

オフィスマーケット

2021年9月末現在および各年12月31日時点

空室率 再び低下 「北口」は1.1ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.36ポイントの3.44%となり、再び低下した。周辺エリアでの建替えに伴う外部募集の停止に加え、新築ビルでも空室消化が進み、空室率の低下要因となっている。エリア別では「北口」が前月比マイナス1.1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0.23ポイントの4.78%だった。主要エリアではまとまった面積の募集床は希少性が高く、比較的早期にテナント誘致に至るケースも見られる。

募集賃料 4か月連続で上昇 10,000円/坪台目前で推移

図表2

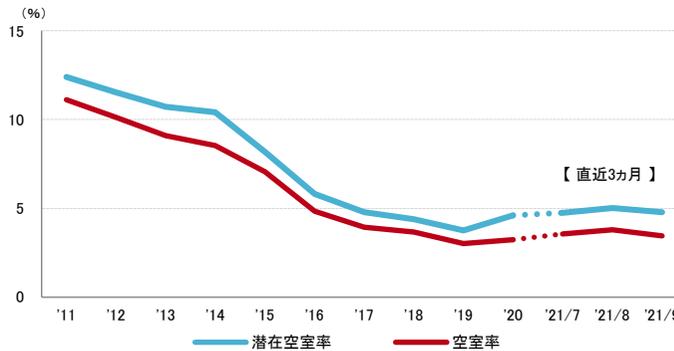
募集賃料は前月比プラス54円/坪の9,956円/坪となり、4か月連続で上昇した。前月からは小幅な動きとなり、10,000円/坪台目前で推移している。

支店長の視点

8月に竣工した北口エリアの大規模ビル「THE PLACE SAPPORO」は、テナント誘致の目途が立ちつつある。大口のオフィス需要はコロナ禍前ほどには活発と言えないものの、主要エリア内でのまとまった面積の募集床に限られることから、竣工後は多くの引き合いを集めている。そのため、年内には高い稼働率に達するものと見込まれている。

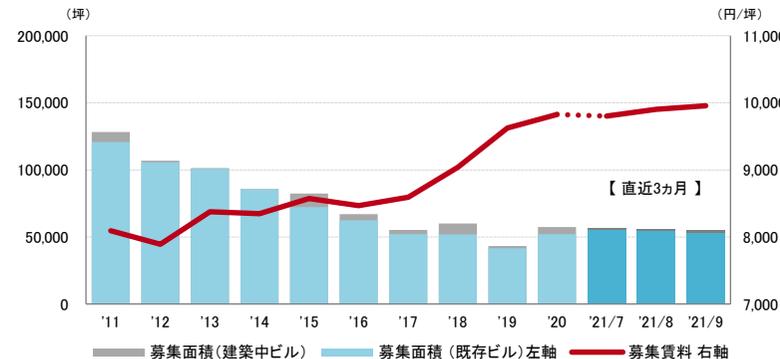
※空室率：貸付総面積に対する「現空面積」の割合
 ※潜在空室率：貸付総面積に対する「募集面積」の割合
 ※募集面積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



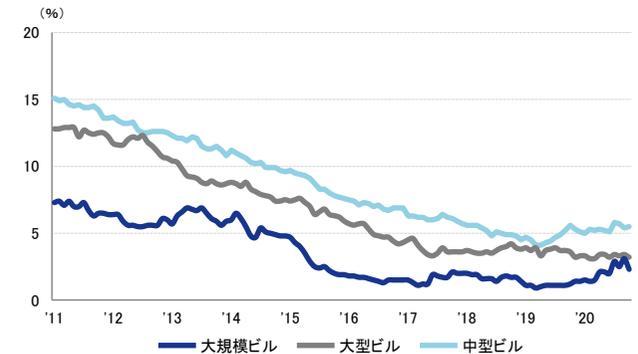
	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
空室率	3.25%	3.79%	3.56%	3.80%	3.44%
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↓	↑	↓
潜在空室率	4.41%	4.76%	4.75%	5.01%	4.78%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
募集賃料 (共益費込)	9,706円/坪	9,761円/坪	9,804円/坪	9,902円/坪	9,956円/坪
【矢印：対前月比較】	↓	↑	↑	↑	↑
募集面積	56,608坪	56,786坪	56,893坪	56,244坪	55,277坪

資料1 規模別空室率



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
大規模ビル	2.0%	2.9%	2.5%	3.1%	2.3%
大型ビル	3.2%	3.4%	3.3%	3.4%	3.2%
中型ビル	5.1%	5.8%	5.7%	5.4%	5.5%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
南口エリア	1.3%	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%
北口エリア	1.1%	3.4%	3.3%	6.1%	5.0%
大通エリア	2.8%	2.9%	2.4%	2.7%	2.3%

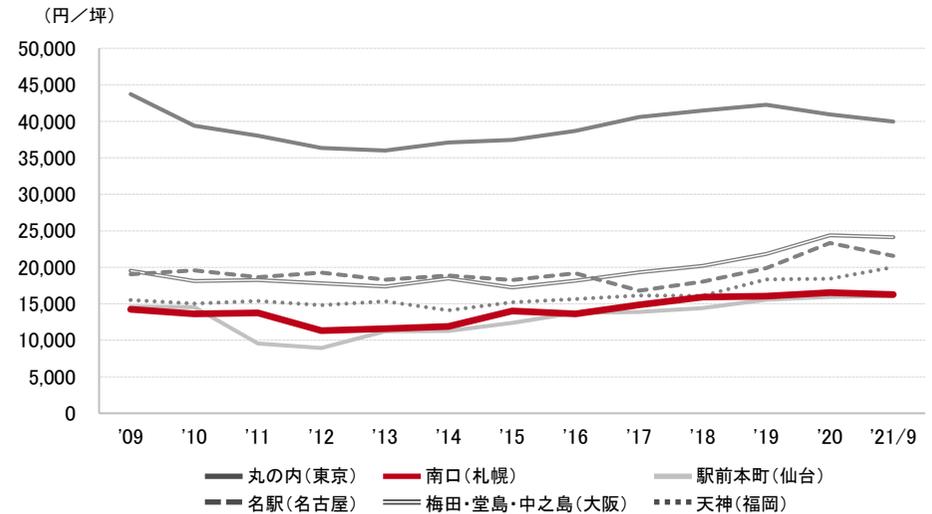
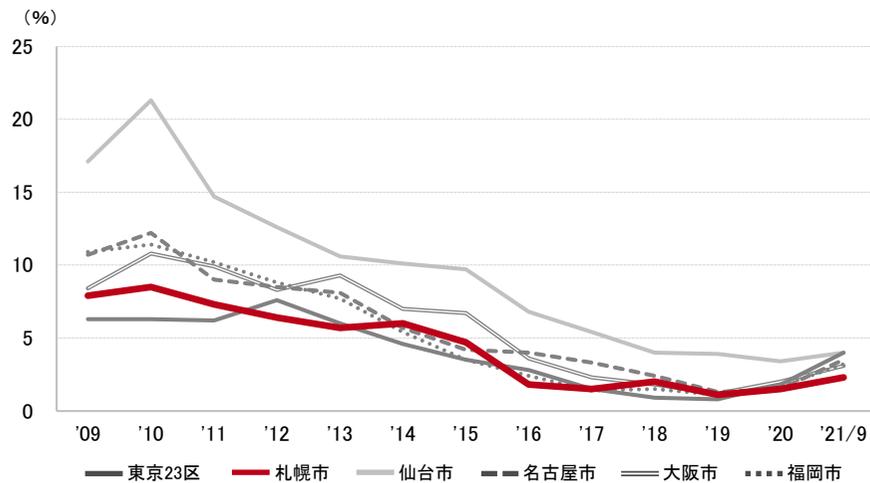
2021年9月末現在および各年12月31日時点

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
4.0 %	2.3 %	4.0 %	3.5 %	3.1 %	3.2 %

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)
39,980 円/坪	16,281 円/坪	16,035 円/坪	21,558 円/坪	24,110 円/坪	20,028 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	16,281	15,318	11,664	10,325
北口	16,313	11,871	10,900	8,749
大通	13,825	13,637	10,291	9,575
西1丁目	10,266	8,812	8,768	8,351
創成川東	11,450	10,857	8,505	8,263
募集面積 (坪)	9,755	7,389	4,073	1,811
募集棟数	55	50	78	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