

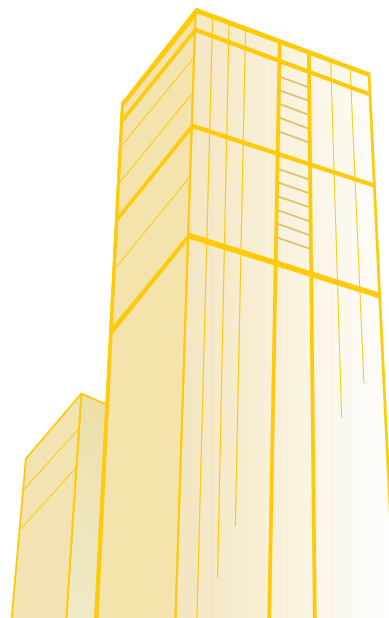
札幌の 最新オフィスビル市況

2017 **02** February

調査月報

SAPPORO
OFFICE REPORT

MARKET



三鬼商事株式会社
札幌支店

Tel. 011-231-5481

Fax. 011-241-5887

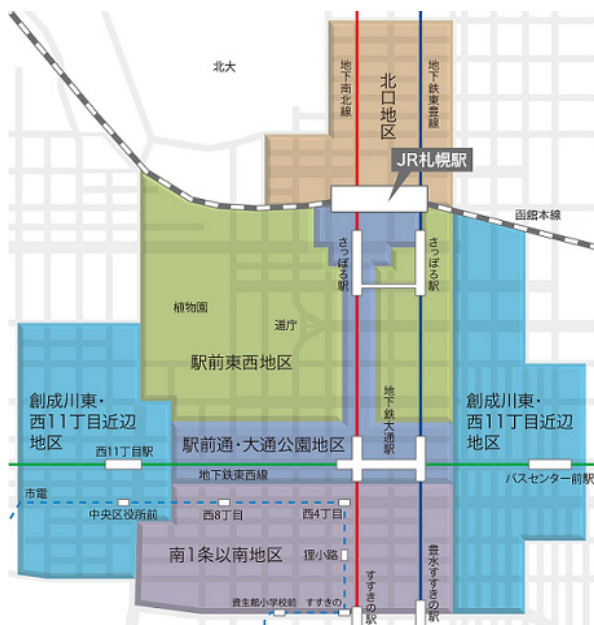
<http://www.e-miki.com>

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	2017年 1月 の数値は、2016年 2月 ~ 2017年 1月 までに竣工した貸事務所ビル。 2016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。	2棟
既存ビル	2016年 1月 以前に竣工した貸事務所ビル。	396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

2017年 1月時点。

2016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

1. 面積は、全て坪数で表示しました。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 新築ビルの空室率は、竣工済のビルを対象としました。
7. 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。

2017年2月 札幌ビジネス地区

最新市況

1月
平均空室率 **3.69%** 前月比 **▲ 0.05 ポイント**

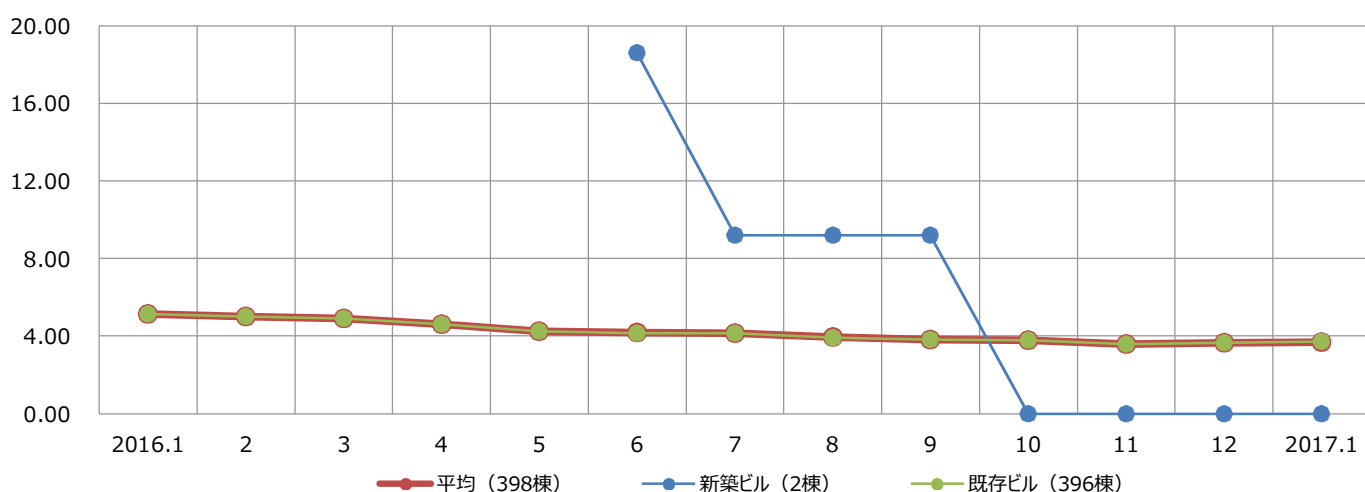
12月 **3.64%** ▲ 0.07 ポイント
11月 **3.57%** ▼ 0.20 ポイント

平均空室率は2カ月連続で小幅に上昇

● 札幌ビジネス地区の1月時点の平均空室率は3.69%、前月比0.05ポイント上げました。1月は新築ビル「札幌フコク生命越山ビル（延床面積5,700坪）」が満室で竣工しました。既存ビルでは拡張移転や館内増床など小規模な成約があったものの、一部の地区で大型解約の動きが見られたことから、この1カ月間で札幌ビジネス地区全体の空室面積がわずかに増加しました。このため、平均空室率は2カ月連続で小幅な上昇となりました。

● 1月時点の地区別の平均空室率を見ると、駅前通・大通公園地区は3.08%、前月比0.50ポイント上げました。新築ビル1棟が満室稼働で竣工した一方、既存ビルでは大型解約の動きが出たため、同空室率が上昇しました。駅前東西地区は1.70%、前月比0.08ポイント下げました。他地区からの拡張移転や新規進出などに伴う小規模な成約があり、同空室率が小幅に低下しました。南1条以南地区は7.16%、前月比0.10ポイント下げました。郊外からの拡張移転などが見られ、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目近辺地区は6.65%、前月比0.13ポイント下げました。他地区からの移転など中小規模の成約があったため、同空室率が低下しました。北口地区は1.67%、前月比0.25ポイント下げました。解約の動きが極めて少ない中、地区内での拡張移転や館内増床などの成約があり、同空室率が低下しました。

【札幌ビジネス地区 空室率】



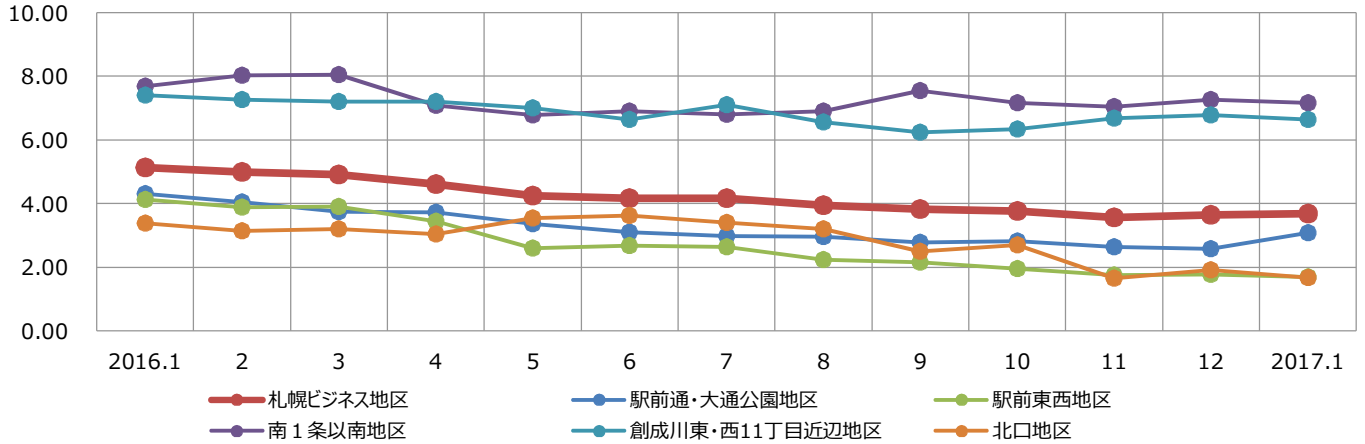
	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
平均	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	▲ 0.05	▼ 1.45
新築ビル	-	-	-	-	-	18.59	9.19	9.19	9.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
既存ビル	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.16	4.15	3.93	3.83	3.77	3.57	3.64	3.72	▲ 0.08	▼ 1.42

(単位：%)

2017年2月 札幌ビジネス地区

地区別最新市況

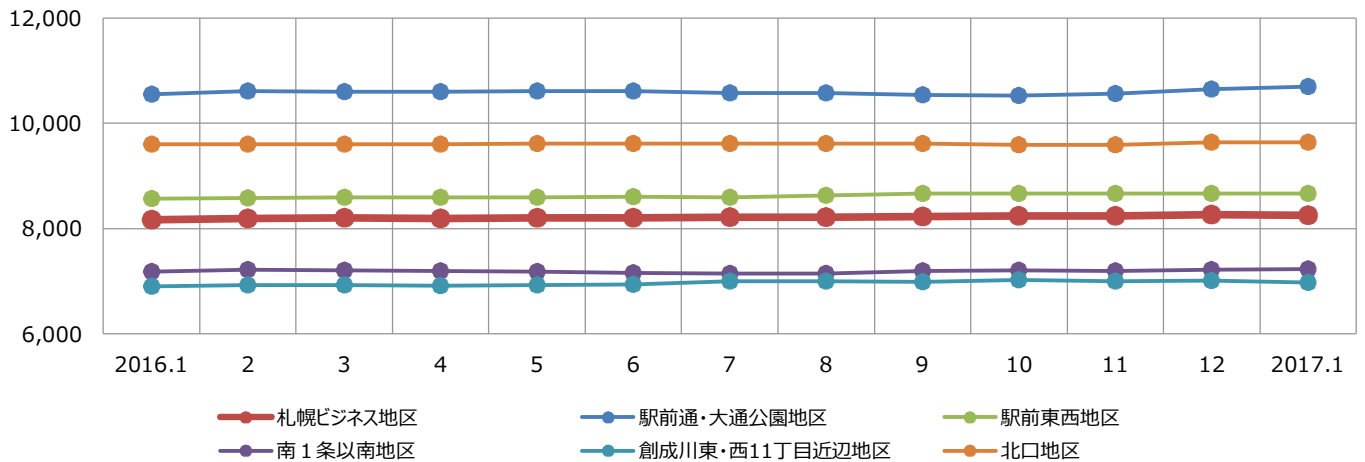
【札幌ビジネス地区 平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年 同月比
札幌ビジネス地区	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	▲ 0.05	▼ 1.45
駅前通・大通公園地区	4.31	4.05	3.75	3.73	3.36	3.11	2.97	2.96	2.78	2.82	2.63	2.58	3.08	▲ 0.50	▼ 1.23
駅前東西地区	4.12	3.88	3.90	3.45	2.59	2.67	2.64	2.23	2.16	1.95	1.76	1.78	1.70	▼ 0.08	▼ 2.42
南1条以南地区	7.69	8.02	8.05	7.08	6.78	6.90	6.81	6.90	7.54	7.17	7.04	7.26	7.16	▼ 0.10	▼ 0.53
創成川東・西11丁目近辺地区	7.41	7.27	7.20	7.21	7.00	6.64	7.10	6.57	6.23	6.33	6.68	6.78	6.65	▼ 0.13	▼ 0.76
北口地区	3.38	3.15	3.20	3.04	3.54	3.63	3.40	3.20	2.50	2.69	1.65	1.92	1.67	▼ 0.25	▼ 1.71

(単位：%)

【札幌ビジネス地区 平均賃料】



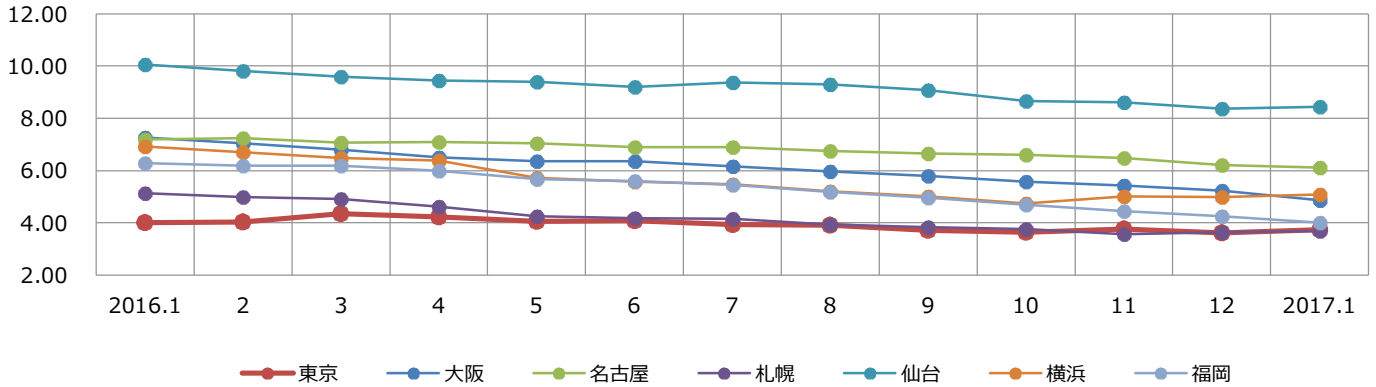
	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年 同月比
札幌ビジネス地区	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	▼ 5	▲ 94
駅前通・大通公園地区	10,553	10,609	10,601	10,601	10,611	10,611	10,579	10,579	10,536	10,534	10,566	10,647	10,701	▲ 54	▲ 148
駅前東西地区	8,566	8,588	8,599	8,599	8,595	8,603	8,589	8,635	8,664	8,665	8,665	8,663	8,663	0	▲ 97
南1条以南地区	7,184	7,218	7,204	7,199	7,182	7,162	7,147	7,147	7,198	7,212	7,195	7,215	7,230	▲ 15	▲ 46
創成川東・西11丁目近辺地区	6,899	6,926	6,931	6,911	6,925	6,943	6,999	6,997	6,990	7,022	7,003	7,013	6,970	▼ 43	▲ 71
北口地区	9,603	9,603	9,603	9,603	9,614	9,614	9,614	9,614	9,620	9,592	9,592	9,645	9,645	0	▲ 42

(単位：円/坪当たり)

2017年2月 全国ビジネス地区

最新市況

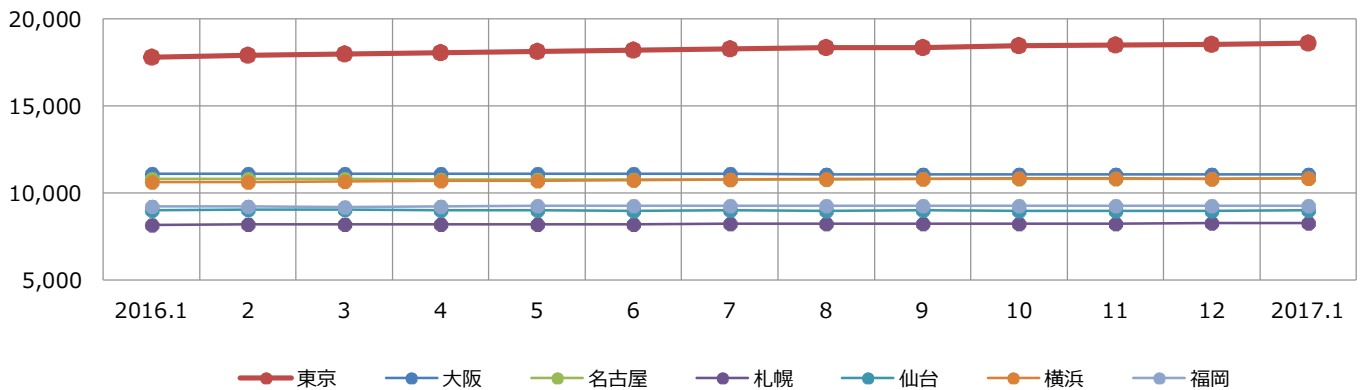
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	4.01	4.04	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	▲ 0.13	▼ 0.27
大阪	7.27	7.04	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	▼ 0.39	▼ 2.42
名古屋	7.18	7.25	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	▼ 0.10	▼ 1.08
札幌	5.14	4.99	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	▲ 0.05	▼ 1.45
仙台	10.05	9.81	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	▲ 0.08	▼ 1.60
横浜	6.93	6.70	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	▲ 0.11	▼ 1.84
福岡	6.29	6.19	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	▼ 0.25	▼ 2.28

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	前月比	前年同月比
東京	17,790	17,904	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	▲ 42	▲ 792
大阪	11,111	11,094	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	▲ 11	▼ 49
名古屋	10,796	10,787	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	▲ 45	▲ 54
札幌	8,164	8,197	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	▼ 5	▲ 94
仙台	9,002	9,020	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	▲ 21	▼ 13
横浜	10,605	10,628	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	▲ 12	▲ 220
福岡	9,208	9,206	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	▲ 6	▲ 65

(単位：円/坪当たり)