

## オフィスマーケット

2023年9月末現在および各年12月31日時点

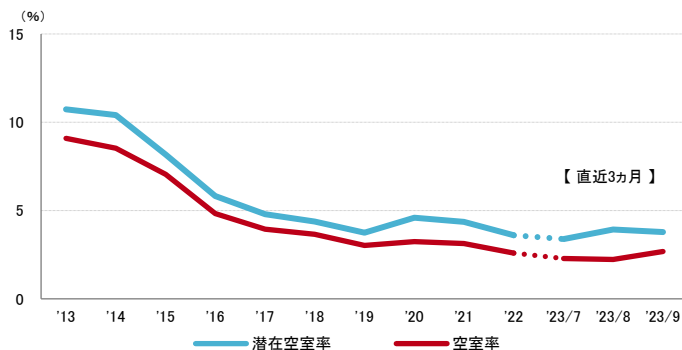
### 空室率 3カ月ぶりで上昇 「北口」は4.8ポイントの大幅な上昇

図表1

空室率は前月比プラス0.45ポイントの2.69%と、3カ月ぶりに上昇した。新築ビルでのまとまった面積の空室に加え、部分解約による現空床が生じ、主な上昇要因となっている。エリア別では「北口」が前月比プラス4.8ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比マイナス0.15ポイントの3.78%だった。

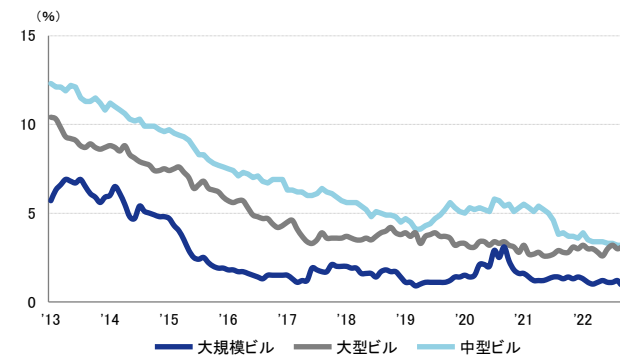
主要エリアでは小口の面積帯の募集床は限定的で、好立地のビルでは募集開始後に複数の引き合いを集める傾向にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
空室率	2.26%	2.39%	2.29%	2.24%	2.69%
【矢印：対前月比較】	→	↑	↓	→	↑
潜在空室率	3.34%	3.46%	3.39%	3.93%	3.78%

資料1 規模別空室率



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
大規模ビル	1.1%	1.1%	1.2%	1.0%	2.1%
大型ビル	3.0%	3.2%	3.0%	3.1%	3.0%
中型ビル	3.3%	3.3%	3.2%	3.2%	3.2%

### 募集賃料 5カ月連続で上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

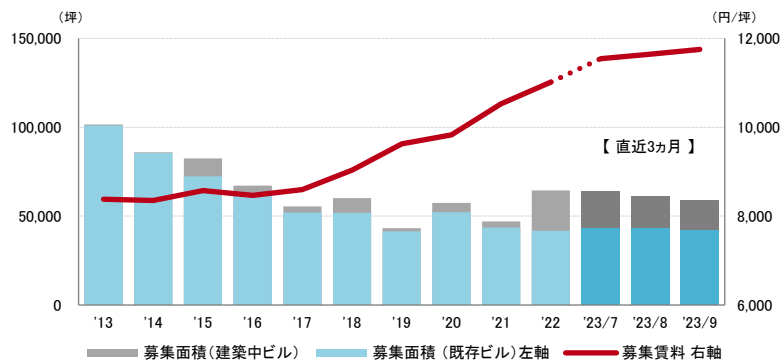
図表2

募集賃料は前月比プラス104円/坪の11,750円/坪となった。5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

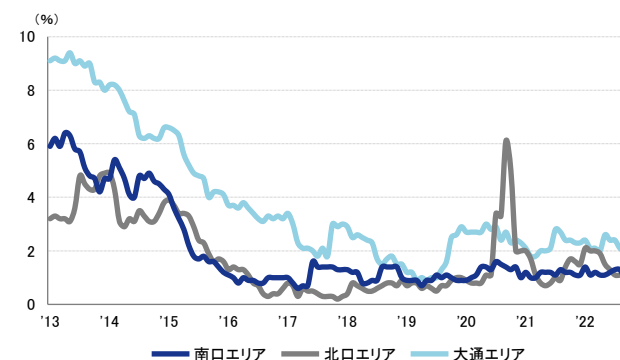
北口エリアの大規模ビル「The Link Sapporo」が竣工した。JR札幌駅から徒歩圏内の立地で、1フロア面積は300坪超となる。昨年は大規模ビルの供給が無かったが、今年は「D-LIFEPLACE 札幌」に続き2棟目となる。空室率が低水準にある札幌市のマーケットにおいて、大口需要の受け皿となることが期待される。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集賃料（共益費込）	11,269円/坪	11,386円/坪	11,543円/坪	11,646円/坪	11,750円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	↑	↑
募集面積	62,717坪	63,745坪	63,768坪	61,191坪	58,919坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

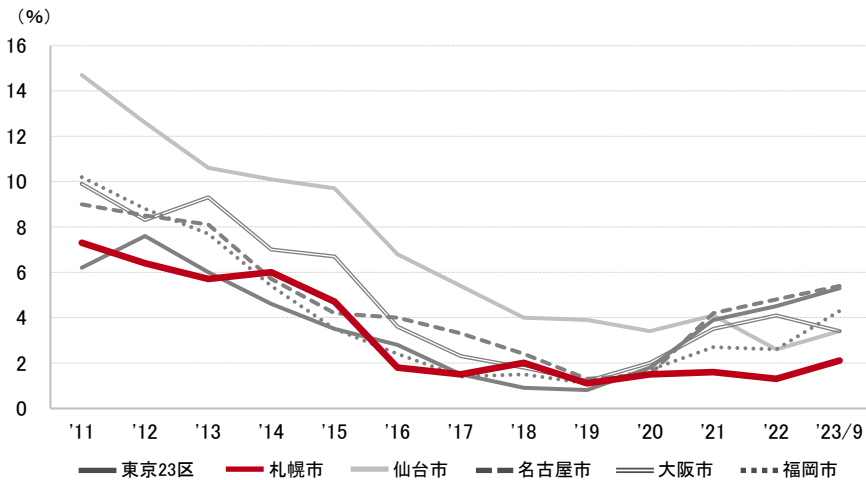


	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
南口エリア	1.2%	1.3%	1.3%	1.0%	0.9%
北口エリア	1.3%	1.1%	1.1%	1.2%	6.0%
大通エリア	2.4%	2.4%	2.1%	2.0%	2.0%

※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

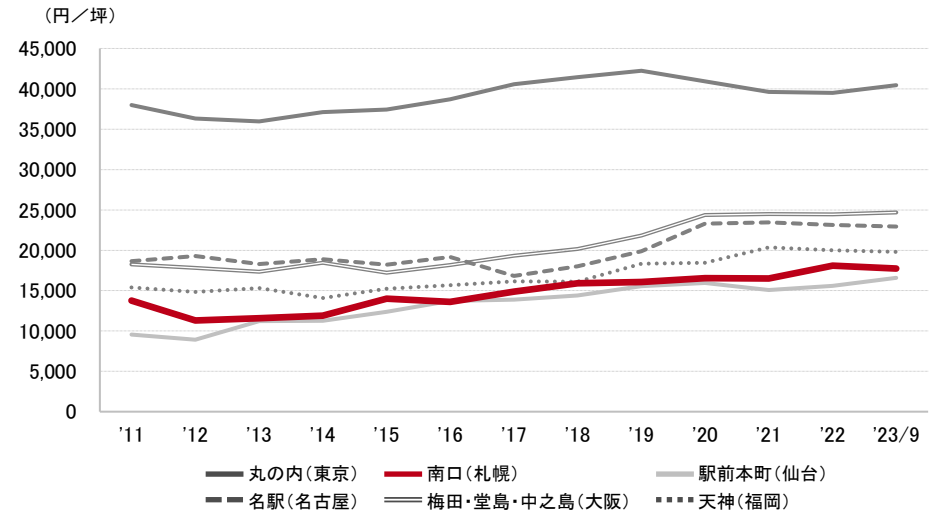
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.3 %	2.1 %	3.4 %	5.4 %	3.4 %	4.3 %



## 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)
40,449 円/坪	17,744 円/坪	16,583 円/坪	22,963 円/坪	24,691 円/坪	19,814 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	17,744	15,571	12,652	13,413
北口	19,115	15,100	13,738	8,723
大通	15,862	17,101	10,468	11,437
西1丁目	10,458	10,858	10,867	8,453
創成川東	12,125	13,250	8,588	10,745
募集面積 (坪)	22,124	6,465	3,967	1,823
募集棟数	56	50	54	44

※ 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