

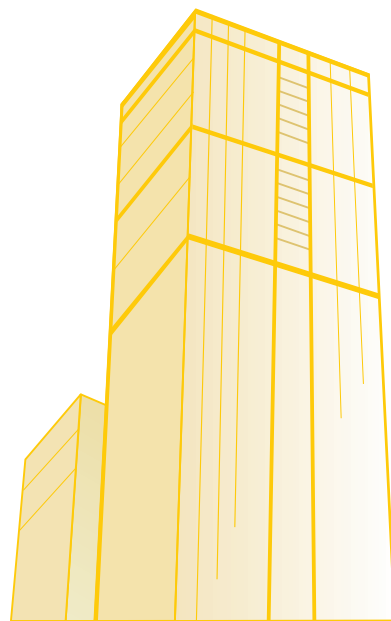
# 札幌の 最新オフィスビル市況

2016 **12** December

調査月報

SAPPORO  
OFFICE REPORT

MIKI



三鬼商事株式会社  
札幌支店

Tel. 011-231-5481

Fax. 011-241-5887

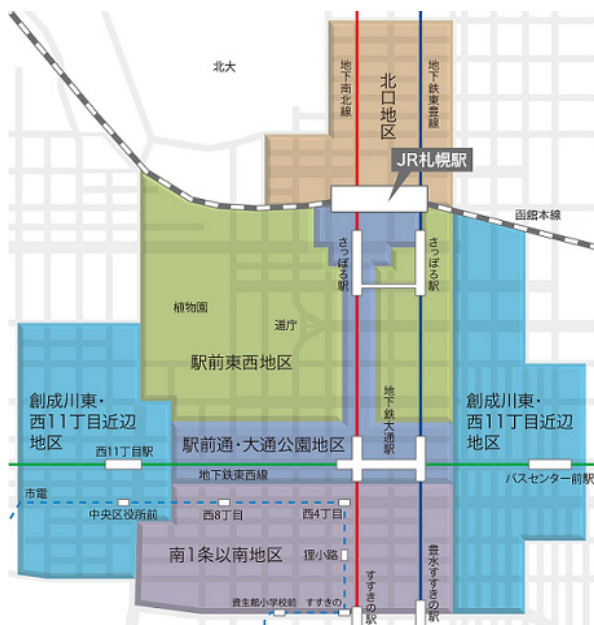
<http://www.e-miki.com>

## 調査月報のデータについて

### ■ 調査対象地区／札幌

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)

#### 札幌ビジネス地区



### ■ 調査対象ビル

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調査対象に含みません。

### ■ 調査対象ビル数

調査対象ビルは、398棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2016年 11月の数値は、2015年 12月～2016年 11月までに竣工した貸事務所ビル。2015年 以前の数値は、各年1月～12月までに竣工した貸事務所ビル。	1棟
既存ビル	2015年 11月 以前に竣工した貸事務所ビル。	397棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	398棟
---------	--------------	------

### ■ 調査対象時期

2016年 11月時点。

2015年 以前は、各年12月時点。

## 調査月報を読む前に

### ■ 最新オフィスビル市況・調査月報

調査月報とは、札幌ビジネス地区のテナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析したものです。

### ■ データの読み方

- 面積は、全て坪数で表示しました。
- 平均賃料は、全て坪単価で表示しました。※共益費は原則含まず。
- 面積・賃料とも共用負担のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修正しました。  
 ※共用負担：契約面積に共用部分の面積を含むこと。  
 ※専用面積：事務所として使用できる面積のこと。
- 賃貸条件は、原則として基準階の新規募集条件を対象としました。
- 本文表内「-」の表記箇所は、次の状態を表します。  
 ①新築ビルの空室率：ビルの竣工が無い場合。  
 ②新築ビルの平均賃料：ビルの竣工が無い場合、もしくは賃貸条件が公表されていない場合。
- 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
- 新築ビルの平均賃料は、本年竣工予定のビルを含んでいます。

## 2016年12月 札幌ビジネス地区

最新市況

11月  
平均空室率 **3.57%** 前月比 **▼ 0.20 ポイント**

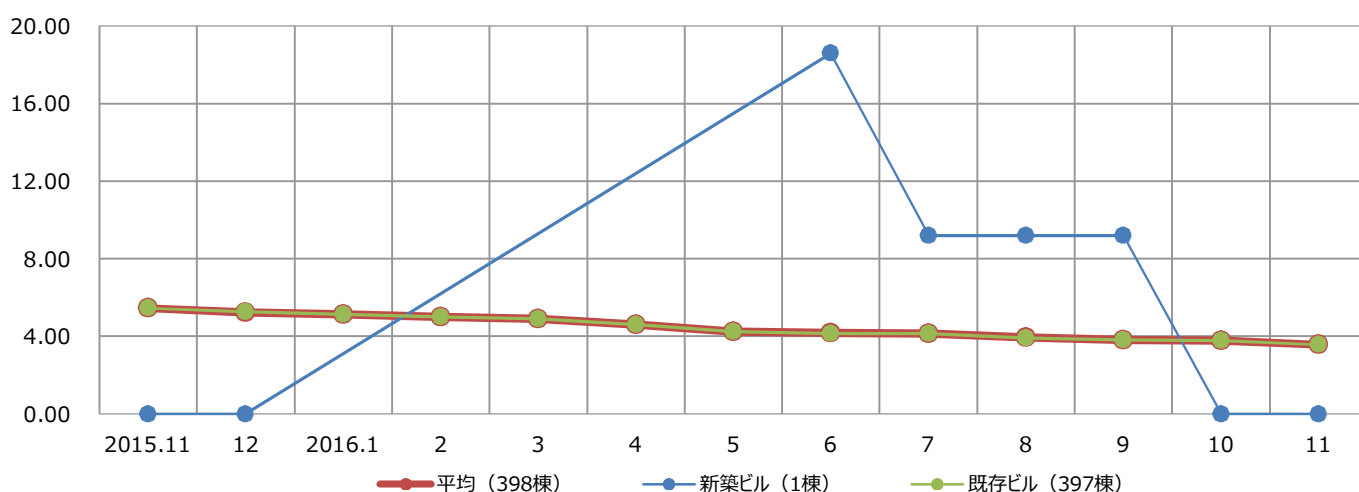
10月 **3.77%** ▼ 0.06 ポイント  
9月 **3.83%** ▼ 0.11 ポイント

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は16カ月連続で低下

● 札幌ビジネス地区の11月時点の平均空室率は3.57%、前月比0.20ポイント下げました。11月は新築ビルへの移転や館内縮小に伴う解約の動きが出ていたものの、コールセンターの分室開設による大型成約や中小規模の拡張移転、館内増床などの成約もあったことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千坪減少しました。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前通・大通公園地区は2.63%、前月比0.19ポイント下げました。新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、地区内での借り換え移転や館内増床、ビル取壊し予定による募集面積の減少などがあり、同空室率が低下しました。駅前東西地区は1.76%、前月比0.19ポイント下げました。解約の動きが少ない中、新規進出や拡張移転に伴う中小規模の成約が見られ、同空室率が低下しました。南1条以南地区は7.04%、前月比0.13ポイント下げました。コールセンターの館内増床など小規模な成約の動きがあり、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目近辺地区は6.68%、前月比0.35ポイント上げました。館内縮小に伴う大型解約の動きが見られました。成約が小規模に止まったこともあり、同空室率は2カ月連続の上昇となりました。北口地区は1.65%、前月比1.04ポイント下げました。コールセンターの大型成約などがあり、同空室率が低下しました。

【札幌ビジネス地区 空室率】



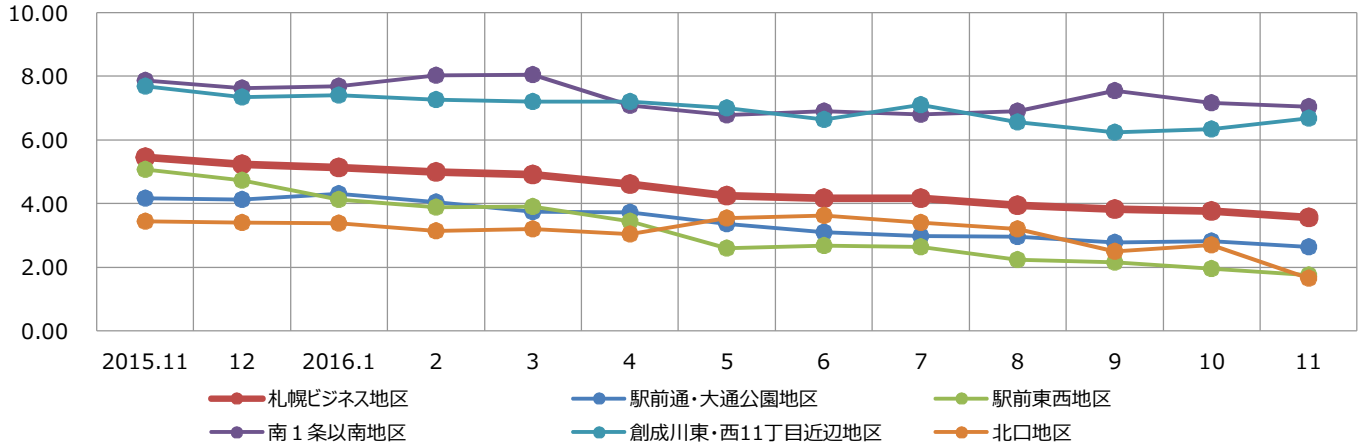
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
平均	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
新築ビル	0.00	0.00	-	-	-	-	-	18.59	9.19	9.19	9.19	0.00	0.00	0.00	0.00
既存ビル	5.46	5.26	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.16	4.15	3.93	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.89

(単位：%)

# 2016年12月 札幌ビジネス地区

## 地区別最新市況

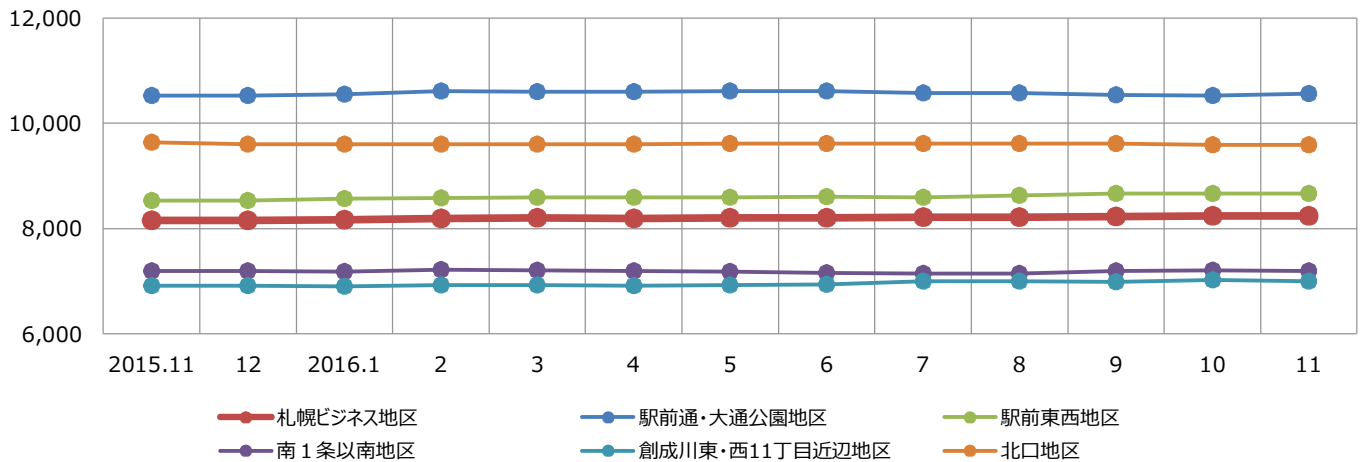
【札幌ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
駅前通・大通公園地区	4.17	4.13	4.31	4.05	3.75	3.73	3.36	3.11	2.97	2.96	2.78	2.82	2.63	▼ 0.19	▼ 1.54
駅前東西地区	5.07	4.72	4.12	3.88	3.90	3.45	2.59	2.67	2.64	2.23	2.16	1.95	1.76	▼ 0.19	▼ 3.31
南1条以南地区	7.87	7.63	7.69	8.02	8.05	7.08	6.78	6.90	6.81	6.90	7.54	7.17	7.04	▼ 0.13	▼ 0.83
創成川東・西11丁目近辺地区	7.68	7.35	7.41	7.27	7.20	7.21	7.00	6.64	7.10	6.57	6.23	6.33	6.68	▲ 0.35	▼ 1.00
北口地区	3.44	3.40	3.38	3.15	3.20	3.04	3.54	3.63	3.40	3.20	2.50	2.69	1.65	▼ 1.04	▼ 1.79

(単位：%)

【札幌ビジネス地区 平均賃料】



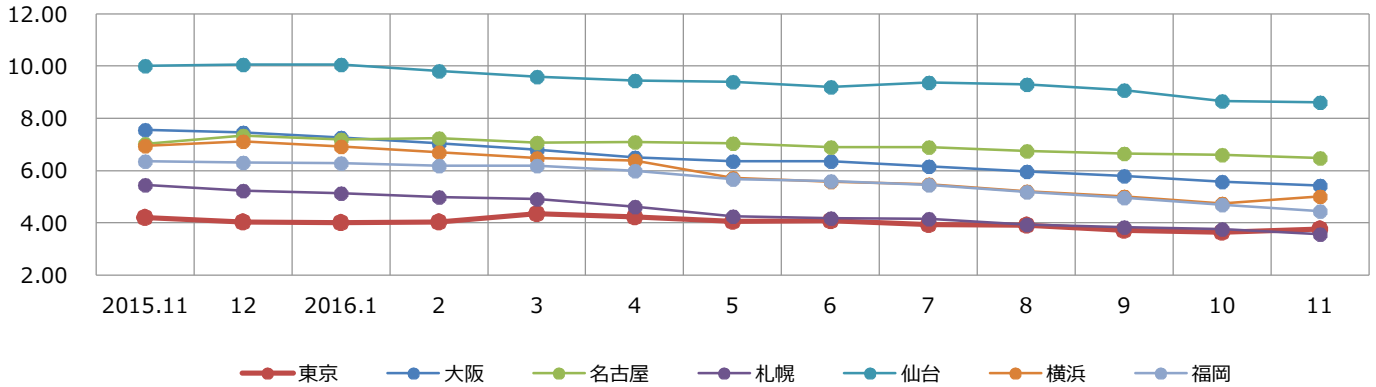
	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	8,156	8,155	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	▼ 4	▲ 82
駅前通・大通公園地区	10,530	10,530	10,553	10,609	10,601	10,601	10,611	10,611	10,579	10,579	10,536	10,534	10,566	▲ 32	▲ 36
駅前東西地区	8,528	8,534	8,566	8,588	8,599	8,599	8,595	8,603	8,589	8,635	8,664	8,665	8,665	0	▲ 137
南1条以南地区	7,192	7,193	7,184	7,218	7,204	7,199	7,182	7,162	7,147	7,147	7,198	7,212	7,195	▼ 17	▲ 3
創成川東・西11丁目近辺地区	6,914	6,914	6,899	6,926	6,931	6,911	6,925	6,943	6,999	6,997	6,990	7,022	7,003	▼ 19	▲ 89
北口地区	9,641	9,603	9,603	9,603	9,603	9,603	9,614	9,614	9,614	9,614	9,620	9,592	9,592	0	▼ 49

(単位：円/坪当たり)

# 2016年12月 全国ビジネス地区

## 最新市況

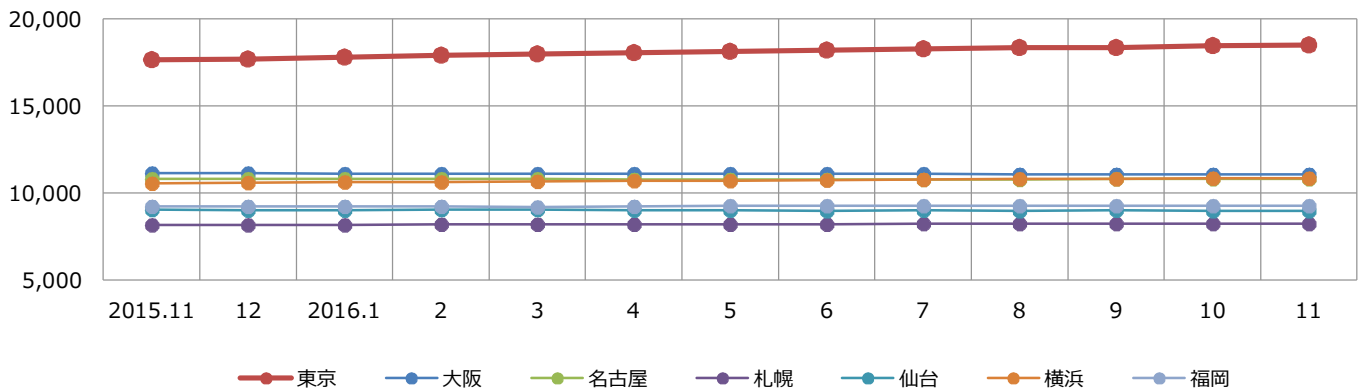
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	4.19	4.03	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	▲ 0.11	▼ 0.44
大阪	7.55	7.45	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	▼ 0.15	▼ 2.13
名古屋	7.03	7.34	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	▼ 0.12	▼ 0.56
札幌	5.45	5.24	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	▼ 0.20	▼ 1.88
仙台	10.00	10.05	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	▼ 0.05	▼ 1.38
横浜	6.95	7.12	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	▲ 0.29	▼ 1.93
福岡	6.35	6.30	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	▼ 0.25	▼ 1.91

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2015.11	12	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	前月比	前年同月比
東京	17,637	17,692	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	▲ 41	▲ 839
大阪	11,116	11,114	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	▼ 6	▼ 61
名古屋	10,796	10,794	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	▲ 1	▲ 6
札幌	8,156	8,155	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	▼ 4	▲ 82
仙台	9,017	9,013	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	▼ 5	▼ 48
横浜	10,555	10,565	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	▼ 13	▲ 269
福岡	9,222	9,217	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	▲ 2	▲ 40

(単位：円/坪当たり)