

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

2020年第2四半期（4 - 6月期）

空室率

来期は0.5ポイントの上昇が見込まれるも、当面は3%を挟んだ動きを予測

予測結果に関して

ニッセイ基礎研究所の経済見通し（8月18日）に基づき、空室率は2021年第2四半期2.8%、2022年同期が2.4%、2023年同期は1.7%と予測する。空室率は前期比プラス0.4ポイントの2.8%に上昇し、来期も0.5ポイントの上昇が見込まれるものの、その後は3%を挟んだ小幅な動きを経て、2023年には1%台に低下すると見込まれる。ネット・アブソープションが示す通り、新型コロナウイルスの需要に対するマイナス影響は来期までで、その後は需要が回復する上、新規供給も低水準に止まるため、需給バランスは再び引き締まると予測する。

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、現空室面積が含まれます。

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

	'20Q1	'20Q2	'20Q3	'20Q4	'21Q1	'21Q2	'21Q3	'21Q4	'22Q1	'22Q2	'22Q3	'22Q4	'23Q1	'23Q2
空室率 (%)	2.4	2.8	3.3	3.0	2.8	2.8	3.2	2.8	2.4	2.4	2.7	2.1	1.7	1.7
新規供給 (坪)	3,800	300	0	1,200	0	2,900	1,700	0	0	0	0	0	0	3,200
ネット・アブソープション (吸収需要) (坪)	5,200	-2,100	-3,300	2,800	1,800	2,300	-600	2,600	2,500	0	-1,800	3,000	2,900	2,600

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>