

オフィスマーケット

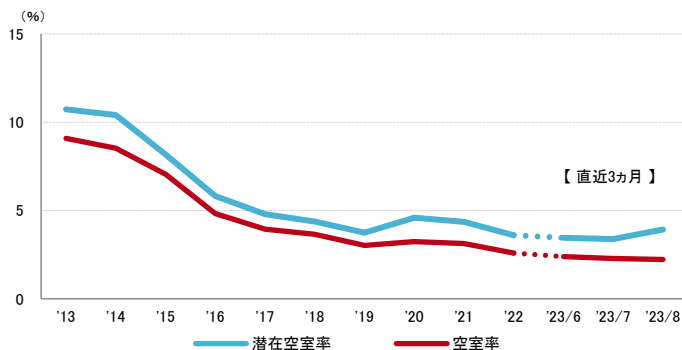
2023年8月末現在および各年12月31日時点

空室率 統計開始以来の最低値を更新
オフィス需要は活発な状況

図表1

空室率は前月比マイナス0.05ポイントの2.24%となった。前月から小幅に低下し、3ヵ月ぶりで統計開始以来の最低値を更新した。自社ビルからの移転や、主要エリア内での分室の開設等により空室消化が進んでいる。潜在空室率は前月比プラス0.54ポイントの3.93%だった。拡張や立地改善に加え、建替えに伴う需要もあり、オフィス需要は活発な状況にある。主要エリアの小口の面積帯には引き続き品薄感が漂っている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



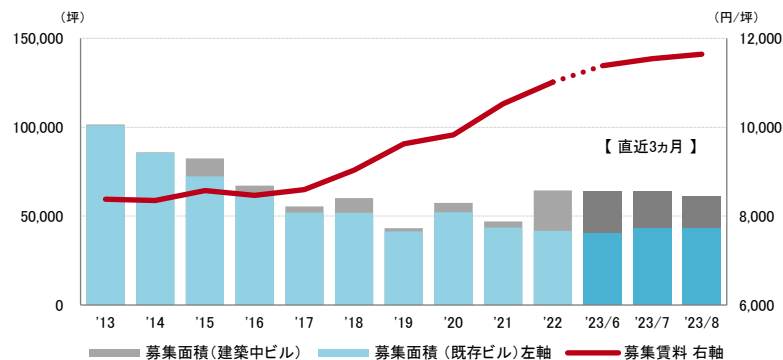
	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
空室率	2.28%	2.26%	2.39%	2.29%	2.24%
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↓	→
潜在空室率	3.48%	3.34%	3.46%	3.39%	3.93%

募集賃料 4ヵ月連続で上昇
統計開始以来の最高値更新が継続

図表2

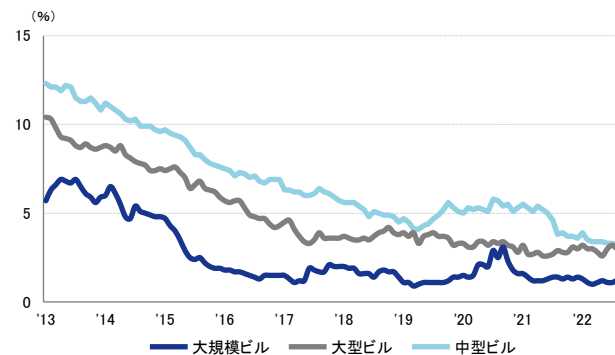
募集賃料は前月比プラス103円／坪の11,646円／坪となった。4ヵ月連続で上昇し、統計開始以来の最高値更新が継続している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



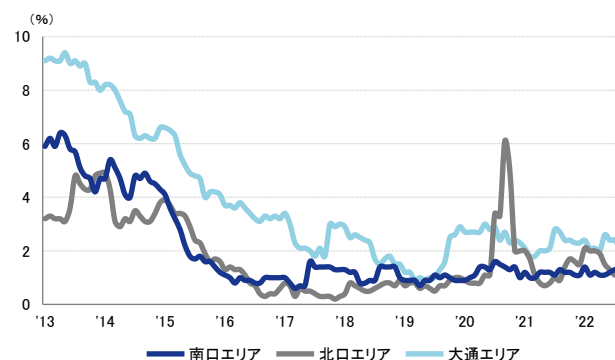
	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
募集賃料（共益費込）	11,135円/坪	11,269円/坪	11,386円/坪	11,543円/坪	11,646円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	66,872坪	62,717坪	63,745坪	63,768坪	61,191坪

資料1 規模別空室率



	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
大規模ビル	1.2%	1.1%	1.1%	1.2%	1.0%
大型ビル	2.6%	3.0%	3.2%	3.0%	3.1%
中型ビル	3.4%	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8
南口エリア	1.1%	1.2%	1.3%	1.3%	1.0%
北口エリア	1.5%	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%
大通エリア	2.6%	2.4%	2.4%	2.1%	2.0%

支店長の視点

札幌市の企業誘致を目的とする補助金制度が改正された。IT関連等の該当企業は年間賃料の1/3から全額が補助され、最大で2年分が実質無料となる。空室率は最低値を更新し、主要エリアの既存ビルでは品薄感が続いているが、今年と来年は大規模ビルが3棟ずつ供給される。補助金を活用する事例が増え、テナントの動きが更に活発になることが期待される。

※ 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

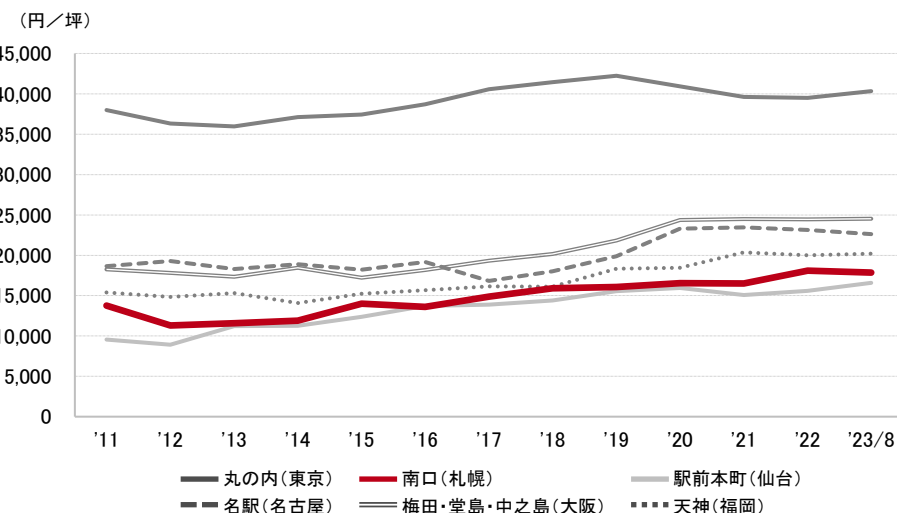
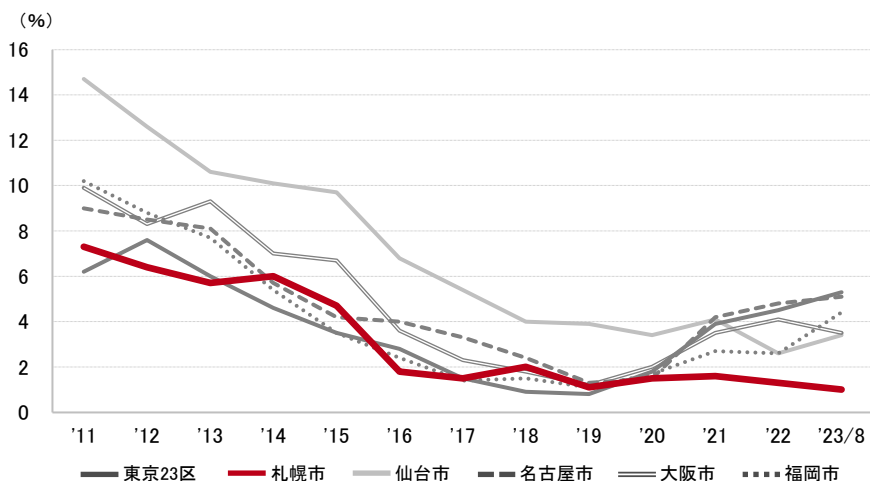
2023年8月末現在および各年12月31日時点

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
5.3 %	1.0 %	3.4 %	5.1 %	3.5 %	4.4 %

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）
40,329 円/坪	17,843 円/坪	16,583 円/坪	22,643 円/坪	24,518 円/坪	20,198 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	15,571	12,988	13,368
北口	19,038	15,750	13,738	8,723
大通	15,862	17,224	11,302	11,131
西1丁目	10,458	10,509	10,619	8,538
創成川東	12,125	13,250	8,807	10,460
募集面積（坪）	23,485	7,010	3,923	1,974
募集棟数	58	51	56	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