

## オフィスマーケット

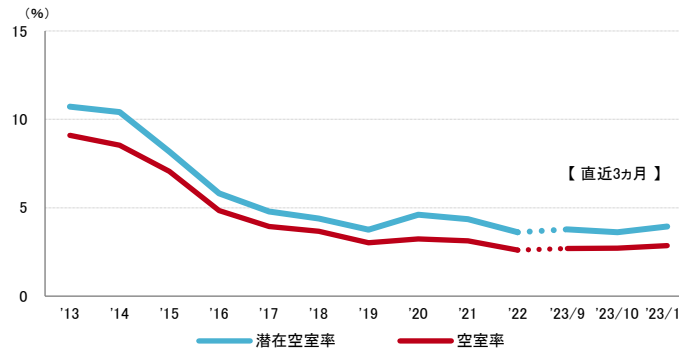
2023年11月末現在および各年12月31日時点

### 空室率 前月から小幅に上昇 「大通」は0.7ポイントの大幅な上昇

図表1

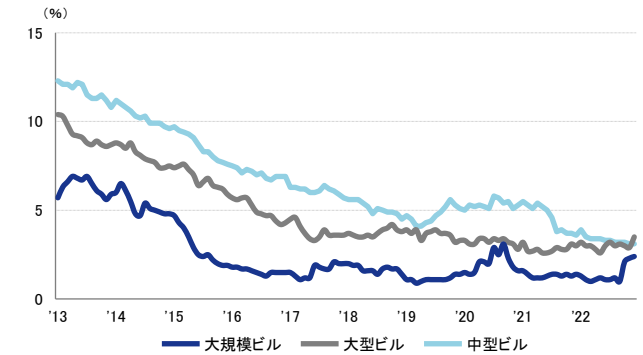
空室率は前月比プラス0.15ポイントの2.86%と、前月から小幅に上昇した。新築ビルが空室を抱えて竣工したことが主な上昇要因となっている。エリア別では「大通」が前月比プラス0.7ポイントの大幅な上昇となった。潜在空室率は前月比プラス0.32ポイントの3.94%だった。引き続き幅広い業種で拡張や新規開設等の前向きな需要の割合が高い状況にある。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
空室率	2.29%	2.24%	2.69%	2.71%	2.86%
【矢印：対前月比較】	↓	→	↑	→	↑
潜在空室率	3.39%	3.93%	3.78%	3.62%	3.94%

資料1 規模別空室率



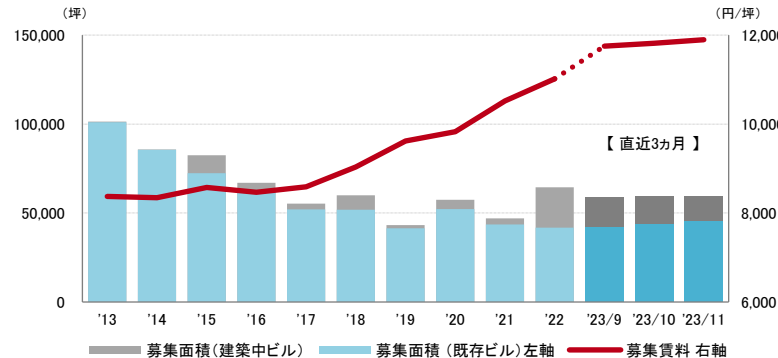
	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
大規模ビル	1.2%	1.0%	2.1%	2.3%	2.4%
大型ビル	3.0%	3.1%	3.0%	2.9%	3.5%
中型ビル	3.2%	3.2%	3.2%	3.1%	3.1%

### 募集賃料 7カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が継続

図表2

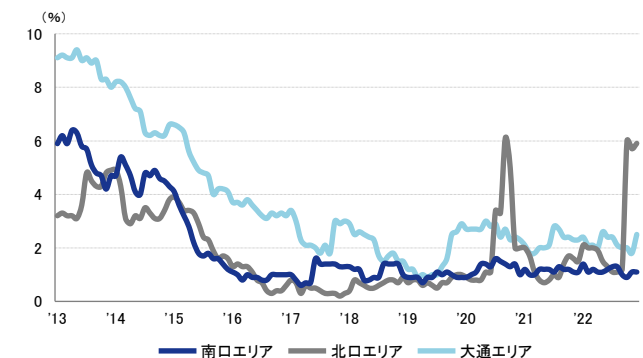
募集賃料は前月比プラス77円/坪の11,897円/坪となった。7カ月連続の上昇となり、統計開始以来の最高値更新が続いている。主要エリアでは、新規募集にあたって募集賃料を従前より引き上げるケースが多く見られる。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集賃料（共益費込）	11,543円/坪	11,646円/坪	11,750円/坪	11,820円/坪	11,897円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	63,768坪	61,191坪	58,919坪	59,455坪	59,370坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
南口エリア	1.3%	1.0%	0.9%	1.1%	1.1%
北口エリア	1.1%	1.2%	6.0%	5.7%	5.9%
大通エリア	2.1%	2.0%	2.0%	1.8%	2.5%

#### 支店長の視点

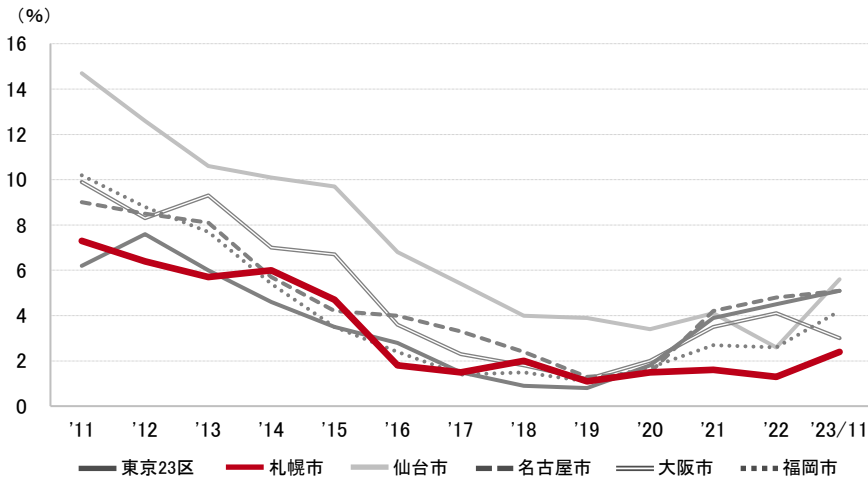
11月は大通エリアの大型ビル「桂和大通51ビル」が竣工した。加えて商業施設「COCONO SUSUKINO」が開業し賑わいを生んでいる。大通の南側エリアでは今後も「CONNECT SAPPORO」「(仮)南3西3オフィスビル計画」「(仮)札幌4丁目プロジェクト新築計画」等が竣工を予定しており、オフィスビル・商業施設とともに新陳代謝が進みエリアの魅力が高まるとみられる。

※ 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11月末現在および各年12月31日時点

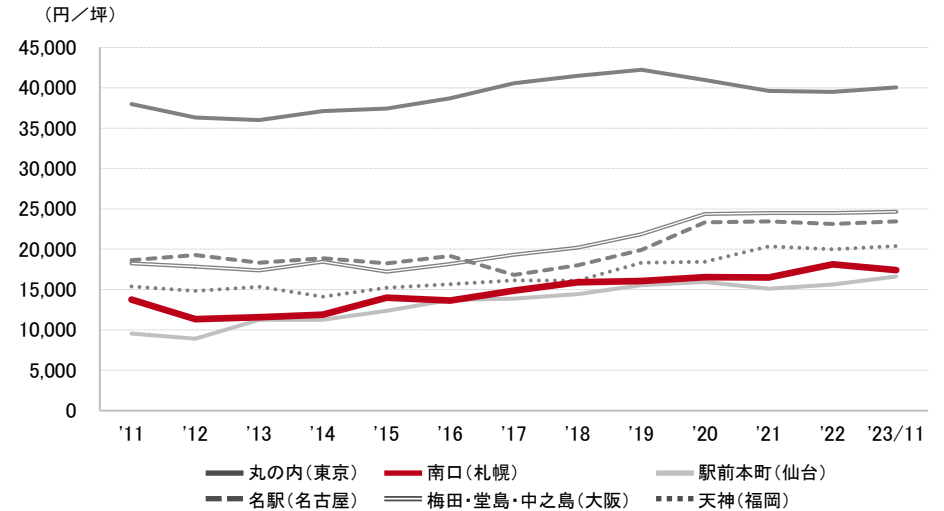
## 空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.1 %	2.4 %	5.6 %	5.1 %	3.0 %	4.2 %



## 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)
40,076 円/坪	17,398 円/坪	16,622 円/坪	23,468 円/坪	24,656 円/坪	20,372 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	17,398	15,533	12,816	13,413
北口	19,077	14,950	14,454	10,784
大通	16,621	17,701	11,455	11,571
西1丁目	10,167	10,358	10,571	9,281
創成川東	12,700	13,250	9,141	10,653
募集面積 (坪)	21,799	5,911	3,883	1,889
募集棟数	50	49	54	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