株式会社札幌ヴェルディ

2020年3月30日

「２０２０年度札幌市中心部オフィスビル市況」を発表

 札幌市中心部のオフィスビル市況は空室率が統計開始以来最低値を更新

札幌市を中心に、北海道道央圏で事務所、倉庫、店舗など不動産仲介を行う株式会社札幌ヴェルディ（本社：札幌市中央区北2条西13丁目1番地1号K2ビル5階、中村恭章社長）は、定期的に札幌市経済の指標ともなるレポート「札幌市中心部オフィス市況」を発表していますが、2020年3月30日、2019年12月末時点の業界レポート「2020年度札幌市中心部オフィスビル市況」を自社HP https://sapporo-verdy.jpで公開します。レポートの対象地区は札幌駅前通りおよび周辺、JR札幌駅北口周辺、大通り周辺、大通り南周辺、地下鉄東西線バスセンター駅周辺、地下鉄東西線西11丁目駅周辺、の延床面積が330平方メートル（100坪）以上かつ4階建以上の主要オフィスビル372棟です。

市況全体としては2019年12月末時点にて空室率は1.56％、新規供給量は2019年3月「創成イーストビル」延床面積3,528.56㎡（1,067.39坪）の内貸室供給面積2,380.16㎡（720.00坪）、5月「南大通ビルＮ１」延床面積9,345.44㎡（2,827.00坪）の内貸室供給面積6,958.67㎡（2,105.00坪）、12月「松﨑北１２条ビル」延床面積2,085.98㎡（631.01坪）の内貸室供給面積1,693.48㎡（512.28坪）の3棟が竣工。2003年の4棟以来16年ぶりに3棟で貸室供給面積11,032.31㎡（3,337.28坪）の供給がありましたが、2棟については大型の供給では無い為に引き続き需要量に対して供給量が追いつかない状態が継続されており札幌中心部のオフィス市況は空室率の低下が進み最低値を更新しました。

2019年度の国内経済は、米中貿易摩擦を映した海外経済の減速から輸出が低迷するも、内需が景気をけん引し、緩やかな回復基調が持続しているようにみられます。道内経済は、2018年9月に発生した北海道 胆振東部地震に伴う災害復旧工事の増加が、景気の下支え要因となったように思われます。また、大型連休や消費増税前の駆け込み需要による個人消費の押し上げ、市街地再開発といった設備投資需要の高まり、観光産業においては韓国からの観光客数の減少基調が続くと予想されるものの、欧州・豪州を結ぶ定期航空路線の復活、アジア地域全体での観光客増加、道外客の増勢持続などが見込まれることから、道内景気全体としては緩やかな持ち直し基調で推移したようにみられます。

今後も道内経済は伸び率は鈍化しつつも緩やかな持ち直し基調が持続していくように思われます。企業業績の着実な改善によりオフィス需要も堅調に推移したように思われます。

札幌中心部のオフィスビル市況は、空室率の改善による既存テナントへの賃料値上げ交渉や新規募集賃料の上昇が引き続き見られます。大型ビルの建て替えによる移転、コールセンターなどの分室・増床、ＩＴ関連企業を中心にテナントの新規開設・分室・拡張ニーズは依然として衰えておりません。オフィス床供給不足の影響から2019年度の新築ビルも高稼働率にて竣工しました。既存ビルも募集前に館内増床等で新規供給にならない物件も昨年に続き多かったように思います。

2020年3月竣工予定の「大同生命札幌ビル」や2020年12月竣工予定の「(仮)サムティ大通西５ビル」は、多数の引き合いを集めており、こちらも高稼働率での竣工が見込まれます。

移転に伴う二次空室も募集前や募集直後に後継テナントが決まってしまう事も少なくありません。

今後もコールセンターを筆頭に大型テナントの潜在的需要や大型ビルの建て替えによる移転、テナントの新規開設・分室・拡張ニーズは依然として衰えないように思われますが、オフィス床供給不足とその影響により賃料は今後も上昇傾向が続くと予想され、空室率は希望に見合った物件の減少により鈍化するものの引き続き緩やかに減少傾向が続くと予想されます。

担当：株式会社札幌ヴェルディ　市場調査部アナリスト　笹森 博章

Mail：info@sapporo-verdy.jp TEL：011-272-0107　 FAX：011-272-0106

URL：<https://sapporo-verdy.jp>

レポート本文は、株式会社札幌ヴェルディHPの下記URLより、PDFファイル形式でダウンロードできます。

<https://sapporo-verdy.jp/pages/downloadfiles/data2020.pdf>(532KB-13P)

本レポートを利用した記事執筆、情報公開、引用は自由です。ただし、情報ソースとして株式会社札幌ヴェルディの記述をお願い致します。

記

「2020年度札幌市中心部オフィスビル市況」目次

1・札幌中心部オフィスビルの市況及び相場

* 札幌中心部のオフィスビル市況は空室率が統計開始以来最低値を更新
* 札幌ビジネス地区のテナントの動向
* 札幌中心部オフィスビルは今後も新築・建て替えが活発化

2・札幌中心部オフィスビル貸室面積と空室面積

3・地区別空室率の推移

4・募集賃料の推移

5・地区別募集賃料の推移

6・新規需要量

レポートの対象地区

