

オフィスマーケット

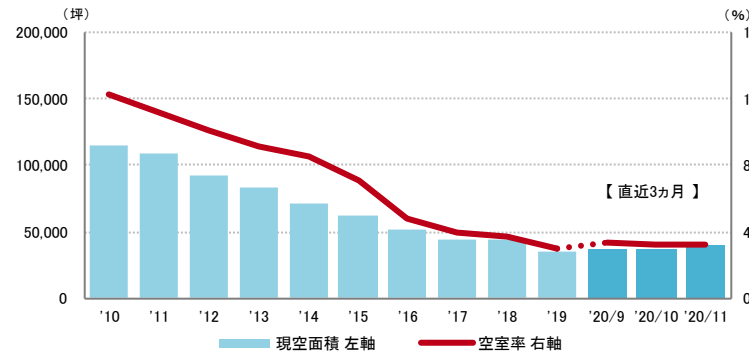
2020年11月末現在および各年12月31日時点

空室率 3%台の低水準でほぼ横ばい 需給バランスは引き締まった状態

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの3.23%となり、ほぼ横ばいとなった。一部のビルで空室が発生したものの、新築ビルが高稼働で竣工したことや、新規開設等による空室床の解消も進み、空室率はわずかな動きとなった。
空室率は3%台の低水準が続いており、需給バランスは引き締まった状態にある。一方で、需要の勢いは依然として緊急事態宣言前の水準には戻っていない。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



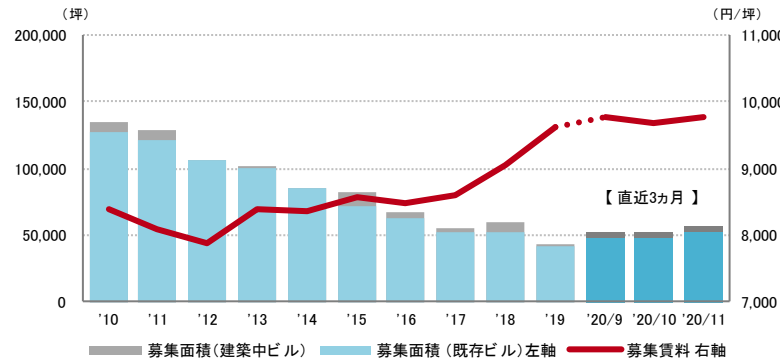
| | 2020/7 | 2020/8 | 2020/9 | 2020/10 | 2020/11 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 空室率 | 3.08% | 3.21% | 3.37% | 3.26% | 3.23% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | ↑ | ↑ | ↓ | → |
| 現空面積 | 36,060坪 | 36,312坪 | 37,003坪 | 35,968坪 | 39,706坪 |

募集賃料 3カ月ぶりで上昇へ 9,000円/坪後半での小幅な動きが継続

図表2

募集賃料は3カ月ぶりで上昇に転じ、前月比プラス94円/坪の9,783円/坪となった。9,000円/坪後半での小幅な動きが継続しており、引き締まった需給バランスを背景に、募集条件を見直す動きは広がっていない。

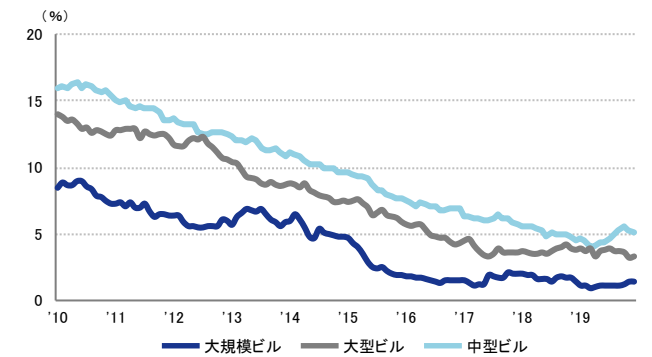
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2020/7 | 2020/8 | 2020/9 | 2020/10 | 2020/11 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 募集賃料（共益費込） | 9,653円/坪 | 9,814円/坪 | 9,787円/坪 | 9,689円/坪 | 9,783円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | ↓ | ↑ | → | ↓ | ↑ |
| 募集面積 | 51,487坪 | 51,656坪 | 52,663坪 | 52,827坪 | 57,211坪 |

※ 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

資料1 規模別空室率

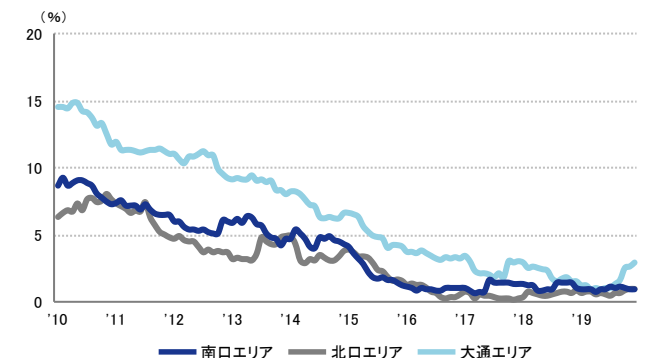


| | 2020/7 | 2020/8 | 2020/9 | 2020/10 | 2020/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 大規模ビル | 1.1% | 1.1% | 1.2% | 1.4% | 1.4% |
| 大型ビル | 3.7% | 3.7% | 3.6% | 3.2% | 3.3% |
| 中型ビル | 4.9% | 5.2% | 5.6% | 5.3% | 5.1% |

支店長の視点

緊急事態宣言の解除後も、全般的にオフィス需要の回復ペースは鈍い。11月に竣工した「S-BUILDING札幌大通」は、昨年の段階で内定が進んでおり高稼働での竣工となったが、再び新型コロナウイルスの感染が拡大していることから、オフィス需要は回復のきっかけをつかめない状況にある。

資料2 主要エリア空室率（全規模）

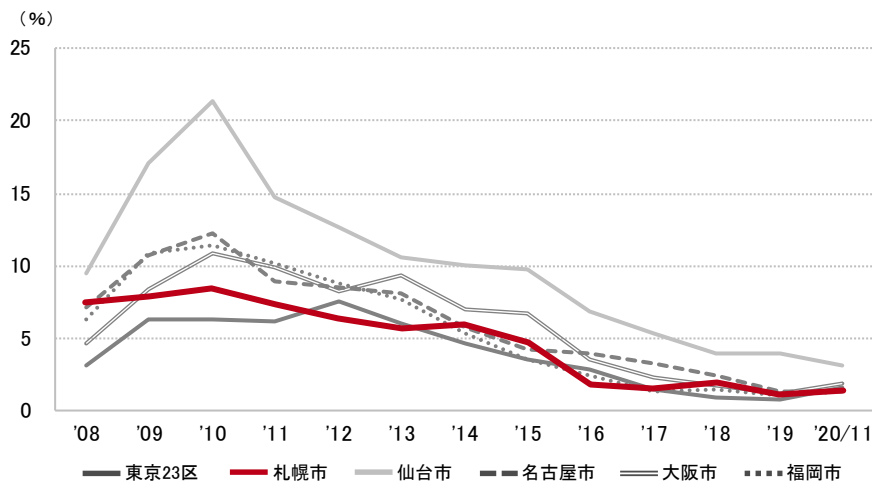


| | 2020/7 | 2020/8 | 2020/9 | 2020/10 | 2020/11 |
|-------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 南口エリア | 1.0% | 1.1% | 1.0% | 0.9% | 0.9% |
| 北口エリア | 0.7% | 0.7% | 0.9% | 1.0% | 1.0% |
| 大通エリア | 1.3% | 1.6% | 2.5% | 2.6% | 2.9% |

2020年11月末現在および各年12月31日時点

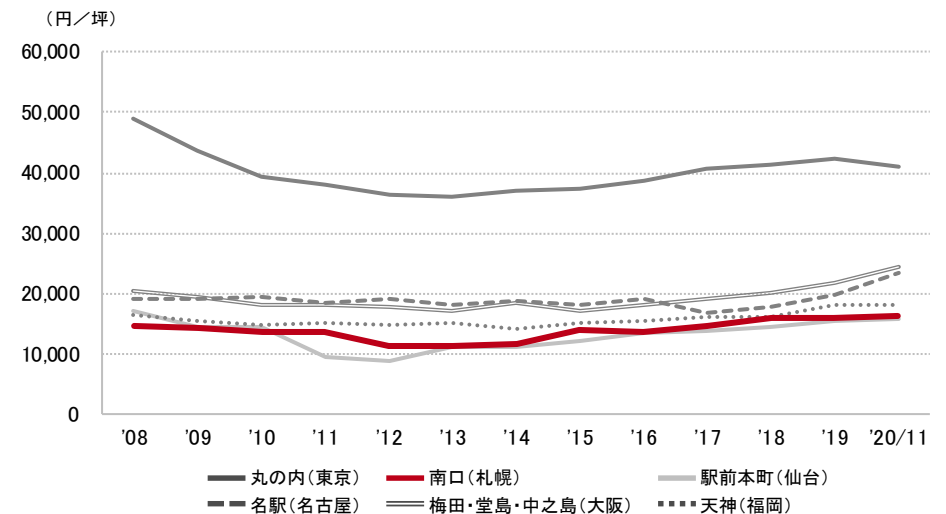
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

| 東京23区 | 札幌市 | 仙台市 | 名古屋市 | 大阪市 | 福岡市 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 1.6% | 1.4% | 3.2% | 1.4% | 1.9% | 1.4% |



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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 41,143 円/坪 | 16,452 円/坪 | 15,947 円/坪 | 23,671 円/坪 | 24,361 円/坪 | 18,228 円/坪 |



エリア別募集賃料

| 札幌 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 南口 | 16,452 | 14,188 | 12,303 | 11,379 |
| 北口 | 17,313 | 11,183 | 11,028 | 5,597 |
| 大通 | 13,952 | 13,175 | 10,961 | 9,494 |
| 西1丁目 | 10,792 | 9,705 | 8,238 | 8,861 |
| 創成川東 | 11,143 | 11,933 | 8,399 | 7,896 |
| 募集面積 (坪) | 12,550 | 5,079 | 3,691 | 2,687 |
| 募集棟数 | 57 | 54 | 75 | 62 |

※ 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