、市内中心部の人気地区の需要は極めて高い状態で推移しており、高価格に嫌気した周辺移転も進んでいます。

【今回の統計における留意点】

統計における募集賃料を2020年に遡って共益費込みの賃料に改訂しています。統計開始以来、共益費を除く賃料の推移を見てきましたが、昨今の実勢価格はほとんどが共益費込みの賃料として提示されることが多くなってきたための変更です。賃料以外の統計値に影響はありません。ただし、共益費込みの条件の中には空調費等が含まれることもあります。

担当：株式会社札幌ヴェルディ 市場調査部アナリスト 笹森 博章

Mail：info@sapporo-verdy.jp TEL：011-272-0107 FAX：011-272-0106

URL：<https://sapporo-verdy.jp>

レポート本文は、株式会社札幌ヴェルディ HP の下記 URL より、PDF ファイル形式でダウンロードできます。

<https://sapporo-verdy.jp/pages/downloadfiles/data2026.pdf> (930KB-15P)

本レポートを利用した記事執筆、情報公開、引用は自由です。ただし、情報ソースとして株式会社札幌ヴェルディの記述をお願い致します。

記

「2026年度札幌市中心部オフィスビル市況」目次

- 1・札幌中心部オフィスビルの市況及び相場
 - 高価格帯増床に足踏み、集約・効率化移転需要が増加傾向
 - 札幌ビジネス地区のテナントの動向
 - 札幌中心部の大規模再開発は計画見直しも
- 2・札幌中心部オフィスビル貸室面積と空室面積
- 3・地区別空室率の推移
- 4・募集賃料の推移
- 5・地区別募集賃料の推移
- 6・新規需要量

レポートの対象地区

