

※ 10月号はシステムの更新に伴い、通常よりも発行が遅れる予定です。ご不便をおかけしますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします

### オフィスマーケット

2021年8月末現在および各年12月31日時点

#### 空室率 再び上昇 「北口」は2.8ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.24ポイントの3.80%となり、再び上昇した。8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2.8ポイントと大幅に上昇し、2012年7月以来の6%台となった。潜在空室率は前月比プラス0.26ポイントの5.01%だった。

主要エリアでは、依然としてまとまった面積の募集床は希少性が高い。選択肢が限られることから、検討エリアを広げるケースも見られる。

#### 募集賃料 3カ月連続で上昇 10,000円/坪台が目前に

図表2

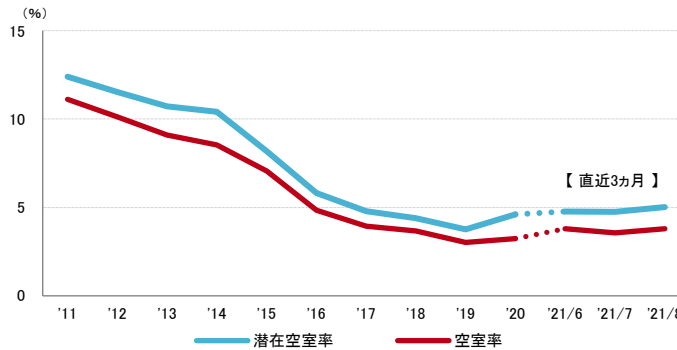
募集賃料は前月比プラス98円/坪の9,902円/坪となり、3カ月連続で上昇した。小幅な上昇が続き、1996年3月以来の10,000円/坪台が目前に迫っている。

#### 支店長の視点

北口エリアの大規模ビル「THE PLACE SAPPORO」がまとまった面積の空室を抱えて竣工し、空室率を押し上げたが、現在、成約に向けた動きも複数ある。また、大型ビル（1フロア面積100～200坪）は2022年に竣工を予定しているが、大規模ビル（1フロア面積200坪以上）の供給は2023年となるため、当該ビルは今後もテナントの注目を集めるものとみられる。

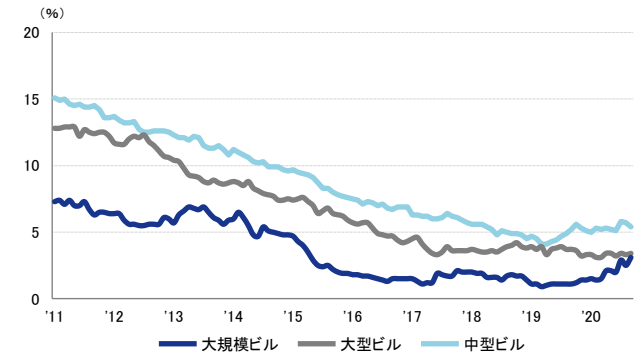
※ 空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合  
 ※ 潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合  
 ※ 募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計  
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



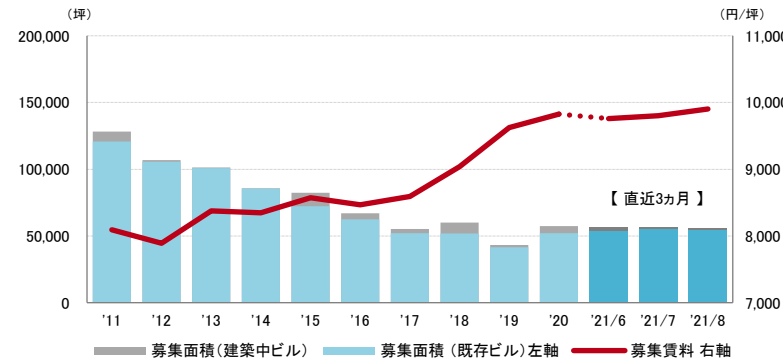
	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
空室率	3.43%	3.25%	3.79%	3.56%	3.80%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	↓	↑
潜在空室率	4.61%	4.41%	4.76%	4.75%	5.01%

資料1 規模別空室率



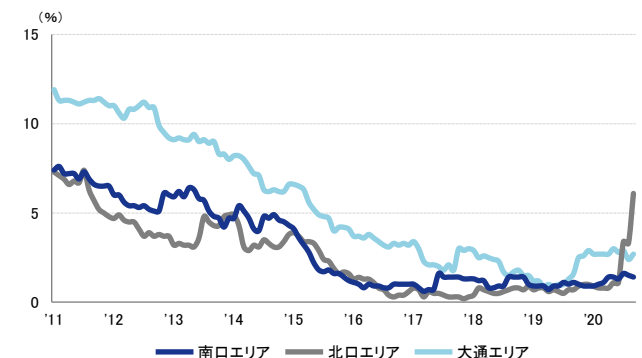
	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
大規模ビル	2.1%	2.0%	2.9%	2.5%	3.1%
大型ビル	3.4%	3.2%	3.4%	3.3%	3.4%
中型ビル	5.2%	5.1%	5.8%	5.7%	5.4%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
募集賃料 (共益費込)	9,903円/坪	9,706円/坪	9,761円/坪	9,804円/坪	9,902円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↓	↑	→	↑
募集面積	57,646坪	56,608坪	56,786坪	56,893坪	56,244坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8
南口エリア	1.4%	1.3%	1.6%	1.5%	1.4%
北口エリア	1.1%	1.1%	3.4%	3.3%	6.1%
大通エリア	3.0%	2.8%	2.9%	2.4%	2.7%

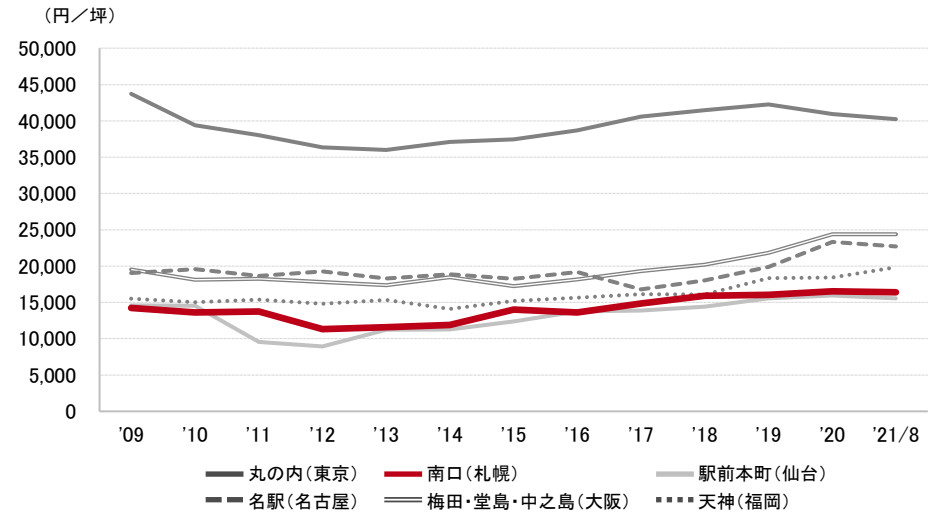
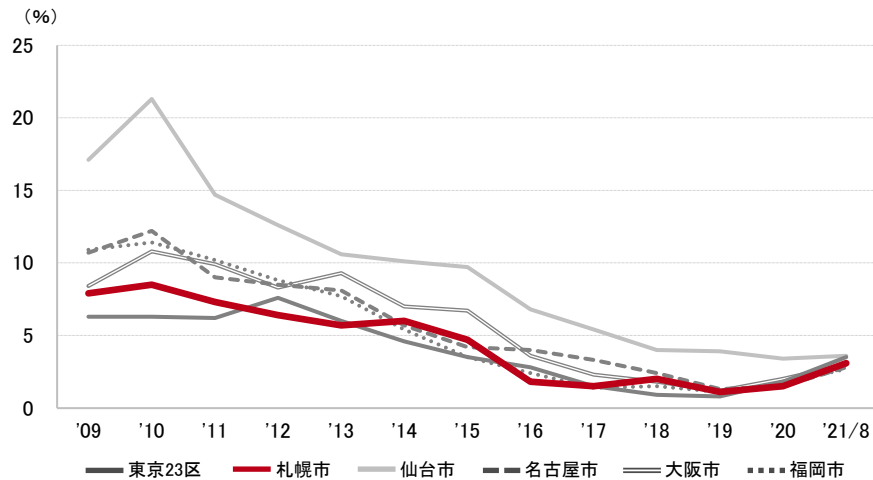
2021年8月末現在および各年12月31日時点

### 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
3.5%	3.1%	3.6%	2.8%	3.0%	2.7%

### 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)
40,258 円/坪	16,380 円/坪	15,561 円/坪	22,713 円/坪	24,402 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	16,380	15,167	11,664	10,325
北口	16,250	11,871	10,900	8,749
大通	13,892	13,785	10,786	9,572
西1丁目	10,266	8,812	8,826	8,608
創成川東	11,450	11,222	8,253	7,887
募集面積 (坪)	9,970	7,442	4,184	1,837
募集棟数	59	50	76	53

※ 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