

オフィスマーケット

2020年3月末現在および各年12月31日時点

空室率 5カ月連続で最低値を更新 規模別では「大型」が最低値

図表1

空室率は前月比マイナス0.07ポイントの2.75%となり、5カ月連続で統計開始以来の最低値を更新した。規模別では「大型」が2018年5月の最低値に並んでいる。主要エリアの大規模・大型ビルで空室床の解消が進んだことに加え、「大同生命札幌ビル」がほぼ満室で竣工したことも空室率低下の要因となった。コールセンターやIT関連企業の需要は底堅いが、長引く品薄感からテナントの動きには停滞感も見られ始めた。

募集賃料 9,000円/坪台半ばで推移 貸手優位なマーケットに変わりなし

図表2

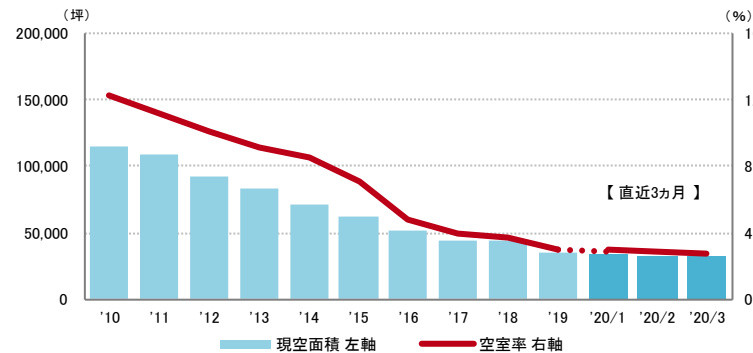
募集賃料は前月比96円/坪低下の9,578円/坪となった。再び低下に転じたものの、9,000円/坪台半ばの水準で推移している。需給バランスは引き締まっており、貸手優位なマーケットに変わりはない。

支店長の視点

新型コロナウイルスによる外出の自粛で、観光客や買い物客が減少し、店舗やホテルが大きな影響を受けている。出張自粛を受け、オフィスの移転スケジュールを再調整する事例も散見されるが、今のところオフィス需要への直接的な影響は見られない。

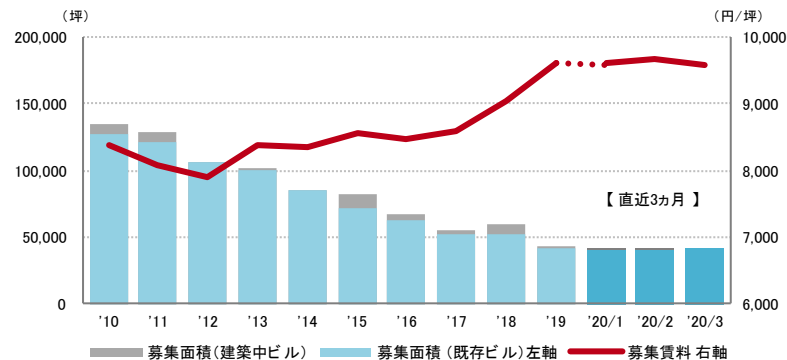
※ 現 空 面 積：現在テナントが未入居で、契約後すぐに入居可能な面積
※ 募 集 面 積：各統計日において公開されているテナント募集面積の合計
※ 統計開始日：1994年1月1日

図表1 空室率&現空面積（全規模）



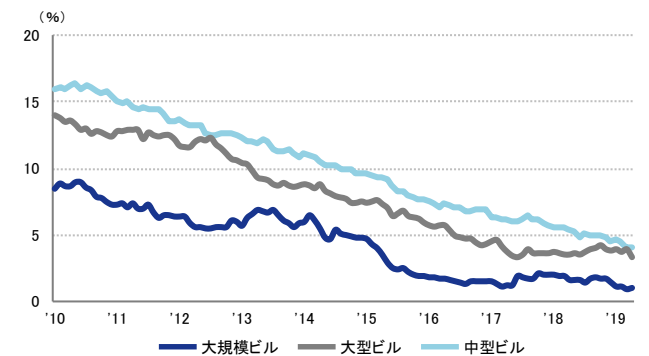
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
空室率	3.06%	3.02%	2.96%	2.82%	2.75%
【矢印：対前月比較】	↓	↓	↓	↓	↓
現空面積	35,051坪	34,841坪	33,073坪	32,067坪	32,288坪

図表2 募集賃料&募集面積（全規模）



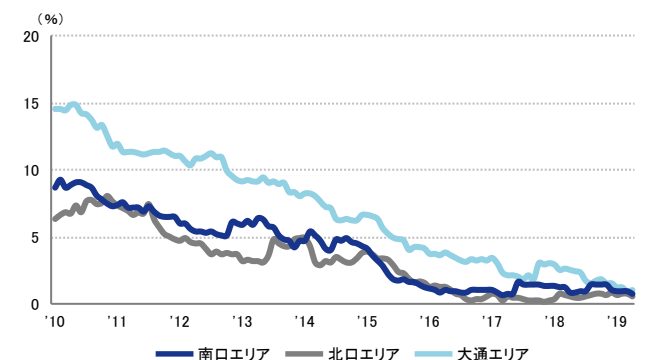
	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
募集賃料 (円/坪)	9,463	9,624	9,602	9,674	9,578
【矢印：対前月比較】	↑	↑	↓	↑	↓
募集面積	46,635坪	43,183坪	41,971坪	41,918坪	41,739坪

資料1 規模別空室率



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
大規模ビル	1.4%	1.1%	1.1%	0.9%	1.0%
大型ビル	3.8%	3.9%	3.7%	3.9%	3.3%
中型ビル	4.5%	4.7%	4.5%	4.1%	4.1%

資料2 主要エリア空室率（全規模）



	2019/11	2019/12	2020/1	2020/2	2020/3
南口エリア	1.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.7%
北口エリア	0.9%	0.7%	0.8%	0.8%	0.6%
大通エリア	1.5%	1.2%	1.2%	0.9%	1.0%

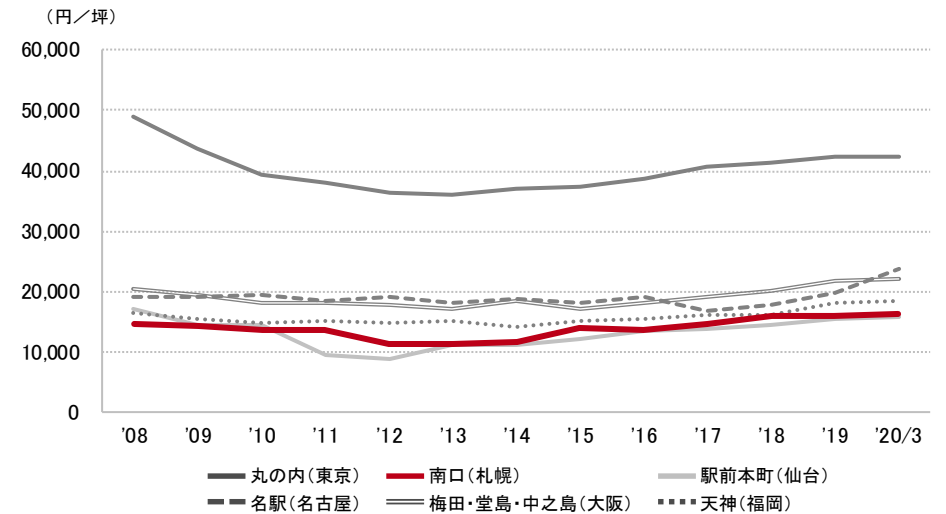
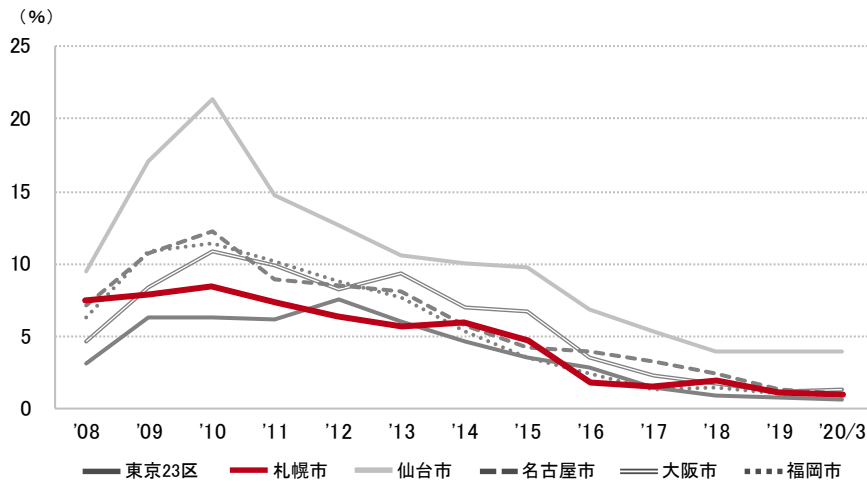
2020年3月末現在および各年12月31日時点

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
0.6%	1.0%	3.9%	1.1%	1.3%	1.0%

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)
42,455 円/坪	16,317 円/坪	16,006 円/坪	23,839 円/坪	22,250 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	16,317	13,542	13,556	11,692
北口	17,600	12,567	12,286	7,149
大通	13,783	14,335	10,913	9,618
西1丁目	10,930	8,855	8,646	8,389
創成川東	12,100	11,502	9,031	6,838
募集面積 (坪)	3,594	4,183	3,094	2,099
募集棟数	38	43	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