

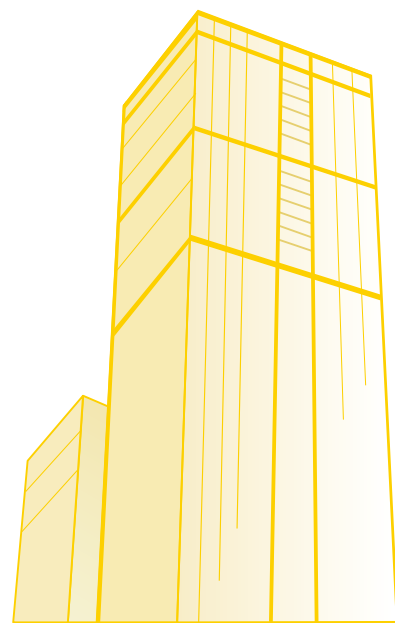
札幌の 最新オフィスビル市況

2017 **05** May

調査月報

SAPPORO
OFFICE REPORT

M
I
K
I



三鬼商事株式会社
札幌支店

Tel. 011-231-5481

Fax. 011-241-5887

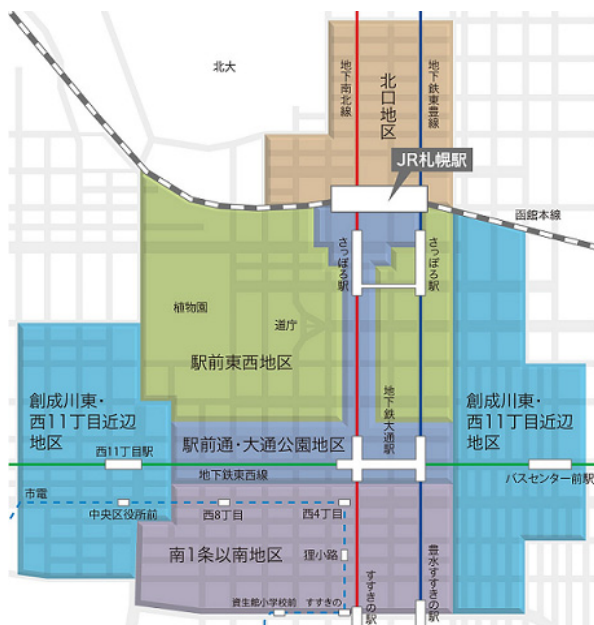
<http://www.e-miki.com>

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丁目周辺地区、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 4月 の数値は、2016年 5月 ~ 2017年 4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 4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 4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5月 札幌ビジネス地区

最新市況

4月
平均空室率 **3.32%** 前月比 **▼ 0.07 ポイント**

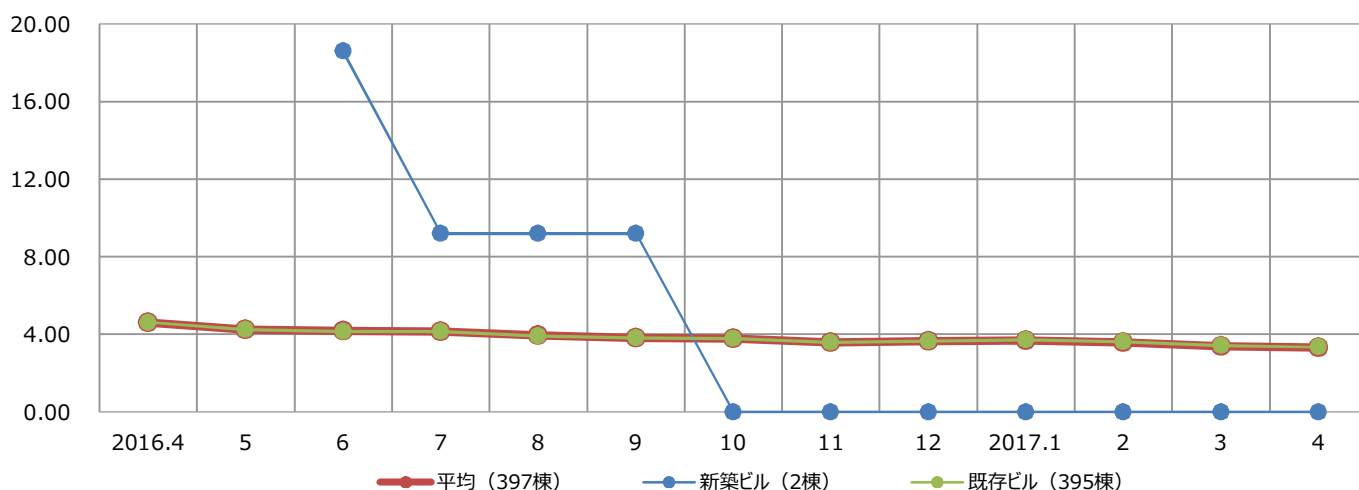
3月 **3.39%** ▼ 0.20 ポイント
2月 **3.59%** ▼ 0.10 ポイント

4月は平均空室率が小幅に低下

● 札幌ビジネス地区の4月時点の平均空室率は3.32%、前月比0.07ポイント下げ、3カ月連続の低下となりました。4月は分室の開設や自社ビルからの移転に伴う大型成約などがあったものの、撤退や館内縮小による解約の影響が見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がわずかな減少に止まりました。4月時点の平均賃料は8,355円。前月比0.31%（26円）上げました。同賃料は3カ月連続で上昇しました。

● 地区別の平均空室率を見ると、駅前通・大通公園地区は2.19%、前月比0.20ポイント下げました。分室の開設に伴う大型成約などが見られました。解約の動きが極めて少なかったこともあり、同空室率が低下しました。駅前東西地区は1.83%、前月比0.12ポイント上げました。コールセンターの撤退に伴う解約の影響があったため、同空室率が上昇しました。南1条以南地区は6.55%、前月比0.17ポイント下げました。自社ビルや他地区からの移転など小規模な成約があり、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目近辺地区は5.97%、前月比0.39ポイント下げました。自社ビルや郊外からの移転のほか、分室の開設や館内増床などの成約が見られ、同空室率が低下しました。北口地区は2.02%、前月比0.35ポイント上げました。コールセンターの分室閉鎖や郊外への移転に伴う解約の影響があり、同空室率が上昇しました。

【札幌ビジネス地区 空室率】



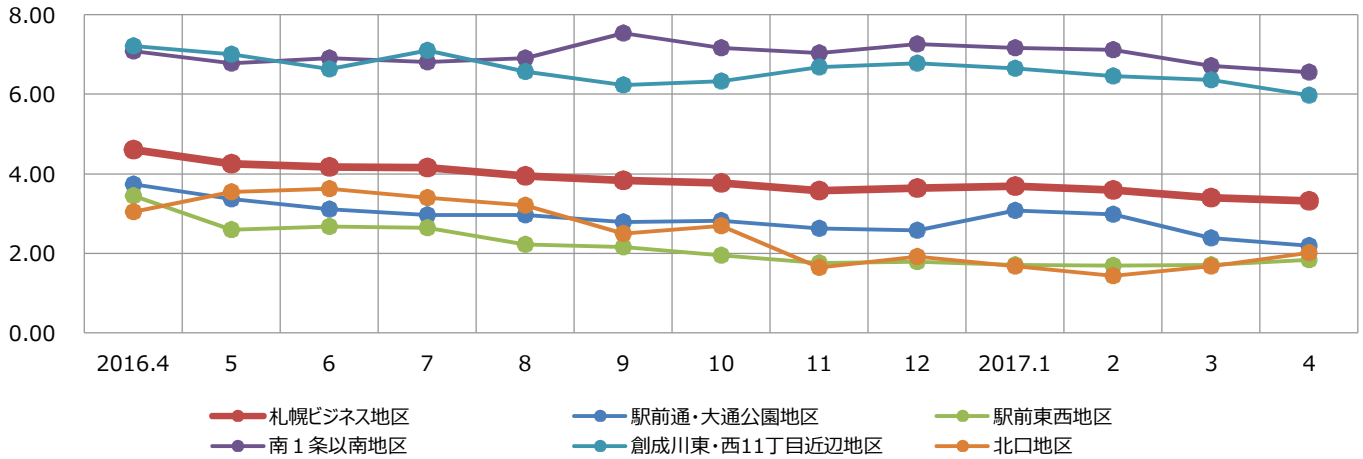
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年 同月比
平均	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
新築ビル	-	-	18.59	9.19	9.19	9.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-
既存ビル	4.61	4.25	4.16	4.15	3.93	3.83	3.77	3.57	3.64	3.72	3.62	3.41	3.34	▼ 0.07	▼ 1.27

(単位：%)

2017年5月 札幌ビジネス地区

地区別最新市況

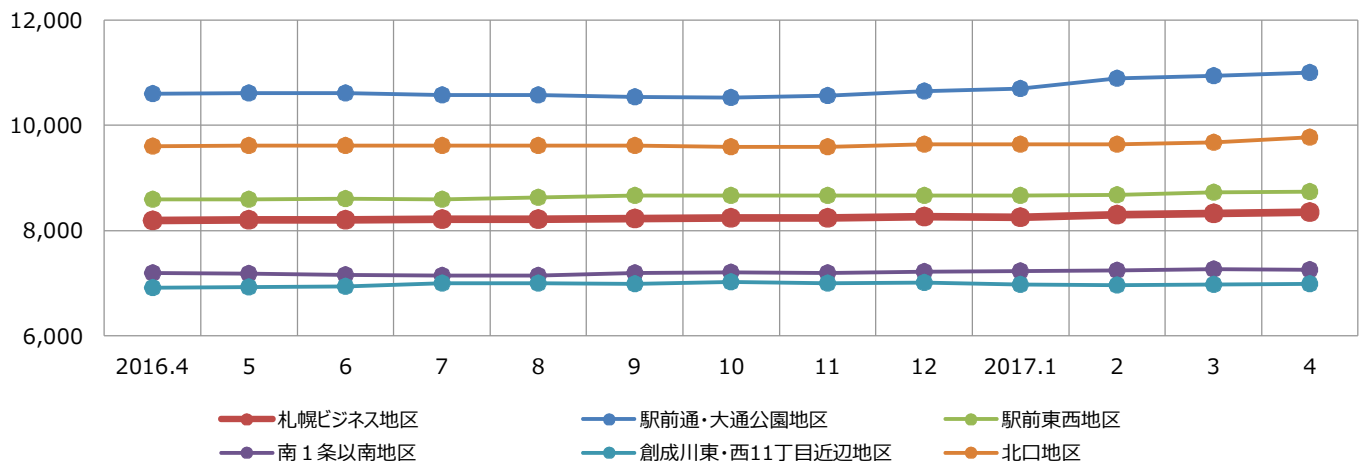
【札幌ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
駅前通・大通公園地区	3.73	3.36	3.11	2.97	2.96	2.78	2.82	2.63	2.58	3.08	2.98	2.39	2.19	▼ 0.20	▼ 1.54
駅前東西地区	3.45	2.59	2.67	2.64	2.23	2.16	1.95	1.76	1.78	1.70	1.69	1.71	1.83	▲ 0.12	▼ 1.62
南1条以南地区	7.08	6.78	6.90	6.81	6.90	7.54	7.17	7.04	7.26	7.16	7.11	6.72	6.55	▼ 0.17	▼ 0.53
創成川東・西11丁目近辺地区	7.21	7.00	6.64	7.10	6.57	6.23	6.33	6.68	6.78	6.65	6.46	6.36	5.97	▼ 0.39	▼ 1.24
北口地区	3.04	3.54	3.63	3.40	3.20	2.50	2.69	1.65	1.92	1.67	1.44	1.67	2.02	▲ 0.35	▼ 1.02

(単位：%)

【札幌ビジネス地区 平均賃料】



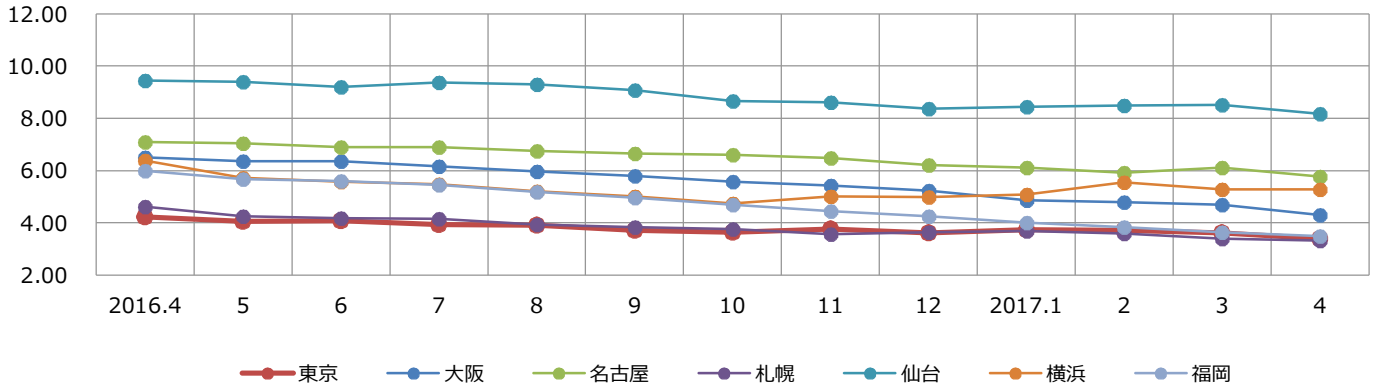
	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
駅前通・大通公園地区	10,601	10,611	10,611	10,579	10,579	10,536	10,534	10,566	10,647	10,701	10,893	10,939	11,001	▲ 62	▲ 400
駅前東西地区	8,599	8,595	8,603	8,589	8,635	8,664	8,665	8,665	8,663	8,663	8,674	8,733	8,746	▲ 13	▲ 147
南1条以南地区	7,199	7,182	7,162	7,147	7,147	7,198	7,212	7,195	7,215	7,230	7,247	7,262	7,260	▼ 2	▲ 61
創成川東・西11丁目近辺地区	6,911	6,925	6,943	6,999	6,997	6,990	7,022	7,003	7,013	6,970	6,965	6,974	6,992	▲ 18	▲ 81
北口地区	9,603	9,614	9,614	9,614	9,614	9,620	9,592	9,592	9,645	9,645	9,645	9,673	9,770	▲ 97	▲ 167

(単位：円/坪当たり)

2017年5月 全国ビジネス地区

最新市況

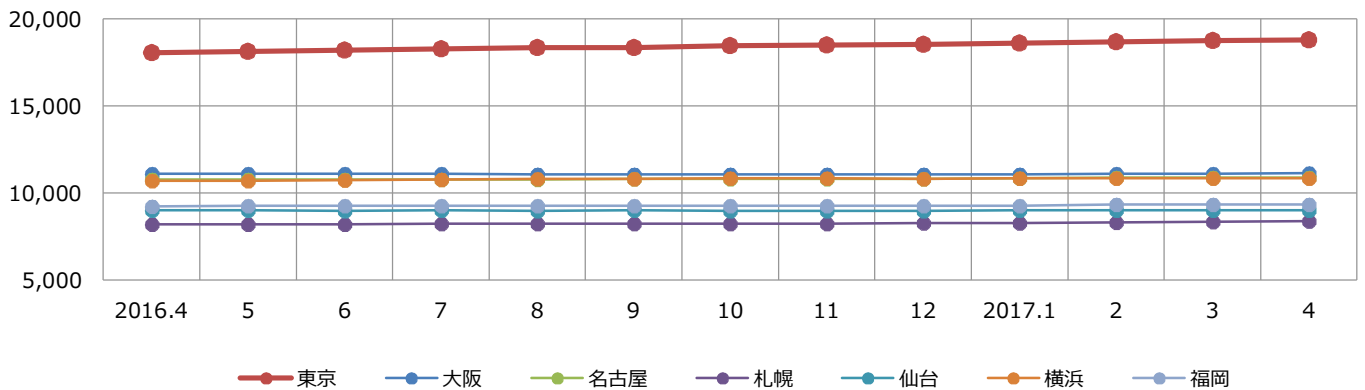
【全国ビジネス地区 平均空室率】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	4.23	4.05	4.07	3.94	3.90	3.70	3.64	3.75	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	▼ 0.21	▼ 0.84
大阪	6.51	6.35	6.36	6.17	5.97	5.79	5.57	5.42	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	▼ 0.38	▼ 2.21
名古屋	7.10	7.05	6.89	6.89	6.74	6.66	6.59	6.47	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	▼ 0.33	▼ 1.33
札幌	4.61	4.25	4.17	4.16	3.94	3.83	3.77	3.57	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	▼ 0.07	▼ 1.29
仙台	9.45	9.40	9.21	9.38	9.30	9.08	8.67	8.62	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	▼ 0.35	▼ 1.29
横浜	6.37	5.73	5.58	5.48	5.20	5.00	4.73	5.02	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	0.00	▼ 1.10
福岡	6.00	5.66	5.60	5.44	5.19	4.96	4.69	4.44	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	▼ 0.15	▼ 2.51

(単位：%)

【全国ビジネス地区 平均賃料】



	2016.4	5	6	7	8	9	10	11	12	2017.1	2	3	4	前月比	前年同月比
東京	18,061	18,107	18,179	18,271	18,322	18,336	18,435	18,476	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	▲ 44	▲ 713
大阪	11,095	11,089	11,086	11,080	11,075	11,061	11,061	11,055	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	▲ 17	▲ 29
名古屋	10,770	10,767	10,758	10,773	10,756	10,793	10,801	10,802	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	▲ 7	▲ 106
札幌	8,192	8,203	8,205	8,214	8,223	8,233	8,242	8,238	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	▲ 26	▲ 163
仙台	9,009	8,999	8,978	8,986	8,978	8,980	8,974	8,969	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	▲ 5	▼ 16
横浜	10,674	10,700	10,731	10,764	10,788	10,809	10,837	10,824	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	▼ 8	▲ 167
福岡	9,214	9,243	9,248	9,245	9,243	9,251	9,260	9,262	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	▲ 6	▲ 119

(単位：円/坪当たり)