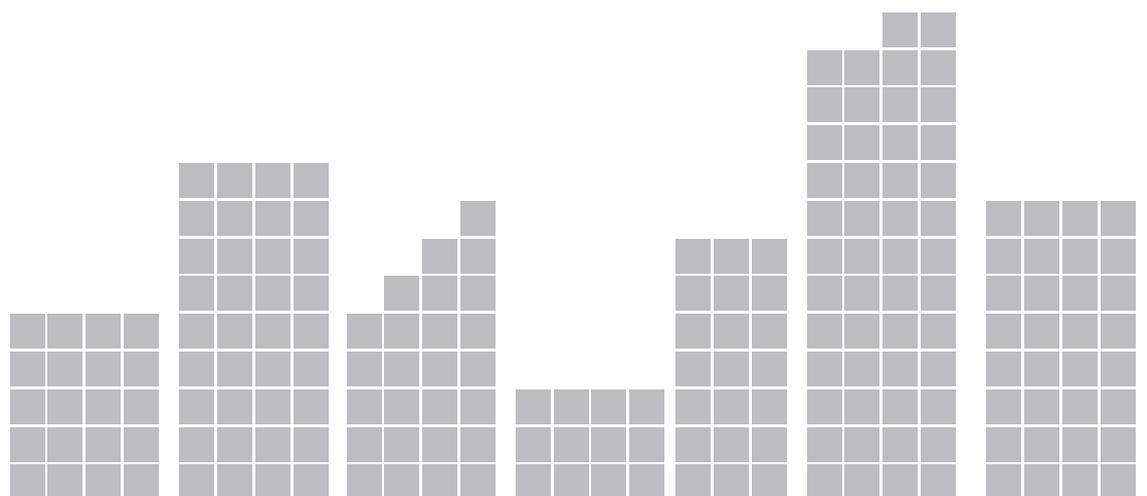


MIKI

オフィスレポート 札幌2017

OFFICE REPORT

SAPPORO 2017



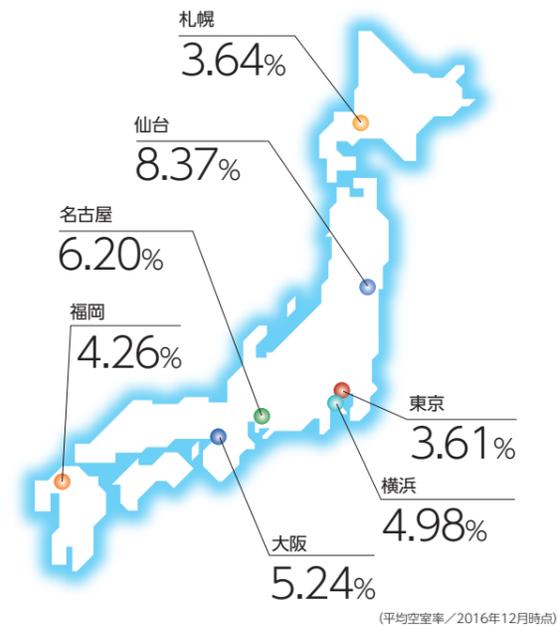
MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2017 CONTENTS

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
札幌ビジネス地区 大型ビル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丁目周辺地区	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

2016年の全国主要都市のオフィスビル市場では、大型解約の動きが少なくなる中、館内増床や拡張移転など拡張傾向のオフィス需要が見られ、全国のビジネス地区の12月時点の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では新規供給量が前年に比べ増加したものの、新築ビルの成約の動きがおおむね順調に推移したこともあり、同空室率が3%台に低下しました。大阪は新規供給がなく、オフィス需要が堅調に推移したことから、5%台に低下しました。名古屋は郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られ、6%台となりました。札幌や福岡では、2016年も中小規模の成約の動きが続き、札幌は3%台、福岡は4%台に低下しました。横浜は築年数の浅い大型空室に成約が進み、4%台に低下、仙台でも大型解約が少なかったことから、同空室率が8%台まで改善しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区も平均空室率の低下に伴い、おおむね上昇傾向で推移しました。今後も賃料相場は小幅な上昇が続きそうです。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3%台に低下

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次いだため、同空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給や大型解約が減少してきたことから、同空室率は7月に3%台に低下しました。新築ビルの成約が順調に推移した一方、品薄感が強まった既存ビルの大型成約の動きが少なくなったこともあり、東京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2万7千坪に止まりました。12月時点の平均賃料は前年同月比4.79%(848円)上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのコストに対する意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。2017年の新規供給量は延床面積合計約25万坪、28棟の竣工が予定されています。新規供給や既存ビルの空室の減少に伴い、2017年も小規模な成約の動きが堅調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

オフィス需要が堅調に推移し、平均空室率は5%台に低下

大阪ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は5.24%、前年同月比2.21ポイント下げました。2016年は中小規模の需要が多かったものの、統合や拡張移転、館内増床などオフィスの拡張による成約が続き、郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られたため、同空室率は8月に2008年9月以来の5%台に低下しました。オフィス需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室などを中心に成約が進む中、2016年は大型解約の動きが少なかったことや新規供給がなかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,051円、前年同月比0.57%(63円)下げました。年間を通して小幅な下落が続いたものの、一部では募集賃料を見直す動きが始められました。2017年の新規供給量は延床面積合計約5万坪、3棟の竣工が予定されています。いずれのビルもすでに成約が進んでいるため、おおむね高稼働で竣工する見込みです。大型空室が減少していることもあり、これらのビルへの移転に伴う二次空室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

名古屋ビジネス地区の平均空室率は6%台に改善

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったほか、既存ビルにも拡張移転や館内増床などに伴う拡張傾向の需要による成約が続き、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円、前年同月比0.10%(11円)上げました。平均空室率の低下に伴い、9月以降は小幅な上昇となり、10月には2015年7月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪、名駅地区で大規模ビル2棟が竣工を予定しています。これらのビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、引き合いや成約の動きがおおむね順調に進んでいます。大型需要の多い名駅地区では大型空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらのビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は5%台から3%台に低下

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はオフィス拡張に伴う大型成約のほか、中小規模の館内増床や分室の開設、新規進出などによる成約も多く見られたことから、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟も満室稼働になるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32%(108円)上げました。募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっているため、ビジネス地区全体では小幅な上昇となりました。2017年の新規供給量は延床面積約5千7百坪、1棟が竣工します。同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいるため、大型空室の品薄感は2017年も続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

平均空室率が2008年1月以来の8%台に改善

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。2016年は7月に統合や撤退などに伴う解約の影響で一時的に平均空室率が上昇したものの、館内増床や拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが続いたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きがおおむね順調に推移したことや大型解約が少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50%(45円)下げました。同賃料は小幅な下落傾向で推移したものの、前年に比べて下げ幅が縮小しました。2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、拡張傾向の需要によりこれらのビルに成約が進み、オフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(S.M)

横浜 ビジネス地区

平均空室率が5%台を下回る

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は新規進出や統合などに伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転による成約なども見られました。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、築年数の浅いビルを中心に成約が進み、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35%(248円)上げました。小幅な上昇が続き、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給は1棟あり、7月に「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。みなとみらい21地区以外では新規供給の予定がないことから、大型空室の品薄感が続きそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

拡張傾向の動きが続き、平均空室率は4%台前半に低下

福岡ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.26%、前年同月比2.04ポイント下げました。2016年はオフィスの統合や分室の開設に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、分室開設などの拡張傾向の成約が続き、年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、同空室率は6%台から4%台前半まで低下しました。2016年4月に新築ビル「JRJP博多ビル(延床面積13,310坪)」が高稼働で竣工し、早期に満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,267円、前年同月比0.54%(50円)上昇しました。解約の動きが少なく、新規の空室募集が少なくなっていたこともあり、平均賃料はおおむね横ばいで推移しました。一部の地区や空室の少ないビルでは成約賃料の上昇や募集賃料を見直す動きがあるため、今後の賃料相場の動向が注目されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

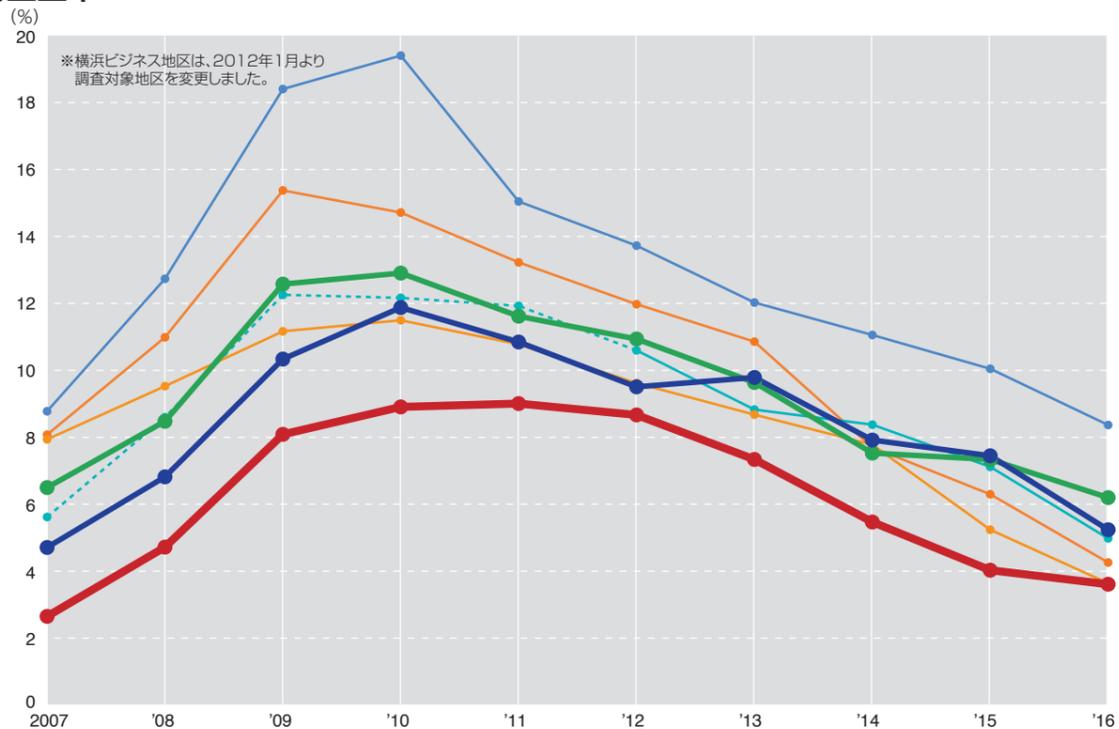
調査対象について

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。

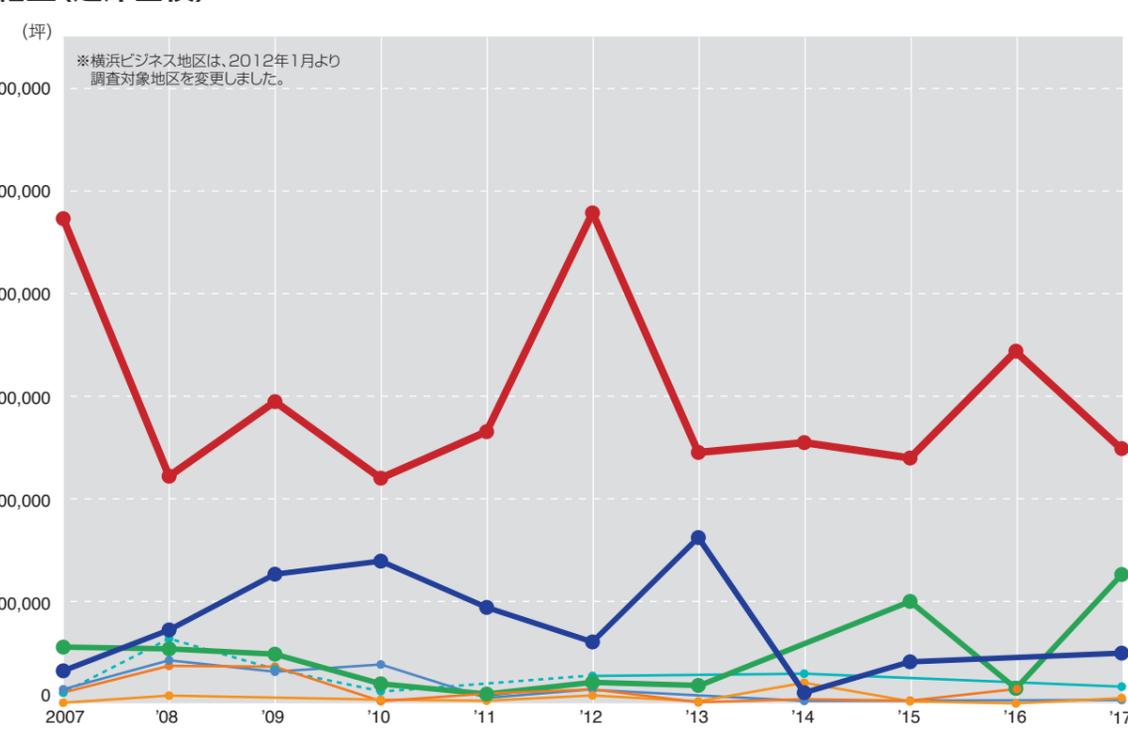
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2016年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,586棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／829棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／398棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／350棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425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／587棟

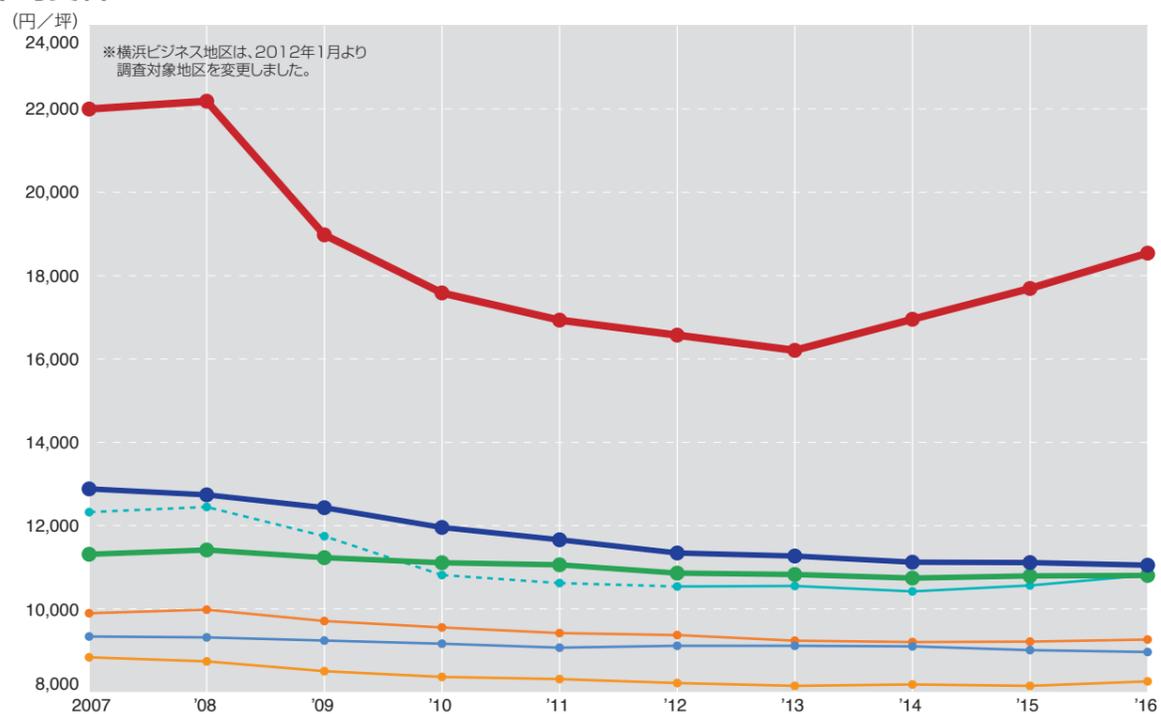
平均空室率



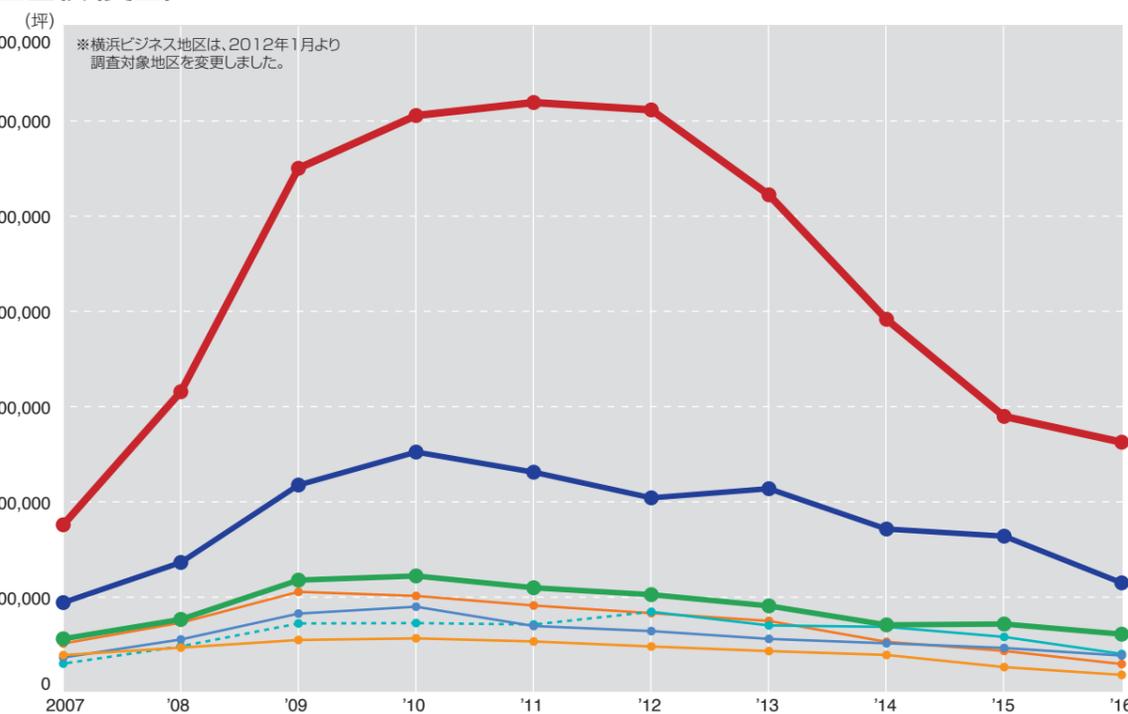
供給量(延床面積)



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丁目周辺地区、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**398棟**。
(新築ビル**1棟**、既存ビル**397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%

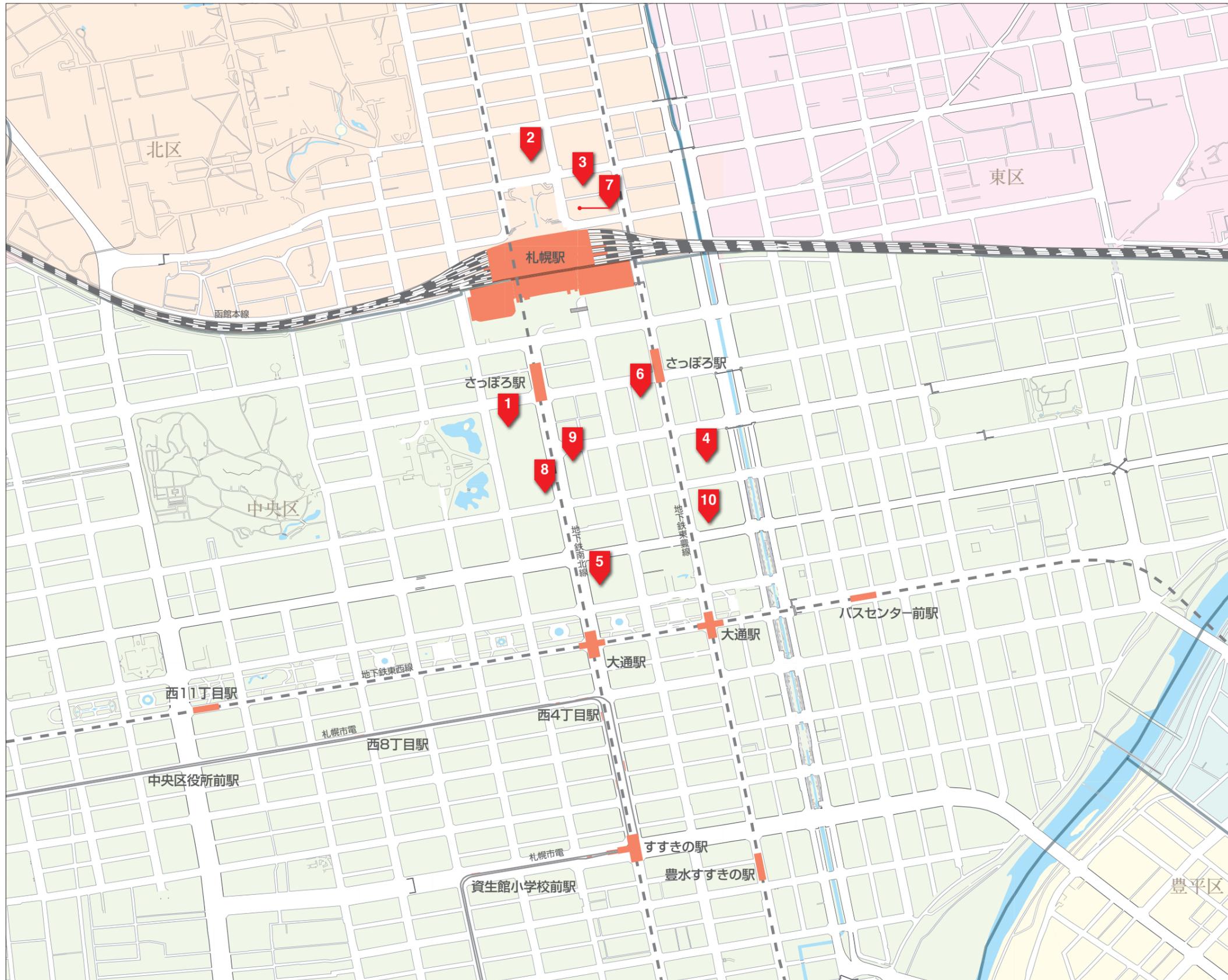
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2016年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2007年～2015年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2017年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2016年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016年6月撮影

札幌ビジネス地区 大型ビル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 日本生命札幌ビル**
2006年9月竣工／延床面積：約27,873坪／地上22階・地下2階
- 2 8・3スクエア北ビル**
2006年12月竣工／延床面積：約5,559坪／地上11階・地下1階
- 3 野村不動産札幌ビル**
2008年7月竣工／延床面積：約3,026坪／地上10階・地下1階
- 4 ORE札幌ビル**
2008年11月竣工／延床面積：約5,048坪／地上12階・地下1階
- 5 北洋大通センター**
2010年3月竣工／延床面積：約17,769坪／地上19階・地下4階
- 6 日通札幌ビル**
2011年10月竣工／延床面積：約3,104坪／地上11階・地下2階
- 7 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
- 8 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
- 9 札幌フコク生命越山ビル**
2017年1月竣工／延床面積：約5,700坪／地上13階・地下1階
- 10 さっぽろ創世スクエア**
2018年3月竣工／延床面積：約39,653坪／地上28階・地下5階

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2006年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2017年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2016年の動向

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はIT関連企業やコールセンターのオフィス拡張に伴う大型成約のほか、郊外からビジネス地区内への借り換え移転の動きが多く見られました。また、中小規模の新規進出や分室の開設、館内増床などによる成約も多かったことから、平均空室率は5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟「桂和北1条ビル(延床面積512坪)」も満室稼働となるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32%(108円)上げました。一時的な下落はあったものの、おおむね小幅な上昇傾向で推移し、5月には2014年10月以来の8千2百円台となりました。拡張傾向のオフィス需要により、平均空室率が3%台まで低下したものの、募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっています。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/5.14%、前月比0.10ポイント低下。分室の開設や新規進出、拡張移転などによる成約の動きが見られた。ただ、成約がいずれも小規模だったことや館内縮小や借り換え移転に伴う大型成約の影響も見られたため、空室面積の減少が約6百坪に止まった。平均賃料は8,164円、前月比0.11%(9円)上昇した。

2月▼/4.99%、前月比0.15ポイント低下。IT系企業のオフィス拡張の動きが多く、拡張移転や分室の開設、館内増床などに伴う大型成約が見られた。一方では撤退や館内縮小による解約の動きも出ていたものの、いずれも規模が小さかったため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は8,197円、前月比0.40%(33円)上昇した。

3月▼/4.91%、前月比0.08ポイント低下。テナントの動きが少なく、同空室率は小幅な低下となった。館内増床や拡張移転の動きが見られたものの、成約の規模が小さかったため、空室面積の減少は約5百坪に止まった。平均賃料は8,199円、前月比0.02%(2円)上昇した。

4月▼/4.61%、前月比0.30ポイント低下。コールセンターの分室開設に伴う大型成約や郊外からビジネス地区へ移転する動きなどが見られた。解約が少ない状況が続いたこともあり、空室面積が約1千5百坪減少した。平均賃料は8,192円、前月比0.09%(7円)下落した。

5月▼/4.25%、前月比0.36ポイント低下。解約の動きが少ない中、分室の開設に伴う大型成約や新規需要、拡張移転などによる成約も見られたことから、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は8,203円、前月比0.13%(11円)上昇した。同賃料は依然として低い水準ではあるものの、2014年10月以来の8千2百円台となった。

6月▼/4.17%、前月比0.08ポイント低下。拡張移転や館内増床などが見られたものの、大型成約の

動きが少なく、一方で撤退や館内縮小に伴う解約の影響が出ていたため、同空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は8,205円、前月比0.02%(2円)上昇した。

7月▼/4.16%、前月比0.01ポイント低下。中小規模の館内増床や拡張移転などによる成約があったものの、統合やオフィスの縮小に伴う解約の動きも見られたため、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。平均賃料は8,214円、前月比0.11%(9円)上昇した。

8月▼/3.94%、前月比0.22ポイント低下。拡張移転や郊外からビジネス地区内への移転に伴う大型成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千1百坪減少し、平均空室率が4%台を下回った。平均賃料は8,223円、前月比0.11%(9円)上昇した。

9月▼/3.83%、前月比0.11ポイント低下。一部で大型空室の募集を開始する動きが出ていたものの、拡張移転に伴う大型成約や新規進出などによる小規模な成約の動きが多く見られたことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は8,233円、前月比0.12%(10円)上昇した。

10月▼/3.77%、前月比0.06ポイント低下。拡張移転や館内増床など中小規模の成約があった一方、新築ビルへの移転や撤退に伴う解約の動きも出ていたため、空室面積の増減に大きな変動がなく、平均空室率は小幅な低下となった。平均賃料は8,242円、前月比0.11%(9円)上昇した。

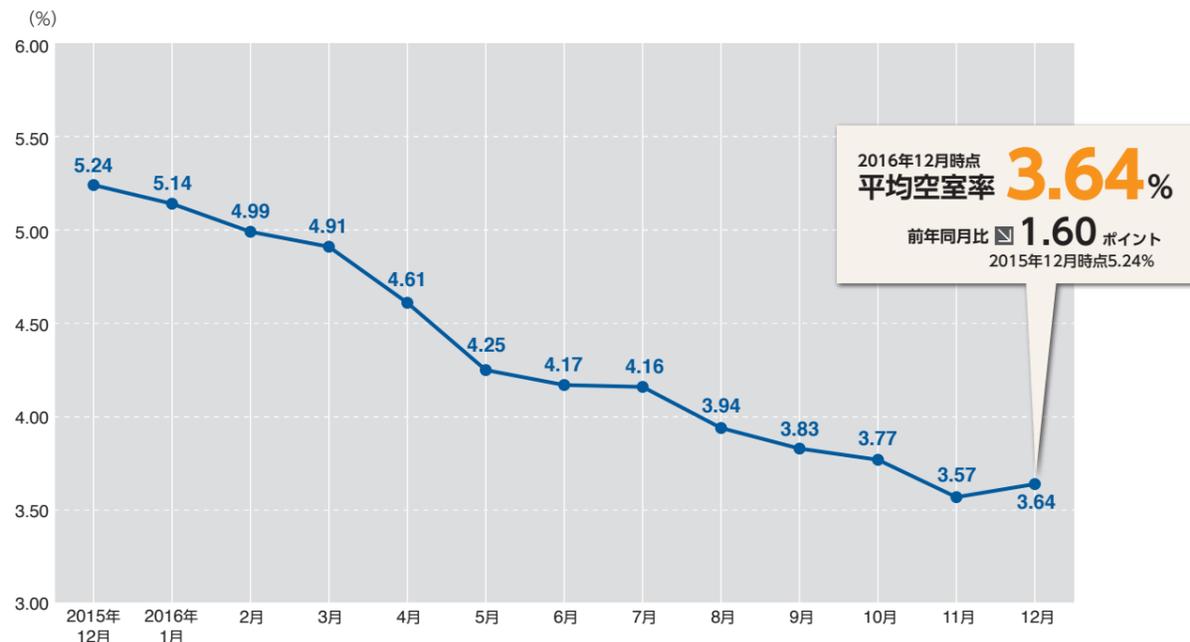
11月▼/3.57%、前月比0.20ポイント低下。新築ビルへの移転や館内縮小に伴う解約の動きが出ていたものの、コールセンターの分室開設による大型成約のほか、拡張移転や館内増床などの中小規模の成約もあったことから、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は8,238円、前月比0.05%(4円)下落した。

12月▲/3.64%、前月比0.07ポイント上昇。新規開設や館内増床など小規模な成約の動きはあったものの、一部で新規供給に伴う解約の影響が出ていたため、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は8,263円、前月比0.30%(25円)上昇した。

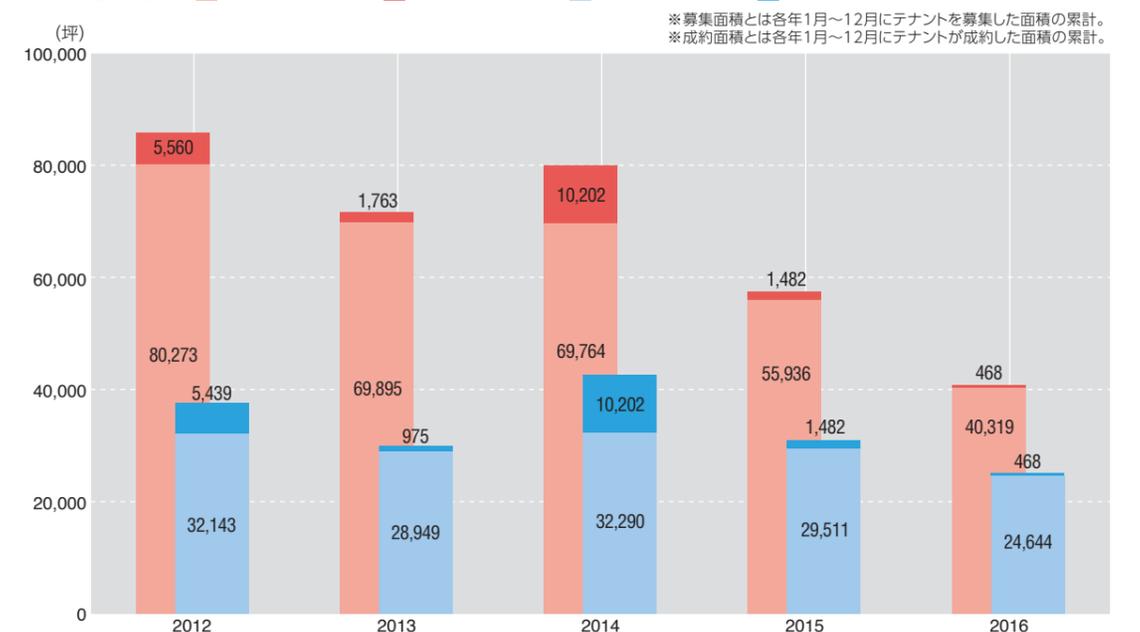
今後の状況

札幌ビジネス地区の2017年の新規供給は1棟あり、1月に「札幌フコク生命越山ビル(延床面積5,700坪)」が竣工します。2016年と棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約5千坪増加します。ただ、同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいます。2016年に竣工した「桂和北1条ビル(同512坪)」をはじめ、2011年以降に竣工したすべてのビルが満室稼働していることや、既存ビルの空室も少なくなっているため、札幌ビジネス地区のオフィスビル市場では、築年数の浅いビルや好条件の大型空室の品薄感が続きそうですが、中小規模のオフィス需要は堅調に推移していることから、2017年の平均空室率は小幅な低下傾向で推移しそうです。このような状況の中、2018年3月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積約4万坪)」の募集状況や同ビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まりそうです。(K.K)

平均空室率(月次) —●— 平均

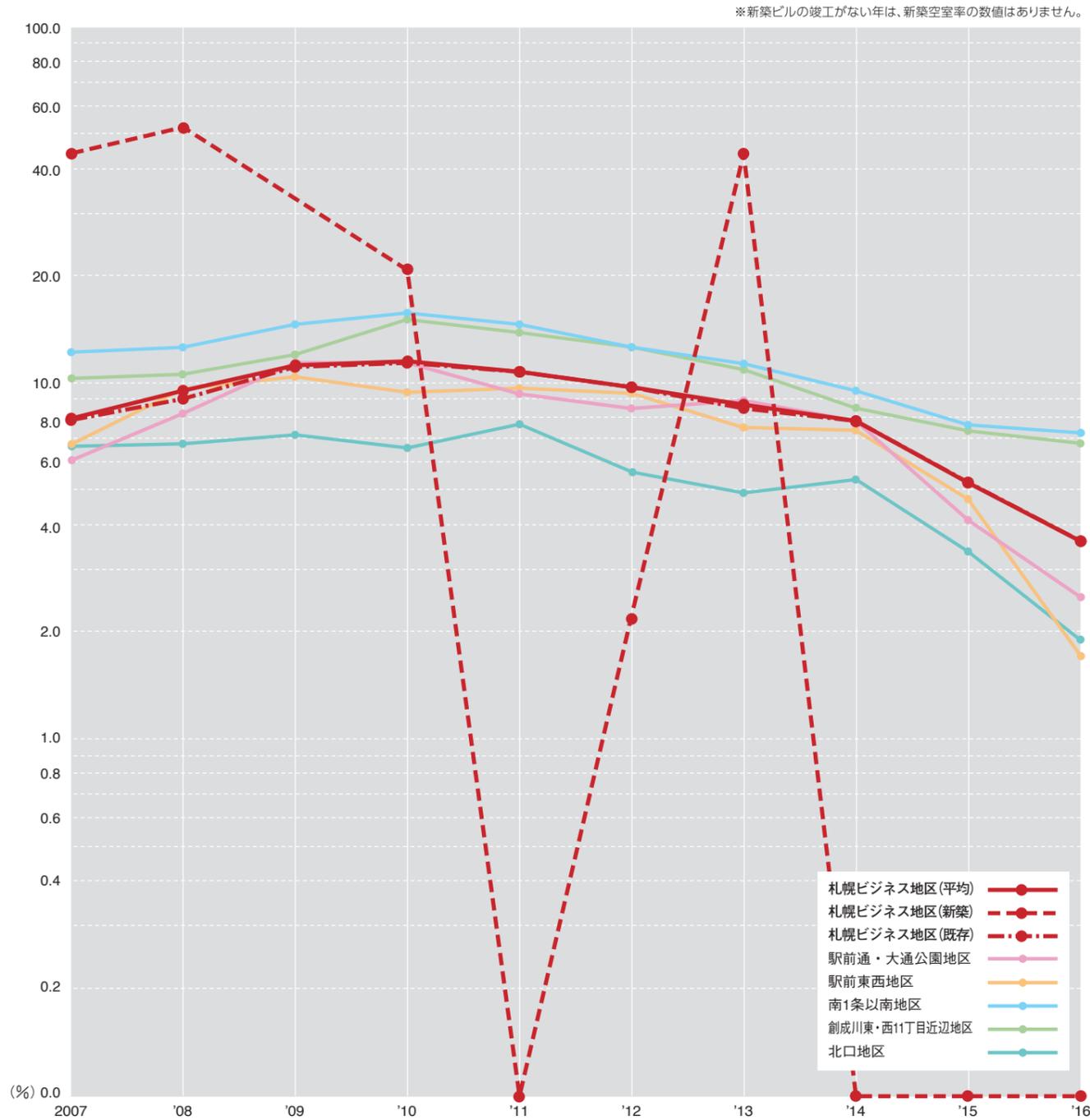


募集面積と成約面積



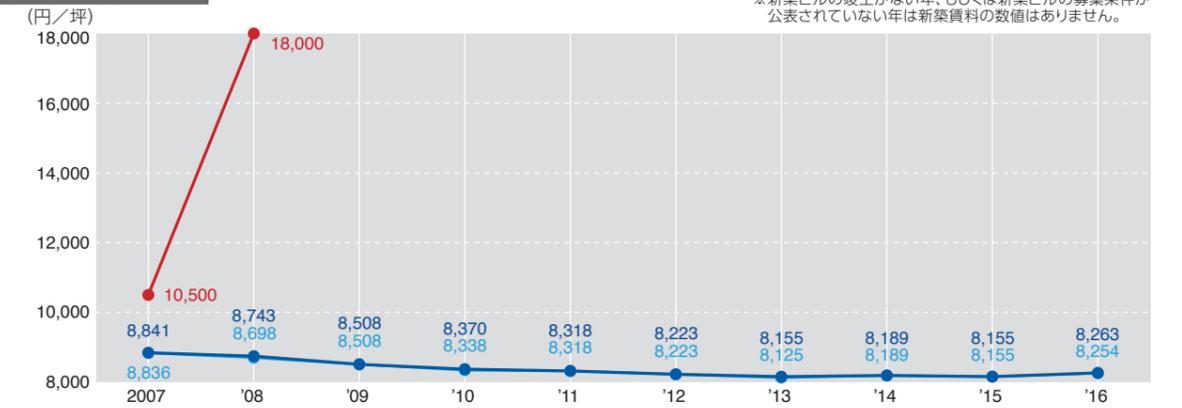
札幌ビジネス地区②

空室率

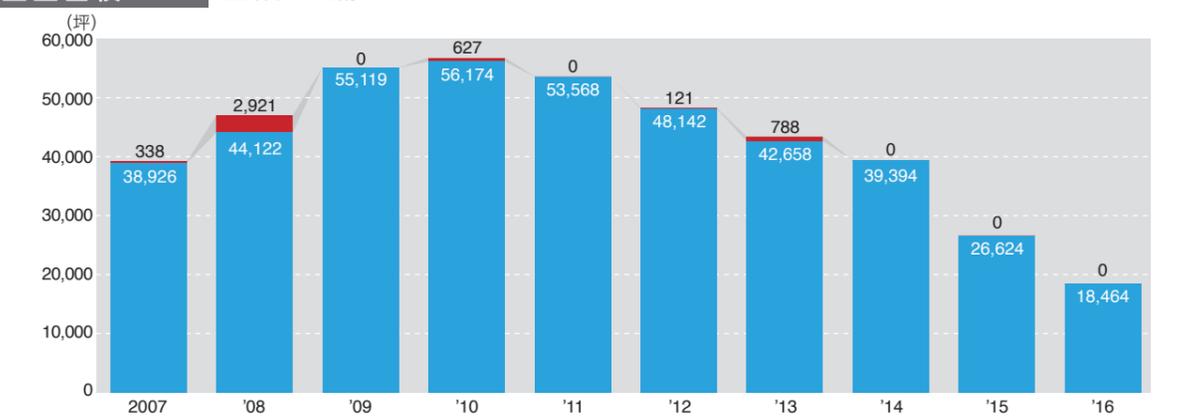


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	708,575	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773	748,066	750,570	749,689
貸室面積(坪)	494,366	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367	506,483	507,965	507,163
空室面積(坪)	39,264	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464
空室率/平均(%)	7.94	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64
空室率/新築(%)	44.53	52.72	—	20.50	0.00	2.18	44.70	0.00	0.00	0.00
空室率/既存(%)	7.89	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56	7.94	5.26	3.64
空室のあるビル比率(%)	72.13	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18	67.58	59.95	52.01

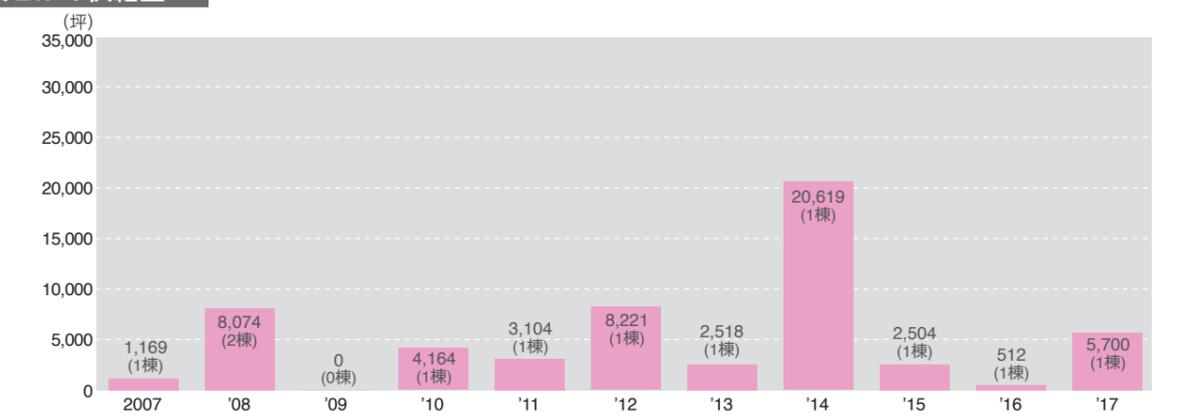
平均賃料



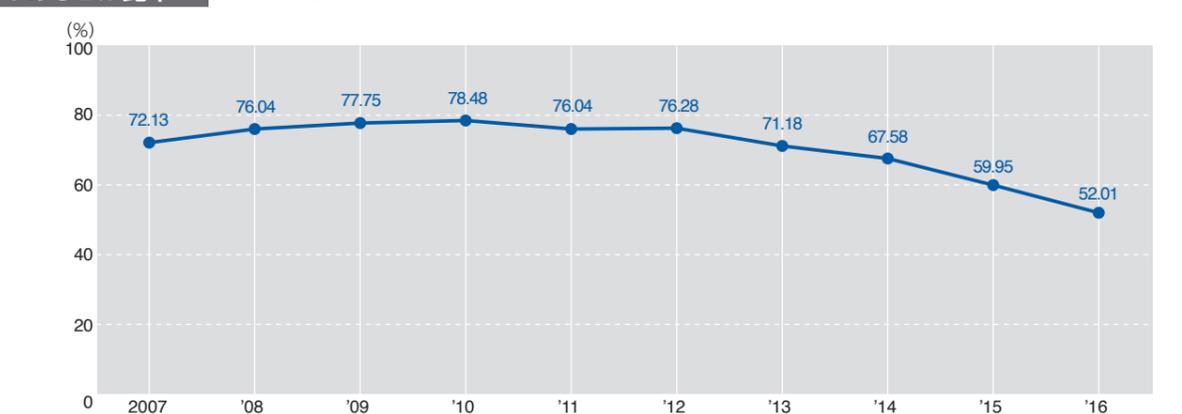
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

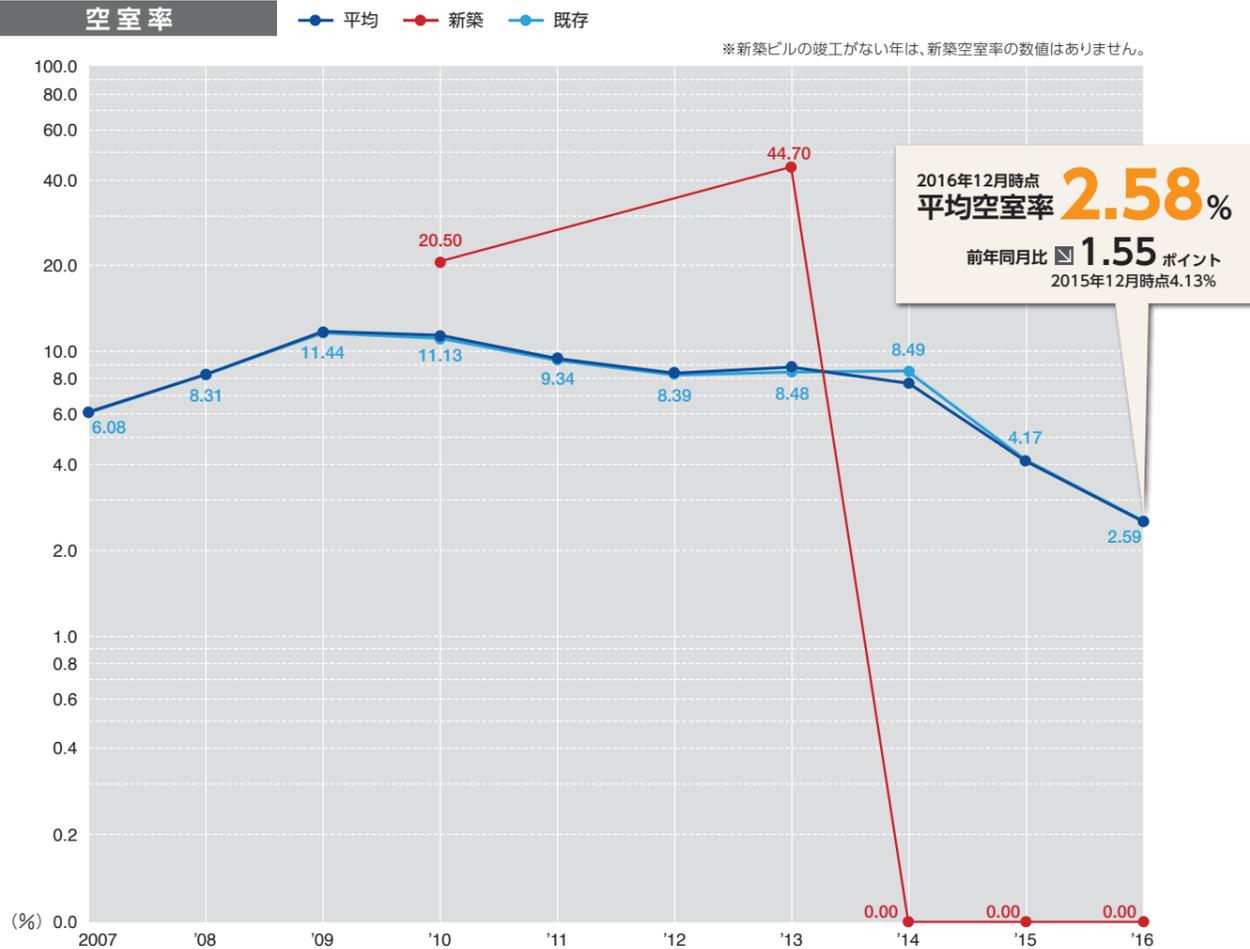


駅前通・大通公園地区

2016年の動向 および今後の状況

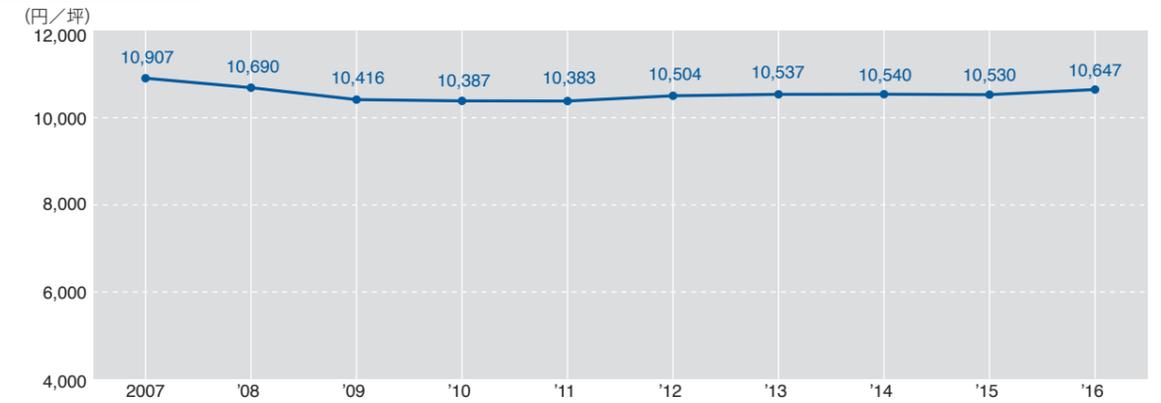
駅前通・大通公園地区の2016年12月時点の平均空室率は2.58%、前年同月比1.55ポイント下げました。2016年は解約の動きが少ない中、館内増床や拡張移転のほか、他地区からの借り換え移転や新規進出などに伴う成約が続いたことから、平均空室率は年間を通して低下傾向で推移しました。6月に竣工した「桂和北1条ビル(延床面積512坪)」も早期に満室稼働となり、既存ビルの成約も進んだため、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,647円、前年同月比1.11%(117円)上げました。募集賃料の上げ幅はまだ小さいものの、好条件の大型ビルなどでは成約賃料を上げる動きが出始めました。2017年は募集賃料の上げ幅も拡大しそうです。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.99ポイント下げて1.59%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.91ポイント下げて2.52%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.23ポイント下げて13.87%となりました。駅前通・大通公園地区の2017年の新規供給は1棟あり、1月に「札幌フコク生命越山ビル(延床面積5,700坪)」が満室で竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室も引き合いが活発ですすでに成約の動きも進んでいるため、2017年も空室の品薄感が続きそうです。(Y.H)

空室率

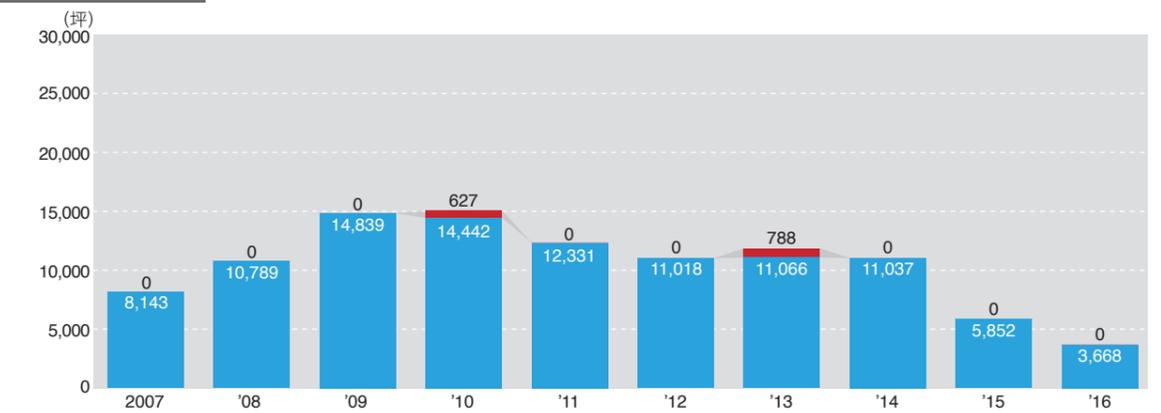


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	198,183	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022	226,738	229,242	229,754
貸室面積(坪)	133,832	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225	140,218	141,700	142,168
空室面積(坪)	8,143	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854	11,037	5,852	3,668
空室率/平均(%)	6.08	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97	7.87	4.13	2.58
空室のあるビル比率(%)	75.76	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54	69.84	60.94	49.23

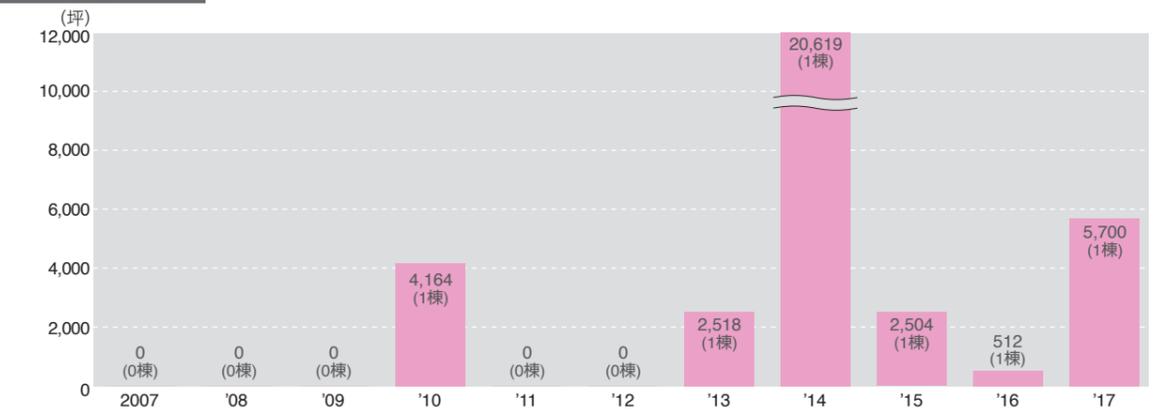
平均賃料



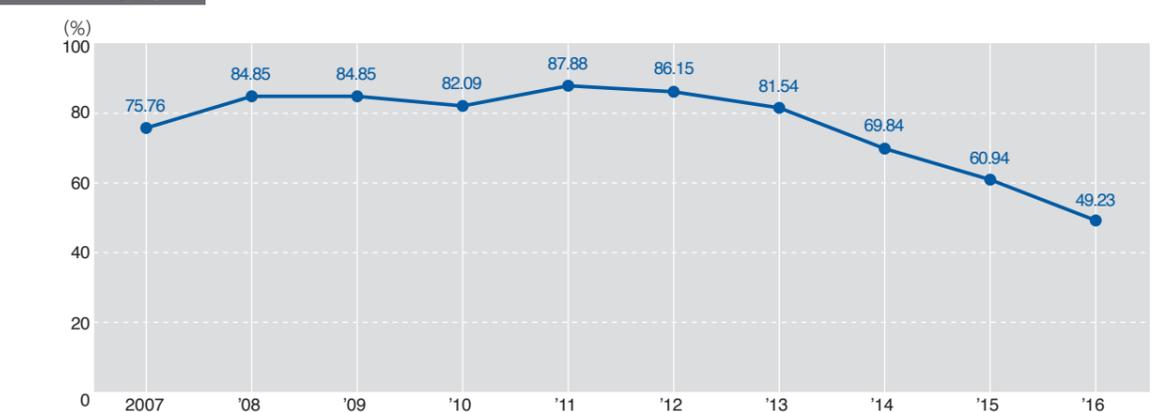
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

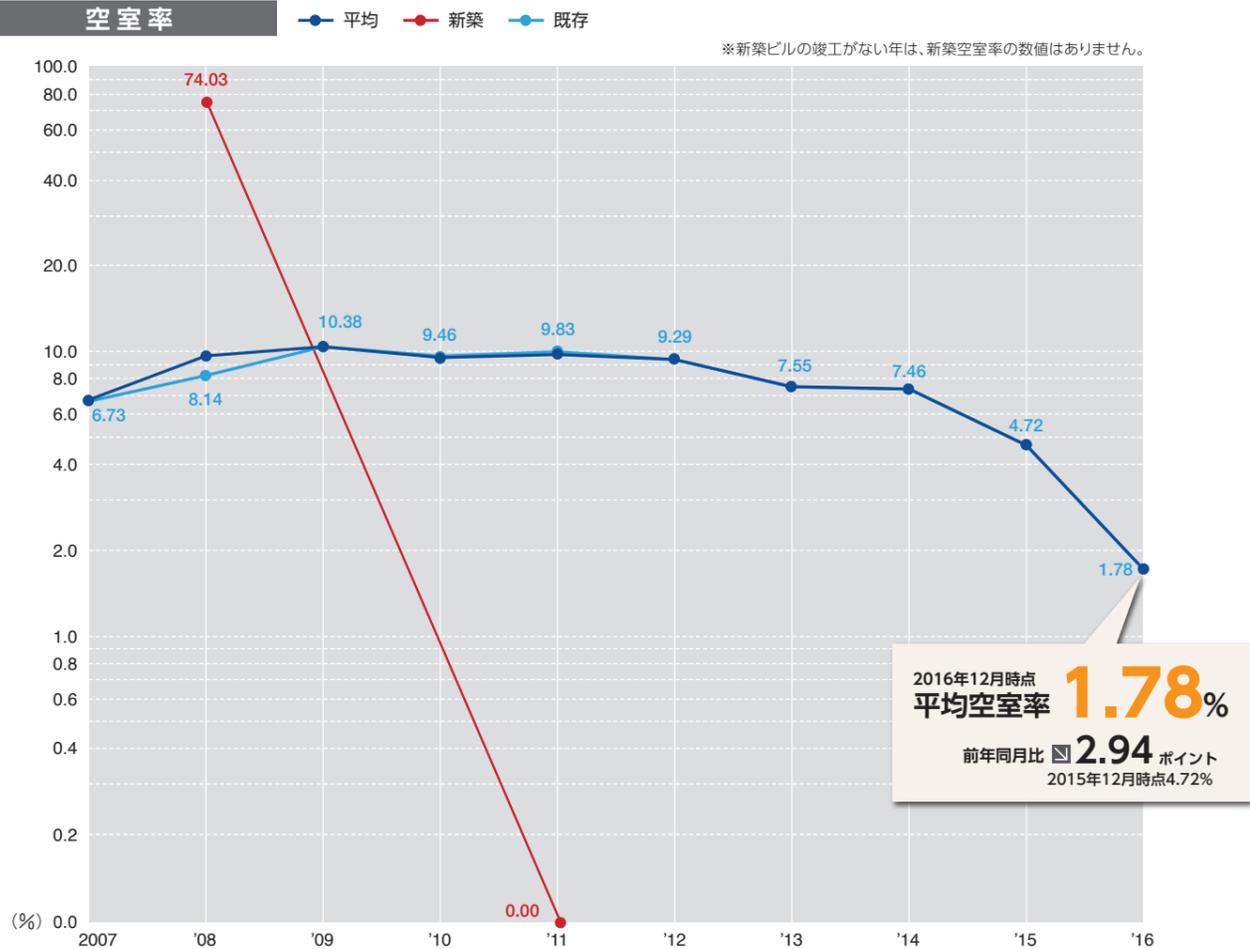


駅前東西地区

2016年の動向 および今後の状況

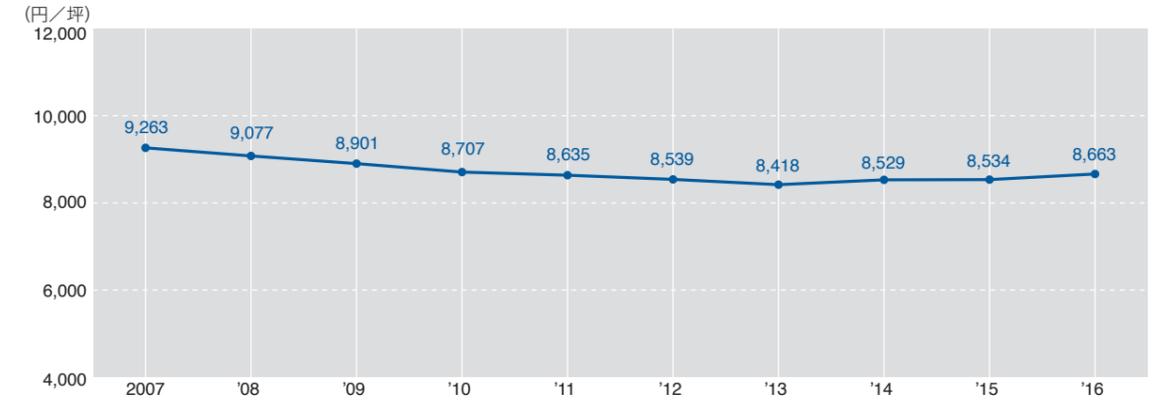
駅前東西地区の2016年12月時点の平均空室率は1.78%、前年同月比2.94%下げ、札幌ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2016年はIT関連企業などの館内増床や分室の開設に伴う大型成約の動きが見られたほか、郊外や自社ビルからの借り換え移転、新規進出による中小規模の成約も多く見られました。大型解約の動きがなかったこともあり、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約4千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,663円、前年同月比1.51%(129円)上げました。募集賃料はほぼ横ばいで推移しているものの、成約賃料については上昇する傾向が見られました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.58ポイント下げて1.21%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比4.17ポイント下げて2.42%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.26ポイント下げて3.24%となりました。規模を問わず成約が進み、空室在庫は極めて少ない状況となっています。このような状況の中、駅前東西地区では2017年は新規供給の予定がないものの、2018年3月に当地区で竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積約4万坪)」の募集状況と同ビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まりそうです。(M.M)

空室率

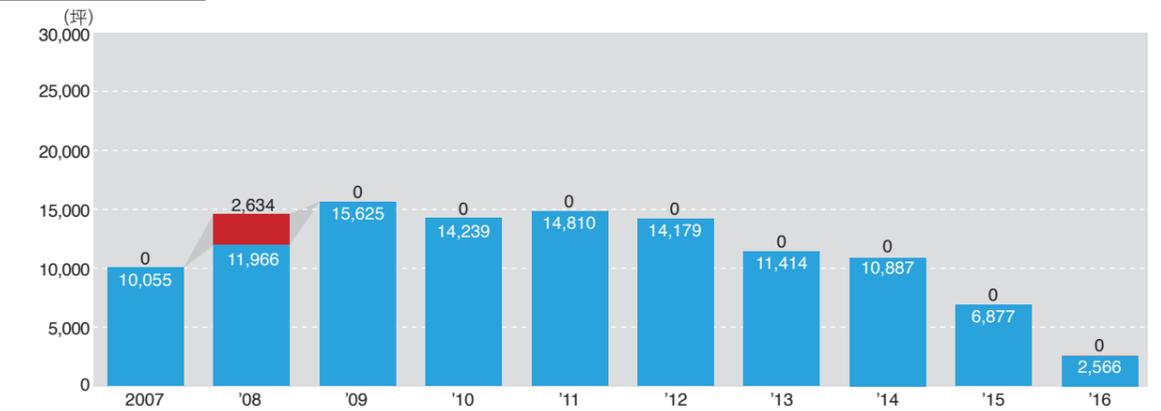


	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	217,803	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796	214,680	214,680	212,562
貸室面積(坪)	149,375	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249	145,848	145,848	144,211
空室面積(坪)	10,055	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414	10,887	6,877	2,566
空室率/平均(%)	6.73	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55	7.46	4.72	1.78
空室のあるビル比率(%)	80.00	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09	63.04	58.70	46.07

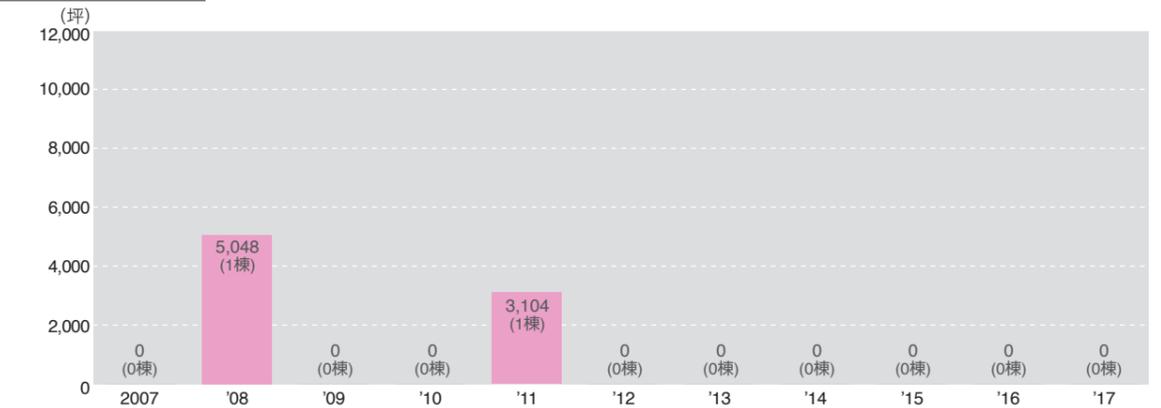
平均賃料



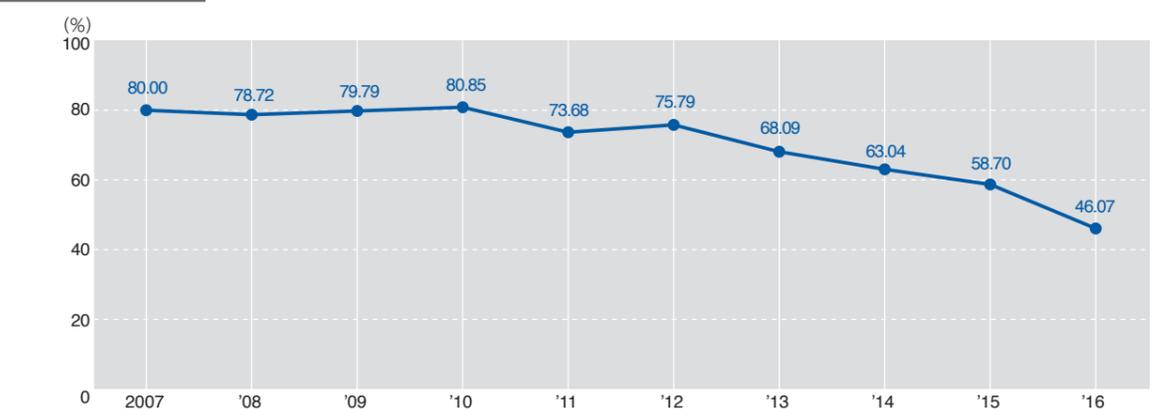
空室面積



新築ビルの供給量



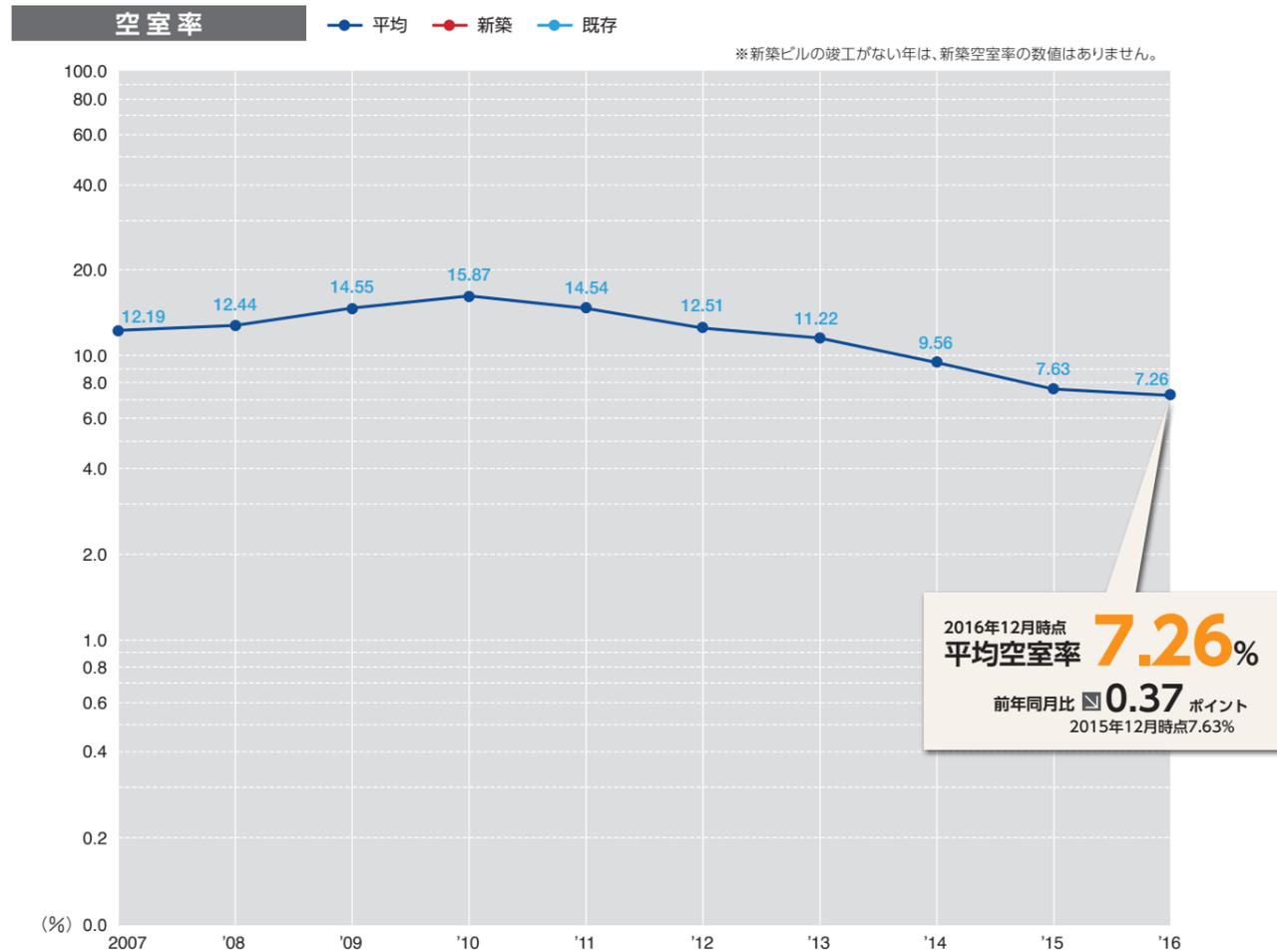
空室のあるビル比率



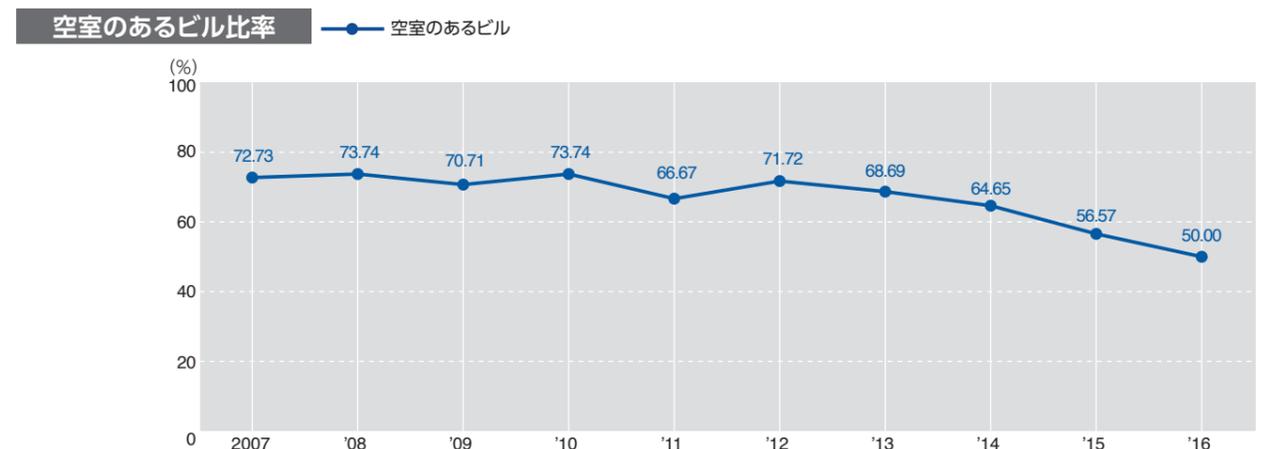
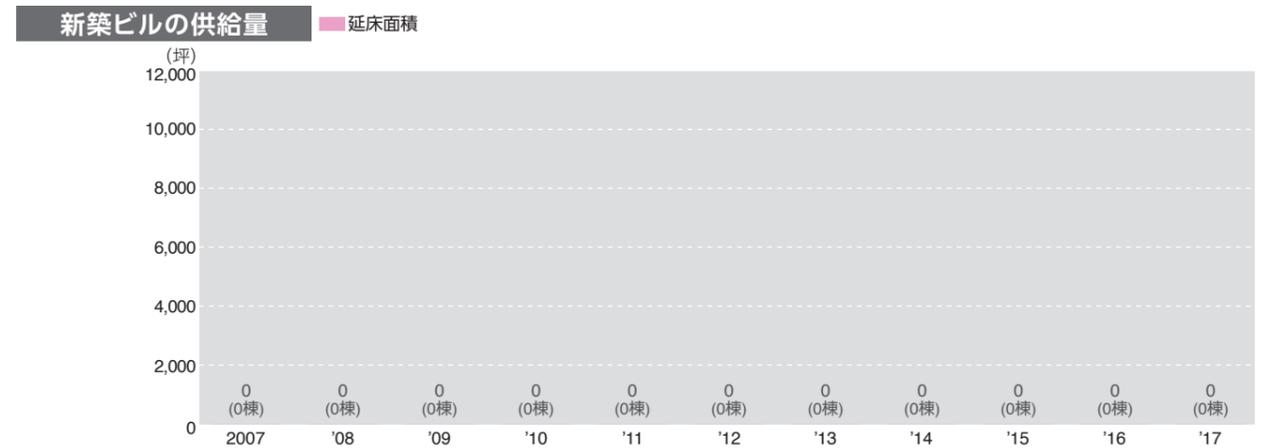
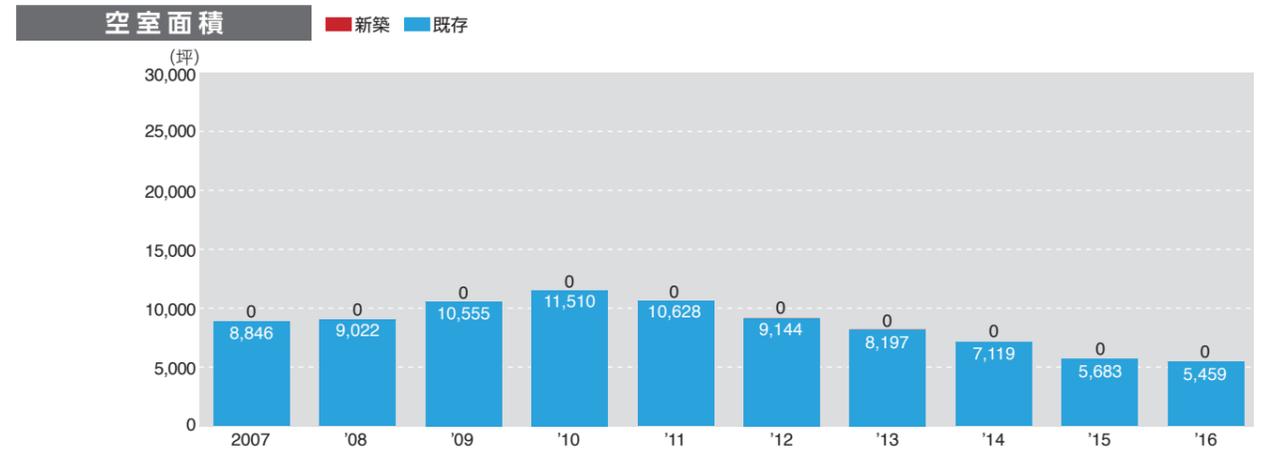
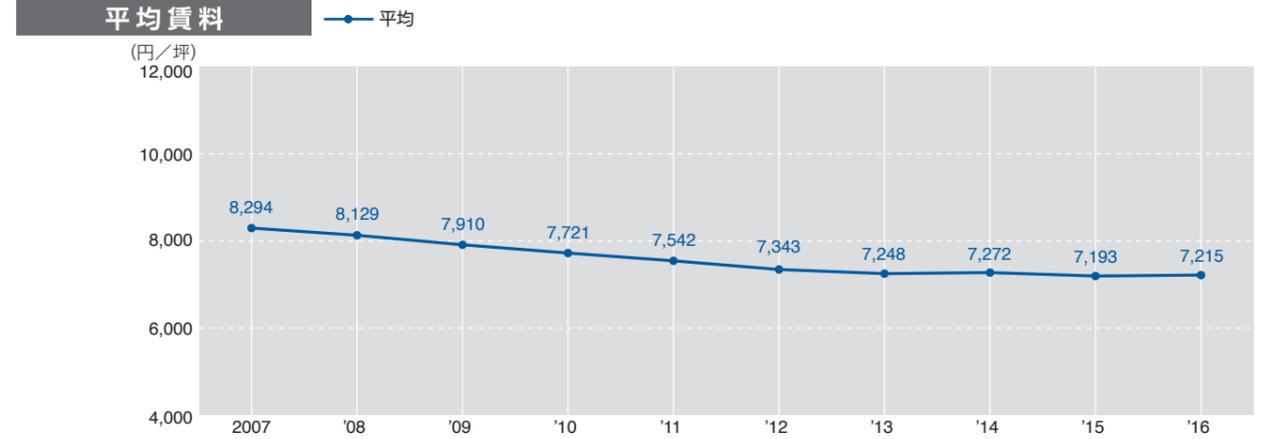
南1条以南地区

2016年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2016年12月時点の平均空室率は7.26%、前年同月比0.37ポイント下げました。2016年はコールセンターの分室開設のほか、IT関連企業の郊外などからの拡張移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床も多く見られました。一部で大型空室の募集開始の動きがあったものの、同ビルは商業系テナントの新規進出によって成約が進んだこともあり、同空室率が前年同月比で低下しました。12月時点の平均賃料は7,215円。年間を通しておおむね小幅な上昇傾向で推移したため、前年同月比では0.31% (22円) 上げました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比2.27ポイント下げて6.20%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.48ポイント上げて8.72%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.38ポイント下げて6.26%となりました。2016年は中型ビル以外の平均空室率が低下しました。南1条以南地区では2017年も新規供給の予定はありません。他地区に比べると空室面積は多いものの、大型ビルの空室が少ないことから、中小規模の移転需要が続くと思われます。このため、当地区のオフィスビル市場は平均空室率、賃料相場ともに小幅な改善傾向で推移するとの見方が多くなっています。(T.F)



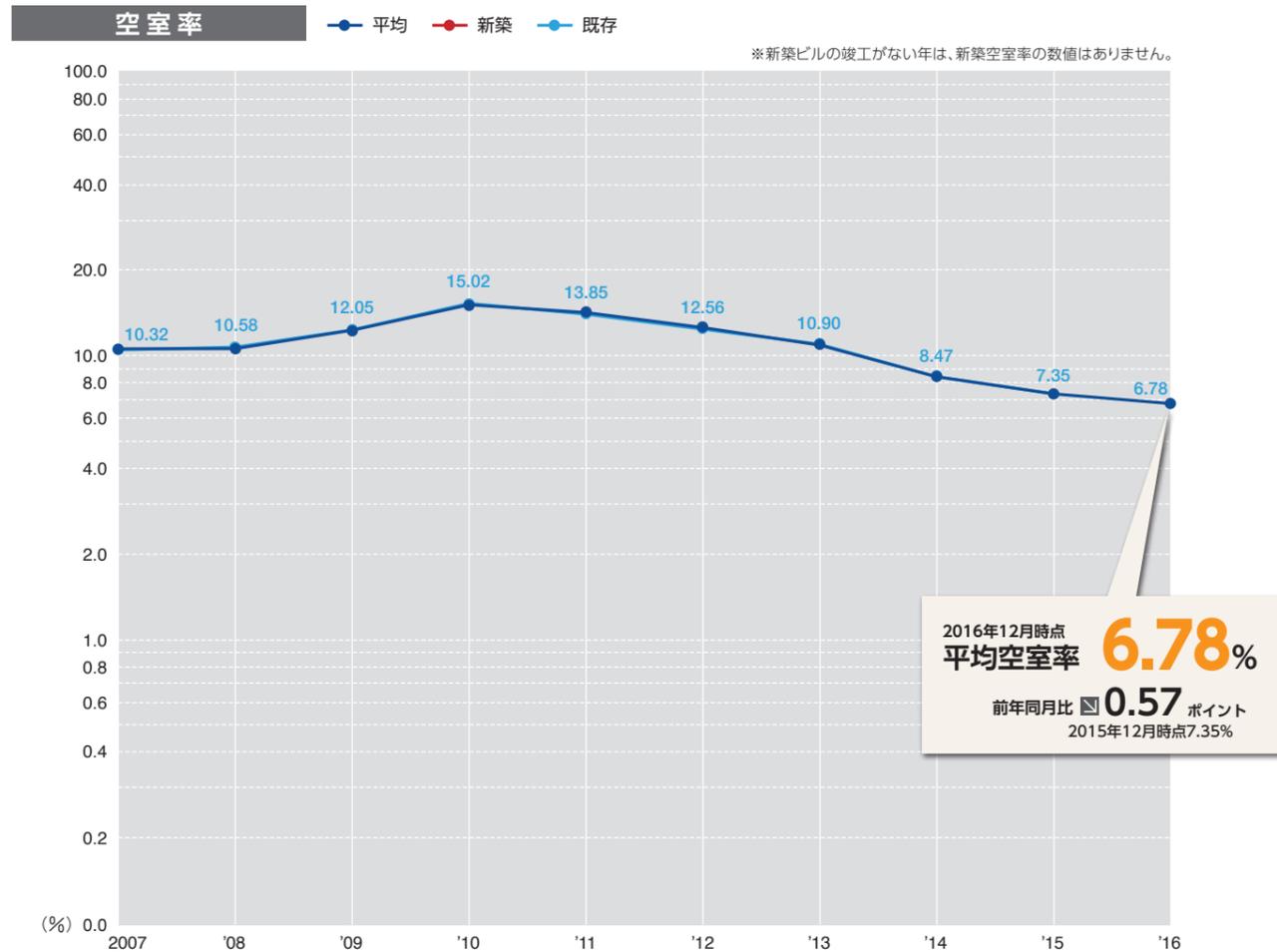
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	98,199	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952	101,190	101,190	102,378
貸室面積(坪)	72,546	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086	74,438	74,438	75,175
空室面積(坪)	8,846	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197	7,119	5,683	5,459
空室率/平均(%)	12.19	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22	9.56	7.63	7.26
空室のあるビル比率(%)	72.73	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69	64.65	56.57	50.00



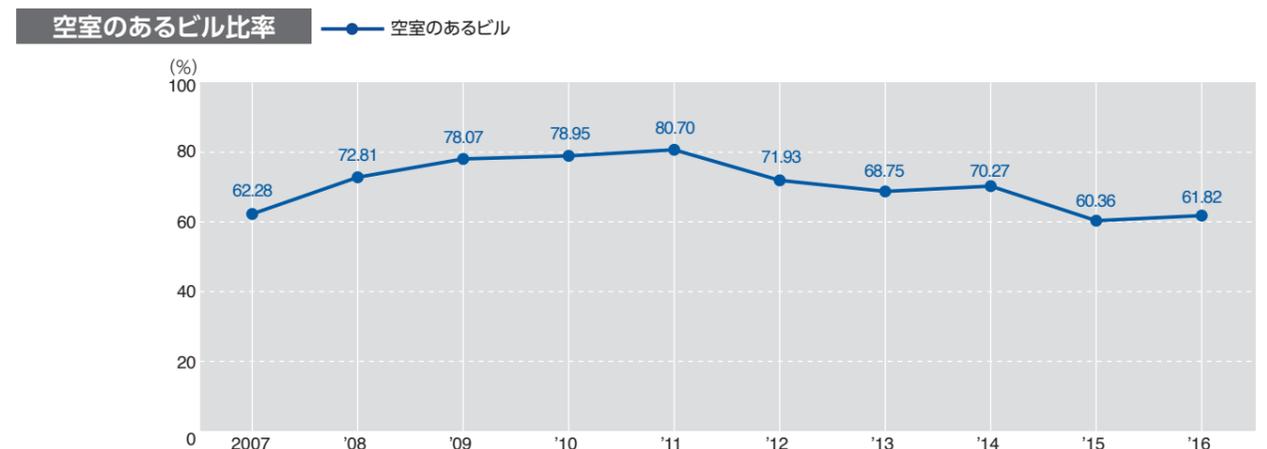
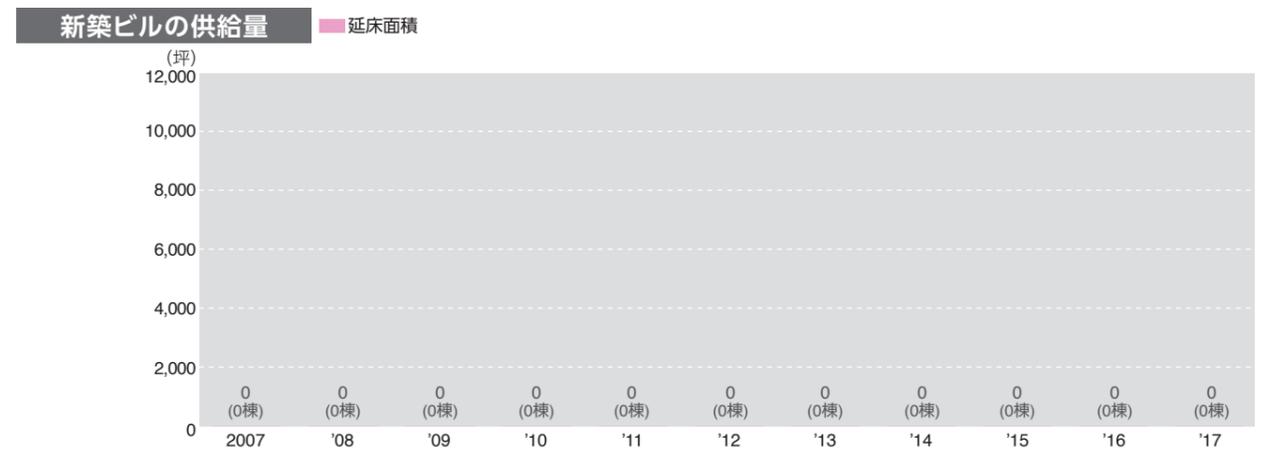
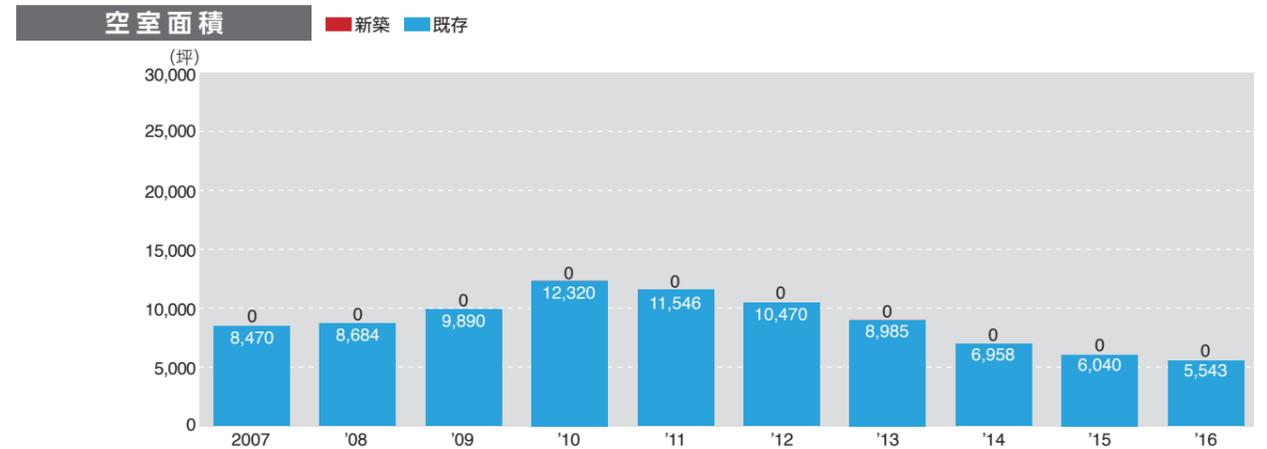
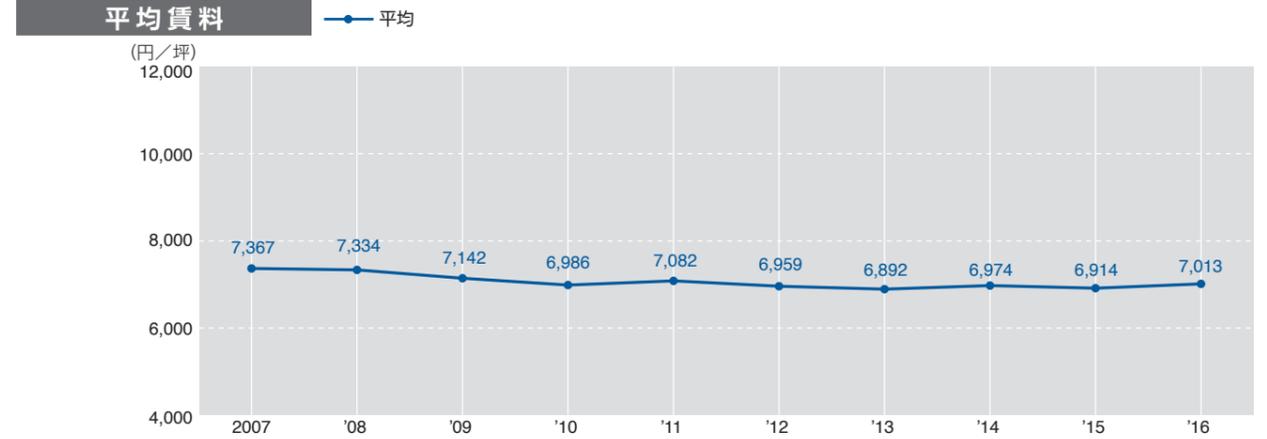
創成川東・西11丁目周辺地区

2016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2016年12月時点の平均空室率は6.78%、前年同月比0.57ポイント下げました。2016年は郊外からの移転など新規進出に伴う成約や拡張移転、館内増床の動きも見られました。ただ、成約が中小規模に止まっていたことや、他地区の新築ビルへの移転による大型解約のほか、小規模な縮小の影響も出ていたことから、創成川東・西11丁目周辺地区でこの1年間に減少した空室面積は約5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は7,013円、前年同月比1.43%（99円）上げました。当地区の賃料相場は依然として札幌ビジネス地区内で最も低い水準ではあるものの、2014年9月以来の7千円台となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比1.35ポイント下げて1.15%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.29ポイント上げて7.42%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.05ポイント下げて9.59%となりました。創成川東・西11丁目周辺地区では2017年も新規供給の予定はありません。他地区同様、大型ビルの空室が極めて少なくなっているため、2017年も中小規模の動きが続き、当地区のオフィスビル市場は小幅な変動で推移しそうです。（T.J）



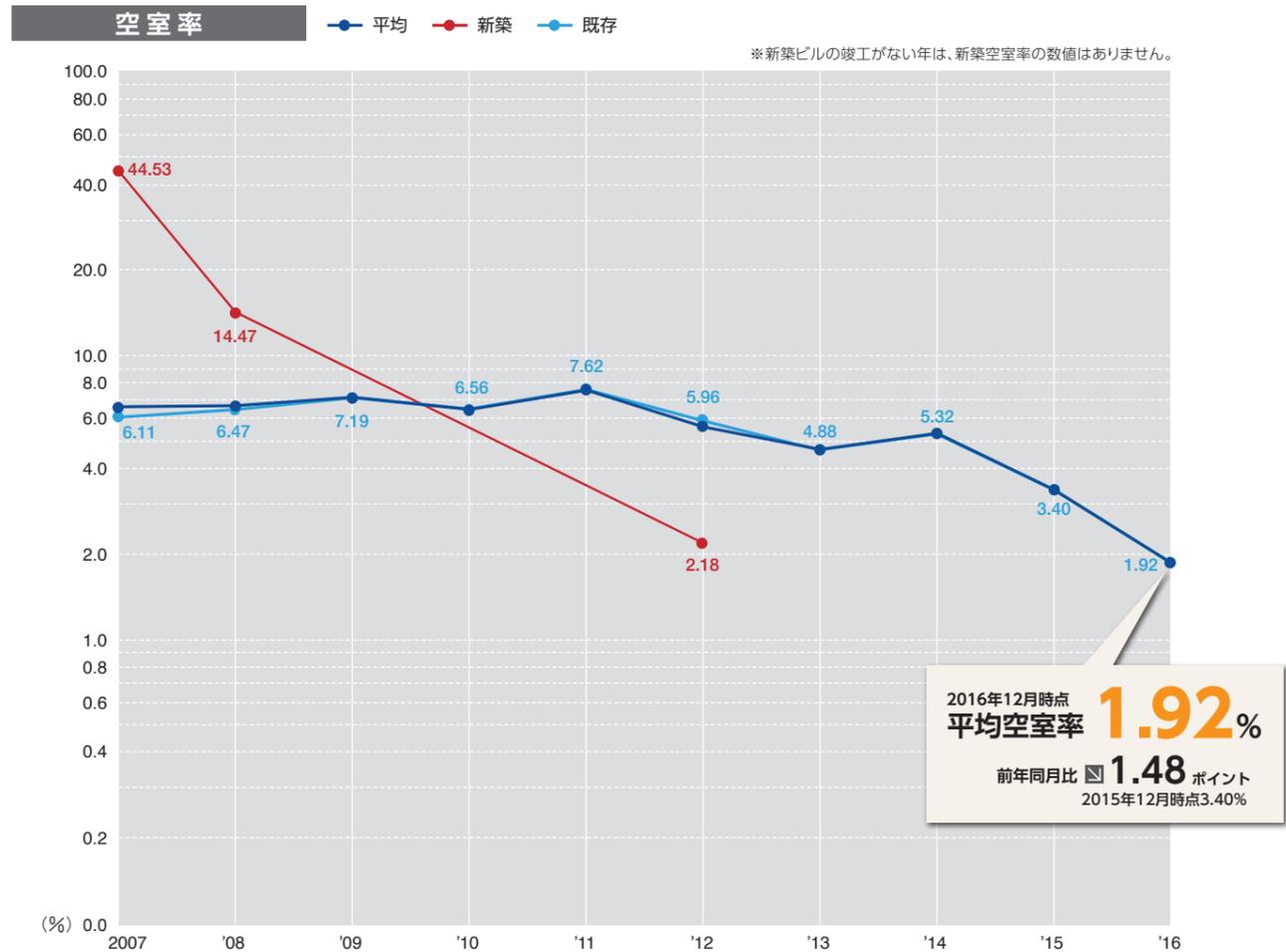
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	111,570	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104	111,820	111,820	111,357
貸室面積(坪)	82,044	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404	82,176	82,176	81,806
空室面積(坪)	8,470	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985	6,958	6,040	5,543
空室率/平均(%)	10.32	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90	8.47	7.35	6.78
空室のあるビル比率(%)	62.28	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75	70.27	60.36	61.82



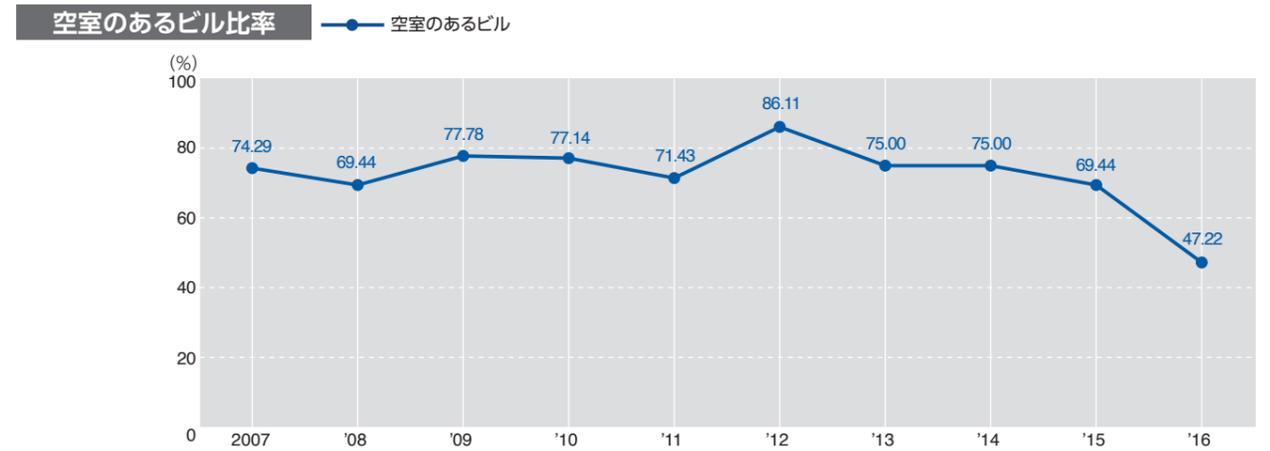
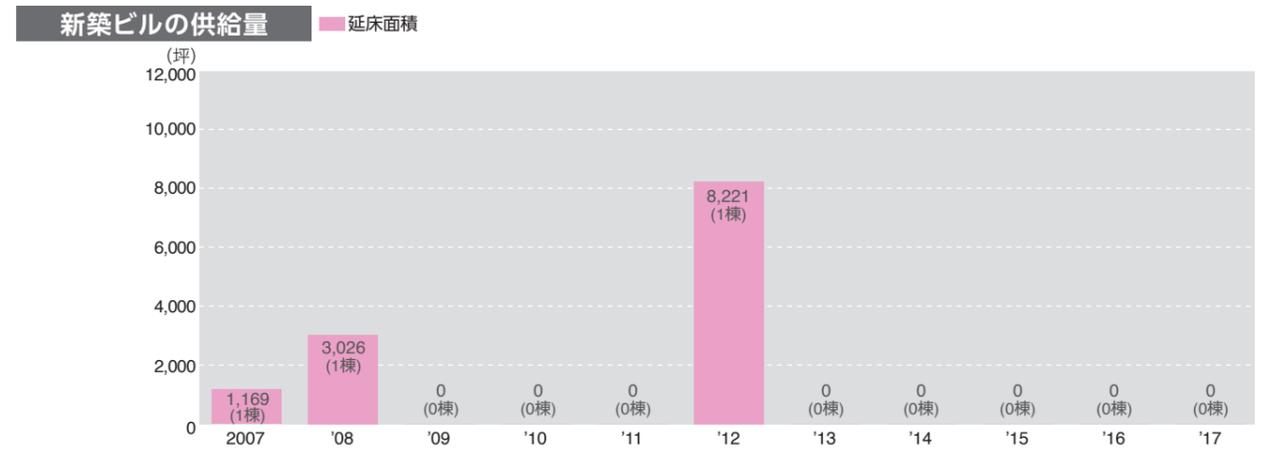
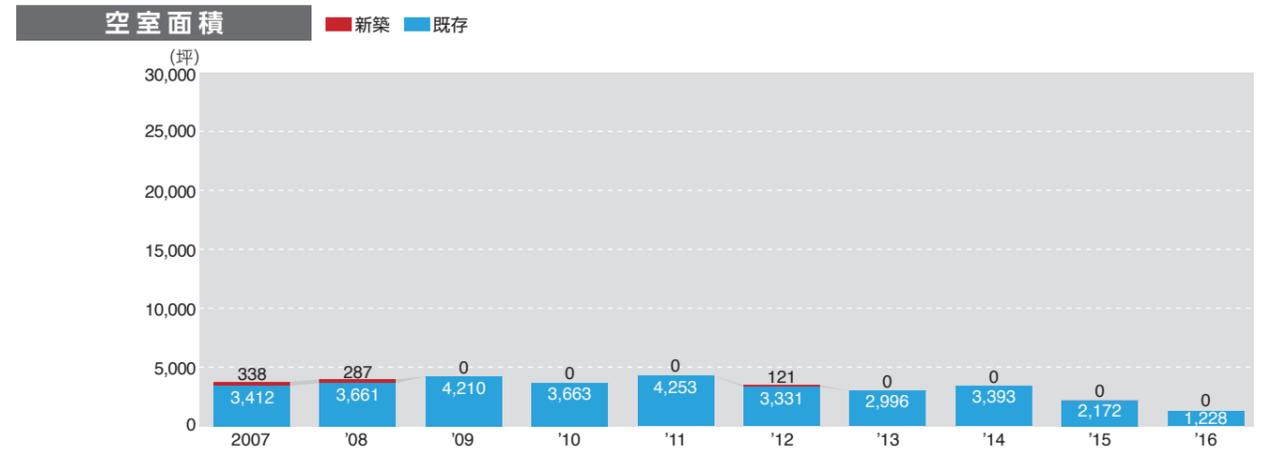
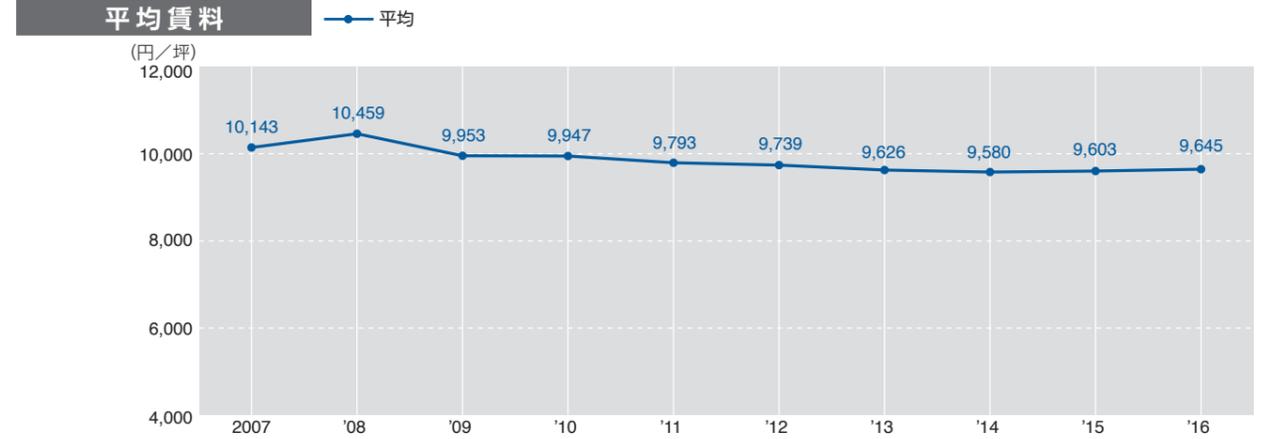
北口地区

2016年の動向 および今後の状況

北口地区の2016年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比1.48ポイント下げました。2016年は拡張移転や館内増床、分室の開設に伴う成約の動きが見られました。一部で郊外への移転による大型解約があったものの、同ビルはコールセンターの大型需要などで成約が進みました。このため、北口地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪減少し、平均空室率が2%台を下回りました。12月時点の平均賃料は9,645円、前年同月比0.44% (42円) 上げました。当地区の賃料相場は上昇傾向となり前年に比べて下げ幅が縮小しました。このような状況の中、一部の大型ビルでは成約賃料が上昇する動きが始めています。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.95ポイント下げて0.75%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.82ポイント下げて4.07%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比4.09ポイント下げて4.35%となりました。北口地区では2017年も新規供給の予定がなく、規模を問わず空室在庫が極めて少なくなっていることから、解約後の空室は早い段階で多くの引き合いが見られます。このため、成約の動きが引き続き順調に推移し、賃料相場は緩やかな上昇傾向が続くとの見方が多くあります。(K.K)



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
延床面積(坪)	82,820	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899	93,638	93,638	93,638
貸室面積(坪)	56,569	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403	63,803	63,803	63,803
空室面積(坪)	3,750	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996	3,393	2,172	1,228
空室率/平均(%)	6.63	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88	5.32	3.40	1.92
空室のあるビル比率(%)	74.29	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00	75.00	69.44	47.22



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	小田急不動産	佐川急便	大和証券	日本不動産研究所	丸紅
IHI	オムロン	サッポロビール	大和ハウス工業	日本プロパティ・ソリューションズ	丸紅テレコム
アイエスエフネット	オムロン　 パーソネル	サッポロ不動産開発	大和プロパティ	日本郵政	丸紅リアルエステートマネジメント
あいおいニッセイ同和損害保険	オムロン　 フィールドエンジニアリング	サノフィ	高木証券	日本郵便	マンパワーグループ
アイヴィジット	オリエントコーポレーション	サヴィルズ・ジャパン	高島屋	日本リージャス	みずほ銀行
アイリスオーヤマ	オリックス	サンケイビル	竹中工務店	日本旅行	みずほ証券
あおぞら銀行	オリックス・ファシリティーズ	三交不動産	田島ルーフィング	日本和装ホールディングス	みずほ信託銀行
アクサ生命保険	オリックス不動産	サントリーフーズ	TAC	ネオキャリア	三井住友海上火災保険
アクセンチュア	オリックス不動産投資顧問	サントリーホールディングス	田辺三菱製薬	ネットワンシステムズ	三井住友銀行
アグレックス	花王	JR九州	中央不動産	ノイエス	三井住友建設
アサヒ飲料	花王カスタマーマーケティング	JR東海	中外製薬	野村総合研究所	三井住友信託銀行
旭化成	花王ビジネスアソシエ	JR西日本	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
旭化成ファーマ	科研製薬	JR東日本	中部経済新聞社	野村不動産パートナーズ	三井住友トラスト不動産
朝日生命保険	カンオ計算機	JR東日本ビルディング	辻・本郷税理士法人	パナエル薬品	三井住友ファイナンス&リース
アサヒビール	カネボウ化粧品	JX不動産	都築電気	ハウスメイトパートナーズ	三井生命保険
アサヒファシリティズ	兼松	JFEエンジニアリング	TIS	はごろもフーズ	三井物産
朝日不動産管理	兼松エレクトロニクス	JFE商事	ティーケーピー	パスコ	三井物産都市開発
味の素コミュニケーションズ	兼松エレクトロニクス	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
あずさ監査法人	紙与産業	JTBメディアリテリング	テーオーシー	パナナ	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	電通フークス	パックスグループ	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カルビー	JCB	テンパススタッフ	パナソニック	三菱オートリース
アストラゼネカ	カルピス	資生堂	東海東京証券	ハリマビシステム	三菱地所
アディダスジャパン	関西電工	七十七銀行	東急建設	阪急交通社	三菱地所設計
アデコ	関西不動産開発	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急電鉄	三菱地所ハウスネット
アフラック	かんぽ生命保険	清水建設	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	岸本エステート	ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	キッセイ薬品工業	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京海上日動火災保険	BMS	三菱地所レジデンス
ECC	キャンシシステムアンドサポート	新生銀行	東京海上日動ファシリティーズ	ピー・シー・エー	三菱倉庫
飯野海運	キャンノンマーケティングジャパン	新生ホームサービス	東京ガス都市開発	ヒートロック工業	三菱電機ビルテクノサービス
イオンプロダクトファイナンス	共栄火災海上保険	新日鉄興和不動産	東京急行電鉄	光通信	三菱電機ライフサービス
イオンリテール	ぎょうせい	スクウェア・エニックス・ホールディングス	東京スター銀行	日立アーバンインベストメント	三菱東京UFJ銀行
イチケン	共同施設	スターバックス　コーヒー　 ジャパン	東京建物	日立アーバンサポート	三菱UFJ信託銀行
出光興産	京都きもの友禅	スヴエンソン	東京建物不動産販売	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	共立メンテナンス	住商ビルマネージメント	東芝	日立金属	三菱UFJ不動産・スタンレー証券
伊藤忠商事	杏林製薬	住友商事	東芝ITサービス	日立システムズ	三菱UFJリース
伊藤忠食品	キリンビール	住友生命保険	東宝不動産	日立情報通信エンジニアリング	ミネベア
伊藤忠テクノソリューションズ	キリンビバレッジ	住友倉庫	東洋紡不動産	日立製作所	御幸ビルディング
伊藤忠都市開発	近畿日本ツーリスト	住友不動産	東和不動産	日立ソリューションズ	室町クリエイト
イトーキ	銀泉	住友不動産販売	トーマツ	日立ハイテクノロジーズ	室町建物
イナバインターナショナル	近鉄エクスプレス	住友林業	戸田建設	日之出産業	明治安田生命保険
井上特殊鋼	熊谷組	駿河台学園	凸版印刷	日之出水道機器	明治安田ビルマネジメント
インバスコグループ/リアルエステートアジア/パシフィック/イン	KUMON	セイコーエプソン	トッパン・フォームズ	ヒューマンアカデミー	名鉄観光サービス
ウチダエスコ	クラシエ薬品	セイコーホールディングス	飛鳥建設	名鉄不動産	名鉄不動産
ウチダシステムズ	栗田工業	清和クリエイト	トヨタ自動車	ヒューリック	メットライフ生命保険
内田洋行	クレディ・スイス証券	清和綜合建物	トランスコスモス	ビルネット	メンパーズ
エイジエック	クレディセゾン	積水化学工業	長岡不動産	ファイザー	毛髪クリニックリーブ21
エイチ・アイ・エス	クレフ	積水ハウス	永谷園	ファミリーマート	森トラスト
エイブル	くろがね工作所	積水メディカル	ナカノフドール建設	VSN	森ビル
永和不動産	グンゼ	セコム	ナラサキ産業	フリリッパ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	京王電鉄	セブノーイレブン・ジャパン	西日本新聞社	フォーラムエンジニアリング	ヤクルト本社
ANAホールディングス	KDDI	ゼンリン	西日本鉄道	福岡銀行	安田不動産
エーザイ	KDDIエボルバ	総合警備保障	西松建設	富国生命保険	ヤマト運輸
江崎グリコ	京阪神ビルディング	総合資格	日建設計	富士火災海上保険	UR都市機構
SMBC信託銀行	ゲティンググループ・ジャパン	双日	日清食品	富士ゼロックス	郵船不動産
SMBCフレンド証券	ケネディクス	綜通	日水コン	フジタ	ユニゾ不動産
SGフィルダー	建設技術研究所	ソニー生命保険	ニッセン	富士通	ユニ・チャーム
NREG東芝不動産	公共建物	ソフトバンク	日通不動産	富士通パーソナルズ	ユニバーサルエンターテインメント
NEC	厚生労働省	ソフトバンクグループ	日鉄住金興産	プラス	横浜銀行
NECファシリティーズ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソフトバンクグループ	日鉄住金物産	フルキャスト	横浜市
NTTコミュニケーションズ	国際紙パルプ商事	ソフトバンクグループ	日東紡	プルデンシャル生命保険	ライオン事務器
NTTデータ	国際興業	ソフトバンクグループ	日本アイ・ピー・エム	平和不動産	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発	国土交通省	ソフトバンクグループ	日本ERI	ペネッセコーポレーション	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	コクヨ	ソフトバンクグループ	日本オーチス・エレベーター	ベルシステム24	リクルートホールディングス
NTT西日本	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	ソフトバンクグループ	日本管財	ベルシステム24	リコー・ジャパン
NTT東日本	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	ソフトバンクグループ	日本経済新聞社	ほけんの窓口グループ	リそな銀行
NTTファシリティーズ	互光建物管理	ソフトバンクグループ	日本ケミファ	ボルテックス	LITALICO
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア	ソフトバンクグループ	日本航空	マイナビ	りらいあコミュニケーションズ
エン・ジャパン	コスモ石油	ソフトバンクグループ	日本産業カウンセラー協会	マイラン製薬	リリカラ
王子不動産	コニカミノルタジャパン	ソフトバンクグループ	日本司法支援センター	前澤工業	レインズインターナショナル
オークラヤ不動産	コネクシオ	ソフトバンクグループ	日本生命保険	前田建設工業	レオパレス21
大塚商会	五洋建設	ソフトバンクグループ	日本生命保険	前田不動産	レジデンス・ビルディングマネジメント
大塚製薬	サーベイリサーチセンター	ソフトバンクグループ	日本生命保険	マスミューチュアル生命保険	レナウン
大林組	サイトサポート・インスティテュート	ソフトバンクグループ	日本通運	松井建設	レンドリース・ジャパン
大原学園	ザイマックス	ソフトバンクグループ	日本テクノ	マックスコム	ローソン
岡村製作所	ザイマックスアルファ	ソフトバンクグループ	日本土地建物	松村組	ワールド
沖電気カスタマアドテック	ザイマックスエステートデザイン	ソフトバンクグループ	日本年金機構	松屋フーズ	わかもと製薬
小田急電鉄	サイリス	ソフトバンクグループ	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	マニユライフ生命保険	ワキタ

(2017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 ユニゾ八重洲ビル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	180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(14)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>●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

京橋支店	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7F
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4F
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38F
札幌支店	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F
仙台支店	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F
横浜支店	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F
名古屋支店	〒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
大阪支店	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F
福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3F

<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>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</p> <p>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</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

最新状況

データの読み方

大型ビルMAP

横ビシナス

地区

大連公園地区

駅前通、

駅前東西地区

南1条以南地区

西1丁周辺の地区

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>