

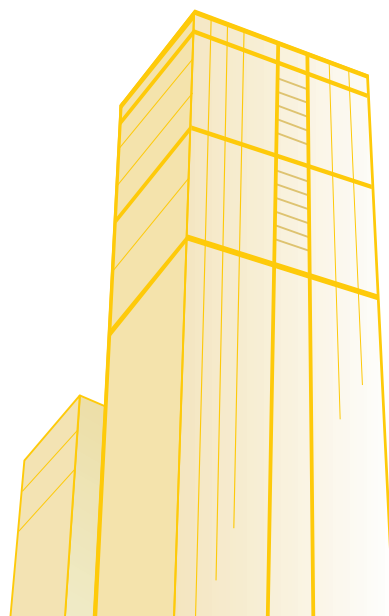
札幌の 最新オフィスビル市況

2017 **04** April

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

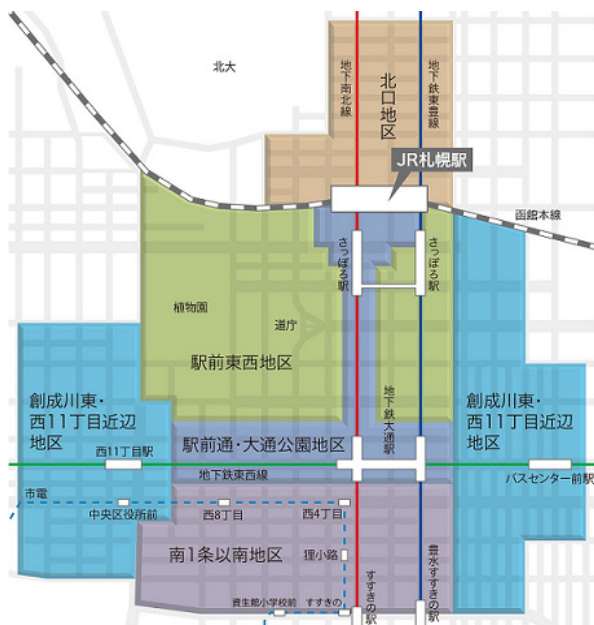
<http://www.e-miki.com>

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、397棟。

ビル区分		棟数
新築ビル	2017年 3月 の数値は、2016年 4月 ~ 2017年 3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 3月 以前に竣工した貸事務所ビル。	395棟

調査対象ビル数	新築ビルと既存ビルの合計	397棟
---------	--------------	------

■ 調査対象時期

2017年 3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

- 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。

2017年4月 札幌ビジネス地区

最新市況

3月
平均空室率 **3.39%** 前月比 **▼ 0.20 ポイント**

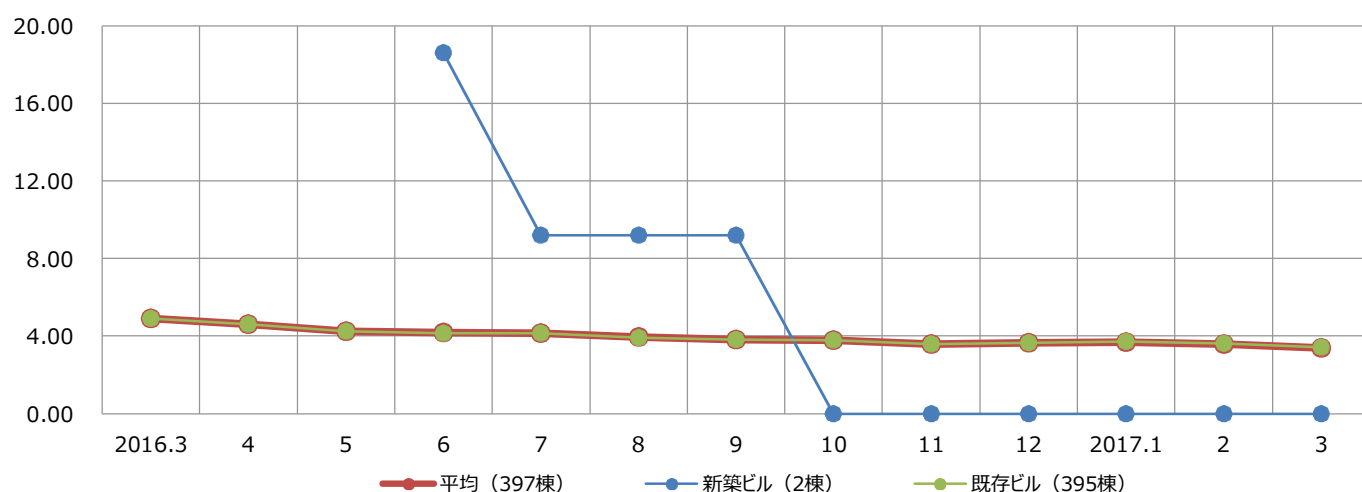
2月 **3.59%** ▼ 0.10 ポイント
1月 **3.69%** ▲ 0.05 ポイント

札幌ビジネス地区の平均空室率は2カ月連続で低下

● 札幌ビジネス地区の3月時点の平均空室率は3.39%、前月比0.20ポイント下げました。3月は分室の開設に伴う大型成約や自社ビルからの借り換え移転、新規進出などの成約の動きも見られました。また、建物の取壊し計画に伴う募集中止もあったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千坪減少しました。3月時点の平均賃料は8,329円、前月比0.35%（29円）上げて、2カ月連続の上昇となりました。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前通・大通公園地区は2.39%、前月比0.59ポイント下げました。自社ビルからの借り換え移転などに伴う成約のほか、取壊し計画に伴う空室面積の減少があったことから、同空室率が低下しました。駅前東西地区は1.71%、前月比0.02ポイント上げました。成約・解約ともに動きが少なかったため、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなりました。南1条以南地区は6.72%、前月比0.39ポイント下げました。コールセンターの分室の開設に伴う大型成約があり、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目近辺地区は6.36%、前月比0.10ポイント下げました。館内増床や新規進出などによる小規模な成約の動きが見られ、同空室率が小幅に低下しました。北口地区は1.67%、前月比0.23ポイント上げました。成約の動きが小規模に止まる中、一部で大型解約の動きがあったことから、同空室率が上昇しました。

【札幌ビジネス地区 空室率】



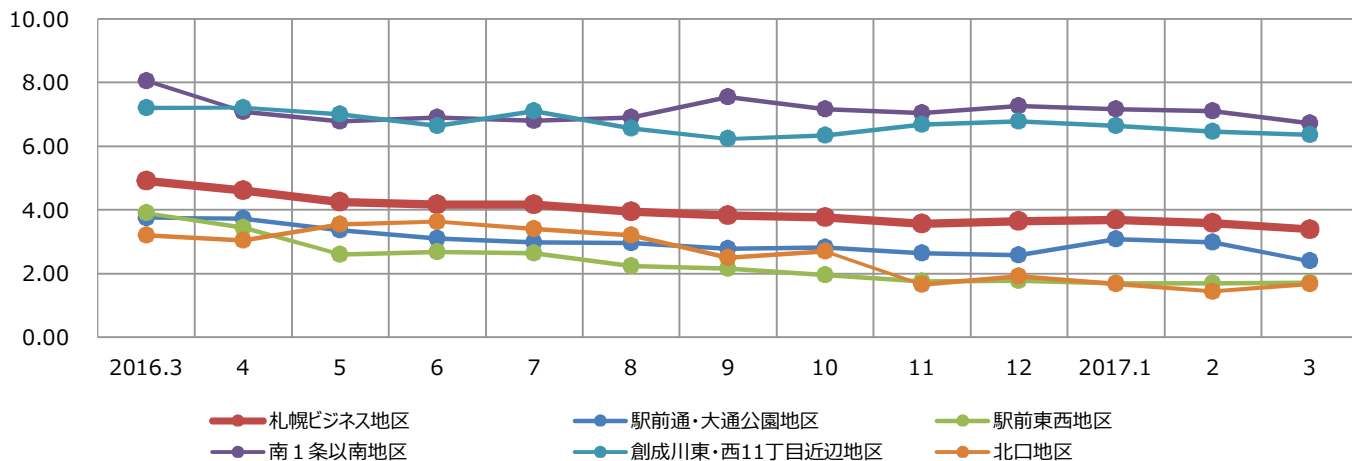
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
平均	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
新築ビル	-	-	-	18.59	9.19	9.19	9.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
既存ビル	4.91	4.61	4.25	4.16	4.15	3.93	3.83	3.77	3.57	3.64	3.72	3.62	3.41	▼ 0.21	▼ 1.50

(単位：%)

2017年4月 札幌ビジネス地区

地区別最新市況

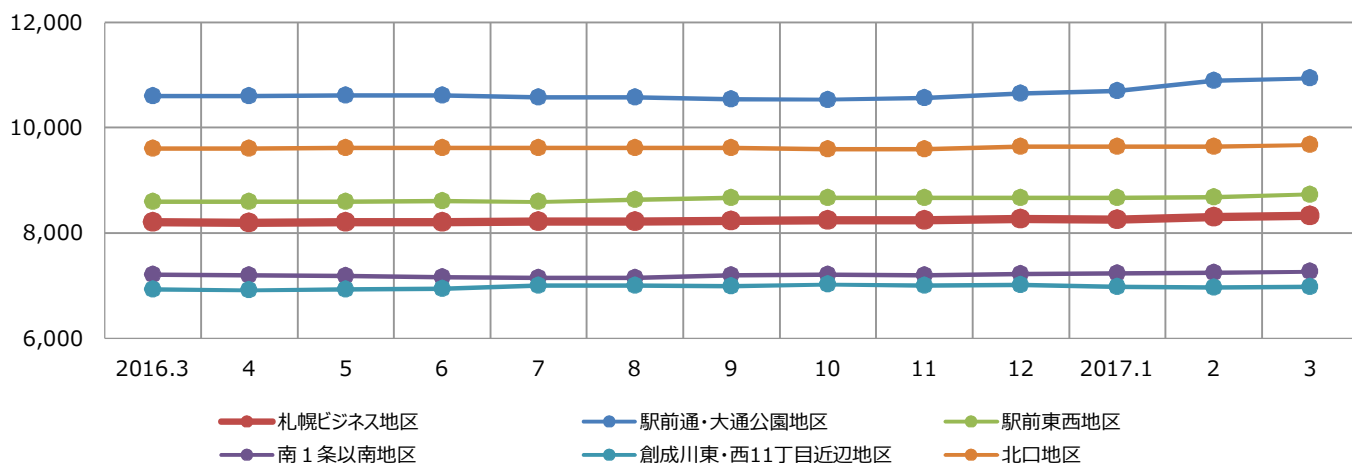
【札幌ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
駅前通・大通公園地区	3.75	3.73	3.36	3.11	2.97	2.96	2.78	2.82	2.63	2.58	3.08	2.98	2.39	▼ 0.59	▼ 1.36
駅前東西地区	3.90	3.45	2.59	2.67	2.64	2.23	2.16	1.95	1.76	1.78	1.70	1.69	1.71	▲ 0.02	▼ 2.19
南1条以南地区	8.05	7.08	6.78	6.90	6.81	6.90	7.54	7.17	7.04	7.26	7.16	7.11	6.72	▼ 0.39	▼ 1.33
創成川東・西11丁目近辺地区	7.20	7.21	7.00	6.64	7.10	6.57	6.23	6.33	6.68	6.78	6.65	6.46	6.36	▼ 0.10	▼ 0.84
北口地区	3.20	3.04	3.54	3.63	3.40	3.20	2.50	2.69	1.65	1.92	1.67	1.44	1.67	▲ 0.23	▼ 1.53

(単位：%)

【札幌ビジネス地区 平均賃料】



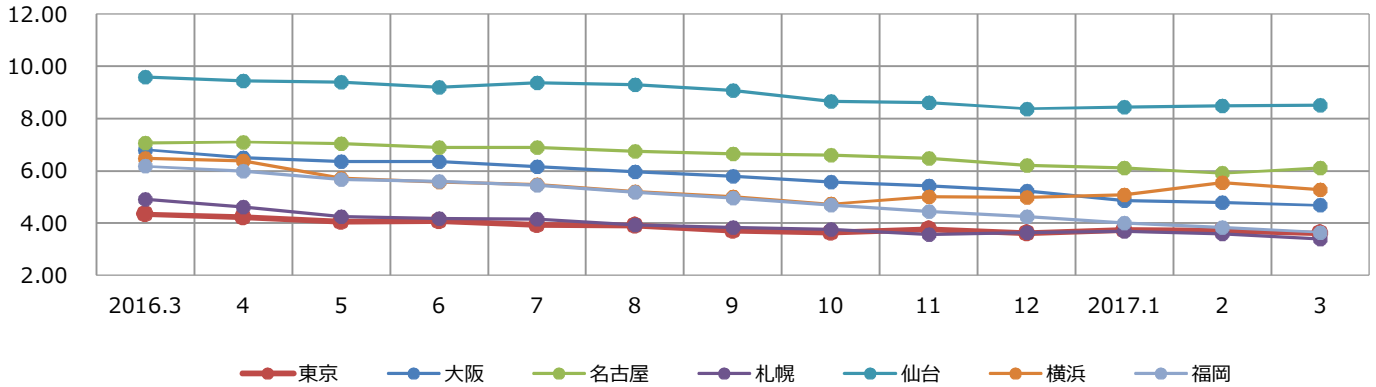
	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	▲ 29	▲ 130
駅前通・大通公園地区	10,601	10,601	10,611	10,611	10,579	10,579	10,536	10,534	10,566	10,647	10,701	10,893	10,939	▲ 46	▲ 338
駅前東西地区	8,599	8,599	8,595	8,603	8,589	8,635	8,664	8,665	8,665	8,663	8,663	8,674	8,733	▲ 59	▲ 134
南1条以南地区	7,204	7,199	7,182	7,162	7,147	7,147	7,198	7,212	7,195	7,215	7,230	7,247	7,262	▲ 15	▲ 58
創成川東・西11丁目近辺地区	6,931	6,911	6,925	6,943	6,999	6,997	6,990	7,022	7,003	7,013	6,970	6,965	6,974	▲ 9	▲ 43
北口地区	9,603	9,603	9,614	9,614	9,614	9,614	9,620	9,592	9,592	9,645	9,645	9,645	9,673	▲ 28	▲ 70

(単位：円/坪当たり)

2017年4月 全国ビジネス地区

最新市況

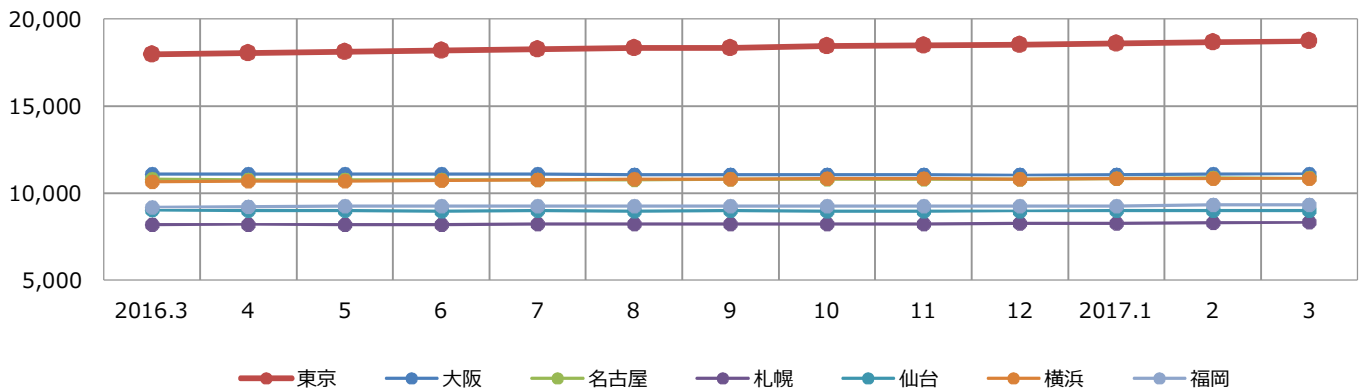
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	4.34	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	▼ 0.10	▼ 0.74
大阪	6.80	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	▼ 0.10	▼ 2.12
名古屋	7.07	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	▲ 0.19	▼ 0.97
札幌	4.91	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	▼ 0.20	▼ 1.52
仙台	9.59	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	▲ 0.01	▼ 1.08
横浜	6.48	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	▼ 0.28	▼ 1.21
福岡	6.18	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	▼ 0.20	▼ 2.54

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	前月比	前年同月比
東京	17,973	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	▲ 75	▲ 757
大阪	11,101	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	▲ 3	▲ 6
名古屋	10,793	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	▲ 9	▲ 76
札幌	8,199	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	▲ 29	▲ 130
仙台	9,021	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	▼ 1	▼ 33
横浜	10,649	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	▲ 2	▲ 200
福岡	9,197	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	▲ 12	▲ 130

(単位：円/坪当たり)