

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

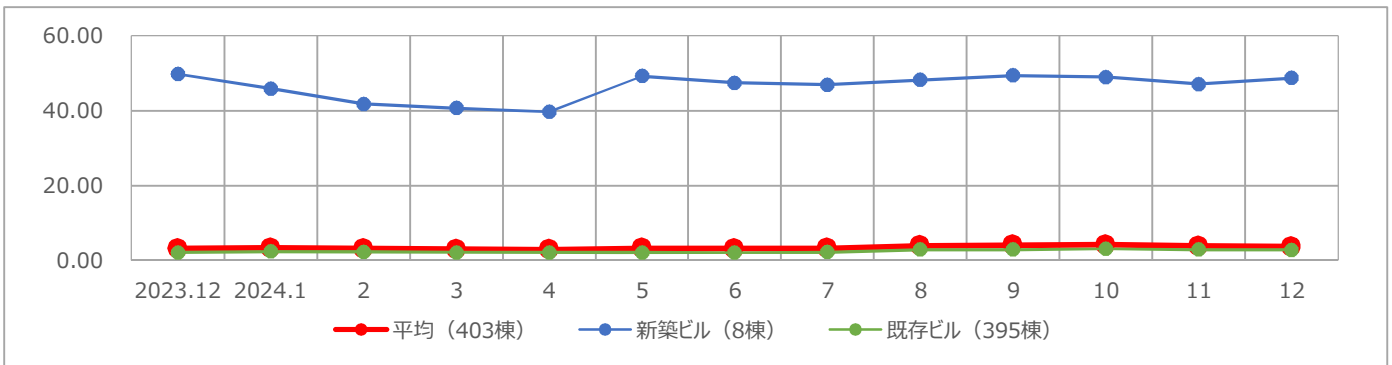
10,689円 前月比

▲ 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】



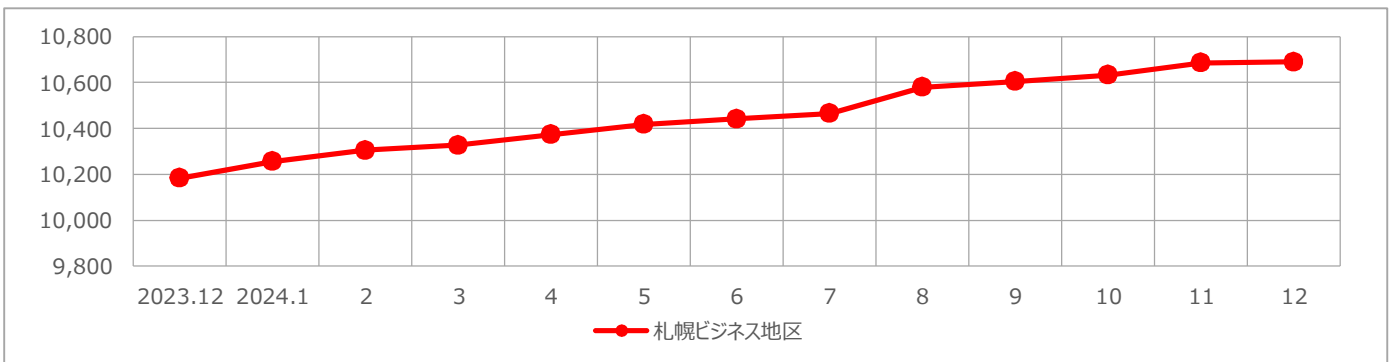
|      | 2023.12 | 2024.1 | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    | 前月比    | 前年同月比  |
|------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 平均   | 3.16    | 3.32   | 3.20  | 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】



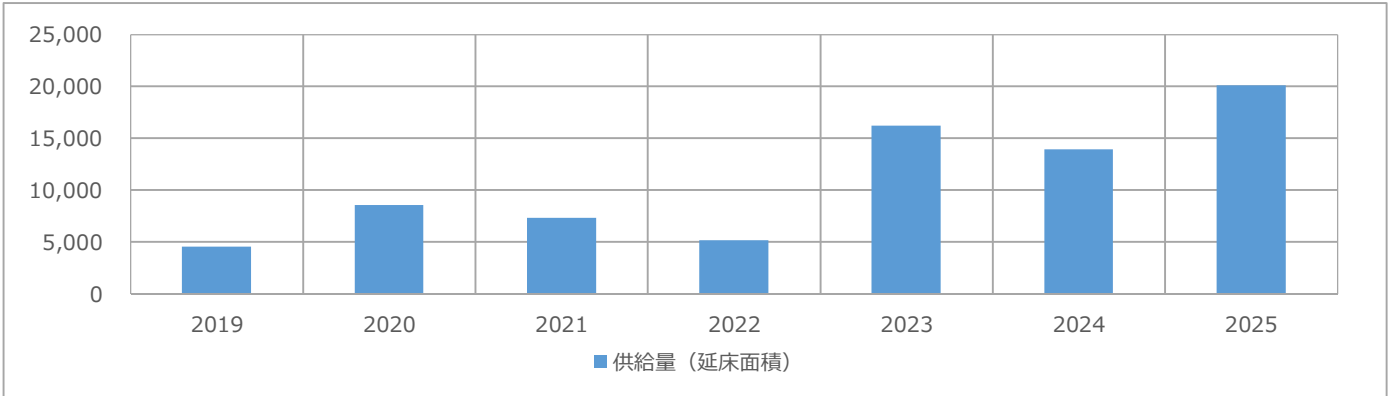
|    | 2023.12 | 2024.1 | 2      | 3      | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12     | 前月比 | 前年同月比 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----|-------|
| 平均 | 10,184  | 10,256 | 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。

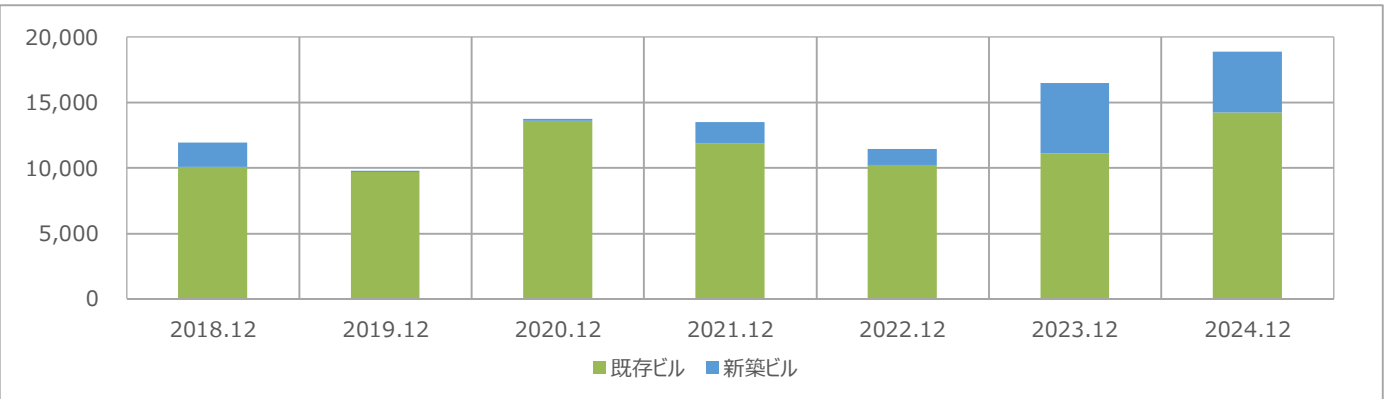
|            | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023   | 2024   | 2025   | 前年比     |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|---------|
| 供給量 (延床面積) | 4,532 | 8,554 | 7,302 | 5,154 | 16,214 | 13,924 | 20,090 | ▲ 6,166 |
| 供給棟数       | 3     | 2     | 3     | 4     | 5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