

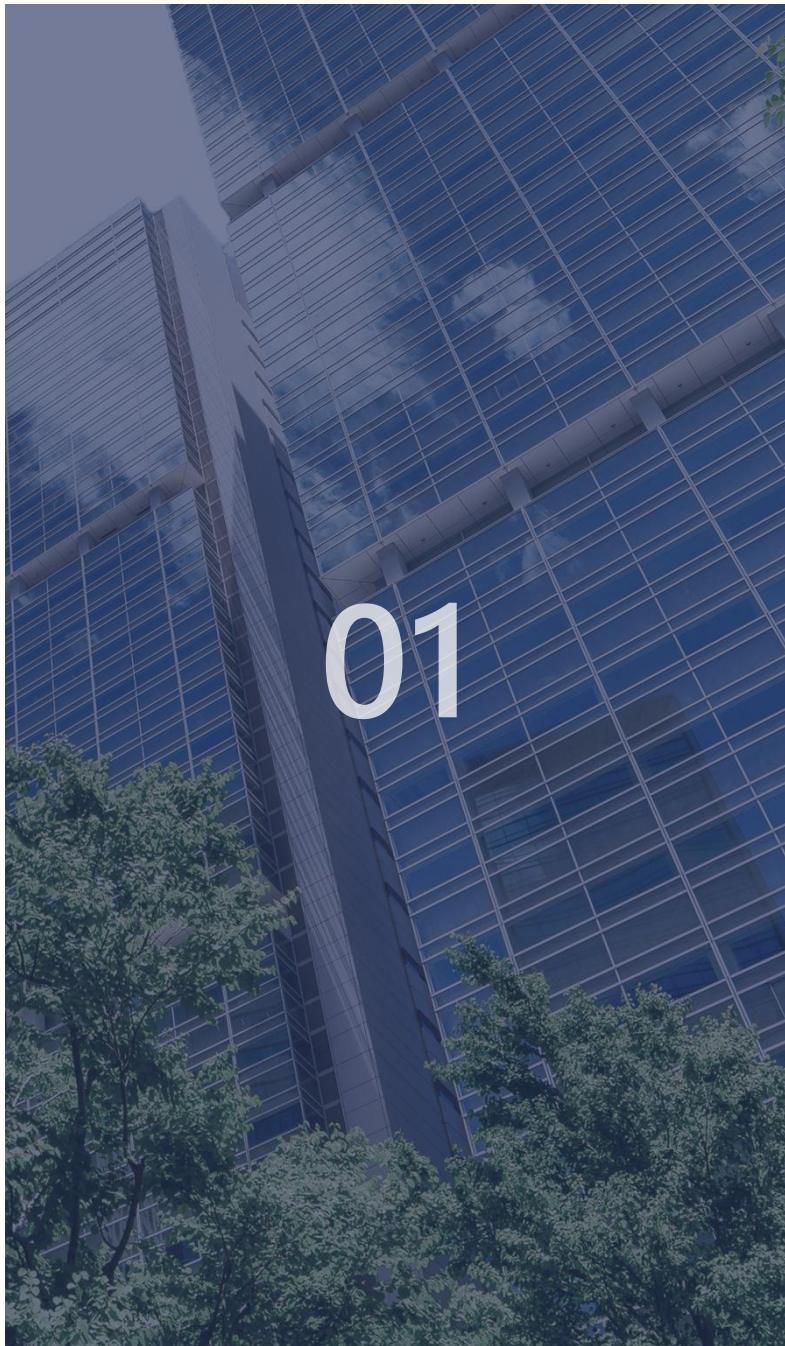
エリアマーケットレポート/北海道

～2026年6月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ	P.03
02. 不動産売買マーケット	P.05
03. 不動産賃貸マーケット	P.13
04. マクロ経済指標	P.17
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.22
06. 支店紹介	P.28





01

市場サマリ

札幌のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

- 札幌市の公示価格は全用途で上昇しているものの、前年度からの上昇ペースは鈍化しており、価格上昇の勢いが弱まっていることがうかがえる。
- 北海道地方の不動産取引件数は2017年以降減少傾向にあったものの、2021年から増加傾向に転じ、2024年は4,089件と2014年以降で最高値となった。また、全てのアセットで取引件数が増加した。

不動産賃貸マーケット

- 札幌市のオフィス空室率は2026年1月以降は上昇が続いている。募集賃料は2026年4月時点で13,253円/坪となり、2025年10月以降13,000円台を推移している。2026年は「駅前東西地区」において大型物件の竣工が予定されており、マーケットの動向に注視が必要である。
- 札幌市のマンション賃料指数は「シングルタイプ」「コンパクトタイプ」は横ばい傾向にある。2023年以降「ファミリータイプ」は低下傾向にあるが、依然高い水準を維持している。

マクロ経済指標

- 札幌市の建築費指数「工事原価」は継続して上昇傾向にある。各項目において最高数値を更新しており、中でも住宅（W）の指数は2026年に入り150を超える数値で推移している。
- 北海道の業況指数(DI値)は2023年12月以降「製造業」、「非製造業」とともにプラス値を維持している。「非製造業」は2025年6月以降低下傾向にあったが、直近では僅かに上昇した。



02

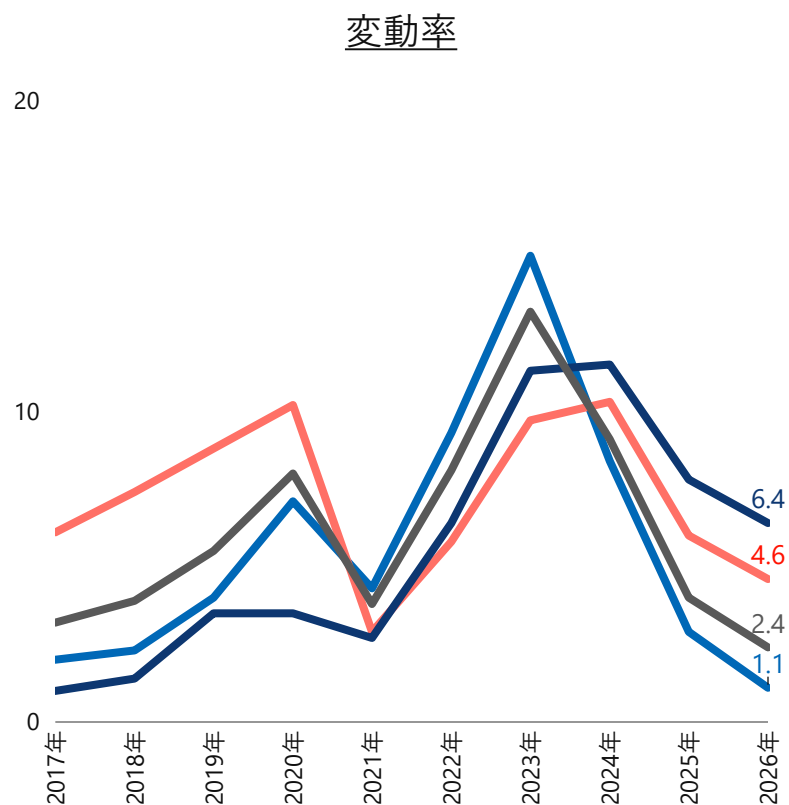
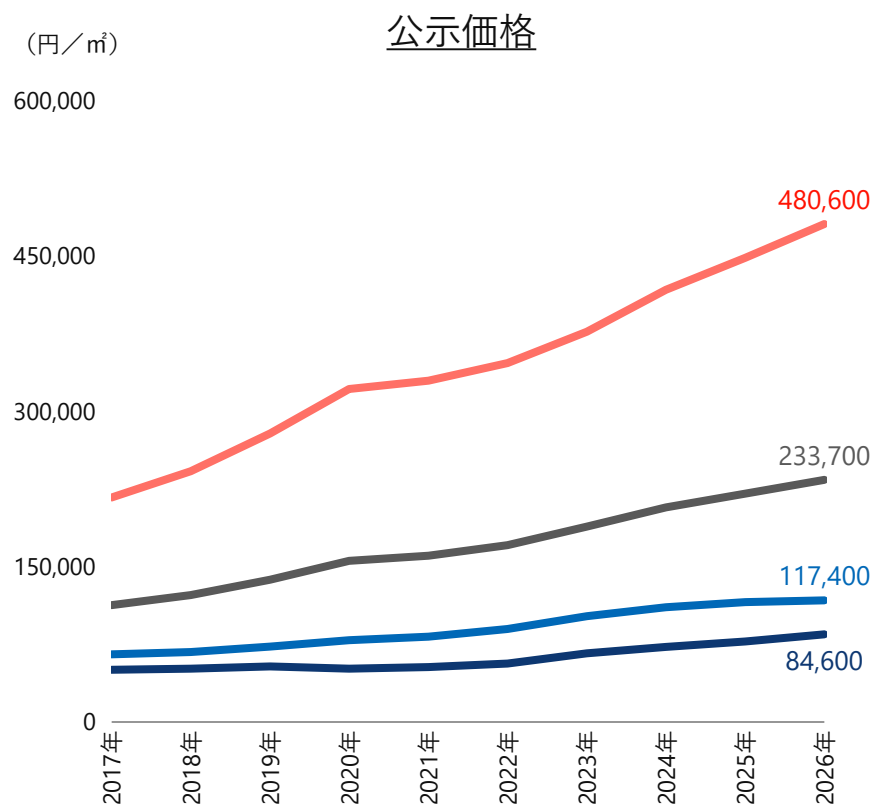
不動産売買マーケット

公示価格推移

札幌市の公示価格は全用途で上昇しているものの、前年度からの上昇ペースは鈍化しており、価格上昇の勢いが弱まっていることがうかがえる。

札幌市 / 用途別公示価格推移

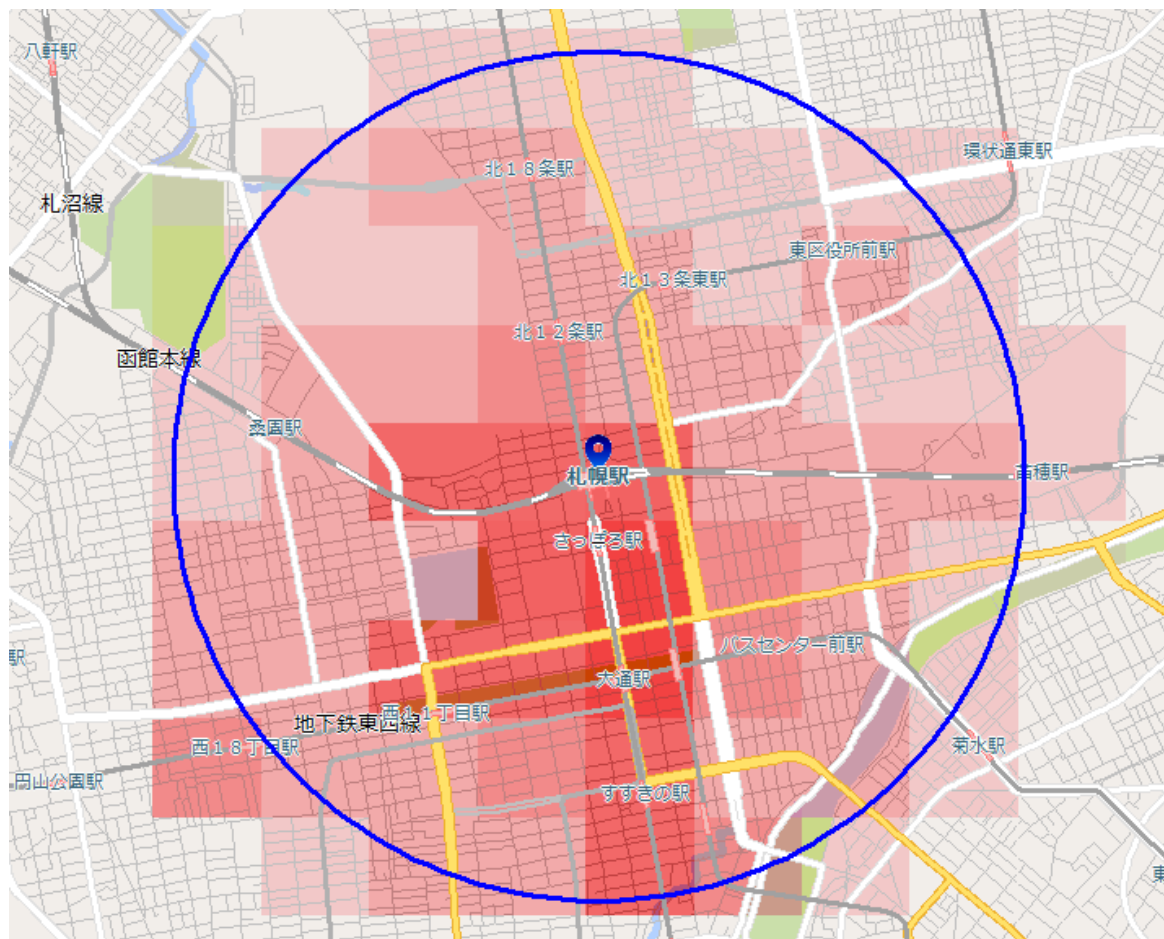
住宅地 商業地 工業地 全用途



※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」
公表日：2026年3月18日

地価分布図：札幌市中心部



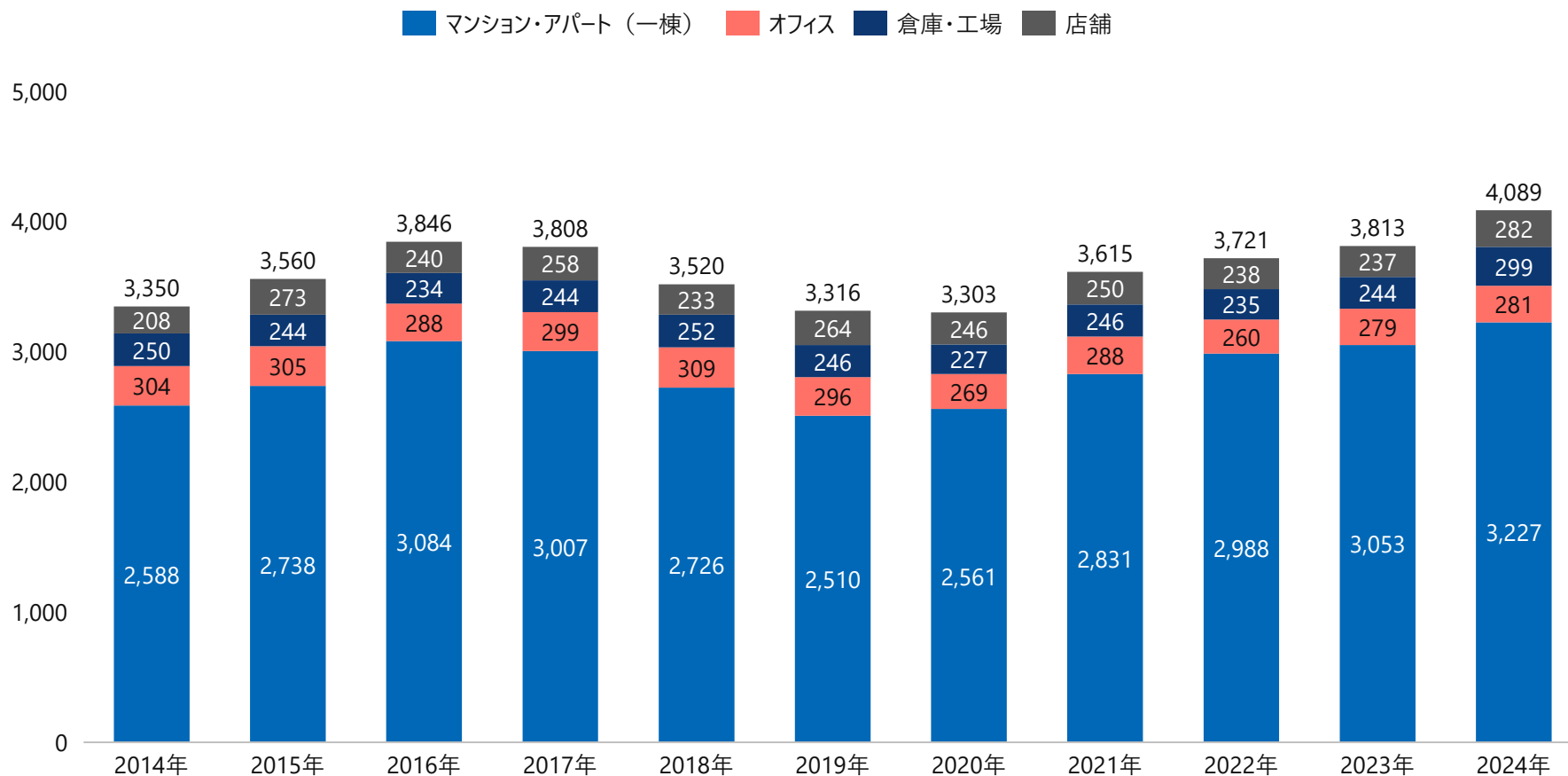
(※) 札幌駅を中心に半径約2km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

不動産取引件数推移

北海道地方の不動産取引件数は2017年以降減少傾向にあったものの、2021年から増加傾向に転じ、2024年は4,089件と2014年以降で最高値となった。また、全てのアセットで取引件数が増加した。

北海道地方／不動産取引件数推移

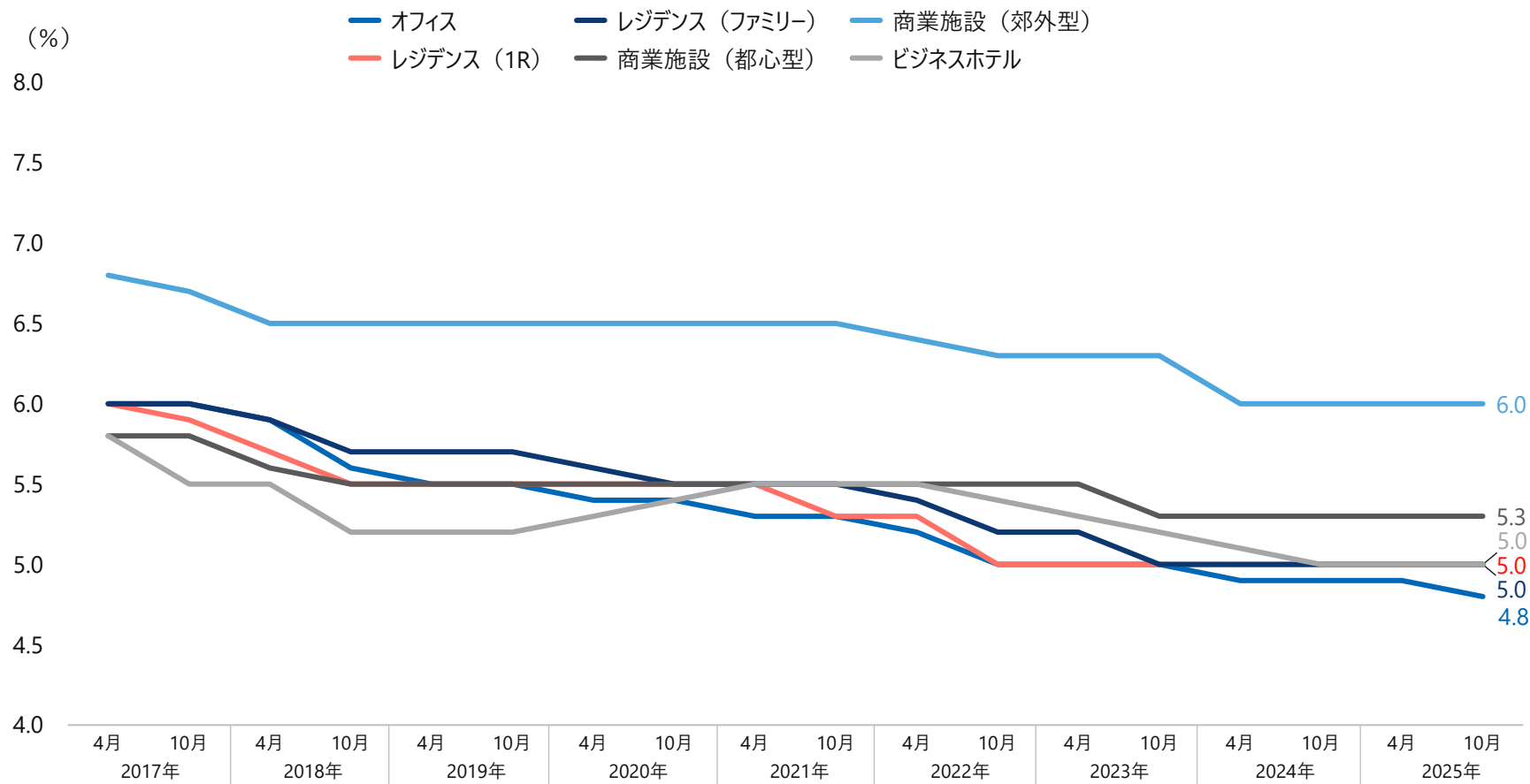


出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2025年6月30日

期待利回り推移

札幌エリアの投資家期待利回りは2024年以降、全アセットにおいて概ね横ばいに推移していたものの、直近でオフィスの投資家期待利回りが低下した。

札幌／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



※エリア：オフィス／札幌 駅前通り、レジデンス・商業施設／札幌、ビジネスホテル／札幌 JR札幌駅周辺

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

売買トピック：札幌市／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	物件種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年12月	札幌市北区北6条西7丁目	ビル	約213㎡	約883㎡	1981年	北海道 不動産代理業・仲介業	北海道 不動産代理業・仲介業
2025年10月	札幌市中央区北五条西13丁目	マンション	約338㎡	約1,837㎡	2025年	福岡県 不動産代理業・仲介業	宮城県 医療品卸売業
2025年11月	札幌市中央区南六条西14丁目	マンション	約543㎡	約1,363㎡	2021年	大阪府 その他の機械器具小売業	北海道 卸売業
2025年12月	札幌市北区北20条西4丁目	マンション	約672㎡	約2,086㎡	2007年	東京都 不動産代理業・仲介業	東京都 運輸業
2025年12月	札幌市西区山の手4条1丁目	マンション	約455㎡	約1,892㎡	2000年	東京都 不動産管理業	静岡県 不動産管理業
2025年10月	札幌市北区北二十八条西4丁目	更地	約226㎡	-	-	北海道 建物売買業	個人
2025年12月	札幌市東区苗穂町14丁目	更地	約2,258㎡	-	-	個人	埼玉県 金物卸売業
2025年12月	札幌市西区発寒12条4丁目	更地	約6,608㎡	-	-	東京都 土地売買業	神奈川県 コヒー製造業
2025年12月	札幌市中央区南九条西15丁目	土地	約488㎡	-	-	北海道 印刷業	北海道 不動産代理業・仲介業
2025年11月	札幌市中央区北五条西27丁目	店舗	約269㎡	約348㎡	1999年	北海道 不動産代理業・仲介業	北海道 薬局

出所：当社調べ

売買トピック：北海道／大型売買取引事例

物件名称	石狩物流センター（準共有持分45%）
買主	日本ロジスティクスファンド投資法人
売主	芙蓉総合リース株式会社
取得予定価格	1,042百万円
鑑定評価額	1,070百万円
NOI利回り	7.1%（取得予定価格ベース）
所在地	北海道石狩市新港西二丁目782番6他
アクセス	道央自動車道「札幌北」IC 約13km
竣工年月	1992年3月他
規模	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建他（3棟）
延床面積	約6,609坪
引渡日	2025年12月17日

取引概要

日本ロジスティクスファンド投資法人は、北海道石狩市の「石狩物流センター」の準共有持分45%を約10億円で取得した。

取得物件の「石狩物流センター」は、国際貿易港「石狩湾新港」地域の企業団地内に所在し、汎用性の高い3棟の低層物流施設で構成される。延床面積は約6,609坪で稼働率100%。本投資法人は2024年3月に準共有持分55%を取得済みで、今回の追加取得により100%保有となる。取得予定価格は鑑定評価額から2.6%ディスカウントの水準で、NOI利回り（取得予定価格ベース）は7.1%。

（2026年5月20日時点）

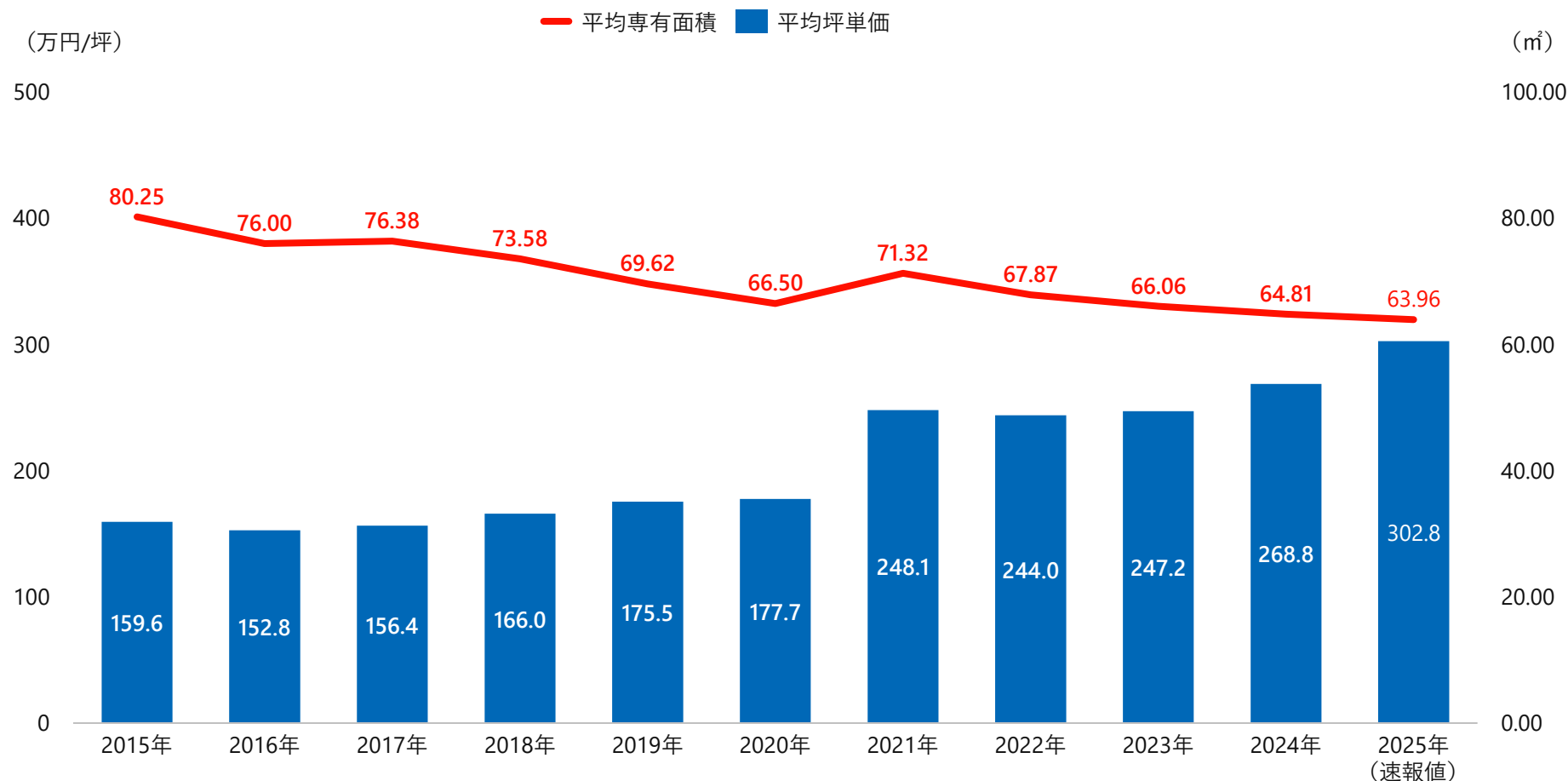


出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

新築マンション 平均坪単価・専有面積の推移

札幌市の新築マンションの平均坪単価は札幌駅周辺の物件価格が上昇した影響もあり、302.8万円と大幅に上昇した。平均専有面積は小ぶりな住戸の供給が増加し、縮小傾向となっている。

札幌市／新築マンション 平均坪単価、専有面積の推移



出所：株式会社東京カンテイ「Kantei eye Vol.125」を基に当社作成



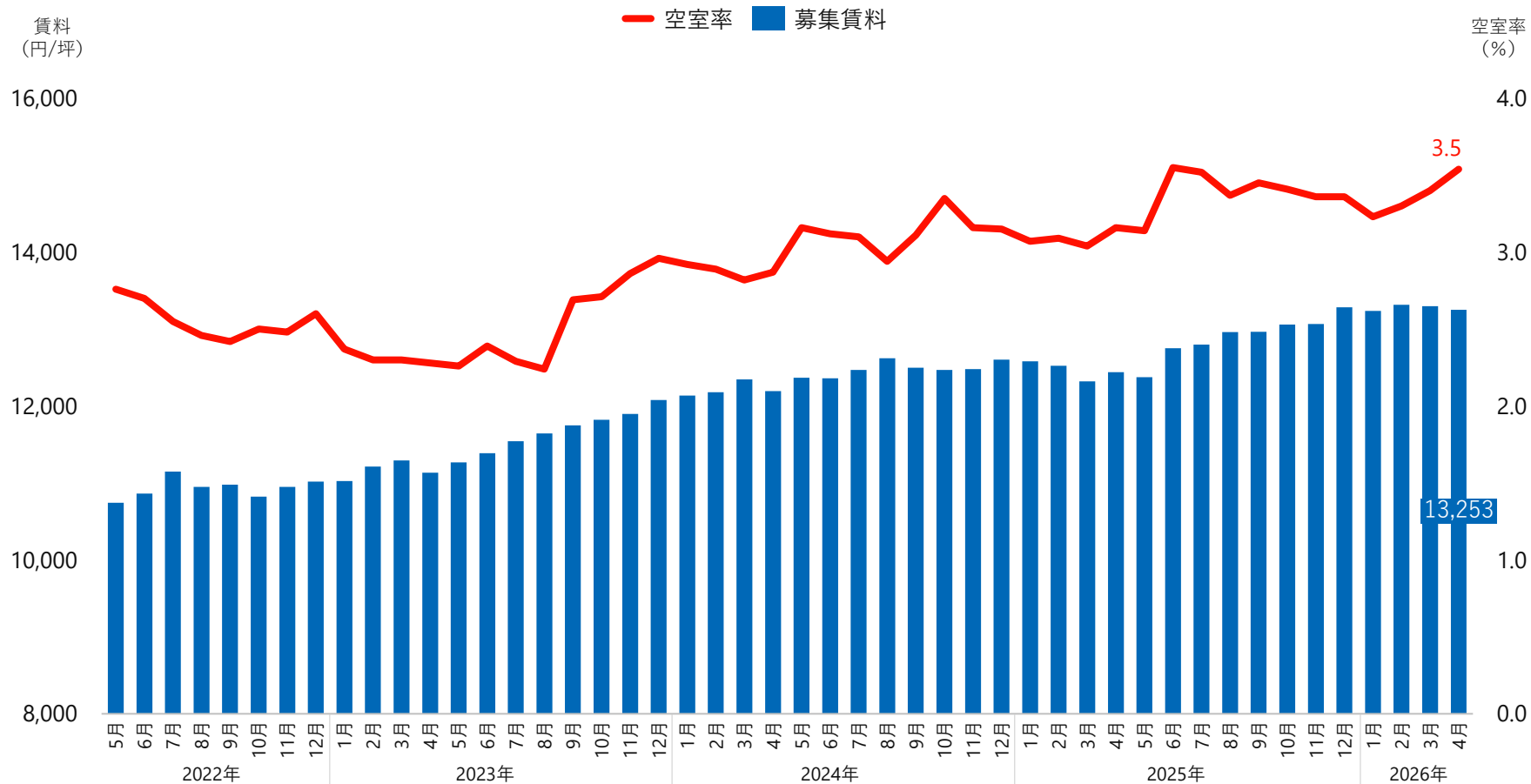
03

不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

札幌市のオフィス空室率は2025年6月をピークに低下傾向となっていたものの、2026年1月以降は一転して上昇が続いている。募集賃料は2026年4月時点で13,253円/坪となり、2025年10月以降13,000円台を推移している。

札幌市／オフィス空室率・募集賃料推移

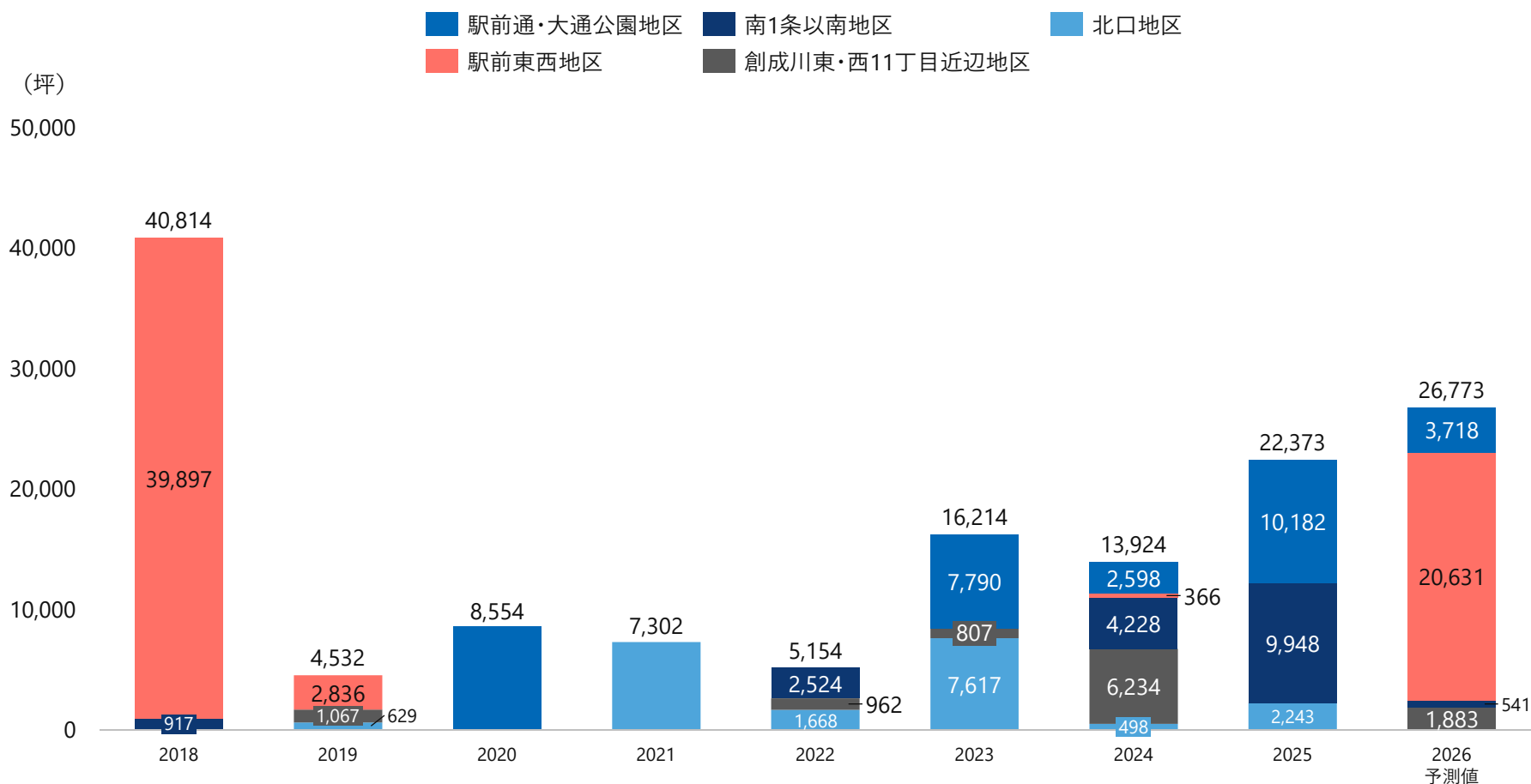


出所：三幸エステート「相場データ：札幌エリアのレポート・データ（全体平均）」を基に当社作成
公表日：2026年5月13日

オフィス新規供給量

「駅前東西地区」は、2026年に延床面積1万坪以上の大型物件の供給が予定されているため、オフィス空室率・賃料動向に注視が必要である。

札幌市（主要5区）／大型オフィス新規供給量【2025年12月時点】



出所：三鬼商事株式会社「OFFICE REPORT2026」を基に当社作成
調査対象：延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル

マンション賃料指数

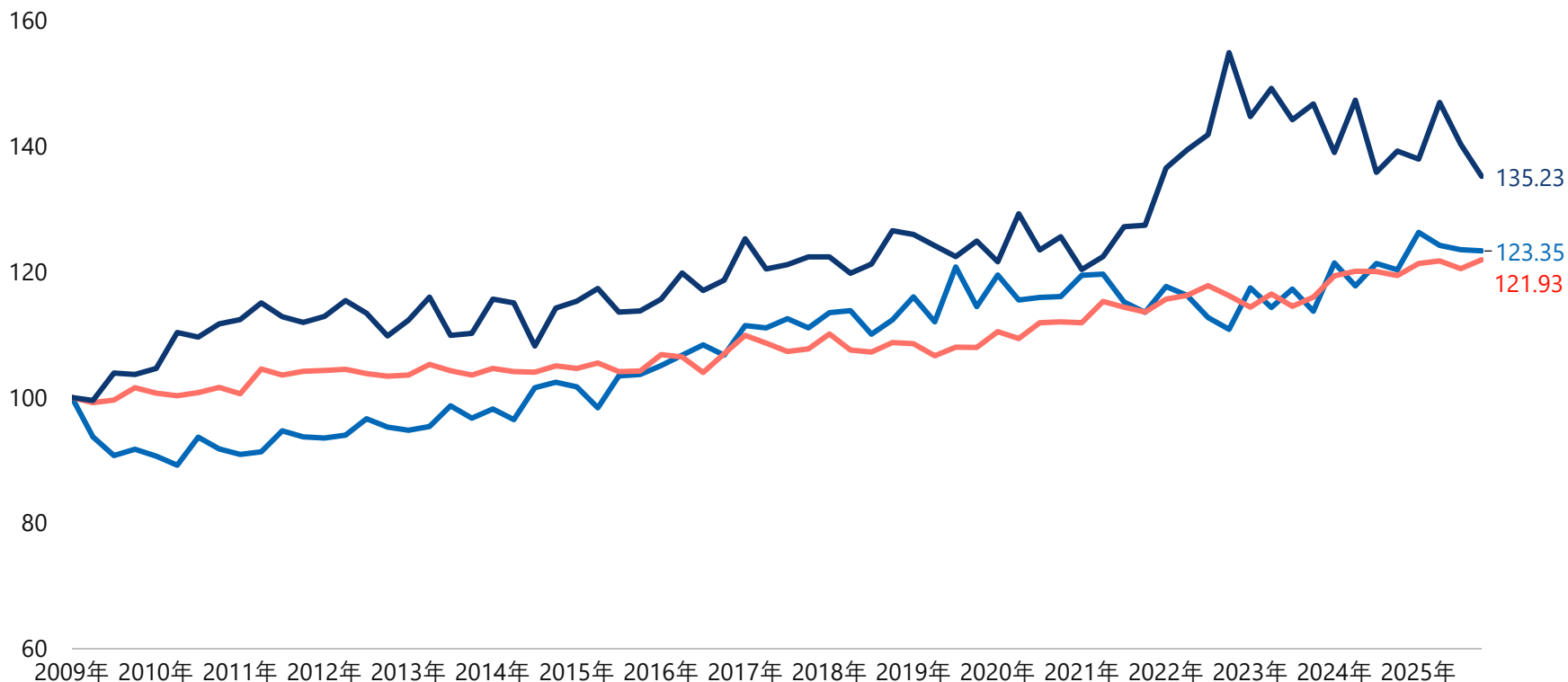
札幌市のマンション賃料指数は「シングルタイプ」「コンパクトタイプ」は横ばい傾向にある。2023年以降「ファミリータイプ」は低下傾向にあるものの、依然高い水準を維持している。

マンション賃料インデックス／札幌市

— シングルタイプ — コンパクトタイプ — ファミリータイプ

部屋タイプ：シングルタイプ 18㎡以上30㎡未満
コンパクトタイプ 30㎡以上60㎡未満
ファミリータイプ 60㎡以上100㎡未満

(2009.Q1 = 100)



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年3月23日



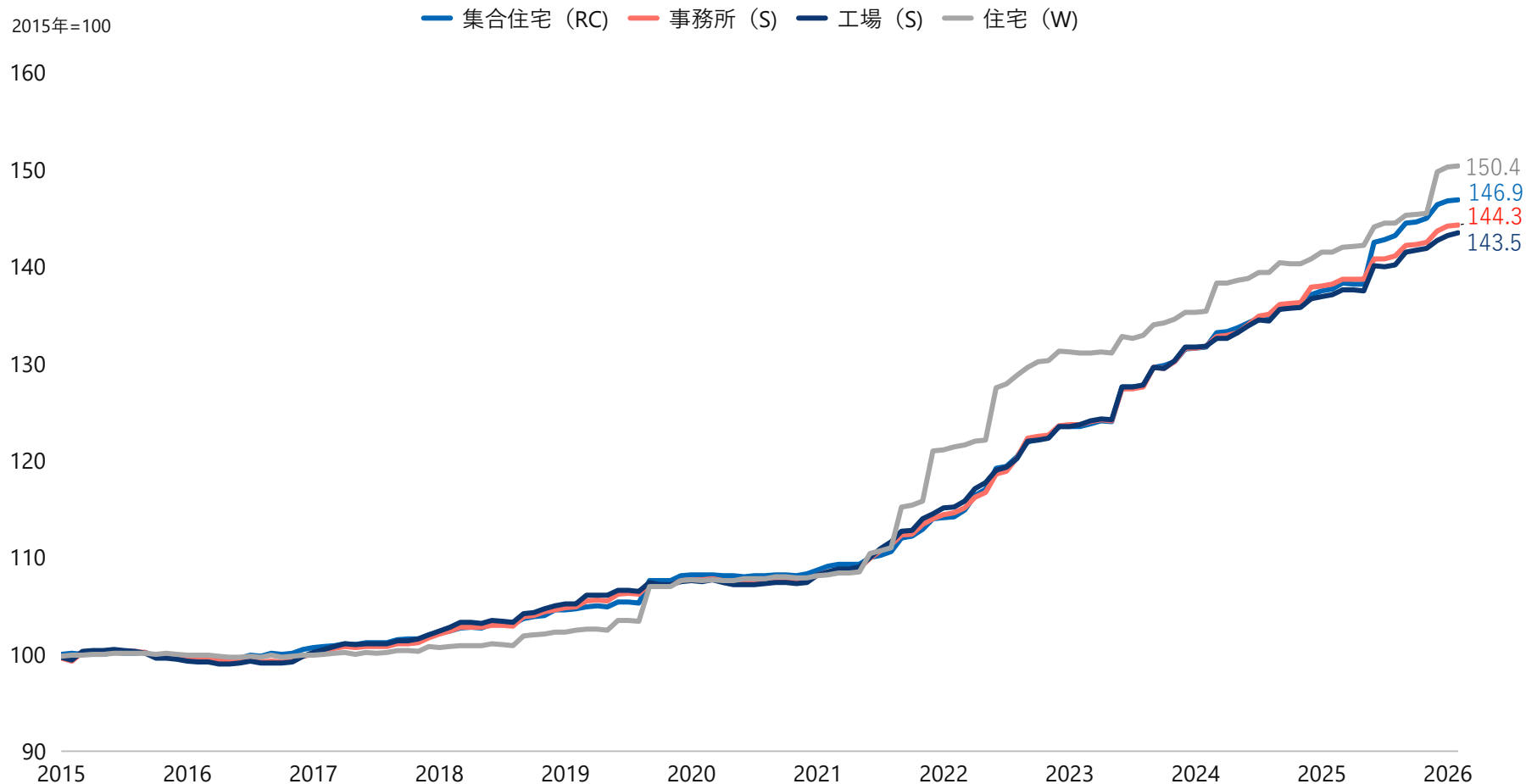
04

マクロ経済指標

建築費動向

札幌市の建築費指数「工事原価」は継続して上昇傾向にある。各項目において最高数値を更新しており、中でも住宅（W）の指数は2026年に入り150を超える数値で推移している。

札幌市／建築費指数（工事原価）



出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年5月11日

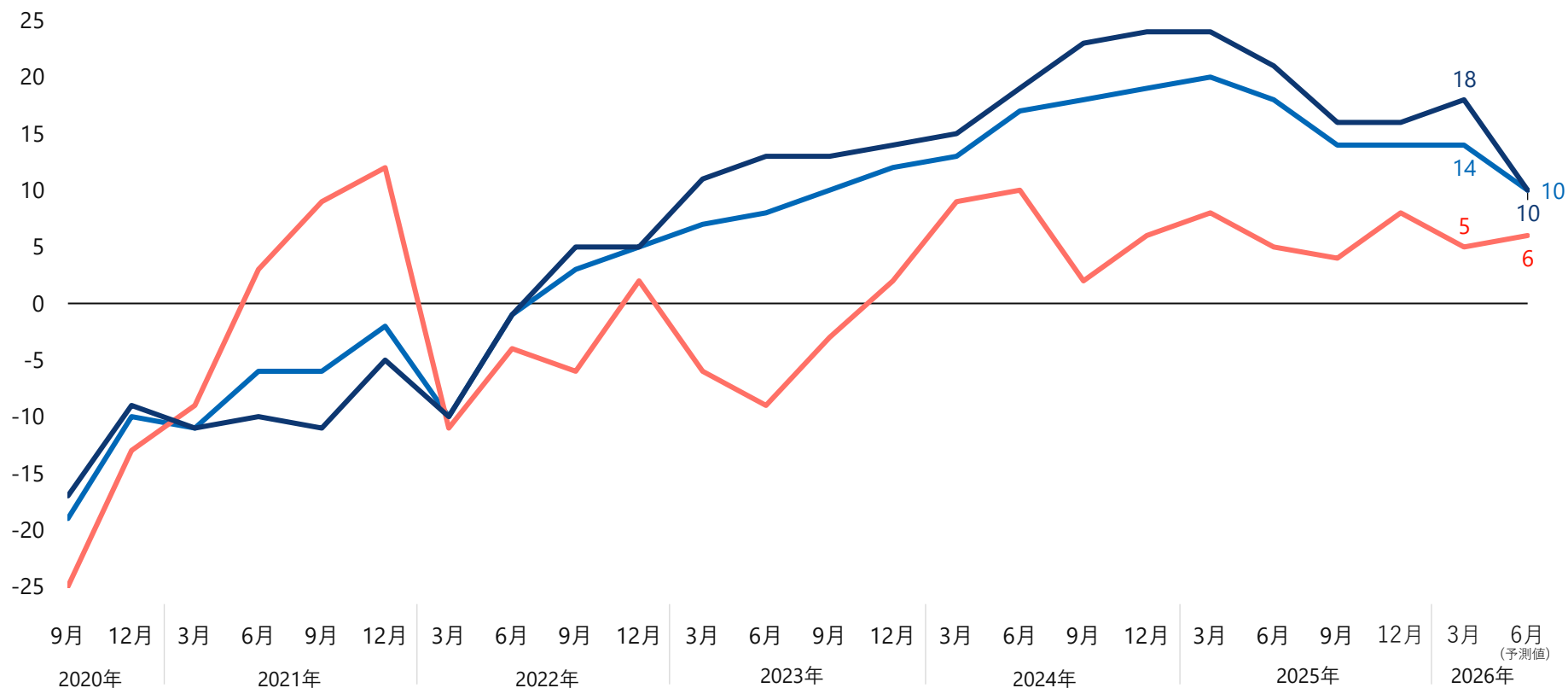
業況指数 (DI値) 推移

北海道の業況指数(DI値)は2026年3月において「製造業」は低下、「非製造業」は上昇した。2026年6月においては「製造業」が上昇、「非製造業」は低下すると予想されている。

北海道／業況判断 (全規模)

— 全産業 — 製造業 — 非製造業

(良い - 悪い)



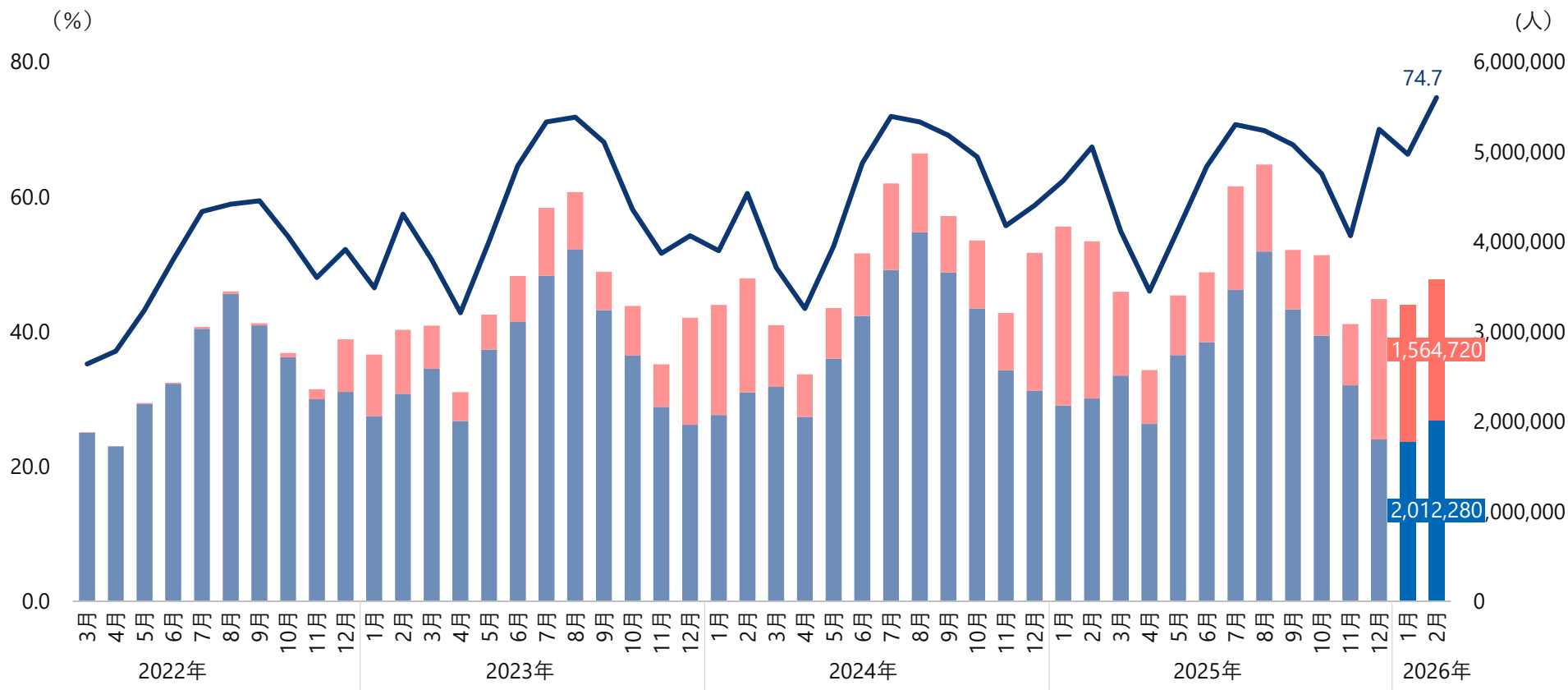
出所：日本銀行札幌支店「短観（北海道）」を基に当社作成
公表日：2026年4月1日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

北海道の宿泊施設延べ宿泊者数について日本人は2026年2月は2,012,280人、外国人は1,564,720人であった。客室稼働率は前月比で8.4pt上昇し、直近では74.7%であった。

北海道／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

— 客室稼働率 — 外国人延べ宿泊者数 — 日本人延べ宿泊者数



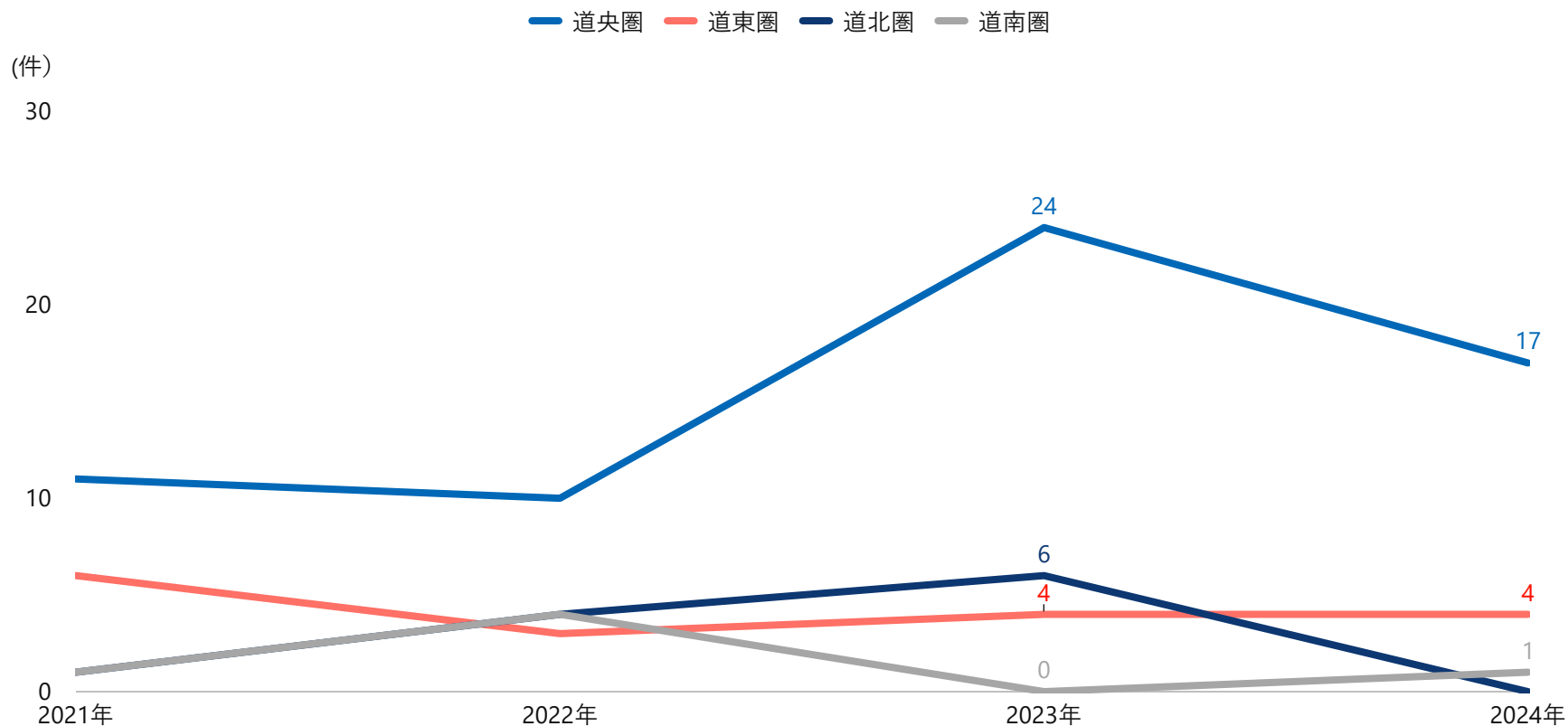
※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」 第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年4月30日

工場立地動向

北海道の工場立地件数を地区別で見ると「道央圏」が最も多く、2023年より減少はしたものの、2024年においても17件と依然として道内で一番多くなっている。

北海道／工場立地件数推移



(※) 道央圏：石狩、後志、胆振、日高、空知 道東圏：十勝、釧路、根室、オホーツク
道北圏：上川、留萌、宗谷 道南圏：渡島、檜山

(※) 製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000㎡以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2025年5月30日

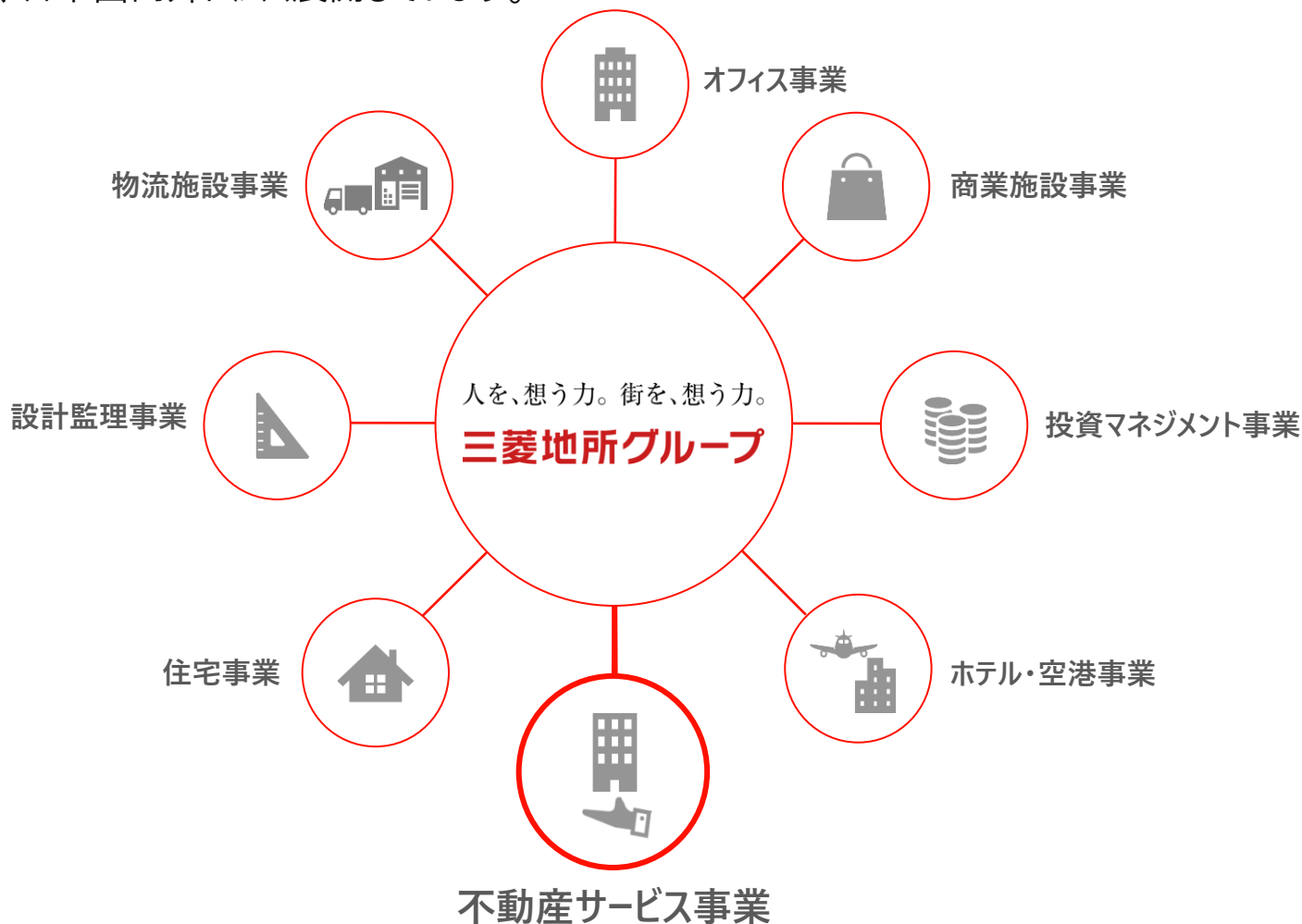


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



 **三菱地所リアルエステートサービス**

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役社長 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

取扱高 608,217百万円（2026年3月期）

従業員数 694名（2026年4月1日現在）

本社情報 〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **6,082** 億円

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数………… **14** 万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引
※2026年3月末時点



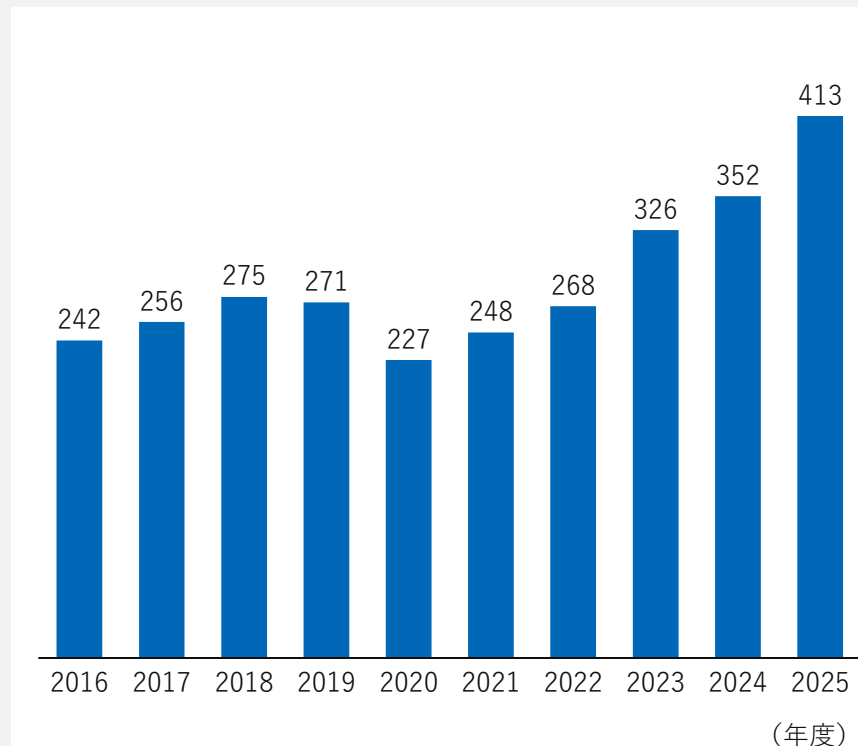
年間取扱数 …………… **87,960** 件

売買仲介受託数 : 約15,000件
マンション管理戸数 : 約11,800戸
ビル管理棟数 : 約160棟
オフィス仲介登録棟数 : 約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供



06

支店紹介

北海道支店のご紹介

北海道の事業用不動産に精通したプロフェッショナルな人材がおお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	北海道支店
所在	〒060-0807 北海道札幌市北区北7条西4-3-1 新北海道ビル4階
電話番号	0120-706-005（フリーダイヤル）
人員数	15名

北海道支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化

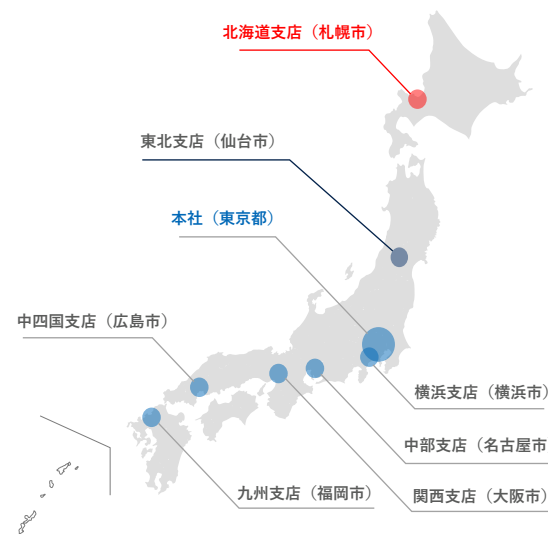
事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供

プロフェッショナル人材

宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、地元の特化したプロ人材のメンバー構成

地元優良企業との 強固なネットワーク

地元在地盤のある優良企業や、パートナー企業のご紹介が可能



お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

[ホームページを見る](#)



不動産に関するお問い合わせ

不動産に関するお問い合わせ

ご相談内容を選択してください。

ご相談内容

購入 売却 賃貸 M&A・事業承継 その他

オフィスを持ちたい方はこちら [賃貸オフィス検索サイト](#)
マンションを借りたい方はこちら [三菱地所の住まいソリューション](#)

[相談する](#)



実際の売却の流れを知りたい

不動産サービスに関する事例

[不動産売却](#) [不動産購入](#) [オフィス移転](#) [賃貸管理](#) [不動産鑑定](#) [有効活用](#)

キーワードで絞り込む

[全て表示](#) [#ビル](#) [#マンション](#) [#土地](#) [#駐車場](#) [#工場・倉庫](#) [#ホテル](#) [#学校](#) [#病院](#) [#店舗](#) [#営業所](#)

[#事業用不動産](#) [#投資用不動産](#) [#拠点再編・集約](#) [#収益性向上・財務改善](#) [#不動産コンサル](#) [#空室保証](#) [#人員増](#) [#本業拡大](#)

[キーワードをもっと見る](#)



[事例を見る](#)



他のサービス情報が知りたい

トピック・ライブラリー

[メールマガジンのご登録はこちらから](#)

お役立ち資料

ピックアップ

サービス紹介資料

本資料は以下の内容を把握できます。

- 三菱地所リアルエステートサービスの特徴
- 取引実績
- 不動産サービスの種類・特徴



[お役立ち情報を見る](#)



本資料に関する留意事項

【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

北海道支店

0120-706-005（フリーダイヤル）

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**