

オフィスマーケット

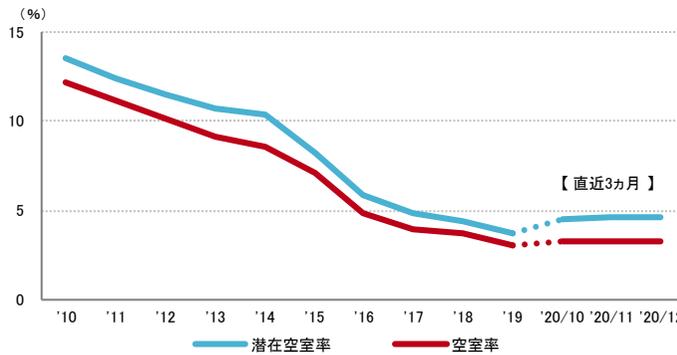
2020年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月からほぼ横ばい 潜在空室率も小幅な動き

図表1

空室率は前月比プラス0.01ポイントの3.24%となり、前月からほぼ横ばいだった。一部のビルで空室が発生したものの、館内増床や自社ビルの建て替えに伴う移転等による空室床の解消も進み、わずかな動きに止まった。テナント退去前の募集床も集計対象に含む潜在空室率は前月比マイナス0.03ポイントの4.60%となっている。100坪前後の大口の面積帯で解約が開始したが、潜在空室率に影響を及ぼす水準とはなっていない。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



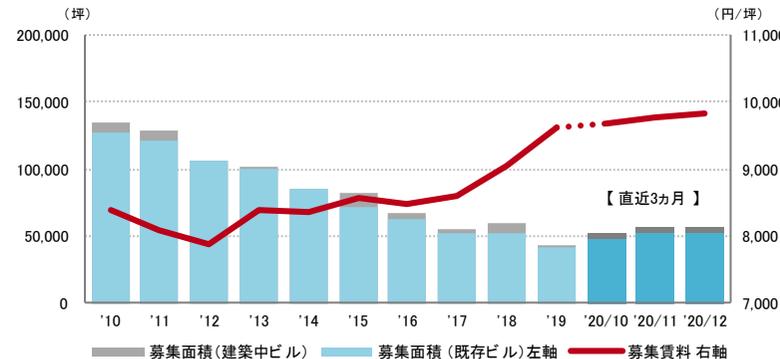
	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
空室率	3.21%	3.37%	3.26%	3.23%	3.24%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	→	→
潜在空室率	4.19%	4.45%	4.52%	4.63%	4.60%

募集賃料 2カ月連続の上昇 9,000円/坪後半で小幅な動き

図表2

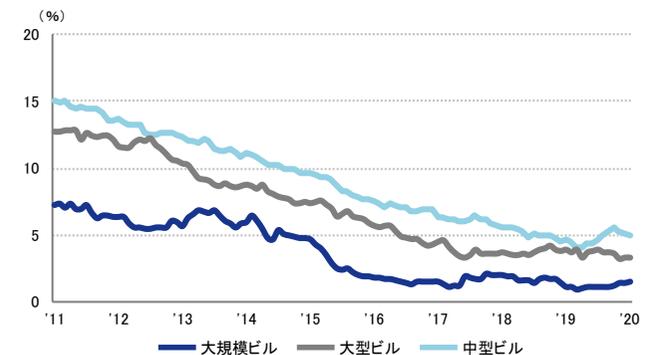
募集賃料は前月比プラス45円/坪の9,828円/坪となり、2カ月連続の上昇となった。引き締まった需給バランスを背景に、募集条件を見直す動きは限定的で、9,000円/坪後半での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集賃料（共益費込）	9,814円/坪	9,787円/坪	9,689円/坪	9,783円/坪	9,828円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	→
募集面積	51,656坪	52,663坪	52,827坪	57,211坪	57,432坪

資料1 規模別空室率



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
大規模ビル	1.1%	1.2%	1.4%	1.4%	1.5%
大型ビル	3.7%	3.6%	3.2%	3.3%	3.3%
中型ビル	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	5.0%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
南口エリア	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
北口エリア	0.7%	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%
大通エリア	1.6%	2.5%	2.6%	2.9%	2.7%

支店長の視点

北口エリアでは今年6月に「THE PEAK SAPPORO」、8月に「(仮)京阪北10西3北オフィス」が竣工を予定している。過去数年はコールセンター需要が牽引役となり、新築ビルの成約状況は竣工時には満室に近い水準に達していた。昨年の緊急事態宣言以降は、幅広い業種で慎重な姿勢が見られるものの、新年度となる4月以降、建築工事の進捗と共に新築ビルへの引き合いが増えるものと期待される。

※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※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

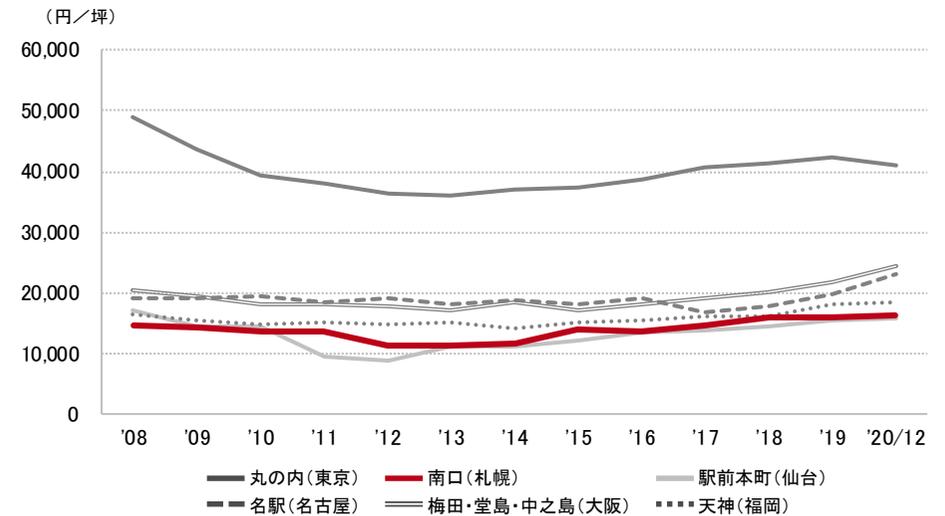
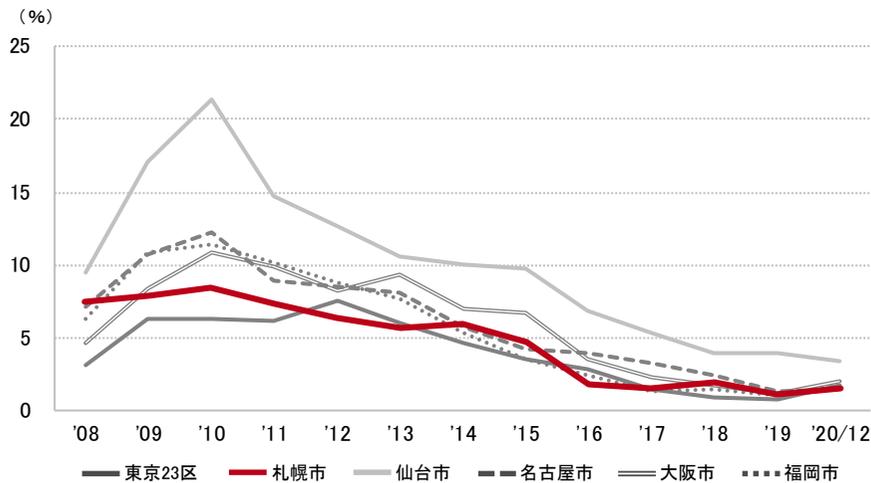
2020年12月末現在および各年12月31日時点

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
1.8%	1.5%	3.4%	1.5%	2.0%	1.7%

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)
40,964 円/坪	16,530 円/坪	15,947 円/坪	23,318 円/坪	24,368 円/坪	18,444 円/坪



エリア別募集賃料 (円/坪)

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,530	14,188	12,385	11,015
北口	17,063	11,183	11,197	-
大通	13,721	13,807	10,637	9,508
西1丁目	11,050	9,705	8,351	8,709
創成川東	11,571	11,933	8,399	7,896
募集面積 (坪)	12,807	4,950	4,128	2,418
募集棟数	56	54	77	61

※ 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)

※ 「-」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