

オフィスマーケット

2019年12月末現在および各年12月31日時点

空室率 2カ月連続で最低値 「大通」も最低値を更新

図表1

空室率は前月比マイナス0.04ポイントの3.02%となり、2カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。大規模ビルを中心に、地元企業の分室需要や新規開設により空室床解消が更に進んだ。エリア別では「大通」が最低値を更新している。コールセンターやIT関連企業を中心に、幅広い面積帯で需要動向は活発であり、品薄感が一段と強まっている。

募集賃料 2カ月連続で上昇 前月比プラス161円/坪

図表2

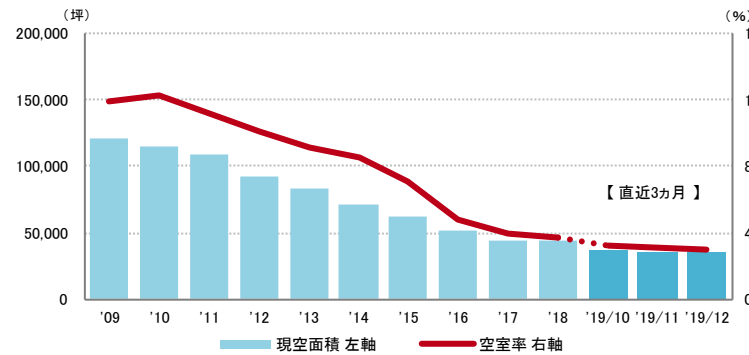
募集賃料は前月比プラス161円/坪の9,624円/坪と、2カ月連続で上昇した。9,000円/坪台後半を回復するのは2008年4月以来となる。貸手優位のマーケットが継続しており、募集賃料は上昇傾向にある。

支店長の視点

主要エリアでは今年3月に「大同生命札幌ビル」、11月に「(仮)サムティ大通西五ビル」が竣工を予定している。どちらも強い引き合いで高い内定率となっており、満室竣工となる可能性もある。新規供給による需給バランスへの影響は限定的とみられ、今後も募集床不足は継続する可能性が高い。

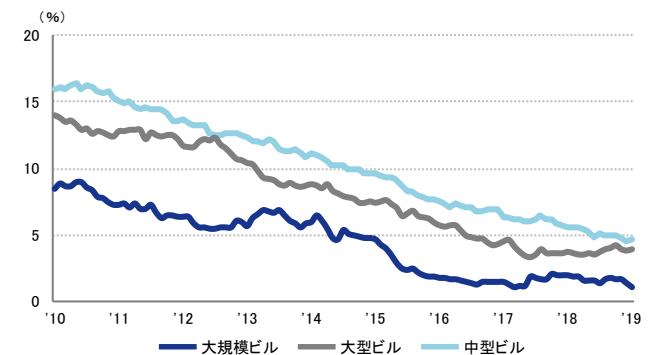
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



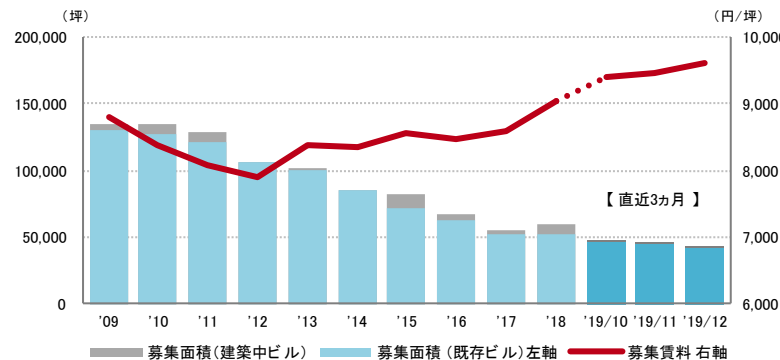
| | 2019/8 | 2019/9 | 2019/10 | 2019/11 | 2019/12 |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 空室率 | 3.39% | 3.43% | 3.27% | 3.06% | 3.02% |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | ↓ | ↓ | → |
| 現空面積 | 40,439坪 | 40,098坪 | 36,870坪 | 35,051坪 | 34,841坪 |

資料1 規模別空室率



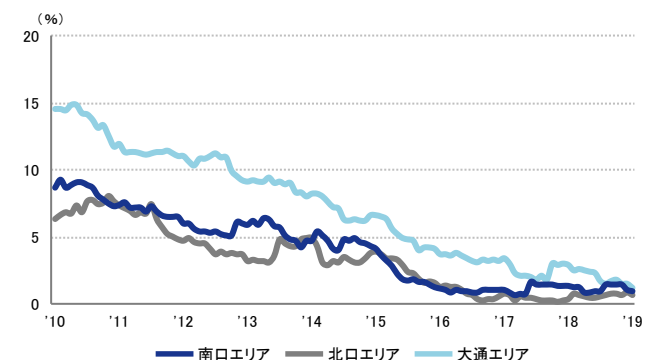
| | 2019/8 | 2019/9 | 2019/10 | 2019/11 | 2019/12 |
|-------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 大規模ビル | 1.8% | 1.7% | 1.7% | 1.4% | 1.1% |
| 大型ビル | 4.0% | 4.2% | 3.9% | 3.8% | 3.9% |
| 中型ビル | 4.9% | 4.9% | 4.8% | 4.5% | 4.7% |

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



| | 2019/8 | 2019/9 | 2019/10 | 2019/11 | 2019/12 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 募集賃料（共益費込） | 9,238円/坪 | 9,419円/坪 | 9,391円/坪 | 9,463円/坪 | 9,624円/坪 |
| 【矢印：対前月比較】 | → | → | → | → | → |
| 募集面積 | 55,873坪 | 55,742坪 | 48,514坪 | 46,635坪 | 43,183坪 |

資料2 主要エリア空室率（全規模）



| | 2019/8 | 2019/9 | 2019/10 | 2019/11 | 2019/12 |
|-------|--------|--------|---------|---------|---------|
| 南口エリア | 1.4% | 1.4% | 1.4% | 1.0% | 0.9% |
| 北口エリア | 0.8% | 0.8% | 0.7% | 0.9% | 0.7% |
| 大通エリア | 1.7% | 1.8% | 1.5% | 1.5% | 1.2% |

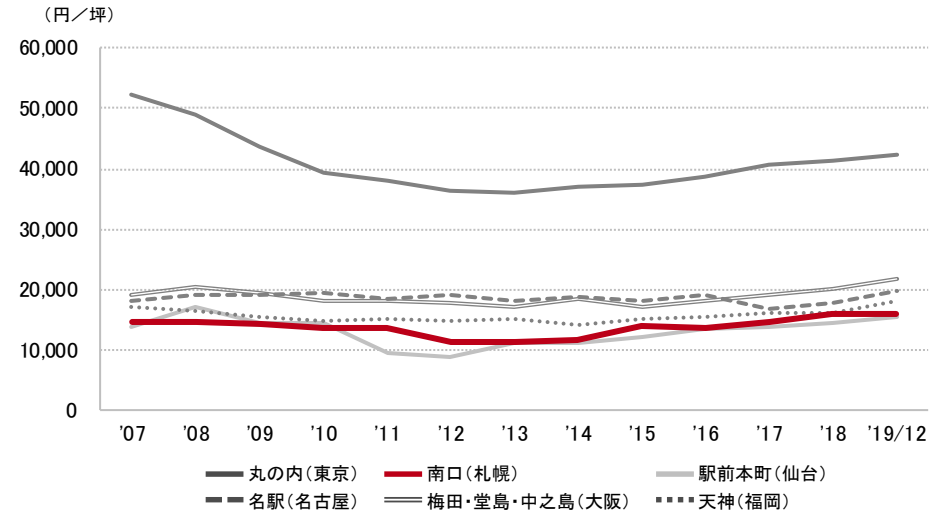
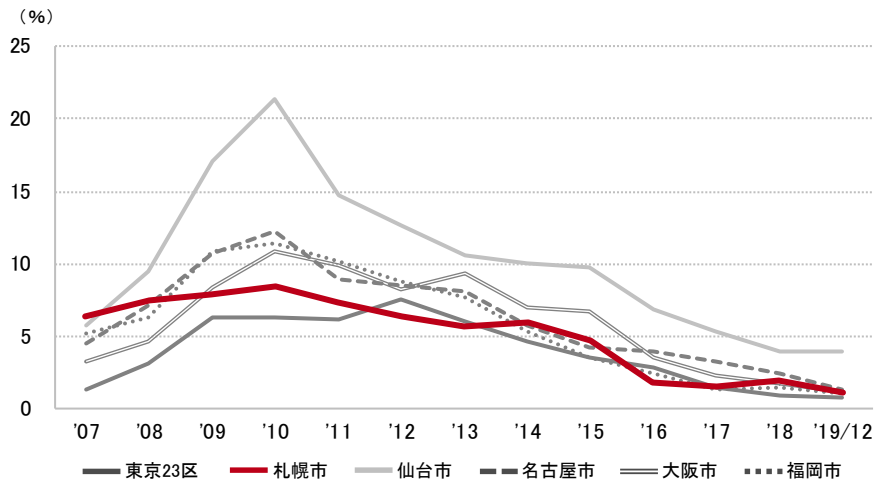
2019年12月末現在および各年12月31日時点

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 |
|-------|------|------|------|------|------|
| 0.8% | 1.1% | 3.9% | 1.3% | 1.2% | 1.1% |

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) |
|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|
| 42,264 円/坪 | 16,055 円/坪 | 15,540 円/坪 | 19,904 円/坪 | 21,849 円/坪 | 18,340 円/坪 |



エリア別募集賃料

| 札幌 | 大規模 | 大型 | 中型 | 小型 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 南口 | 16,055 | 14,227 | 12,486 | 12,033 |
| 北口 | 15,501 | 12,067 | 11,938 | 7,098 |
| 大通 | 14,848 | 14,083 | 9,985 | 9,526 |
| 西1丁目 | 11,208 | 8,840 | 8,637 | 7,793 |
| 創成川東 | 11,000 | 12,002 | 8,922 | 7,005 |
| 募集面積 (坪) | 5,732 | 4,743 | 2,630 | 1,637 |
| 募集棟数 | 44 | 41 | 54 | 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