

オフィスマーケット

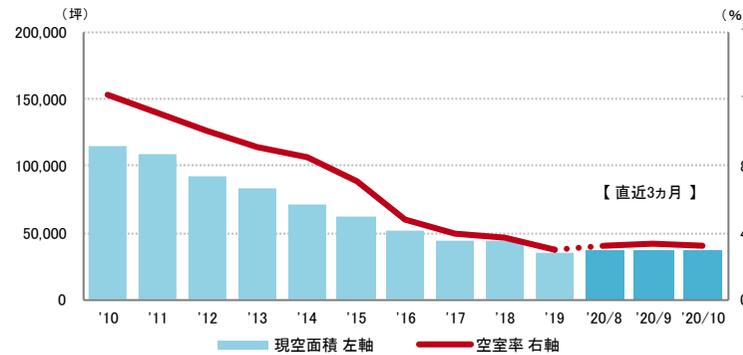
2020年10月末現在および各年12月31日時点

空室率 7カ月ぶりで低下 大口の面積帯で需要回復に遅れ

図表1

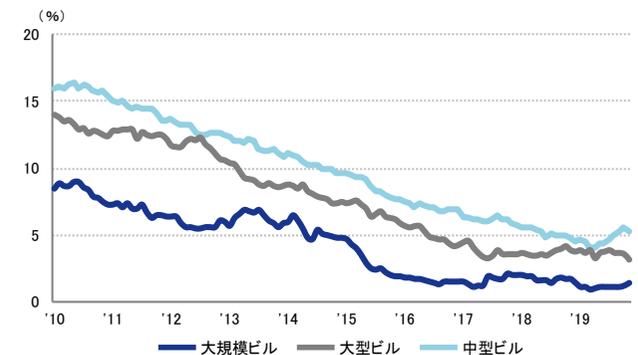
空室率は前月比マイナス0.11ポイントの3.26%となり、7カ月ぶりで低下した。建替えや新型コロナ支援関連の一時需要等により現空床の解消が進んだことが低下の要因となっている。依然として空室率は3%台の低水準にあり、需給バランスは引き締まっている。緊急事態宣言の解除後も、大口の面積帯では需要回復の遅れが続いている。直ちに空室率に影響を与える水準ではないものの、小口の面積帯の解約も徐々に増えつつある。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
空室率	3.08%	3.08%	3.21%	3.37%	3.26%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	↑	↓
現空面積	35,303坪	36,060坪	36,312坪	37,003坪	35,968坪

資料1 規模別空室率



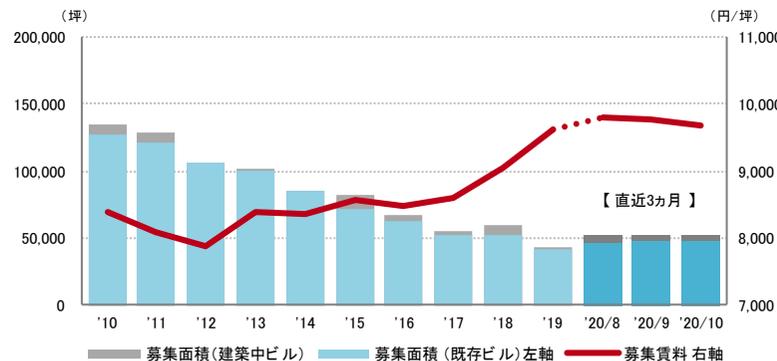
	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.1%	1.2%	1.4%
大型ビル	3.9%	3.7%	3.7%	3.6%	3.2%
中型ビル	4.7%	4.9%	5.2%	5.6%	5.3%

募集賃料 2カ月連続の低下 9,000円/坪後半の水準で停滞感

図表2

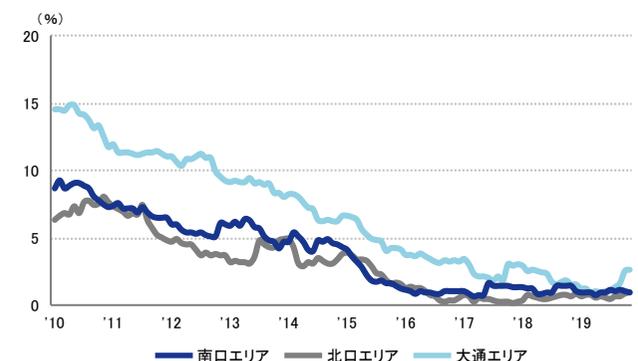
募集賃料は前月比マイナス98円/坪の9,689円/坪となり、2カ月連続で小幅な低下となった。募集賃料は9,000円/坪後半の水準で停滞感が始まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
募集賃料（共益費込）	9,863円/坪	9,653円/坪	9,814円/坪	9,787円/坪	9,689円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↑	↓	↓
募集面積	49,904坪	51,487坪	51,656坪	52,663坪	52,827坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/6	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10
南口エリア	1.1%	1.0%	1.1%	1.0%	0.9%
北口エリア	0.5%	0.7%	0.7%	0.9%	1.0%
大通エリア	1.0%	1.3%	1.6%	2.5%	2.6%

支店長の視点

札幌駅南口の札幌西武跡地を含む地区におけるオフィスを含む複合ビルの計画が発表された。2020年代半ばの竣工を目指し、高さ約220mのオフィス、ホテル、商業施設からなる高層棟と、高さ約60mの商業施設が入る低層棟が予定される。当該地区は長年動向が注目されてきたが、再開発計画が具体化に向け動き始めた。

※ 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

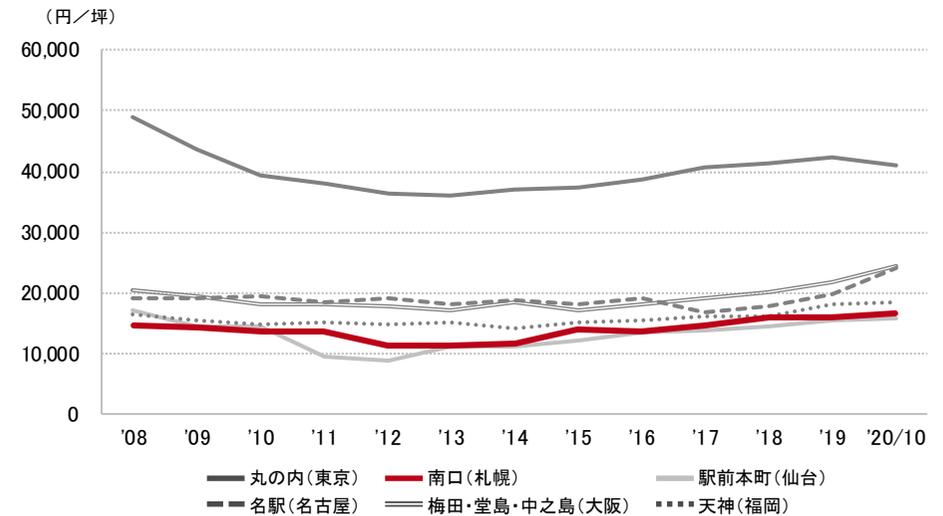
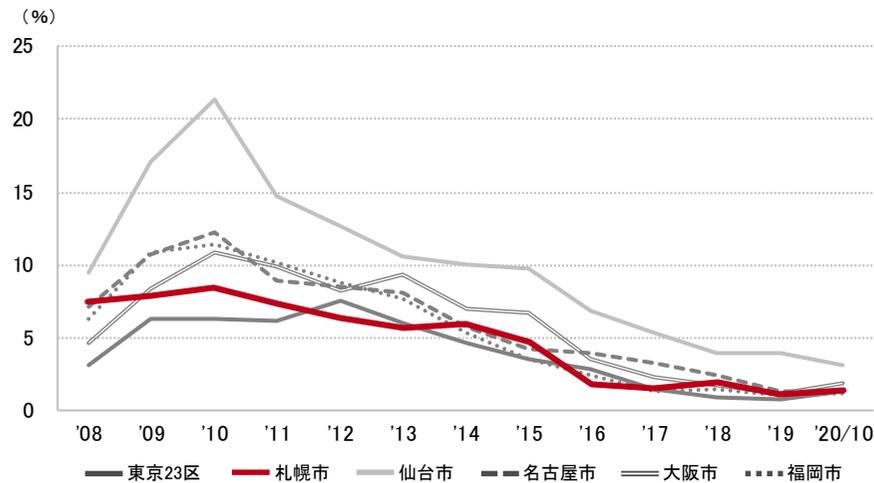
2020年10月末現在および各年12月31日時点

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
1.3%	1.4%	3.2%	1.4%	1.9%	1.2%

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)
41,114 円/坪	16,583 円/坪	16,006 円/坪	24,153 円/坪	24,361 円/坪	18,481 円/坪



エリア別募集賃料

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,583	14,137	12,133	11,379
北口	17,688	11,183	11,309	5,597
大通	13,262	13,221	10,831	9,420
西1丁目	10,792	9,659	8,082	8,740
創成川東	10,917	11,933	7,997	7,508
募集面積 (坪)	11,458	3,913	3,443	2,797
募集棟数	56	52	74	66

※ 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