

オフィスマーケット

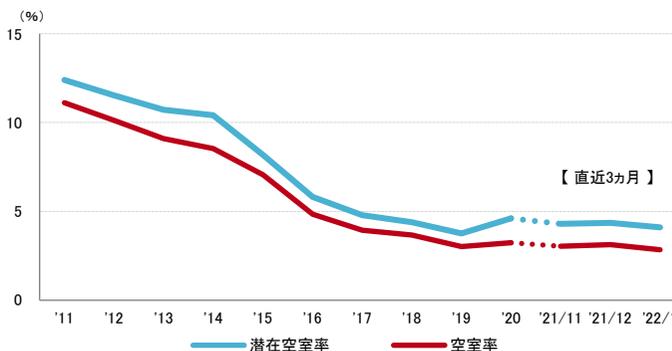
2022年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 20ヵ月ぶりの2%台 緩やかな低下傾向が継続

図表1

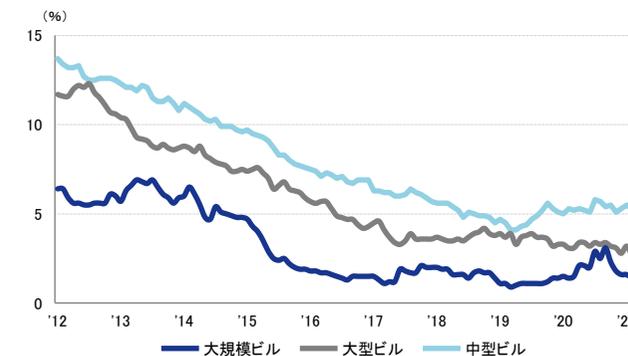
空室率は前月比マイナス0.29ポイントの2.84%となり、20ヵ月ぶりに2%台まで低下した。市内での移転により大口の面積帯を中心に空室床の消化が進み、空室率は緩やかな低下傾向が続いている。規模別では「大型」が前月比マイナス0.5ポイントと大幅に低下した。潜在空室率は前月比マイナス0.26ポイントの4.10%だった。オフィス需要は活発な状況が続き、建替えに伴う移転需要に加えて、立地改善や拡張等の前向きな需要も増加している。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
空室率	3.44%	3.11%	3.03%	3.13%	2.84%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	↑	↓
潜在空室率	4.78%	4.45%	4.30%	4.36%	4.10%

資料1 規模別空室率



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
大規模ビル	2.3%	1.8%	1.6%	1.6%	1.4%
大型ビル	3.2%	3.1%	2.8%	3.2%	2.7%
中型ビル	5.5%	5.1%	5.3%	5.5%	5.3%

募集賃料 前月から上昇 10,500円/坪台での小幅な動き

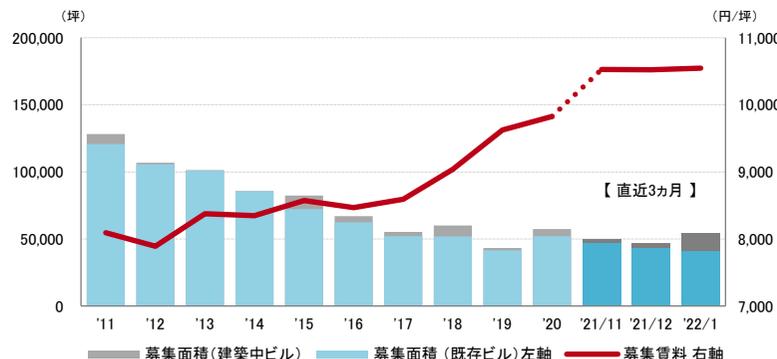
図表2

募集賃料は前月比プラス23円/坪の10,546円/坪となった。前月から上昇したものの、10,500円/坪台での小幅な動きが続いている。

支店長の視点

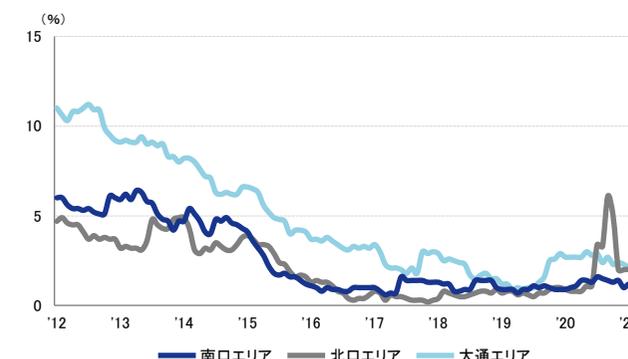
コールセンターやBPO関連のオフィス需要が底堅く、主要エリアでは大口の募集床は限定的な状況が続いている。このような中、2023年5月に竣工を予定する大規模ビル「D-LIFEPLACE 札幌」の募集が正式に開始された。立地条件等、競争力が高く、今後のテナント誘致状況が注目される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
募集賃料 (共益費込)	9,956円/坪	10,399円/坪	10,526円/坪	10,523円/坪	10,546円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	→	↑
募集面積	55,277坪	50,824坪	50,030坪	47,052坪	54,470坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2021/9	2021/10	2021/11	2021/12	2022/1
南口エリア	1.3%	1.4%	1.0%	1.2%	1.0%
北口エリア	5.0%	2.0%	2.0%	2.0%	1.7%
大通エリア	2.3%	2.4%	2.3%	2.1%	1.8%

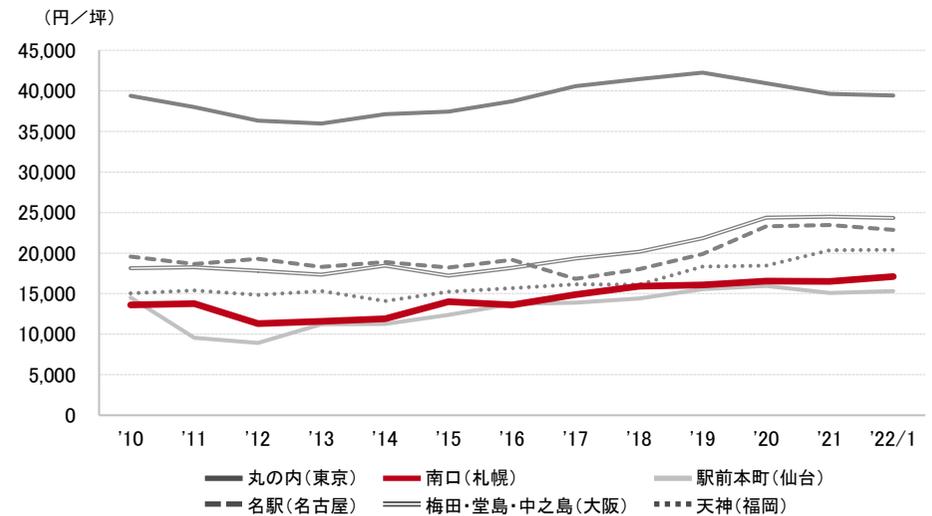
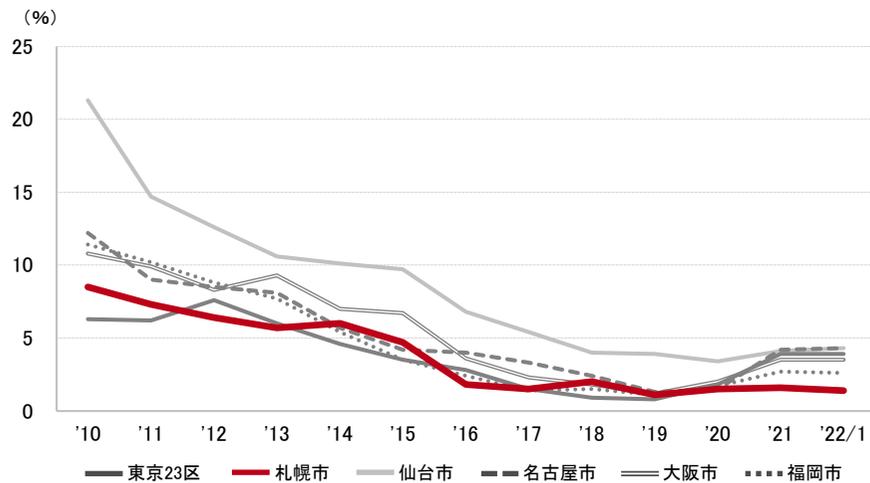
2022年1月末現在および各年12月31日時点

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
3.9 %	1.4 %	4.3 %	4.3 %	3.5 %	2.6 %

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)
39,418 円/坪	17,093 円/坪	15,330 円/坪	22,865 円/坪	24,315 円/坪	20,389 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	17,093	15,420	12,526	9,538
北口	17,056	13,100	12,641	7,722
大通	13,997	14,588	10,502	9,030
西1丁目	9,625	9,483	9,346	9,019
創成川東	11,200	12,500	8,063	10,400
募集面積 (坪)	17,275	5,555	4,551	1,677
募集棟数	52	44	72	45

※ 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