

オフィスマーケット

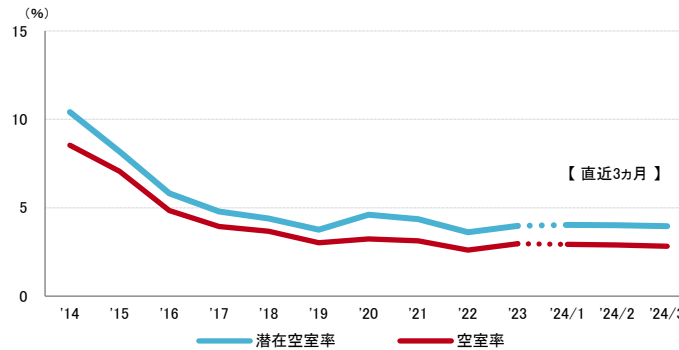
2024年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 前月から小幅に低下 小口の面積帯ではテナント誘致が順調

図表1

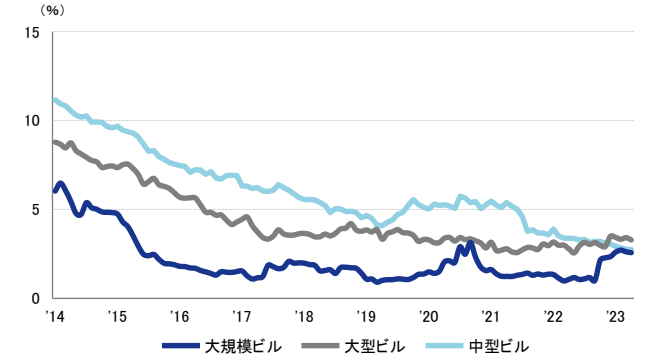
空室率は前月比マイナス0.07ポイントの2.82%となり、前月から小幅に低下した。主要エリア内の新築ビルを中心に空室消化が進んだ。潜在空室率は前月比マイナス0.05ポイントの3.96%となった。高価格帯のビルではリーシング活動に時間を要している。一方、小口の面積帯は比較的順調にテナント誘致が進んでおり、特に主要エリアの好立地では品薄感が強い。

図表1 空室率&潜在空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
空室率	2.86%	2.96%	2.92%	2.89%	2.82%
【矢印：対前月比較】	↑	↑	→	→	→
潜在空室率	3.94%	3.97%	4.03%	4.01%	3.96%

資料1 規模別空室率



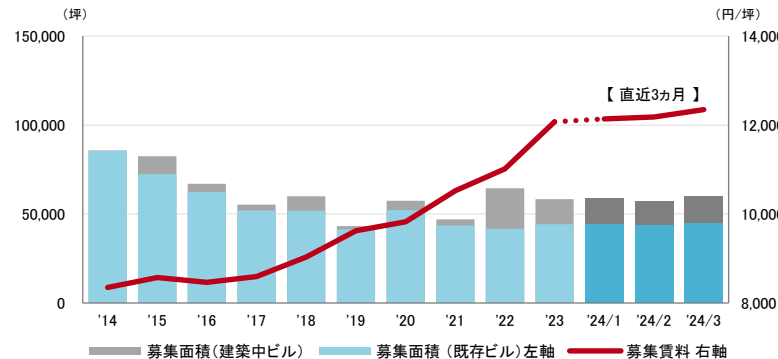
	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
大規模ビル	2.4%	2.6%	2.7%	2.6%	2.6%
大型ビル	3.5%	3.4%	3.3%	3.4%	3.3%
中型ビル	3.1%	2.9%	2.8%	2.8%	2.8%

募集賃料 11か月連続の上昇 統計開始以来の最高値更新が続く

図表2

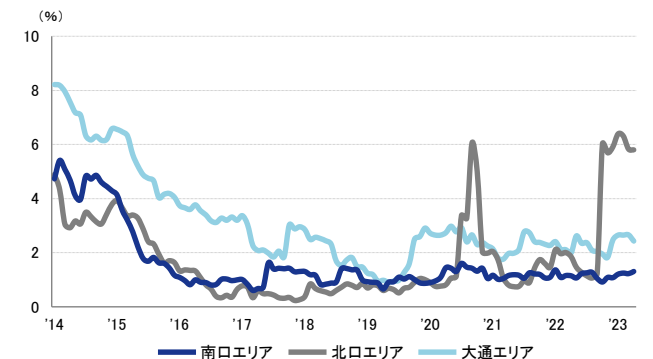
募集賃料は前月比プラス168円/坪の12,348円/坪となった。11か月連続の上昇となり、統計開始以来の最高値更新が続いている。既存ビルでは従前より高い賃料水準での成約が増えている。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
募集賃料 (共益費込)	11,897円/坪	12,077円/坪	12,138円/坪	12,180円/坪	12,348円/坪
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↑	→	↑
募集面積	59,370坪	58,286坪	58,847坪	57,261坪	59,688坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2023/11	2023/12	2024/1	2024/2	2024/3
南口エリア	1.1%	1.2%	1.2%	1.2%	1.3%
北口エリア	5.9%	6.4%	6.3%	5.8%	5.8%
大通エリア	2.5%	2.7%	2.7%	2.7%	2.4%

支店長の視点

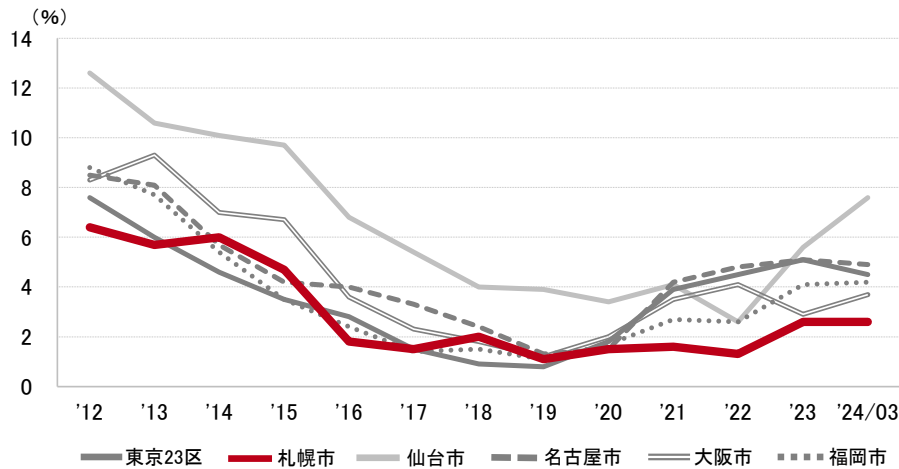
札幌市は「伊藤110ビル」と2026年竣工予定の「(仮)札幌北1西5計画」をゼロカーボン推進ビルの2号・3号案件として認定した。再生可能エネルギー100%電力の導入等が認定条件となっている。これら認定されたビルではIT関連等の該当企業が新規開設する場合、最大で2年間の賃料が補助される。今後もゼロカーボン推進ビルは増えると思われる、補助金が需要を刺激することが期待される。

※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

2024年3月末現在および各年12月31日時点

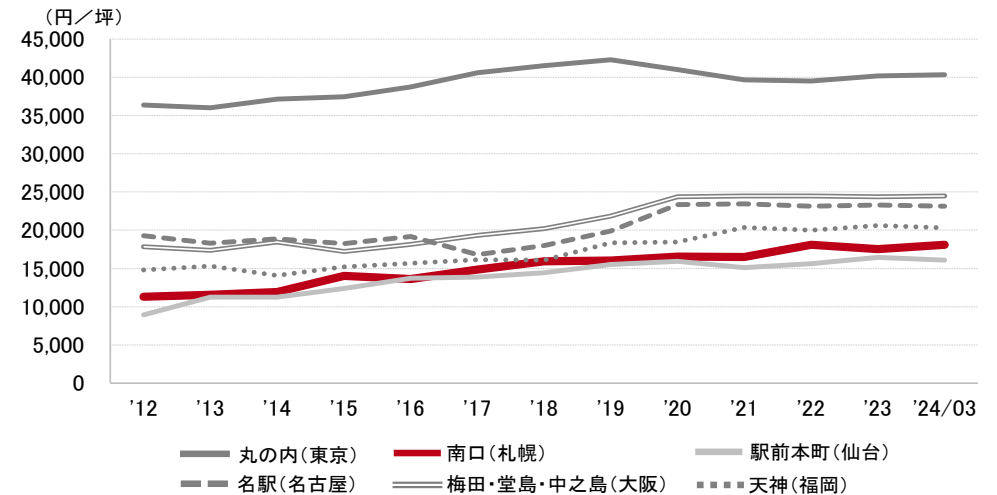
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
4.5%	2.6%	7.6%	4.9%	3.7%	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)
40,300 円/坪	18,114 円/坪	16,063 円/坪	23,129 円/坪	24,456 円/坪	20,311 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	18,114	16,091	14,178	14,554
北口	19,542	14,940	15,441	11,287
大通	17,634	16,992	12,009	12,052
西1丁目	11,208	11,179	10,948	8,764
創成川東	12,000	14,167	9,348	10,770
募集面積 (坪)	22,205	6,990	3,575	1,690
募集棟数	53	48	50	37

※ 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