

オフィスマーケット

2023年7月末現在および各年12月31日時点

空室率 19カ月連続で2%台の低水準
前向きな需要の割合が高い状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.10ポイントの2.29%となり、19カ月連続で2%台の低水準となっている。周辺エリアから主要エリアへの立地改善を目的とした移転や、拡張移転等により空室床の消化が進み、主な低下要因となっている。潜在空室率は前月比マイナス0.07ポイントの3.39%だった。テナントの移転に向けた動きは活発な状況にあり、拡張や新規開設等の前向きな需要の割合が高い。

募集賃料 3カ月連続で上昇
統計開始以来の最高値更新が続く

図表2

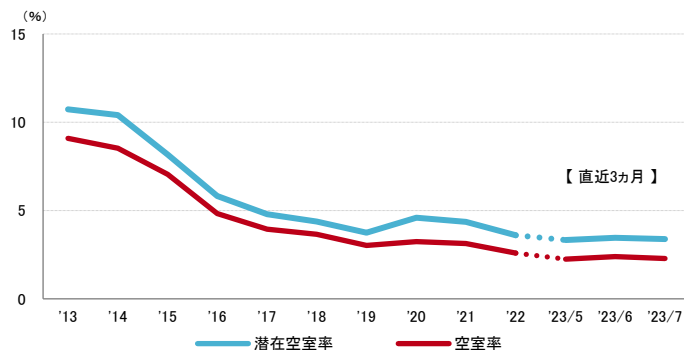
募集賃料は前月比プラス157円/坪の11,543円/坪となった。3カ月連続で上昇し、統計開始以来の最高値更新が続いている。

支店長の視点

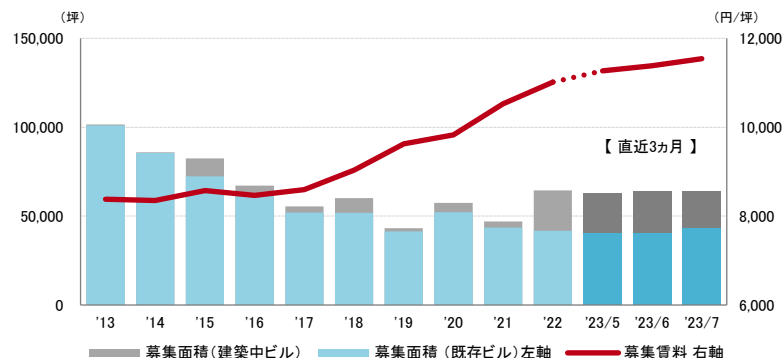
4丁目プラザ跡地の開発計画「(仮)札幌4丁目プロジェクト新築計画」の概要が発表された。オフィス・店舗からなる地上13階地下2階建てで、地下街との直結を予定し、2025年1月竣工を目指す。加えて、近隣の狸小路では今年7月に商業施設「moyuk SAPPORO (モユクサッポロ)」が開業し、賑わいを生んでいる。商業だけでなくオフィスとしても、大通エリアの魅力が高まると期待される。

※ 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

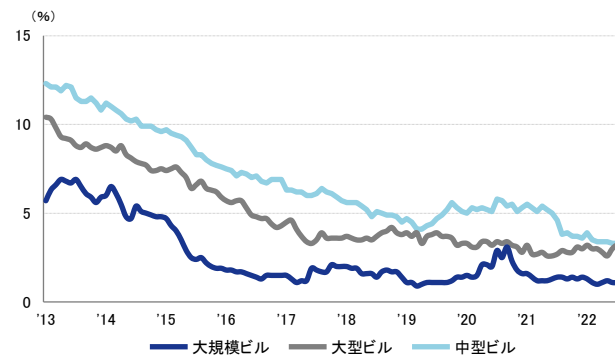
図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



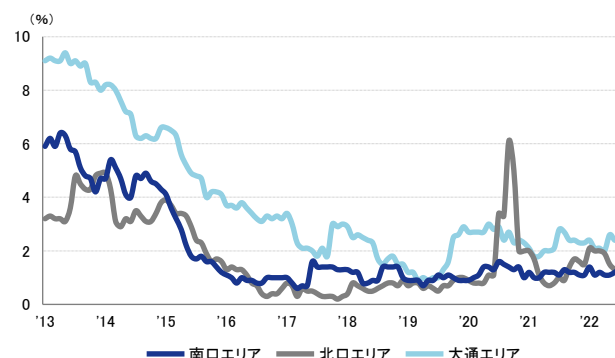
図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



資料1 規模別空室率



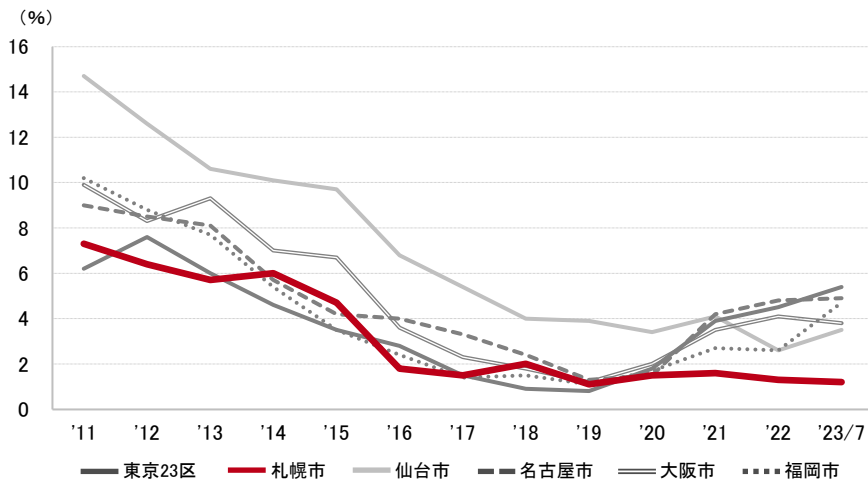
資料2 主要エリア空室率（全規模）



2023年7月末現在および各年12月31日時点

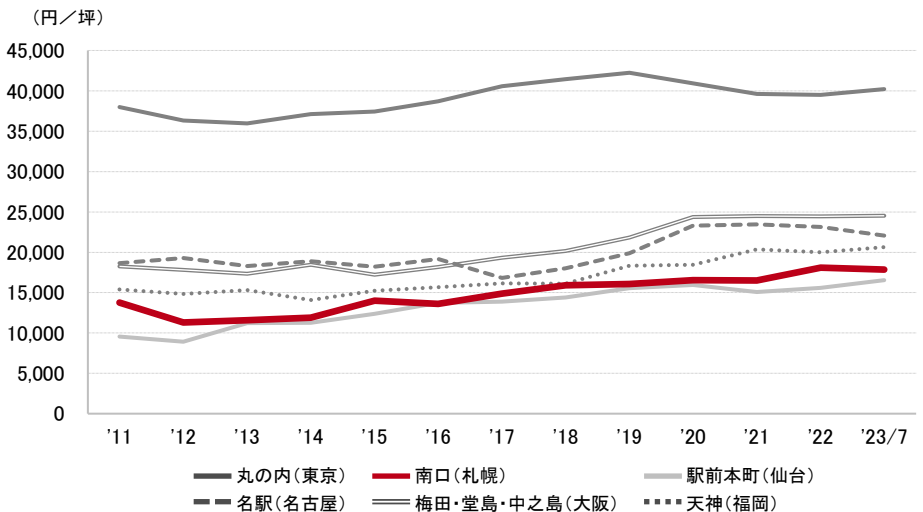
空室率の推移（6大都市 大規模ビル）

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.4 %	1.2 %	3.5 %	4.9 %	3.8 %	4.7 %



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)
40,234 円/坪	17,843 円/坪	16,556 円/坪	22,083 円/坪	24,527 円/坪	20,645 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	17,843	15,313	13,371	13,130
北口	19,125	15,500	13,580	10,500
大通	15,862	16,597	10,986	11,131
西1丁目	10,566	10,467	10,619	8,558
創成川東	12,125	13,250	9,171	10,500
募集面積（坪）	24,138	7,144	3,777	2,006
募集棟数	60	52	53	43

※ 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）

※ 「―」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