

オフィスマーケット

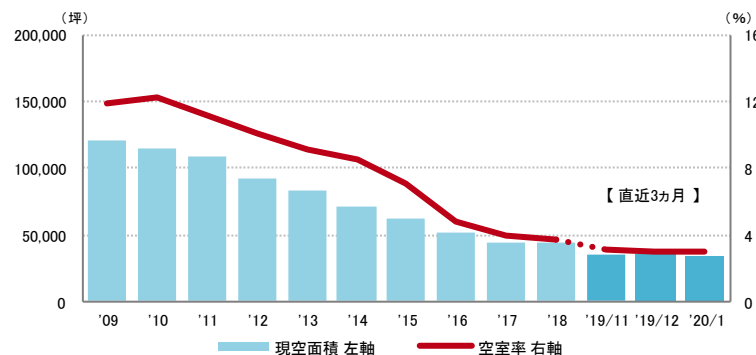
2020年1月末現在および各年12月31日時点

空室率 3カ月連続で最低値を更新 需給バランスは一段とタイトに

図表1

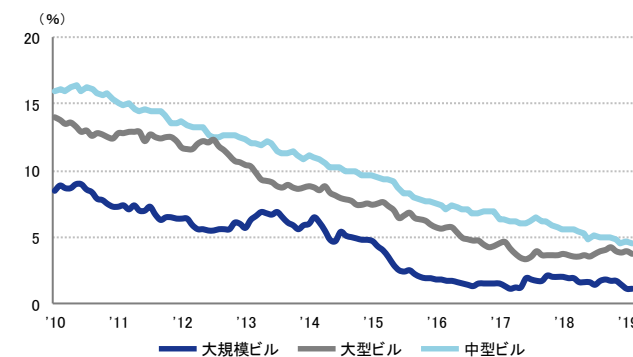
空室率は前月比マイナス0.06ポイントの2.96%となり、3カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。エリア別では「大通」が、2カ月連続して最低値で推移している。面積帯の大小に関わらず需要は活発で、中でもコールセンターやIT関連企業の需要は旺盛な状況にある。主要エリアではまとまった面積の募集床確保が困難になっており、需給バランスは一段とタイトになっている。

図表1 空室率&現空面積（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
空室率	3.43%	3.27%	3.06%	3.02%	2.96%
【矢印：対前月比較】	→	↓	↓	→	→
現空面積	40,098坪	36,870坪	35,051坪	34,841坪	33,073坪

資料1 規模別空室率



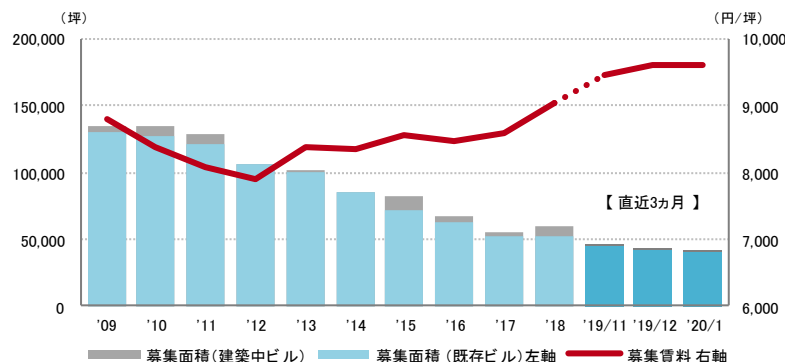
	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
大規模ビル	1.7%	1.7%	1.4%	1.1%	1.1%
大型ビル	4.2%	3.9%	3.8%	3.9%	3.7%
中型ビル	4.9%	4.8%	4.5%	4.7%	4.5%

募集賃料 3カ月ぶりで低下 マーケットは引き続き貸手優位

図表2

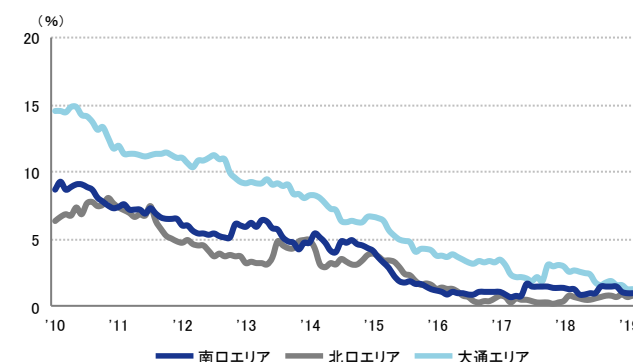
募集賃料は前月比マイナス22円/坪の9,602円/坪となった。3カ月ぶりで低下に転じたものの、需給バランスは引き締まっており、引き続き貸手優位の状況にある。

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
募集賃料（共益税込）	9,419円/坪	9,391円/坪	9,463円/坪	9,624円/坪	9,602円/坪
【矢印：対前月比較】	→	→	↑	↑	→
募集面積	55,742坪	48,514坪	46,635坪	43,183坪	41,971坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2019/9	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1
南口エリア	1.4%	1.4%	1.0%	0.9%	0.9%
北口エリア	0.8%	0.7%	0.9%	0.7%	0.8%
大通エリア	1.8%	1.5%	1.5%	1.2%	1.2%

支店長の視点

JR札幌駅の北側では2021年の竣工を目指し、京阪電鉄不動産がオフィスビル2棟を開発する。札幌駅から徒歩5分程、南北線・北12条駅からは徒歩3分程の場所に位置し、札幌駅北口のオフィスエリアを押し広げそうだ。2023年には札幌駅北口8・1地区再開発も竣工を予定している。これらの再開発はエリアのイメージを大きく変えると期待されている。

※ 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

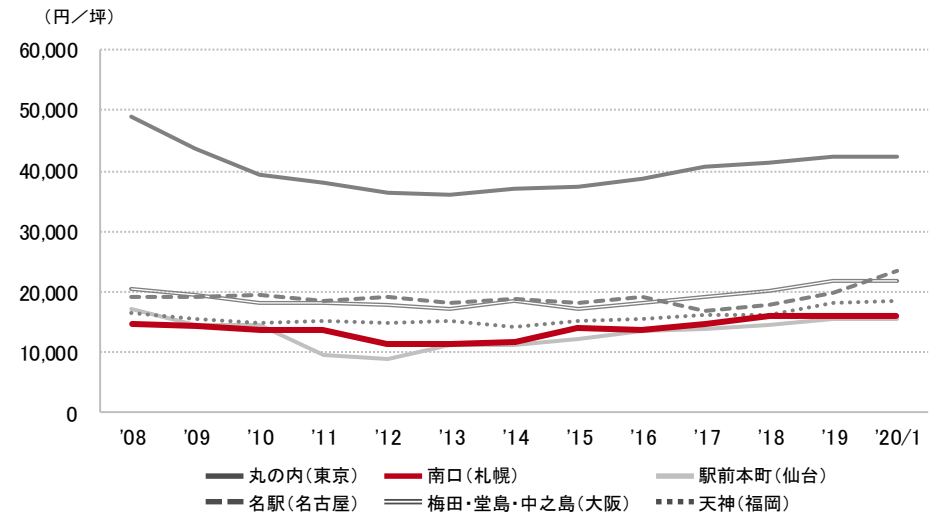
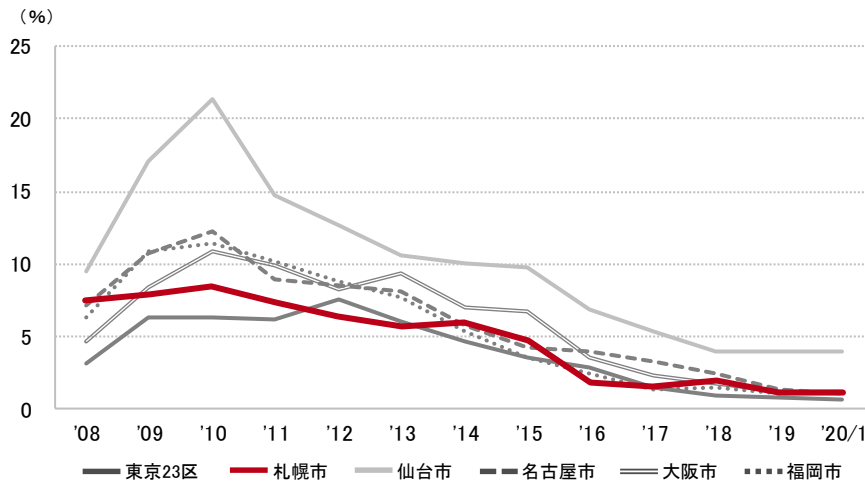
2020年1月末現在および各年12月31日時点

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
0.7%	1.1%	3.9%	1.1%	1.2%	1.2%

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)
42,289 円/坪	16,160 円/坪	15,540 円/坪	23,568 円/坪	21,943 円/坪	18,611 円/坪



エリア別募集賃料

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,160	13,409	12,714	11,904
北口	15,501	12,567	11,938	7,098
大通	14,766	13,665	9,861	9,580
西1丁目	11,116	8,938	8,623	7,695
創成川東	11,900	12,002	9,062	7,005
募集面積(坪)	5,338	4,911	2,552	1,891
募集棟数	43	39	55	40

※ 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