
札幌の

2008年 夏季

最新オフィスビル市況

MIKI
OFFICE
REPORT

三鬼商事株式会社
札幌支店

(011)231-5481

* (011)241-5887

<http://www.e-miki.com>

データの読み方

1. 貸しビルの状況

札幌ビジネス地区（主要5地区）のテナント入居状況、賃貸条件の動向・規模別および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

2. 地域分類

札幌ビジネス地区……主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区）

3. 調査対象

札幌ビジネス地区内にある延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。
建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは除外しました。

4. 調査対象ビル数

延床面積100坪以上の主要貸事務所ビルは410棟。
（新築ビル0棟、既存ビル410棟）

5. 調査時期

2008年6月末時点（2002年～2007年は各年12月末の時点）

6. ビルの区分

- （1）新築ビル……2008年の数値は2007年7月～2008年6月までに竣工した貸事務所ビル。
2002年～2007年は各年12月までに竣工した貸事務所ビル。
- （2）既存ビル……2007年6月以前に竣工した貸事務所ビル。

7. 項目の見方

- （1）延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。
- （2）複合ビルの面積は、オフィス部分のみを集計しました。
- （3）貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

規 模 / 延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

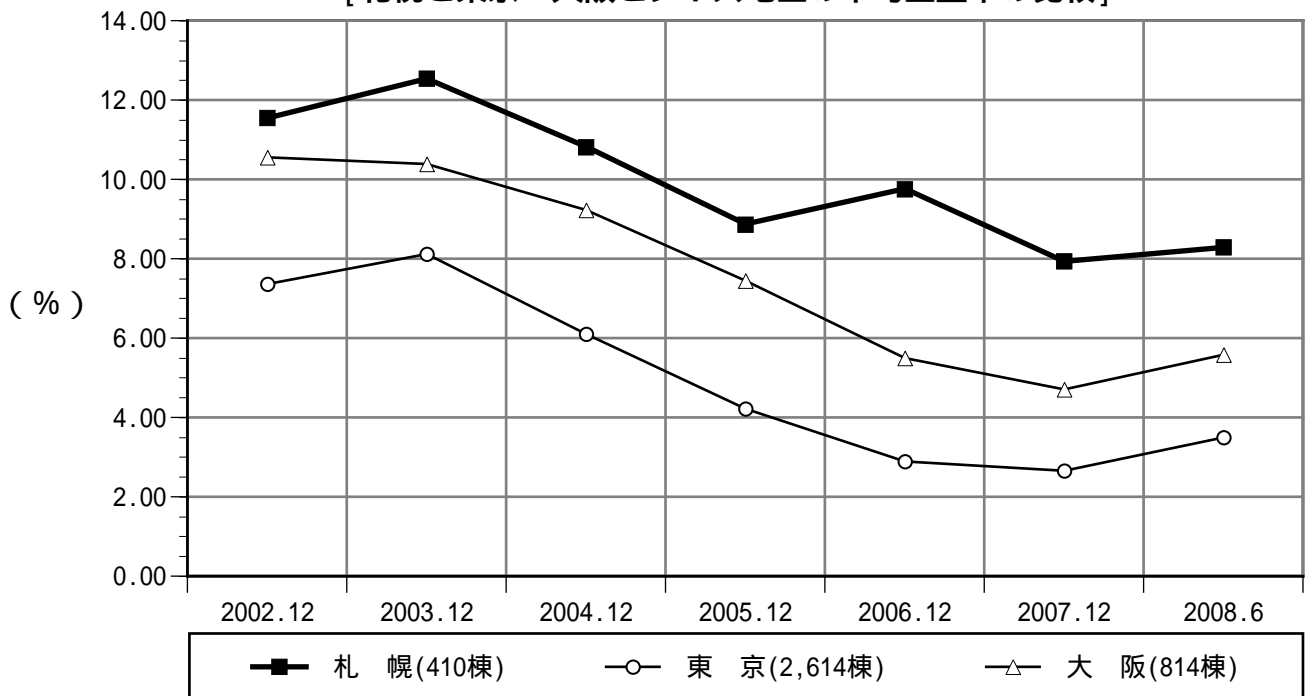
- （4）面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積及び専用面積あたりに修正しました。
- （5）平均賃料は坪単価で表示（共益費は原則含まず）。新築ビルの数値については、本年竣工予定の貸事務所ビルを含んでいます。
- （6）竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- （7）賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

札幌ビジネス地区の最新状況

■4月以降は平均空室率が8%台前半で推移。

- 札幌ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は8.29%。前年末比0.35ポイント上げた。今年前半は新規供給がなかった影響で大型移転の動きも少なく、全般的に落ち着いた市況となった。移転動向については拡張移転や新規進出、館内増床などの前向きな動きが弱まった。その一方で、中小規模の縮小・撤退の動きが引き続いたため、この半年間に既存ビルの空室在庫が約2千坪増加した。今年の新規供給は7月に北口地区で大型ビル1棟(延床面積約3千坪)と11月に駅前東西地区で大型ビル1棟(同約5千坪)が完成を予定している。新築ビルのオフィス需要は依然として堅調で、両ビルの募集状況が期待されている。既存ビルについては今年前半に空室在庫が増加傾向に変化してきたため、今後の市況動向が注目されている。
- 東京ビジネス地区(都心5区)の6月末時点の平均空室率は3.49%。前月比0.20ポイント上げた。6月も前月に引き続き、大型既存ビルからの募集開始の動きや館内縮小などの動きが相次いだ。大阪ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は5.58%。6月は南森町地区を除くエリアで既存ビルの募集面積が増加したため、前月比0.12ポイント上げた。

[札幌と東京・大阪ビジネス地区の平均空室率の比較]



札幌ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル。東京ビジネス地区は基準階面積100坪以上、大阪ビジネス地区は延床面積1,000坪以上。レンタル率は各地区共通。

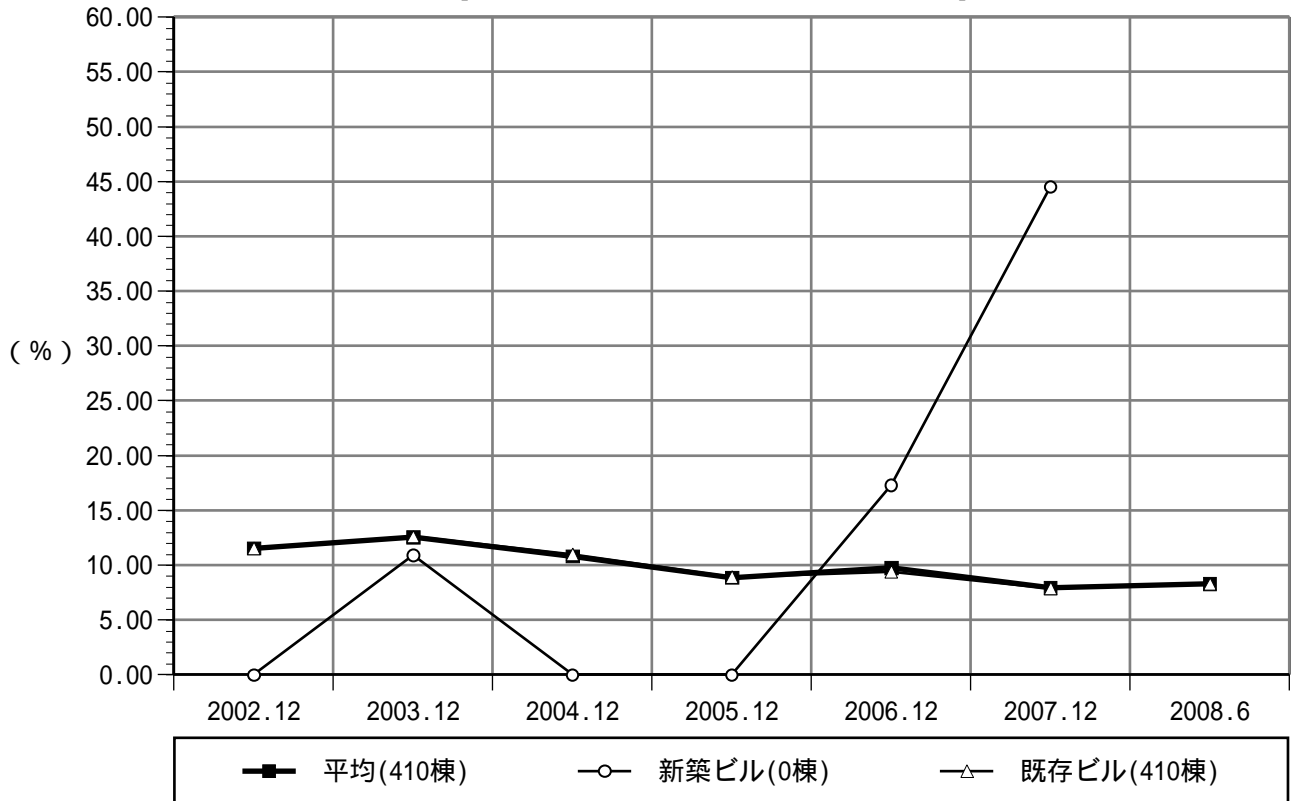
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
札幌	11.55	12.54	10.82	8.87	9.76	7.94	8.29
東京	7.36	8.12	6.10	4.22	2.89	2.65	3.49
大阪	10.55	10.39	9.23	7.45	5.49	4.71	5.58

札幌ビジネス地区の最新状況

■これから年内の新規供給は大型ビル2棟。

- 札幌ビジネス地区の今年の新規供給量は延床面積8,074坪。7月に北口地区で「野村不動産札幌ビル(延床面積3,026坪)」が完成する。また、11月に駅前東西地区で「仮称/オリックス札幌ビル(同5,048坪)」が完成を予定している。札幌駅周辺では大型移転に対応できる好条件のビルに品薄感があるため、両ビルの募集状況が大きな話題になっている。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は8.29%。前年末比0.40ポイント上げた。前年は好条件のビルに成約や入居が相次ぎ、同空室率の低下傾向が強まった。しかし、今年前半はテナント企業の消極的な移転の動きが多く見られたことから、空室在庫の減少傾向に歯止めがかかり、募集面積が小幅に増加した。このため、4~6月は同空室率が8%台で推移した。

[札幌ビジネス地区の空室率の変化]



札幌ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル。
2008年6月は調査対象となる新築ビルがないため数値はありません。

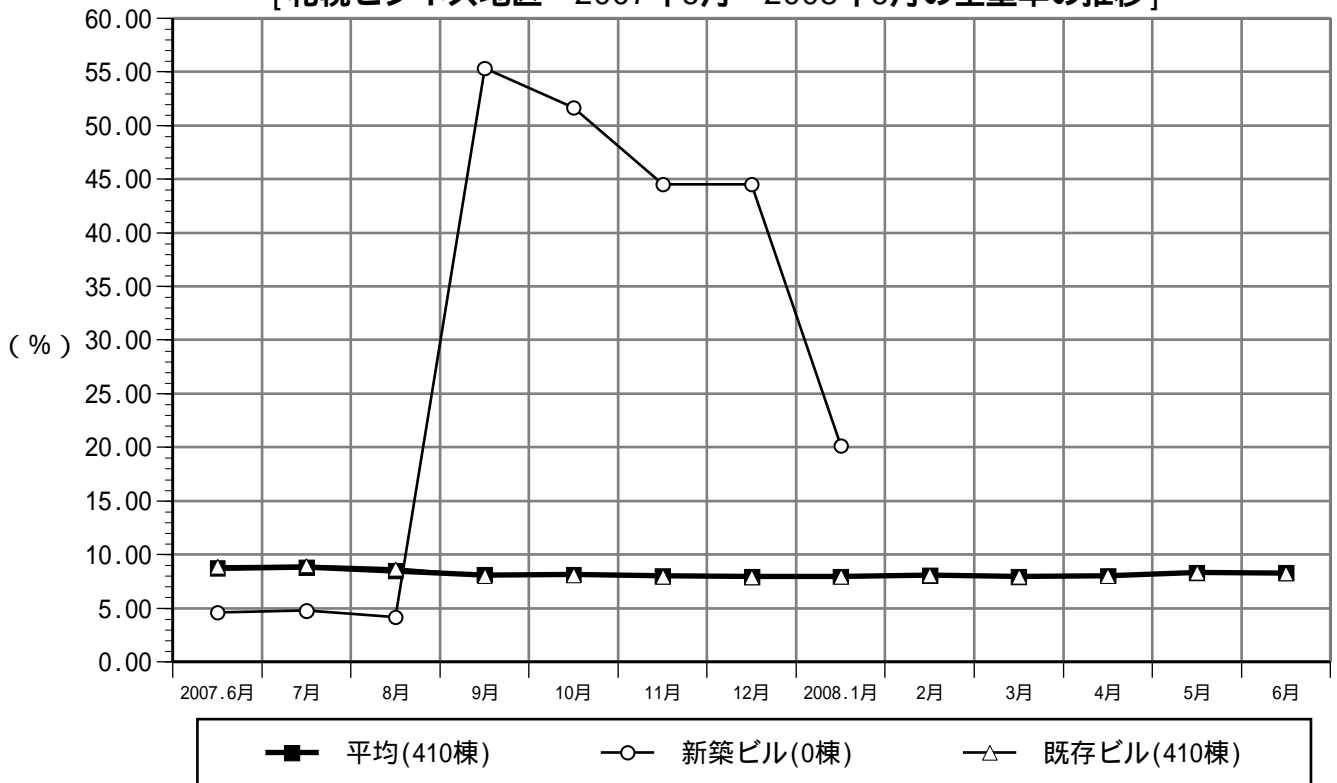
空室率(%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
平均	11.55	12.54	10.82	8.87	9.76	7.94	8.29
新築ビル	0.00	10.92	0.00	0.00	17.29	44.53	-
既存ビル	11.55	12.62	10.98	8.93	9.42	7.89	8.29

札幌ビジネス地区の最新状況

■ 今年前半は需要伸びず、平均空室率が高止まり。

- 札幌ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は前月比0.03ポイント下げた。6月は駅前東西地区や南1条以南地区で成約や入居が進み、同空室率が小幅に低下した。ただ、今年前半は拡張移転や新規需要が少なく、中小規模の縮小・撤退の動きが引き続いたため、同空室率は8%台前半で高止まりした。
- 前年の新規供給は北口地区で完成した中型ビル1棟のみ。同ビルは竣工後に高稼働した。今年は7月と11月に大型ビル2棟が完成を予定しており、両ビルの募集状況が大きな話題になっている。
- 既存ビルの6月末時点の空室率は前年同月比0.62ポイント下げた。ただ、前年末比では0.40ポイント上げており、今年前半はオフィス需要が伸びず、空室在庫の減少傾向に歯止めがかかった。このような状況の中で、テナント企業の要望に柔軟に対応するケースが見られるようになってきた。

[札幌ビジネス地区 2007年6月～2008年6月の空室率の推移]



2008年2月～6月は調査対象となる新築ビルがないため数値はありません。

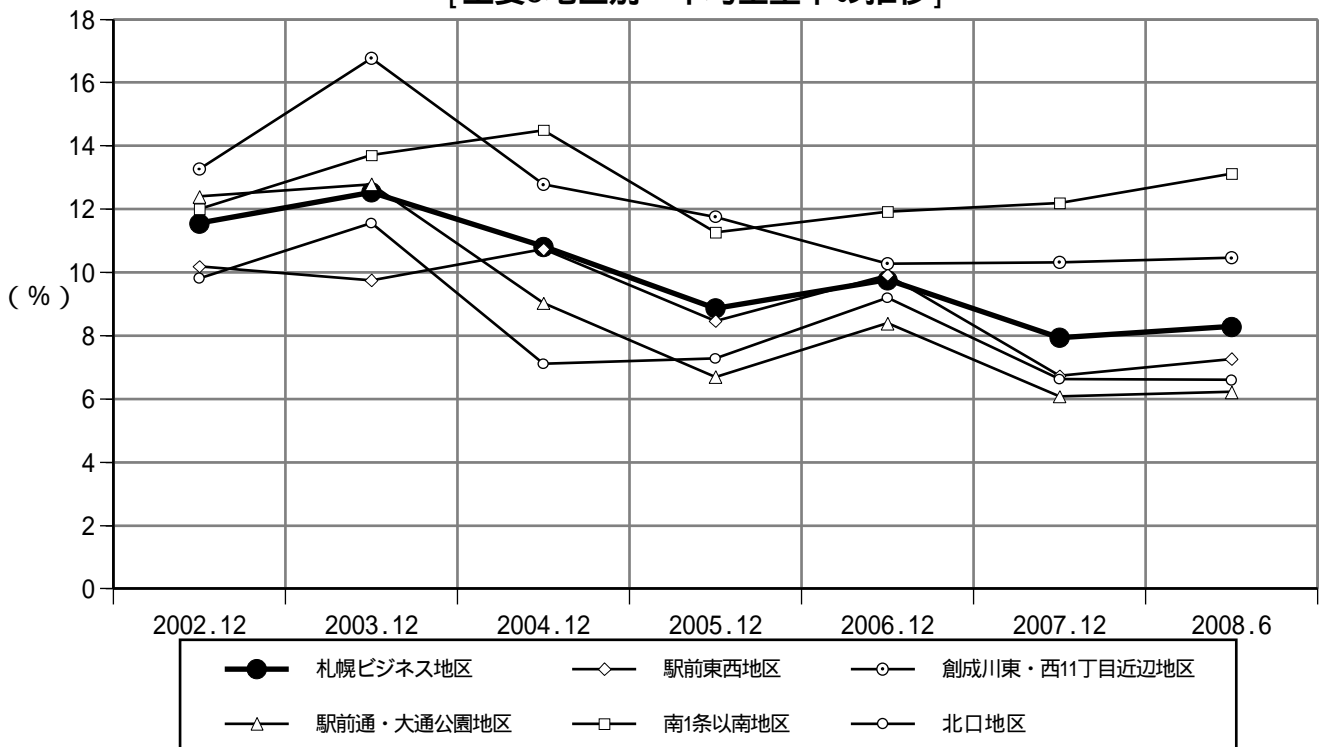
空室率(%)	2007.6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2008.1月	2月	3月	4月	5月	6月
平均	8.72	8.80	8.47	8.11	8.14	8.01	7.94	7.96	8.07	7.95	8.02	8.32	8.29
新築ビル	4.59	4.76	4.14	55.34	51.65	44.53	44.53	20.16	-	-	-	-	-
既存ビル	8.91	8.98	8.68	8.04	8.07	7.95	7.89	7.94	8.07	7.95	8.02	8.32	8.29

札幌ビジネス地区の最新状況

■北口地区を除くエリアで平均空室率が上昇。

- 駅前通・大通公園地区の6月末時点の平均空室率は6.22%。前年末比0.14ポイント上げた。好条件のビルに成約や入居が進んだものの、消極的な移転の動きが目立ち、同空室率が小幅に上昇した。
- 駅前東西地区の6月末時点の平均空室率は7.27%。前年末比0.54ポイント上げた。これは1～5月に解約などの動きが見られ、募集面積が増加したため。
- 南1条以南地区の6月末時点の平均空室率は13.12%。前年末比0.93ポイント上げた。1月と4月に中小規模の解約が相次ぎ、同空室率が上昇した。
- 創成川東・西11丁目周辺地区の6月末時点の平均空室率は10.46%。前年末比0.14ポイント上げた。3月に新規需要が見られたものの、5月に解約や縮小の動きが出てきたため、同空室率が小幅に上昇した。
- 北口地区の6月末時点の平均空室率は6.60%。前年末比0.03ポイント下げた。同空室率はほぼ横ばいで推移しており、落ち着いた市況となっている。

[主要5地区別 平均空室率の推移]



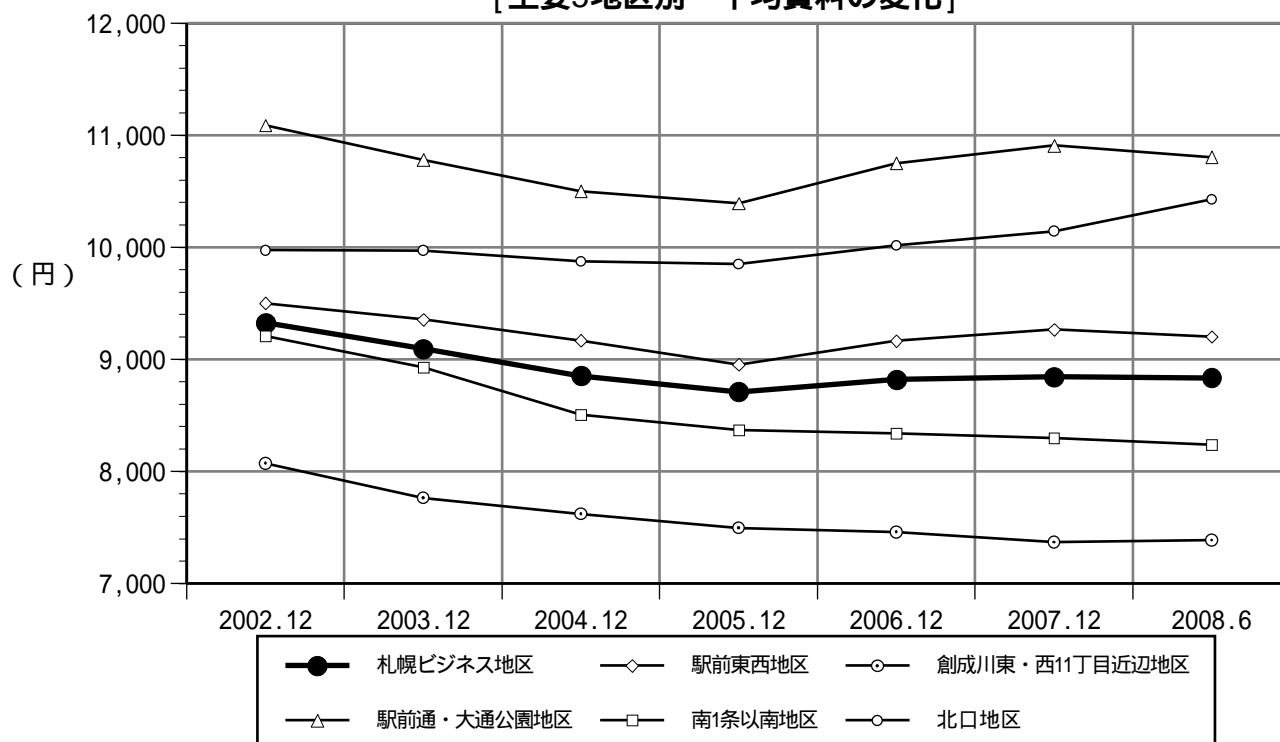
空室率 (%)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
札幌ビジネス地区	11.55	12.54	10.82	8.87	9.76	7.94	8.29
駅前通・大通公園地区	12.40	12.79	9.03	6.70	8.39	6.08	6.22
駅前東西地区	10.19	9.75	10.73	8.47	9.92	6.73	7.27
南1条以南地区	12.01	13.70	14.50	11.27	11.91	12.19	13.12
創成川東・西11丁目周辺地区	13.27	16.77	12.78	11.76	10.28	10.32	10.46
北口地区	9.82	11.56	7.11	7.28	9.20	6.63	6.60

札幌ビジネス地区の平均賃料

■北口地区の平均賃料が上昇傾向に。

- 札幌ビジネス地区の6月末時点の平均賃料は8,834円。前年同月比0.09%(8円)下げた。また、前年末比でも0.08%(7円)下げ、ほぼ横ばいで推移した。エリア別で見ると、前年末比では駅前通・大通公園地区と駅前東西地区、南1条以南地区は小幅に下げた。一方、創成川東・西11丁目周辺地区では下げ止まり、ほぼ横ばいとなった。北口地区については好条件のビルで募集賃料の見直しなどが進んでおり、平均賃料の上昇傾向が目立った。
- 地区別の6月末時点の平均賃料を前年末比で見ると、駅前通・大通公園地区が0.94%(103円)、駅前東西地区が0.68%(63円)、南1条以南地区が0.68%(56円)下げた。一方、創成川東・西11丁目周辺地区では0.24%(18円)、北口地区では2.79%(283円)上げた。

[主要5地区別 平均賃料の変化]



賃賃条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。ただし、募集のなかったビルについては、最後に募集があった時点の条件を使用しました。

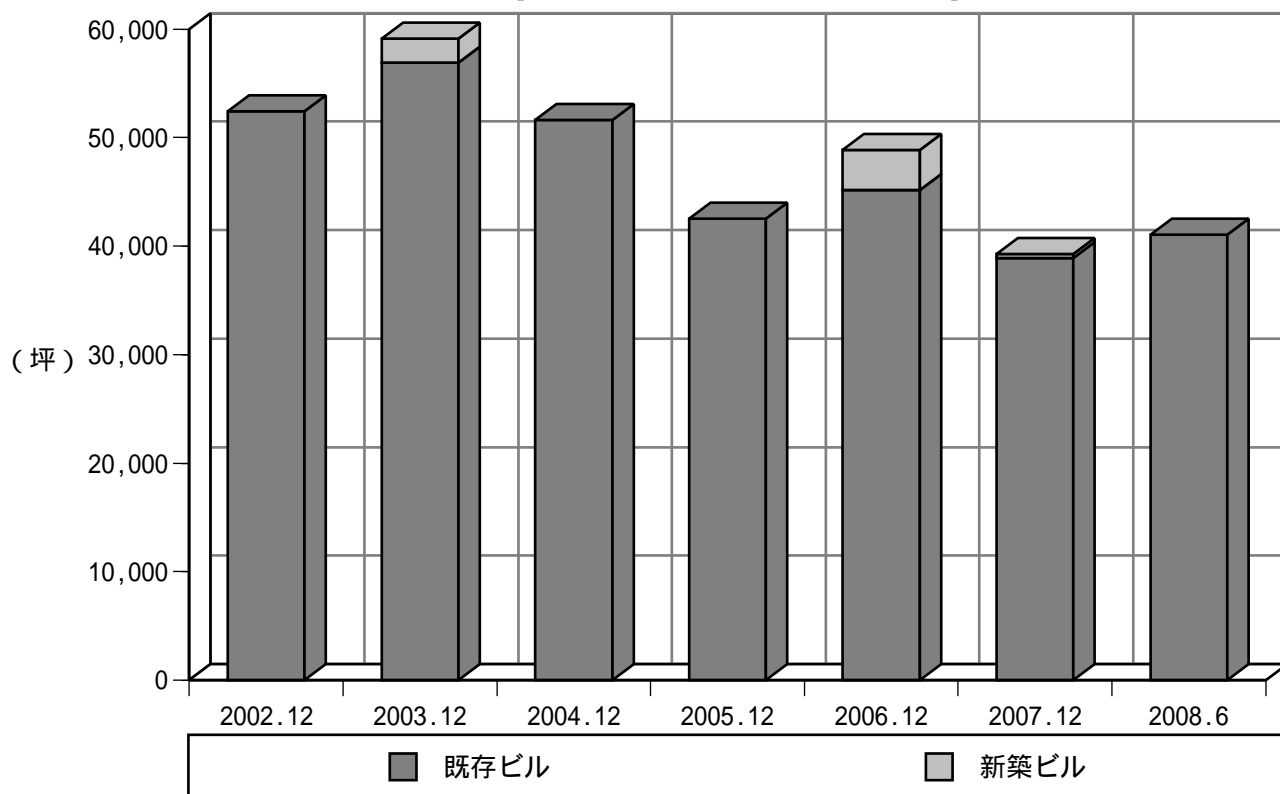
円/坪当り	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
札幌ビジネス地区	9,325	9,092	8,850	8,708	8,819	8,841	8,834
駅前通・大通公園地区	11,087	10,780	10,500	10,390	10,750	10,907	10,804
駅前東西地区	9,500	9,353	9,166	8,952	9,164	9,263	9,200
南1条以南地区	9,206	8,927	8,506	8,369	8,339	8,294	8,238
創成川東・西11丁目周辺地区	8,071	7,763	7,620	7,495	7,458	7,367	7,385
北口地区	9,973	9,971	9,872	9,849	10,015	10,143	10,426

札幌ビジネス地区の空室面積

■ 今年前半は空室在庫が小幅に増加。

- 札幌ビジネス地区の6月末時点の空室面積は41,055坪。前年末比1,791坪増加した。今年前半は新規供給がなく、やや低調な市況で推移した。また、前年に比べて拡張移転や新規進出などの動きが少なくなった一方で、中小規模の縮小・撤退の動きが引き続いたため、空室在庫の解消に歯止めがかかった。このような状況の中で、募集条件を見直す動きが既存ビルに出てきたようだ。さらに、テナント企業の要望に柔軟に対応するケースも見られ、テナント誘致競争には厳しさが感じられる。今年の新規供給は大型ビル2棟の竣工が予定されており、その募集状況が大きな話題になっている。
- 札幌のオフィスビル市場では新規供給量が多くないため、需給バランスが崩れることはないが、今年前半は移転動向が縮小傾向に変化し、空室在庫が小幅に増加した。今年後半のテナント企業の移転の動きが注目されている。

[札幌ビジネス地区の空室面積]



札幌ビジネス地区の調査対象ビルは延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル。

空室面積(坪)	2002.12	2003.12	2004.12	2005.12	2006.12	2007.12	2008.6
新築ビル	0	2,184	0	0	3,665	338	0
既存ビル	52,393	56,921	51,599	42,540	45,198	38,926	41,055
合計	52,393	59,105	51,599	42,540	48,863	39,264	41,055