

### オフィスマーケット

2021年7月末現在および各年12月31日時点

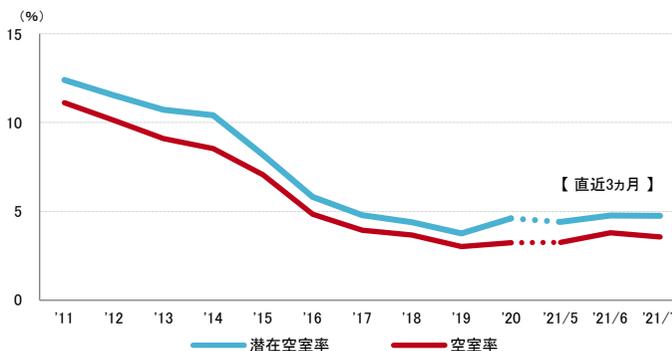
#### 空室率 2カ月ぶりで低下 「大通」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.23ポイントの3.56%となり、2カ月ぶりで低下した。主要エリア内での分室開設や、6月に竣工した大規模ビルでの空室消化が影響している。エリア別では「大通」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.01ポイントの4.75%だった。

オフィス需要は新型コロナの感染拡大前を下回る水準だが、大口の募集床は希少性が高いことから、複数の引き合いを集めるケースも見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
空室率	3.42%	3.43%	3.25%	3.79%	3.56%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	↓
潜在空室率	4.69%	4.61%	4.41%	4.76%	4.75%

資料1 規模別空室率



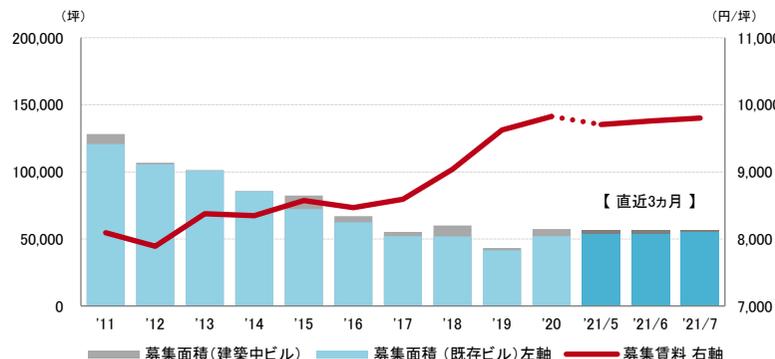
	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
大規模ビル	2.1%	2.1%	2.0%	2.9%	2.5%
大型ビル	3.4%	3.4%	3.2%	3.4%	3.3%
中型ビル	5.3%	5.2%	5.1%	5.8%	5.7%

#### 募集賃料 2カ月連続で上昇 9,000円/坪後半での小幅な動き

図表2

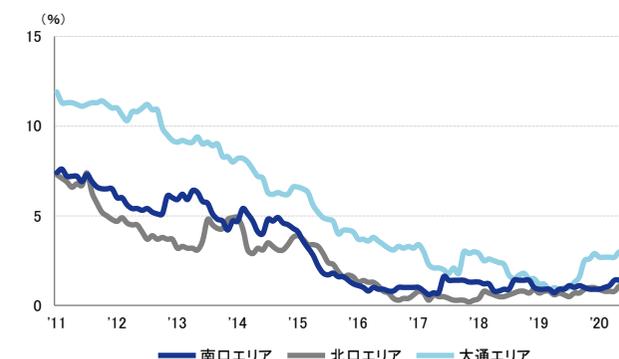
募集賃料は前月比プラス43円/坪の9,804円/坪となり、2カ月連続で上昇した。9,000円/坪後半での小幅な動きが継続しており、募集賃料を見直す動きはマーケットの一部に止まっている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
募集賃料 (円/坪)	9,918	9,903	9,706	9,761	9,804
【矢印：対前月比較】	↑	→	↓	↑	↑
募集面積 (坪)	58,338	57,646	56,608	56,786	56,893

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/3	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7
南口エリア	1.4%	1.4%	1.3%	1.6%	1.5%
北口エリア	0.8%	1.1%	1.1%	3.4%	3.3%
大通エリア	2.7%	3.0%	2.8%	2.9%	2.4%

#### 支店長の視点

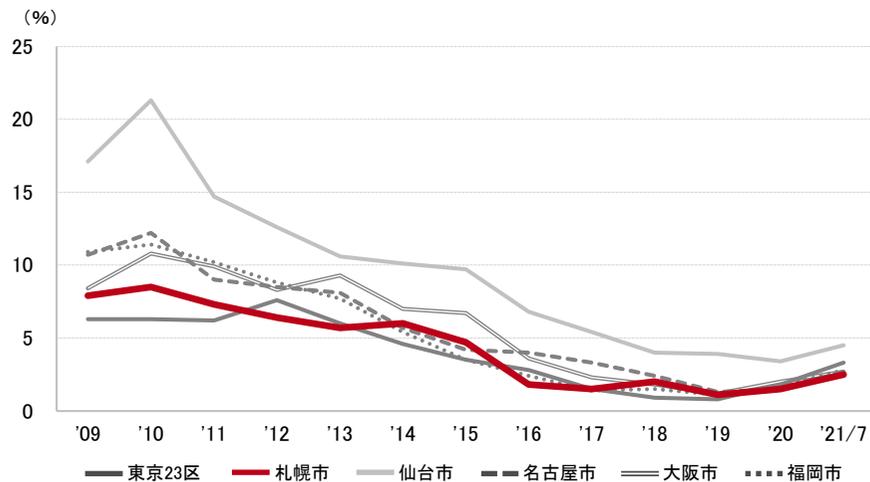
現地視察や市況ヒアリング等を目的に、東京方面から開発事業者等の来訪が増えている。1972年の札幌オリンピックに合わせて竣工したビルの老朽化に伴い、主要エリアでは建替え計画が多い。開発サイドの動きが活発になることで建替えが進み、オフィスエリアの魅力が高まるものと期待される。

※ 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

2021年7月末現在および各年12月31日時点

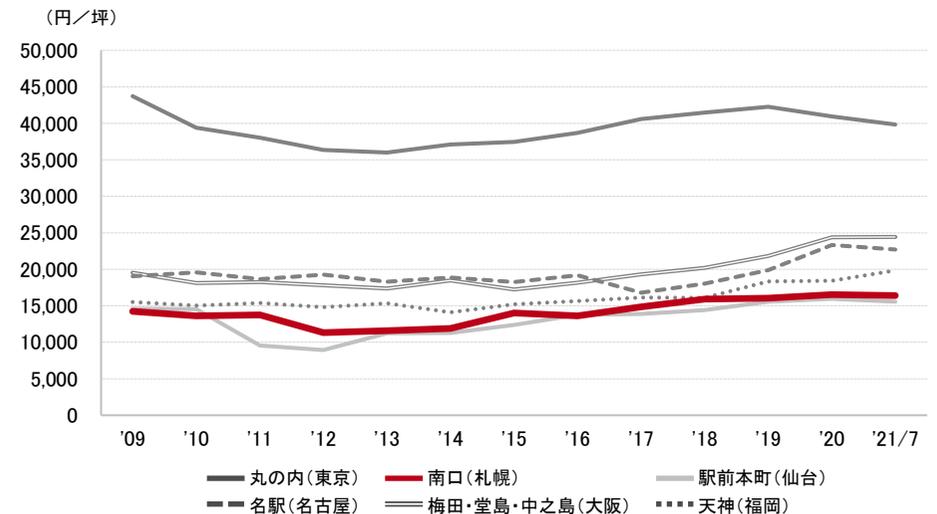
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
3.3 %	2.5 %	4.5 %	2.7 %	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)
39,827 円/坪	16,402 円/坪	15,561 円/坪	22,726 円/坪	24,418 円/坪	19,863 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	16,402	15,000	11,979	10,325
北口	16,375	11,871	10,900	8,749
大通	13,892	13,703	10,543	9,672
西1丁目	10,792	9,173	8,396	8,530
創成川東	11,333	11,222	8,253	8,035
募集面積 (坪)	9,991	7,490	4,115	1,784
募集棟数	61	51	73	52

※ 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