

## オフィスマーケット

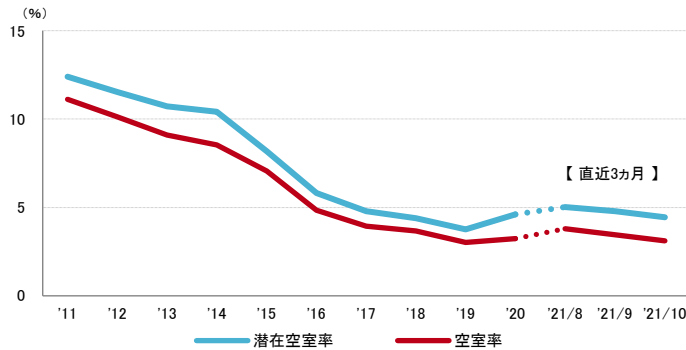
2021年10月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 2カ月連続の低下 「北口」は3.0ポイントの大幅な低下

図表1

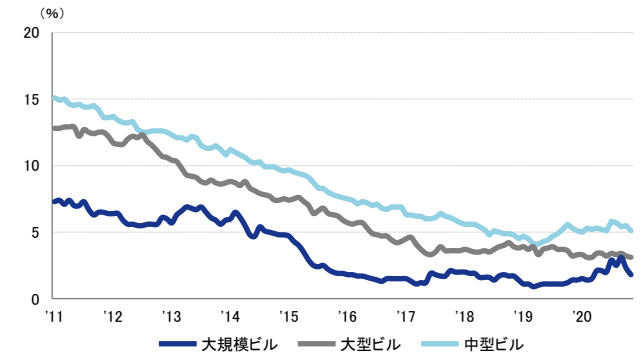
空室率は前月比マイナス0.33ポイントの3.11%となり、2カ月連続の低下となった。新築ビルで空室消化が進み、主な低下要因となっている。エリア別では「北口」が前月比マイナス3.0ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.33ポイントの4.45%だった。緊急事態宣言の解除を受け、東京方面からの出張者による物件見学も増えており、コロナ禍で停滞していたオフィス需要が活発になりつつある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
空室率	3.79%	3.56%	3.80%	3.44%	3.11%
【矢印：対前月比較】	↑	↓	↑	↓	↓
潜在空室率	4.76%	4.75%	5.01%	4.78%	4.45%

資料1 規模別空室率



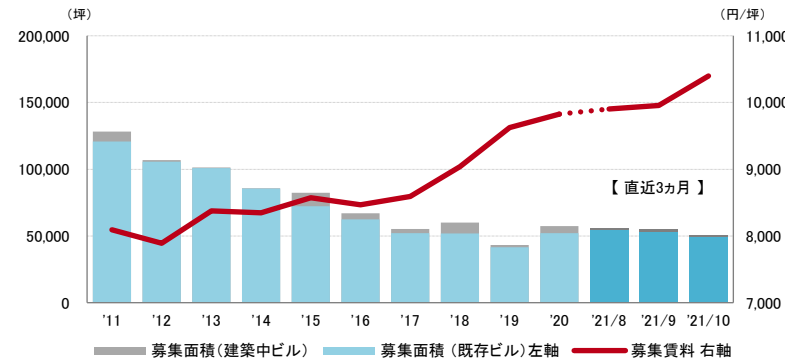
	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
大規模ビル	2.9%	2.5%	3.1%	2.3%	1.8%
大型ビル	3.4%	3.3%	3.4%	3.2%	3.1%
中型ビル	5.8%	5.7%	5.4%	5.5%	5.1%

### 募集賃料 5カ月連続で上昇 10,000円/坪を上回る

図表2

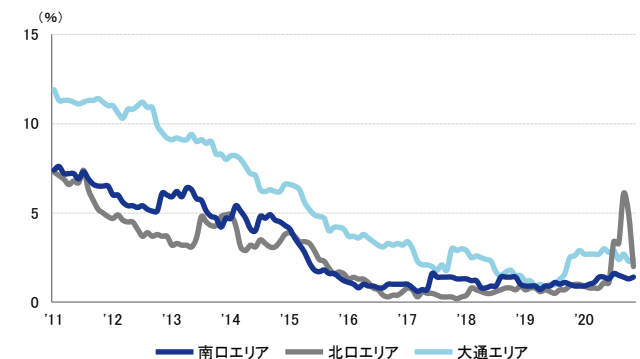
募集賃料は前月比プラス443円/坪の10,399円/坪となった。賃料上昇は5カ月連続となり、10,000円/坪を上回っている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
募集賃料（共益費込）	9,761円/坪	9,804円/坪	9,902円/坪	9,956円/坪	10,399円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	56,786坪	56,893坪	56,244坪	55,277坪	50,824坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9	2021/10
南口エリア	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%	1.4%
北口エリア	3.4%	3.3%	3.4%	3.2%	3.1%
大通エリア	2.9%	2.4%	2.7%	2.3%	2.4%

#### 支店長の視点

新築大規模ビルの「THE PEAK SAPPORO」「THE PLACE SAPPORO」は高い内定率に達しており、残る募集床も複数の引き合いを集めている。入居したテナントは新規開設のケースが多く、限られた二次空室も後継テナントの目途が概ねついている。主要エリア内の大口の募集床は、今後も品薄感が続くと思われる。

※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

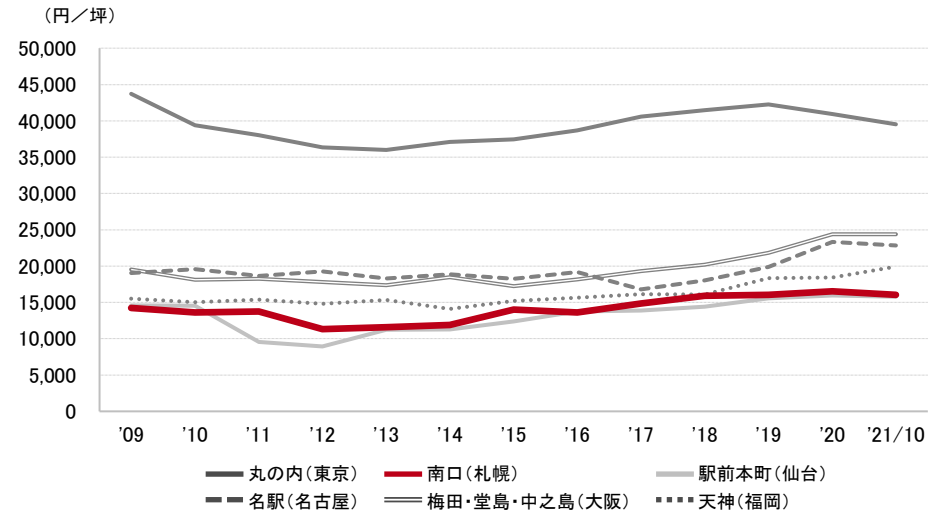
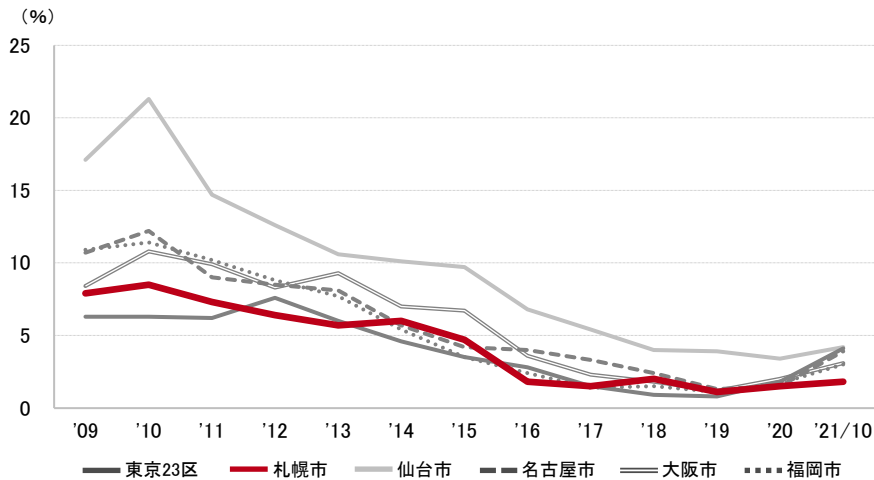
2021年10月末現在および各年12月31日時点

## 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
4.1 %	1.8 %	4.2 %	3.9 %	3.1 %	3.0 %

## 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)
39,523 円/坪	16,056 円/坪	15,788 円/坪	22,865 円/坪	24,382 円/坪	19,931 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	16,056	15,227	11,656	9,027
北口	16,313	12,783	11,040	7,722
大通	14,170	13,700	10,415	9,150
西1丁目	10,458	8,578	9,381	8,678
創成川東	11,671	10,750	8,625	8,617
募集面積 (坪)	8,084	7,156	3,997	1,942
募集棟数	56	51	75	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