株式会社札幌ヴェルディ

2021年3月30日

「２０２１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コロナ渦の影響を受けるも微増に留まる。

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、2021年3月30日、2020年12月末時点の業界レポート「2021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378棟です。（2020年度より3棟が新たに統計対象ビルとなりました。）

市況全体としては2020年12月末時点にて空室率は2.70％、新規供給量は2020年4月「大同生命札幌ビル」延床面積23,867.73㎡（7,220.00坪）の内貸室供給面積14,320.64㎡（4,332.00坪）、9月「ＲＭ.ＢＬＤ」延床面積1,494.18㎡（451.99坪）の内貸室供給面積868.20㎡（262.63坪）、11月「Ｓ－ＢＵＩＬＤＩＮＧ」延床面積4,412.42㎡（1,334.76坪）の内貸室供給面積3,106.84㎡（939.82坪）の3棟が竣工。

3棟で貸室供給面積18,295.67㎡（5,534.45坪）の供給がありましたが、「大同生命札幌ビル」、「Ｓ－ＢＵＩＬＤＩＮＧ」がほぼ満室で竣工した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しております。

新型コロナウイルスの影響を受け緊急事態宣言以降は、大型解約や館内縮小・撤退などの動きはあったものの、コールセンターの拡張や分室の動き、IT関連企業の業務拡張に伴う増床移転需要などもあり、札幌中心部のオフィス市況は空室率の微増に留まりました。

2020年度の国内経済は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い景気は大幅に悪化しました。前半では、新型コロナウイルス陽性者の増加を受けて、全国に緊急事態宣言が発令され経済活動が停滞したためインバウンド需要の減少や個人消費の低迷によりＧＤＰはマイナス成長となりました。

道内経済も新型コロナウイルスの影響を受け観光や個人消費など大幅に落ち込み、持ち直しのスピードも鈍化しているようにみられます。

今後も道内経済は、伸び率は鈍化しつつも新型コロナウイルスのワクチン普及により感染状況が落ち着きを見せれば、徐々に持ち直しに向かうように思われます。

札幌中心部のオフィスビル市況は、オフィス床募集不足の状況は継続している一方で、緊急事態宣言以降は慎重な動きが見られ先行きの不透明感から契約手続きに時間を要する事例も多く、需要の勢いは例年に比べて落ち着いています。

2021年6月には「ＴＨＥ　ＰＥＡＫ　ＳＡＰＰＯＲＯ」、2021年8月には「(仮称)京阪北１０西３北オフィス」2棟が竣工を予定しております。

新築ビルは、通常であればコールセンター需要が牽引となり、満室に近い状況でここ数年竣工を迎えていましたが、緊急事態宣言以降は慎重な動きが見られオフィス需要の停滞が長期化し、テナント誘致に時間がかかるケースが見受けられます。

新年度となる４月以降は、ワクチンの普及により感染状況が落ち着きを見せれば、新築ビルへの引き合いが増えるものと期待されます。

今後もコールセンターやＩＴ関連企業を筆頭に、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、分室・統合などの移転オフィス需要は依然として衰えないように思われます。

慢性的なオフィス床供給不足と希望に見合った物件の減少の影響により、今後も空室率は低水準で推移し横ばい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/data2021.pdf>(600KB-11P)

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

「2021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コロナ渦の影響を受けるも微増に留まる。
* 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や複合商業施設は新築・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

