

オフィスマーケット

2020年2月末現在および各年12月31日時点

空室率 4カ月連続で最低値を更新 「大通」も最低値更新

図表1

空室率は前月比マイナス0.14ポイントの2.82%となり、4カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。築浅ビルや中型ビルで空室床の解消が進んでいる。エリア別では「大通」が最低値を更新し、全ての主要エリアで1%を下回った。募集床不足の中、主要エリアでは引き続きコールセンターやIT関連企業の需要が底堅く、建築中ビルへも強い引き合いが集まっている。

募集賃料 再び上昇に転じる 緩やかな上昇傾向

図表2

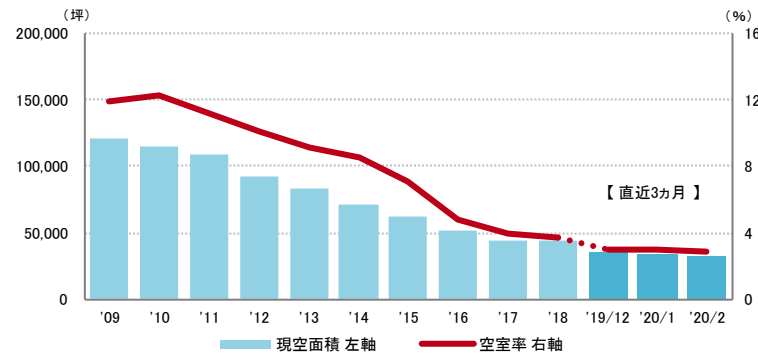
募集賃料は前月比72円/坪上昇の9,674円/坪となった。引き締まった需給バランスを背景に、募集賃料は緩やかな上昇傾向にある。

支店長の視点

北海道新聞社は2024年を目途に、大通り東4丁目の「創生川イースト」地区へ本社を移転すると報じられた。札幌市役所に隣接する現本社ビルの活用について、同社企画室は「北海道の代表的な観光・ビジネス拠点という立地を生かして、札幌のまちづくりに貢献したい。」としている。主要オフィスエリアに位置することから、今後の動向が注目される。

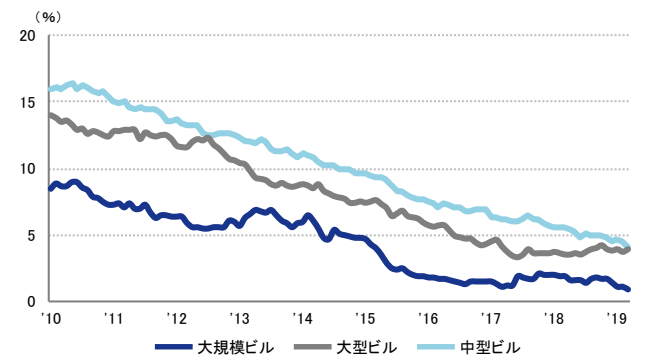
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
 ※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
 ※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



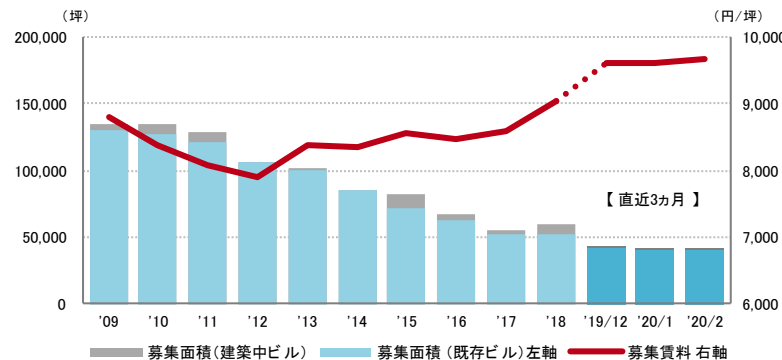
	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
空室率	3.27%	3.06%	3.02%	2.96%	2.82%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	→	→	↓
現空面積	36,870坪	35,051坪	34,841坪	33,073坪	32,067坪

資料1 規模別空室率



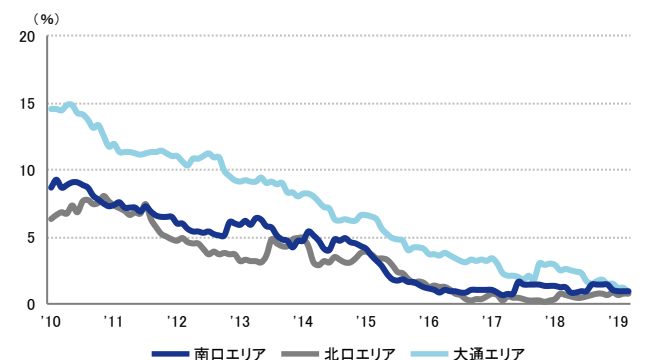
	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
大規模ビル	1.7%	1.4%	1.1%	1.1%	0.9%
大型ビル	3.9%	3.8%	3.9%	3.7%	3.9%
中型ビル	4.8%	4.5%	4.7%	4.5%	4.1%

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
募集賃料（共益費込）	9,391円/坪	9,463円/坪	9,624円/坪	9,602円/坪	9,674円/坪
【矢印：対前月比較】	→	↑	↑	→	↑
募集面積	48,514坪	46,635坪	43,183坪	41,971坪	41,918坪

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2019/10	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2
南口エリア	1.4%	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%
北口エリア	0.7%	0.9%	0.7%	0.8%	0.8%
大通エリア	1.5%	1.5%	1.2%	1.2%	0.9%

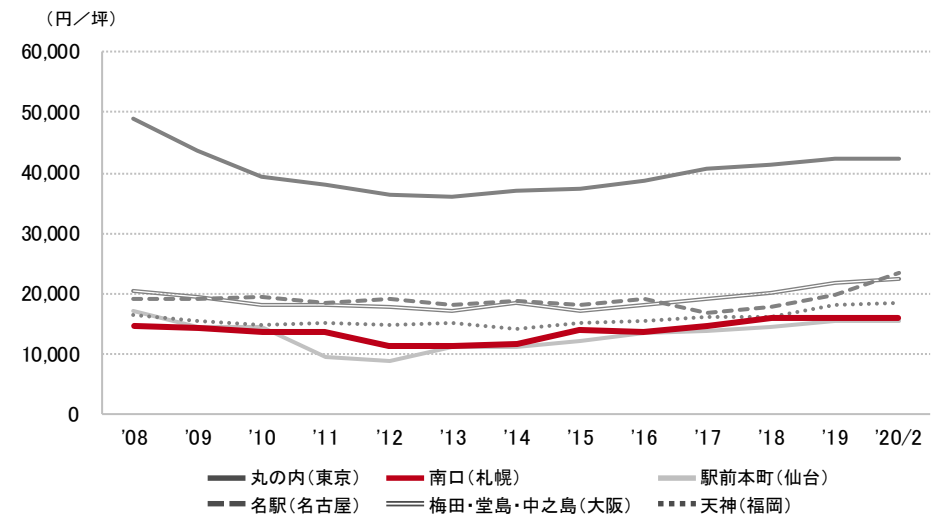
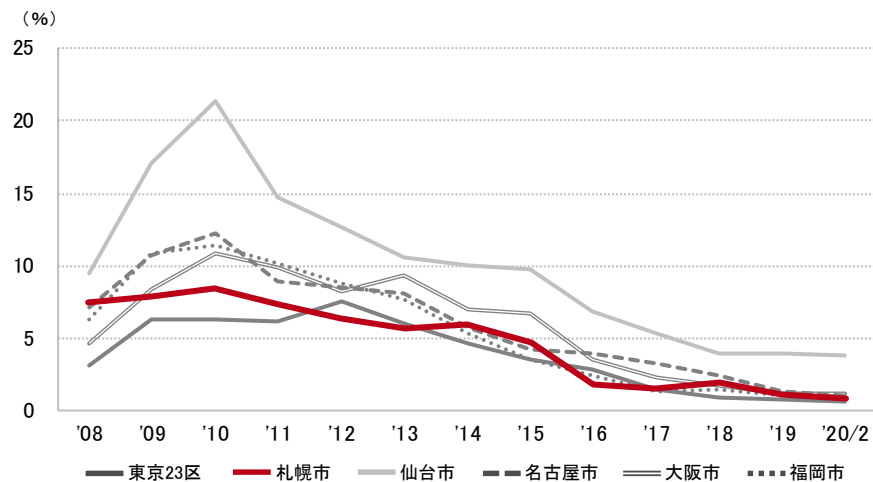
2020年2月末現在および各年12月31日時点

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
0.7%	0.9%	3.8%	1.1%	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)
42,435 円/坪	16,006 円/坪	15,607 円/坪	23,568 円/坪	22,457 円/坪	18,599 円/坪



エリア別募集賃料

札幌	大規模	大型	中型	小型
南口	16,006	14,727	12,891	11,904
北口	16,286	12,567	12,286	7,149
大通	13,673	13,796	10,333	9,541
西1丁目	10,930	8,938	8,623	8,193
創成川東	12,100	11,502	8,906	6,870
募集面積 (坪)	4,639	5,452	2,293	2,177
募集棟数	41	45	51	46

※ 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