

### オフィスマーケット

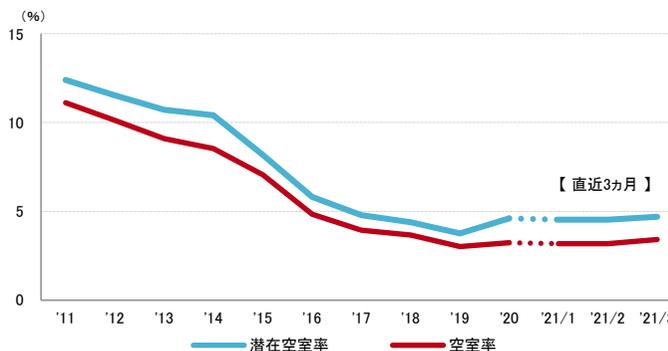
2021年3月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 3カ月ぶりの上昇 引き締まった需給バランスが継続

図表1

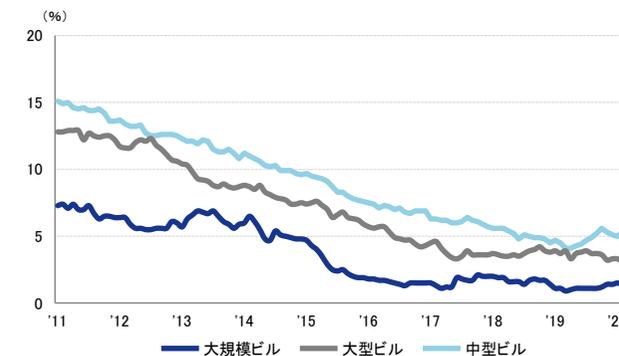
空室率は前月比プラス0.25ポイントの3.42%となり、3カ月ぶりで上昇した。市内の新築ビルへ移転したテナントの二次空室や、周辺エリアでまとまった面積の空室が生じたことが主な上昇要因となっている。空室率は依然として3%台の低水準にあり、需給バランスは引き締まった状態が継続している。潜在空室率は前月比プラス0.15ポイントの4.69%だった。オフィス需要は低調な水準が続く一方で、テナントの物件見学は増加しており、移転計画の具体化に向けた動きが出始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
空室率	3.23%	3.24%	3.17%	3.17%	3.42%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↗
潜在空室率	4.63%	4.60%	4.54%	4.54%	4.69%

資料1 規模別空室率



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
大規模ビル	1.4%	1.5%	1.4%	1.5%	2.1%
大型ビル	3.3%	3.3%	3.1%	3.1%	3.4%
中型ビル	5.1%	5.0%	5.3%	5.2%	5.3%

#### 募集賃料 小幅な上昇 10,000円/坪台が目前に

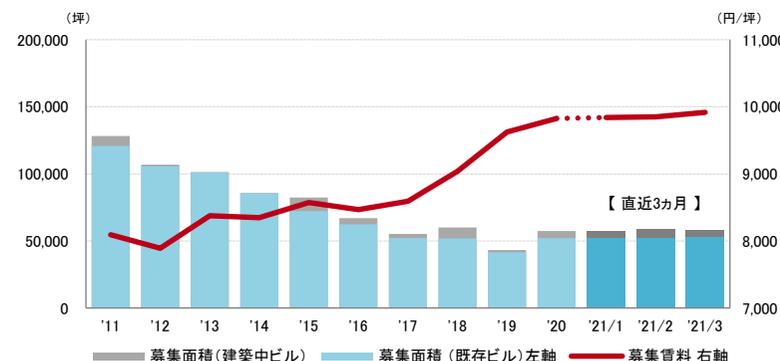
図表2

募集賃料は前月比プラス66円/坪の9,918円/坪となり、小幅な上昇となった。緩やかな上昇傾向が続き10,000円/坪台が目前に迫りつつある。

#### 支店長の視点

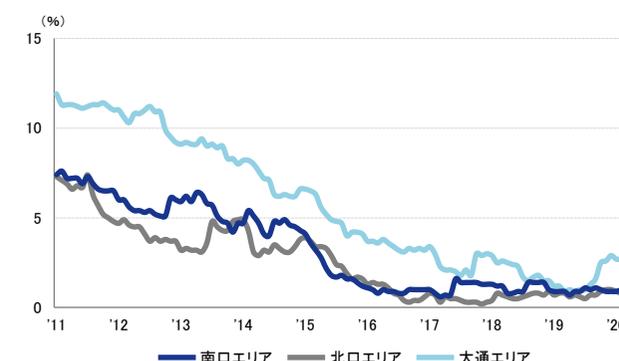
北口エリアの建築中ビル「THE PEAK SAPPORO」は竣工を6月に控え、リーシング活動が活発化している。1フロア約400坪の大規模ビルであり、主要エリアでは大口の面積帯は選択肢が限られるため希少性が高い。アウトソーシング系の企業やコールセンター等の引き合いを集め、高稼働での竣工が見込まれている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
募集賃料（共益費込）	9,783円/坪	9,828円/坪	9,843円/坪	9,852円/坪	9,918円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	↗
募集面積	57,211坪	57,432坪	57,188坪	58,665坪	58,338坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2020/11	2020/12	2021/1	2021/2	2021/3
南口エリア	0.9%	0.9%	1.0%	1.1%	1.4%
北口エリア	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
大通エリア	2.9%	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%

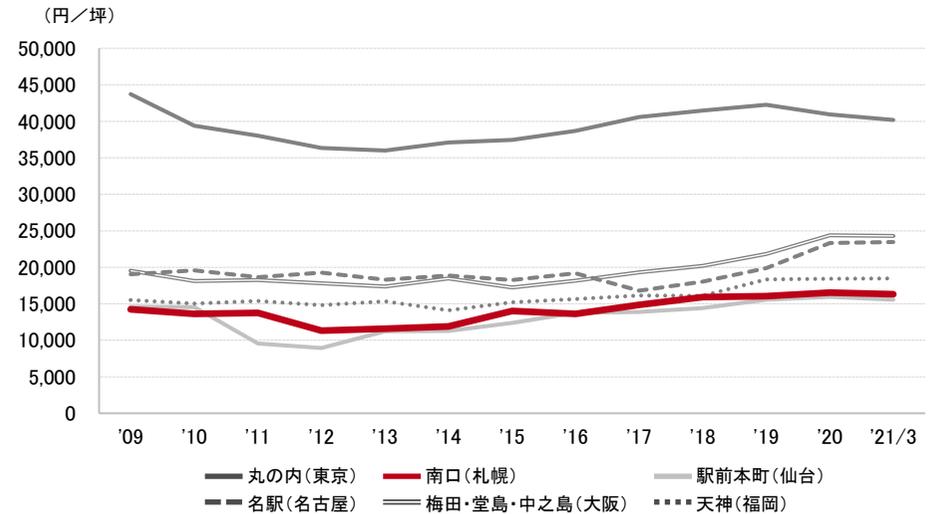
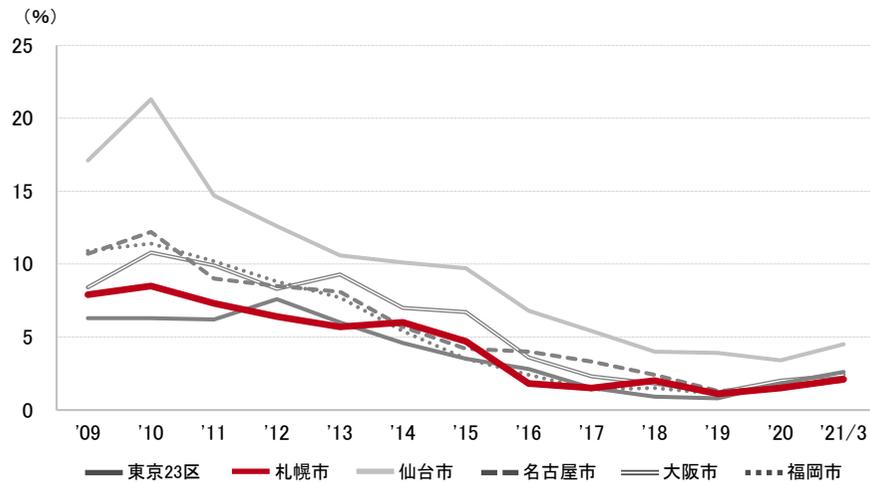
2021年3月末現在および各年12月31日時点

### 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
2.6 %	2.1 %	4.5 %	2.0 %	2.4 %	2.0 %

### 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)
40,202 円/坪	16,298 円/坪	15,561 円/坪	23,446 円/坪	24,305 円/坪	18,491 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	16,298	14,600	12,473	10,633
北口	16,357	11,350	11,230	-
大通	14,789	13,879	10,611	9,800
西1丁目	11,050	9,432	8,576	8,061
創成川東	11,333	11,325	8,335	7,739
募集面積 (坪)	11,953	6,934	4,053	2,070
募集棟数	62	52	75	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