

# オフィスマーケット 予測レポート

札幌市 今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2024年第4四半期（10 - 12月期）

空室率

供給過剰により空室率は緩やかに上昇 2027年第2四半期には4.1%まで上昇

募集賃料

今後3年間で10.8%の上昇 年率3%台での緩やかな上昇が継続

## 予測結果に関して

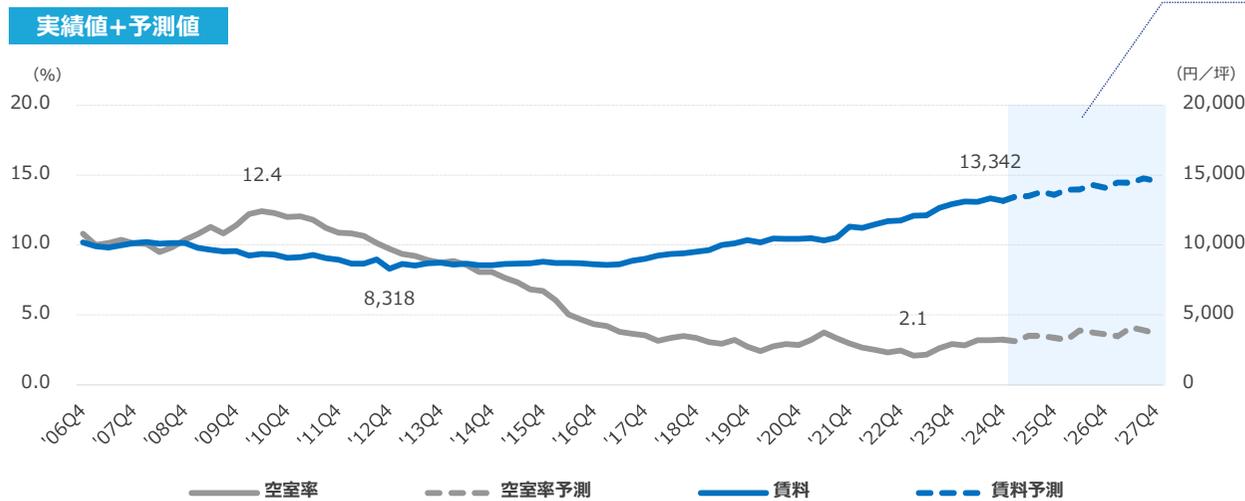
ニッセイ基礎研究所の経済見通し（2月18日）に基づき、空室率は2025年第4四半期は3.4%、2026年同期は3.6%、2027年同期は3.7%と予測する。今後3年間の新規供給は2025年に1.1万坪、2026年は1.5万坪、2027年には0.7万坪の見込みで、1万坪超のまとまった面積の供給は2023年から4年連続となる。供給が需要を上回る供給過剰により空室率は緩やかに上昇し、2027年第2四半期には4.1%まで上昇する。

募集賃料は今後3年間で10.8%の上昇を予測する。年率3%台での緩やかな上昇が続き、2027年第3四半期には14,000円/坪後半に達すると予想する。

## 予測モデルに関して

オフィスビル総合研究所では、ニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率、募集賃料（共益費込）を四半期単位で予測しています。

分析エリア：札幌市  
分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル  
分析期間：1994年1月以降  
予測期間：12四半期



	実績値←		→予測値											
	'24Q3	'24Q4	'25Q1	'25Q2	'25Q3	'25Q4	'26Q1	'26Q2	'26Q3	'26Q4	'27Q1	'27Q2	'27Q3	'27Q4
空室率 (%)	3.2	3.2	3.1	3.5	3.5	3.4	3.2	3.9	3.8	3.6	3.5	4.1	3.9	3.7
募集賃料 (共益費込・円/坪)	13,342	13,162	13,481	13,491	13,795	13,596	13,959	13,972	14,285	14,097	14,470	14,458	14,764	14,584
募集賃料 対前期比 (%)	1.9	-1.3	2.4	0.1	2.3	-1.4	2.7	0.1	2.2	-1.3	2.6	-0.1	2.1	-1.2
新規供給 (坪)	5,900	0	4,300	3,700	3,100	0	1,500	9,600	400	3,200	3,700	1,100	2,500	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	2,000	2,300	4,800	1,200	3,000	800	2,400	5,000	1,200	4,000	4,400	-2,800	3,500	1,700

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>