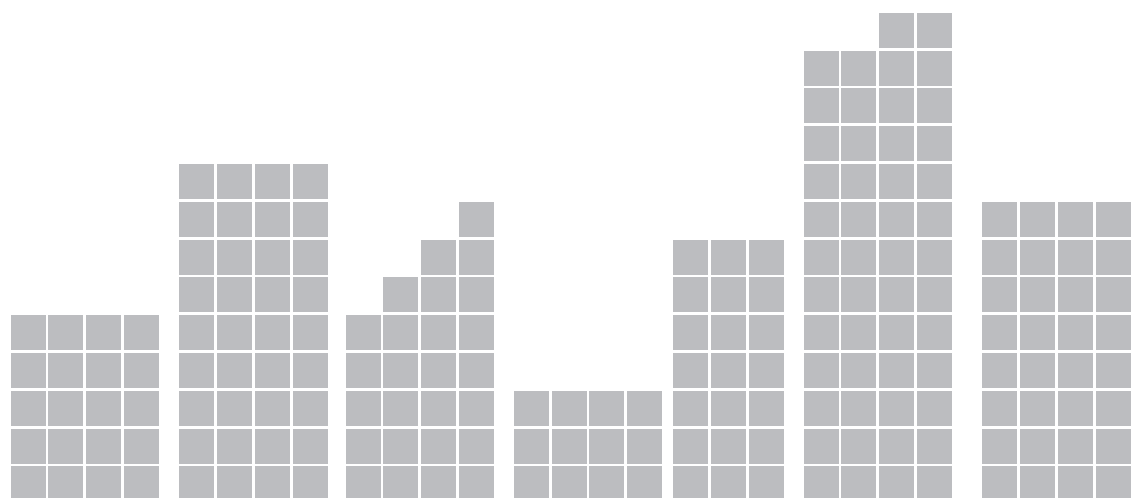


MIKI

三鬼オフィスレポート 札幌2014

OFFICE REPORT

SAPPORO 2014



## ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われまます。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

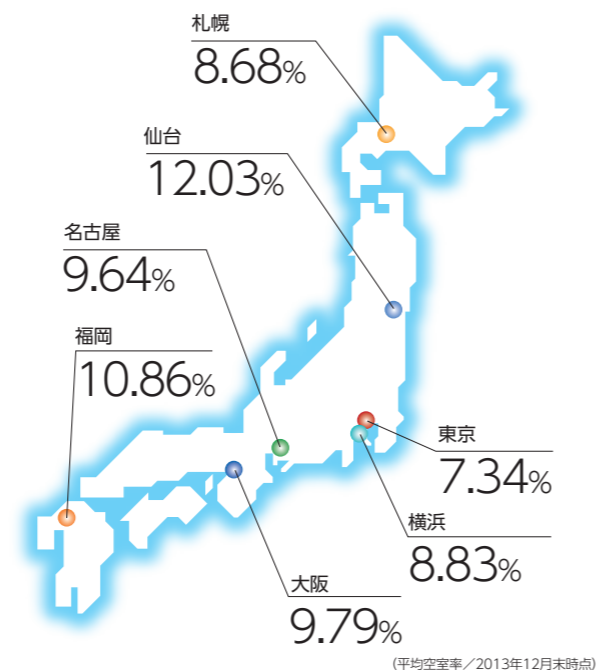
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2014 CONTENTS

ごあいさつ	1
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
札幌ビジネス地区 データの読み方	7
新築・竣工予定ビルMAP	9
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区①	11
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区②	13
地区別データ 駅前通・大通公園地区	15
駅前東西地区	17
南1条以南地区	19
創成川東・西11丁目近辺地区	21
北口地区	23
主な取引先／会社概要	25

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国ビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。当社では、全国主要都市のオフィス市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせてご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場の下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M.T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場の下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

## 札幌 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、今後の募集動向が注目されています。(H.I)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で出始めたことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(S.M)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビルからの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

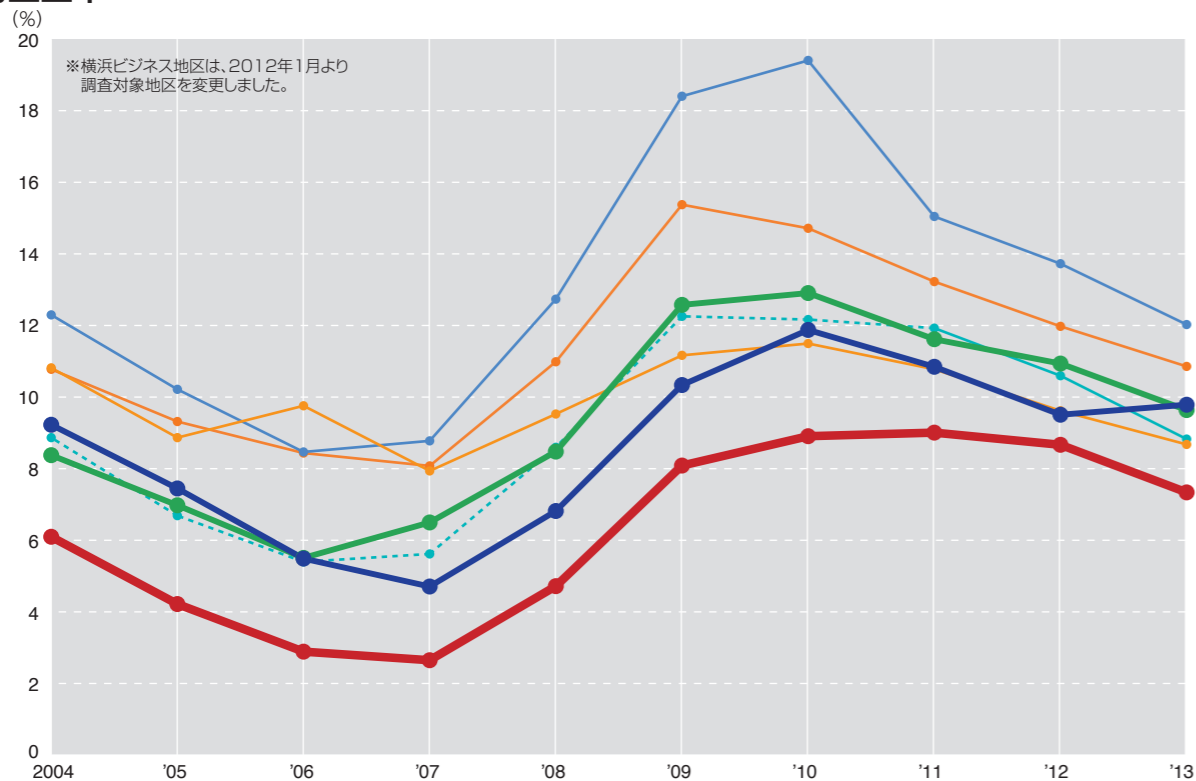
## 調査対象について

各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。  
※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まれておりません。

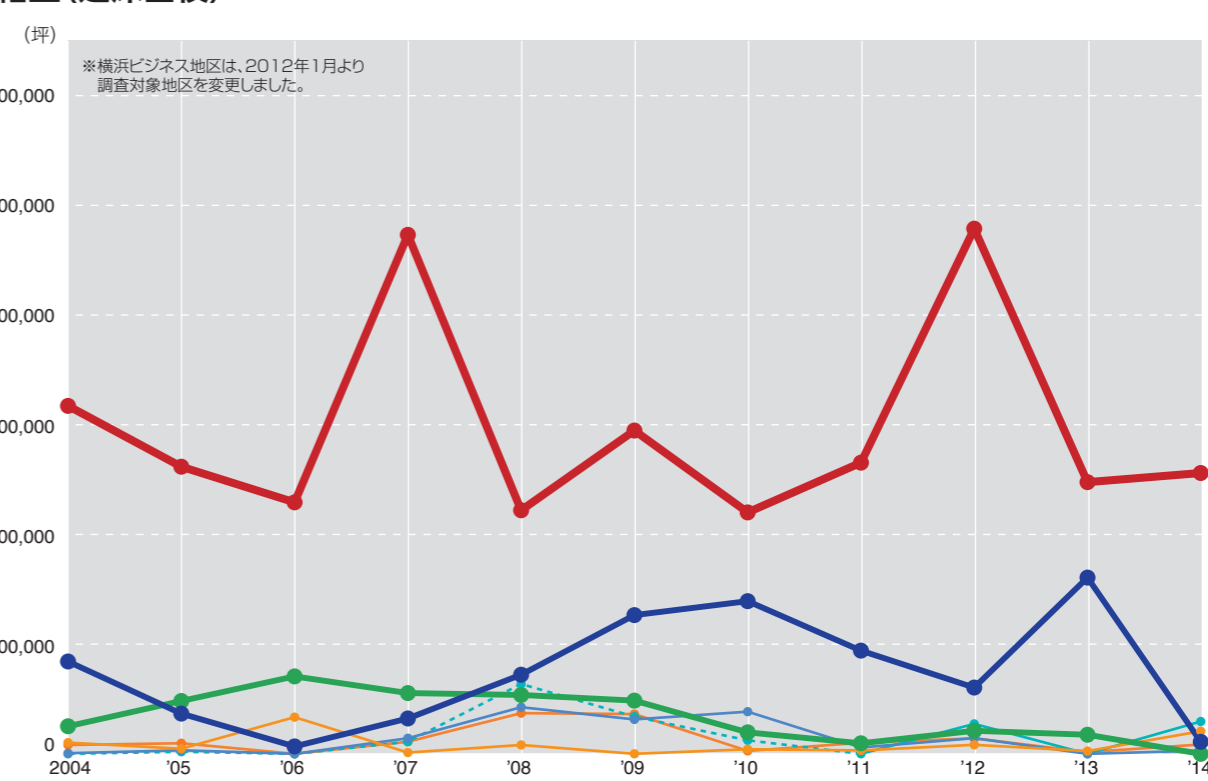
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／485棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／429棟
- (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／585棟

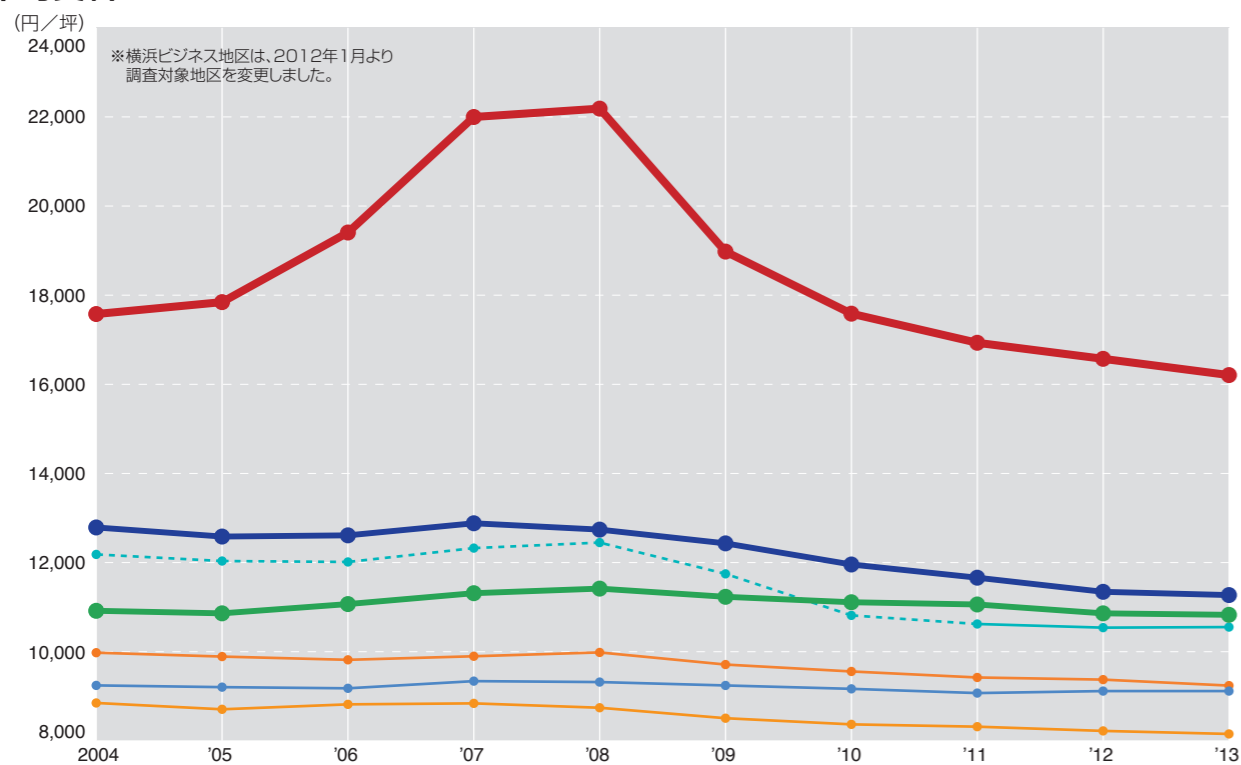
## 平均空室率



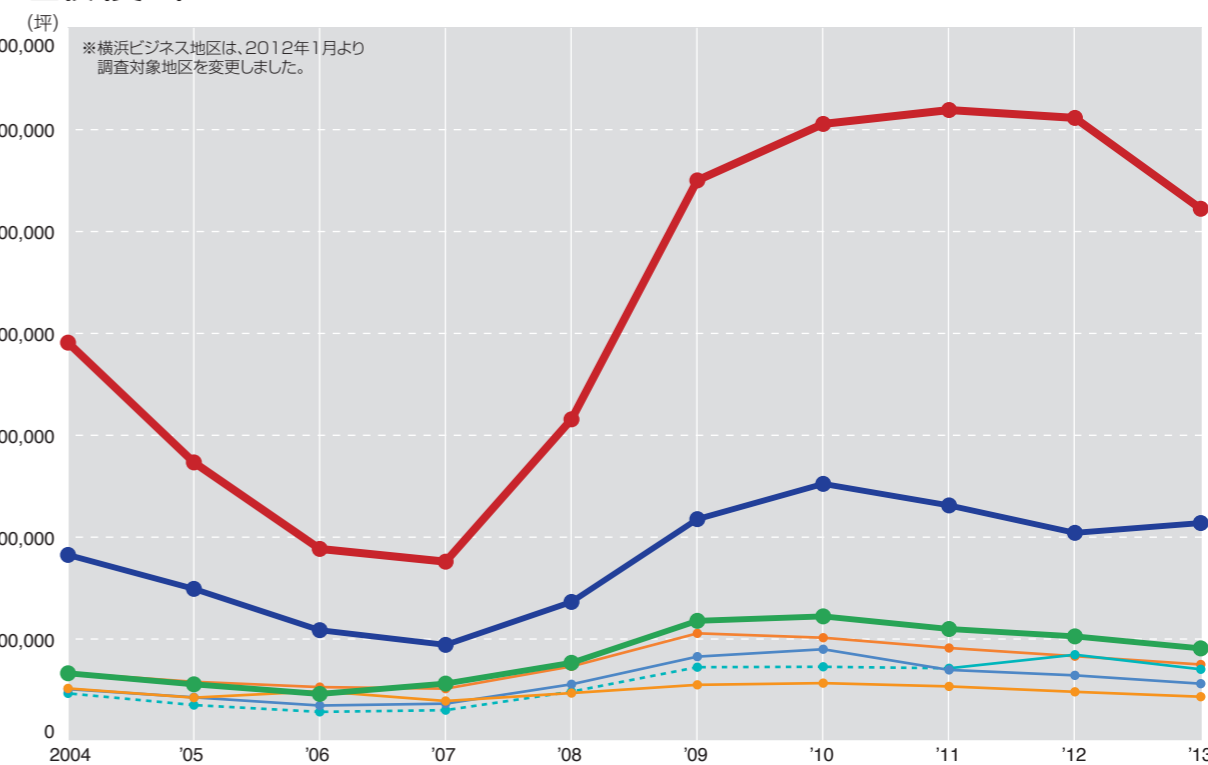
## 供給量(延床面積)



## 平均賃料



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

**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。

**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）

**調査対象** ■札幌ビジネス地区にある延床面積が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。

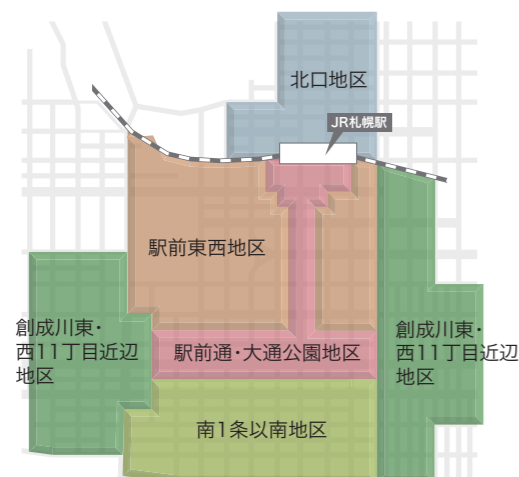
**調査対象ビル数** ■延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビルは**406棟**。  
（新築ビル**1棟**、既存ビル**405棟**）

**調査時期** ■各年12月末の時点

**項目の見方** ■延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。  
■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%

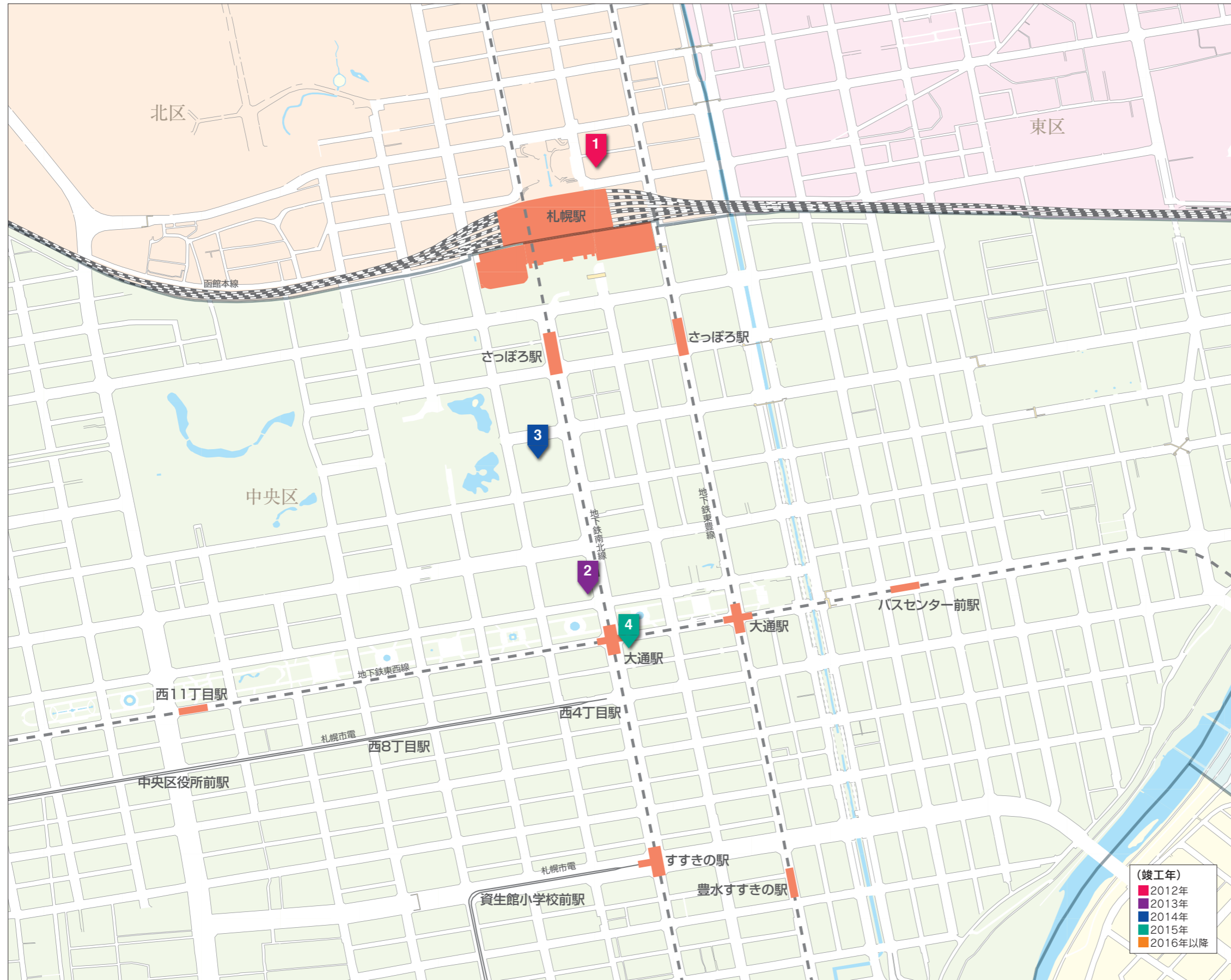
- 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2013年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2004年～2012年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2014年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2013年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2011年10月撮影

# 新築・竣工予定ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 札幌北ビル**  
2012年3月竣工／延床面積：約8,221坪／地上14階・地下2階
- 2 札幌大通西4ビル**  
2013年4月竣工／延床面積：約2,518坪／地上12階・地下2階
- 3 (仮称)札幌三井JPビルディング**  
2014年8月竣工／延床面積：約20,570坪／地上20階・地下3階
- 4 明治安田生命札幌大通ビル**  
2015年1月竣工／延床面積：約2,504坪／地上14階・地下1階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

(2014年2月時点)

# 札幌ビジネス地区①

## 2013年の動向

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。同空室率は新規供給や大型空室の募集開始、大型解約の影響により一時的に上昇したものの、館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、おおむね改善傾向となり、2013年9月には(2008年9月以来)5年ぶりに8%台へと改善しました。2013年の新規供給は1棟のみとなり、同ビルは募集面積を残しているものの、テナント企業からの引き合いはあることから、これから成約が進みそうです。既存ビルについては、割安感のある好条件のビルを中心に成約が進みました。このため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円。前年同月比0.83%(68円)下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べてやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。(H.I)

### <平均空室率の推移と動向>

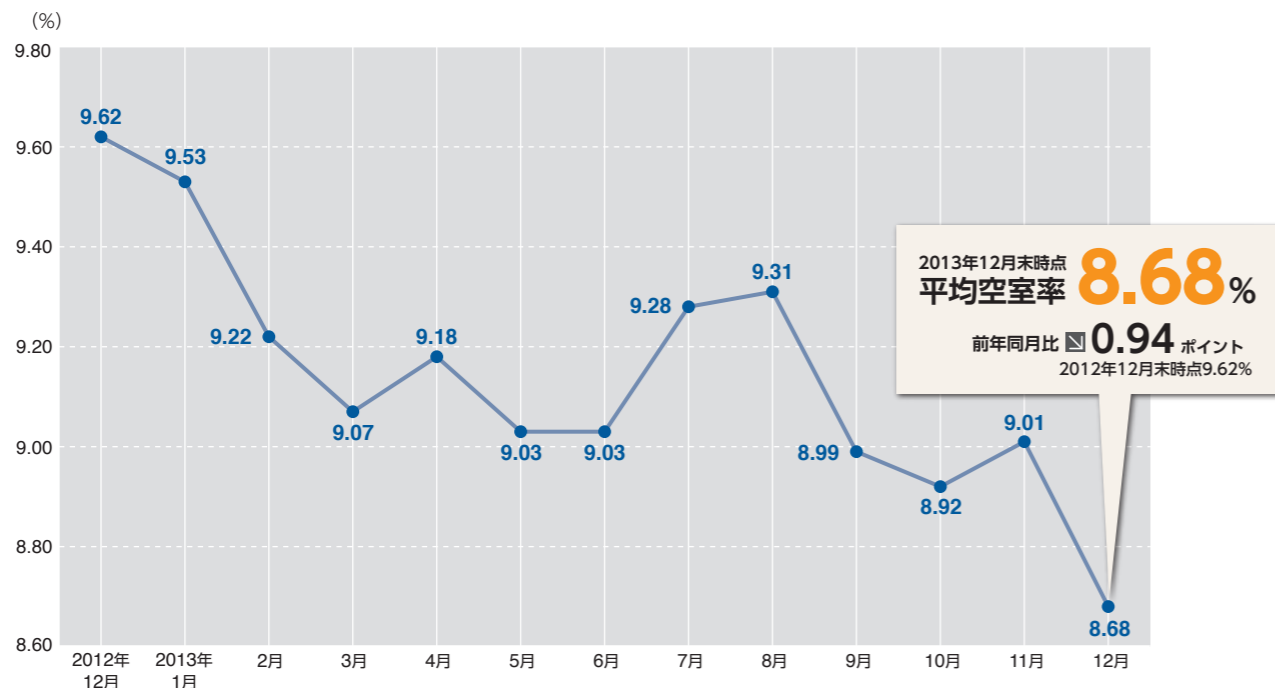
- ▼1月/9.53%、前月比0.09ポイント低下。テナント企業の動きは少なかったが、郊外からの借り換えや拡張移転、館内増床の動きが見られた。平均空室率は10カ月連続で低下した。平均賃料は8,251円、前月比0.34%(28円)上昇した。
- ▼2月/9.22%、前月比0.31ポイント低下。IT関連企業やコールセンターの大型成約の動きが見られた。2012年3月に北口地区に竣工した「札幌北ビル(延床面積約8,221坪)」が館内増床により満室となった。平均賃料は8,253円、前月比0.02%(2円)上昇した。
- ▼3月/9.07%、前月比0.15ポイント低下。自社ビルからの借り換えに伴う大型成約のほか、教室や店舗などの中小規模の動きが多く見られた。解約の影響も小さく、平均空室率は12カ月連続で低下した。平均賃料は8,235円、前月比0.22%(18円)下落した。
- ▼4月/9.18%、前月比0.11ポイント上昇。札幌ビジネス地区内で2013年唯一の新築ビルとなる「札幌大通西4ビル(延床面積約2,518坪)」が竣工。この影響により、平均空室率が13カ月ぶりに上昇した。平均賃料は8,232円、前月比0.04%(3円)下落した。
- ▼5月/9.03%、前月比0.15ポイント低下。コールセンターの館内増床に伴う大型成約が見られた。また、解約の動きがいずれも小規模だったことから、平均空室率は再び低下した。平均賃料は8,228円、前月比0.05%(4円)下落した。
- ▼6月/9.03%、前月比横ばいで推移。中小規模の成約は多く見られたが、オフィス縮小に伴う大型解約の影響があったため、この1カ月間の空室面積の増減に大きな変化が見られなかった。平均賃料は8,222円、前月比0.07%(6円)下落した。2013年前半も平均賃料の小幅な下落が続いた。

- ▼7月/9.28%、前月比0.25ポイント上昇。館内増床や新規需要に伴う中小規模の成約は見られたが、大型空室の募集開始の動きがあり、ビジネス地区全体の空室面積は約1千1百坪増加した。平均賃料は8,210円、前月比0.15%(12円)下落した。
- ▼8月/9.31%、前月比0.03ポイント上昇。成約・解約ともにテナント企業の動きが少なく、オフィスビル市場が低調に推移する中、館内縮小に伴う大型解約の影響があり、平均空室率は2カ月連続の上昇となった。平均賃料は8,198円、前月比0.15%(12円)下落した。
- ▼9月/8.99%、前月比0.32ポイント低下。郊外からビジネス地区内へ移転するテナント企業の動きが多く見られた。ソフトオフィスの大型成約もあり、平均空室率は2008年9月以来、5年ぶりに8%台に改善した。平均賃料は8,188円、前月比0.12%(10円)下落した。
- ▼10月/8.92%、前月比0.07ポイント低下。テナント企業の動きが少なく、オフィスビル市場はやや低調。ただ、オフィス縮小の動きが弱まっているため、解約の影響は小さくなっている。小規模の館内増床や新規需要があり、平均空室率は小幅に低下した。平均賃料は8,178円、前月比0.12%(10円)下落した。
- ▼11月/9.01%、前月比0.09ポイント上昇。中小規模の館内増床や新規需要が続き、大型成約の動きも見られたが、テナント企業の移転需要が伸びず、平均空室率は再び9%台に上昇した。平均賃料は8,160円、前月比0.22%(18円)下落した。
- ▼12月/8.68%、前月比0.33ポイント低下。自社ビルからの借り換え移転や拡張による大型成約の動きが見られた。解約の影響も少なかったため、ビジネス地区全体の空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は8,155円、前月比0.06%(5円)下落した。2013年後半は前半に比べ平均賃料の下げ幅がわずかに大きくなった。

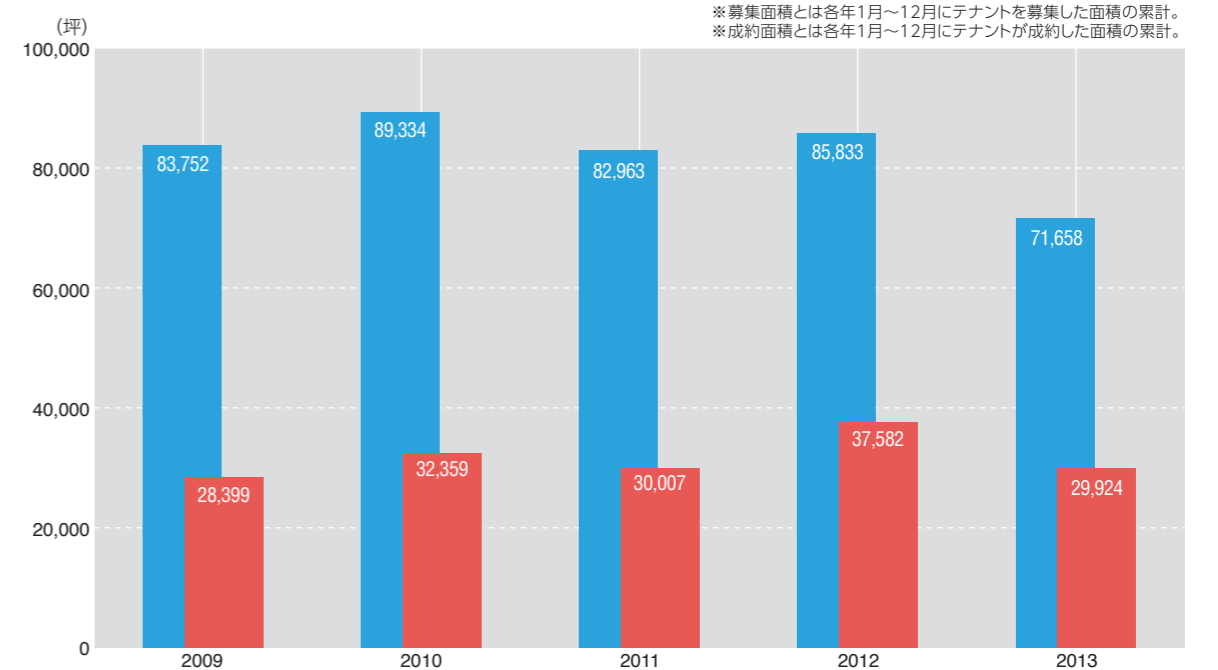
## 今後の状況

札幌ビジネス地区の2014年の新規供給は、駅前通・大通公園地区で8月に竣工を予定している「(仮称)札幌三井JPビルディング(延床面積約20,570坪)」1棟のみです。同ビルにはすでに引き合いが進んでいるため、高稼働での竣工が見込まれています。札幌ビジネス地区で延床面積2万坪を超える大規模ビルの供給は2006年9月に竣工した「日本生命札幌ビル(延床面積約27,873坪)」以来となることから、募集動向が注目されるとともに、同ビルへの移転に伴う二次空室の発生による一時的な平均空室率の上昇が懸念されます。ただ、札幌ビジネス地区内では大型空室の在庫が減少しているため、これらのビルへの引き合いは多いと思われます。賃料相場については、2012年に比べ下落幅が縮小し、今後も大幅な下落は見込まれていないものの、割安感のあるビルへの引き合いが多いことから、おおむね横ばいで推移しそうです。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が続き、市場の改善が進むことを期待しています。(H.I)

平均空室率(月次) —●— 平均

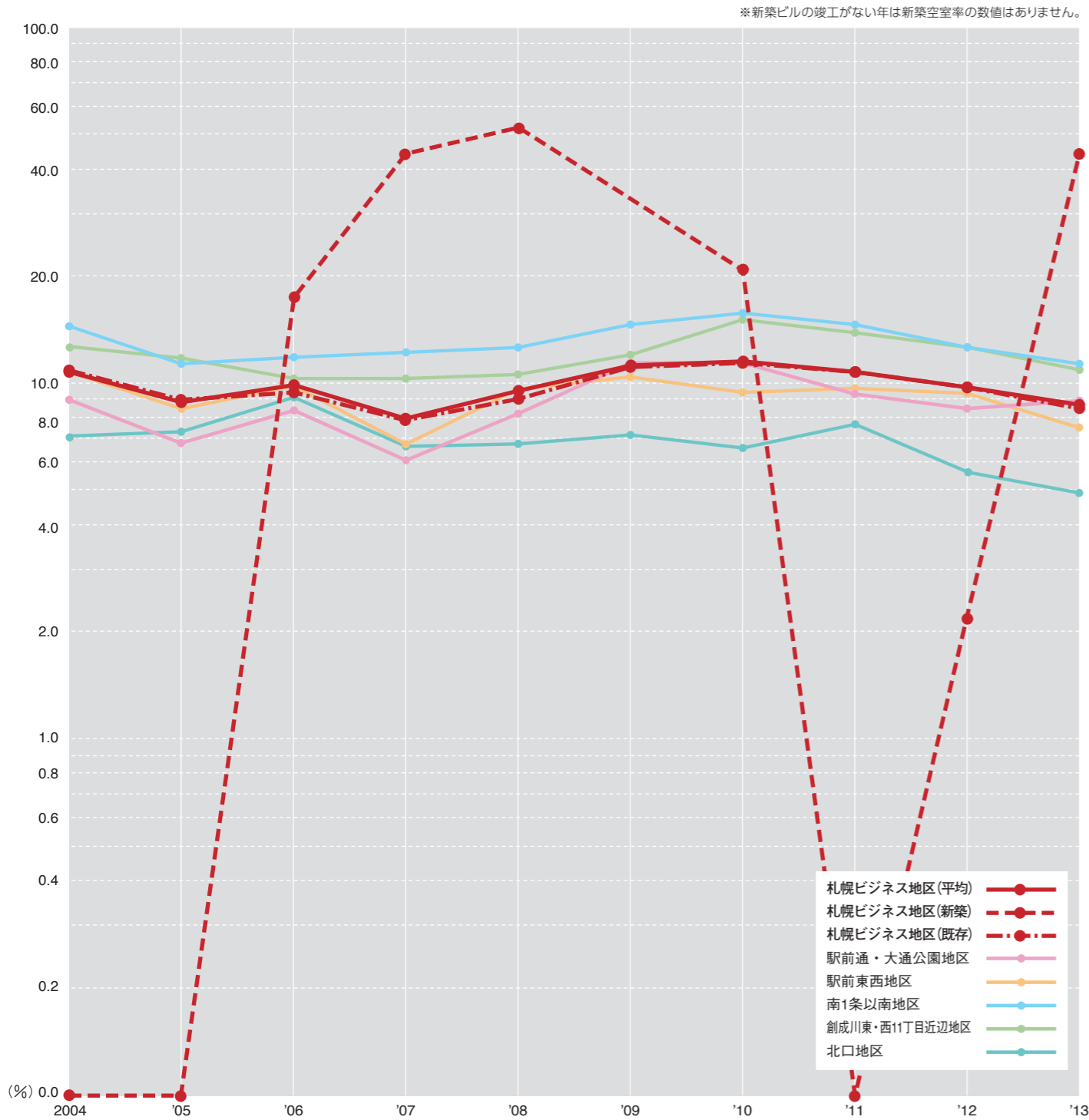


募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積



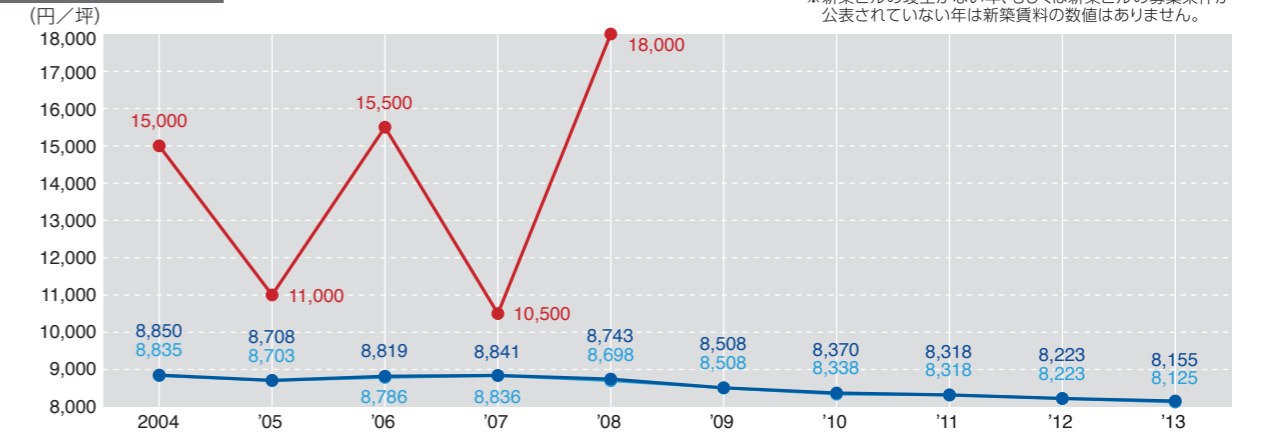
# 札幌ビジネス地区②

## 空室率

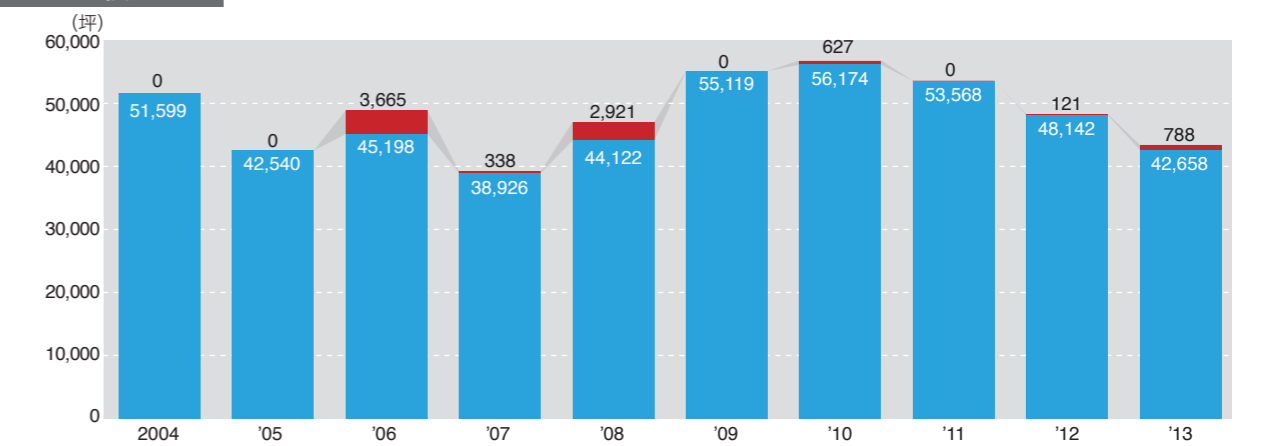


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	681,188	685,072	718,504	708,575	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773
貸室面積(坪)	476,824	479,619	500,821	494,366	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367
空室面積(坪)	51,599	42,540	48,863	39,264	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446
空室率/平均(%)	10.82	8.87	9.76	7.94	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68
空室率/新築(%)	0.00	0.00	17.29	44.53	52.72	—	20.50	0.00	2.18	44.70
空室率/既存(%)	10.98	8.93	9.42	7.89	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56
空室のあるビル比率(%)	74.26	69.04	66.99	72.13	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18

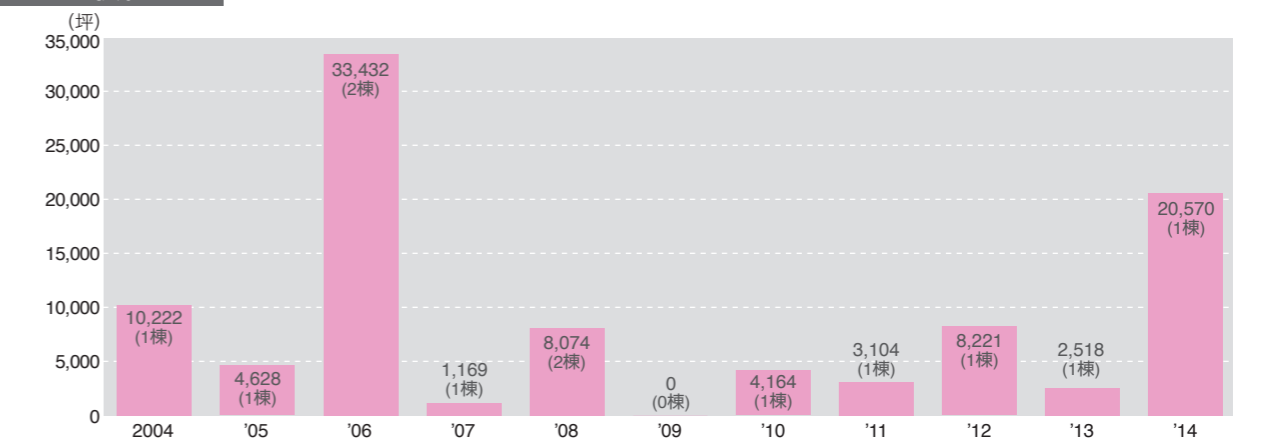
## 平均賃料



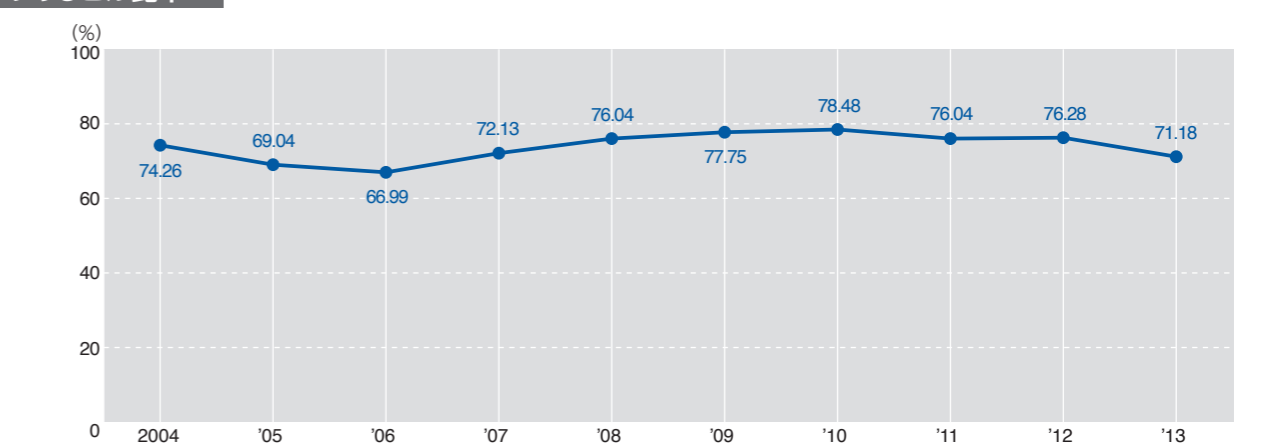
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率



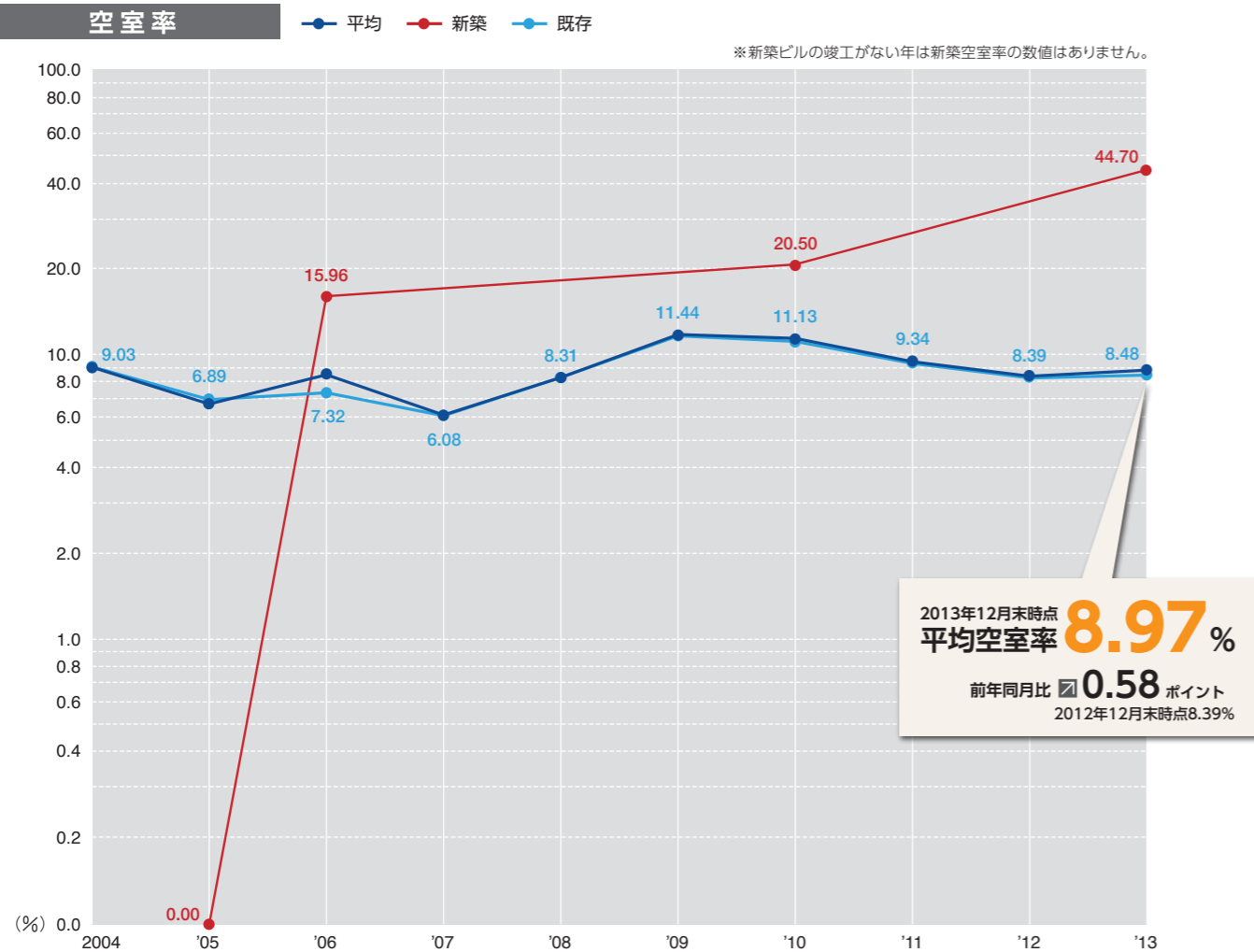


# 駅前通・大通公園地区

## 2013年の動向 および今後の状況

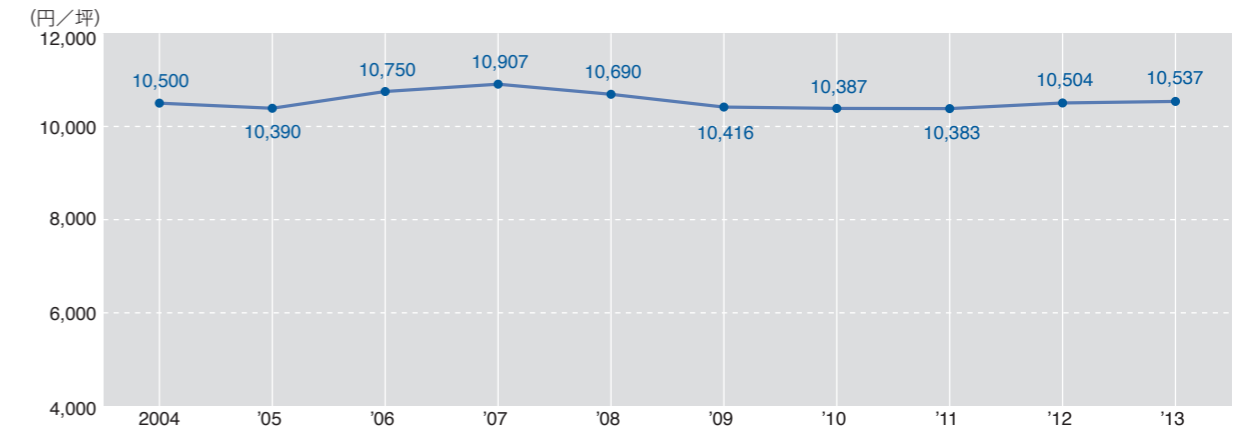
駅前通・大通公園地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.97%。前年同月比0.58ポイント上昇しました。2013年は1月～5月にかけて解約の影響が少なく、館内増床や中小規模の新規進出などの動きが見られたため、平均空室率は7%台で推移しました。6月～12月はコスト削減に伴う他地区への移転のほか、館内縮小や統合による大型解約の動きが見られたことから、平均空室率が上昇し8%～9%台で推移しました。4月に竣工した新築ビルが募集面積を残していることもあり、当地区の空室面積はこの1年間で約8百坪増加しました。12月末時点の平均賃料は10,537円。前年同月比0.31% (33円) 上げました。入居が進んだビルの一部で募集賃料を見直す動きが見られるものの、割安感のあるビルへの引き合いが多いことから、今後も条件面での柔軟な対応が成約の決め手になりそうです。2014年の新規供給は札幌ビジネス地区内で唯一の供給となる「(仮称)札幌三井JPビルディング(延床面積約20,570坪)」が8月に竣工する予定です。大型空室在庫に品薄感がある中で大型供給ということもあり、同ビルの募集動向が注目されるとともに、札幌ビジネス地区全体のオフィスビル市場の活性化に繋がることが期待されています。(K.K)

### 空室率

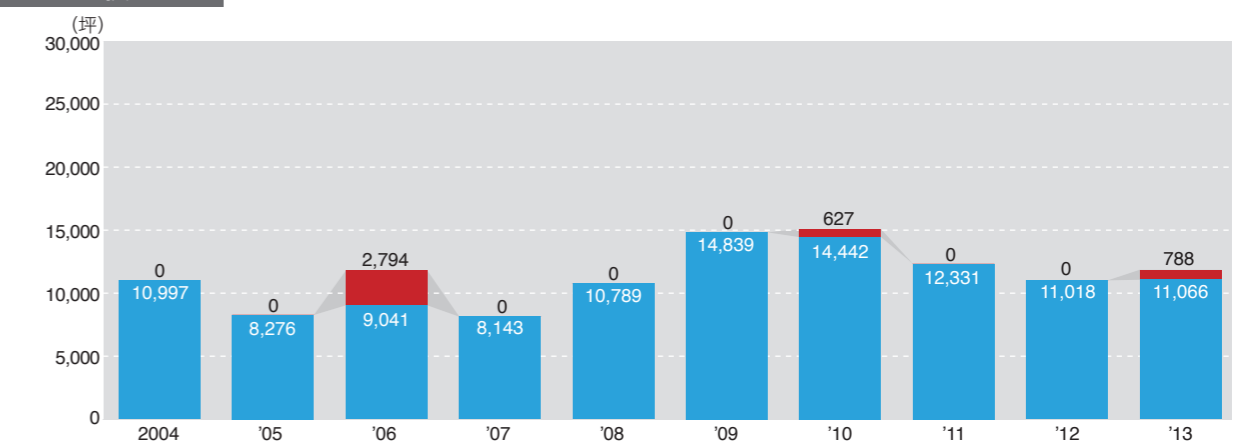


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	179,077	181,408	209,281	198,183	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022
貸室面積(坪)	121,789	123,539	141,046	133,832	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225
空室面積(坪)	10,997	8,276	11,835	8,143	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854
空室率/平均(%)	9.03	6.70	8.39	6.08	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97
空室のあるビル比率(%)	74.63	63.64	65.67	75.76	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54

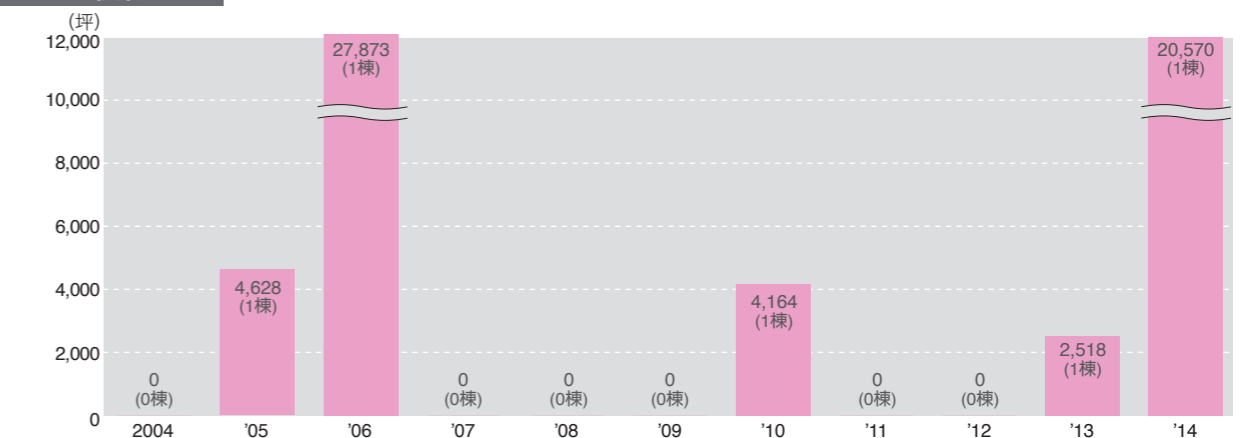
### 平均賃料



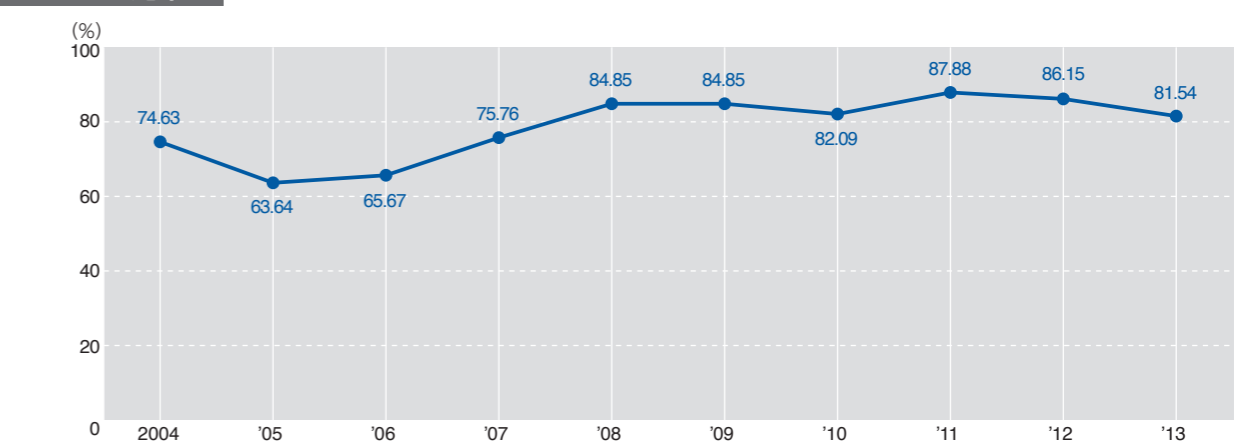
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



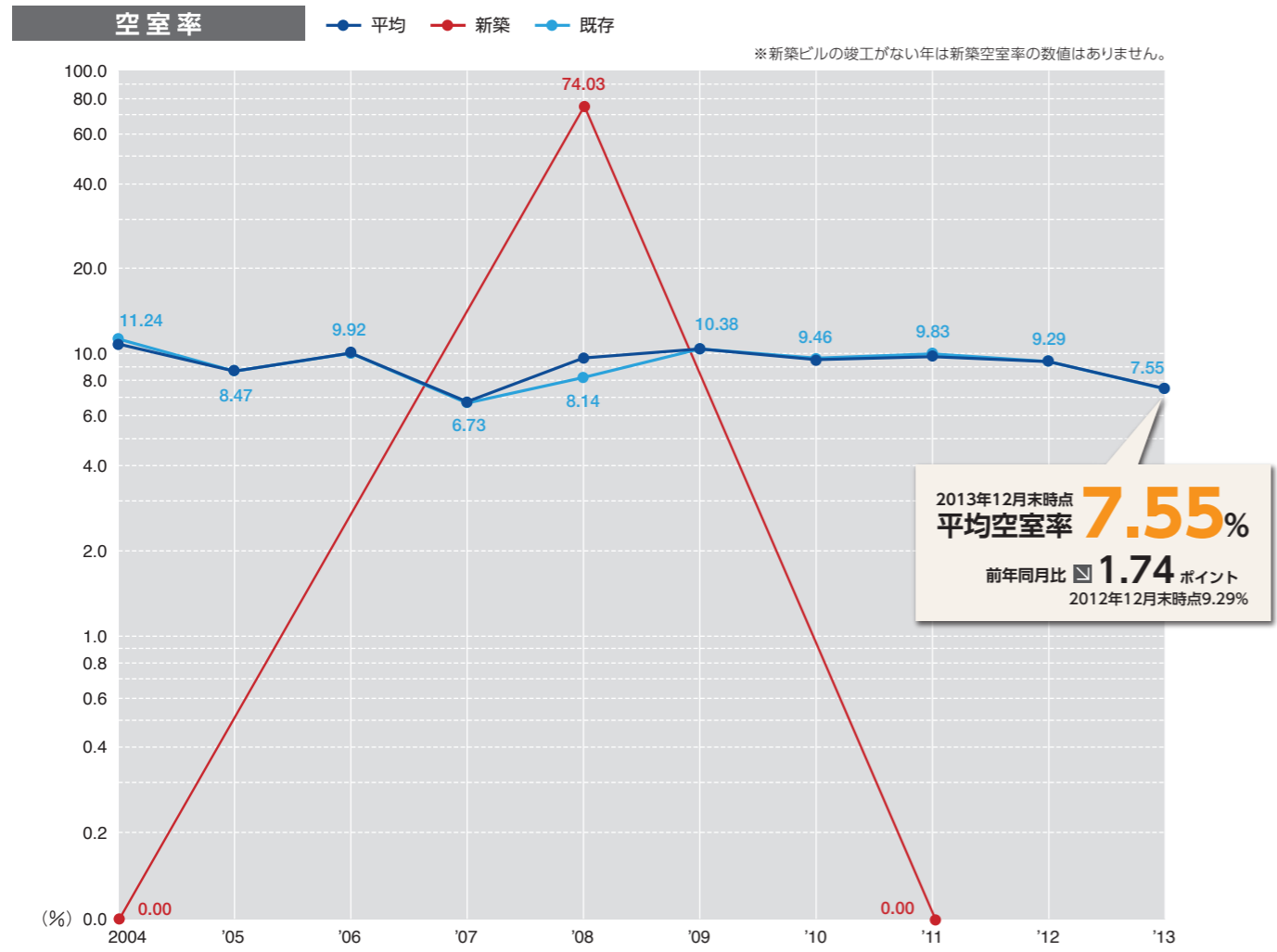
### 空室のあるビル比率



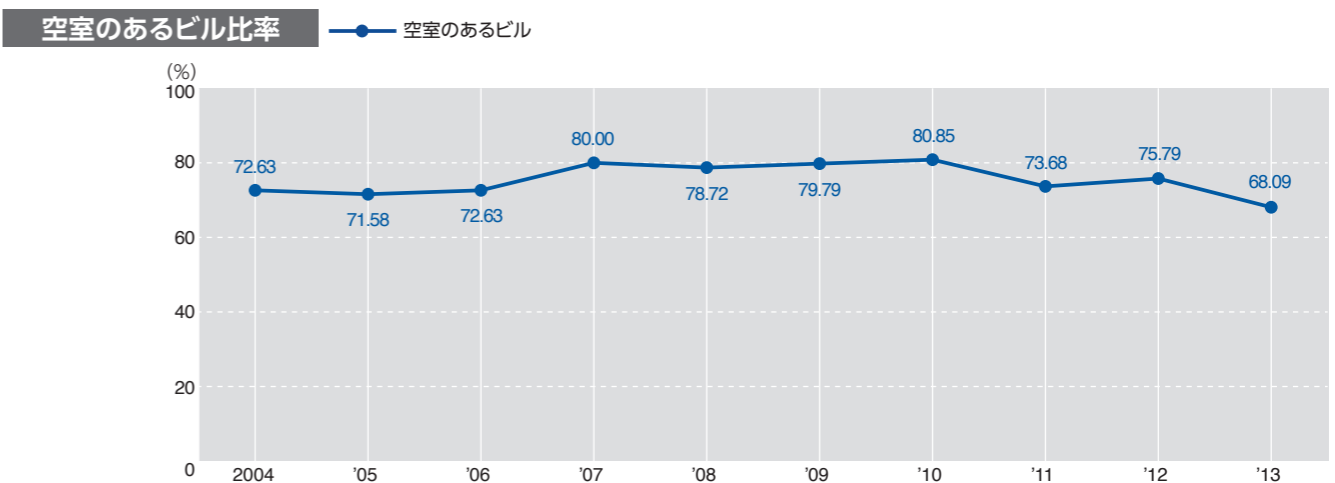
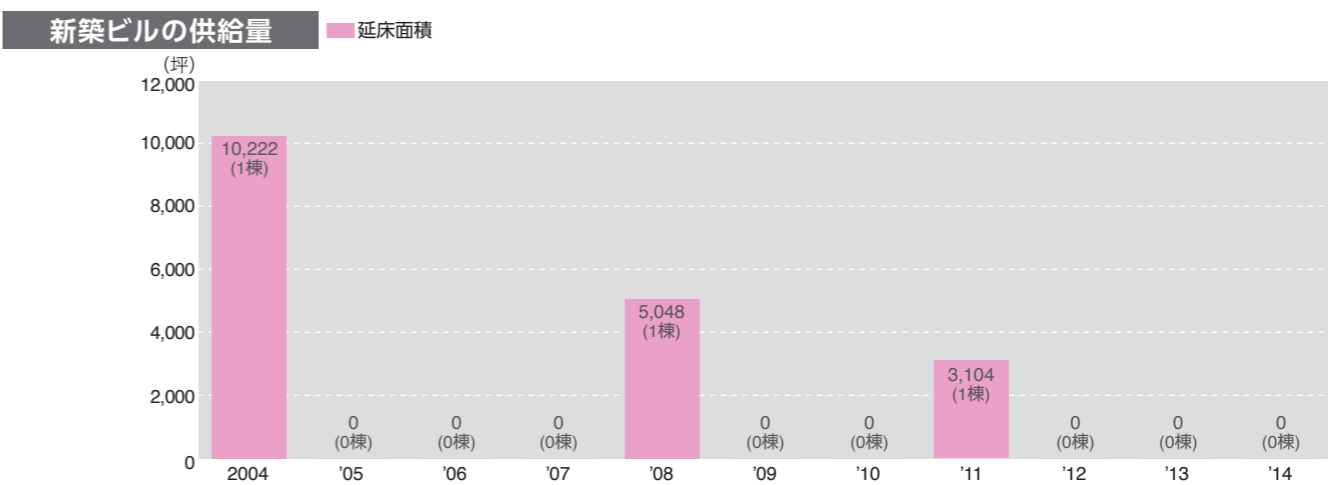
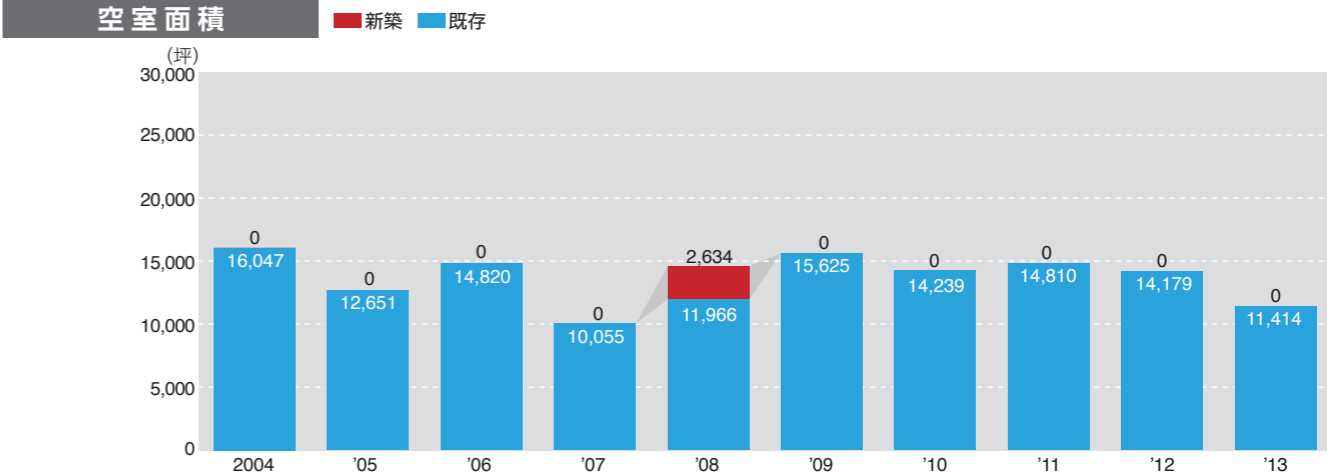
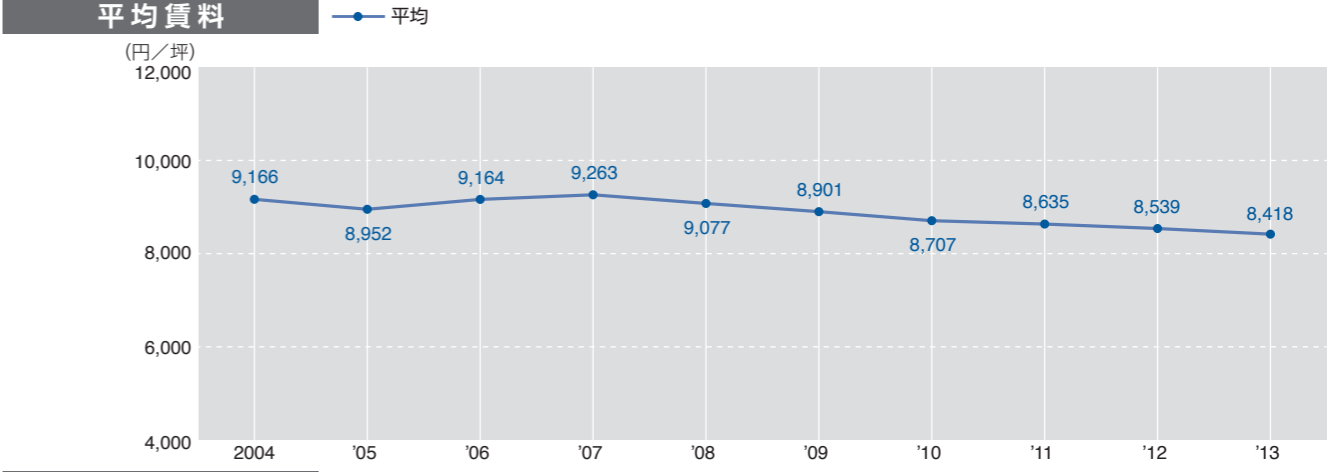
# 駅前東西地区

## 2013年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.55%。前年同月比1.74ポイント低下し、同空室率は2008年9月以来の7%台に改善しました。2013年は年間を通して解約の動きが少ない中、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移しました。7月は大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が9%台に上昇したものの、コールセンターなどの館内増床や他地区からの借り換え需要、中小規模の新規進出などの動きが続いたことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間に約2千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,418円。前年同月比1.42%（121円）下げました。空室在庫の解消は進んだものの、賃料相場の改善には至らず、同賃料は横ばいもしくは小幅な下落傾向が続きました。当地区では2014年も新規供給の予定はありませんが、他地区の新規供給に伴う大型二次空室の発生が見込まれています。賃料相場には比較的割安感があることから、大型テナントからの引き合いや相談が多く見られそうです。テナント企業の移転需要が増え、オフィスビル市場の改善が進むことを願っています。(Y.H)



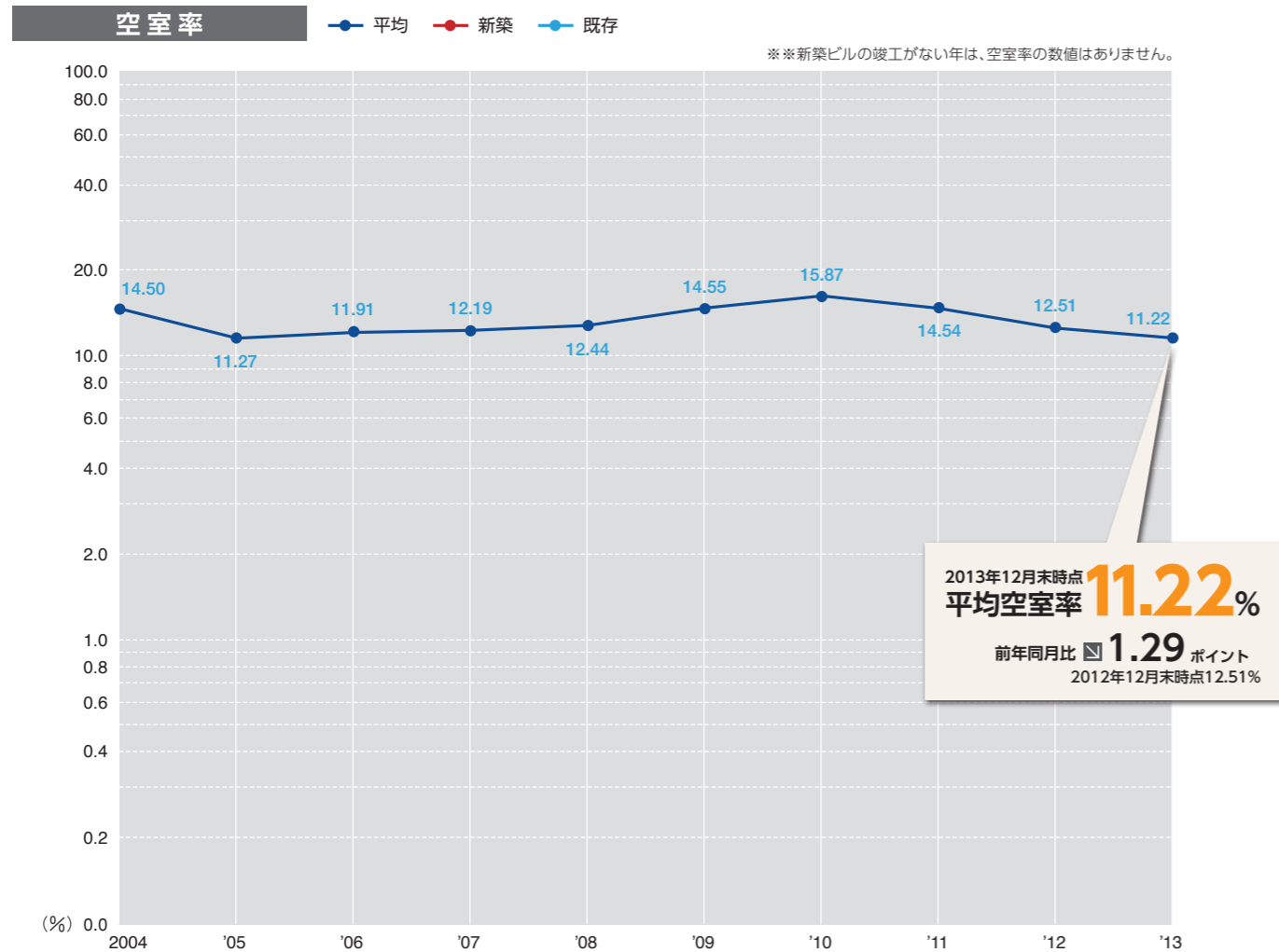
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	218,143	217,803	217,803	217,803	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796
貸室面積(坪)	149,563	149,375	149,375	149,375	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249
空室面積(坪)	16,047	12,651	14,820	10,055	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414
空室率/平均(%)	10.73	8.47	9.92	6.73	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55
空室のあるビル比率(%)	72.63	71.58	72.63	80.00	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09



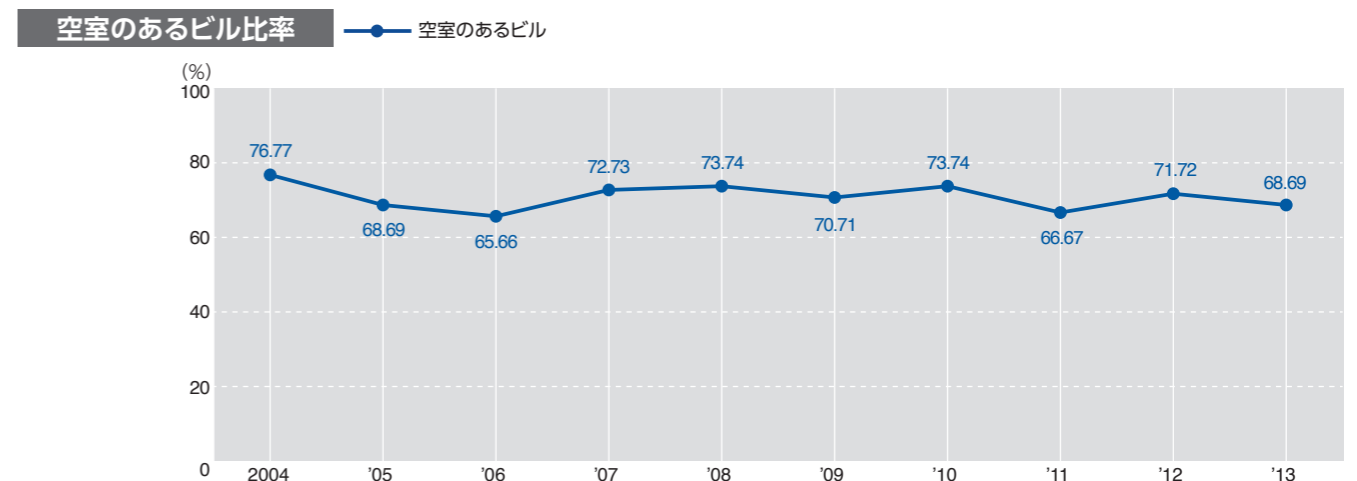
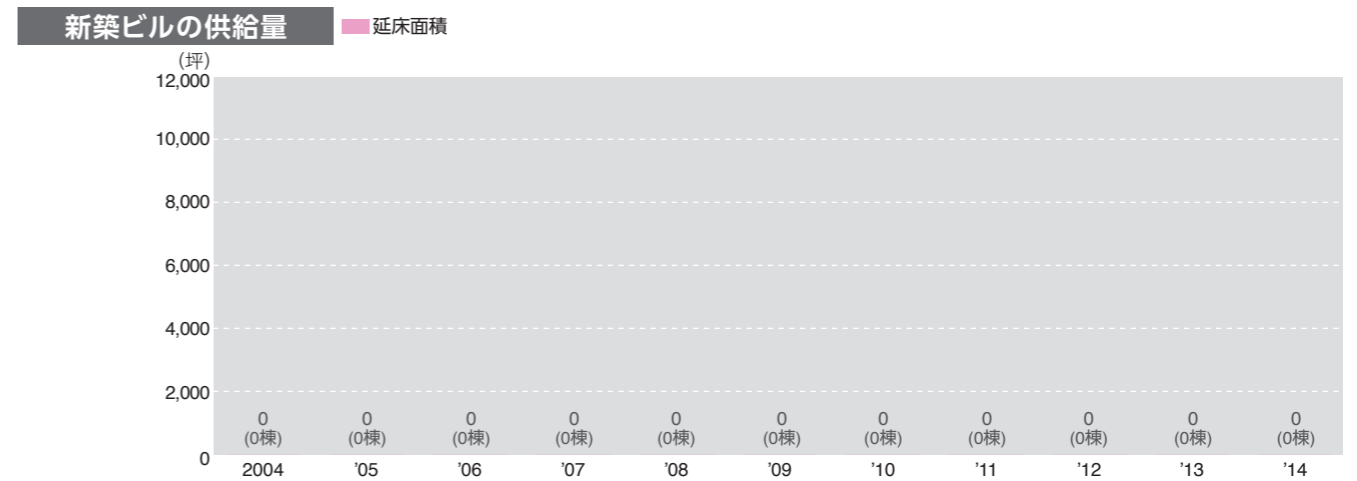
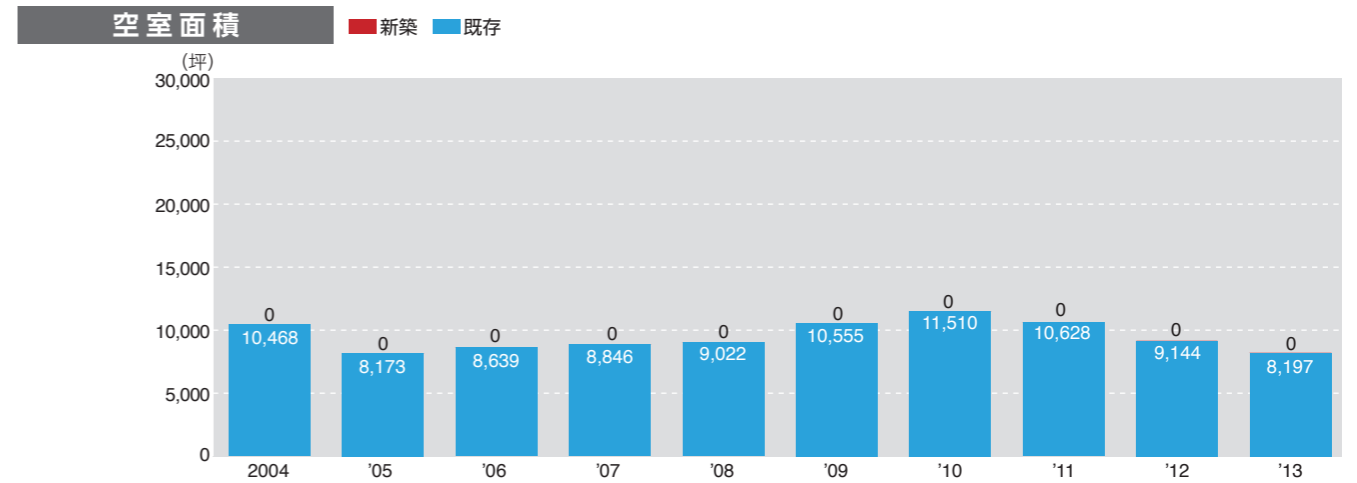
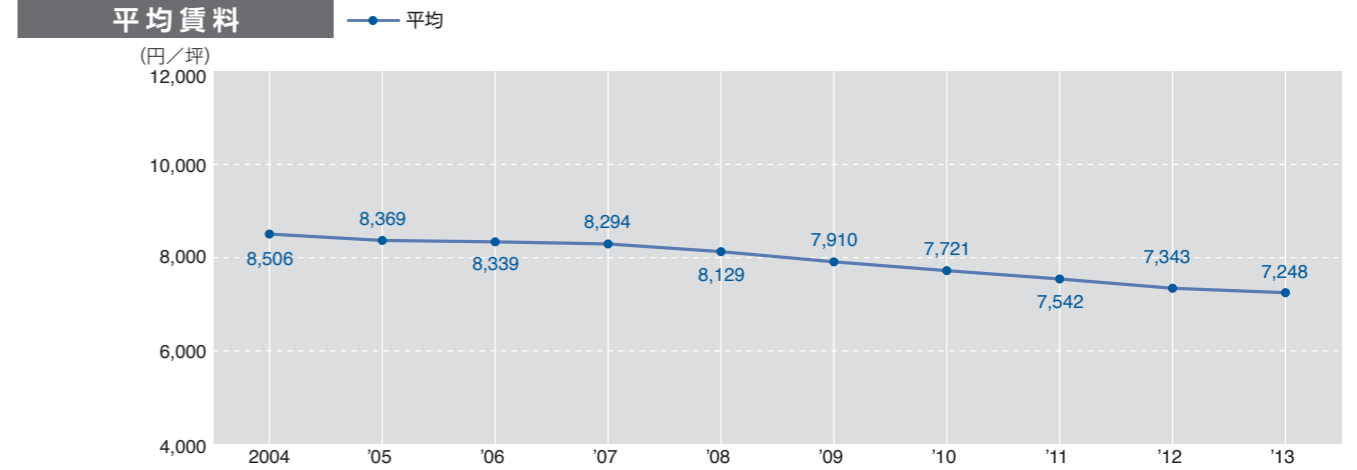
# 南1条以南地区

## 2013年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2013年12月末時点の平均空室率は11.22%。前年同月比1.29ポイント低下しました。同空室率は一進一退の状況で推移していたものの、2013年9月に4年8カ月(2009年1月以来)ぶりに11%台に改善しました。2013年の主な移転動向を見ると、割安感のあるビルにオフィス需要があったほか、ソフトオフィスなど商業系テナントの動きが多く見られました。中小規模の需要が主流となっている中、9月に見られた物販店舗の大型成約が大きな話題となりました。撤退や館内縮小などはあるものの、大型解約の動きがほとんどないこともあり、南1条以南地区の空室面積はこの1年間で約9百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は7,248円。前年同月比1.29%(95円)下げました。テナントの需要はおおむね堅調にあり、空室在庫の解消は徐々に進んでいるものの、他地区に比べて平均空室率は高い状況にあるため、賃料相場は弱含みで推移しました。当地区では2014年も新規供給の予定はありません。また、テナント企業の需要も他地区に比べて少ないことから、市場の動きに大きな変化はなく、平均空室率、賃料相場ともに横ばいで推移するとの見方が多いようです。(T.F)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	97,696	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952
貸室面積(坪)	72,210	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086
空室面積(坪)	10,468	8,173	8,639	8,846	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197
空室率/平均(%)	14.50	11.27	11.91	12.19	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22
空室のあるビル比率(%)	76.77	68.69	65.66	72.73	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69

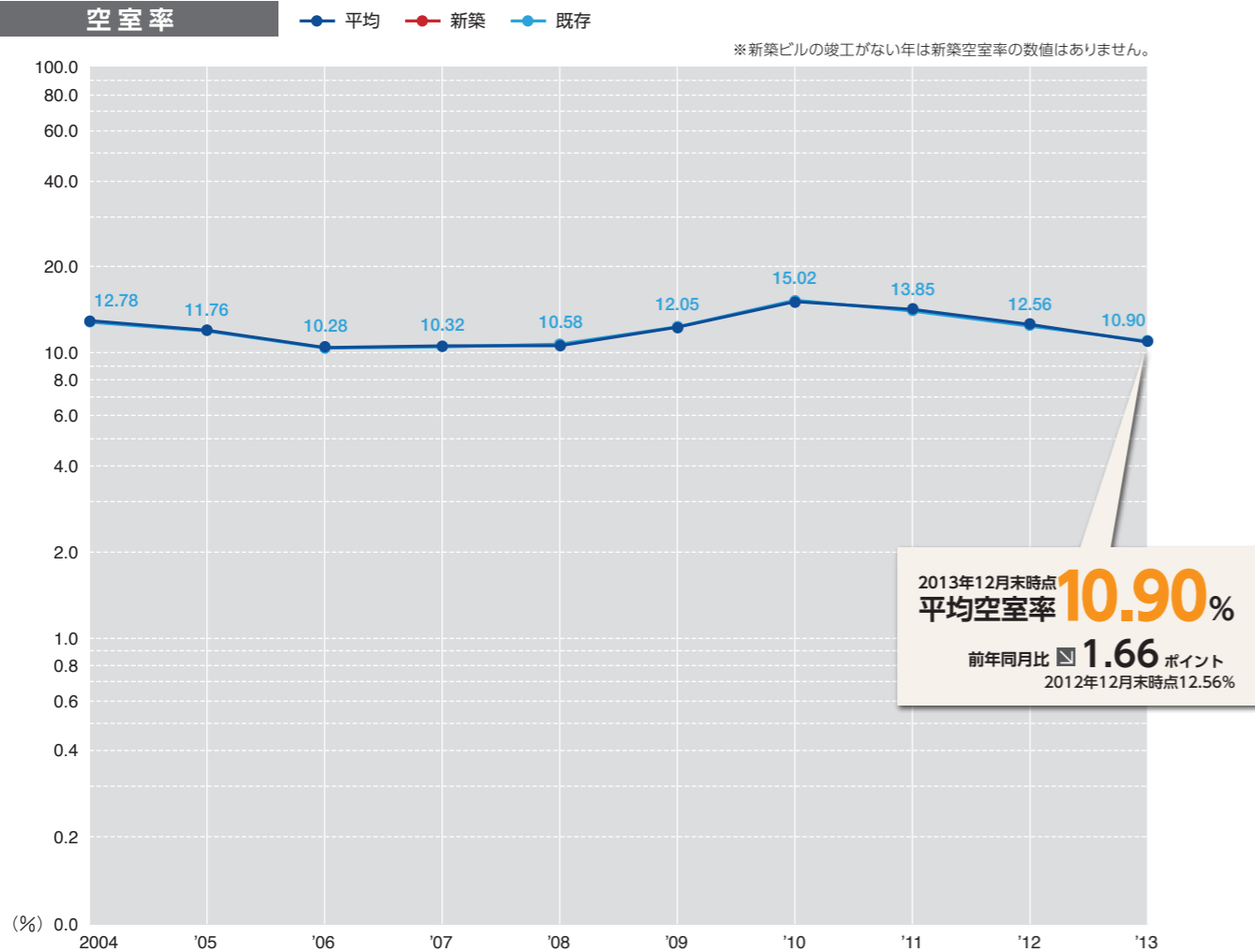


# 創成川東・西11丁目周辺地区

## 2013年の動向 および今後の状況

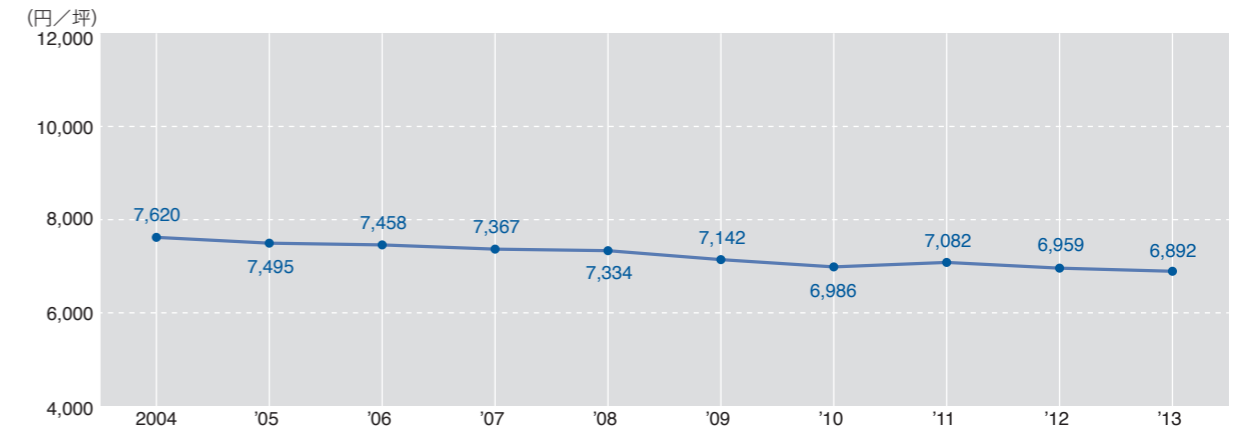
創成川東・西11丁目周辺地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.90%。前年同月比1.66ポイント下げ、2009年2月以来の10%台となりました。同空室率は2013年2月に13%台に上昇したものの、3月から11月にかけてはおおむね改善傾向が続き12%~11%台で推移しました。これは、オフィス縮小の動きが弱まる中、割安感のあるビルに郊外や他地区からの借り換えに伴う大型成約の動きが見られたことや、中小規模の館内増床、拡張移転などが続いたことが要因となりました。これらの動きが好影響となったことから、創成川東・西11丁目周辺地区の空室面積はこの1年間で約1千5百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は6,892円。前年同月比0.96% (67円) 下げました。当地区の賃料相場は札幌ビジネス地区内で最も低いものの、下げ幅は他地区よりも小さく、年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2003年以降は新規供給がないため、大型テナントの需要に対応できるビルに品薄感が見られます。このため、2014年も中小規模の動きが主流となり、割安感のあるビルへの引き合いが強まるとの見方が多くなっています。(T.J)

### 空室率

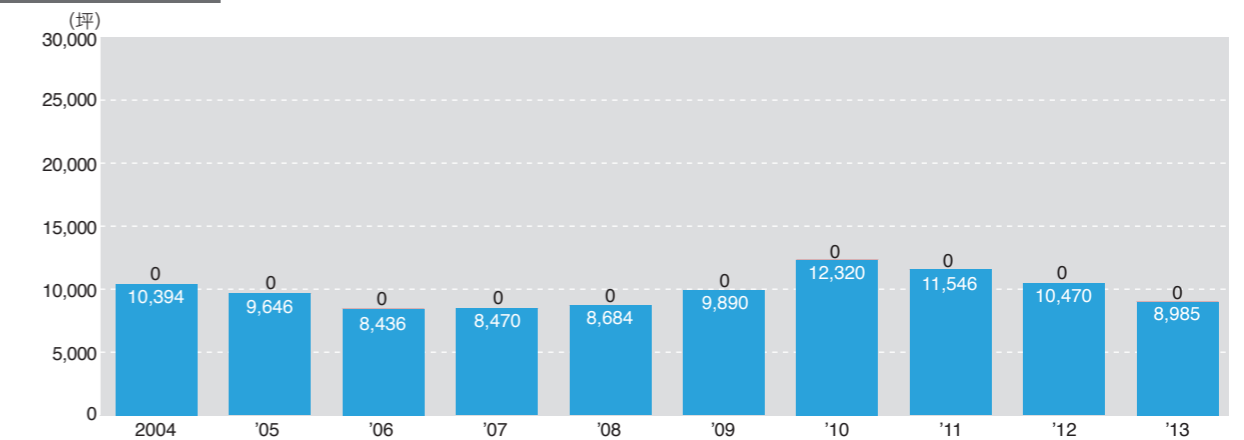


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	110,417	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104
貸室面積(坪)	81,323	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404
空室面積(坪)	10,394	9,646	8,436	8,470	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985
空室率/平均(%)	12.78	11.76	10.28	10.32	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90
空室のあるビル比率(%)	71.05	68.42	61.40	62.28	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75

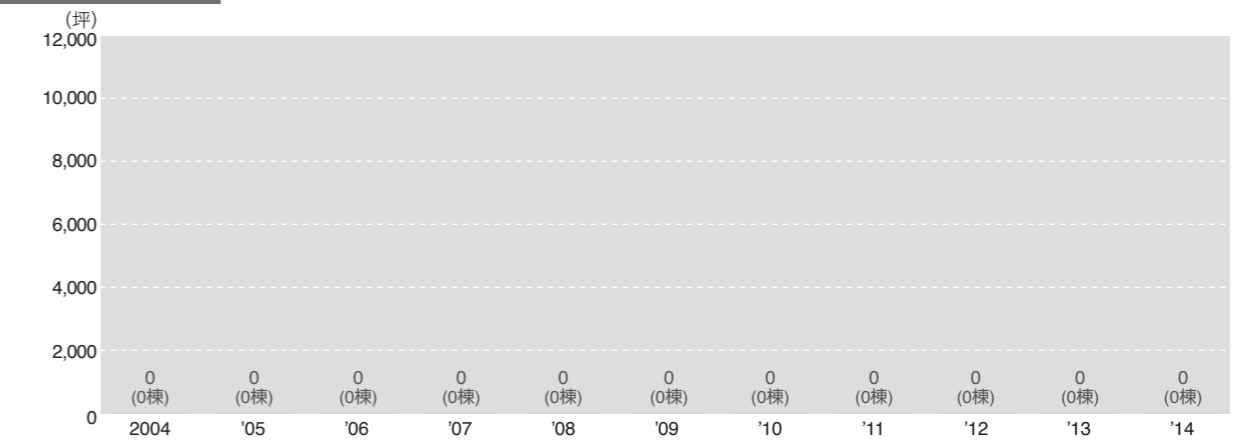
### 平均賃料



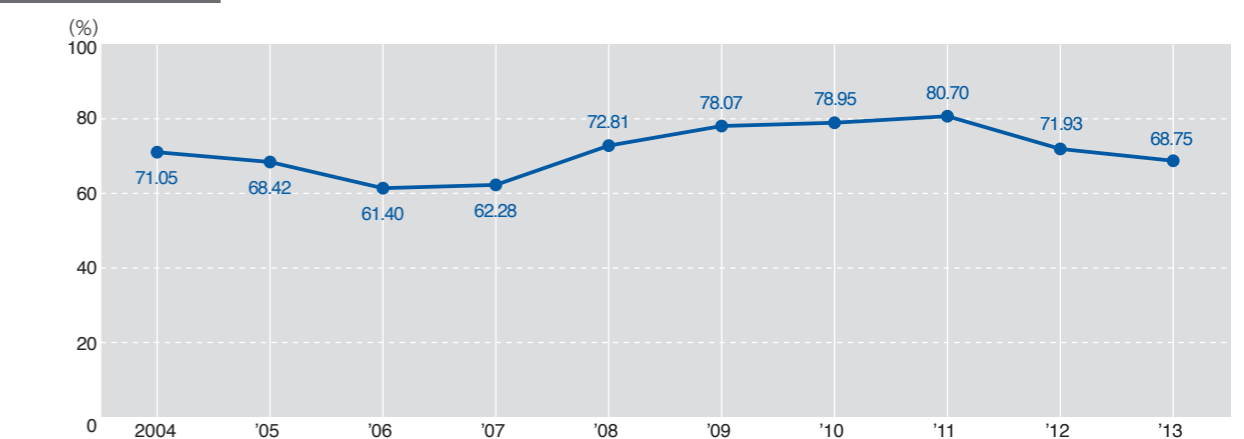
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

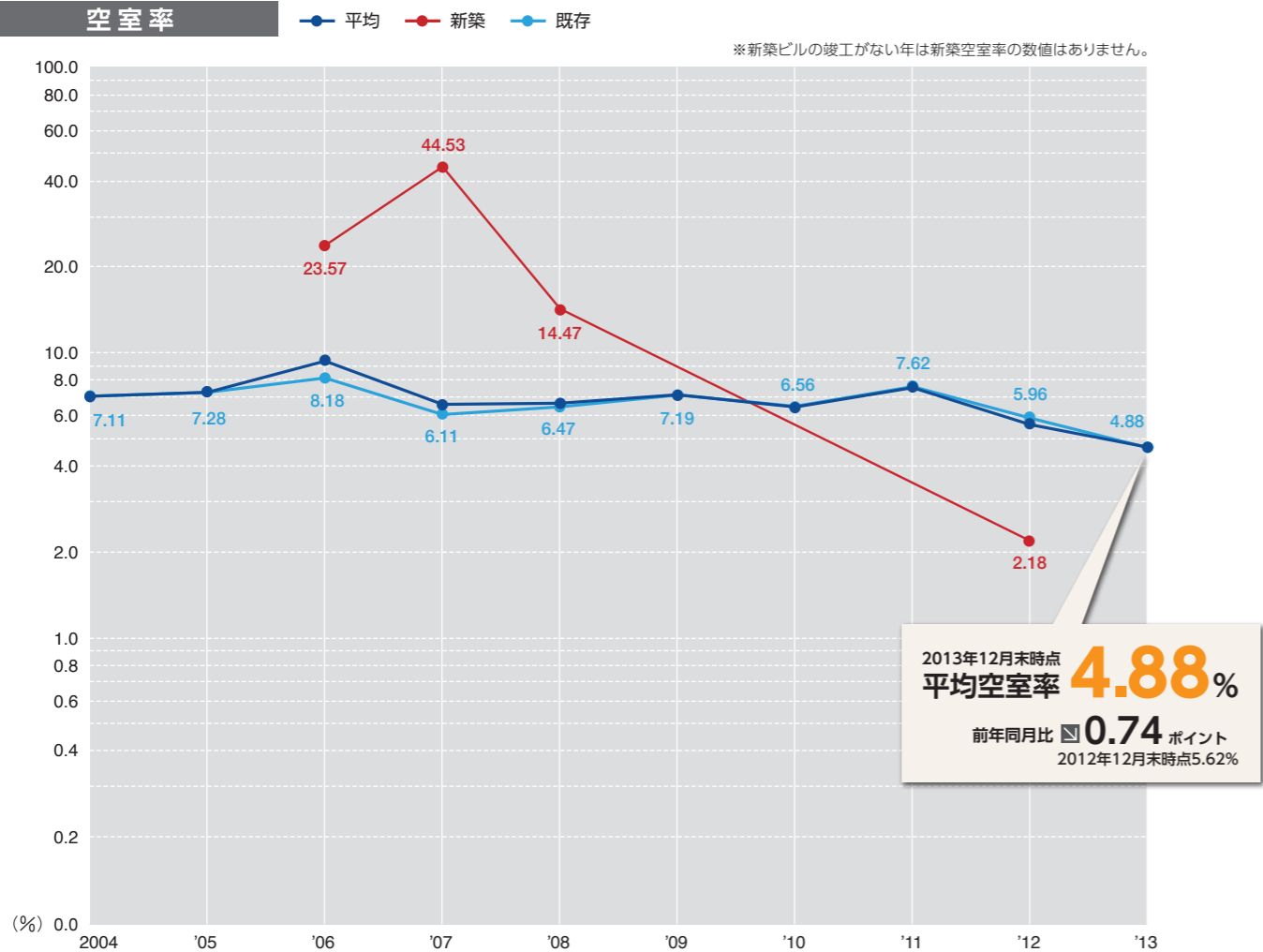


# 北口地区

## 2013年の動向 および今後の状況

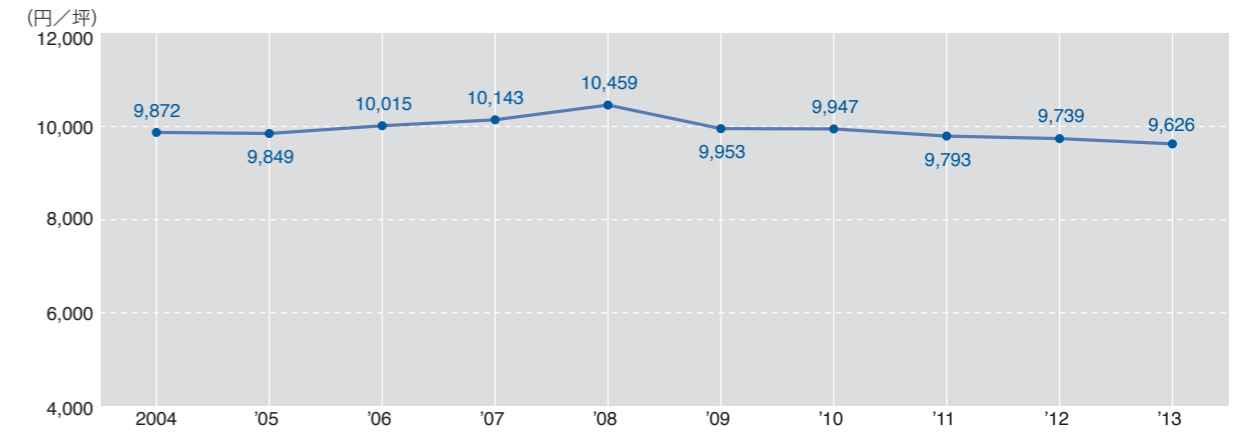
北口地区の2013年12月末時点の平均空室率は4.88%。前年同月比0.74ポイント低下しました。同空室率は年次統計を始めた1995年以来の5%台を割り込み、札幌ビジネス地区内で最も低い水準まで改善しました。2013年は割安感のある好条件の既存ビルにコールセンターやIT関連企業などの館内増床の動きや郊外からの借り換え移転、中小規模の新規進出などが見られました。また、2012年3月に竣工した「札幌北ビル(延床面積約8,221坪)」にも館内増床の動きが見られ満室となりました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、北口地区の空室面積はこの1年間に約5百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,626円。前年同月比1.16%(113円)下げました。平均空室率は改善が進んだものの、賃料相場の反転には至らず、おおむね横ばいで推移しました。2014年は当地区の新規供給の予定はありません。空室在庫の解消が進み、大型移転に対応できるビルに品薄感が強まっていることから、今後は中小規模のテナント企業の動きが主流となりそうです。ただ、依然としてコストを重視した需要が多いことから、賃料相場については、引き続き横ばいで推移するとの見方が多くなっています。(H.I)

### 空室率

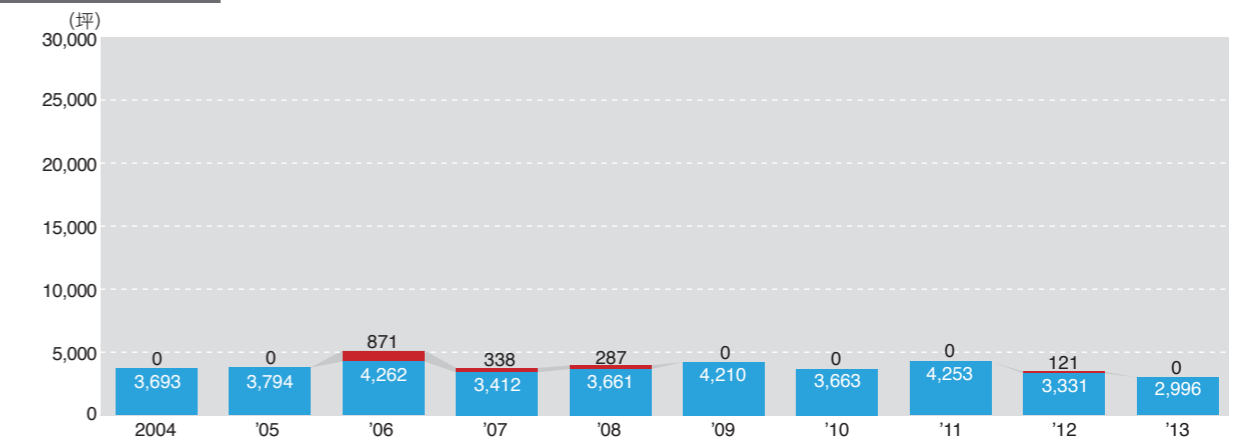


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	75,855	76,092	81,651	82,820	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899
貸室面積(坪)	51,939	52,115	55,810	56,569	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403
空室面積(坪)	3,693	3,794	5,133	3,750	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996
空室率/平均(%)	7.11	7.28	9.20	6.63	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88
空室のあるビル比率(%)	81.82	75.76	76.47	74.29	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00

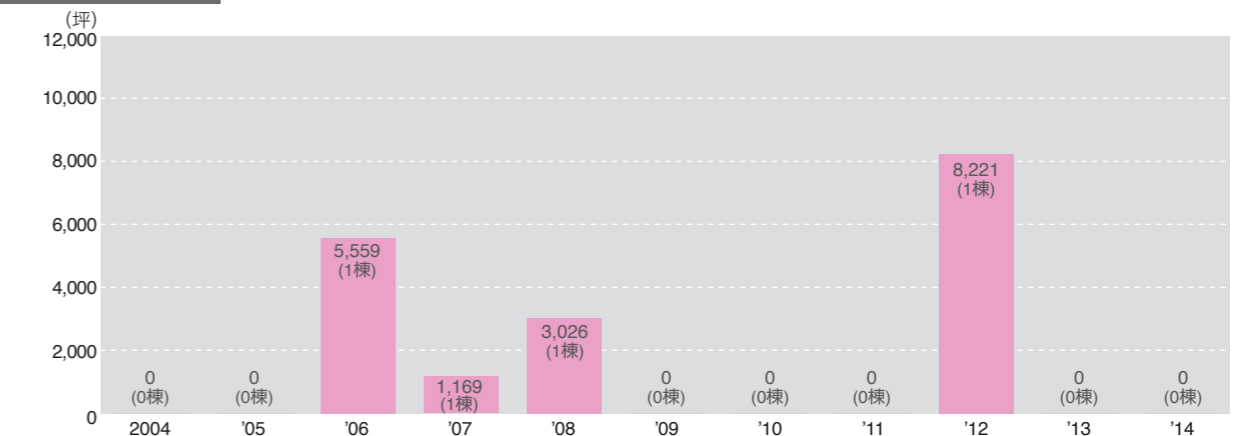
### 平均賃料



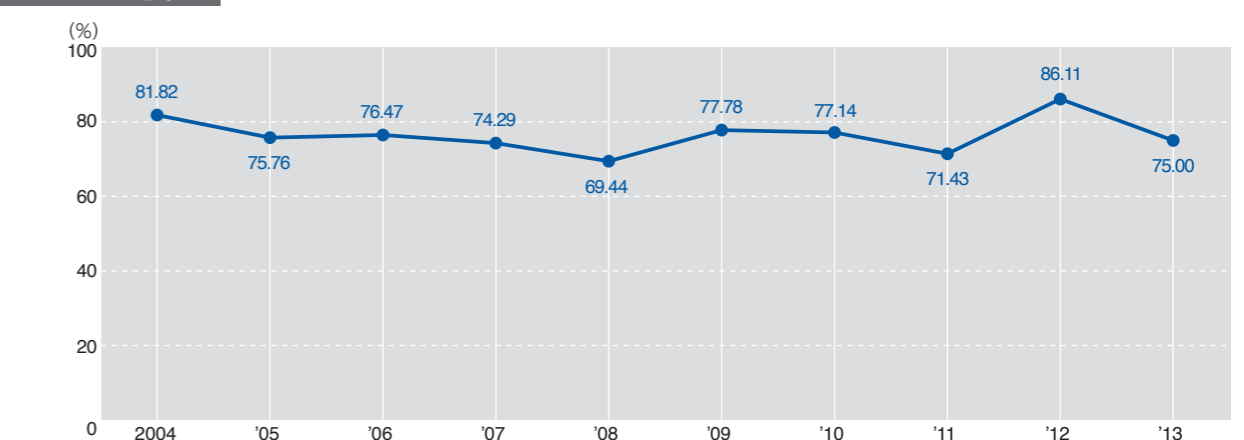
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率



# 主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	大丸松坂屋百貨店	日本通運	マニュアルライフ生命保険
IHI	大林組	サイトサポート・インスティテュート	ダイヤオフィスシステム	日本土地建物	丸善
アイエスエフネット	大林不動産	ザイマックス	太陽生命保険	日本年金機構	丸紅
アイヴィジット	大原学園	ザイマックスプロパティズ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅テレコム
アイリスオーヤマ	岡村製作所	佐川急便	大和ハウス工業	日本不動産研究所	丸紅不動産
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	マンパワーグループ
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	高木証券	日本郵政	みずほ銀行
アクサ生命保険	小田急不動産	サノフィ	高島屋	日本旅行	みずほ証券
アグレックス	オムロン	サンケイビル	竹中工務店	ネットワンシステムズ	みずほ信託銀行
アサヒ飲料	オムロン　パーソネル	サンケイリビング新聞社	TAC	ノイエス	三井住友海上火災保険
旭化成	オムロン　フィールドエンジニアリング	三交不動産	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友銀行
旭化成建材	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	中央不動産	野村不動産	三井住友建設
旭化成ファーマ	オリックス	サントリーホールディングス	中外製薬	野村不動産アーバンネット	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	中電不動産	野村リビングサポート	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス不動産	JR東海	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	都築電気	ハイパー	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	花王	JR東日本	TIS	はごろもフーズ	三井生命保険
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王カスタマーマーケティング	JR東日本ビルディング	ティーケーピー	パيسコ	三井不動産
あずさ監査法人	花王ビジネスアソシエ	JFEエンジニアリング	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	科研製薬	JFE商事	電通フークス	長谷工ライブネット	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カシオ計算機	JFEスチール	テンプスタッフ	パナソ	三菱オートリース
アストラゼネカ	鹿島建設	JCB	東海東京証券	パナソニック	三菱地所
アディダスジャパン	カナボウ化粧品	七十七銀行	東急建設	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アデコ	兼松	シティバンク銀行	東急コミュニティー	ハリマビシステム	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松エレクトロニクス	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	紙と産業	清水建設	東京アカデミー	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	ジャックス	東京海上日動あしん生命保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所レジデンス
ECC	カルピス	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京海上日動火災保険	阪神電気鉄道	三菱倉庫
飯野海運	カルピス	新興サービス	東京海上日動ファシリティーズ	BMS	三菱電機ビルテクノサービス
イオンフィナンシャルサービス	関電工	新生銀行	東京海上不動産投資顧問	光通信	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	関電不動産	新皇和不動産	東京ガス都市開発	ピクチャーエンタテインメント	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	かんぽ生命保険	新日鉄興和不動産	東京建物	日立アーバンインベストメント	三菱マテリアル
イチケン	岸本エステート	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京スター銀行	日立アーバンサポート	三菱UFJ信託銀行
出光興産	キッセイ薬品工業	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東京建物	日立キャピタル	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンシステムアンドサポート	スヴェンソン	東京建物不動産販売	日立金属	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠紙パルプ	キャンマーケティングジャパン	住商ビルマネージメント	東芝	日立システムズ	三菱UFJリース
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友商事	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	御幸ビルディング
伊藤忠食品	ぎょうせい	住友生命保険	東芝情報機器	日立製作所	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友倉庫	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町建物
伊藤忠都市開発	京都きもの友禅	住友不動産	東洋紡不動産	日立ハイテクノロジーズ	明治安田生命保険
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産販売	東和不動産	日立メディコ	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友林業	トーマツ	日之出産業	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	キリンビール	駿河台学園	戸田建設	日之出水道機器	名鉄不動産
ウチダエスコ	キリンビバレッジ	セイコーエプソン	凸版印刷	ヒューマンアカデミー	メットライフアリコ生命保険
ウチダシステムズ	近畿日本ツurisト	セイコーホールディングス	飛鳥建設	ヒューマンリソシア	メンバーズ
内田洋行	近鉄エクスプレス	清和クリエイト	トヨタ自動車	ビルネット	ファイザー
エイジエック	熊谷組	清和綜合建物	トランスコスモス	ファミリーマート	VSN
エイチ・アイ・エス	KUMON	積水化学工業	長岡不動産	フィリップスエレクトロニクスジャパン	フィリップスエレクトロニクスジャパン
エイブル	クラシエ薬品	積水ハウス	永谷園	フォーラムエンジニアリング	福岡銀行
永和不動産	栗田工業	積水メディカル	永谷園	富国生命保険	富国生命保険
ANAファシリティーズ	クレディ・スイス証券	セコム	ナカノフドー建設	富士火災海上保険	富士ゼロックス
ANAホールディングス	クレディセゾン	セブンイレブン・ジャパン	ナラサキ産業	富士ゼロックス	フジタ
エーザイ	クレフ	ゼンリン	西日本新聞社	富士通	富士通
江崎グリコ	くろがね工作所	綜合警備保障	西日本鉄道	富士通フ・ア・ピー	富士通フ・ア・ソナルズ
SMBCフレンド証券	グンゼ	総合ビルマネジメント	日建設計	富士通工フ・ア・ピー	物産不動産
NREG東芝不動産	京王電鉄	双日	日清食品	富士通パーソナルズ	プラス
NEC	京王不動産	綜通	日新建物	富士通	ブルデシヤル生命保険
NECファシリティーズ	KDDI	ソニー生命保険	日水コン	富士通エンターテインメント	平和不動産
NKS.Jひまわり生命保険	KDDIエボルバ	ソフトバンクBB	ニッセン	ユニバーサルエンターテインメント	ベネッセコーポレーション
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	横浜銀行	ライオン事務器
NTTデータ	京阪神ビルディング	ソフトバンクモバイル	日鉄住金興産	横浜銀行	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発	建設技術研究所	第一生命保険	日鉄住金物産	横浜銀行	ランドビジネス
NTT都市開発西日本BS	公共建物	第一ビルディング	日東紡	横浜銀行	リコー
NTT都市開発ビルサービス	厚生労働省	大栄不動産	日本アイ・ピー・エム	横浜銀行	リコーテクノシステムズ
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ダイエー	日本ERI	横浜銀行	リそな銀行
NTT西日本	国際紙パルプ商事	大王製紙	日本オーチス・エレベータ	横浜銀行	リリカラ
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	大京	日本管財	横浜銀行	レインズインターナショナル
NTT東日本	国土交通省	大京リアルド	日本経済新聞社	横浜銀行	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTTファシリティーズ	コクヨ	大木建設	日本ケミファ	横浜銀行	レナウン
MID都市開発	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	大成建設	日本航空	横浜銀行	レンドリース・ジャパン
MS&ADビジネスサポート	互光建物管理	大成有楽不動産	日本産業カウンセラー協会	横浜銀行	ローソン
エン・ジャパン	コスモスイニシア	大成ユーレック	日本GE	横浜銀行	ワールド
王子不動産	コスモ石油	大同生命保険	日本司法支援センター	横浜銀行	ワキタ
オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大日本印刷	日本新薬		
大塚商会	コネクシオ	ダイビル	日本生命保険		
	五洋建設	太平洋セメント	日本駐車場開発		

(2014年2月時点)

# 会社概要

商　号	三鬼商事株式会社
設　立	昭和40年12月15日
資　本　金	84,000,000円(払込済)
代　表　者	飯嶋　清
社　員　数	190名
事　業　内　容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスリポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>
登　録　免　許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)第629号</p>
所　属　団　体	公益社団法人　全日本不動産協会 <p>公益社団法人　不動産保証協会</p> <p>一般社団法人　ニューオフィス推進協議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>

# 全国ネットワーク

<b>本社・支店所在地</b>	
本　社	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
調　査　室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12
<b>支　店</b>	
京　橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新　橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神　田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28　フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新　宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札　幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙　台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横　浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大　阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福　岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。  詳細については、下記までお問い合わせください。</p> <p><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8107</b></p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</p>
--

**本誌のご利用にあたって**  
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社
は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うもの
ではありません。

全国の

最新状況

データの

読み方

新築竣工予定

ビルMAP

ビルMAP

地域別ビズネス

地区

駅前通、

大連公園地区

駅前東西地区

南条以南地区

西丁自治体地区

創成(東

北口地区

主な取引先



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

札幌支店

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2  
TEL (011) 231-5481 FAX (011) 241-5887

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