

オフィスマーケット

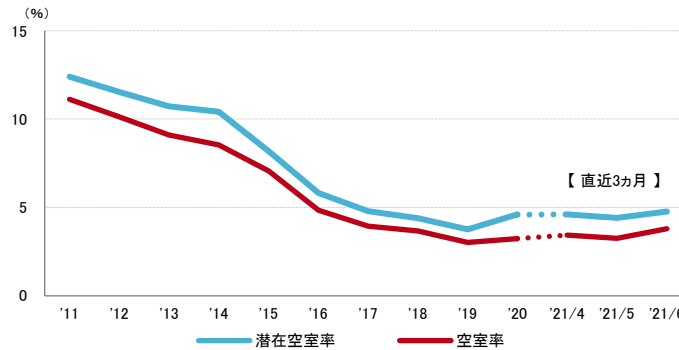
2021年6月末現在および各年12月31日時点

空室率 大幅な上昇 「北口」は前月比プラス2.3ポイント

図表1

空室率は前月比プラス0.54ポイントの3.79%となり、大幅な上昇となった。周辺エリアで大口の現空床が生じたことに加え、6月に竣工した大規模ビルの空室が主な上昇要因となっている。エリア別では「北口」が前月比プラス2.3ポイントと大幅に上昇した。潜在空室率は前月比プラス0.35ポイントの4.76%だった。緊急事態宣言の解除に伴い、東京方面からの出張者による物件見学が増え始めている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



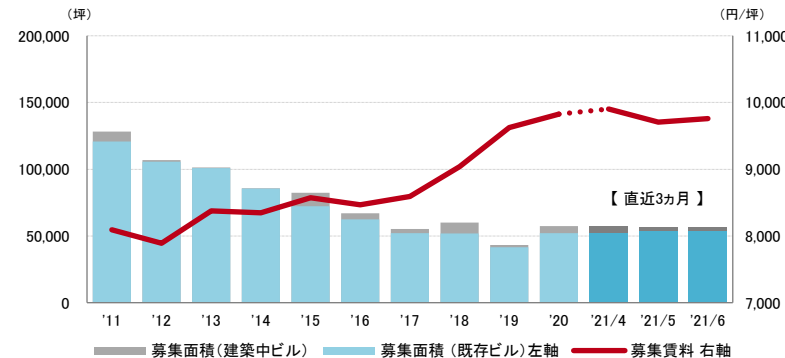
	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
空室率	3.17%	3.42%	3.43%	3.25%	3.79%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
潜在空室率	4.54%	4.69%	4.61%	4.41%	4.76%

募集賃料 3か月ぶりで上昇 9,000円/坪後半での小幅な動き

図表2

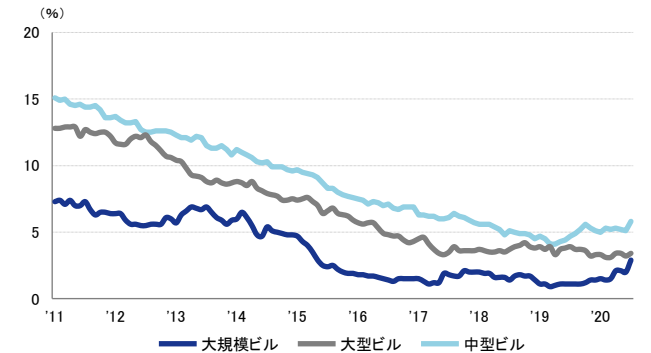
募集賃料は前月比プラス55円/坪の9,761円/坪となり、3か月ぶりで上昇に転じた。募集賃料を見直す動きは限定的で、9,000円/坪後半での小幅な動きが続いている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
募集賃料 (円/坪)	9,852	9,918	9,903	9,706	9,761
【矢印：対前月比較】	→	→	→	↓	↑
募集面積 (坪)	58,665	58,338	57,646	56,608	56,786

資料1 規模別空室率



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
大規模ビル	1.5%	2.1%	2.1%	2.0%	2.9%
大型ビル	3.1%	3.4%	3.4%	3.2%	3.4%
中型ビル	5.2%	5.3%	5.2%	5.1%	5.8%

支店長の視点

北口エリアの大規模ビル「THE PEAK SAPPORO」は、コロナ禍でのリーシング活動にもかかわらず、高い内定率で竣工を迎えた。複数のテナントが契約手続き中であり、引き合いも多いことから、早期での満室稼働が視野に入っている。

※ 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

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/2	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6
南口エリア	1.1%	1.4%	1.4%	1.3%	1.6%
北口エリア	0.8%	0.8%	1.1%	1.1%	3.4%
大通エリア	2.7%	2.7%	3.0%	2.8%	2.9%

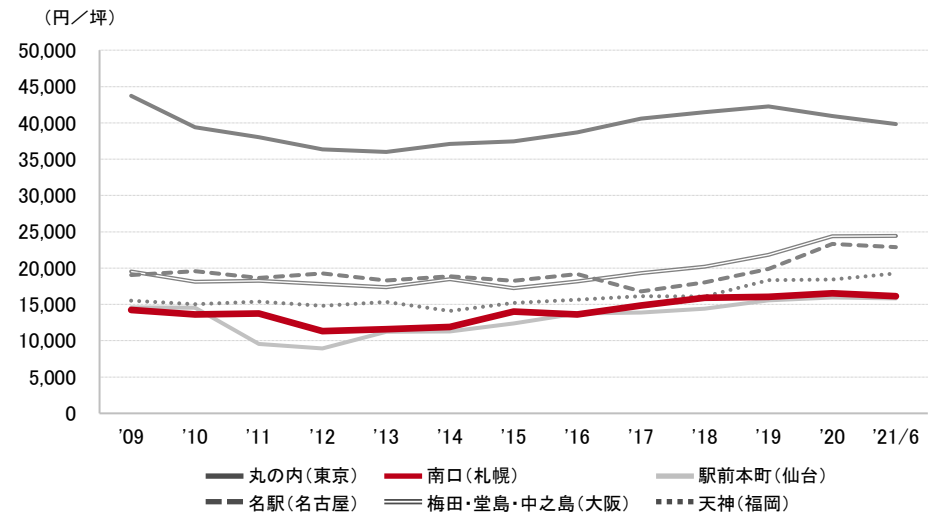
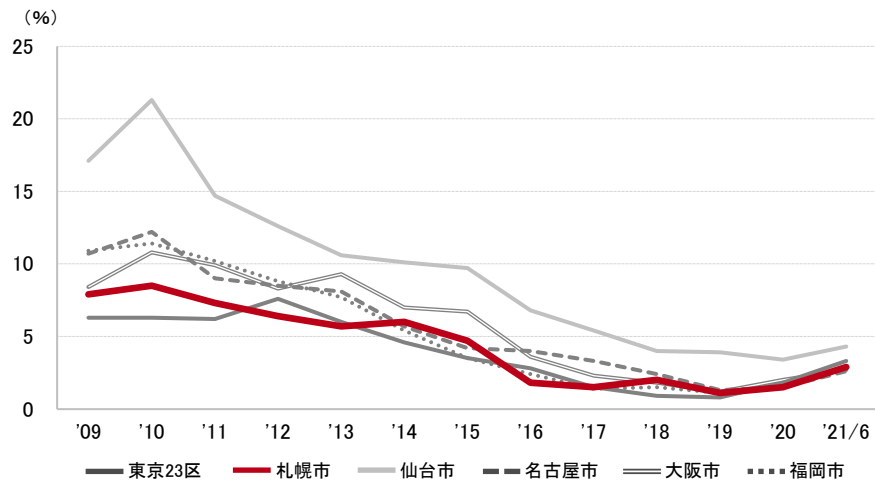
2021年6月末現在および各年12月31日時点

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
3.3 %	2.9 %	4.3 %	2.6 %	2.7 %	2.8 %

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)
39,862 円/坪	16,115 円/坪	15,824 円/坪	22,885 円/坪	24,427 円/坪	19,250 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	16,115	15,000	12,049	11,035
北口	16,375	11,350	11,264	6,498
大通	14,177	13,754	10,620	9,681
西1丁目	10,792	9,173	8,333	8,382
創成川東	11,571	11,222	8,647	7,781
募集面積 (坪)	10,586	6,684	4,294	1,817
募集棟数	61	48	73	54

※ 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