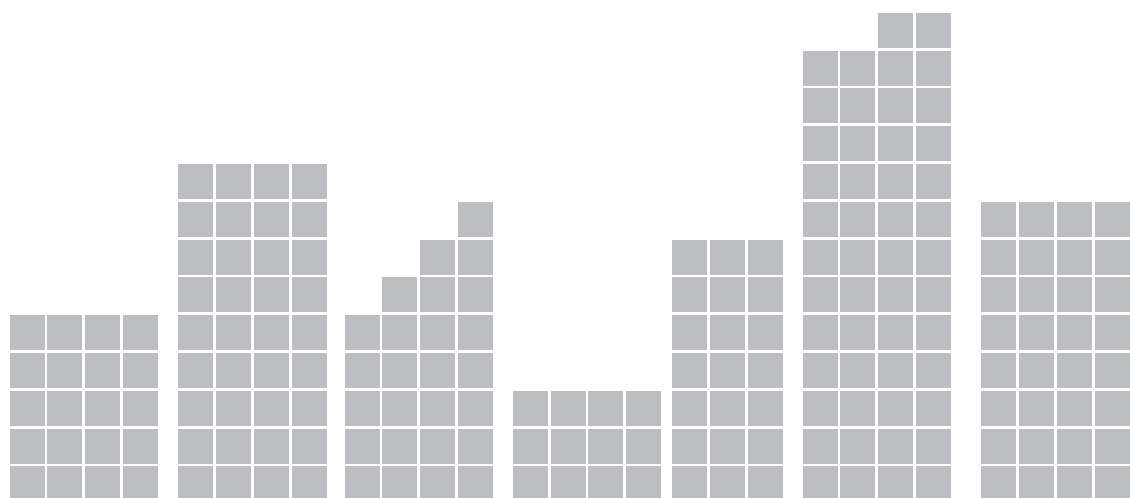


MIKI

オフィスレポート 札幌2023

OFFICE REPORT

SAPPORO 2023



# MIKI OFFICE REPORT

## SAPPORO 2023

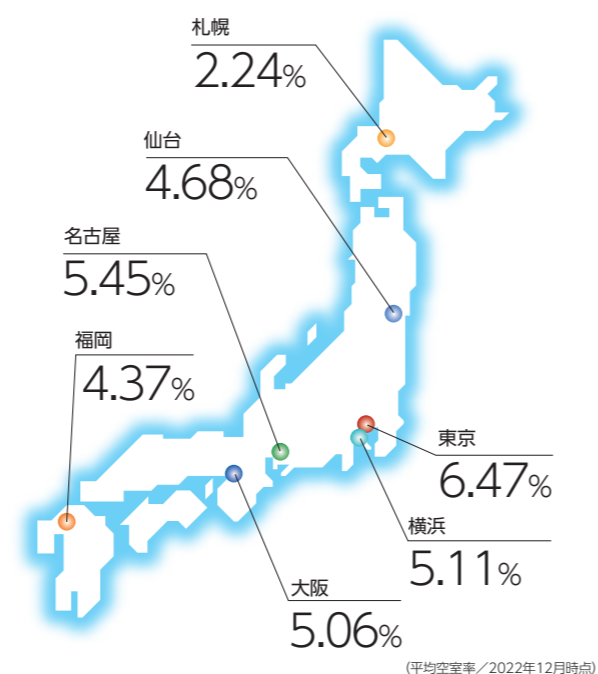
# CONTENTS

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
企業情報	25



# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2022年の全国主要都市のオフィスビル市場は平均空室率の上昇傾向が徐々に弱まり、低下に転じた都市も見られました。2021年に比べて供給量が減少した名古屋、札幌、仙台、福岡では拡張傾向の成約の動きが見られたことなどで、平均空室率は前年比で低下しました。一方、東京や大阪では募集面積を残す新築ビルが多かったこともあり、大型空室の募集開始の影響が見られた横浜と同様に前年比で上昇しました。平均賃料は大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、札幌と福岡では2021年に比べて上げ幅が拡大しました。東京と仙台は平均賃料を下げましたが、2021年に比べて下げ幅を縮小しました。2023年の新規供給量は2022年と比べると大阪を除く6都市で増加します。東京は約29万坪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の各都市でも約1万坪から約4万坪超の増加となります。2023年のオフィス市場は供給量が増加する都市では二次空室の影響が懸念されますが、企業の多様なニーズに対応できる選択肢が増えることで、オフィス需要の拡大に繋がることが期待されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.miki-shoji.co.jp>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は6%台で推移

東京ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は6.47%、前年同月比0.14ポイント上げました。2022年の新規供給量(延床面積)は2021年と比べて約1万5千坪の増加に止まりましたが、約7割のビルが募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比15.47ポイント上昇しました。既存ビルでは大型空室の募集開始などの影響があった一方で大型成約の動きも見られたことから、空室面積はこの1年間で約3千坪減少し、空室率が前年同月比0.04ポイント低下しました。平均賃料は2020年8月以降29カ月連続で下げて、12月時点では前年同月比2.61%(537円)下げた20,059円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約45万6千坪(22棟)あり、2022年に比べて約29万坪増加します。竣工を予定している一部のビルでは成約に向けた動きが見られますが、大型二次空室などによるオフィス市場への影響が懸念されます。(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2016年12月以来の5%台に上昇

大阪ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.53ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪あり、2021年に比べて供給量(延床面積)が約9万7千坪増加しました。竣工した6棟のうち2棟の大規模ビルはおおむね高稼働となっていますが、すべてのビルで募集面積を残しています。既存ビルでは自社ビルやビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、新築ビルへの移転や大型空室の募集開始の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約8千5百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.64%(76円)上げて11,872円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪、2棟が竣工を予定しています。2023年は供給量が大幅に減少することもあり、新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まりそうです。(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5%台が続く

名古屋ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.45%、前年同月比0.19ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪(6棟)あり、一部が満室や高稼働となっています。既存ビルの成約の動きは順調に推移しましたが、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトした影響により、空室面積がこの1年間で約3千9百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.84%(101円)上げて12,109円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万1千坪、6棟が竣工を予定しており、2022年に比べて供給量が約3万5千坪増加します。最大規模で注目される「中日ビル(同35,483坪)」はすでに成約に向けた動きが進んでいるため、7月に高稼働で竣工する見込みです。拡張傾向のオフィス需要が続き、名古屋ビジネス地区のオフィス市場の改善が続くことが期待されます。(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2%台の低水準で推移

札幌ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は2.24%、前年同月比0.37ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約5千2百坪、4棟が竣工しました。供給量が2021年に比べて約2千1百坪減少したことや、既存ビルでは分室の開設や拡張移転、館内増床のほか、建替え予定ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約2千坪減少しました。平均賃料は緩やかな上昇で推移したことから、12月時点では前年同月比2.35%(224円)上げて9,771円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工を予定しています。2022年に比べて棟数は1棟、供給量は約1万1千坪増加しますが、札幌ビジネス地区は平均空室率が2%台と全国のビジネス地区で最も低い水準で推移しているエリアであるため、竣工予定ビルの成約は順調に推移すると思われます。(K.K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

仙台ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は4.68%、前年同月比1.91ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千6百坪、1棟が高稼働で竣工しました。既存ビルでは分室開設や拡張移転のほか、郊外や自社ビルから移転に伴う大型成約などが見られました。大型解約の動き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9千坪減少しました。平均賃料は小幅な下降傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は前年同月比0.38%(35円)下げて9,237円となりました。2023年は延床面積合計約4万2千坪(6棟)が竣工予定です。延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟(同合計約3万5千坪)が含まれ、直近で最も供給が多かった2008年に次ぐ大型供給となります。新規供給の影響による二次空室の増加が懸念されるものの、品薄感が強まっている既存ビルの選択肢が広がることで、オフィス市場に活発な動きが見られる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が2018年2月以来の5%台に上昇

横浜ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.11%、前年同月比0.34ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千3百坪、2棟が竣工しました。新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まったものの、既存ビルでは大型空室の募集開始や縮小などに伴う解約の動きが出ていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約3千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,453円、前年同月比0.44%(55円)上げました。年間を通して大きな変動がなく、2021年に比べて上げ幅が縮小しました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工する予定です。一部で成約に向けた動きが進んでいるものの、2022年に比べて供給量が約4万5千坪増加することや、新規供給に伴う二次空室の影響も懸念されることから、横浜ビジネス地区の平均空室率は上昇傾向が続くそうです。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は一時5%台に上昇も再び4%台に低下

福岡ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は4.37%、前年同月比0.16ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約2万4千坪、17棟が竣工しました。2021年に比べて供給量が約2万坪減少し、2棟の大型ビルが高稼働となったことから、新築ビルの空室面積は前年比約1千6百坪減少しました。既存ビルでは集約に伴う大型解約の影響が見られたことや、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトしたこともあり、空室面積がこの1年間で約1千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は前年同月比2.14%(239円)上げて11,416円となり、過去最高値を更新しました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、12棟が竣工する予定です。2022年に比べて棟数は5棟減少しますが、供給量が約2万6千坪増加するため、福岡ビジネス地区の空室面積は増加傾向で推移しそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

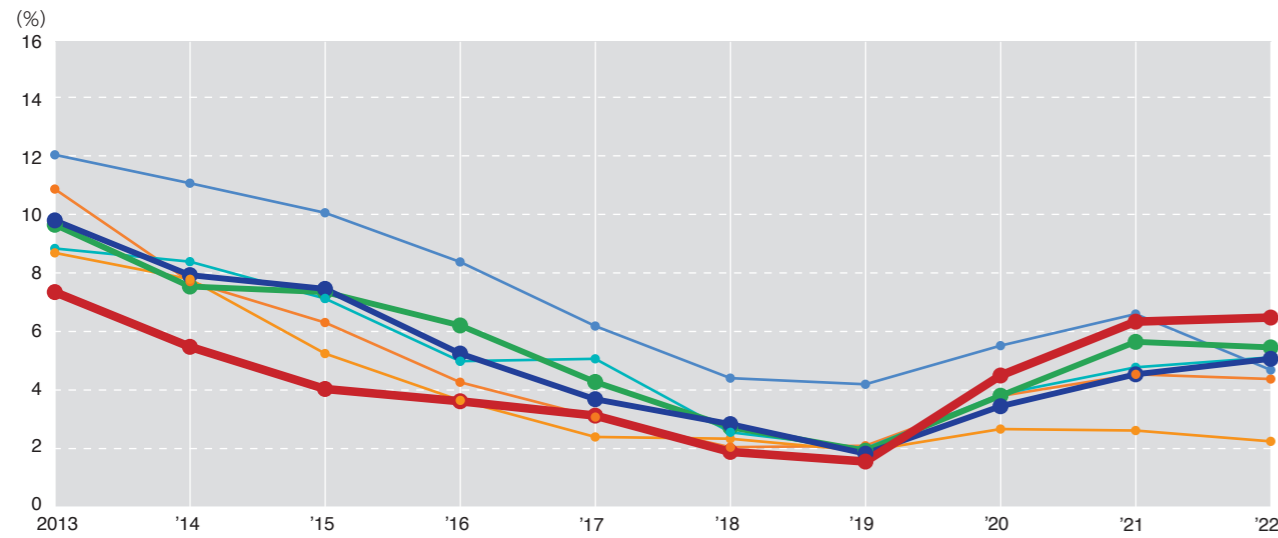
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2022年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／809棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

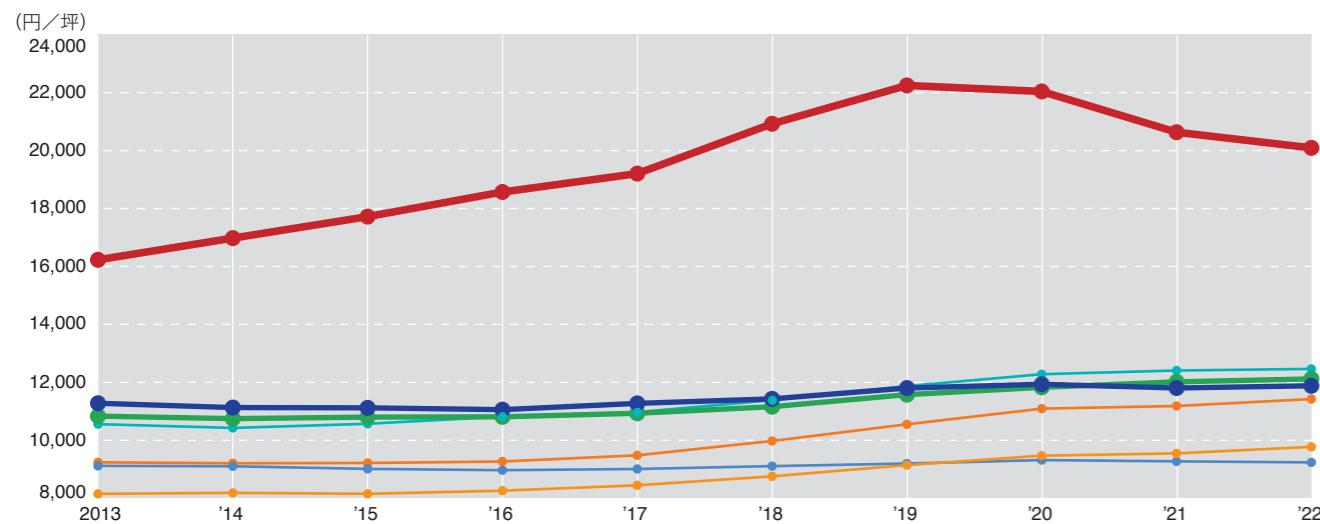
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟

## 平均空室率



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47
大阪ビジネス地区	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06
名古屋ビジネス地区	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45
札幌ビジネス地区	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24
仙台ビジネス地区	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68
横浜ビジネス地区	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11
福岡ビジネス地区	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37

## 平均賃料



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059
大阪ビジネス地区	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872
名古屋ビジネス地区	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109
札幌ビジネス地区	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771
仙台ビジネス地区	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237
横浜ビジネス地区	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453
福岡ビジネス地区	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416

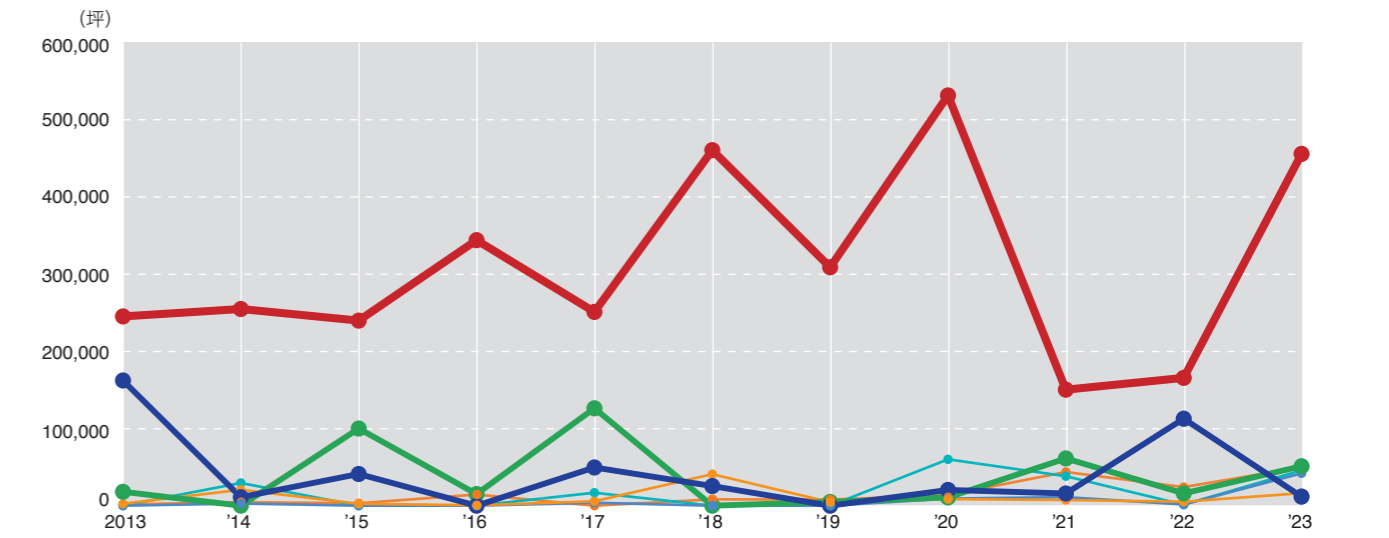
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／396棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／423棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟

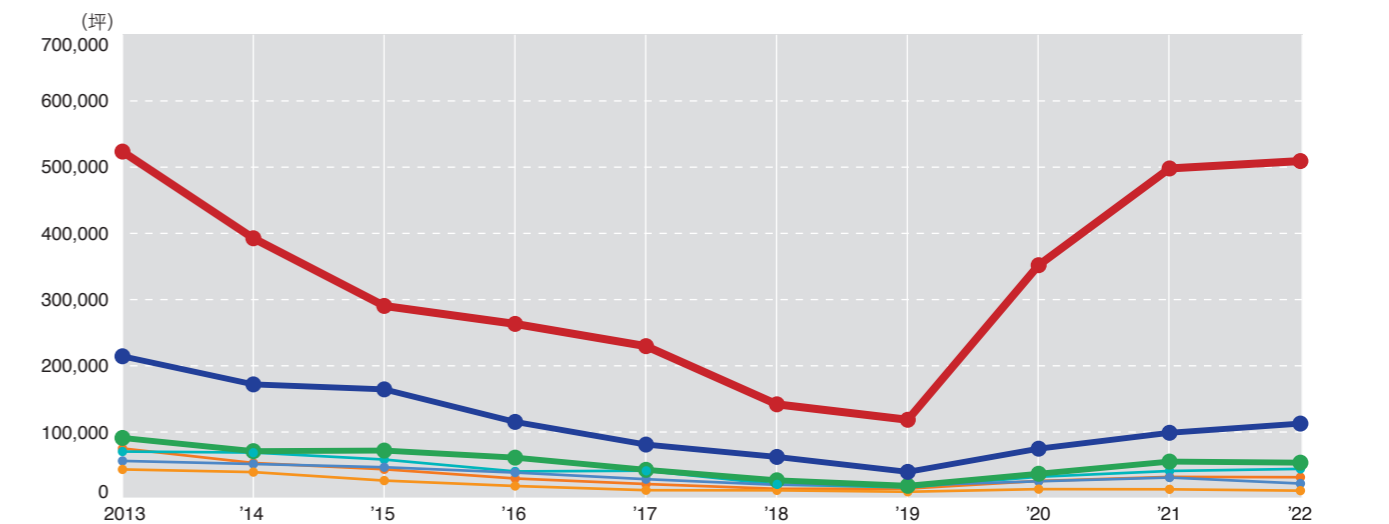
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／614棟

## 供給量(延床面積)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,671
大阪ビジネス地区	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734
名古屋ビジネス地区	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	51,054
札幌ビジネス地区	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,193
仙台ビジネス地区	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	41,927
横浜ビジネス地区	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818
福岡ビジネス地区	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	49,969

## 空室面積(貸室)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152
大阪ビジネス地区	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521
名古屋ビジネス地区	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627
札幌ビジネス地区	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431
仙台ビジネス地区	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165
横浜ビジネス地区	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236
福岡ビジネス地区	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696

## 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。

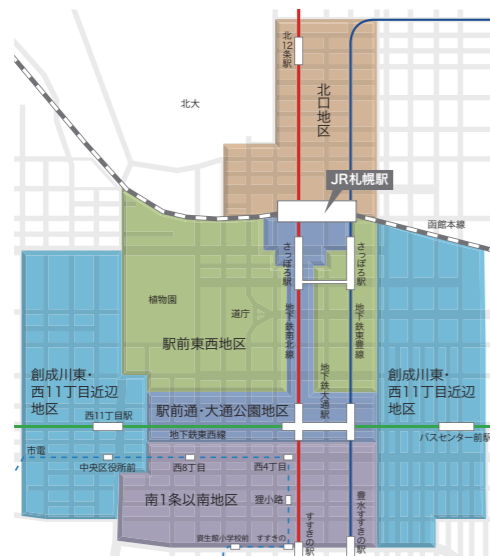
**調査対象ビル数** ■札幌ビジネス地区**396棟**。  
（新築ビル**4棟**、既存ビル**392棟**）

**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×規模別のレタブル比」としました。

規模／延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

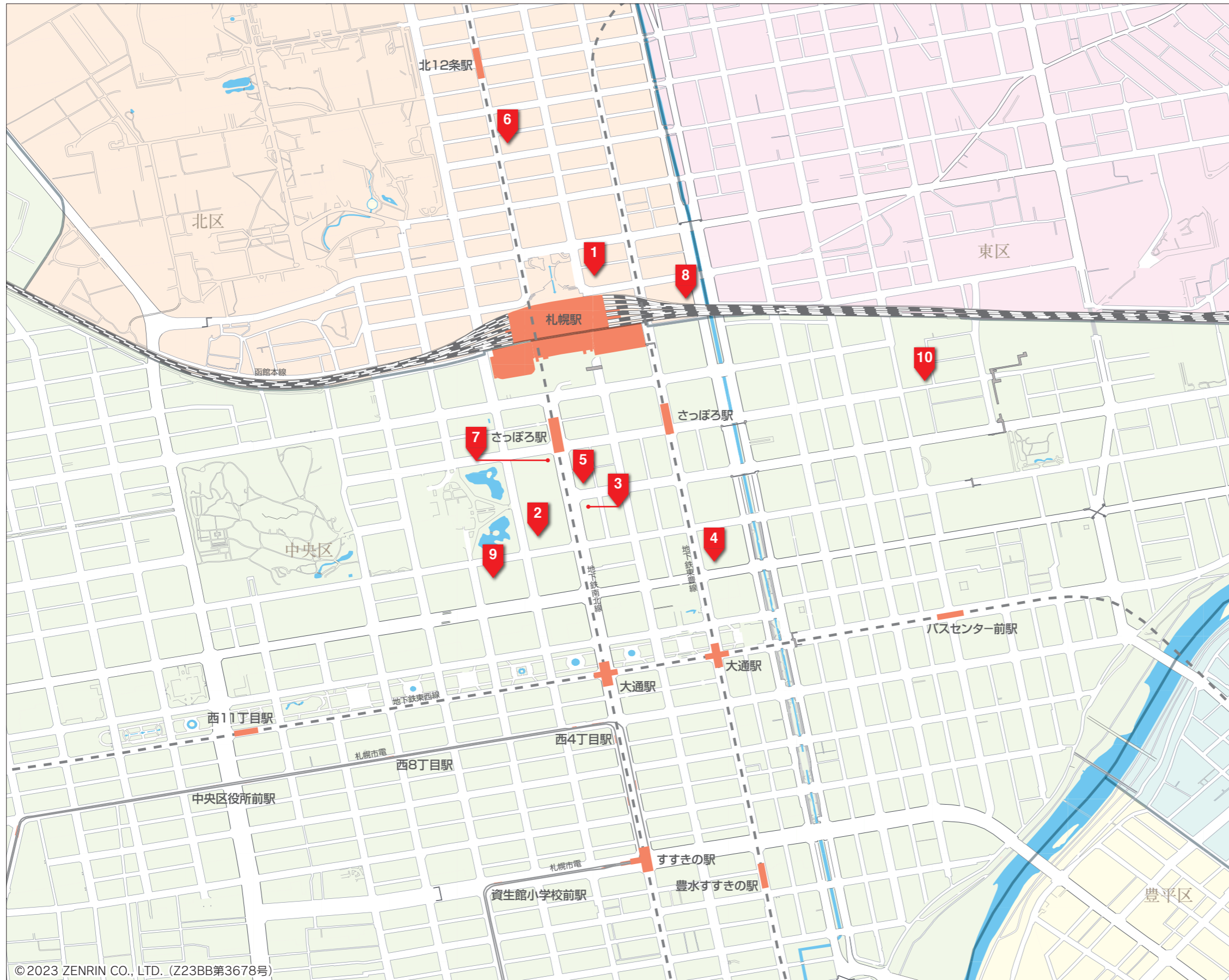
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2022年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2013年～2021年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2023年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2022年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2022年9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 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 札幌三井JPビルディング**  
2014年8月竣工／延床面積：約20,629坪／地上20階・地下3階
- 3 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
- 4 さっぽろ創世スクエア**  
2018年5月竣工／延床面積：約39,897坪／地上28階・地下5階
- 5 大同生命札幌ビル**  
2020年3月竣工／延床面積：約7,220坪／地上14階・地下2階
- 6 THE PEAK SAPPORO**  
2021年6月竣工／延床面積：約4,163坪／地上9階・地下1階
- 7 D-LIFE PLACE札幌**  
2023年5月竣工／延床面積：約4,800坪／地上13階・地下1階
- 8 (仮称)札幌北6西1オフィス計画**  
2023年8月竣工／延床面積：約5,540坪／地上12階・地下1階
- 9 (仮称)札幌北1西5計画**  
2024年2月竣工／延床面積：約18,427坪／地上26階・地下2階
- 10 (仮称)N4E4計画**  
2024年5月竣工／延床面積：約4,336坪／地上8階・地下1階

© 2023 ZENRIN CO., LTD. (Z23BB第3678号)

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2012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。

(2023年2月時点)

# 札幌ビジネス地区①

## 2022年の動向

札幌ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は2.24%、前年同月比0.37ポイント下げました。2022年も堅調なオフィス需要が見られ、平均空室率は年間を通して2%台で推移しました。2022年の新規供給は延床面積合計5,154坪(4棟)あり、2021年に比べて供給量(延床面積)が約2千1百坪減少しましたが、一部で募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比5.19ポイント上昇しました。既存ビルでは、IT関連企業やコールセンターなどの成約が多く見られたほか、分室の開設や拡張移転、館内増床、建替え予定ビルからの移転の動きも続いたことから、空室面積がこの1年間で約1千6百坪減少し、空室率は前年同月比0.30ポイント低下しました。平均賃料は緩やかな上昇傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は前年同月比2.35%(224円)上げて9,771円となりました。(K.K)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月**▼/2.37%、前月比0.24ポイント低下。1月は新築ビルで大型成約の動きがあったほか、既存ビルでも拡張や郊外からの移転に伴う中小規模の成約が見られた。解約の影響が極めて小さかったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千3百坪減少した。1月時点の平均賃料は9,564円、前月比0.18%(17円)上げた。

**2月**▼/2.34%、前月比0.03ポイント低下。2月は集約や縮小に伴う解約の動きがあったものの、分室の開設や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などの成約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この1カ月間で小幅に減少し、平均空室率は2カ月連続で低下した。2月時点の平均賃料は9,565円、前月比0.01%(1円)上げた。

**3月**▼/2.21%、前月比0.13ポイント低下。3月は竣工1年未満の新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルでも拡張移転や建替え予定ビルからの移転などに伴う成約が見られたことから、札幌ビジネス地区の空室面積がこの1カ月間で約7百坪減少した。3月時点の平均賃料は9,572円、前月比0.07%(7円)上げた。

**4月**▲/2.42%、前月比0.21ポイント上昇。4月は集約や撤退に伴う大型解約の影響が見られたことや、成約の動きが進まなかったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月に約1千1百坪増加した。4月時点の平均賃料は9,579円、前月比0.07%(7円)上げた。

**5月**▼/2.29%、前月比0.13ポイント低下。5月は拡張移転や館内増床、分室開設のほか建替え予定ビルからの移転などに伴う成約が見られた。解約の動きが小規模に止まったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7百坪減少した。5月時点の平均賃料は9,600円、前月比0.22%(21円)上げた。

**6月**▲/2.33%、前月比0.04ポイント上昇。6月は建替え予定ビルからの移転や分室開設などの成約が見られたものの、撤退や縮小に伴う小規模な解約の動きがあったことや、新築ビル1棟が一部で募集面積を残して竣工したこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に増加した。6月時点の平均賃料は9,630円、前月比0.31%(30円)上げた。

**7月**▲/2.37%、前月比0.04ポイント上昇。7月は館内縮小や撤退に伴う解約の動きがあったことや、成約が小規模に止まったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に増加した。7月時点の平均賃料は9,672円、前月比0.44%(42円)上げた。

**8月**▼/2.23%、前月比0.14ポイント低下。8月は新築ビル1棟がおおむね高稼働で竣工したほか、既存ビルでも拡張移転や分室開設などの成約が見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7百坪減少した。8月時点の平均賃料は9,715円、前月比0.44%(43円)上げた。

**9月**▼/2.22%、前月比0.01ポイント低下。9月は解約の影響は小さかったものの、拡張移転や建替え予定ビルからの移転などに伴う成約の動きも中小規模だったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で小幅な減少に止まった。9月時点の平均賃料は9,720円、前月比0.05%(5円)上げて、12カ月連続で上昇した。

**10月**▼/2.14%、前月比0.08ポイント低下。10月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したが、分室の開設や拡張移転などの成約のほか、竣工1年未満の新築ビルでも新規進出に伴う大型成約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この1カ月間で約6百坪減少した。10月時点の平均賃料は9,747円、前月比0.28%(27円)上げた。

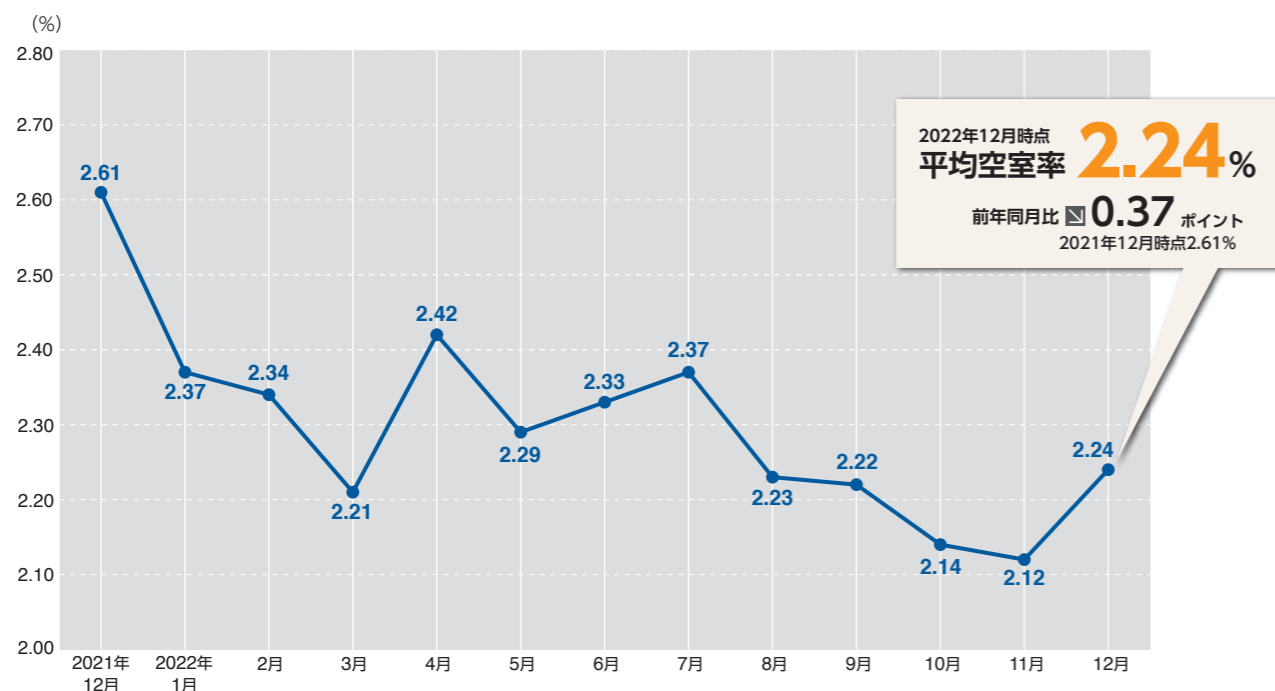
**11月**▼/2.12%、前月比0.02ポイント低下。11月は一部で大型解約の動きがあったものの、拡張移転や館内増床など中小規模の成約が見られたことなどから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少し、平均空室率は4カ月連続の低下となった。11月時点の平均賃料は前月比横ばいの9,747円で推移した。

**12月**▲/2.24%、前月比0.12ポイント上昇。12月は拡張移転などの成約の動きが見られたものの、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、集約や縮小に伴う解約の影響があったことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約6百坪増加し、平均空室率が5カ月ぶりに上昇した。12月時点の平均賃料は9,771円、前月比0.25%(24円)上げた。

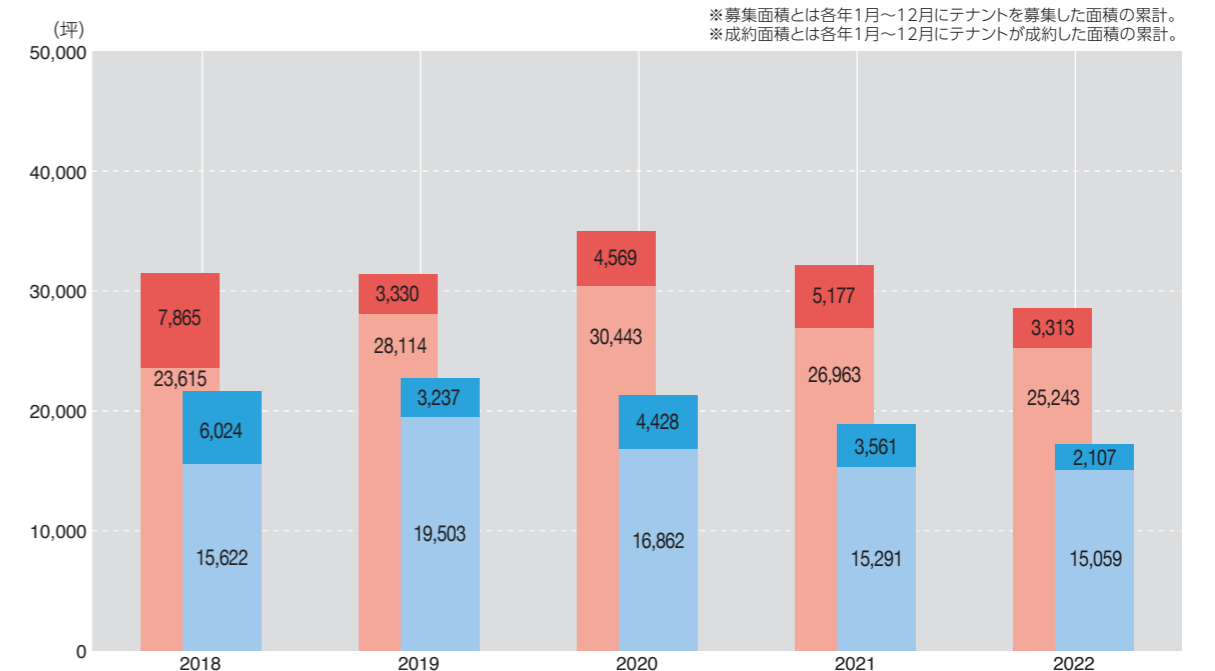
## 今後の状況

札幌ビジネス地区の2023年の新規供給は延床面積合計16,193坪、5棟が竣工を予定しています。2022年と比べて供給量(延床面積)が約1万1千坪増加します。竣工予定のビルを地区別で見ると、駅前通・大通公園地区では3年ぶりに2棟(同合計7,790坪)の新規供給があり、5月に「D-LIFE PLACE 札幌(同4,800坪)」、10月に「仮称/桂和大通西3ビル(同2,990坪)」が竣工予定となっています。創成川東・西11丁目近辺地区では7月に「仮称/南2西11計画(同806坪)」が竣工予定です。北口地区は2棟(同合計7,597坪)の新規供給があり、8月に「仮称/札幌北6西1オフィス計画(同5,540坪)」、12月に「T-PLUS札幌(同2,057坪)」が竣工する予定です。オフィス需要が堅調な札幌ビジネス地区は大型空室の品薄感が増しているため、竣工予定ビルへの引き合いが強まることが予想されます。平均空室率は引き続き低い水準で推移し、平均賃料の緩やかな上昇傾向が続きそうです。(K.K)

平均空室率(月次) ● 平均

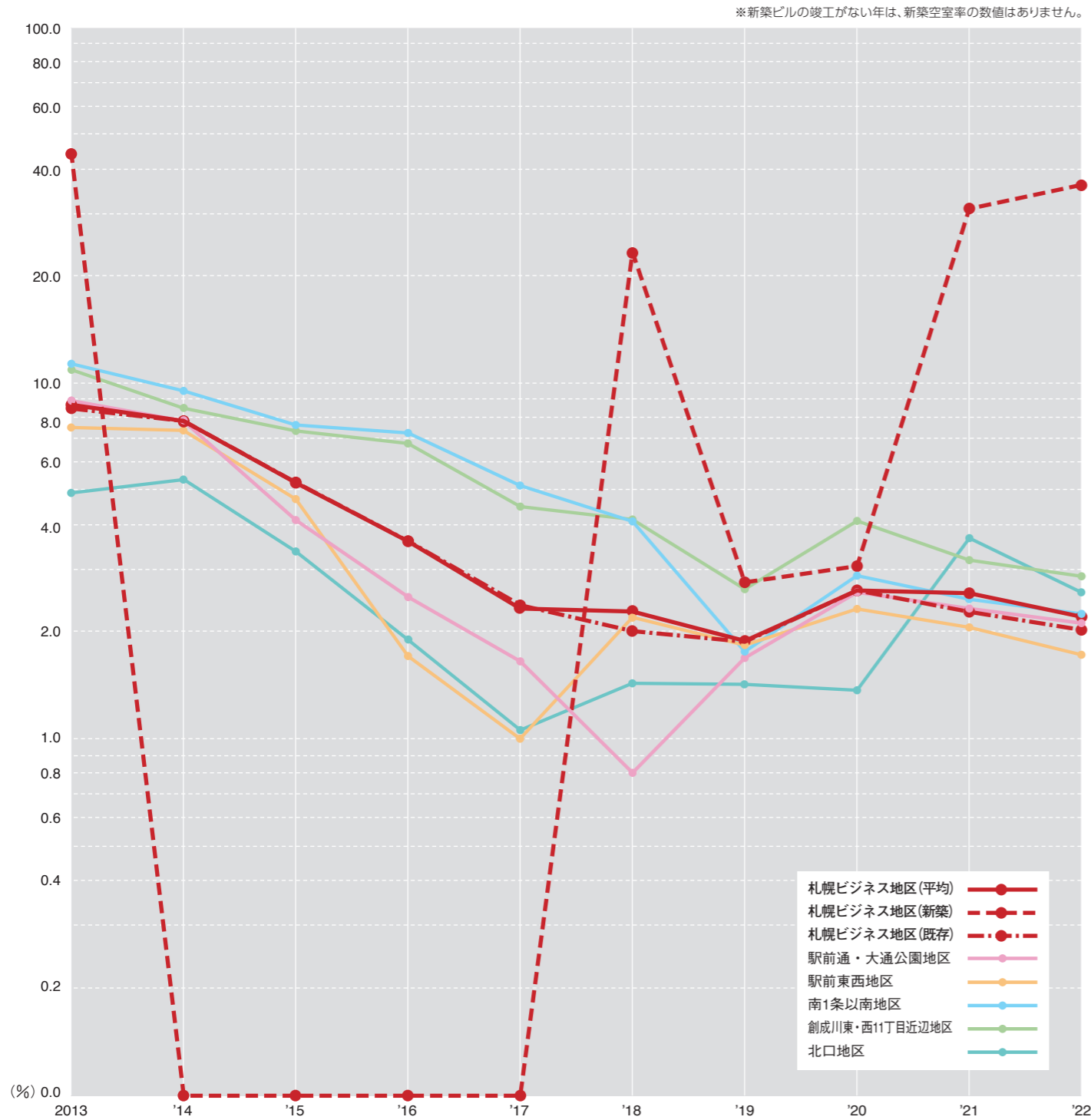


募集面積と成約面積



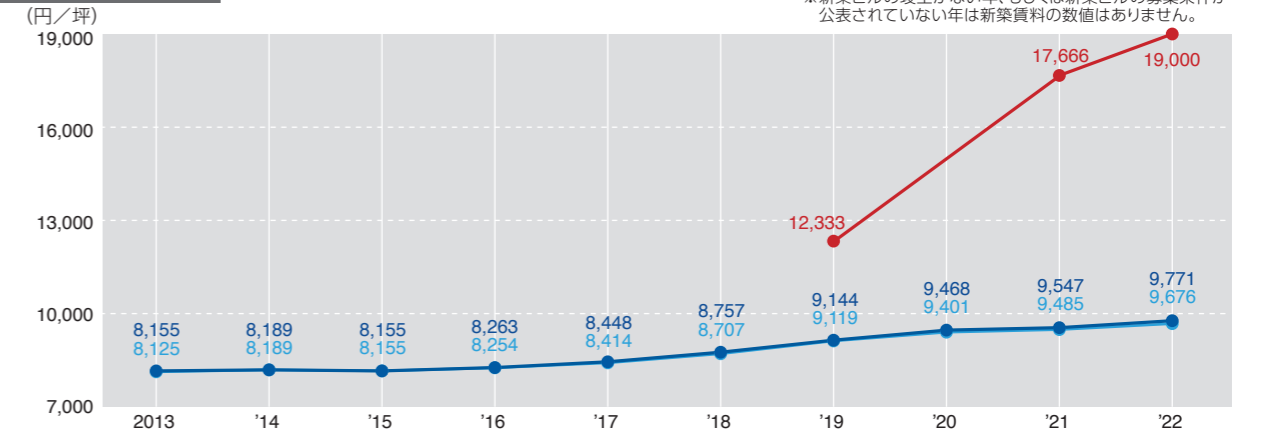
# 札幌ビジネス地区②

## 空室率

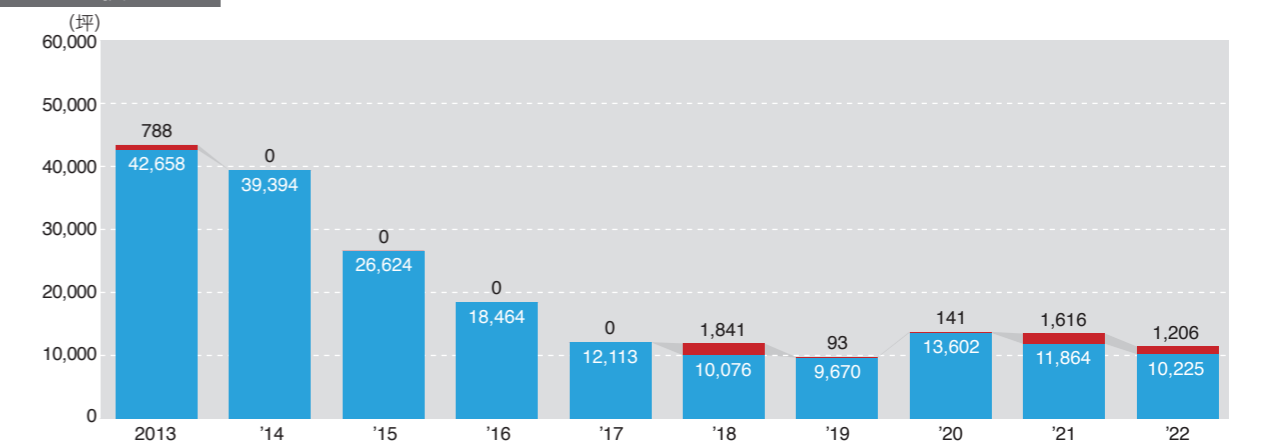


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	732,773	748,066	750,570	749,689	749,339	787,946	786,615	796,206	799,999	791,922
貸室面積(坪)	500,367	506,483	507,965	507,163	506,565	512,407	511,612	515,703	516,059	510,665
空室面積(坪)	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431
空室率/平均(%)	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24
空室率/新築(%)	44.70	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41	2.79	3.09	31.21	36.40
空室率/既存(%)	8.56	7.94	5.26	3.64	2.41	2.00	1.90	2.66	2.32	2.02
空室のあるビル比率(%)	71.18	67.58	59.95	52.01	39.49	33.16	35.81	46.06	41.52	36.11

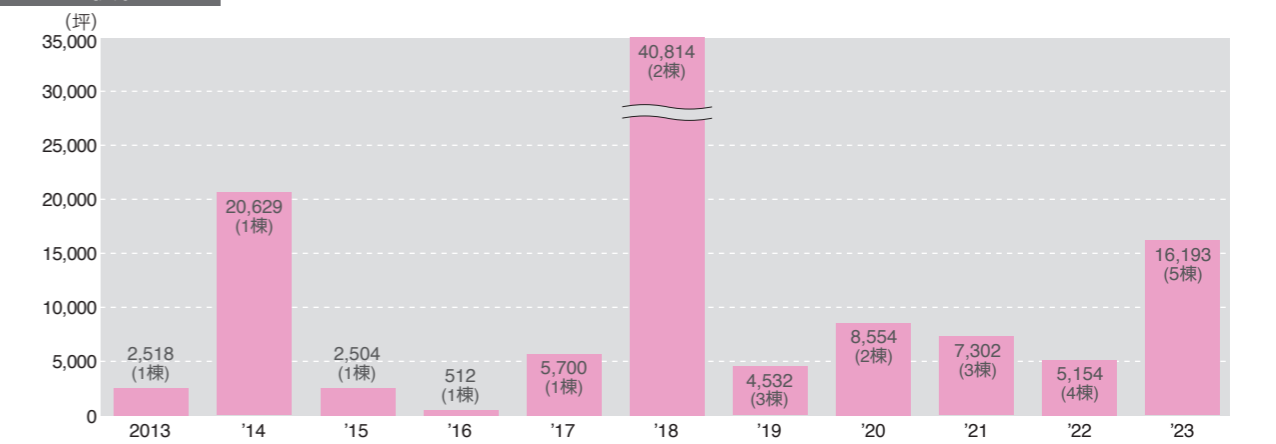
## 平均賃料



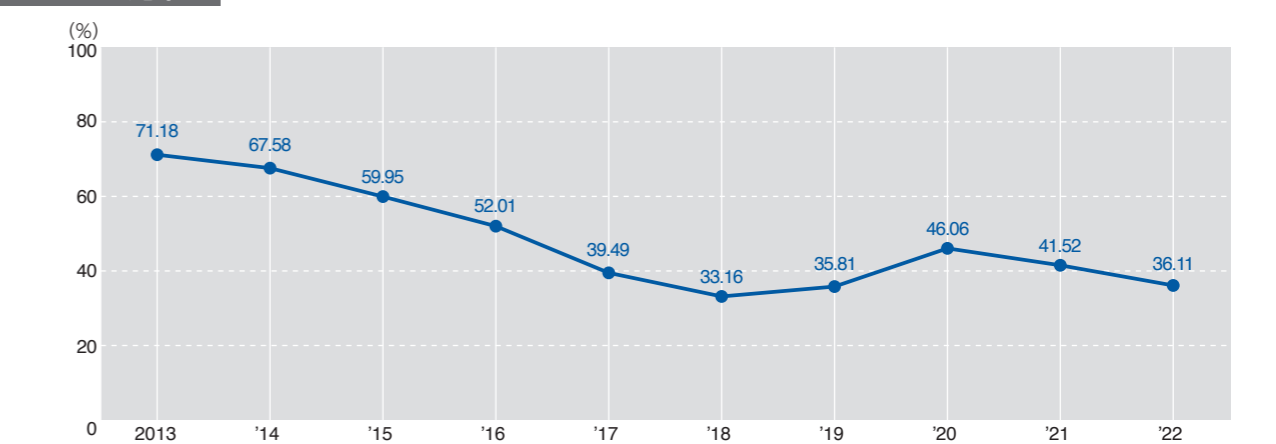
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率



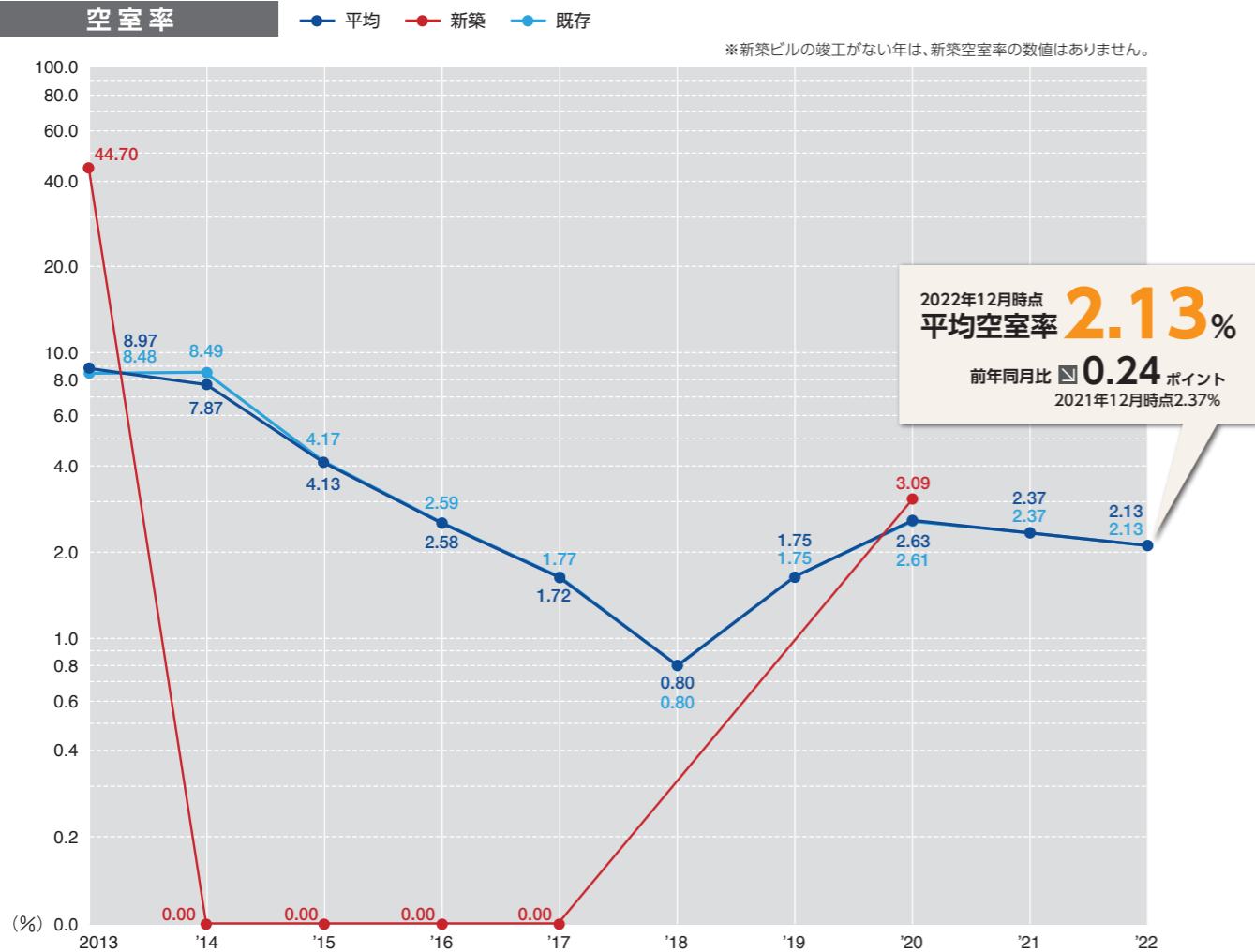


# 駅前通・大通公園地区

## 2022年の動向 および今後の状況

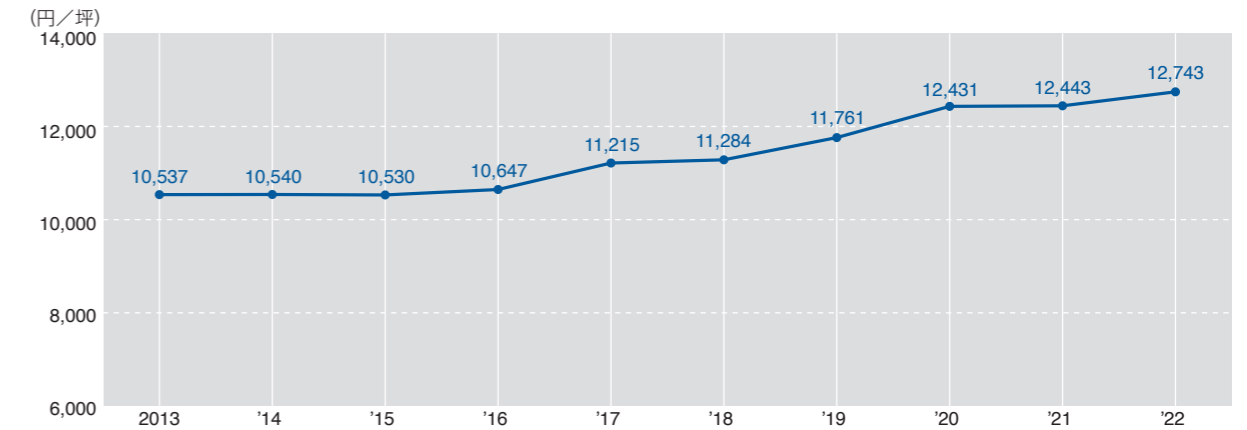
駅前通・大通公園地区の2022年12月時点の平均空室率は2.13%、前年同月比0.24ポイント下げました。2022年は一部で館内縮小に伴う大型解約の動きがあったものの、建替え予定ビルや他地区からの移転のほか、IT関連企業やコールセンターの分室の開設、館内増床などの成約が続いたため、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間で約5百坪減少しました。平均賃料は緩やかな上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比2.41%（300円）上げて12,743円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比0.07ポイント上げて2.02%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.49ポイント下げて2.33%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.55ポイント上げて2.39%となりました。大型ビル、小型ビルの平均空室率が前年同月比で上昇しましたが2%台の低い水準に抑えられています。2023年の新規供給は延床面積合計7,790坪、2棟が竣工を予定しています。5月に「D-LIFE PLACE札幌（同4,800坪）」、10月に「仮称／桂和大通西3ビル（同2,990坪）」が竣工予定です。大型空室の品薄感が強まる中、3年ぶりの新規供給となる2棟は成約が順調に進むことが予想されるため、平均空室率は引き続き低い水準が続くそうです。（T.F）

### 空室率

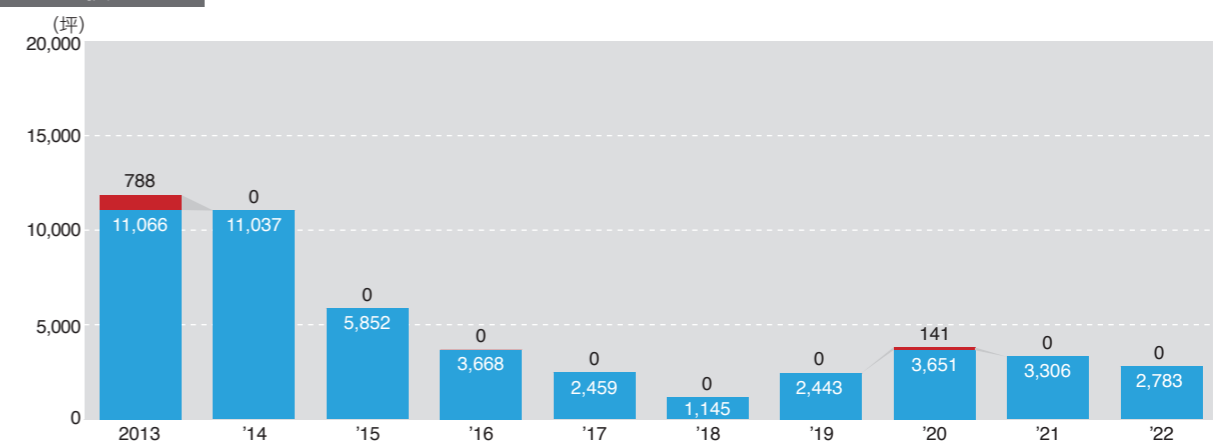


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	209,022	226,738	229,242	229,754	230,685	230,685	226,567	235,121	231,612	218,381
貸室面積(坪)	132,225	140,218	141,700	142,168	142,595	142,595	139,801	144,370	139,570	130,863
空室面積(坪)	11,854	11,037	5,852	3,668	2,459	1,145	2,443	3,792	3,306	2,783
空室率／平均(%)	8.97	7.87	4.13	2.58	1.72	0.80	1.75	2.63	2.37	2.13
空室のあるビル比率(%)	81.54	69.84	60.94	49.23	40.63	29.69	46.77	57.81	50.79	45.00

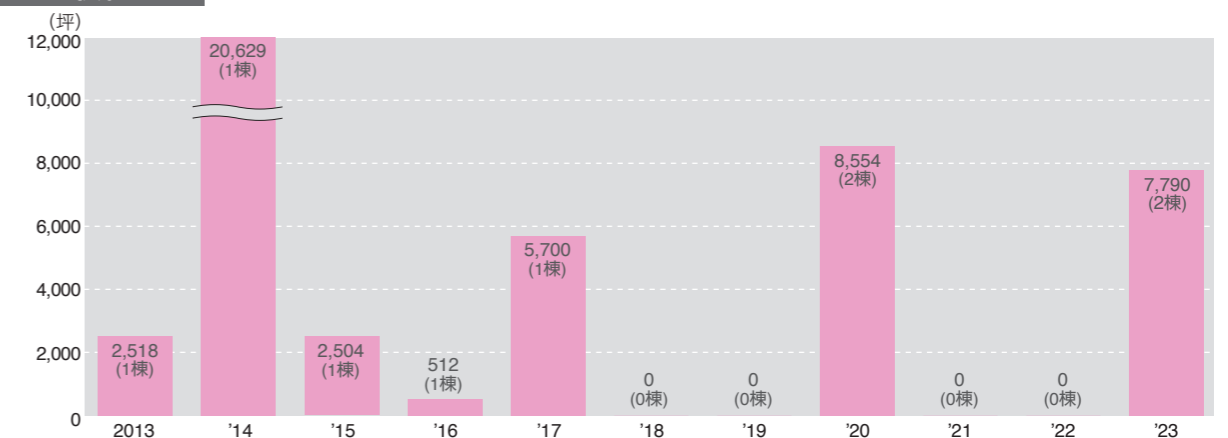
### 平均賃料



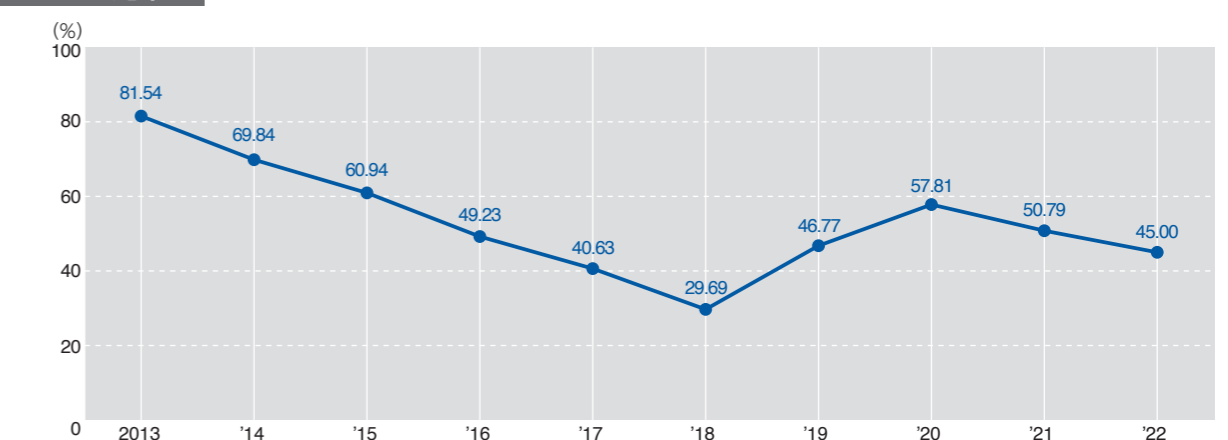
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

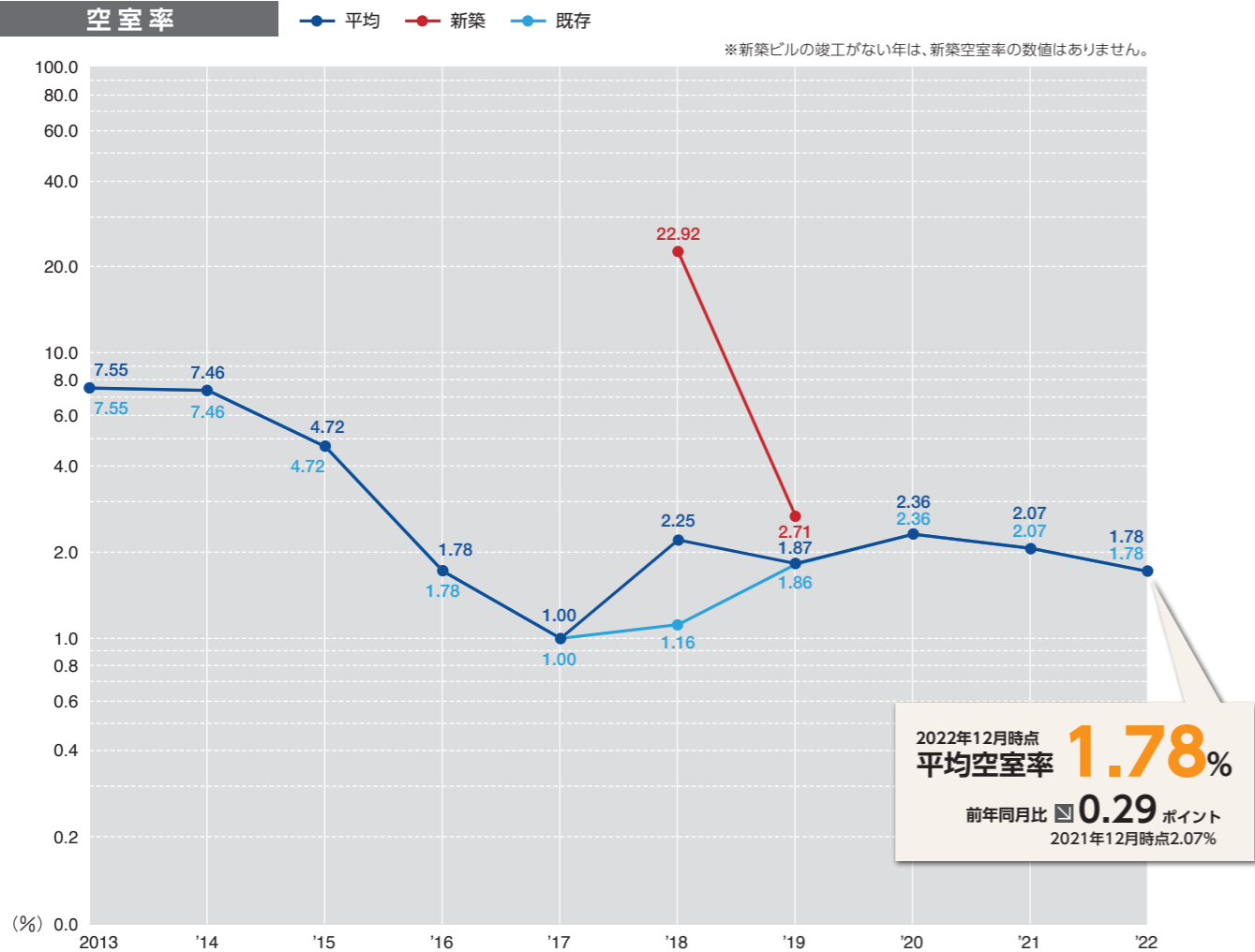


# 駅前東西地区

## 2022年の動向 および今後の状況

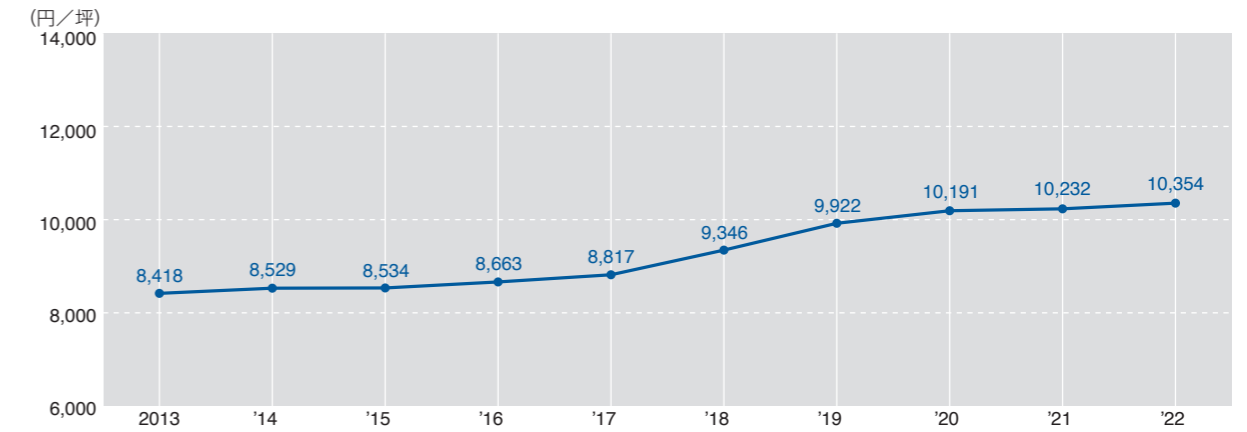
駅前東西地区の2022年12月時点の平均空室率は1.78%、前年同月比0.29ポイント下げました。2022年は建替え予定ビルからの移転や拡張に伴う他地区からの流入の動きが相次いだほか、IT関連企業やコールセンターの分室開設に伴う大型成約が見られたことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約4百坪減少し、平均空室率が2%台から1%台に低下しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比1.19%（122円）上げて10,354円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積3千坪以上）は前年同月比0.54ポイント下げて1.16%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.06ポイント上げて3.02%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比2.90ポイント下げて2.04%となりました。駅前東西地区は2023年も新規供給の予定がありません。他地区の竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の影響が懸念される一方、中小規模のオフィス需要は堅調なため、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。（M.M）

### 空室率

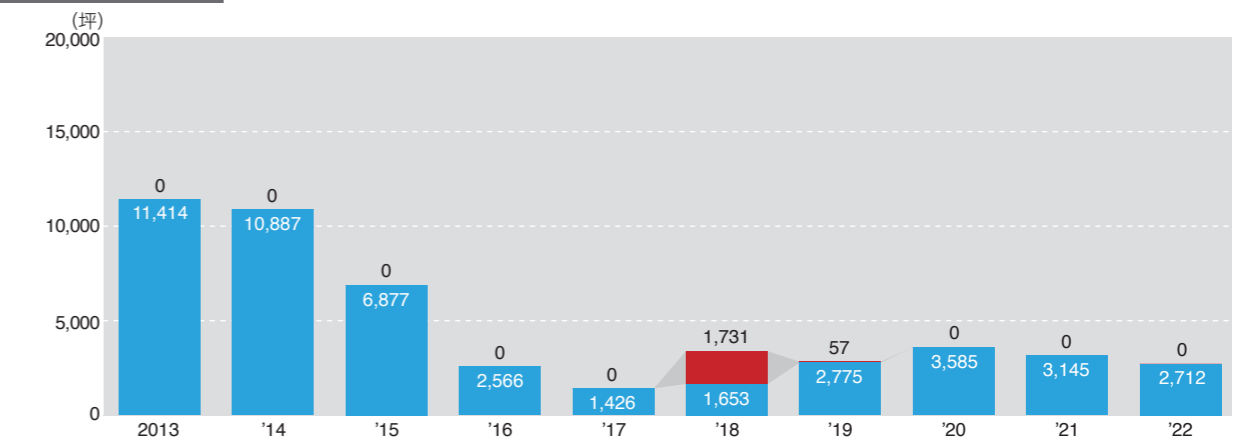


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	222,796	214,680	214,680	212,562	211,281	250,678	252,209	252,860	252,860	252,860
貸室面積(坪)	151,249	145,848	145,848	144,211	143,186	150,338	151,465	151,986	151,965	151,965
空室面積(坪)	11,414	10,887	6,877	2,566	1,426	3,384	2,832	3,585	3,145	2,712
空室率/平均(%)	7.55	7.46	4.72	1.78	1.00	2.25	1.87	2.36	2.07	1.78
空室のあるビル比率(%)	68.09	63.04	58.70	46.07	31.03	26.44	33.33	44.32	47.73	37.50

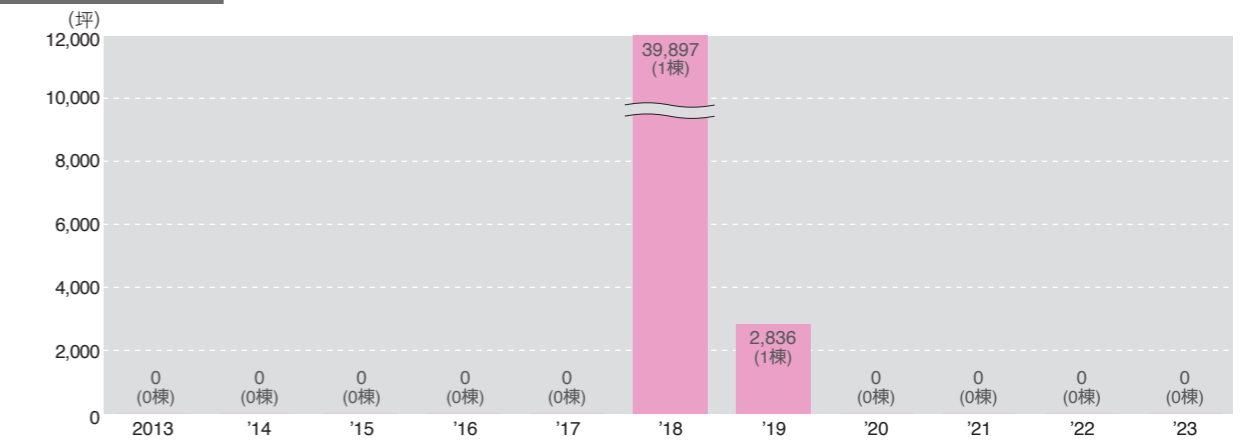
### 平均賃料



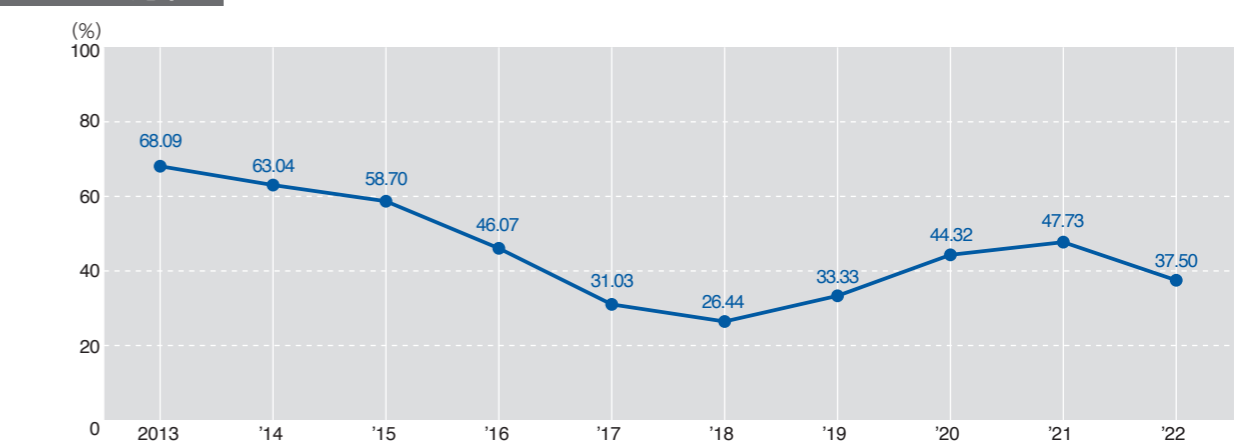
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



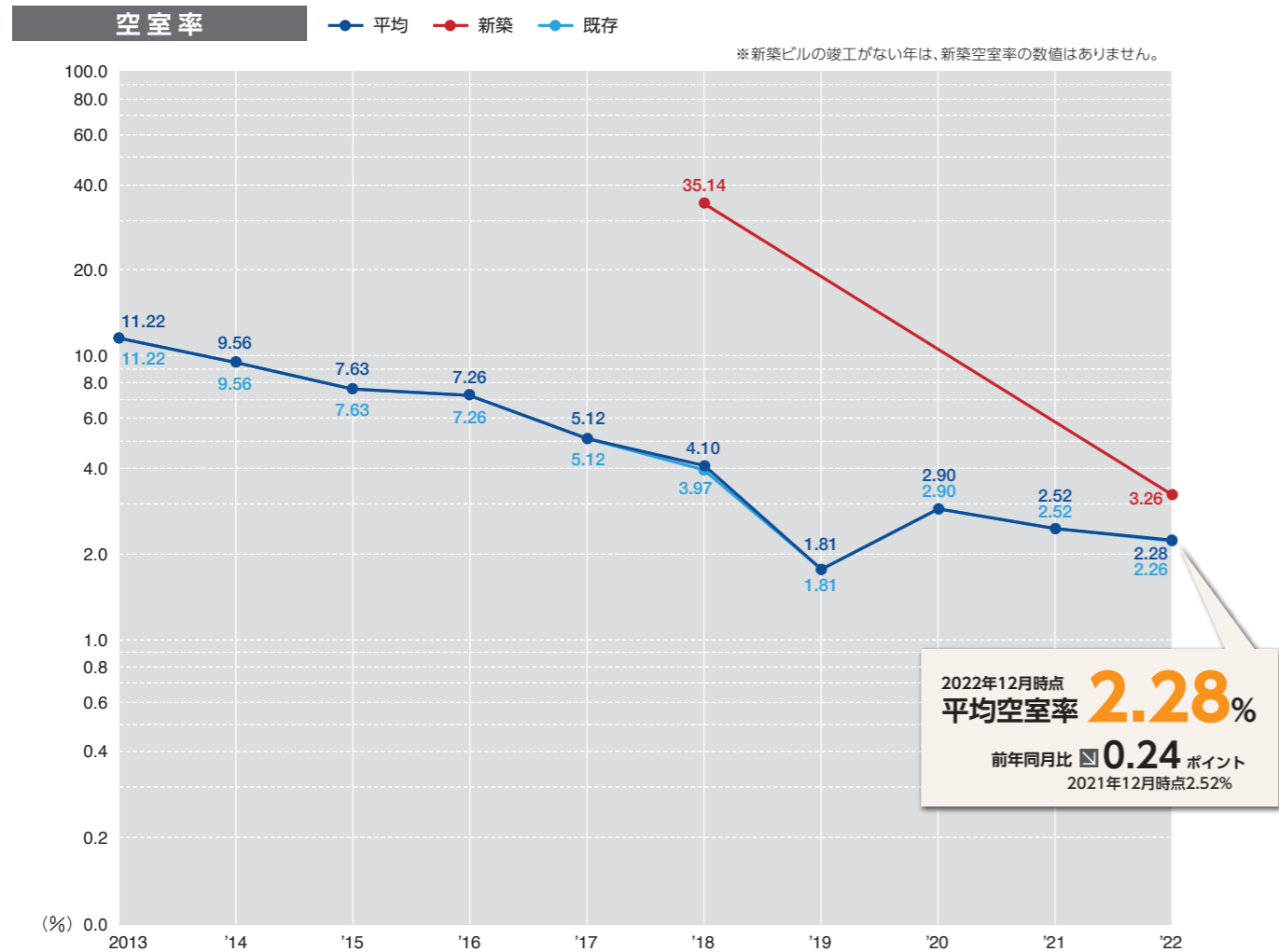
### 空室のあるビル比率



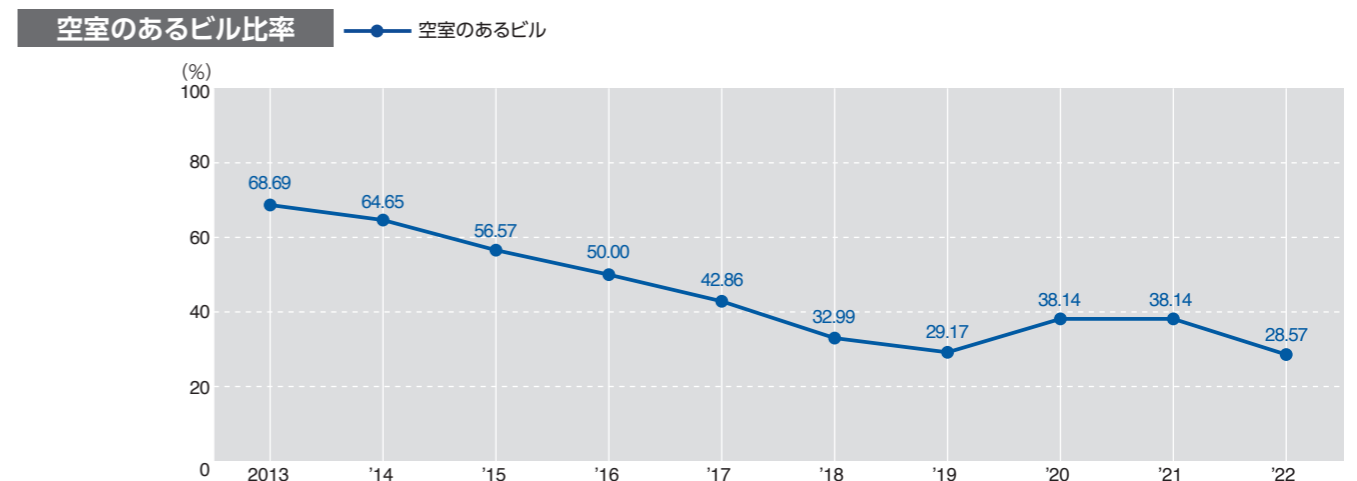
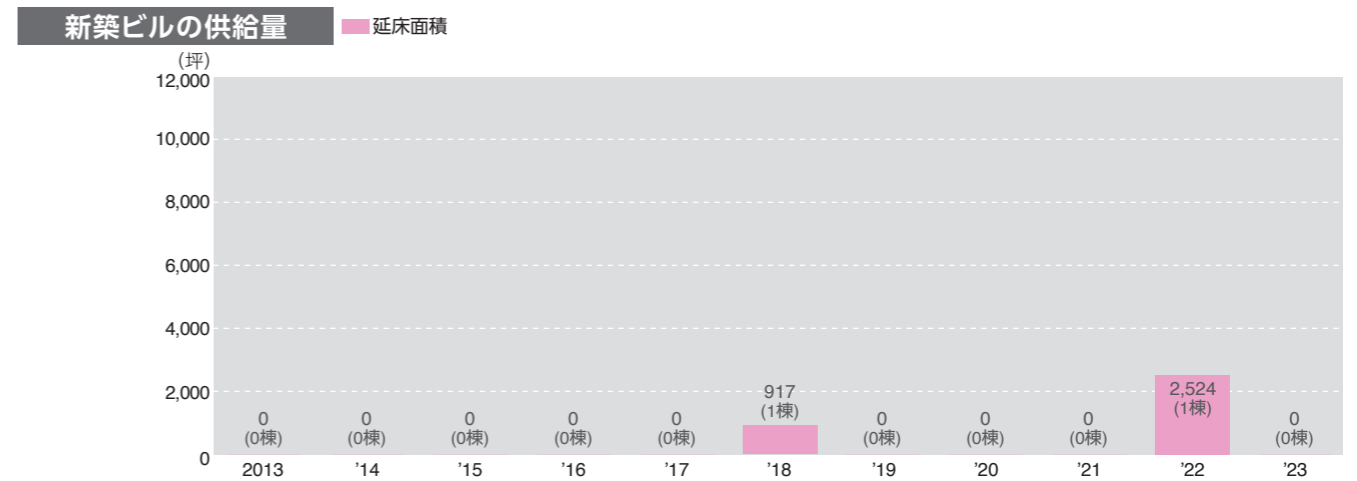
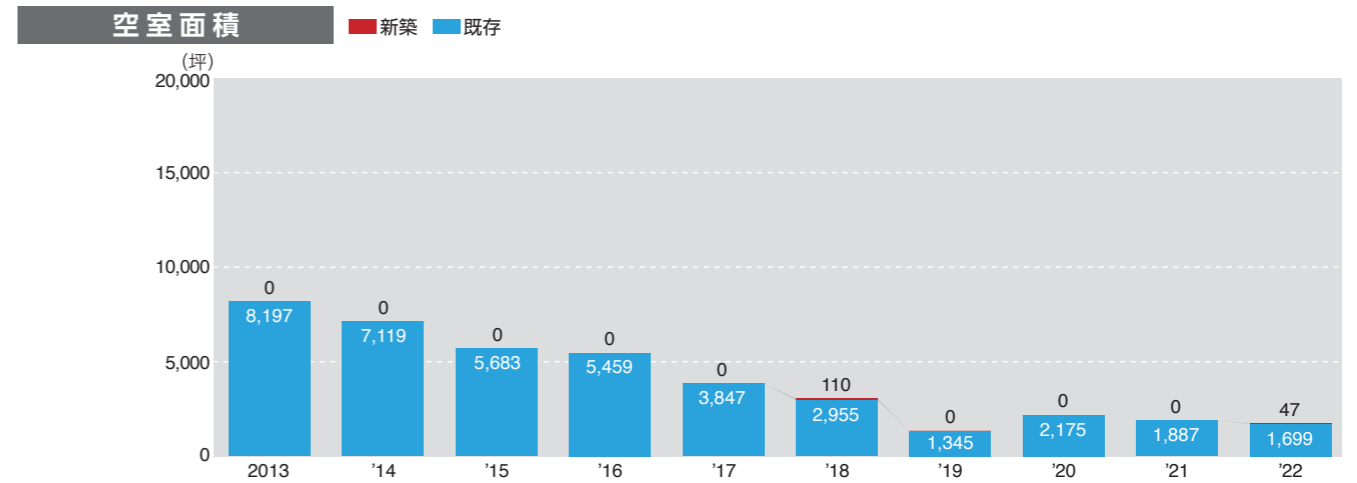
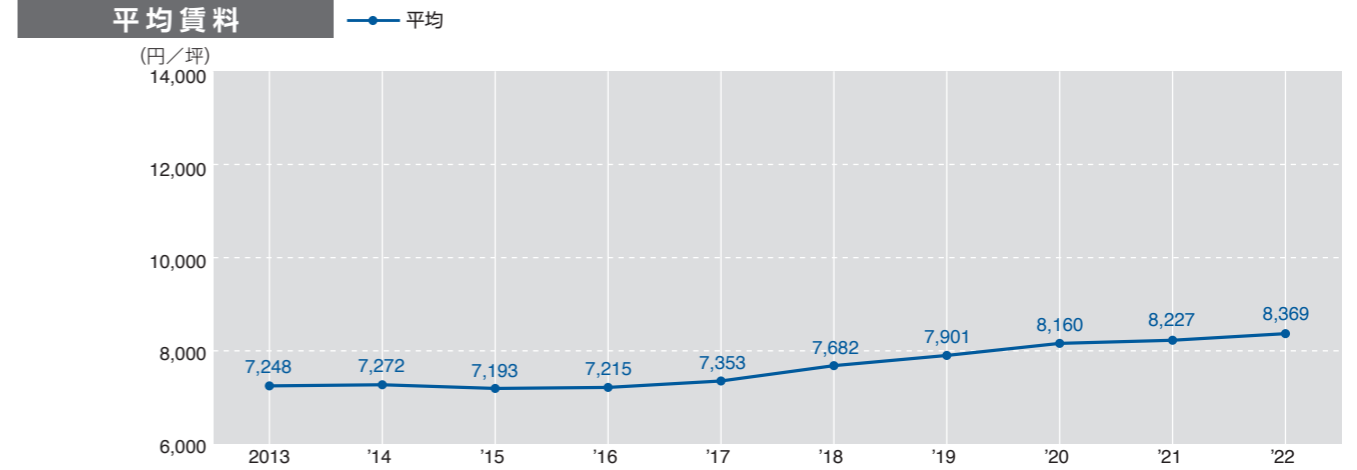
# 南1条以南地区

## 2022年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2022年12月時点の平均空室率は2.28%、前年同月比0.24ポイント下げました。2022年は新規供給が1棟あり「札幌22スクエア(延床面積2,524坪)」が6月に竣工し、ほぼ満室稼働となっています。既存ビルでは他地区や郊外からの拡張移転に伴う大型成約などが見られたものの、中小規模の解約の動きが出ていたことから、南1条以南地区全体の空室面積は小幅な減少に止まりました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は8,369円と前年同月比1.73%(142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0.29ポイント下げて0.79%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.22ポイント上げて3.50%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.71ポイント下げて1.87%となりました。南1条以南地区では2023年は新規供給がないことや、既存ビルの空室も少ないため、オフィス市場は小幅な変動で推移しそうです。(T.J)



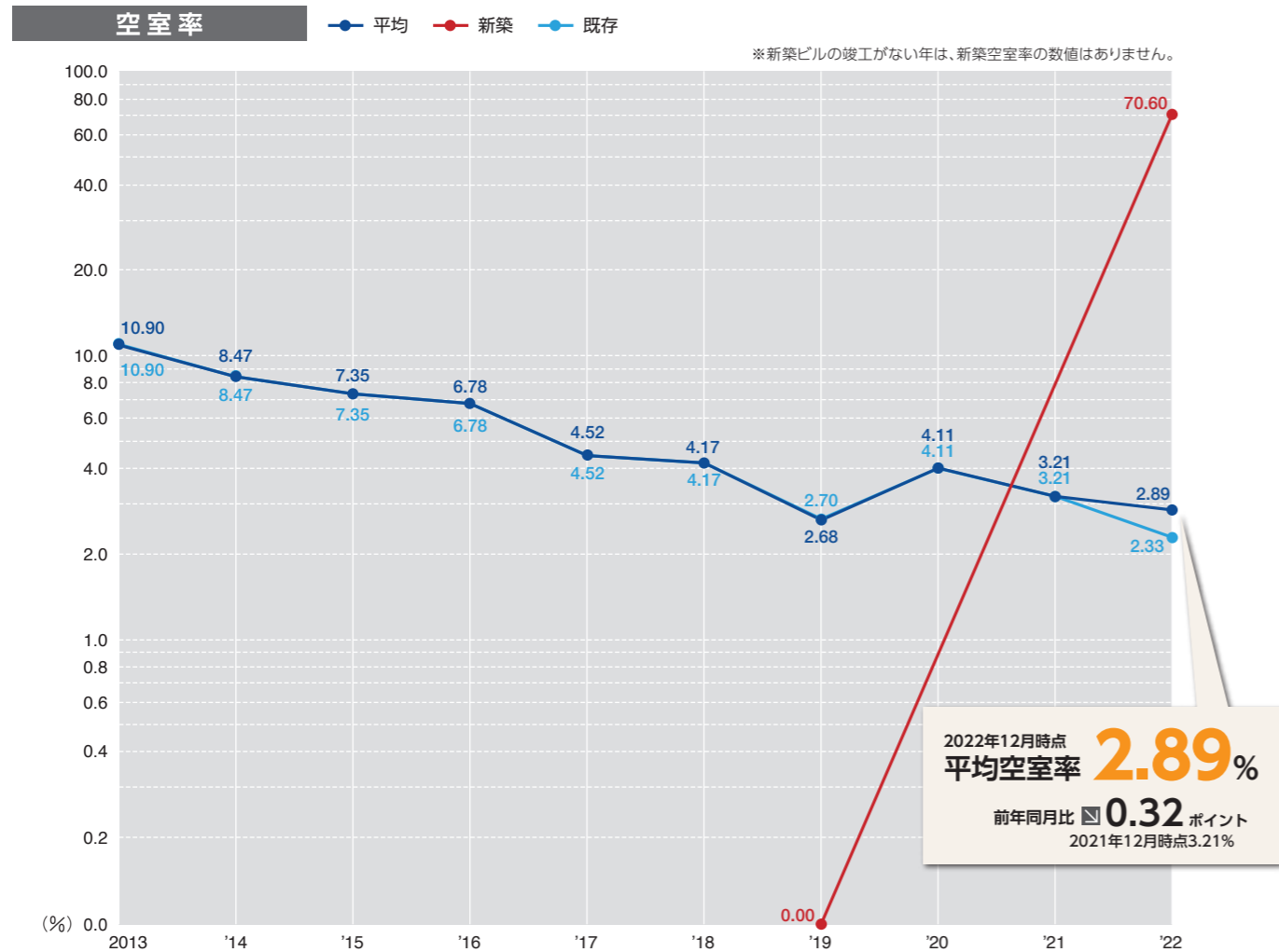
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	98,952	101,190	101,190	102,378	102,378	102,160	101,720	104,318	104,318	106,842
貸室面積(坪)	73,086	74,438	74,438	75,175	75,175	74,705	74,353	75,025	75,025	76,467
空室面積(坪)	8,197	7,119	5,683	5,459	3,847	3,065	1,345	2,175	1,887	1,746
空室率/平均(%)	11.22	9.56	7.63	7.26	5.12	4.10	1.81	2.90	2.52	2.28
空室のあるビル比率(%)	68.69	64.65	56.57	50.00	42.86	32.99	29.17	38.14	38.14	28.57



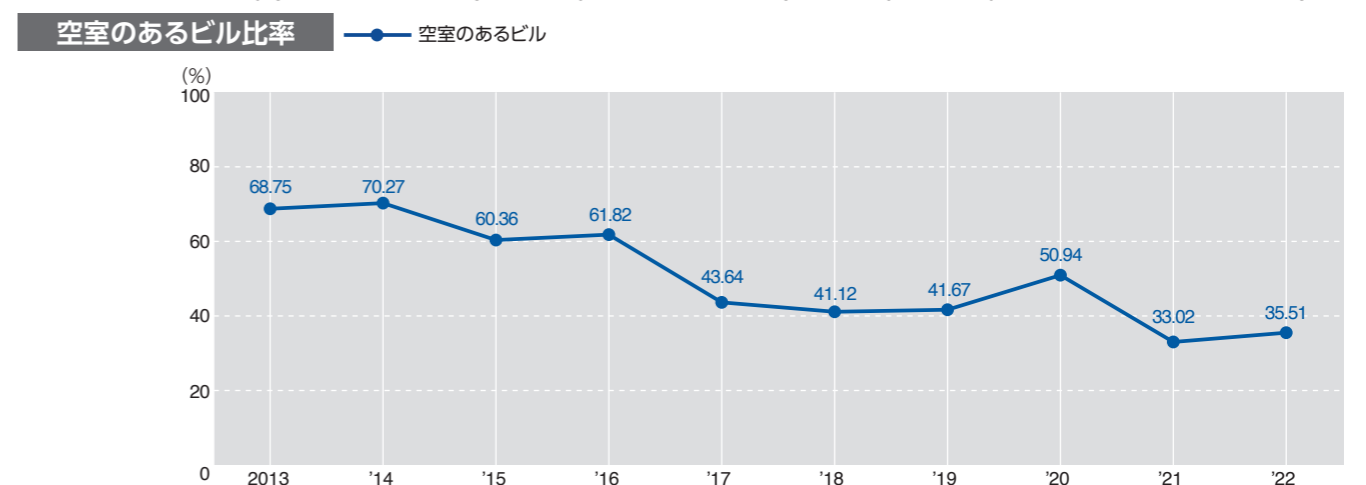
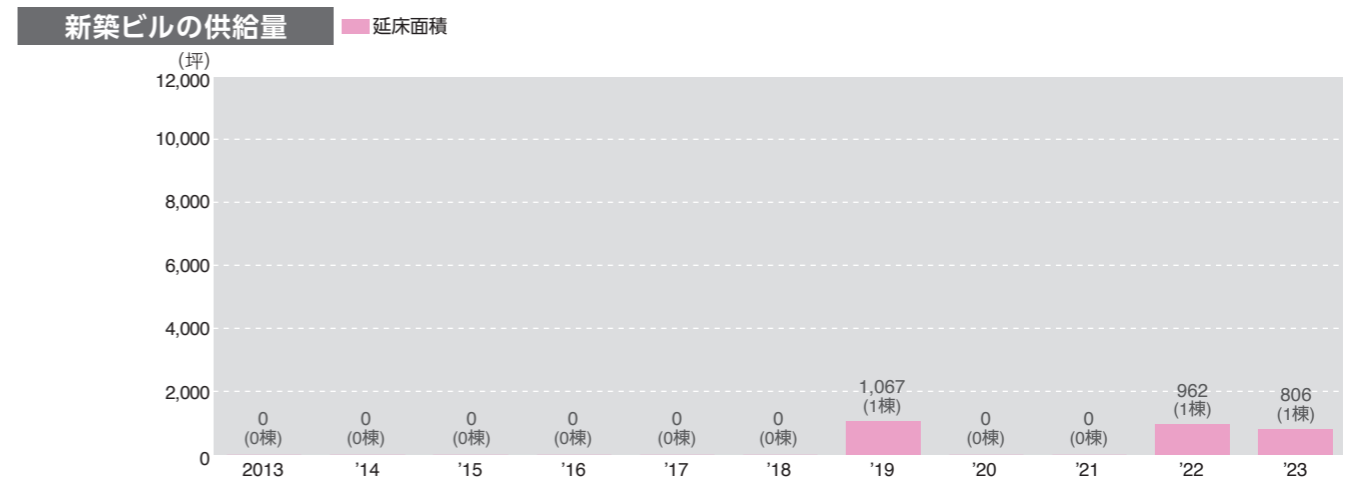
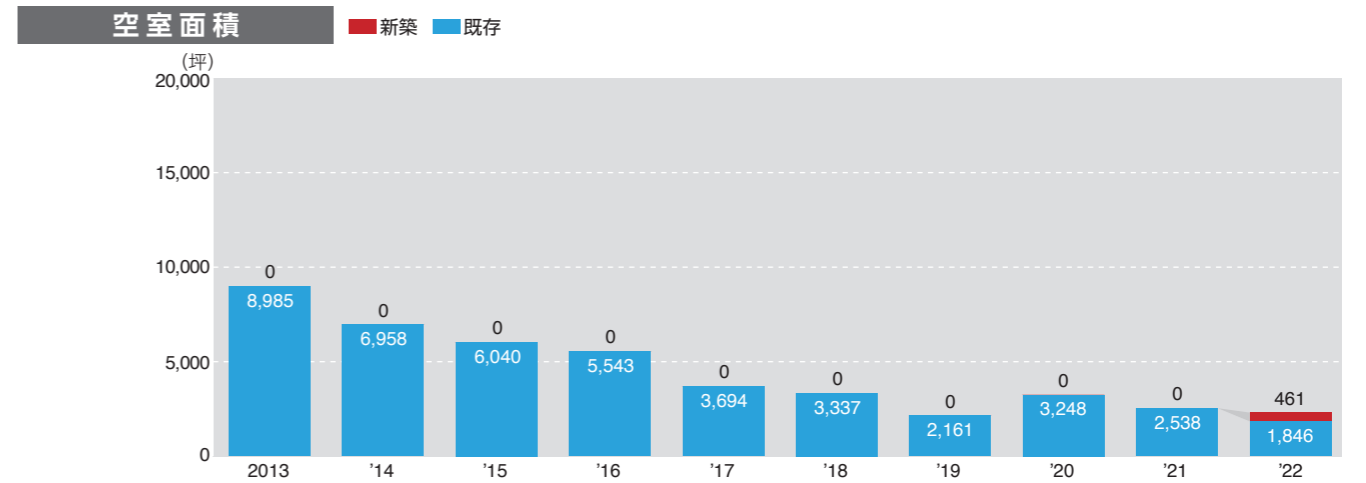
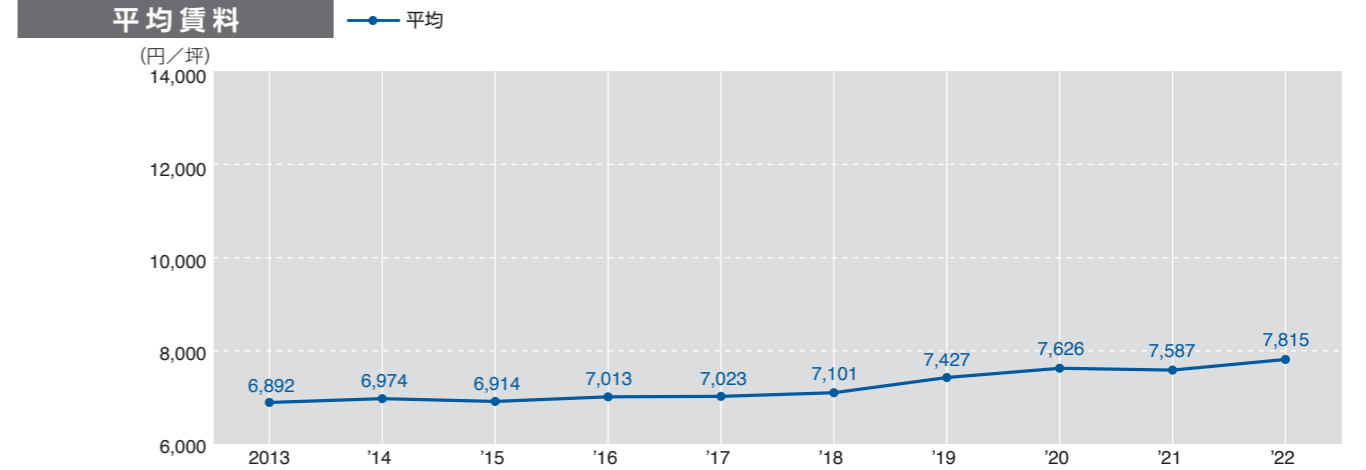
# 創成川東・西11丁目周辺地区

## 2022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2022年12月時点の平均空室率は2.89%、前年同月比0.32ポイント下げました。2022年の新規供給は1棟あり、10月に竣工した「北海創成ビル(延床面積962坪)」が募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は70.60%となりました。既存ビルではビジネス地区外からの拡張移転に伴う大型成約のほか、他地区からの拡張や建替え予定ビルからの移転などによる中小規模の成約が見られました。解約の影響が小規模に止まったこともあり、既存ビルの空室面積がこの1年間で約7百坪減少しました。平均賃料はおおむね上昇傾向が続いたことから、12月時点では前年同月比3.01%(228円)上げて7,815円となりました。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2.10ポイント下げて3.23%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.15ポイント下げて1.91%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.67ポイント上げて3.84%となりました。新規供給の影響により小型ビルの空室率が上昇しました。2023年の新規供給は7月に竣工予定の「仮称/南2西11計画(同806坪)」1棟となります。同ビルへの引き合いは多く、高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルの成約も堅調に推移しているため、平均空室率の低下傾向が続くそうです。(T.J)



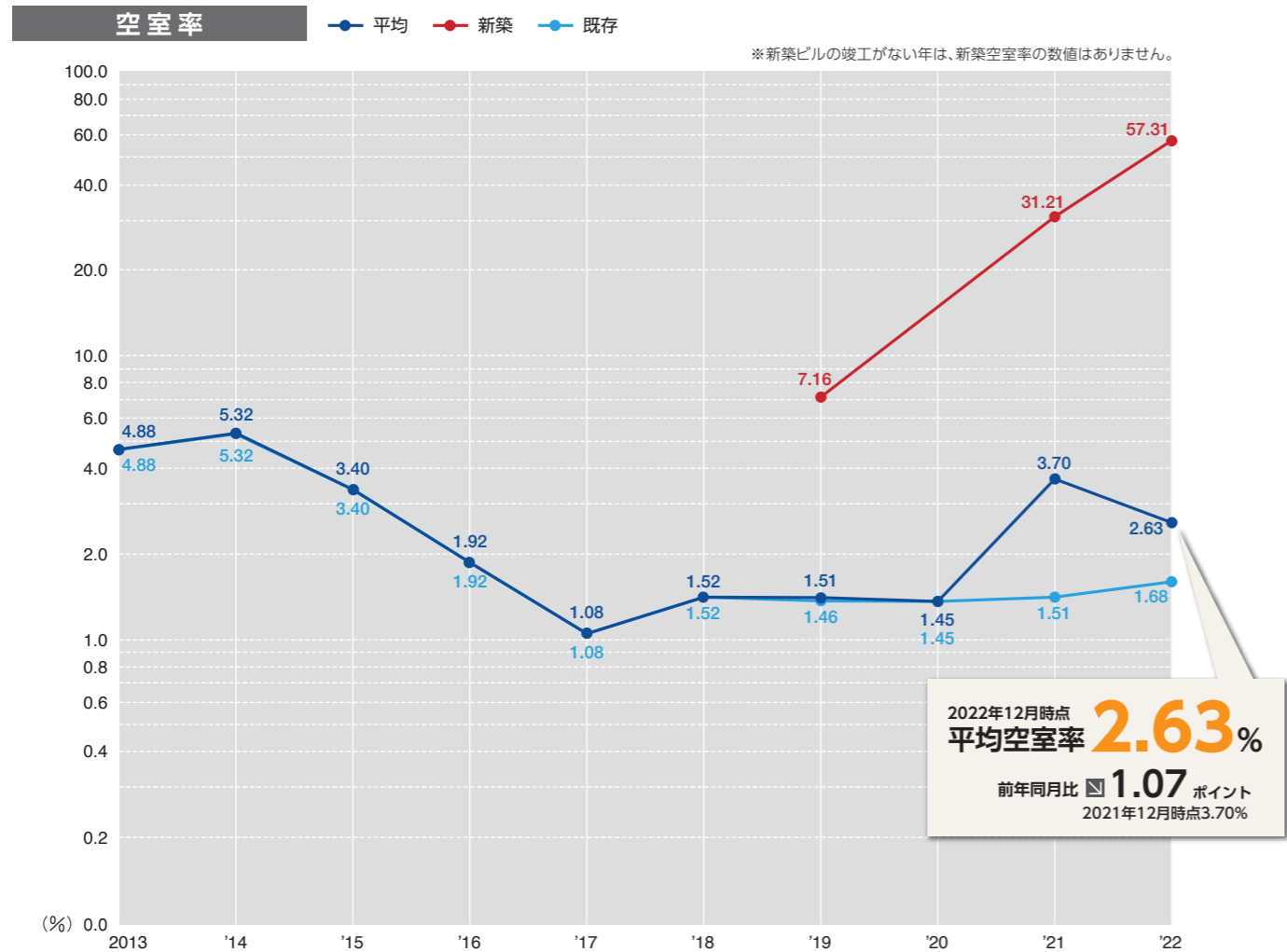
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	112,104	111,820	111,820	111,357	111,357	109,136	110,203	107,991	107,991	108,953
貸室面積(坪)	82,404	82,176	82,176	81,806	81,806	80,030	80,751	79,080	79,080	79,733
空室面積(坪)	8,985	6,958	6,040	5,543	3,694	3,337	2,161	3,248	2,538	2,307
空室率/平均(%)	10.90	8.47	7.35	6.78	4.52	4.17	2.68	4.11	3.21	2.89
空室のあるビル比率(%)	68.75	70.27	60.36	61.82	43.64	41.12	41.67	50.94	33.02	35.51



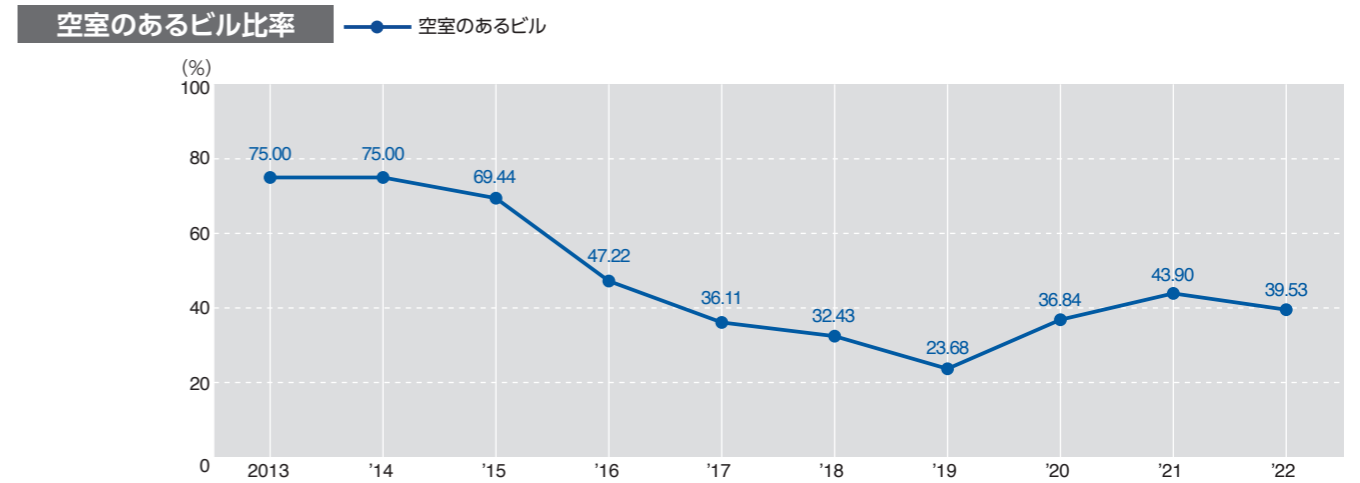
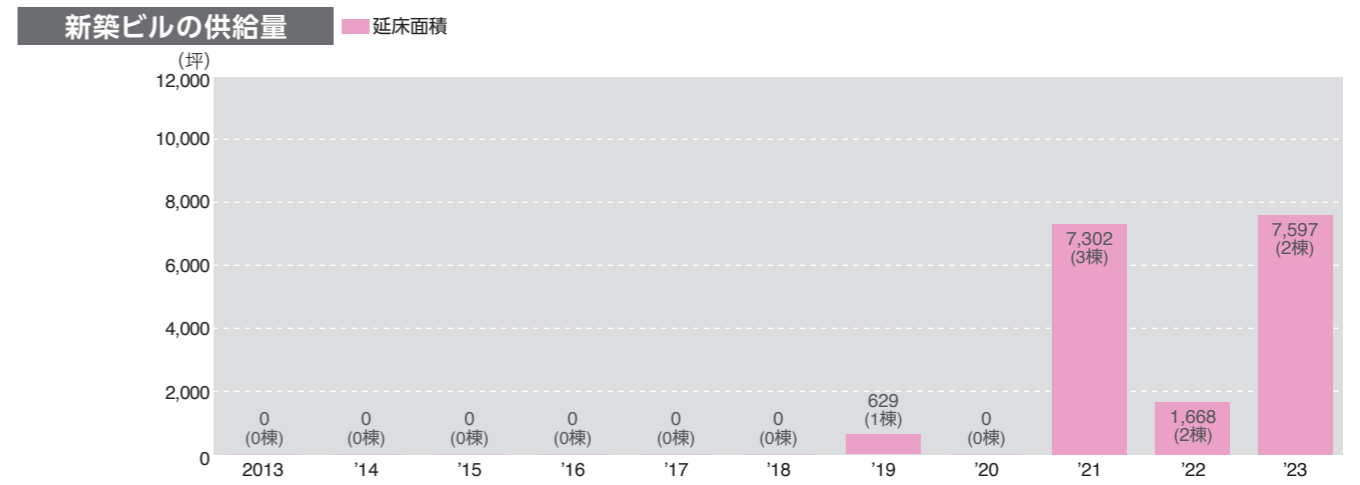
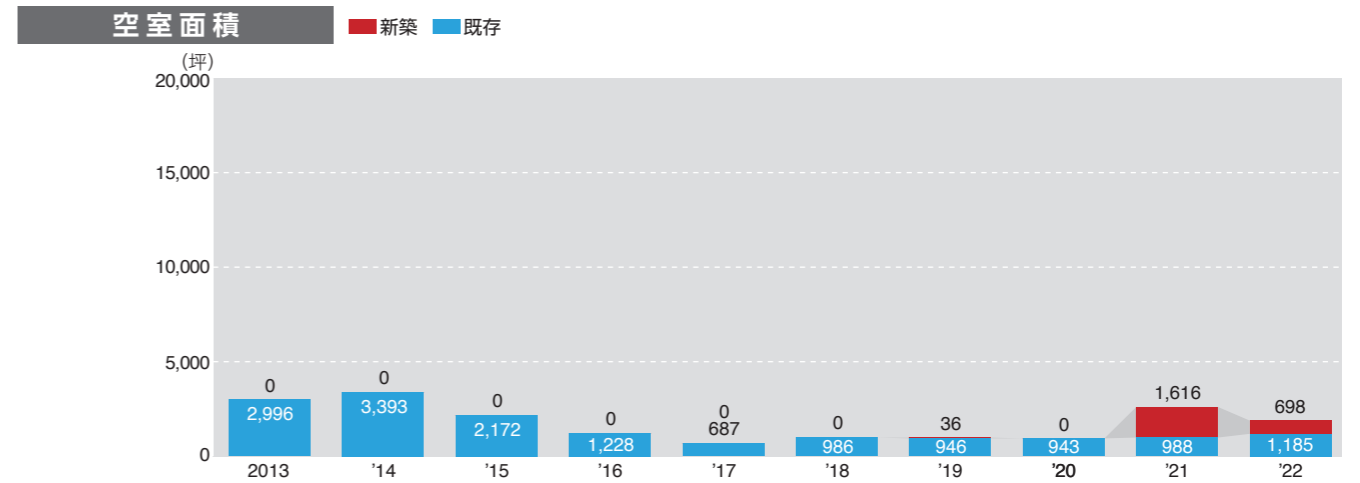
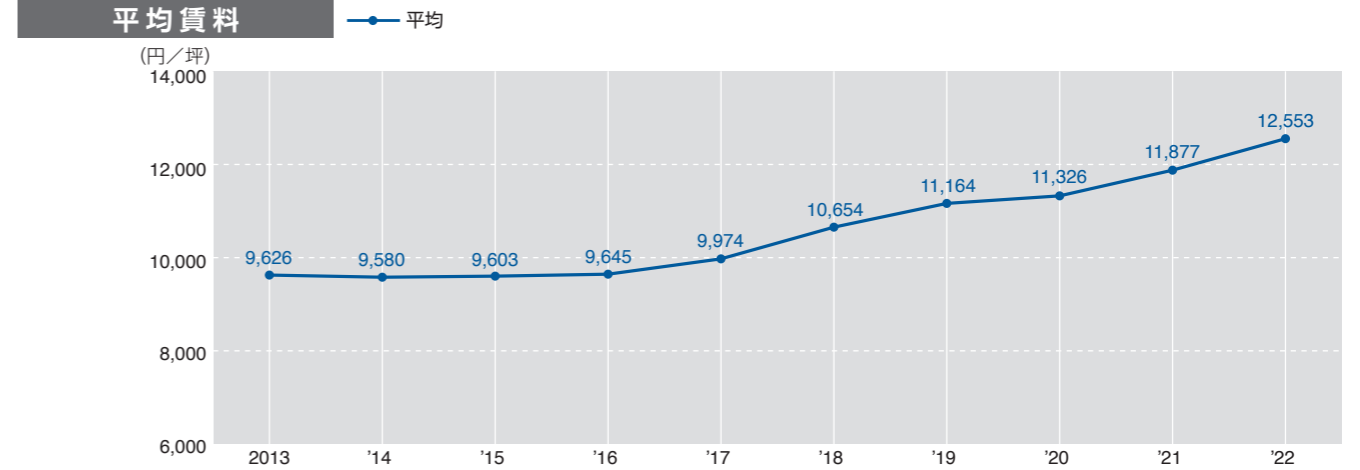
# 北口地区

## 2022年の動向 および今後の状況

北口地区の2022年12月時点の平均空室率は2.63%。前年同月比1.07ポイント下げて札幌ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2022年の新規供給は延床面積合計1,668坪、2棟が竣工しました。12月に竣工した1棟は募集面積を残していますが、これから成約が進むと思われます。既存ビルでは他地区の建替え予定ビルからの移転により大型空室に成約が進んだほか、コールセンターの大型成約などが見られたものの、集約や縮小に伴う解約の動きも出ていたことから、既存ビルの空室面積は前年比でわずかに増加しました。12月時点の平均賃料は12,553円、前年同月比5.69% (676円) 上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなり、札幌ビジネス地区で最も上げ幅が拡大しました。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0.27ポイント下げて1.23%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比5.82ポイント下げて3.39%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比5.71ポイント上げて8.97%となりました。北口地区の2023年の新規供給は延床面積合計7,597坪(2棟)あり、8月に「札幌北6西1オフィス計画(同5,540坪)」、12月に「T-PLUS札幌(同2,057坪)」が竣工予定です。平均空室率が2%台と低い水準にあることや新規供給を受け、北口地区の賃料相場は上昇傾向で推移すると思われる。(J.N)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	89,899	93,638	93,638	93,638	93,638	95,287	95,916	95,916	103,218	104,886
貸室面積(坪)	61,403	63,803	63,803	63,803	63,803	64,739	65,242	65,242	70,419	71,637
空室面積(坪)	2,996	3,393	2,172	1,228	687	986	982	943	2,604	1,883
空室率/平均(%)	4.88	5.32	3.40	1.92	1.08	1.52	1.51	1.45	3.70	2.63
空室のあるビル比率(%)	75.00	75.00	69.44	47.22	36.11	32.43	23.68	36.84	43.90	39.53



# 効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。  
ベストマッチングに貢献いたします。

## 賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

### 市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

### 賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

### テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

### テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

### 事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

### 市場分析



### テナント募集



### プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

### テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

### オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

### パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

### 販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

## 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 (新) 中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介ならびに企画コンサルタント
従業員数	180名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
所属団体	公益社団法人 全日本不動産協会 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会 日本貸ビル流通協会
ホームページ	<a href="https://www.miki-shoji.co.jp">https://www.miki-shoji.co.jp</a>

## 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 (新) 中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

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いております。詳細については、下記までお問い合わせください。

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

### ●本書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。  
©三鬼商事株式会社



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 <https://www.miki-shoji.co.jp>