

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

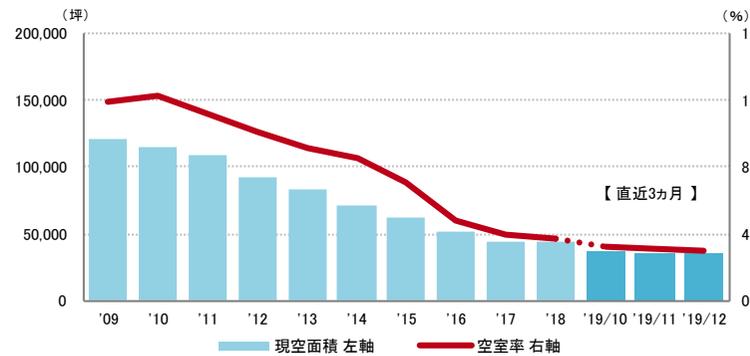
募集賃料は前月比プラス161円/坪の9,624円/坪と、2カ月連続で上昇した。9,000円/坪台後半を回復するのは2008年4月以来となる。貸手優位のマーケットが継続しており、募集賃料は上昇傾向にある。

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。

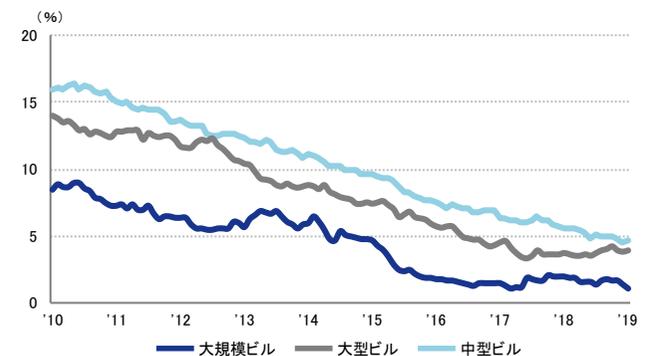
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



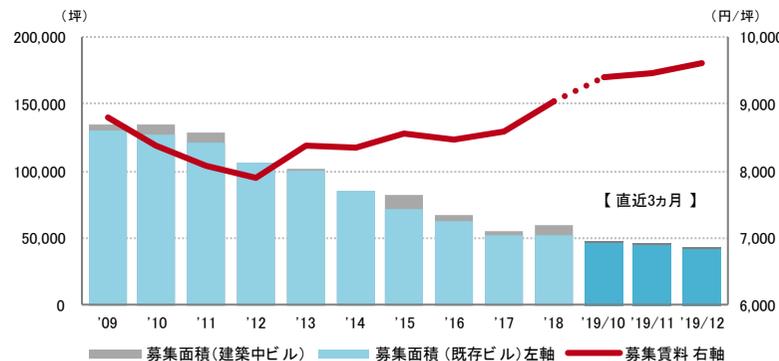
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
空室率	3.39%	3.43%	3.27%	3.06%	3.02%
【矢印：対前月比較】	→	→	↓	↓	→
現空面積	40,439坪	40,098坪	36,870坪	35,051坪	34,841坪

資料1 規模別空室率



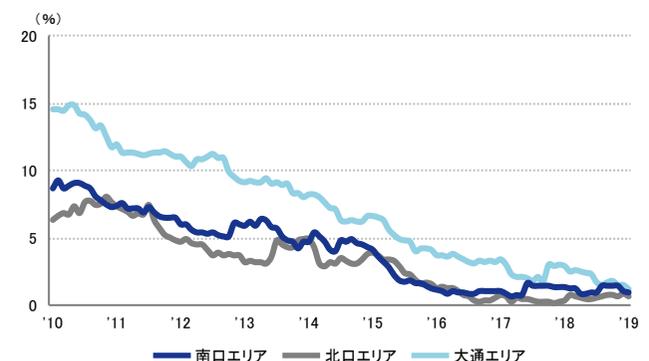
	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
大規模ビル	1.8%	1.7%	1.7%	1.4%	1.1%
大型ビル	4.0%	4.2%	3.9%	3.8%	3.9%
中型ビル	4.9%	4.9%	4.8%	4.5%	4.7%

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）

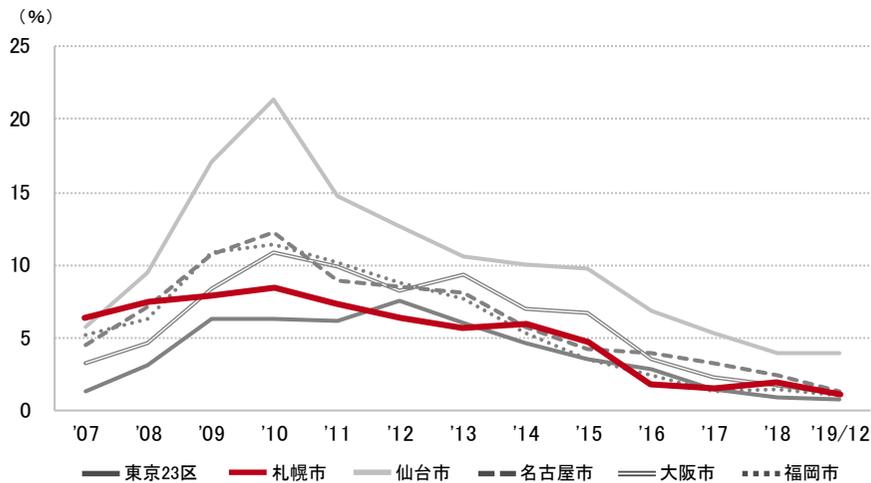


	2019/8	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12
南口エリア	1.4%	1.4%	1.4%	1.0%	0.9%
北口エリア	0.8%	0.8%	0.7%	0.9%	0.7%
大通エリア	1.7%	1.8%	1.5%	1.5%	1.2%

2019年12月末現在および各年12月31日時点

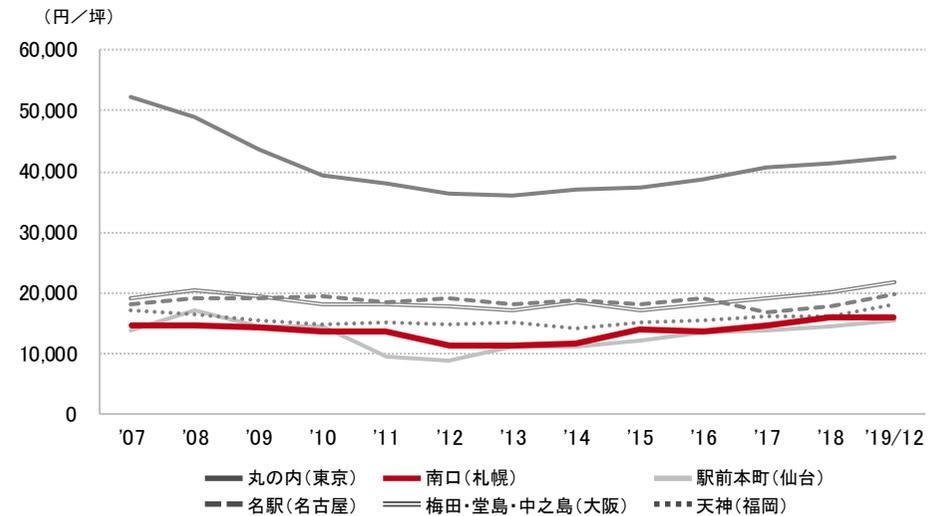
空室率の推移 (6大都市 大規模ビル)

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