

オフィスマーケット

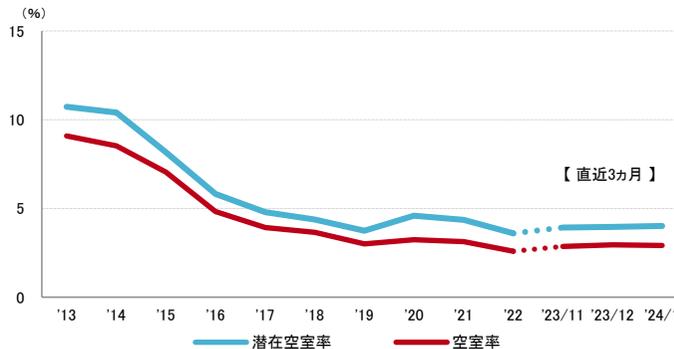
2024年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 需要は小口の面積帯を中心に活発

図表1

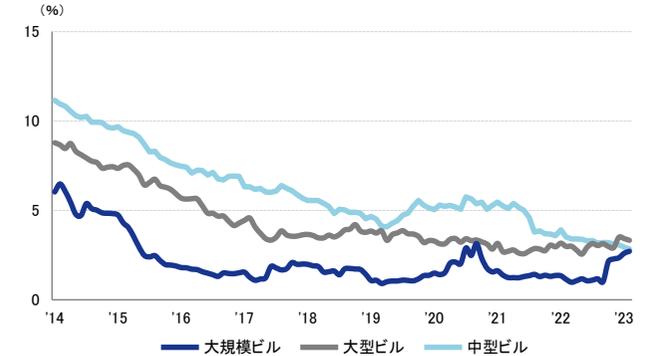
空室率は前月比マイナス0.04ポイントの2.92%と、前月から小幅に低下した。自社ビルへ移転したテナントの解約床が現空となった一方、分室の開設や館内増床で空室消化が進み、わずかな動きに止まっている。潜在空室率は前月比プラス0.06ポイントの4.03%だった。テナントの移転に向けた動きは小口の面積帯を中心に活発で、主要エリアでは割安感のあるビルで品薄感が漂っている。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
空室率	2.69%	2.71%	2.86%	2.96%	2.92%
【矢印：対前月比較】	↑	→	↑	↑	→
潜在空室率	3.78%	3.62%	3.94%	3.97%	4.03%

資料1 規模別空室率



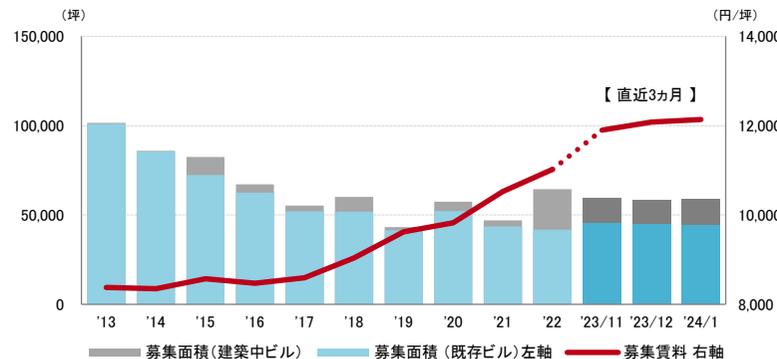
	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
大規模ビル	2.1%	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%
大型ビル	3.0%	2.9%	3.5%	3.4%	3.3%
中型ビル	3.2%	3.1%	3.1%	2.9%	2.8%

募集賃料 9か月連続の上昇 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61円/坪の12,138円/坪となった。9か月連続の上昇となり、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）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
募集賃料 (共益費込)	11,750円/坪	11,820円/坪	11,897円/坪	12,077円/坪	12,138円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	↑	↑
募集面積	58,919坪	59,455坪	59,370坪	58,286坪	58,847坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/9	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1
南口エリア	0.9%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%
北口エリア	6.0%	5.7%	5.9%	6.4%	6.3%
大通エリア	2.0%	1.8%	2.5%	2.7%	2.7%

支店長の視点

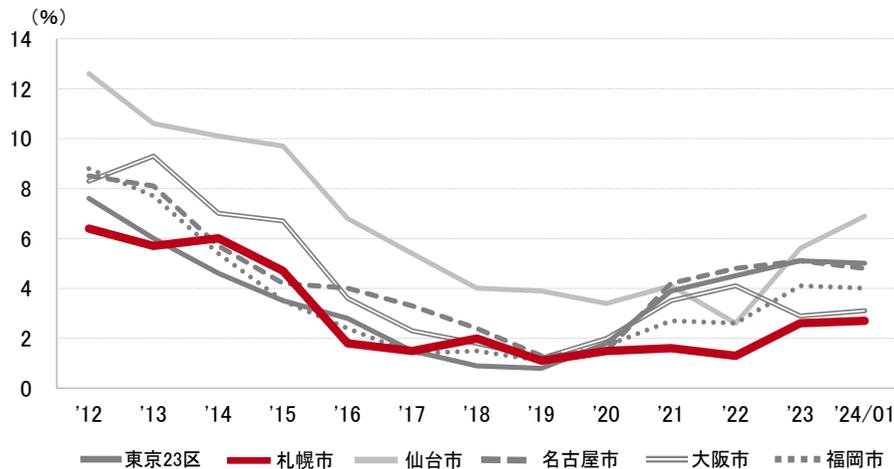
札幌駅南口の札幌西武跡地を含む地区では、再開発組合が設立され、オフィスと商業施設の複合ビルが今年夏頃に着工予定となっている。地下鉄の改札口に至近であり、オフィスビルとして一等地の立地となる。オフィス部分の貸付総面積は札幌市最大級となる見込みで、竣工は2028年を目指している。オフィスビルとしてのみならず、併設する大型商業施設への札幌市民の注目度も非常に高い。

※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

2024年1月末現在および各年12月31日時点

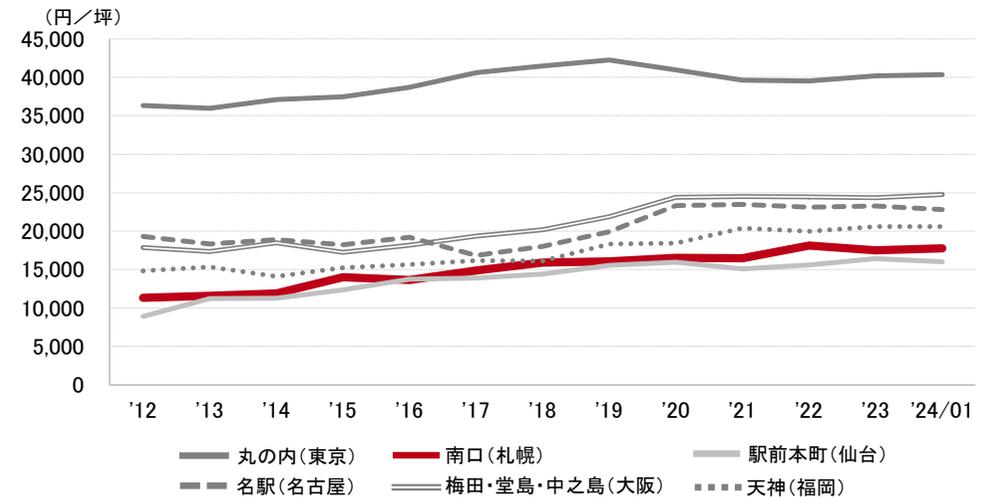
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.7%	6.9%	4.8%	3.1%	4.0%



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)
40,366 円/坪	17,734 円/坪	16,011 円/坪	22,773 円/坪	24,745 円/坪	20,600 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	17,734	15,393	14,037	13,883
北口	19,071	14,740	13,959	10,784
大通	16,831	18,085	12,513	11,225
西1丁目	10,458	10,397	10,979	9,143
創成川東	12,700	14,214	9,276	10,624
募集面積 (坪)	21,641	7,165	3,730	1,671
募集棟数	51	45	50	41

※ 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