

オフィスマーケット 予測レポート

札幌市

今後3年間の見通し

1フロア面積50坪以上のオフィスビル

2019年第4四半期

空室率

空室率は1年後2.4%、2年後2.1%、3年後1.5%と、緩やかな低下を予測

予測結果に関して

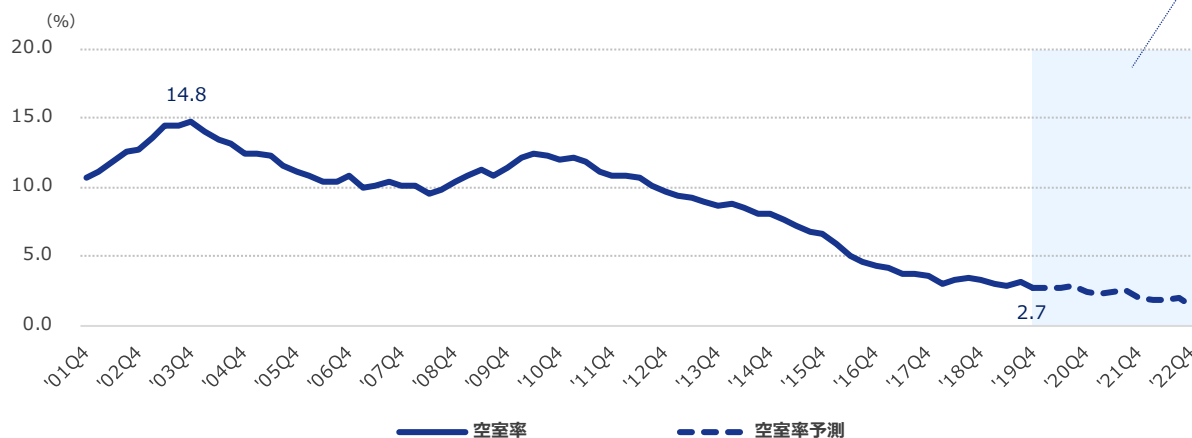
空室率は前期比マイナス0.5ポイントと大幅に低下し、再び3%を下回るとともに、2000年以降の最低値更新となる2.7%を記録した。今期は新規供給がなかった上、ネットアブソープションが増加し、大幅な需要超過で空室率を押し下げた。空室率は足元での低下を反映して、1年後2.4%、2年後2.1%、3年後の2022年第4四半期には1.5%へと緩やかに低下すると予測する。

予測モデルに関して

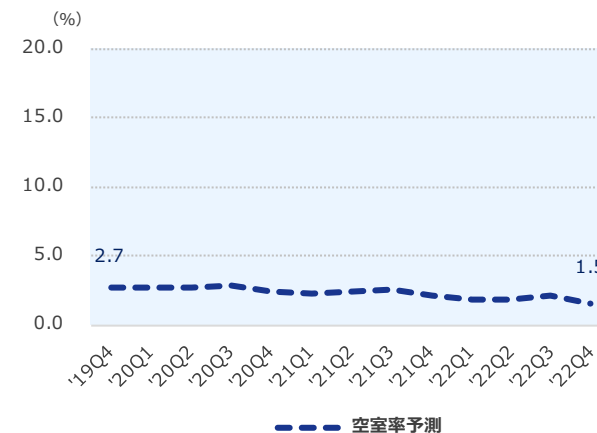
オフィスビル総合研究所ではニッセイ基礎研究所によるマクロ経済予測と三幸エステートが集計するマーケットデータを用いて、今後3年間の空室率を四半期単位で予測しています。空室率予測モデルの変数には、マクロ経済指標からGDP成長率、マーケット指標からは新規供給面積、現空面積が含まれます。

分析エリア：札幌市
 分析対象：1フロア面積50坪以上のオフィスビル
 分析期間：1994年1月以降
 予測期間：12四半期

実績値+予測値



予測値



実績値← →予測値

	'19Q3	'19Q4	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4
空室率 (%)	3.2	2.7	2.7	2.7	2.9	2.4	2.3	2.4	2.6	2.1	1.9	1.9	2.1	1.5
新規供給 (坪)	0	0	3,800	300	0	800	0	3,200	1,700	0	0	0	0	0
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	-700	6,300	3,900	600	-1,600	3,700	700	2,900	0	3,200	1,200	100	-1,300	3,600

株式会社 オフィスビル総合研究所

オフィスビル総合研究所は1997年に設立以来、三幸エステートグループの一員としてオフィスビルに関するさまざまな調査研究や、需給分析、コンサルティング、諸団体への講演、さまざまなメディアへのデータ提供を行っています

<http://www.officesoken.jp>