

オフィスマーケット

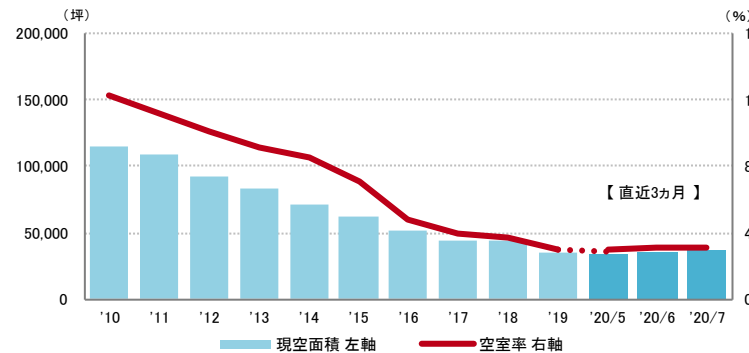
2020年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月比横ばいの3.08% 新規出店や大口の面積帯で需要回復に遅れ

図表1

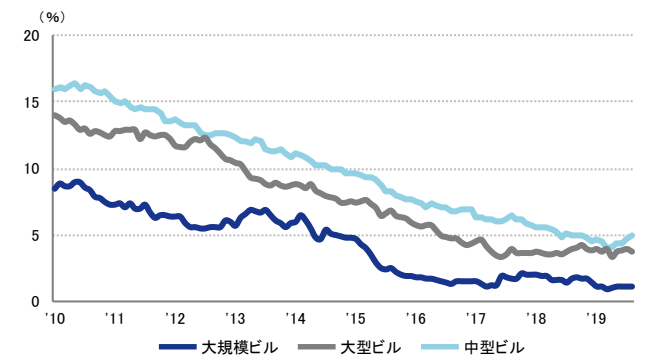
空室率は前月比横ばいの3.08%となった。市内で移転したテナントの二次空室が発生する一方、新築ビルを中心に空室床の消化が進み、空室率は横ばいで推移している。ペースダウンを余儀なくされていた契約手続き等が再開され、停滞していたオフィスマーケットの動きは戻りつつある一方、新規出店や大口の面積帯では需要回復が遅れている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
空室率	2.75%	2.89%	2.93%	3.08%	3.08%
【矢印：対前月比較】	→	↗	→	↗	→
現空面積	32,288坪	32,825坪	33,140坪	35,303坪	36,060坪

資料1 規模別空室率



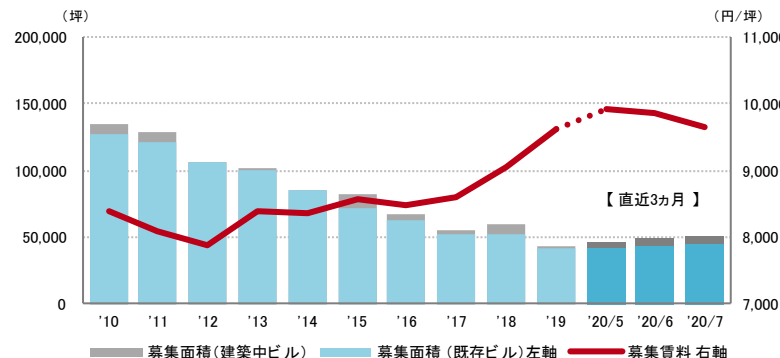
	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
大規模ビル	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%
大型ビル	3.3%	3.7%	3.8%	3.9%	3.7%
中型ビル	4.1%	4.3%	4.4%	4.7%	4.9%

募集賃料 2カ月連続の低下 9,000円/坪後半を維持

図表2

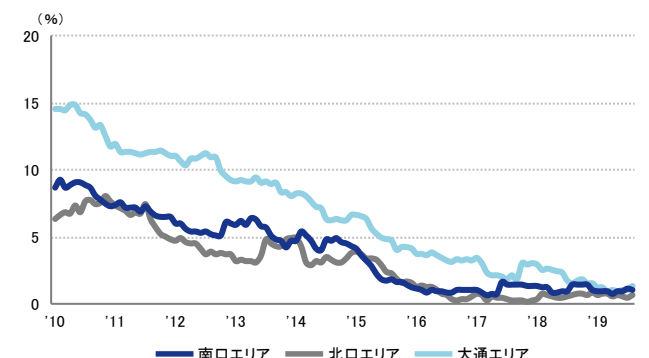
募集賃料は前月比マイナス210円/坪の9,653円/坪となった。2カ月連続の低下となったが、9,000円/坪後半の水準を維持している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
募集賃料（共益費込）	9,578円/坪	9,909円/坪	9,924円/坪	9,863円/坪	9,653円/坪
【矢印：対前月比較】	↘	↗	→	↘	↘
募集面積	41,739坪	45,801坪	45,967坪	49,904坪	51,487坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/3	2020/4	2020/5	2020/6	2020/7
南口エリア	0.7%	0.9%	0.9%	1.1%	1.0%
北口エリア	0.6%	0.7%	0.6%	0.5%	0.7%
大通エリア	1.0%	0.9%	1.0%	1.0%	1.3%

支店長の視点

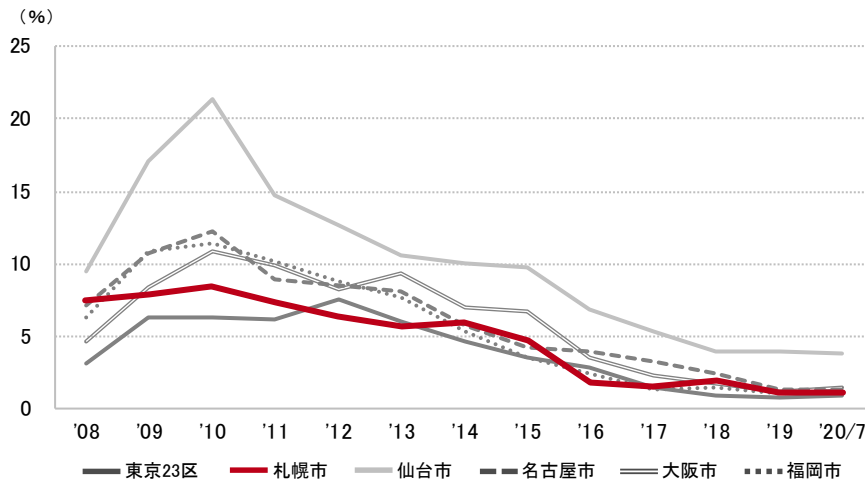
新型コロナウイルスの影響により、撤退や一部解約の動きも見られるが、先月に続き比較的小口の面積帯であり、今後の空室率への大きな影響は見込まれない。駅前通り沿いの北海道ビルは、2022年度内を目途に閉館すると発表した。足元の空室率は低水準にあり、建替えに伴う移転需要も生じるため、現在のところ需給バランスを大きく緩める要因は見られない。

※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

2020年7月末現在および各年12月31日時点

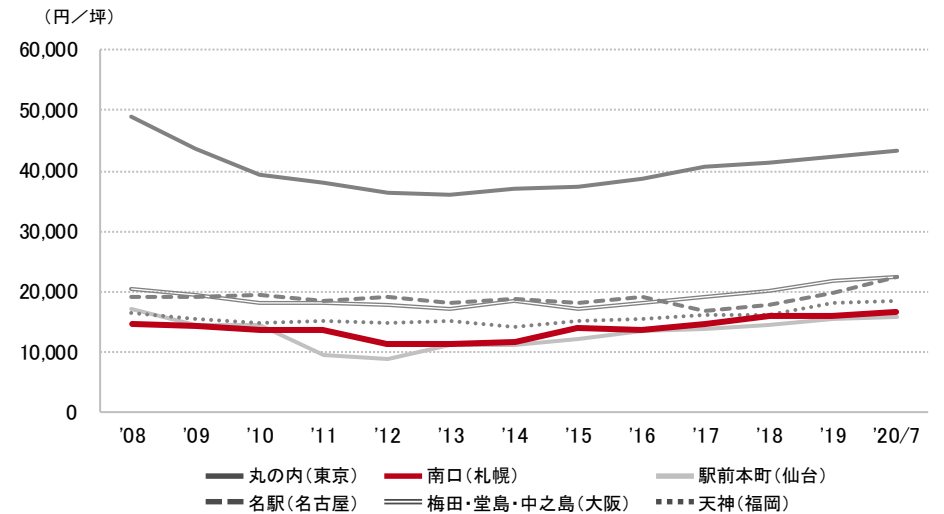
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
0.9%	1.1%	3.8%	1.4%	1.5%	1.3%



募集賃料の推移 (6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)

丸の内 (東京)	南口 (札幌)	駅前本町 (仙台)	名駅 (名古屋)	梅田・堂島・中之島 (大阪)	天神 (福岡)
43,403 円/坪	16,590 円/坪	15,950 円/坪	22,359 円/坪	22,641 円/坪	18,682 円/坪



エリア別募集賃料

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,590	14,400	11,677	11,386
北口	17,056	13,425	11,643	5,597
大通	13,288	12,968	10,365	9,639
西1丁目	11,011	8,825	8,248	8,646
創成川東	11,429	11,823	8,703	8,274
募集面積 (坪)	10,645	4,575	3,495	2,771
募集棟数	54	51	70	57

※ 規模 (1フロア面積) ・大規模 (200坪以上)
 ・大型 (100坪以上200坪未満)
 ・中型 (50坪以上100坪未満)
 ・小型 (20坪以上50坪未満)

※ 「一」は、調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです

※ 募集賃料：共益費込

※ 外税表示

※ 当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
 使用にあたっては貴社の責任と判断にてお願い致します