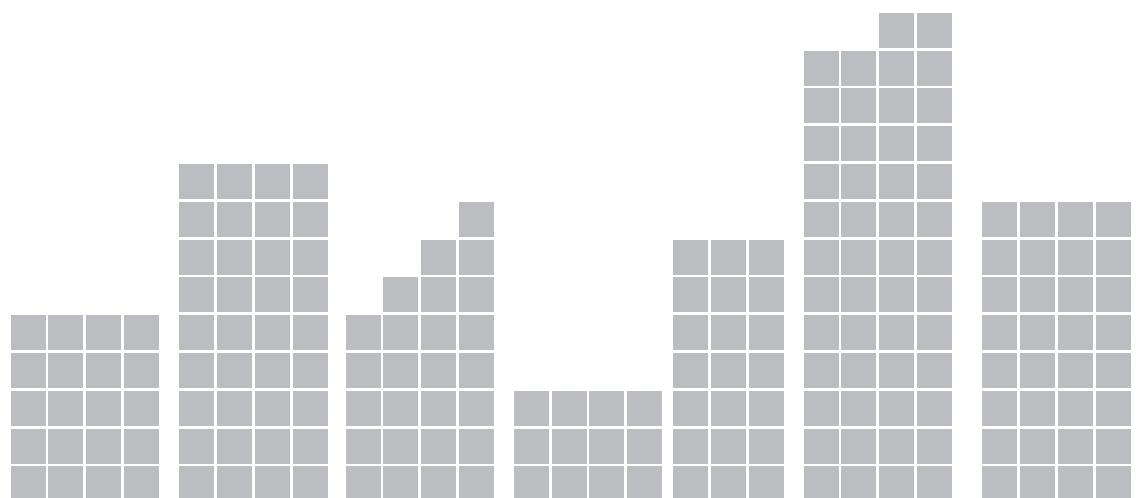


MIKI

三鬼オフィスレポート 札幌2015

OFFICE REPORT

SAPPORO 2015



## ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国の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。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移することを願っています。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。

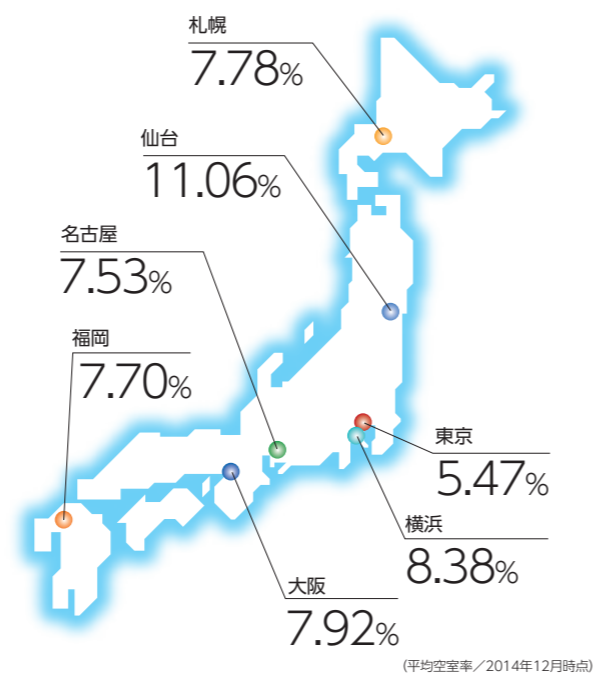
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2015 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

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外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活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国の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。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、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。本誌とあわせてご利用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多くあります。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大阪ビジネス地区の平均空室率は2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くあります。(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小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

### 活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが始まったことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(K. H)

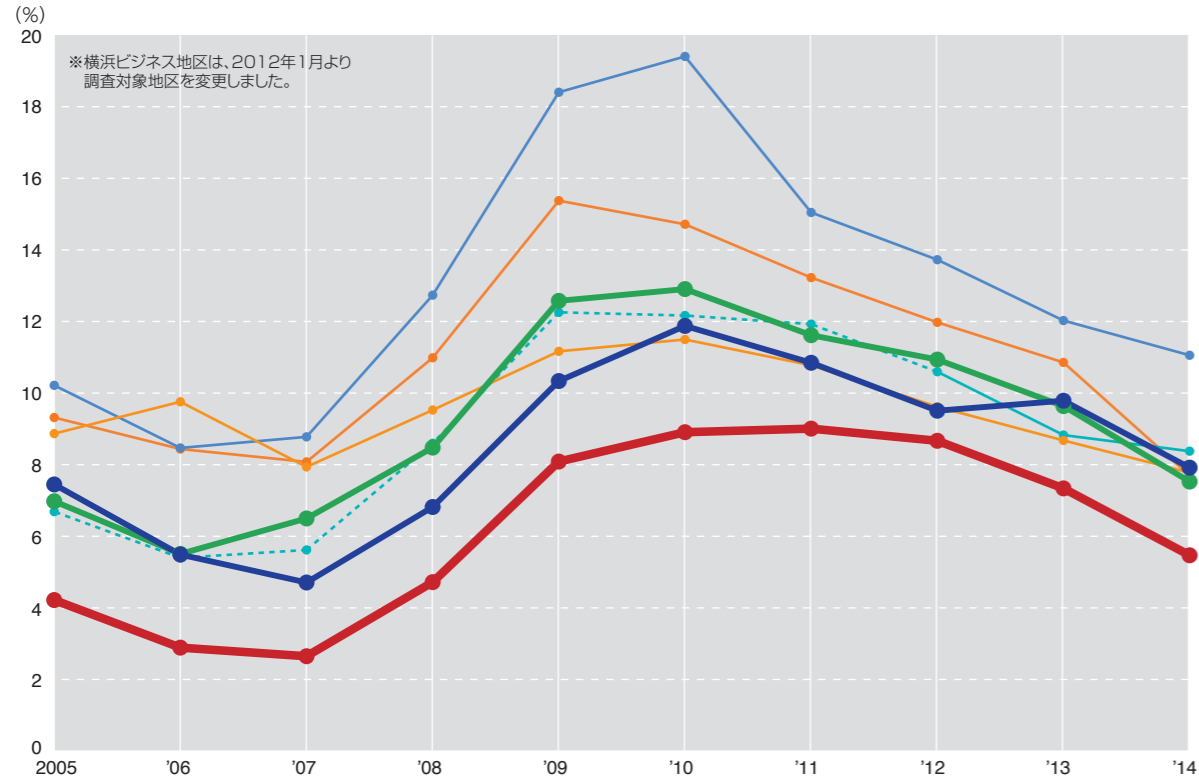
# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**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。

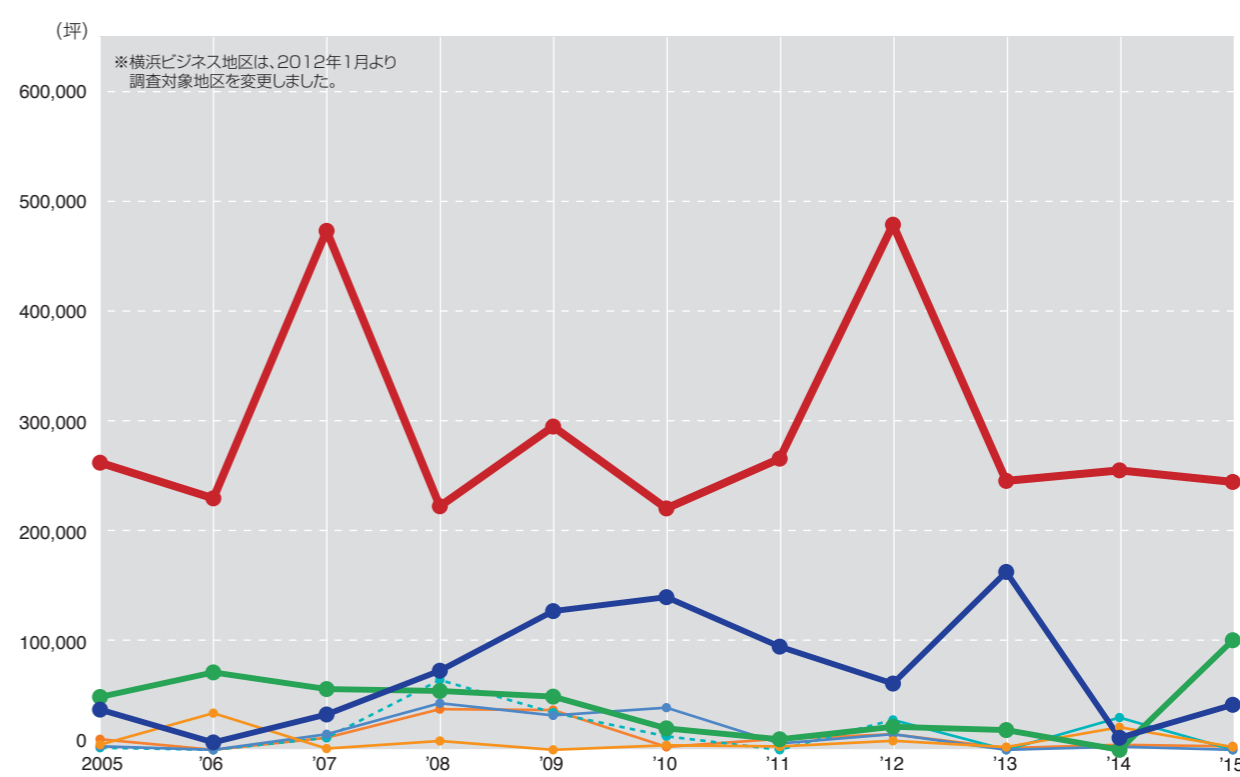
**【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点**

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／432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
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／828棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／484棟

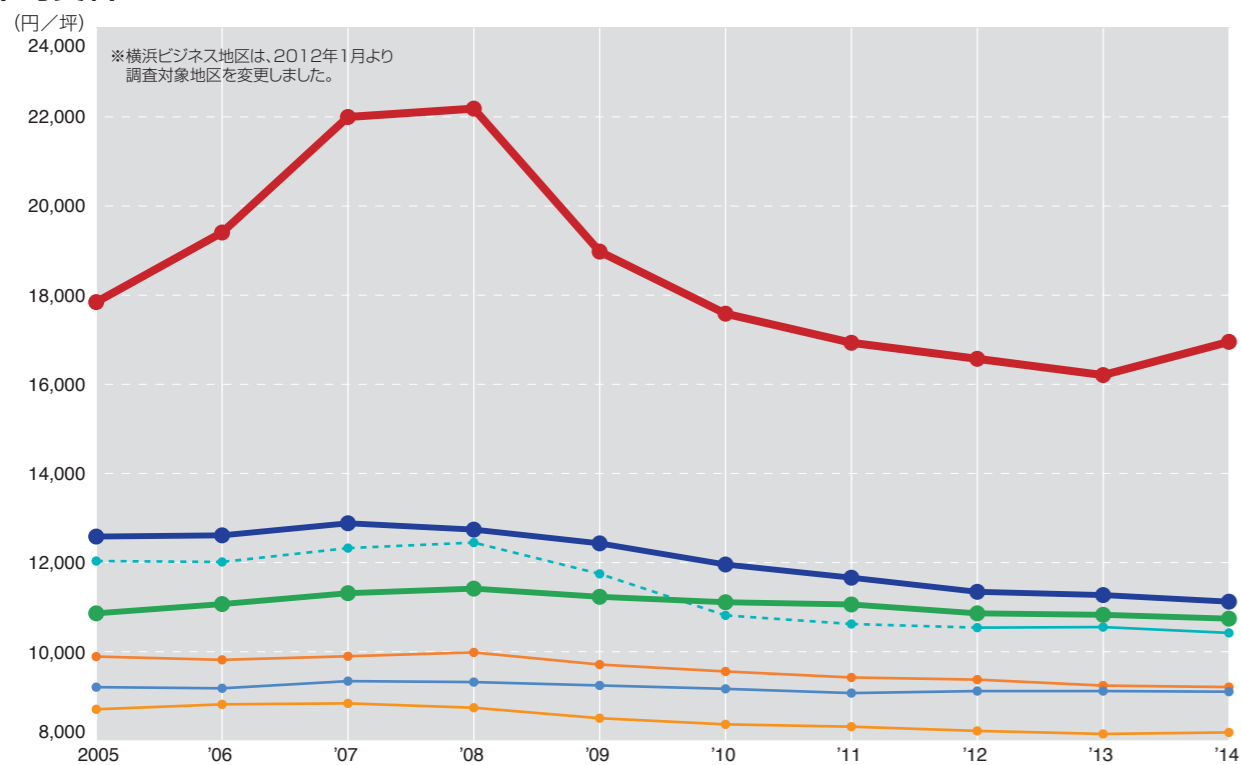
## 平均空室率



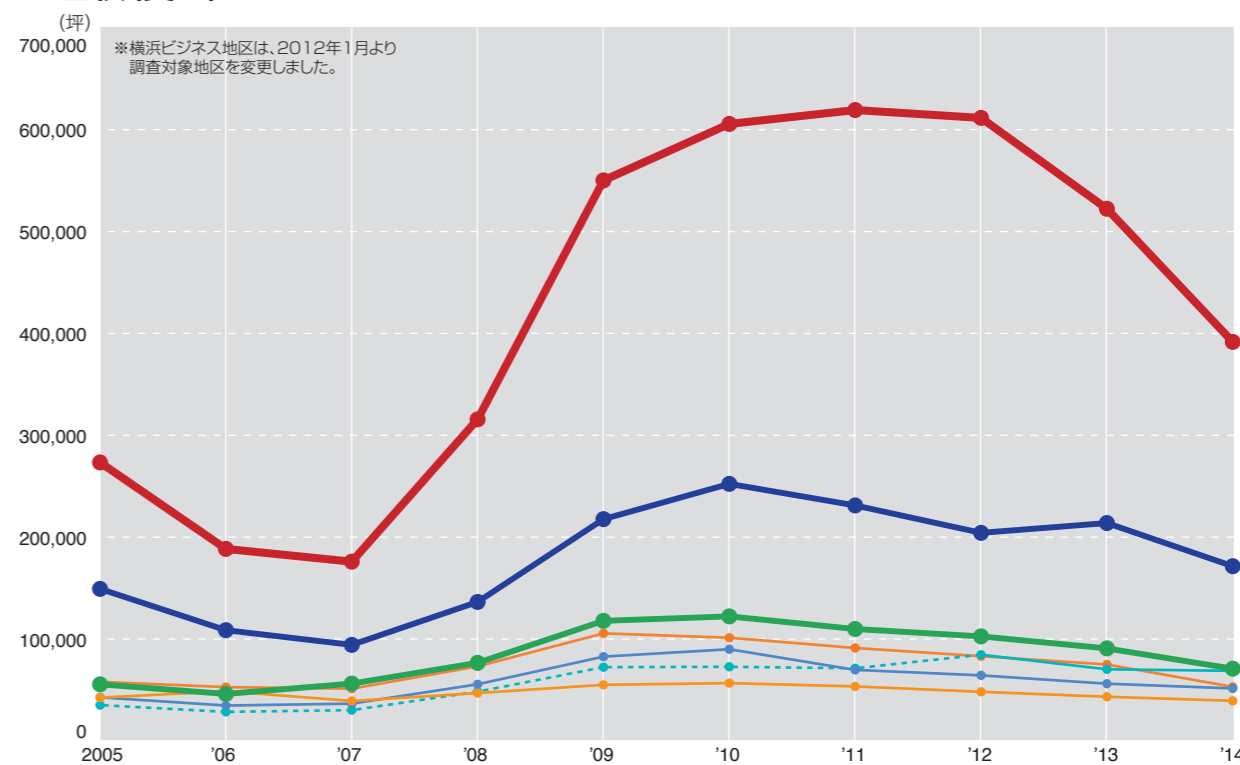
## 供給量(延床面積)



## 平均賃料



## 空室面積(貸室)





## データの読み方

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。

**調査対象地区** ■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** ■調査対象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調査対象に含みません。

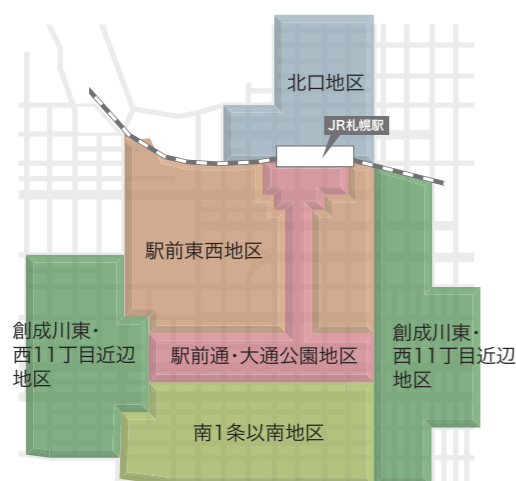
**調査対象ビル数** ■札幌ビジネス地区**401棟**。  
(新築ビル**1棟**、既存ビル**400棟**)

**調査時期** ■各年12月時点

**項目の見方** ■面積は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

- 平均賃料は全て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。
- 2014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(2005年～2013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。
- 2015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。
- 2014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。

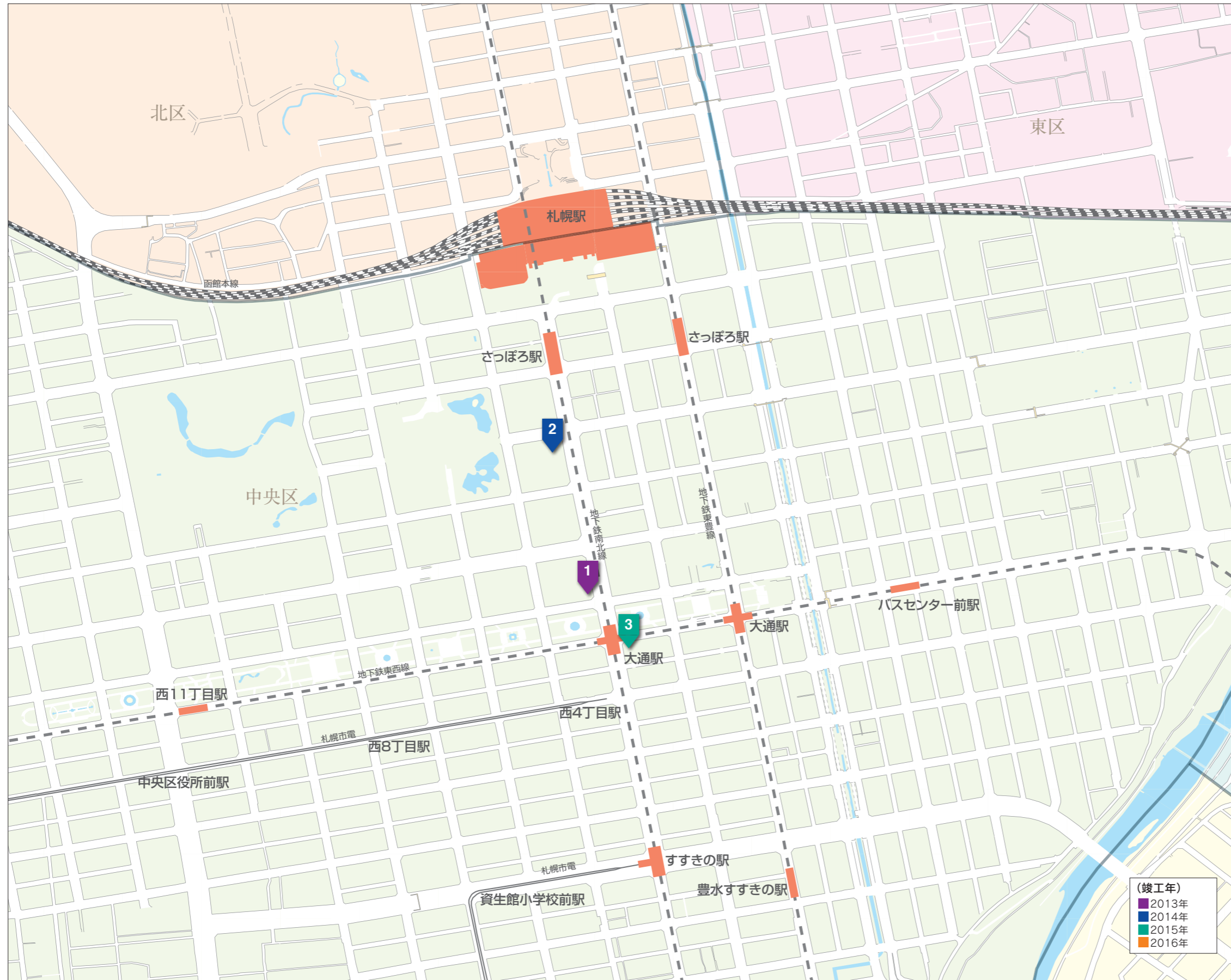


2014年6月撮影



# 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
- 2 札幌三井JPビルディング**  
2014年8月竣工／延床面積：約20,619坪／地上20階・地下3階
- 3 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>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2015年2月時点)

# 札幌ビジネス地区①

## 2014年の動向

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は新規供給に伴う大型解約の影響により、6月から7月にかけて平均空室率が小幅に上昇したものの、コールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたことから、札幌のオフィスビル市場は年間を通して改善傾向が続き、平均空室率は11月に2008年3月以来の7%台に改善しました。2014年の新規供給は1棟のみで8月に「札幌三井JPビルディング(延床面積約20,619坪)」が満室で竣工しました。既存ビルにおいても築年数の浅いビルや割安感のある大型空室を中心に成約が進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42%(34円)上げました。テナント企業の前向きなオフィス需要が続き、市場が改善傾向になったことから、賃料相場に底入れ感が始まりました。大幅な回復には至らなかったものの下げ幅は縮小し、平均賃料が小幅に上昇する動きも見られました。(H.I)

### <平均空室率の推移と動向>

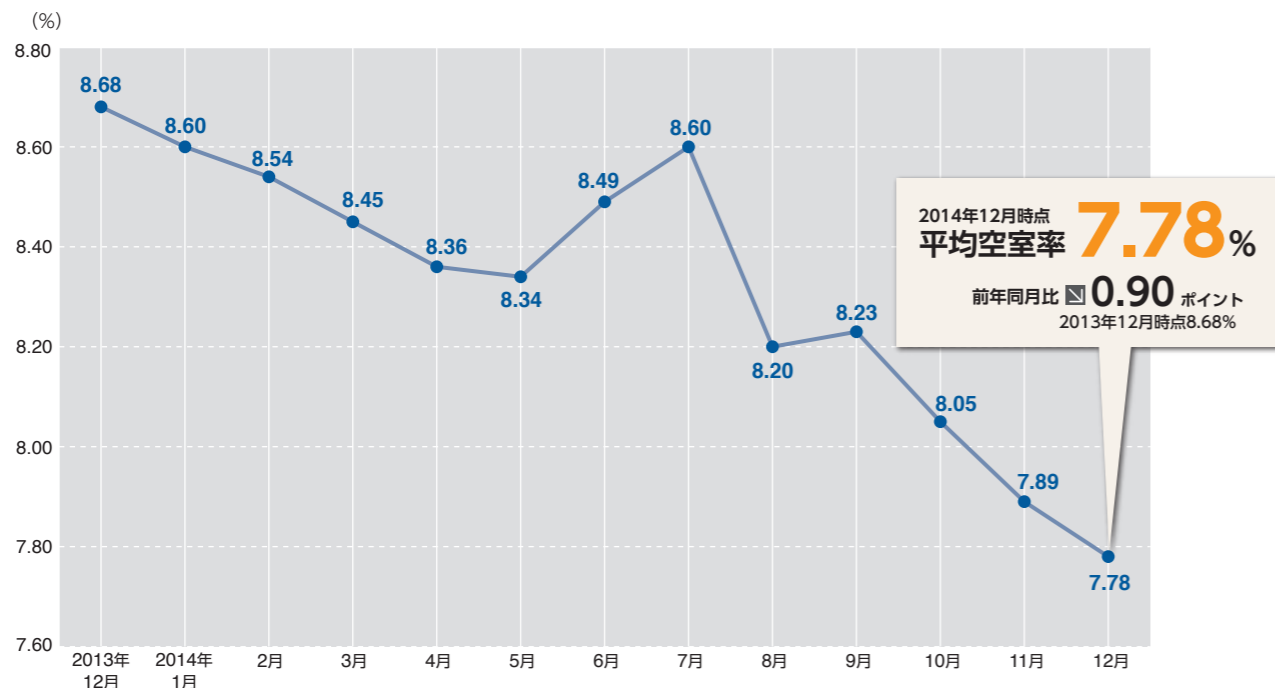
- ▼1月/8.60%、前月比0.08ポイント低下。コールセンターの拡張移転などの大型需要が目立ったほか、館内増床に伴う成約も多く見られた。ただ、解約や再募集の影響もあったことから、空室面積は大きな増減がなく、平均空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は8,171円、前月比0.20%(16円)上昇した。
- ▼2月/8.54%、前月比0.06ポイント低下。大型需要は少なかったものの、IT系企業の拡張移転や中小規模の成約の動きが進んだ一方、撤退や館内縮小に伴う解約の影響も見られたため、空室面積の減少が約3百坪に止まった。平均賃料は8,173円、前月比0.02%(2円)上昇した。
- ▼3月/8.45%、前月比0.09ポイント低下。コールセンターを中心としたテナント企業の動きが活発に見られた。解約の動きも規模を問わず出ていたが、拡張移転や建替え需要などで成約が進んだことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は8,170円、前月比0.04%(3円)下落した。
- ▼4月/8.36%、前月比0.09ポイント低下。一部で新規供給に伴う大型解約があったが、全体的には解約の動きは少なく、コールセンターやIT系企業の拡張傾向の需要が続いたことから、空室面積が約4百坪減少した。平均賃料は8,179円、前月比0.11%(9円)上昇した。
- ▼5月/8.34%、前月比0.02ポイント低下。コールセンターやIT系企業の拡張傾向の需要が続いている一方で、郊外への移転や集約に伴う解約の動きも多く見られたため、空室面積は大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は8,185円、前月比0.07%(6円)上昇した。
- ▼6月/8.49%、前月比0.15ポイント上昇。コールセンターやIT系企業の旺盛な移転需要が続いているものの、新規供給に伴う大型解約や募集開始の影響により、空室面積が約8百坪増加し、平均空室率が7カ月ぶりに上昇した。平均賃料は8,189円、前月比0.05%(4円)上昇した。

- ▼7月/8.60%、前月比0.11ポイント上昇。新規供給に伴う大型解約の動きが続いたことから、平均空室率が2カ月連続で上昇した。これらの大型二次空室への引き合いや小規模の新規進出の動きも増えてきているため、市場は緩やかに回復するとの見方が多い。平均賃料は8,187円、前月比0.02%(2円)下落した。
- ▼8月/8.20%、前月比0.40ポイント低下。2014年唯一の新築ビル「札幌三井JPビルディング(延床面積約20,619坪)」が満室で竣工した。既存ビルにおいても解約の動きが少なくなり、拡張移転や館内増床に伴う成約の動きも見られたことから、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は8,179円、前月比0.10%(8円)下落した。
- ▼9月/8.23%、前月比0.03ポイント上昇。新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きが続いたものの、拡張移転や館内増床、コールセンターの分室需要による大型成約などが見られたため、平均空室率は小幅な上昇に止まった。平均賃料は8,192円、前月比0.16%(13円)上昇した。
- ▼10月/8.05%、前月比0.18ポイント低下。コールセンターの分室や館内増床に伴う大型需要が続いているほか、郊外からの借り換えや新規進出など中小規模の成約が多く見られた。大型解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は8,207円、前月比0.18%(15円)上昇した。
- ▼11月/7.89%、前月比0.16ポイント低下。成約・解約ともにテナントの動きは少なかったが、コールセンターやIT系企業の大型需要が見られたことから、空室面積が約1千坪減少し、平均空室率は2008年3月以来の7%台に改善した。平均賃料は8,196円、前月比0.13%(11円)下落した。
- ▼12月/7.78%、前月比0.11ポイント低下。テナント企業の動きは少なかったものの、IT系企業の分室開設に伴う大型成約や中小規模の館内増床、拡張移転の動きが見られたため、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は8,189円、前月比0.09%(7円)下落した。

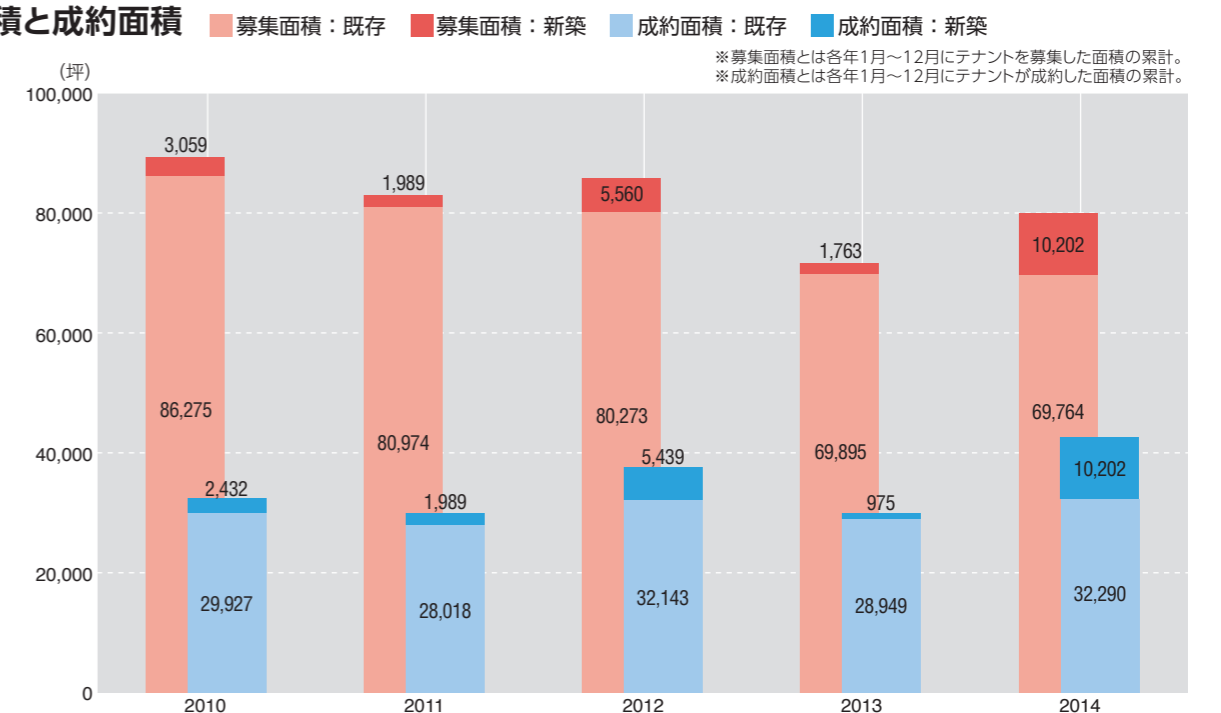
## 今後の状況

札幌ビジネス地区の2015年の新規供給は1棟のみで、1月に「明治安田生命札幌大通ビル(延床面積約2,504坪)」が竣工します。2014年に比べ供給棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約1万8千坪減少します。同ビルには既にテナント企業からの引き合いや成約の動きも見られることから、竣工後の早い段階で満室稼働となることが見込まれています。札幌のオフィスビル市場では、2010年以降に竣工したビルの多くが高稼働となっていることや、2014年に竣工した大規模ビルも満室となっているため、築年数の浅いビルの大型空室の品薄感が強まりそうです。このような状況の中、2015年はテナント企業の中小規模のオフィス需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くなっています。(H.I)

平均空室率(月次) ●平均

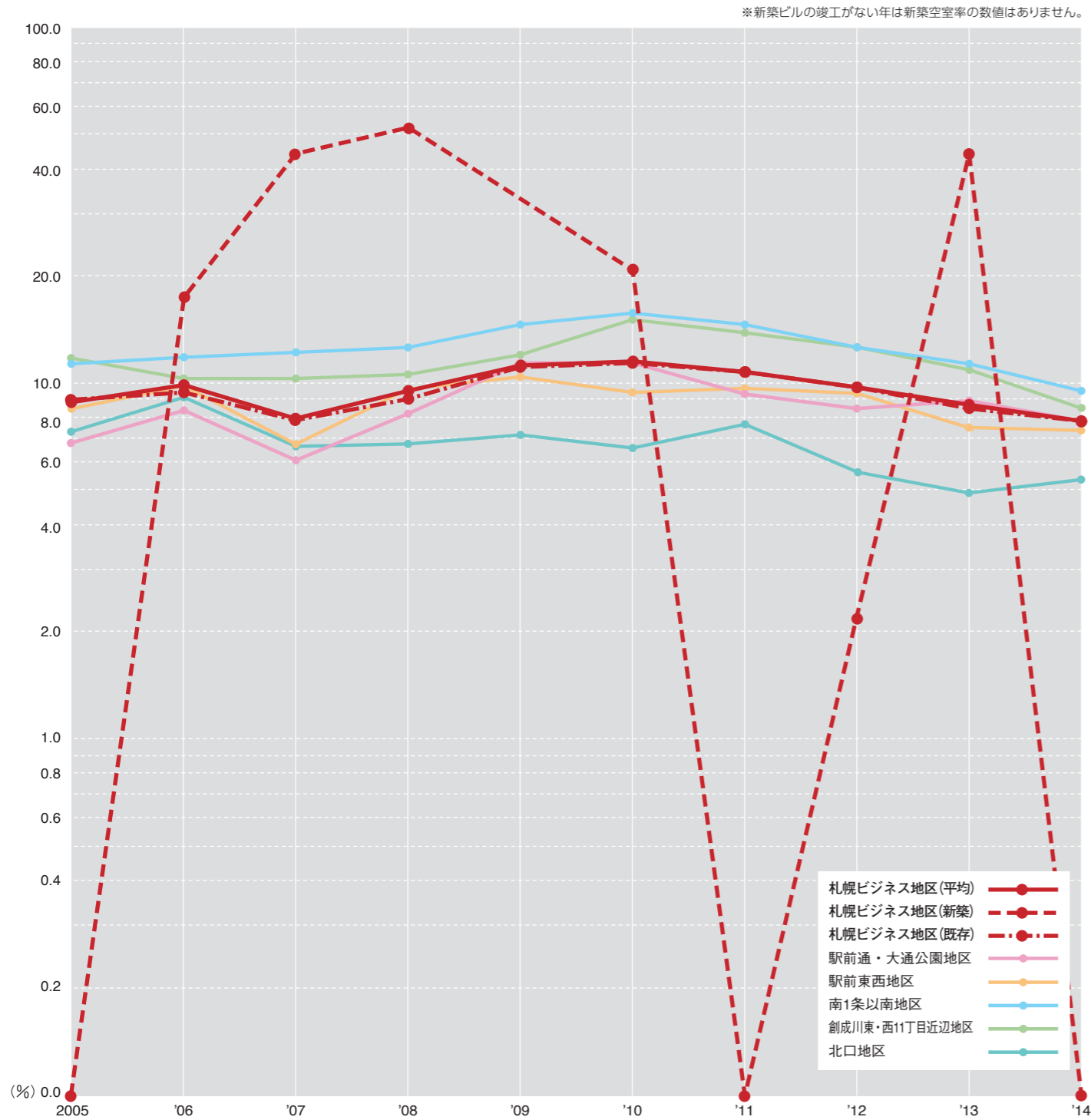


募集面積と成約面積



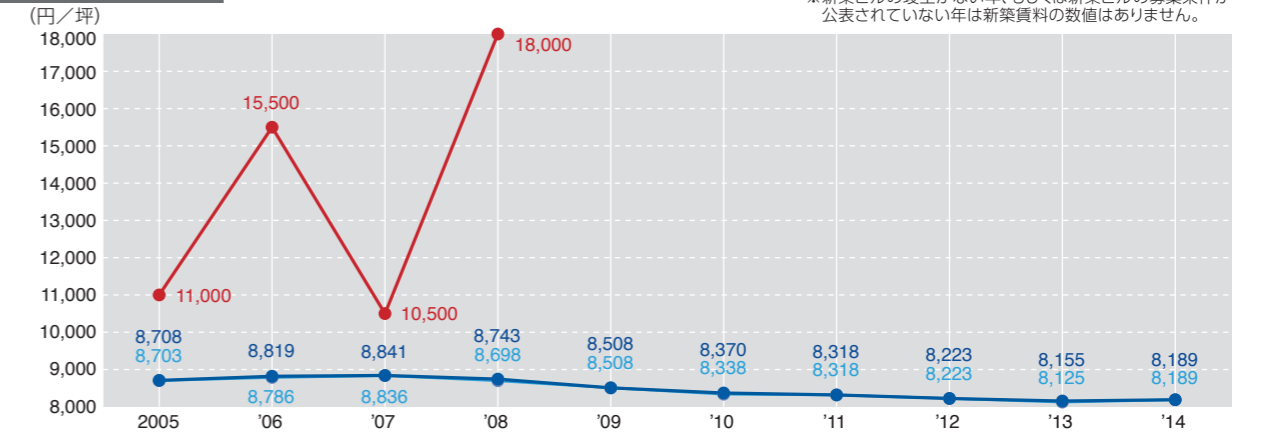
# 札幌ビジネス地区②

## 空室率

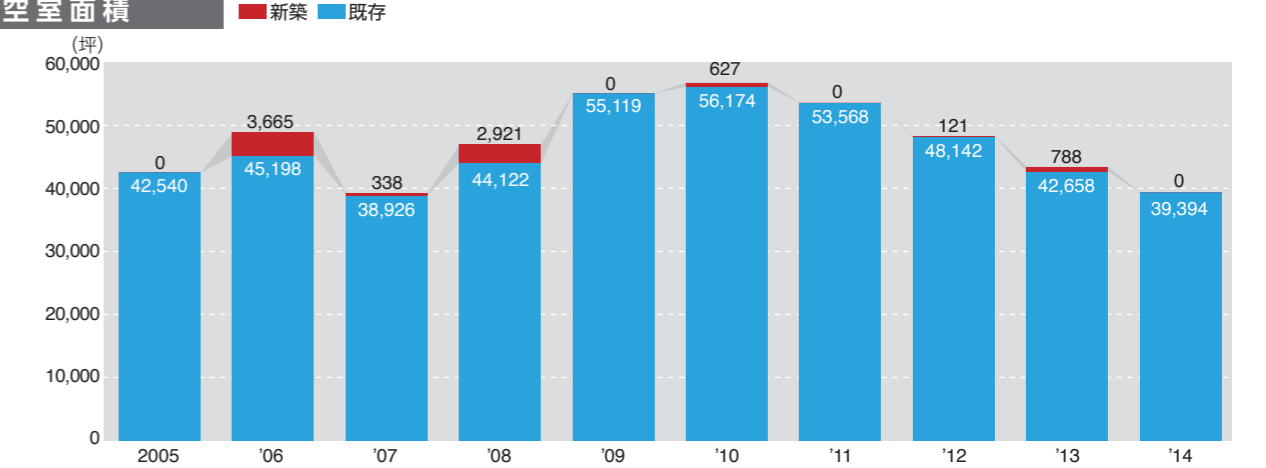


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	685,072	718,504	708,575	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773	748,066
貸室面積(坪)	479,619	500,821	494,366	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367	506,483
空室面積(坪)	42,540	48,863	39,264	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446	39,394
空室率/平均(%)	8.87	9.76	7.94	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68	7.78
空室率/新築(%)	0.00	17.29	44.53	52.72	—	20.50	0.00	2.18	44.70	0.00
空室率/既存(%)	8.93	9.42	7.89	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56	7.94
空室のあるビル比率(%)	69.04	66.99	72.13	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18	67.58

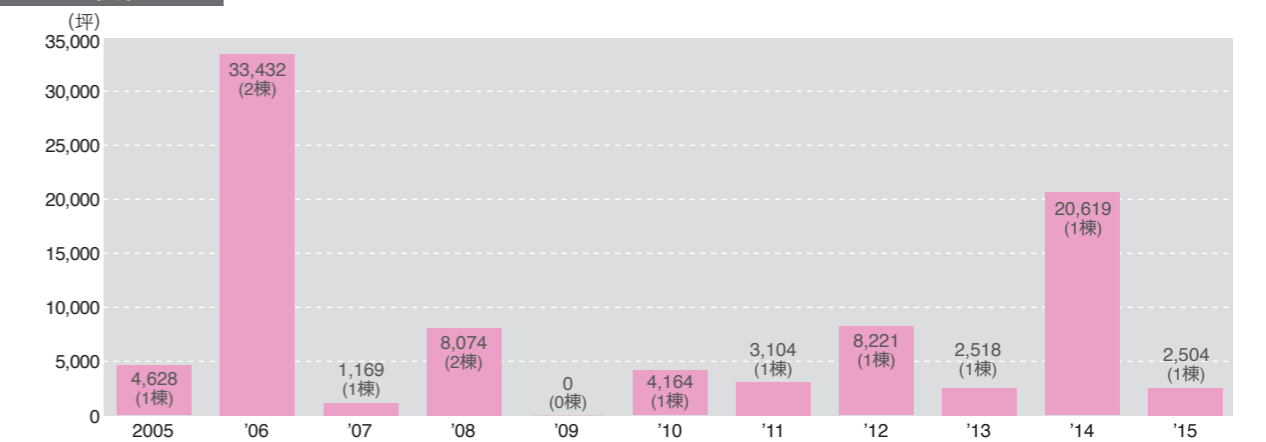
## 平均賃料



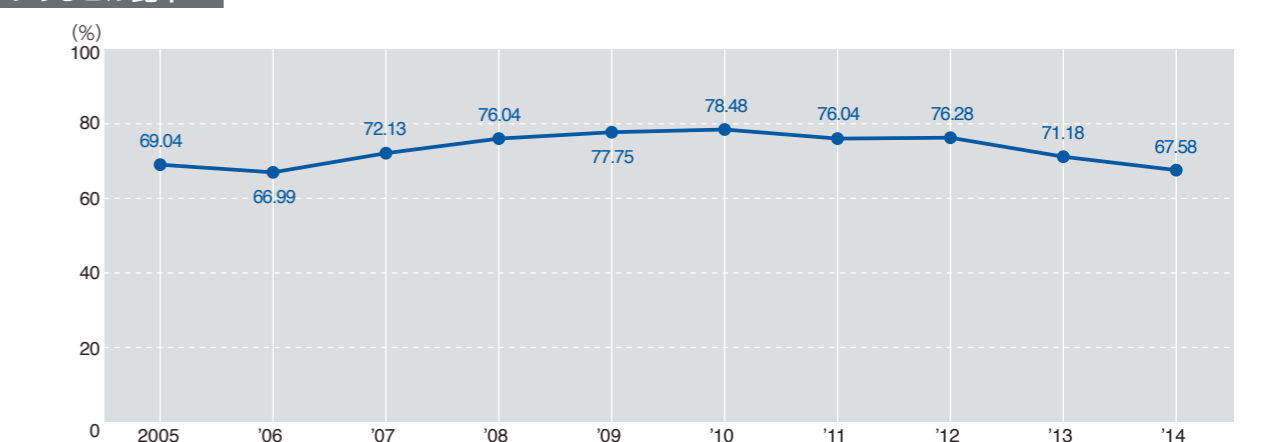
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

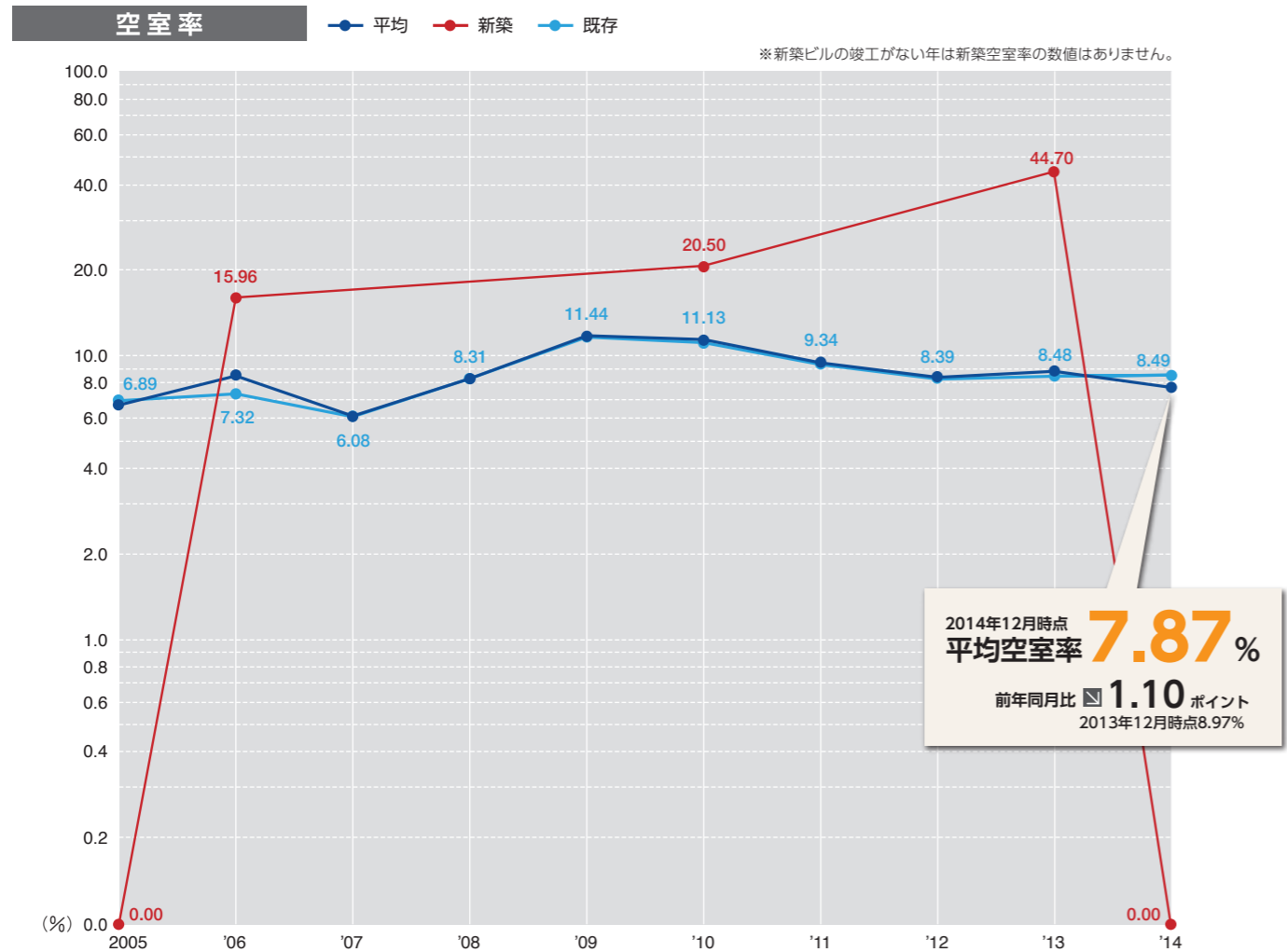




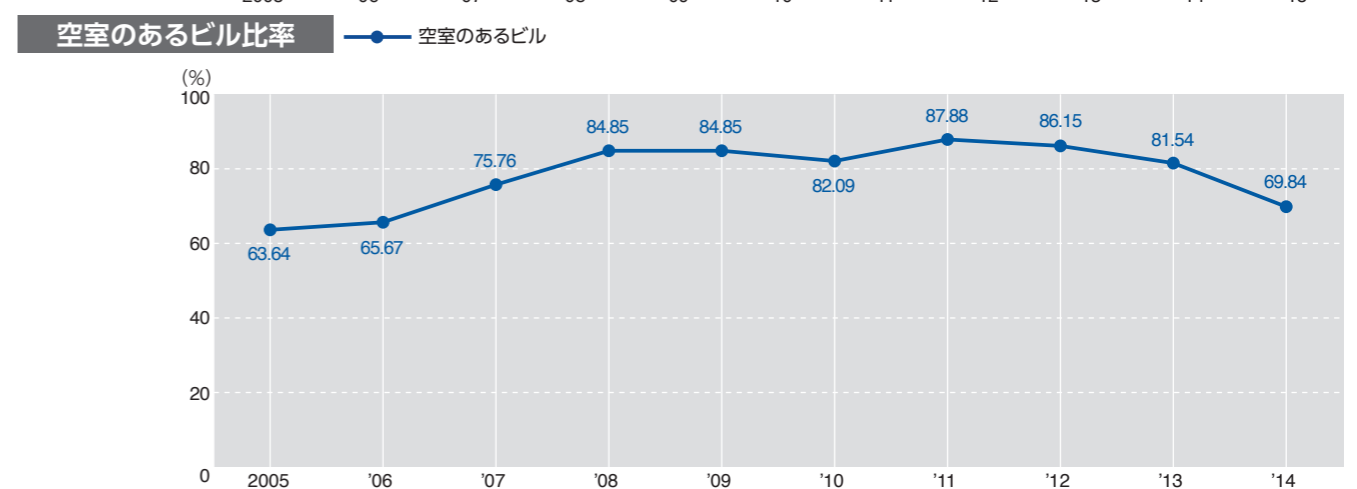
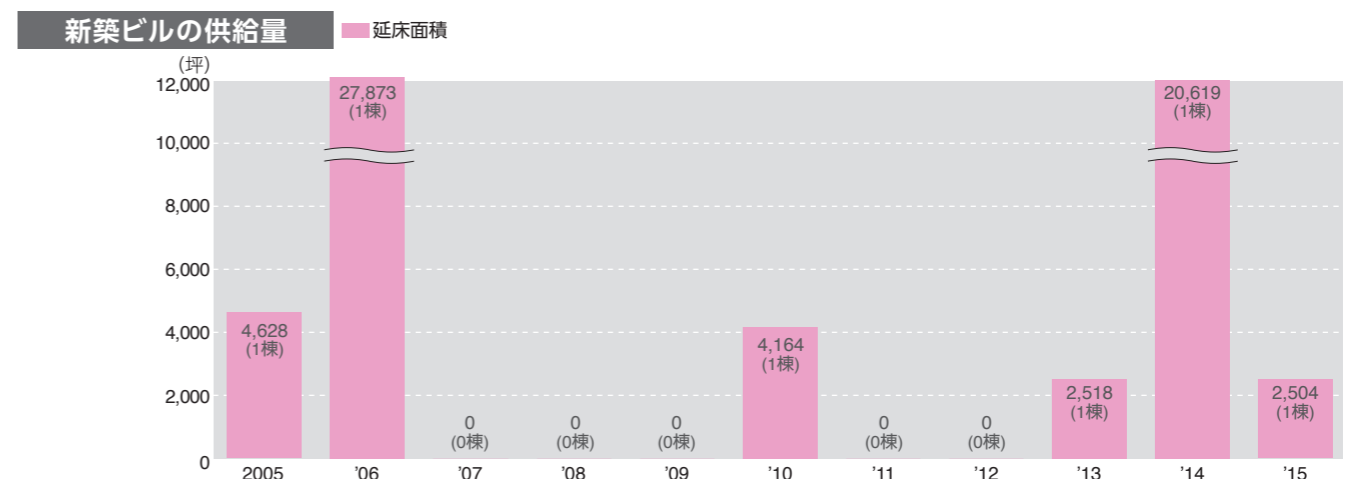
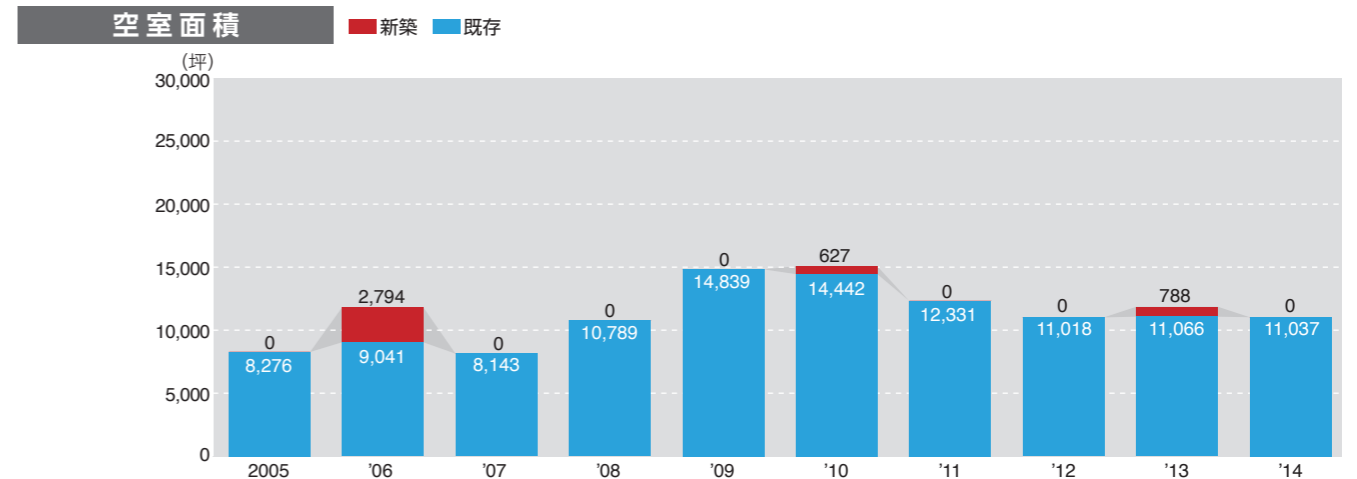
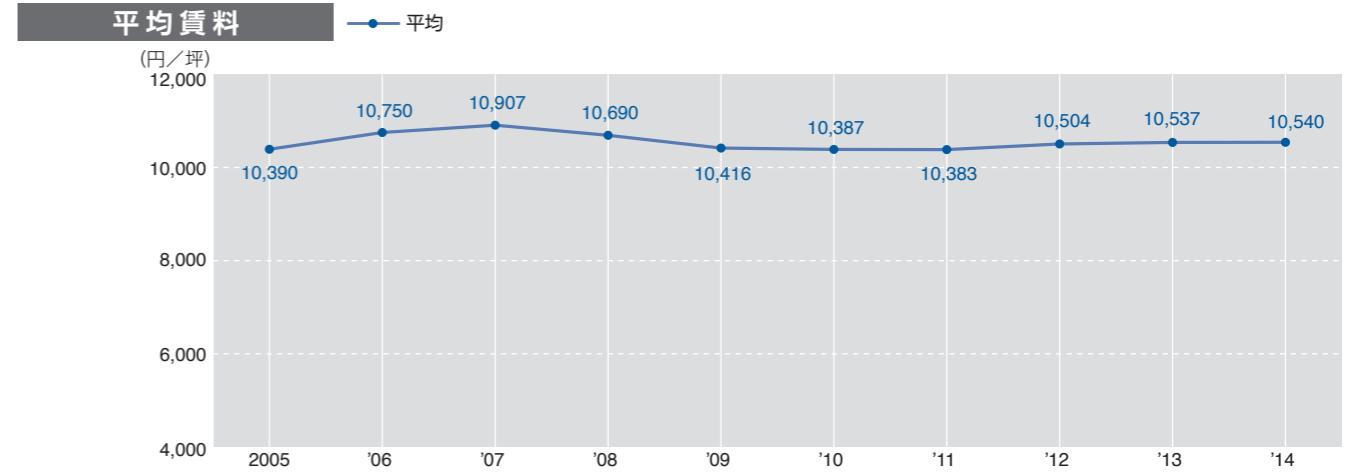
# 駅前通・大通公園地区

## 2014年の動向 および今後の状況

駅前通・大通公園地区の2014年12月時点の平均空室率は7.87%。前年同月比1.10ポイント下げました。2014年は札幌ビジネス地区で唯一の新規供給となった「札幌三井JPビルディング(延床面積約20,619坪)」が8月に満室で竣工しました。既存ビルでは、この供給に伴う大型解約の影響が出ている一方、コールセンターやIT系企業を中心としたテナントの館内増床や拡張移転などの大型需要に伴う成約の動きが活発に見られたことから、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間に約1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,540円。オフィス需要や成約の動きが多く見られたものの、賃料相場はほぼ横ばいで推移し、前年同月比では0.03%(3円)の上昇に止まりました。当地区では2015年1月に新築ビル1棟「明治安田生命札幌大通ビル(延床面積約2,504坪)」が竣工します。同ビルへの引き合いは多く、既に成約の動きも進んでいるため、竣工後の早い段階で満室稼働になることが予想されます。駅前通・大通公園地区では需要の規模を問わず、テナントのニーズにあった既存ビルの空室に品薄感が出てきているため、当地区の賃料相場や市場の動向が注目されています。(K.K)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	181,408	209,281	198,183	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022	226,738
貸室面積(坪)	123,539	141,046	133,832	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225	140,218
空室面積(坪)	8,276	11,835	8,143	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854	11,037
空室率/平均(%)	6.70	8.39	6.08	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97	7.87
空室のあるビル比率(%)	63.64	65.67	75.76	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54	69.84

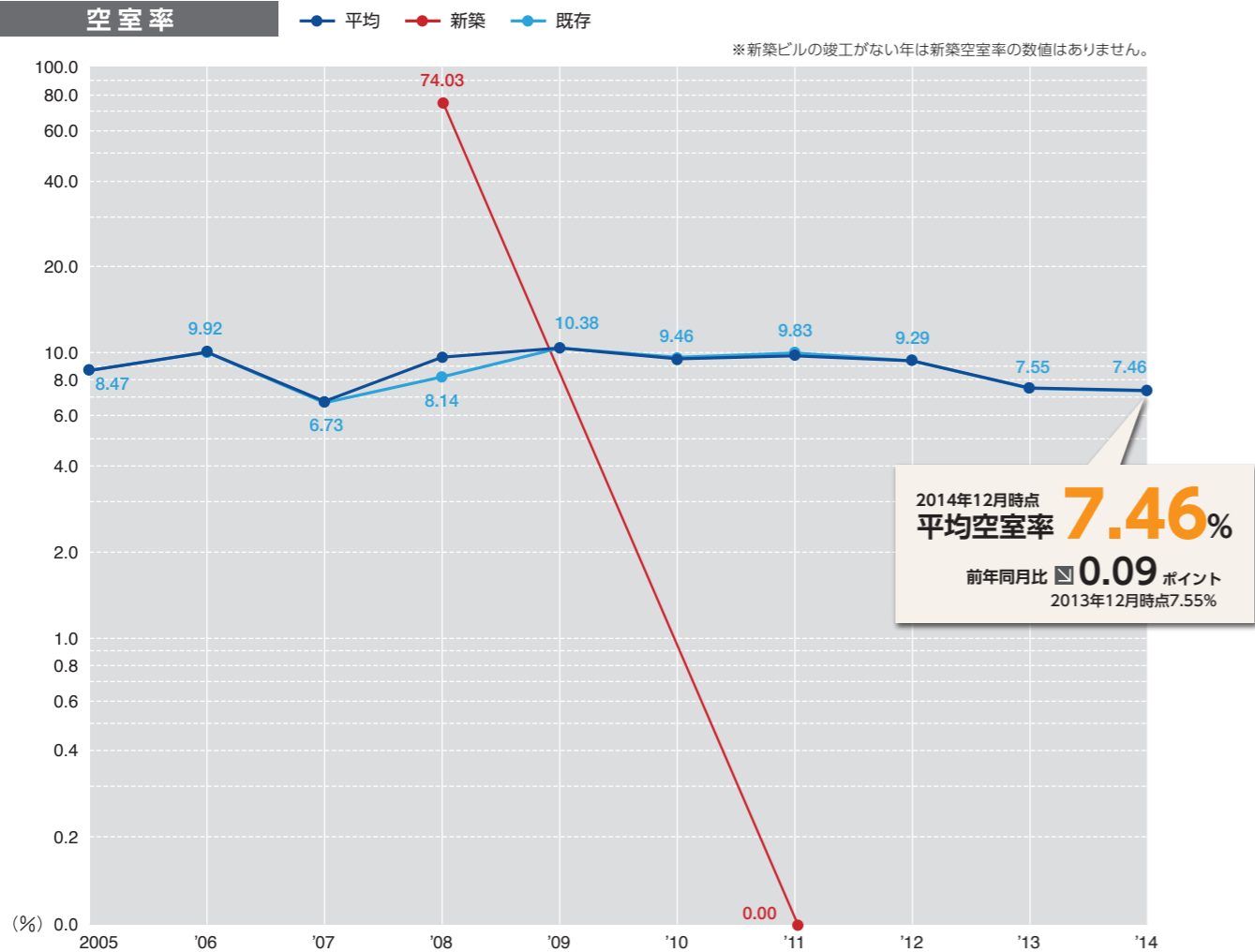


# 駅前東西地区

## 2014年の動向 および今後の状況

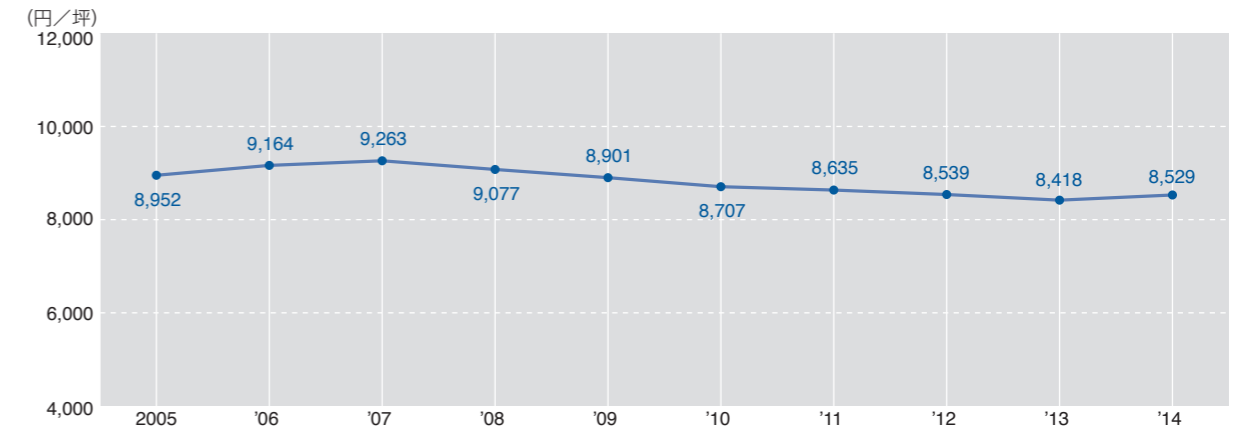
駅前東西地区の2014年12月時点の平均空室率は7.46%。前年同月比0.09ポイント下げました。2014年は駅前通・大通公園地区で竣工した大規模ビルの供給に伴う解約の影響が懸念されていたものの、年間を通してコールセンターやIT系企業の拡張移転や分室開設などの大型需要が続いたことや、中小規模の新規進出、館内増床の動きも活発に見られたことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間に約5百坪減少し、小幅ながらも同空室率が改善しました。12月時点の平均賃料は8,529円。前年同月比1.32%（111円）上げました。平均空室率の低下に伴い、賃料相場においても小幅に上昇する動きが見られました。上げ幅は小さいものの、当地区の平均賃料は札幌ビジネス地区内で最も改善しました。駅前東西地区では2015年も新規供給の予定はありません。ビジネス地区全体で大型空室の品薄感が強まっている中、当地区には大型需要に対応できるビルにも空室があり、賃料相場も比較的割安感があることから、2015年もテナント企業の拡張傾向のオフィス需要が続き、当地区の市場の改善がより一層進むことが期待されています。(Y.H)

### 空室率

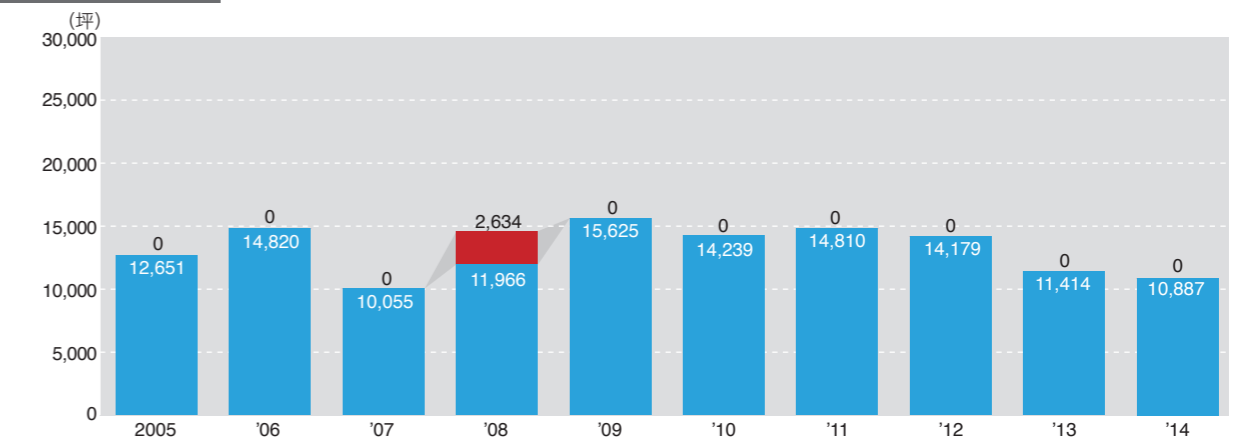


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	217,803	217,803	217,803	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796	214,680
貸室面積(坪)	149,375	149,375	149,375	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249	145,848
空室面積(坪)	12,651	14,820	10,055	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414	10,887
空室率/平均(%)	8.47	9.92	6.73	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55	7.46
空室のあるビル比率(%)	71.58	72.63	80.00	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09	63.04

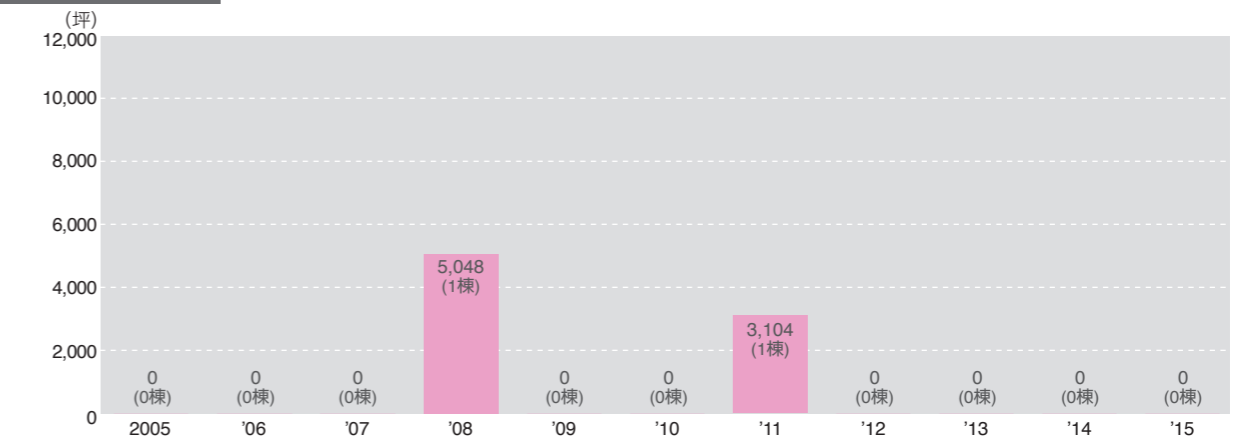
### 平均賃料



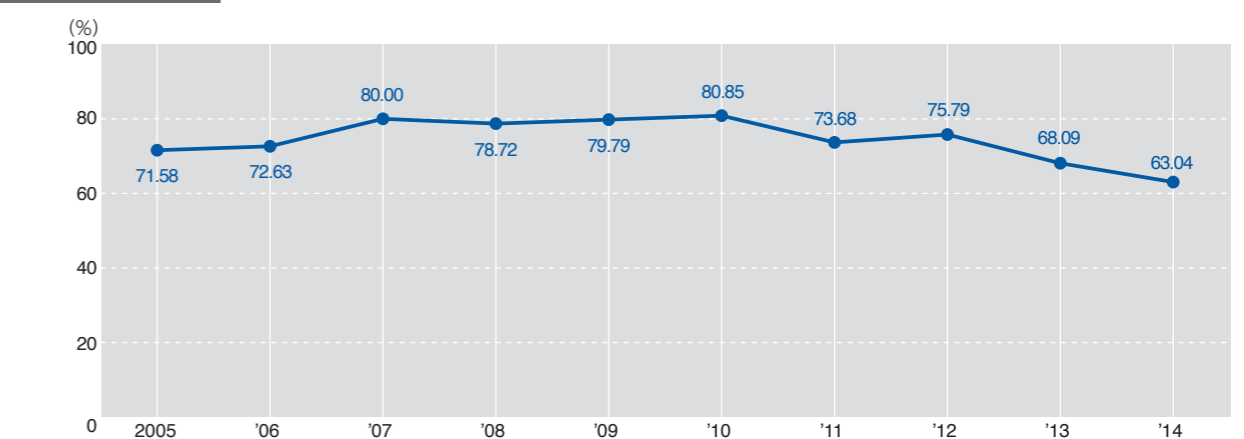
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

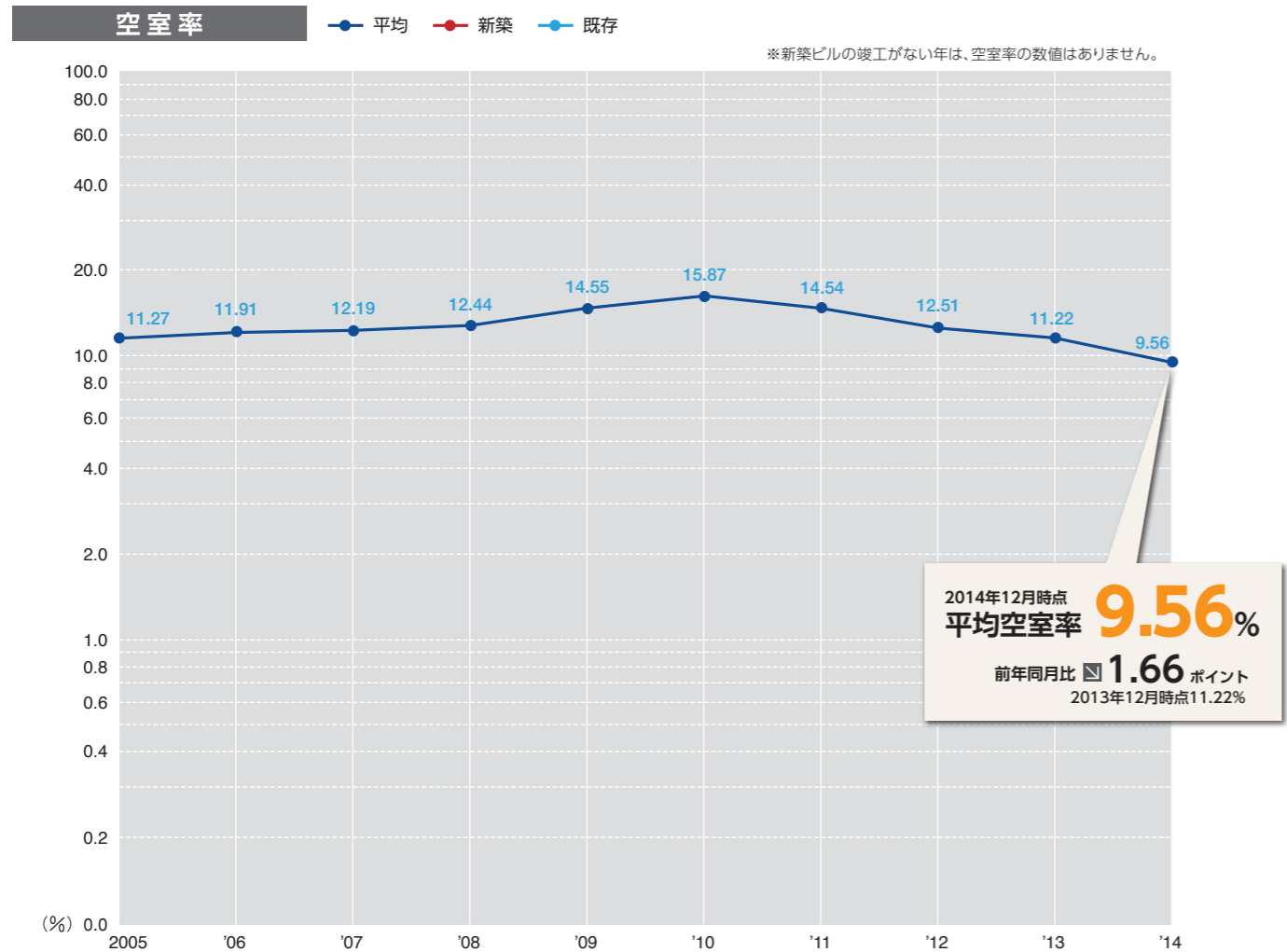




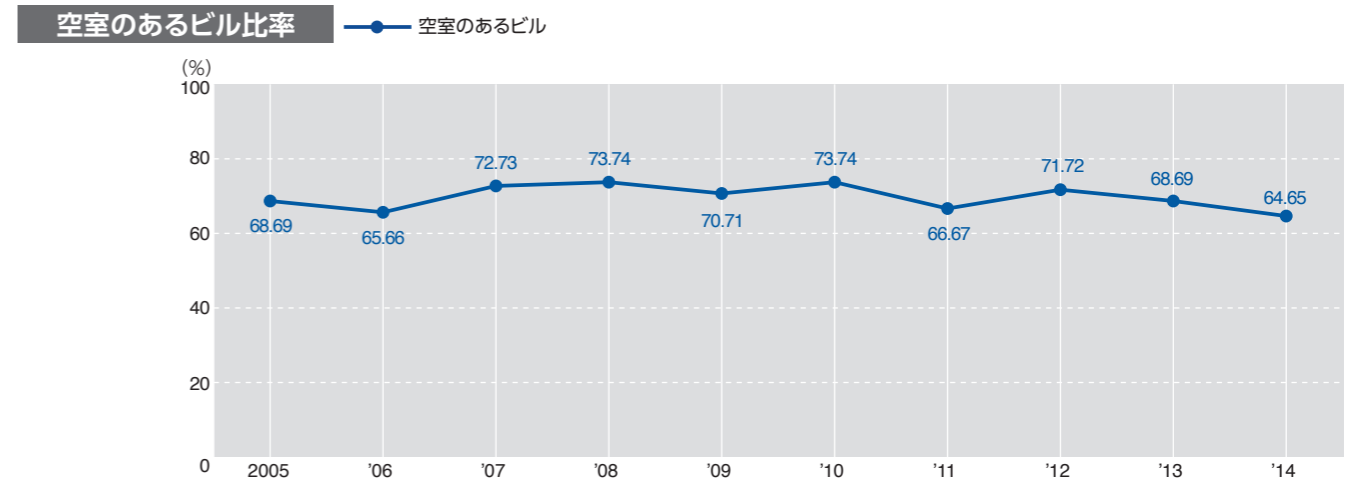
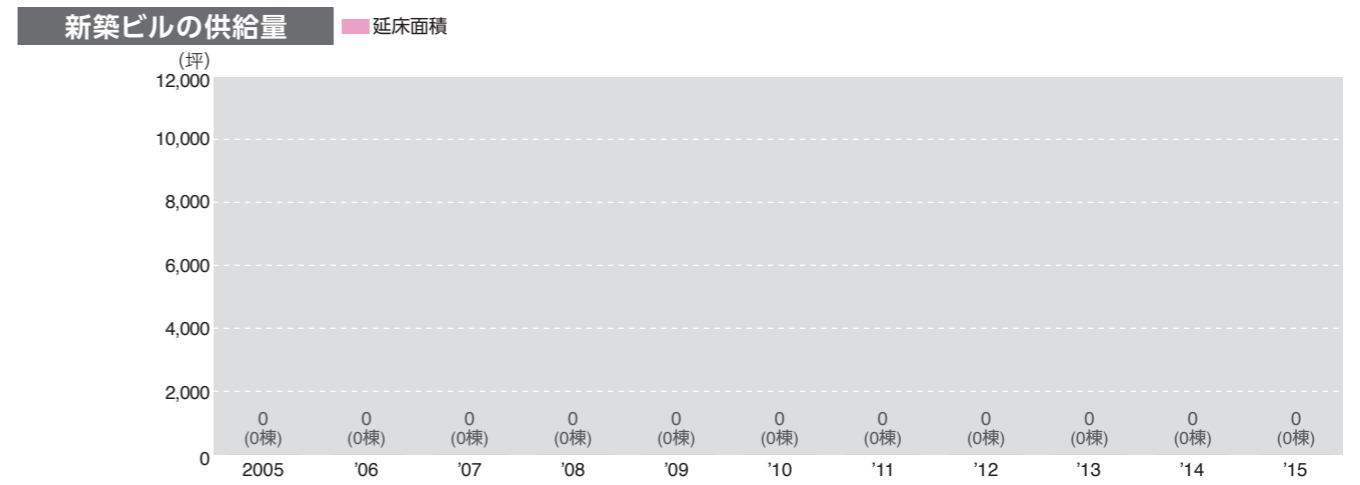
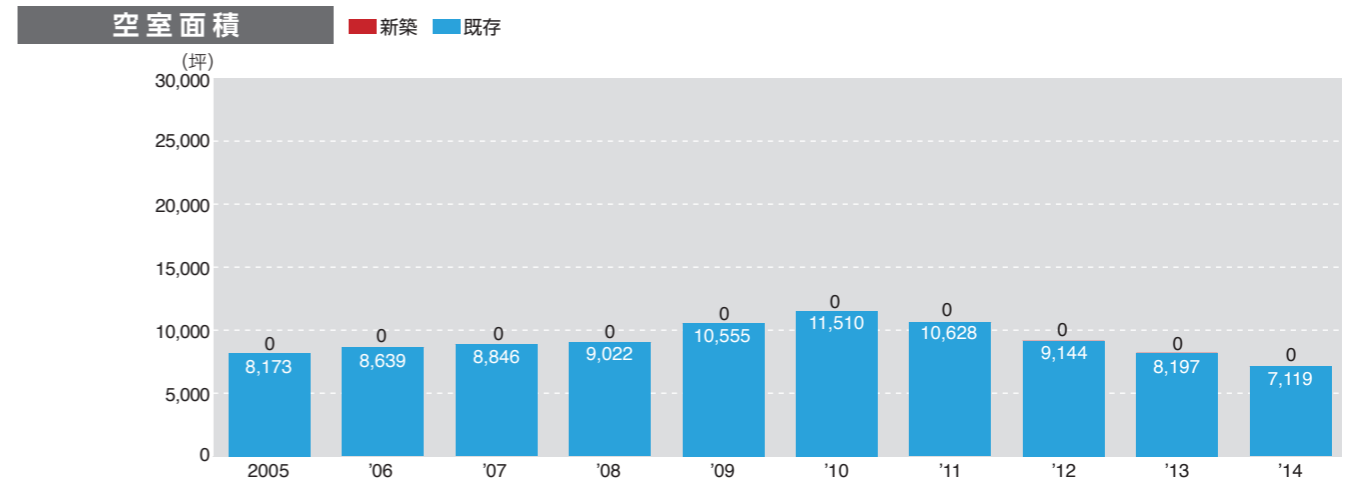
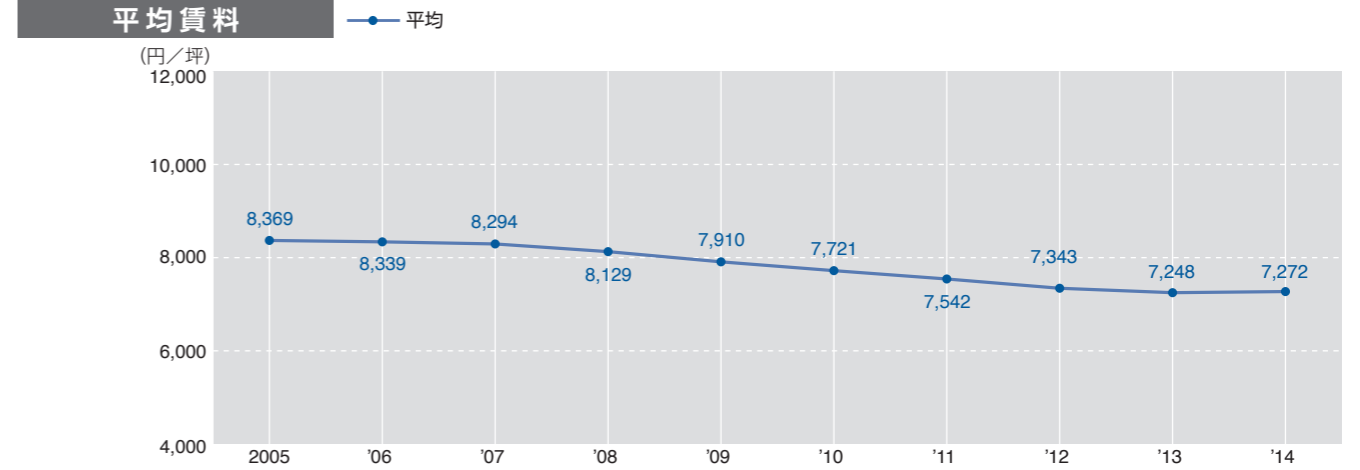
# 南1条以南地区

## 2014年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2014年12月時点の平均空室率は9.56%。前年同月比1.66ポイント下げました。平均空室率は依然として札幌ビジネス地区内で最も高い水準で推移しているものの、2014年は同空室率の低下傾向が続き、10月には9%台まで改善しました。平均空室率が10%台を下回るのは2002年10月以来となります。主な移転動向を見ると、店舗やソフトオフィスなどの商業系テナントを中心とした中小規模の需要が続いたほか、コールセンターの新規進出や館内増床に伴う大型成約などが見られました。解約の影響が小さかったこともあり、南1条以南地区の空室面積はこの1年間に約1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は7,272円。前年同月比0.33%(24円)上げました。賃料相場下落傾向が弱まったことから、前年同月比で小幅に上昇しました。南1条以南地区では2015年も新規供給の予定はありません。テナント企業の動きは他地区に比べて少ないものの、中小規模の移転需要は堅調に推移していることから、当地区のオフィスビル市場は平均空室率、賃料相場ともに緩やかな改善傾向が続くとの見方が多くなっています。(T.F)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952	101,190
貸室面積(坪)	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086	74,438
空室面積(坪)	8,173	8,639	8,846	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197	7,119
空室率/平均(%)	11.27	11.91	12.19	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22	9.56
空室のあるビル比率(%)	68.69	65.66	72.73	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69	64.65

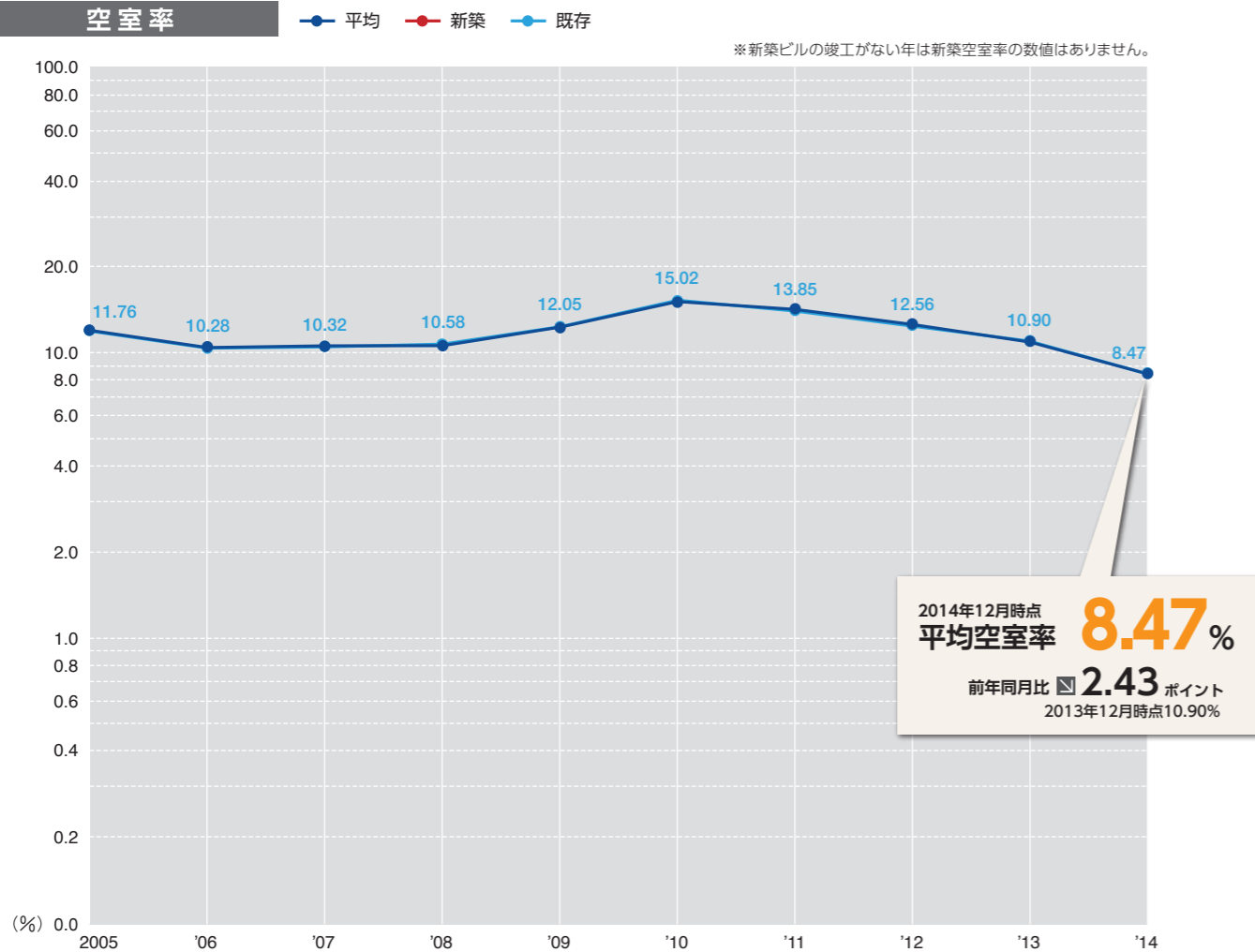


# 創成川東・西11丁目周辺地区

## 2014年の動向 および今後の状況

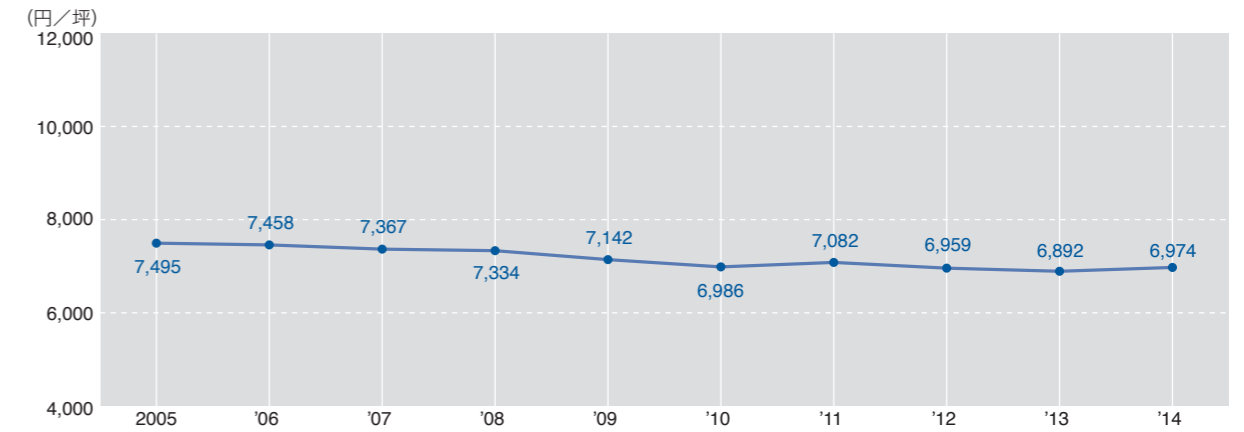
創成川東・西11丁目周辺地区の2014年12月時点の平均空室率は8.47%。札幌ビジネス地区内で最も平均空室率の改善幅が大きく、前年同月比2.43ポイント低下しました。同空室率は1月から5月は10%台で推移していたものの、6月には9%台に、8月には8%台まで改善しました。同空室率が10%台を下回るのは年次統計では1999年以来となります。2014年は大型需要に対応できる空室に引き合いが増え、郊外や他地区からの拡張移転に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の新規進出や館内増床の動きが続きました。一部では自社ビルへの集約や撤退による解約の動きがあったものの、それらの影響が小さかったこともあり、創成川東・西11丁目周辺地区の空室面積はこの1年間に約2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は6,974円。前年同月比1.19% (82円) 上げました。賃料相場の下落傾向がやや弱まり、小幅な上昇に転じる動きも見られました。当地区では2015年も新規供給の予定がなく、テナントの移転ニーズに対応できる好条件の空室も少ないことから、2015年は中小規模の動きが中心になると考えられます。これらの移転需要の獲得が空室解消の決め手となりそうです。(T.J)

### 空室率

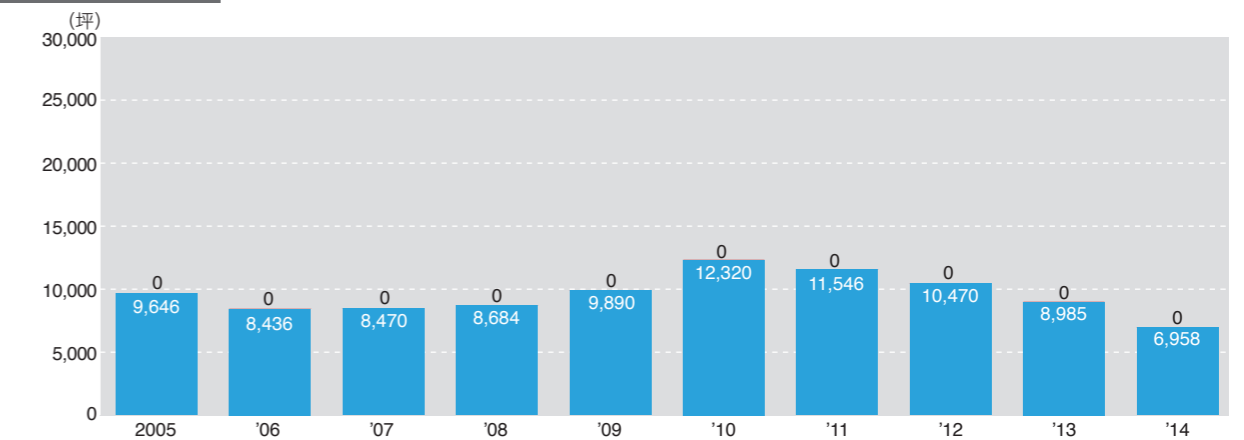


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104	111,820
貸室面積(坪)	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404	82,176
空室面積(坪)	9,646	8,436	8,470	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985	6,958
空室率/平均(%)	11.76	10.28	10.32	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90	8.47
空室のあるビル比率(%)	68.42	61.40	62.28	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75	70.27

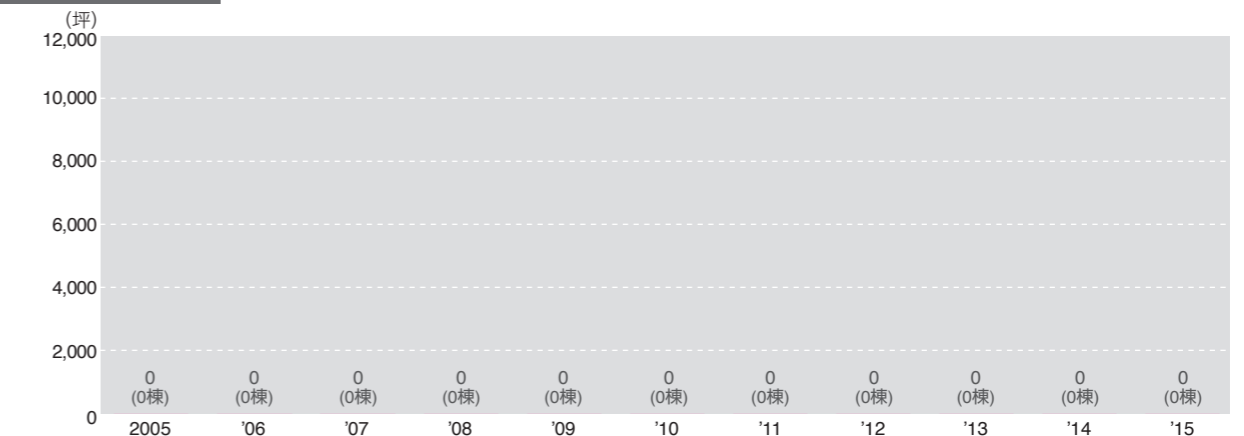
### 平均賃料



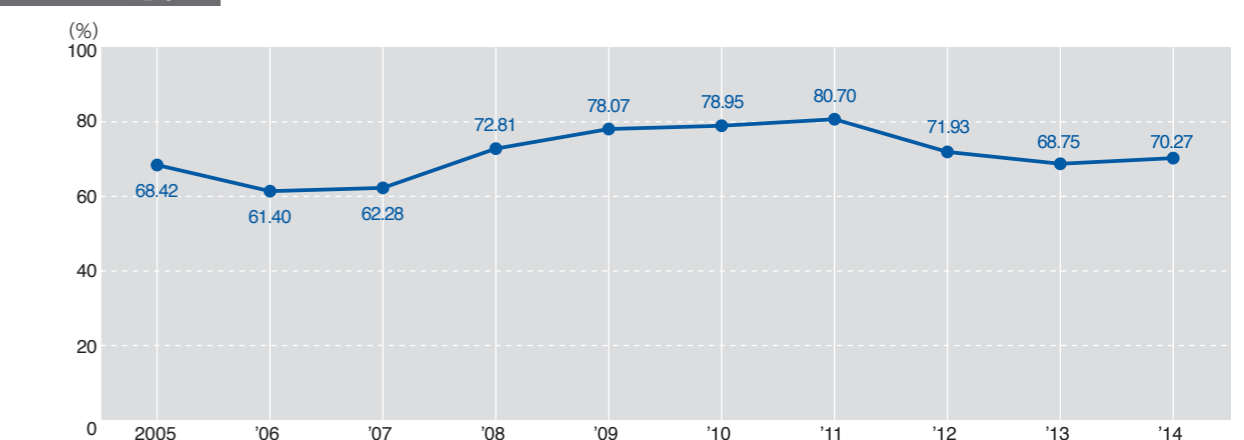
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率



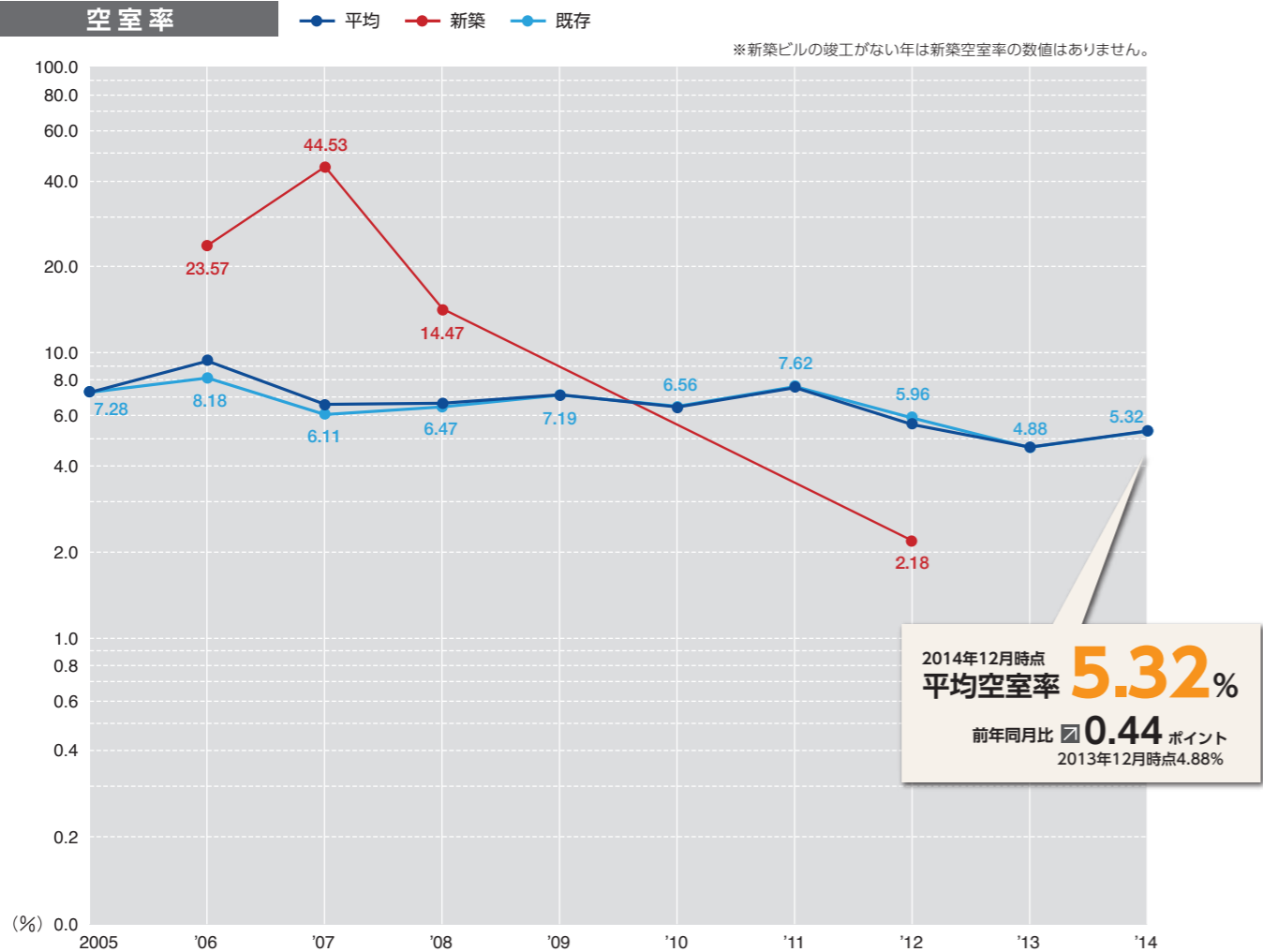


# 北口地区

## 2014年の動向 および今後の状況

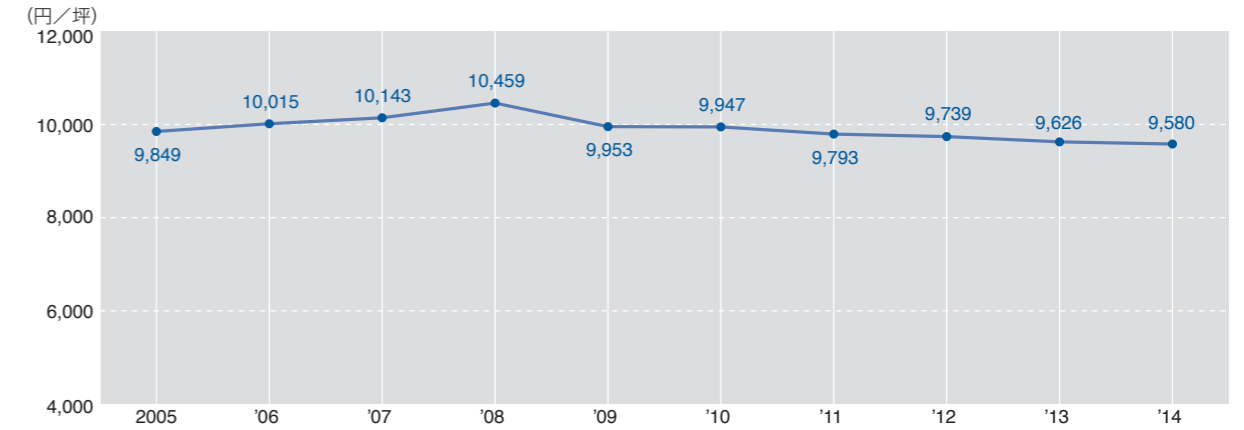
北口地区の2014年12月時点の平均空室率は5.32%。前年同月比0.44ポイント上げました。平均空室率は前年同月比で当地区のみが上昇したものの、依然として札幌ビジネス地区内で最も低い水準で推移しています。2014年はコールセンターやIT系企業の拡張移転や館内増床の動きがあったことや、郊外からの借り換えや新規進出に伴う成約も見られました。ただ、移転ニーズに対応できるビルに品薄感が強まったことから、大型成約の動きが少なくなり、中小規模の成約が中心となりました。このような状況の中、他地区の新規供給や館内縮小、撤退などに伴う解約の影響が見られたため、北口地区の空室面積はこの1年間に約4百坪増加しました。12月時点の平均賃料は9,580円。1月から7月はおおむね横ばいで推移していたものの、8月以降は小幅な下落傾向が続きました。ただ、札幌ビジネス地区全体の平均空室率の低下に伴って、当地区の賃料相場の下げ幅も縮小したことから、前年同月比では0.48% (46円) の下落に止まりました。北口地区では2015年も新規供給の予定がありません。既存ビルの大型空室在庫も減少していることから、引き続き中小規模のテナント企業の動きが中心となりそうです。(H.I)

### 空室率

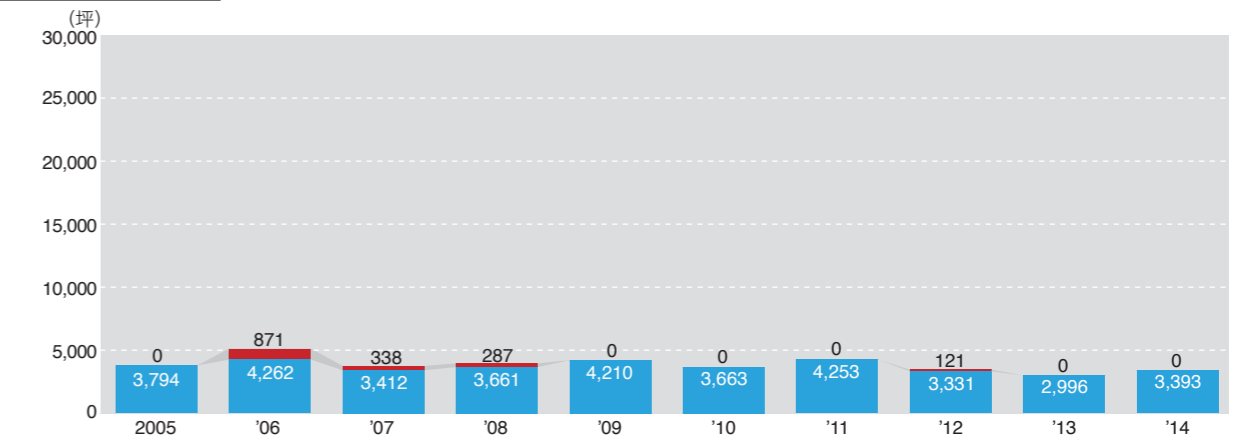


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	76,092	81,651	82,820	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899	93,638
貸室面積(坪)	52,115	55,810	56,569	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403	63,803
空室面積(坪)	3,794	5,133	3,750	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996	3,393
空室率/平均 (%)	7.28	9.20	6.63	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88	5.32
空室のあるビル比率 (%)	75.76	76.47	74.29	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00	75.00

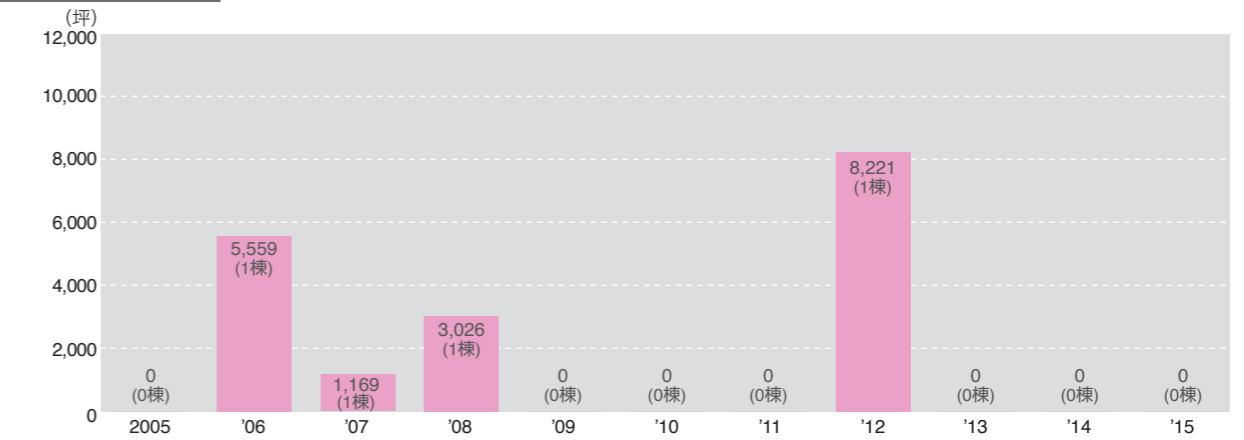
### 平均賃料



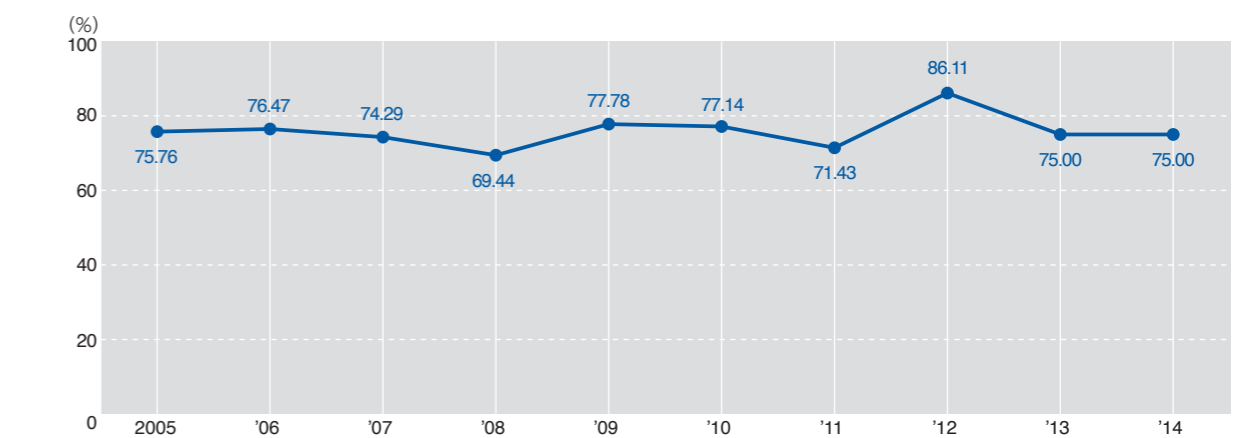
### 空室面積



### 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	大塚商会	五洋建設	太平洋セメント	日本駐車場開発	松屋フーズ
IHI	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	ダイヤオフィスシステム	日本通運	マニユライフ生命保険
アイエスエフネット	大林組	サイトサポート・インスティテュート	太陽生命保険	日本テクノ	丸善
アイヴィジット	大原学園	ザイマックス	大和証券	日本土地建物	丸紅
アイリスオーヤマ	岡村製作所	ザイマックスプロパティズ	大和ハウス工業	日本年金機構	丸紅テレコム
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	佐川急便	大和プロパティ	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅リアルエステートマネジメント
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロビール	高木証券	日本不動産研究所	マンパワークグループ
アワサ生命保険	小田急不動産	サッポロ不動産開発	高島屋	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ銀行
アグレックス	オムロン	サノフィ	竹中工務店	日本郵政	みずほ証券
アサヒ飲料	オムロン　パーソネル	サンケイビル	田島ルーフィング	日本旅行	みずほ信託銀行
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	TAC	ネオキャリア	三井住友海上火災保険
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	田辺三菱製薬	ネットワンシステムズ	三井住友銀行
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	中央不動産	ノイエス	三井住友建設
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	中外製薬	野村総合研究所	三井住友信託銀行
アサヒビール	オリックス不動産	JR東海	中電不動産	野村不動産	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒファシリティーズ	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	中部経済新聞社	野村不動産アーバンネット	三井住友トラスト不動産
朝日不動産管理	花王	JR東日本	辻・本郷税理士法人	パートナーエージェント	三井住友ファイナンス&リース
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	都築電気	バイエル薬品	三井生命保険
味の素コミュニケーションズ	花王ビジネスアソシエ	JFEエンジニアリング	TIS	はごろもフーズ	三井不動産
あずさ監査法人	科研製薬	JFE商事	ティーケーピー	パスコ	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	カシオ計算機	JFEスチール	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	鹿島建設	JTBメディアリテレーリング	電通フークス	パナソ	三井オートリース
アストラゼネカ	カネボウ化粧品	JCB	テンパススタッフ	パナソニック	三菱地所
アディダスジャパン	兼松	七十七銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アデコ	兼松エレクトロニクス	シテイバンク銀行	東急建設	ハリマビステム	三菱地所ハウスネット
アフラック	紙と産業	ジブラルタ生命保険	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	清水建設	東急不動産	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	カルビー	ジャックス	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱倉庫
ECC	カルピス	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京海上日動あしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱電機ビルテクノサービス
飯野海運	関電工	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	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	新生ホームサービス	東京海上日動ファシリティーズ	光通信	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	東京海上不動産投資顧問	ピクチャーエンタテインメント	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	東京ガス都市開発	日立アーバンインベストメント	三菱UFJ信託銀行
出光興産	ケンセイ薬品工業	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東京急行電鉄	日立アーバンサポート	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンシシステムアンドサポート	スヴェンソン	東京スター銀行	日立キャピタル	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠紙パルプ	キャンノンマーケティングジャパン	住商ビルマネージメント	東京建物	日立金属	三菱UFJリース
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友商事	東京建物不動産販売	日立システムズ	ミネベア
伊藤忠食品	ぎょうせい	住友生命保険	東芝	日立情報通信エンジニアリング	御幸ビルディング
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友倉庫	東芝ITサービス	日立製作所	室町クワイエ
伊藤忠都市開発	京都きもの友禅	住友不動産	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町建物
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産販売	東宝不動産	日立ハイテクノロジーズ	明治安田生命保険
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友林業	東洋紡不動産	日立メディコ	明治安田ビルマネジメント
井上特殊鋼	キリンビール	駿河台学園	東和不動産	日之出産業	名鉄観光サービス
ウエディングパーク	キンピルパレッジ	セイコーエプソン	トーマツ	日之出水道機器	名鉄不動産
ウチダエスコ	近畿日本ソーリスト	セイコーホールディングス	戸田建設	ヒューマンアカデミー	メットライフ生命保険
ウチダシステムズ	銀泉	清和クワイエ	凸版印刷	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	清和綜合建物	飛鳥建設	ビルネット	毛髪クリニックリープ21
エイジェック	熊谷組	積水化学工業	トヨタ自動車	ファイザー	もしもしホットライン
エイチ・アイ・エス	KUMON	積水ハウス	トランスコスモス	ファミリーマート	森トラスト
エイブル	クラン工業品	積水メディカル	長岡不動産	VSN	森ビル
永和不動産	栗田工業	セコム	永谷園	フィリップスエレクトロニクスジャパン	モルガン・スタンレー・キャピタル
ANAファシリティーズ	クレディ・スイス証券	セブノイレブン・ジャパン	ナカノフード・建設	フォーラムエンジニアリング	安田ビル
ANAホールディングス	クレディセゾン	ゼンリン	ナラサキ産業	福岡銀行	安田不動産
エーザイ	クレフ	綜合警備保障	西日本新聞社	富国生命保険	ヤマト運輸
江崎グリコ	くろがね工作所	総合ビルマネジメント	西日本鉄道	富士火災海上保険	UR都市機構
SMBCフレンド証券	グンゼ	日建設計	日建設計	富士ゼロックス	郵船不動産
SGフィルダー	京王電鉄	日清食品	日清食品	フジタ	ユニバーサルエンターテインメント
NREG東芝不動産	京王不動産	日水コン	日水コン	富士通	横浜銀行
NEC	KDDI	ソフトバンク	ニッセン	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
NECファシリティーズ	KDDIエポルバ	ソフトバンクモバイル	日通不動産	富士通パーソナルズ	ライオン事務器
NTTコミュニケーションズ	京阪神ビルディング	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	日鉄住金興産	物産不動産	ライフプラザパートナーズ
NTTデータ	建設技術研究所	第一生命保険	日鉄住金物産	プラス	ランドビジネス
NTT都市開発	公共建物	第一ビルディング	日東紡	プルデンシャル生命保険	リクルートホールディングス
NTT都市開発西日本BS	厚生労働省	大栄不動産	日本アイ・ピー・エム	平和不動産	リコー・ジャパン
NTT都市開発ビルサービス	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ダイエー	日本ERI	ペネッセコーポレーション	リソな銀行
NTT都市開発北海道	国際紙パルプ商事	大王製紙	日本オーチス・エレベータ	ベルシステム24	リリカラ
NTT西日本	国際興業	大京	日本管財	ほけんの窓口グループ	レインズインターナショナル
NTT西日本アセット・プランニング	国土交通省	大京リアルド	日本経済新聞社	マイラン製薬	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTT東日本	コクヨ	大栄建設	日本ケミファ	前澤工業	レナウン
NTTファシリティーズ	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	前田建設工業	レンドリース・ジャパン
MID都市開発	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	前田不動産	ローソン
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア	大成ユーレック	日本GE	マスマニューチュアル生命保険	ワールド
イン・ジャパン	コスモ石油	大同生命保険	日本司法支援センター	松井建設	ワキタ
王子不動産	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	マッケン・ジャパン	
オークラヤ不動産	コネクシオ	ダイビル	日本生命保険	松村組	

(2015年2月時点)

# 会社概要

商　号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒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>
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
従　業　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
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>
定期刊行物	●MIKI OFFICE REPORT <p>●最新オフィスビル市況</p> <p>●オフィスレポート</p> <p>●Officepress</p> <p>●メールマガジン</p> <p>●WEBマガジン KEY-PRESS</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

# 全国ネットワーク

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 御堂筋ダイヤビル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

横ビジネス

地区

駅前通、大塚公園地区

駅前東西地区

南条以南地区

創成川東

西丁自治体地区

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>