

オフィスマーケット

2024年2月末現在および各年12月31日時点

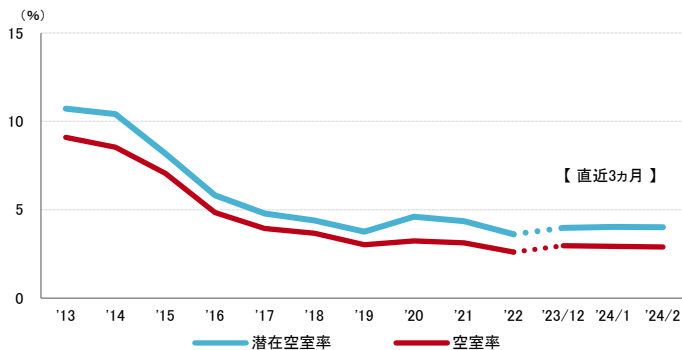
空室率 前月からほぼ横ばい 「北口」は0.5ポイントの大幅な低下

図表1

空室率は前月比マイナス0.03ポイントの2.89%となり、前月からほぼ横ばいとなった。集約移転に伴う解約床が現空となった一方、主要エリア内での拡張移転等で空室消化が進んだことから、わずかな動きに止まっている。エリア別では「北口」が前月比マイナス0.5ポイントの大幅な低下となった。潜在空室率は前月比マイナス0.02ポイントの4.01%だった。

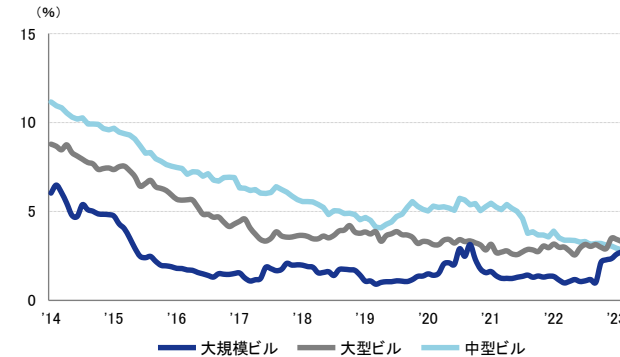
主要エリアでは小口の募集床が引き続き品薄で、新たな募集床に複数テナントが入居を希望する事例が見られる。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
空室率	2.71%	2.86%	2.96%	2.92%	2.89%
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
潜在空室率	3.62%	3.94%	3.97%	4.03%	4.01%

資料1 規模別空室率



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
大規模ビル	2.3%	2.4%	2.6%	2.7%	2.6%
大型ビル	2.9%	3.5%	3.4%	3.3%	3.4%
中型ビル	3.1%	3.1%	2.9%	2.8%	2.8%

募集賃料 10カ月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

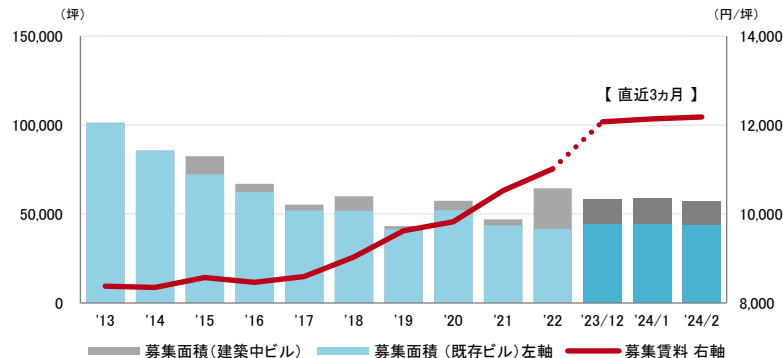
図表2

募集賃料は前月比プラス42円/坪の12,180円/坪となった。10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。

支店長の視点

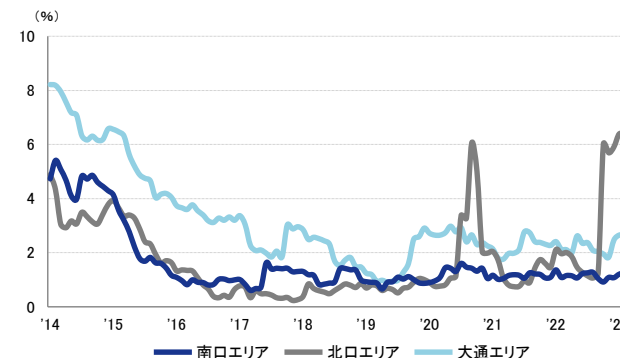
北口エリアの再開発「さつきた8・1」の竣工式が行われた。オフィス・ホテル・商業・劇場・住宅・駐車場の複合用途からなる。札幌駅と地下道で直結し交通利便性が高く、オフィス棟の「T-PLUS札幌」は既に高い稼働率となっている。当該エリアでは大規模ビル「The Link Sapporo」も昨年竣工しており、オフィスストックの質と共にエリアのイメージも向上している。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
募集賃料 (共益費込)	11,820円/坪	11,897円/坪	12,077円/坪	12,138円/坪	12,180円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	→	→	→
募集面積	59,455坪	59,370坪	58,286坪	58,847坪	57,261坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）

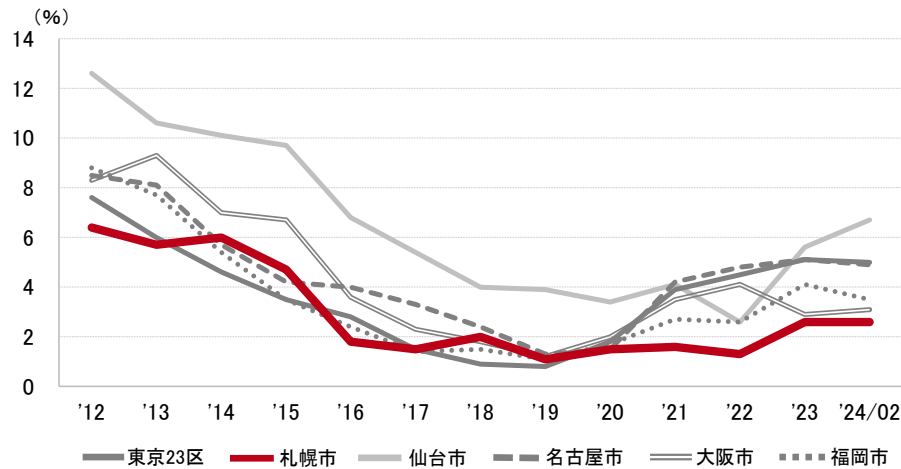


	2023/10	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2
南口エリア	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.2%
北口エリア	5.7%	5.9%	6.4%	6.3%	5.8%
大通エリア	1.8%	2.5%	2.7%	2.7%	2.7%

2024年2月末現在および各年12月31日時点

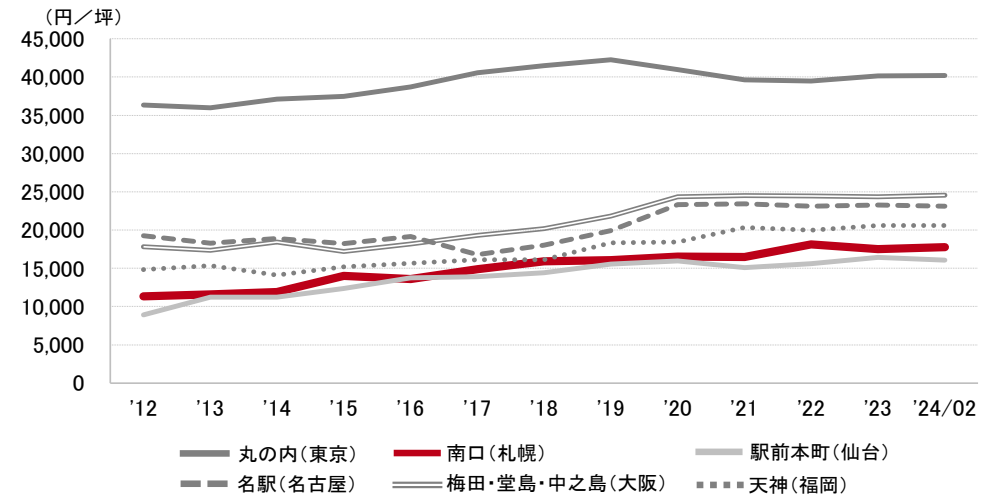
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
5.0%	2.6%	6.7%	4.9%	3.1%	3.5%



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)
40,206 円/坪	17,773 円/坪	16,063 円/坪	23,133 円/坪	24,559 円/坪	20,622 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	17,773	15,393	13,938	13,913
北口	19,071	14,940	14,732	10,784
大通	16,831	18,085	12,512	11,953
西1丁目	11,086	10,361	11,538	9,113
創成川東	11,833	14,313	9,276	10,976
募集面積 (坪)	20,442	7,167	3,641	1,498
募集棟数	52	47	49	39

※ 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