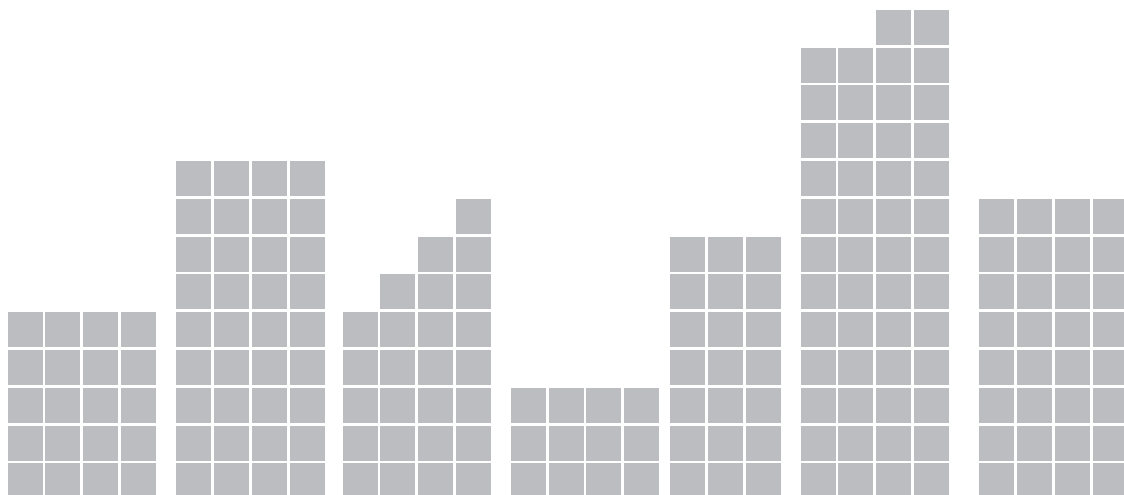


MIKI

オフィスレポート 札幌2024

OFFICE REPORT

SAPPORO 2024



MIKI OFFICE REPORT

SAPPORO 2024

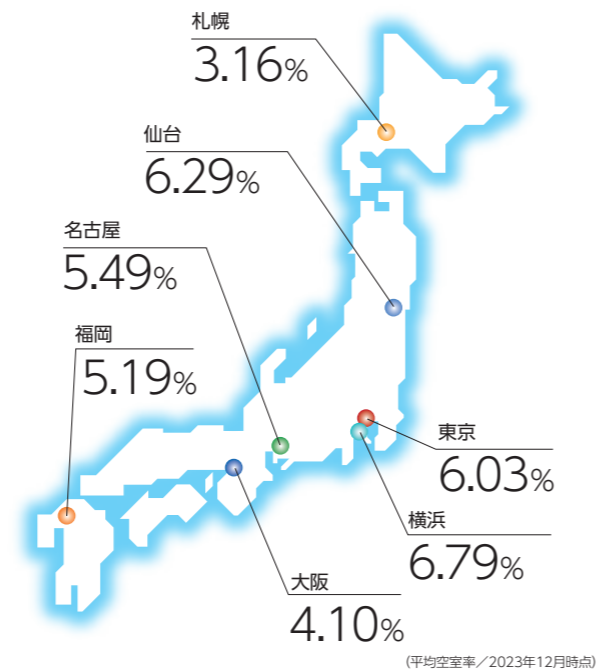
CONTENTS

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

2023年の全国主要都市のオフィスビル市場はコロナ禍で低迷していたオフィスビル需要に回復の兆しも見え、立地改善や出社回帰などによる拡張傾向の成約の動きが見られました。平均空室率は東京、大阪が4年ぶりに前年比で低下した一方、新規供給量が2022年に比べて増加した影響から名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡では前年比で上昇しました。平均賃料は東京では前年比で下げましたが、大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡では2022年に比べて上昇、仙台では3年ぶりの上昇となりました。2024年の新規供給量は2023年と比べると東京で約22万3千坪、名古屋は約2万5千坪、仙台は約3万6千坪減少します。札幌は約6千坪、横浜は約1万8千坪の増加となります。なかでも、大阪は約22万1千坪、福岡では1万8千坪増加し、1990年以降で最大の供給となる見込みです。2024年のオフィスビル市場は供給量が増加する都市では空室率の上昇が懸念されるものの、オフィス需要の回復傾向が引き続き進むことが期待されています。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でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用下さい。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は6.03%に低下

東京ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.03%、前年同月比0.44ポイント下げました。2023年の新規供給量(延床面積)は2022年と比べて約29万坪増加しました。約8割のビルで募集区画を残しましたが大規模ビルがおおむね高稼働したことから、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比3.59ポイントの上昇に止まりました。既存ビルでは統合などに伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積がこの1年間で約6万7千坪減少し、空室率は前年同月比0.89ポイント低下しました。平均賃料は12月時点で41カ月ぶりに上昇したものの、前年同月比1.55%(311円)下げて19,748円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪(28棟)あり、2023年に比べると棟数は6棟増加しますが、供給量は約22万3千坪減少します。すでに成約に向けた動きが見られるビルもあるため、新規供給による市況への影響は少ないと思われます。(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4%台に低下

大阪ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比0.96ポイント下げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪あり、竣工した2棟が募集面積を残していますが、2022年と比べて供給量(延床面積)が約10万1千坪減少したことや、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転や拡張傾向の成約の動きが見られたため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料は空室率の低下に伴い、既存ビルの一部で募集賃料を上げる動きが見られたことなどから、12月時点では前年同月比0.88%(104円)上げた11,976円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約23万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル5棟を含めた9棟が竣工する予定です。大阪ビジネス地区では比較可能な1990年以降で最大規模の供給となることから、今後の市況の動向が注視されます。(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5%台で推移

名古屋ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.49%、前年同月比0.04ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪(5棟)あり、すべてのビルで募集面積を残していますが、既存ビルでは建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千5百坪の小幅な増加に止まりました。平均賃料は年間を通して上昇傾向で推移したことから、12月時点では前年同月比1.80%(218円)上げて12,327円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万5千坪、6棟が竣工を予定しています。2023年に比べると棟数は1棟増加、供給量(延床面積)は約2万5千坪減少します。一部で成約に向けた動きが進んでいますが、2023年に竣工したビルの成約動向や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室などによる市況への影響が注視されます。(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前年同月比で上昇も3%台の低水準

札幌ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は3.16%、前年同月比0.92ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工しました。8月以降に竣工したビルで募集面積を残していることや、既存ビルでも撤退や縮小に伴う解約の影響があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約5千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの募集賃料が高設定だったこともあり、前年同月比4.23%(413円)上げて10,184円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約2万2千坪、10棟が竣工を予定しています。2023年に比べて供給量(延床面積)は約5千7百坪、棟数は5棟増加します。延床面積3千坪以上の一部の大型ビルではすでに引き合いも多く、高稼働での竣工が見込まれています。同1千坪未満の小型ビルの竣工も多いため、札幌ビジネス地区では大型空室の品薄感が継続しそうです。(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2022年1月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.29%、前年同月比1.61ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万2千坪、6棟が竣工しました。一部が高稼働となっているものの、竣工したビルすべてで募集面積を残していることや、既存ビルの空室解消も大きく進まなかったことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪増加しました。平均賃料は既存ビルで募集賃料を下げる動きが見られましたが、新築ビルの賃料が高水準だったため、12月時点では前年同月比0.70%(65円)上げて9,302円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6千坪あり、「T-PLUS仙台(延床面積約4千2百坪)」と「仙台KSビル(同約1千8百坪)」の2棟が竣工予定です。2024年は新規供給の減少に加え、大型空室への引き合いも見られることから、市況の緩やかな改善が期待されます。(Y.T)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2016年4月以来の6%台に上昇

横浜ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は6.79%、前年同月比1.68ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工しました。いずれも募集面積を残していることや、既存ビルでも大型空室の募集開始や二次空室の影響があったことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万7千坪増加しました。平均賃料は新築ビルの竣工だけでなく、既存ビルの募集賃料の上昇も見られたため、12月時点では前年同月比1.42%(177円)上げて12,630円となりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万3千坪、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟を含めた6棟が竣工を予定しており、2023年に比べて棟数は4棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年の竣工ビルでも空室解消が進んでいないため、横浜ビジネス地区のオフィス市況の今後の動向が注視されます。(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5%台に上昇

福岡ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は5.19%、前年同月比0.82ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、13棟が竣工しました。2022年に比べて棟数は4棟減少しましたが、供給量(延床面積)は約2万6千坪増加し、8割以上のビルで募集面積を残しています。既存ビルでは拡張傾向の成約が見られた一方で、撤退や集約などに伴う解約の動きが出たため、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約6千7百坪増加しました。12月時点の平均賃料は11,550円、前年同月比1.17%(134円)上げました。平均空室率が一時6%台となったこともあり、2023年は上昇基調がやや弱まりました。2024年の新規供給は延床面積合計約6万8千坪、14棟が竣工する予定です。2023年と比べると棟数は1棟、供給量(延床面積)は約1万8千坪増加します。2023年に続く大型供給となるため、今後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

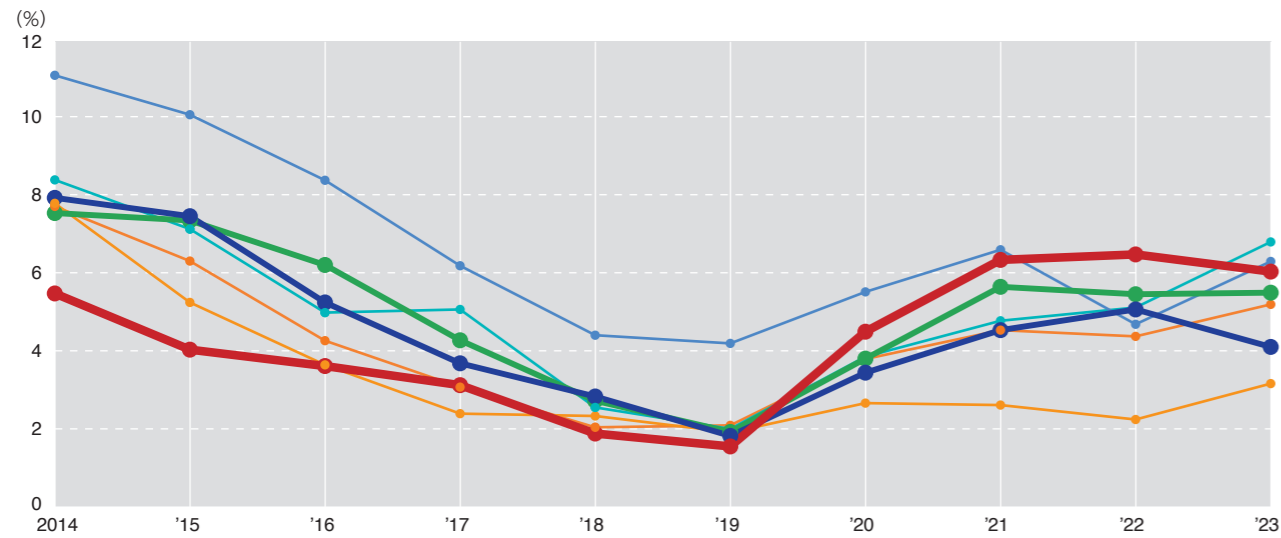
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2023年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／808棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,585棟

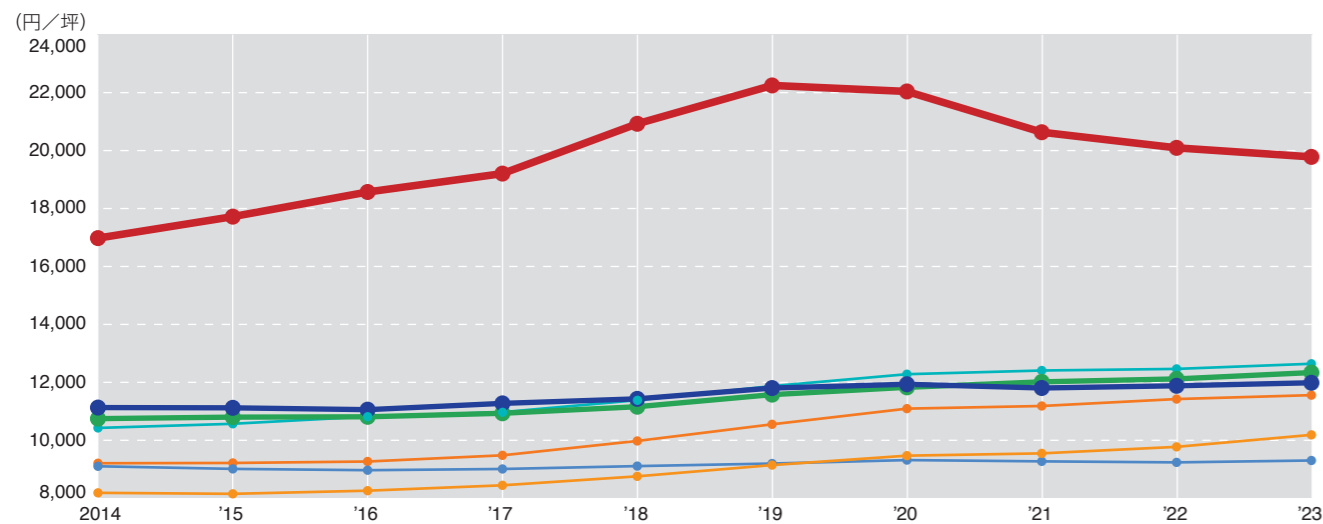
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／479棟

平均空室率



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03
大阪ビジネス地区	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10
名古屋ビジネス地区	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49
札幌ビジネス地区	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16
仙台ビジネス地区	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68	6.29
横浜ビジネス地区	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11	6.79
福岡ビジネス地区	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37	5.19

平均賃料



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748
大阪ビジネス地区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976
名古屋ビジネス地区	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327
札幌ビジネス地区	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771	10,184
仙台ビジネス地区	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237	9,302
横浜ビジネス地区	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453	12,630
福岡ビジネス地区	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416	11,550

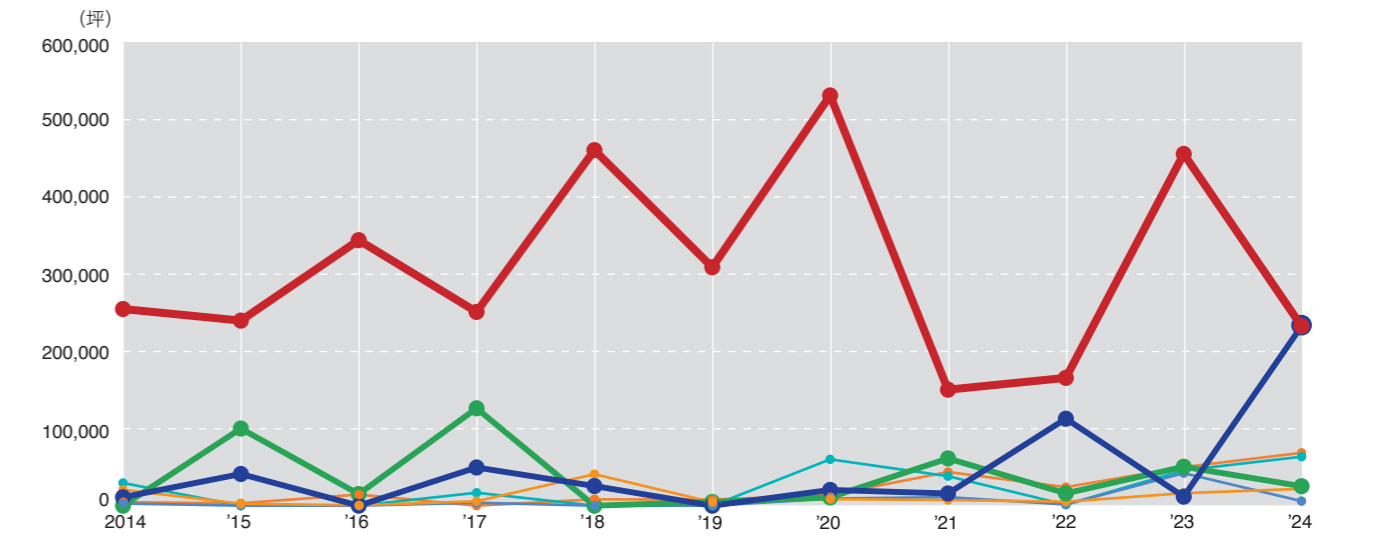
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／425棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／360棟

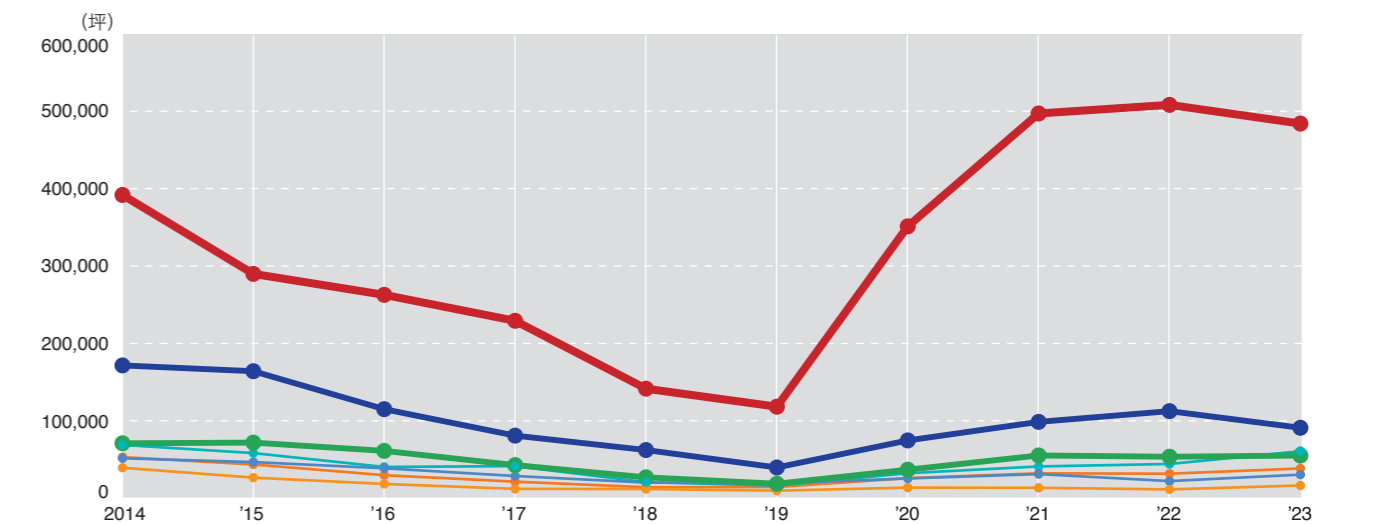
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／622棟

供給量(延床面積)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
東京ビジネス地区	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,615	232,539
大阪ビジネス地区	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734	232,609
名古屋ビジネス地区	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	50,432	25,216
札幌ビジネス地区	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,214	21,876
仙台ビジネス地区	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	42,121	5,939
横浜ビジネス地区	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818	63,437
福岡ビジネス地区	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	50,018	68,460

空室面積(貸室)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152	483,980
大阪ビジネス地区	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521	91,027
名古屋ビジネス地区	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627	55,151
札幌ビジネス地区	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480
仙台ビジネス地区	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165	30,503
横浜ビジネス地区	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236	60,753
福岡ビジネス地区	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696	38,439

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。

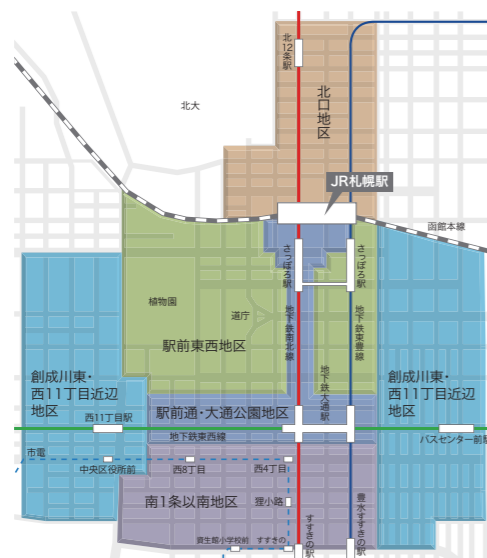
調査対象ビル数 ■札幌ビジネス地区**401棟**。
（新築ビル**5棟**、既存ビル**396棟**）

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%

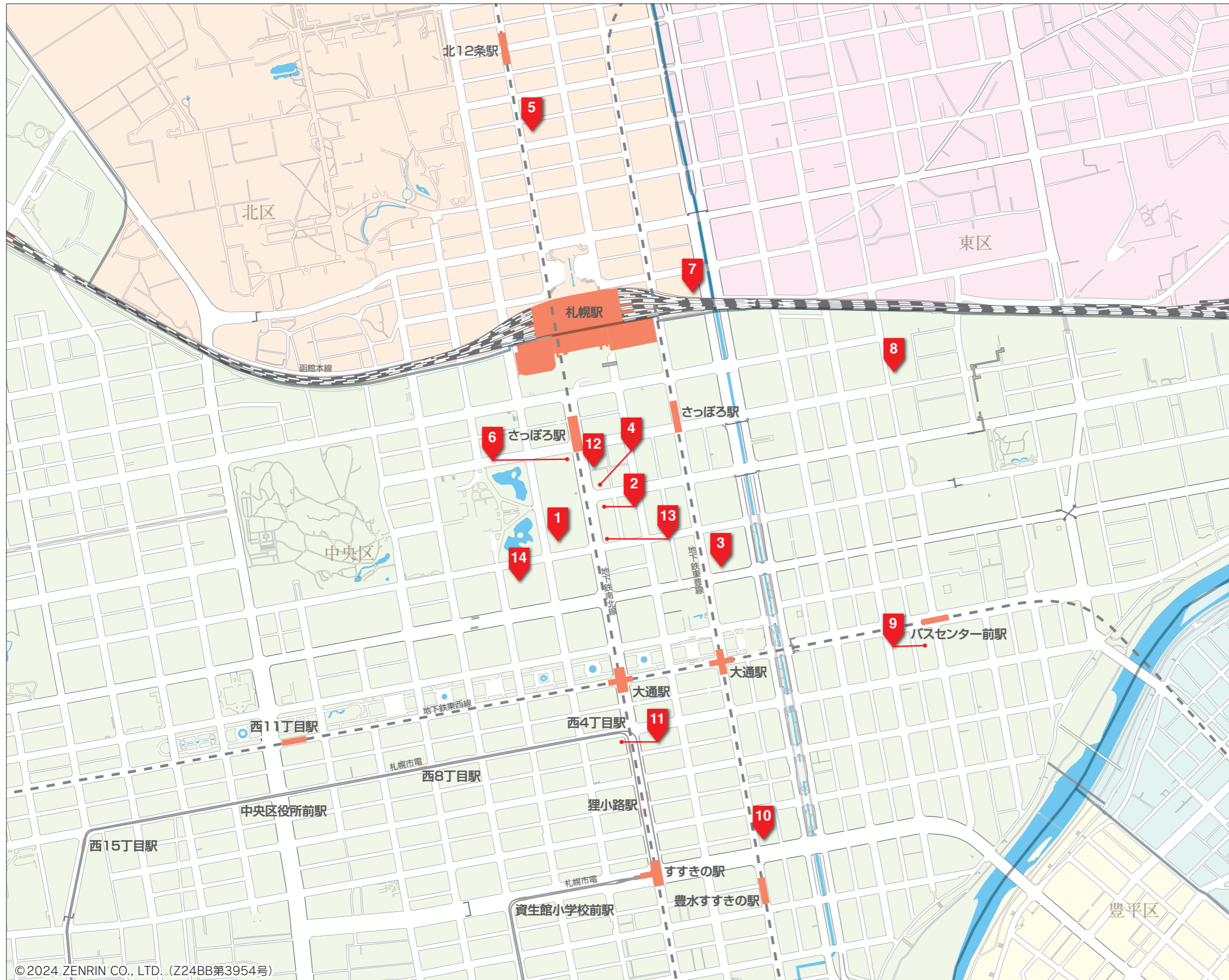
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2023年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました（2014年～2022年も同様）。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2024年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2023年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2023年5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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 The Link Sapporo**
2023年8月竣工/延床面積:約5,540坪/地上13階・地下1階
- 8 創成クロス**
2024年5月竣工/延床面積:約4,336坪/地上8階・地下1階
- 9 (仮称)北海道新聞社東4ビル**
2024年8月竣工/延床面積:約5,979坪/地上9階・地下1階
- 10 CONNECT SAPPORO**
2024年9月竣工/延床面積:約4,228坪/地上13階・地下1階
- 11 (仮称)札幌4丁目プロジェクト新築計画**
2025年3月竣工/延床面積:約5,699坪/地上13階・地下1階
- 12 ヒューリックスクエア札幌**
2025年9月竣工/延床面積:約10,148坪/地上20階・地下1階
- 13 (仮称)いちご札幌オフィス開発**
2025年11月竣工/延床面積:約3,686坪/地上14階・地下1階
- 14 (仮称)札幌北1西5計画**
2026年6月竣工/延床面積:約18,427坪/地上26階・地下2階

© 2024 ZENRIN CO., LTD. (Z24BB第3954号)

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2013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。

(2024年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2023年の動向

札幌ビジネス地区の2023年12月時点の平均空室率は3.16%、前年同月比0.92ポイント上げました。2023年の新規供給は延床面積合計16,214坪(5棟)あり、2022年に比べて供給量(延床面積)が約1万1千坪、棟数は1棟増加しました。8月以降に竣工したビルで募集面積を残していることから、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比13.40ポイント上昇しました。既存ビルでは撤退や縮小に伴う解約の動きがあったものの、館内増床や分室開設などの需要のほか、建替え予定ビルからの移転による成約も多く見られたため、12月時点の空室率は前年同月比0.14ポイントの上昇に止まりました。平均賃料は空室率が低値で推移したことに加えて、賃料設定が高水準の新築ビルの竣工もあったことで年間を通して上昇が続き、12月時点では前年同月比4.23%(413円)上げて10,184円となりました。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲ / 2.33%、前月比0.09ポイント上昇。1月は撤退や縮小に伴う解約の影響があったことや、成約の動きが小規模に止まったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5百坪増加した。1月時点の平均賃料は9,790円、前月比0.19%(19円)上げた。

2月▲ / 2.39%、前月比0.06ポイント上昇。2月は拡張移転などの成約が見られたものの、館内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がこの1カ月間で約3百坪増加した。2月時点の平均賃料は9,793円、前月比0.03%(3円)上げた。

3月▼ / 2.34%、前月比0.05ポイント低下。3月は館内縮小による解約の影響が見られたものの、新規開設や拡張移転に伴う大型成約のほか、建替え予定ビルからの移転などの成約があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約3百坪減少した。3月時点の平均賃料は9,805円、前月比0.12%(12円)上げた。

4月▼ / 2.32%、前月比0.02ポイント低下。4月は新築ビルへの移転や縮小に伴う解約の影響があったものの、拡張移転や自社ビルからの移転などの成約の動き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カ月間でわずかに減少した。4月時点の平均賃料は9,837円、前月比0.33%(32円)上げた。

5月▼ / 2.30%、前月比0.02ポイント低下。5月は新築ビル1棟がほぼ満室で竣工したことや、建替えなどに伴う成約が見られた一方で、自社ビルへの移転や撤退による解約の影響も出ていたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はわずかな減少に止まった。5月時点の平均賃料は9,922円、前月比0.86%(85円)上げた。

6月▼ / 2.18%、前月比0.12ポイント低下。6月は分室の開設に伴う大型成約のほか、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6百坪減少した。6月時点の平均賃料は9,933円、前月比0.11%(11円)上げた。

7月▲ / 2.19%、前月比0.01ポイント上昇。7月は館内増床や郊外からの移転などの成約があった一方

で、縮小に伴う中小規模の解約の動きも見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。7月時点の平均賃料は9,972円、前月比0.39%(39円)上げた。

8月▲ / 2.97%、前月比0.78ポイント上昇。8月は新規供給の影響があったことや、縮小や集約などに伴う大型解約の動きも出ていたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4千1百坪増加した。8月時点の平均賃料は10,036円、前月比0.64%(64円)上げた。

9月▼ / 2.86%、前月比0.11ポイント低下。9月は新築ビルへの移転や縮小に伴う解約の影響も見られたが、自社ビルやビジネス地区外からの移転のほか、館内増床や拡張移転などの成約があったため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約6百坪減少した。9月時点の平均賃料は10,050円、前月比0.14%(14円)上げた。

10月▼ / 2.75%、前月比0.11ポイント低下。10月は募集開始や縮小などによる解約の動きが見られたものの、コールセンターの分室開設に伴う大型成約があったことや、建替えビルからの移転や拡張移転などの成約も見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約5百坪減少した。10月時点の平均賃料は10,085円、前月比0.35%(35円)上げた。

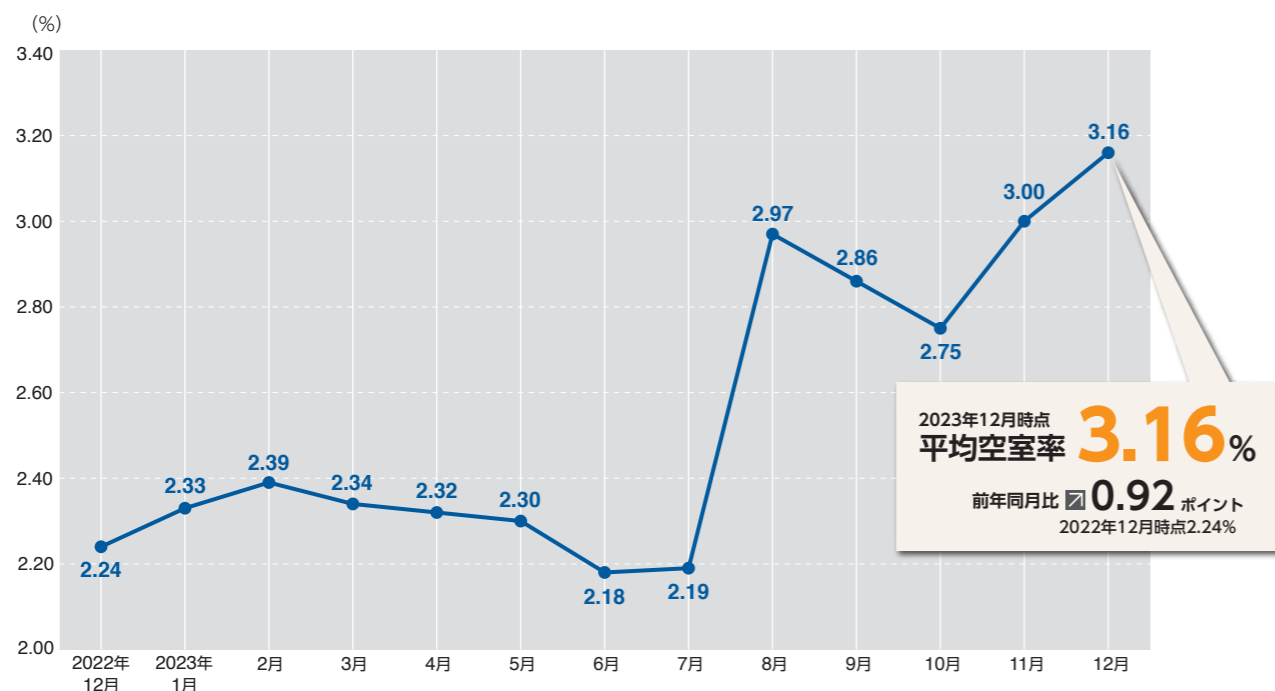
11月▲ / 3.00%、前月比0.25ポイント上昇。11月は解約は小規模に止まったものの、成約の動きが進まなかったことや、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工した影響も見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千4百坪増加し、平均空室率が2021年8月以来の3%台となった。11月時点の平均賃料は10,129円、前月比0.44%(44円)上げた。

12月▲ / 3.16%、前月比0.16ポイント上昇。12月は建替え予定ビルからの移転や拡張移転、新規開設に伴う成約が見られ、解約の動きも小規模に止まっていたものの、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工した影響などがあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約8百坪増加した。12月時点の平均賃料は10,184円、前月比0.54%(55円)上げた。

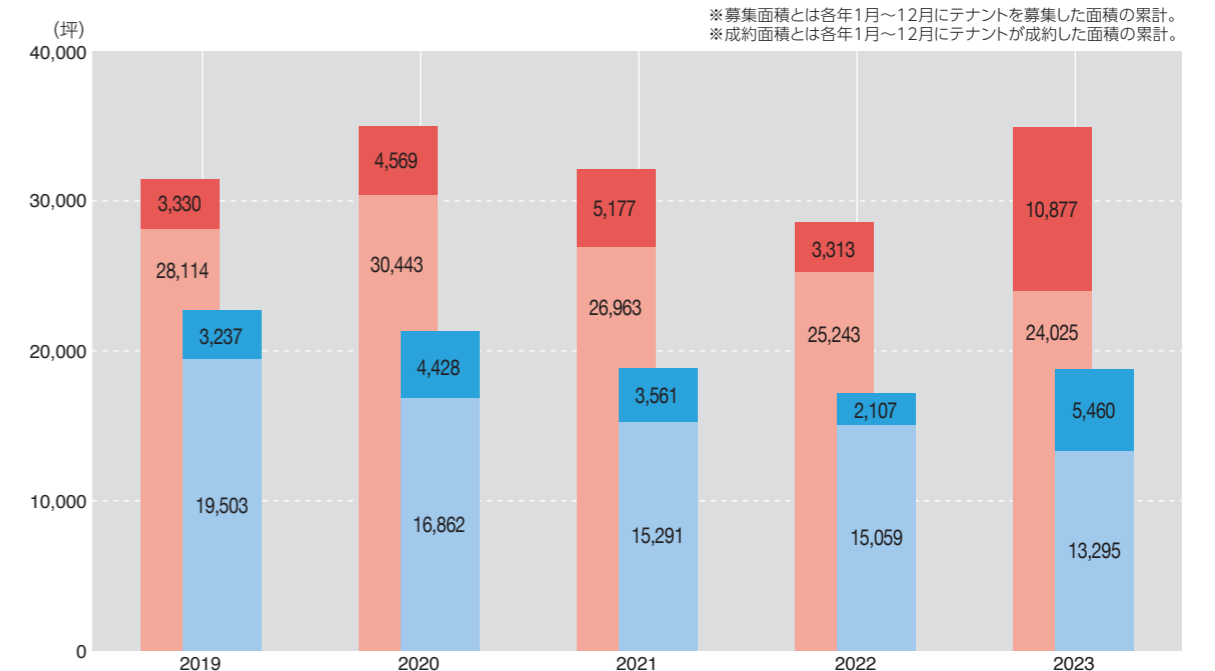
今後の状況

札幌ビジネス地区の2024年の新規供給は延床面積合計21,876坪、10棟が竣工を予定しています。2023年と比べて供給量(延床面積)は約5千7百坪、棟数が5棟増加します。竣工予定のビルを地区別で見ると、駅前通・大通公園地区は延床面積合計2,598坪(2棟)、駅前東西地区は5年ぶりの新規供給が1棟あり、2月に小型ビル1棟(同366坪)が竣工します。南1条以南地区の新規供給は同合計6,207坪で、9月に「CONNECT SAPPORO(同4,228坪)」、12月に「仮称/京阪南3西3オフィスビル計画(同1,979坪)」が竣工予定です。創成川東・西1丁目近辺地区は同合計12,207坪となり、5月に「創成クロス(同4,336坪)」、8月に「仮称/北海道新聞社東4ビル(同5,979坪)」のほか、2棟が竣工予定となっています。北口地区は4月に小型ビル1棟(同498坪)が竣工する予定です。大型ビルではすでに多くの引き合いがあり、高稼働での竣工が見込まれていることから、新規供給による市況への影響は少なく、平均空室率は低水準が続くと思われます。(K.K)

平均空室率(月次) ● 平均

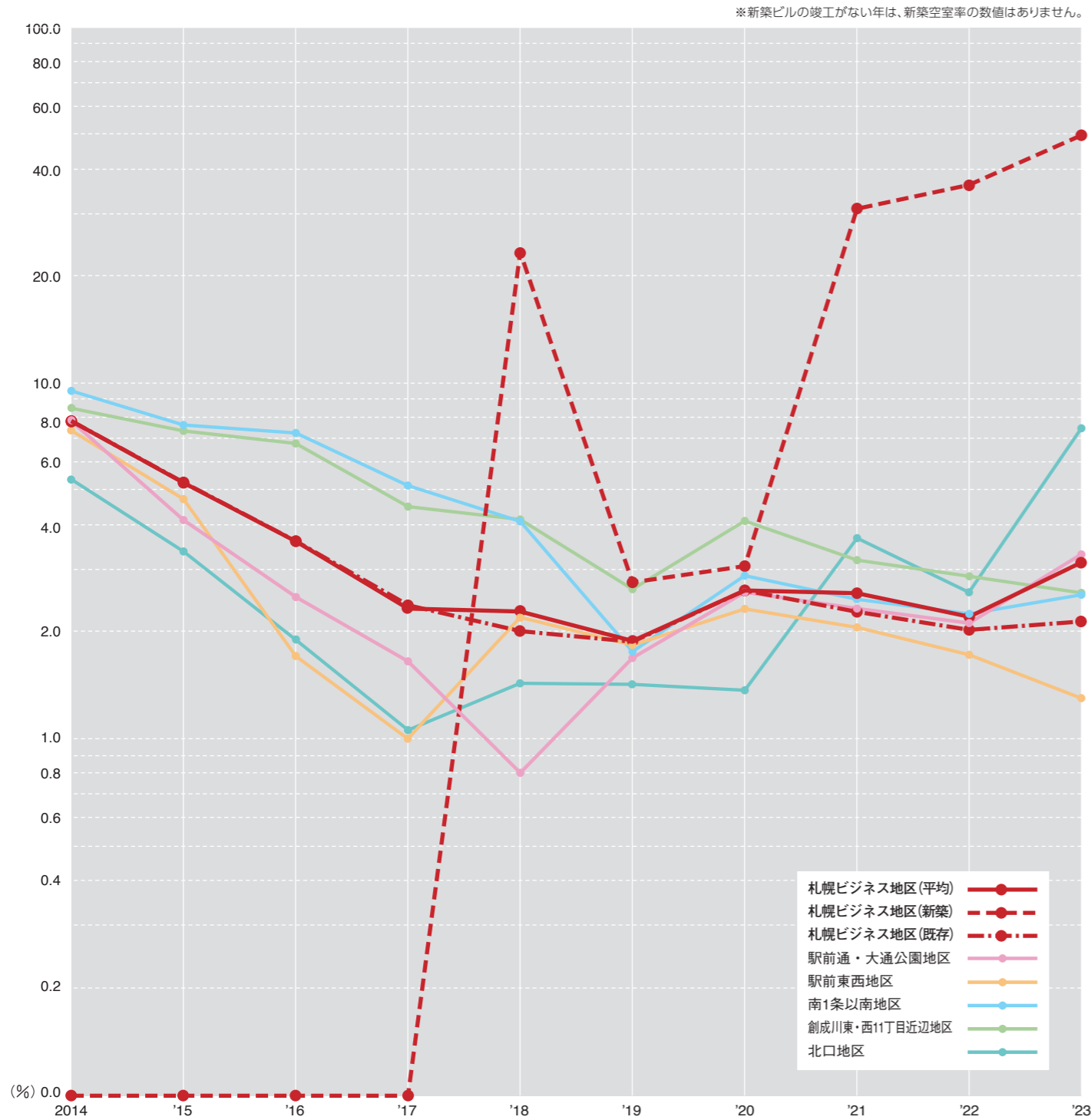


募集面積と成約面積



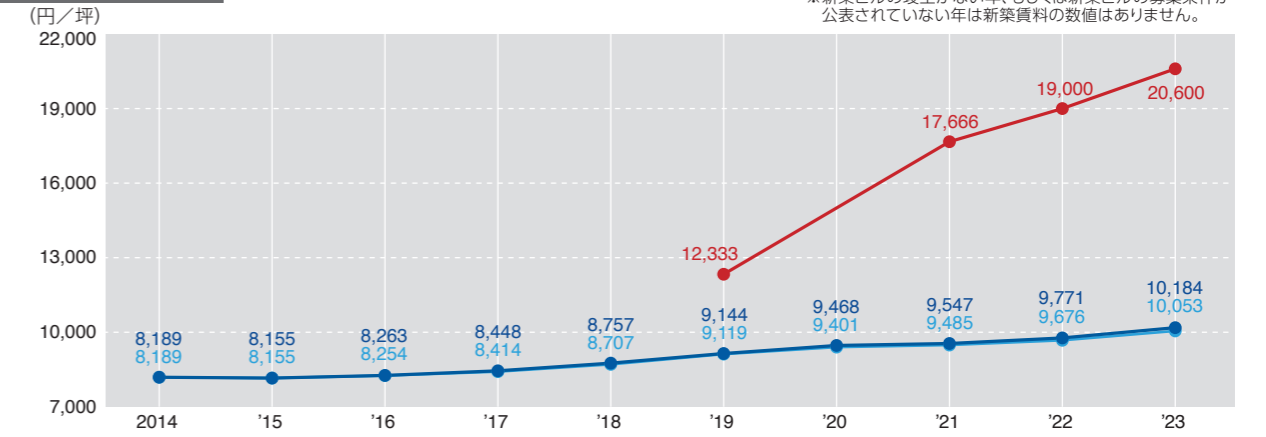
札幌ビジネス地区②

空室率

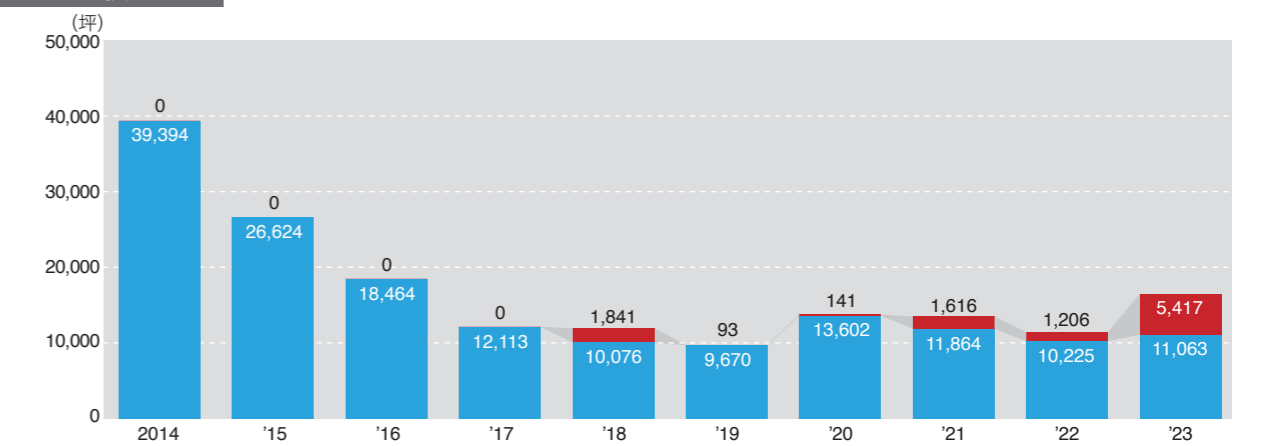


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	748,066	750,570	749,689	749,339	787,946	786,615	796,206	799,999	791,922	811,219
貸室面積(坪)	506,483	507,965	507,163	506,565	512,407	511,612	515,703	516,059	510,665	522,339
空室面積(坪)	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431	16,480
空室率/平均(%)	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24	3.16
空室率/新築(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41	2.79	3.09	31.21	36.40	49.80
空室率/既存(%)	7.94	5.26	3.64	2.41	2.00	1.90	2.66	2.32	2.02	2.16
空室のあるビル比率(%)	67.58	59.95	52.01	39.49	33.16	35.81	46.06	41.52	36.11	33.17

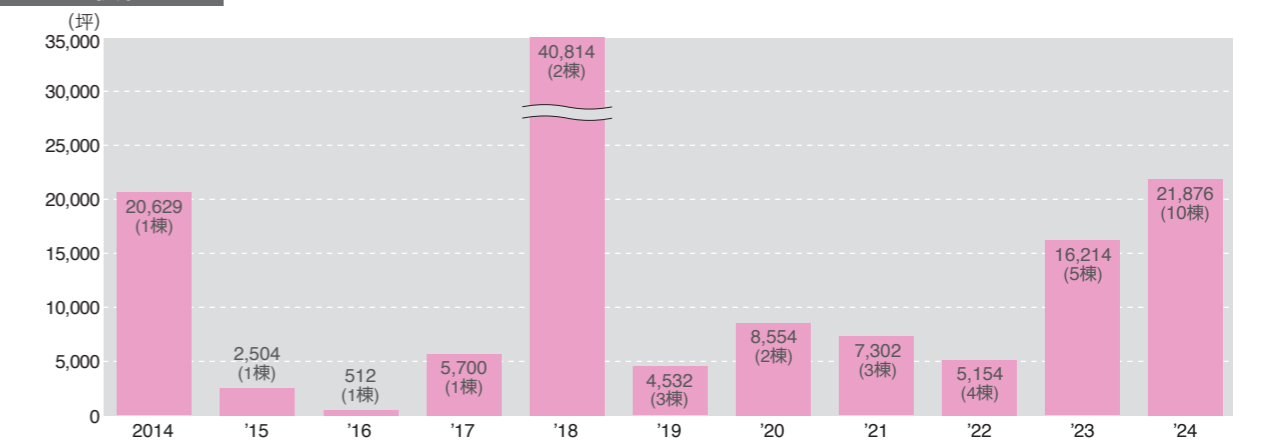
平均賃料



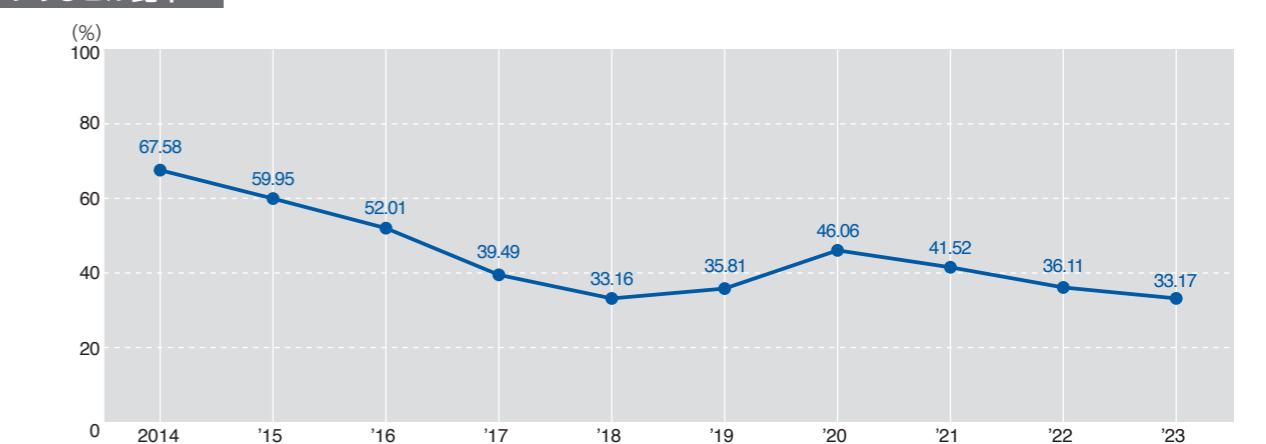
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

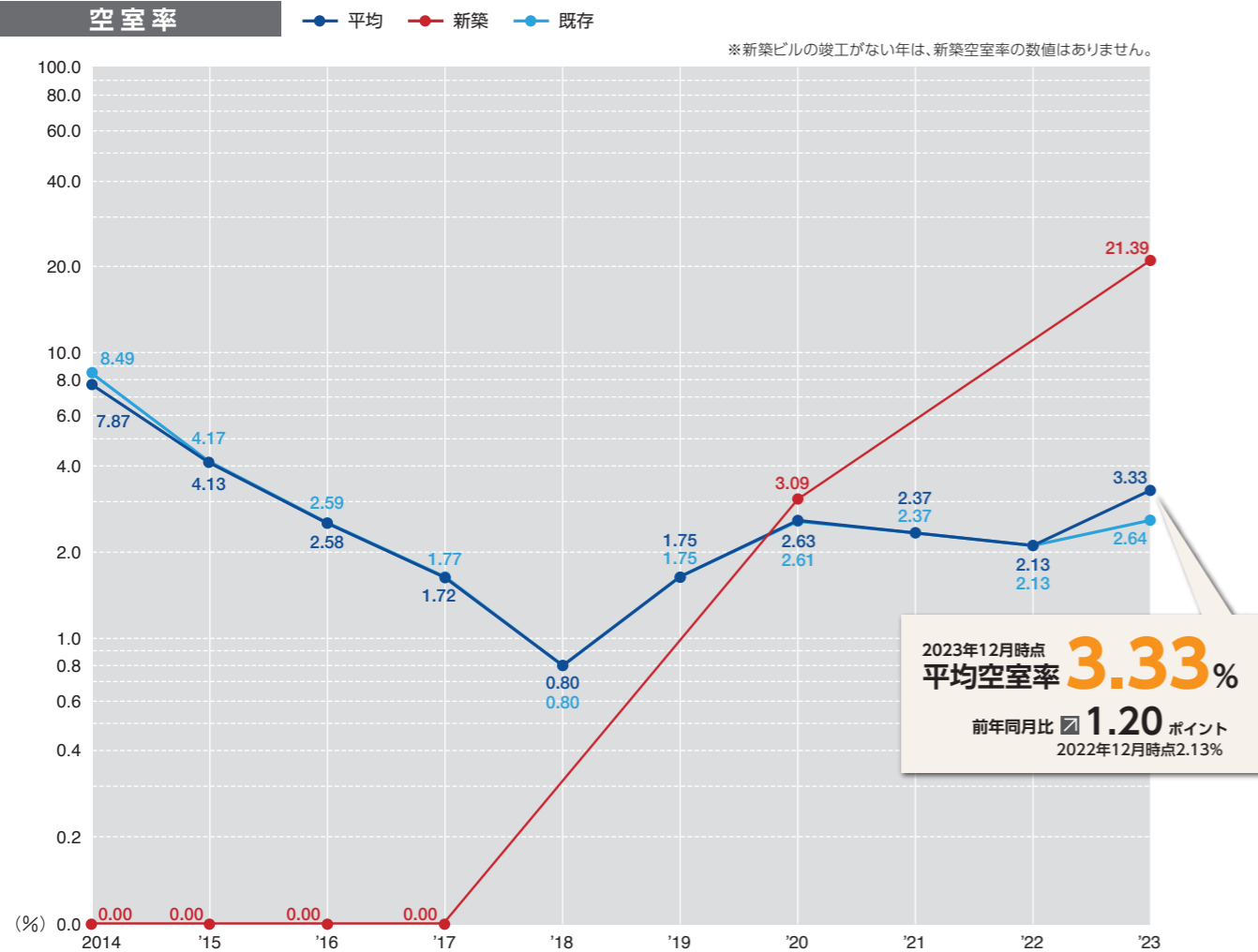


駅前通・大通公園地区

2023年の動向 および今後の状況

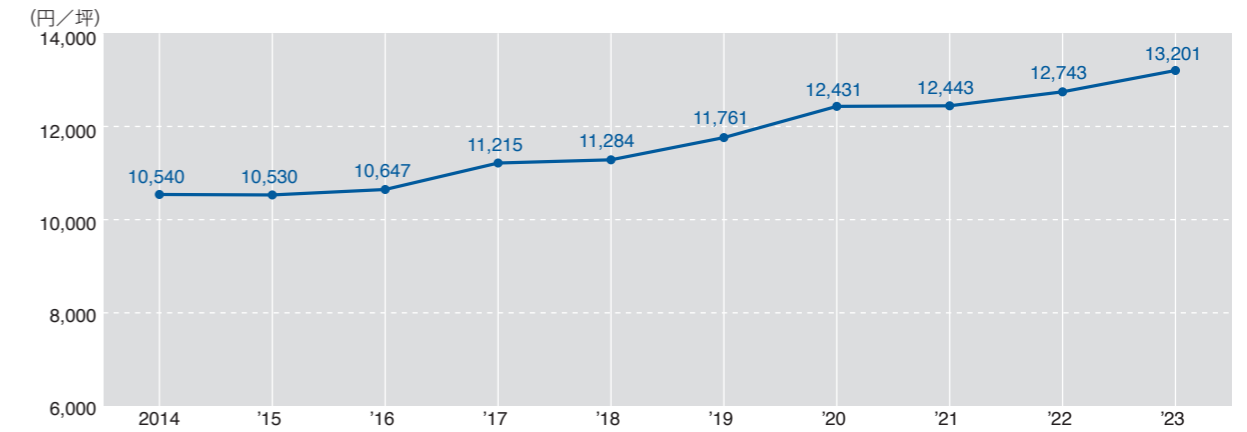
駅前通・大通公園地区の2023年12月時点の平均空室率は3.33%、前年同月比1.20ポイント上げました。2023年は3年ぶりに延床面積合計7,790坪(2棟)の新規供給がありました。5月に竣工したビルは満室稼働となりましたが、11月に竣工したビルで募集面積を残しています。既存ビルでは他地区の建替え予定ビルからの移転や拡張移転、増床などに伴う成約の動きが見られた一方で、自社ビルへの移転や統合による解約の影響もあったことから、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間で約1千7百坪増加しました。平均賃料は新築ビルの竣工もあり、年間を通して上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比3.59%(458円)上げて13,201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0.92ポイント上げて2.94%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.38ポイント上げて4.71%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.92ポイント下げて1.47%となりました。新規供給や解約の影響が見られた大型、中型ビルで平均空室率が上昇しました。2024年の新規供給は延床面積合計2,598坪あり、8月に「S-BUILDING札幌大通II(延床面積898坪)」、9月に「仮称/大通西6事務所ビル(同1,700坪)」の2棟が竣工予定となっています。新築、既存ビルともにオフィス需要が堅調なため、平均空室率は低水準で推移すると思われます。(T.F)

空室率

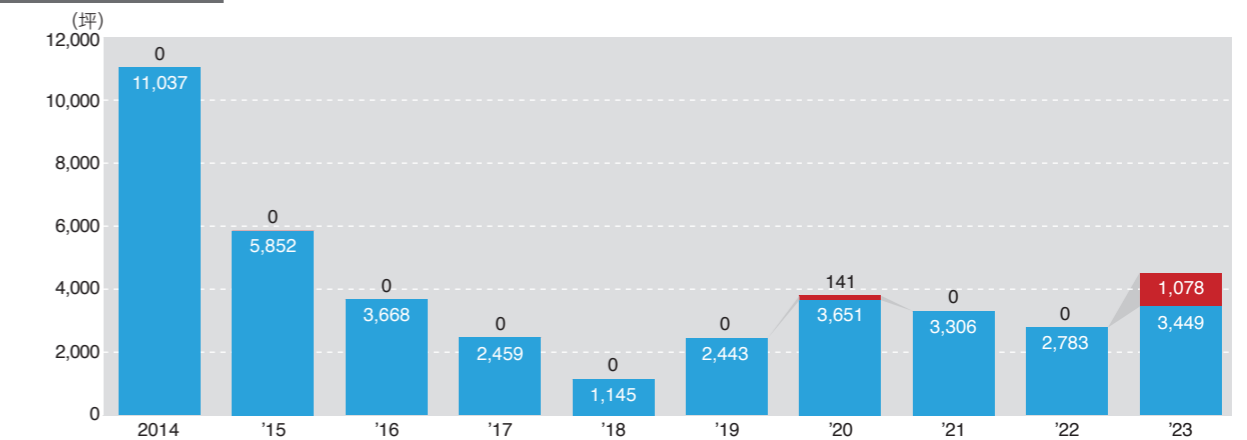


	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	226,738	229,242	229,754	230,685	230,685	226,567	235,121	231,612	218,381	226,171
貸室面積(坪)	140,218	141,700	142,168	142,595	142,595	139,801	144,370	139,570	130,863	135,903
空室面積(坪)	11,037	5,852	3,668	2,459	1,145	2,443	3,792	3,306	2,783	4,527
空室率/平均(%)	7.87	4.13	2.58	1.72	0.80	1.75	2.63	2.37	2.13	3.33
空室のあるビル比率(%)	69.84	60.94	49.23	40.63	29.69	46.77	57.81	50.79	45.00	45.16

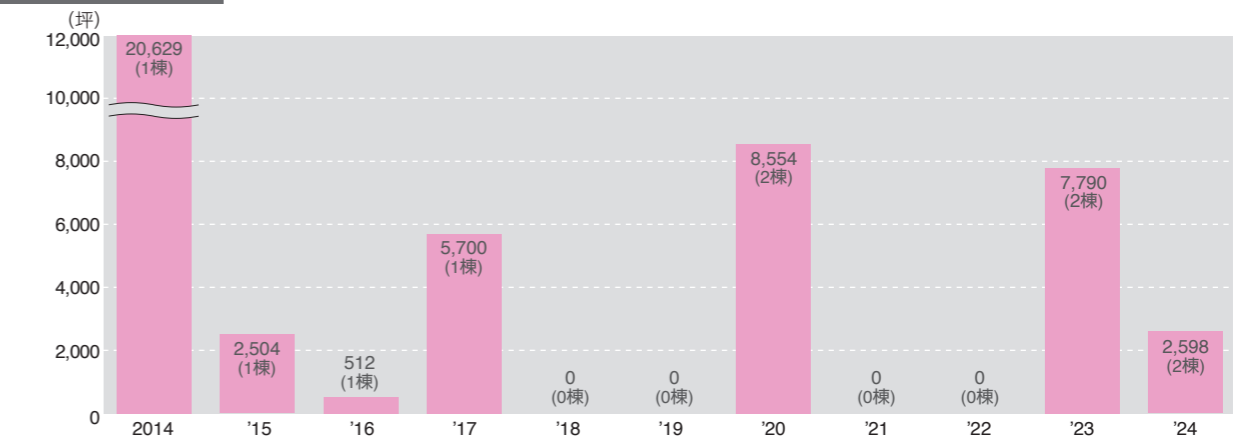
平均賃料



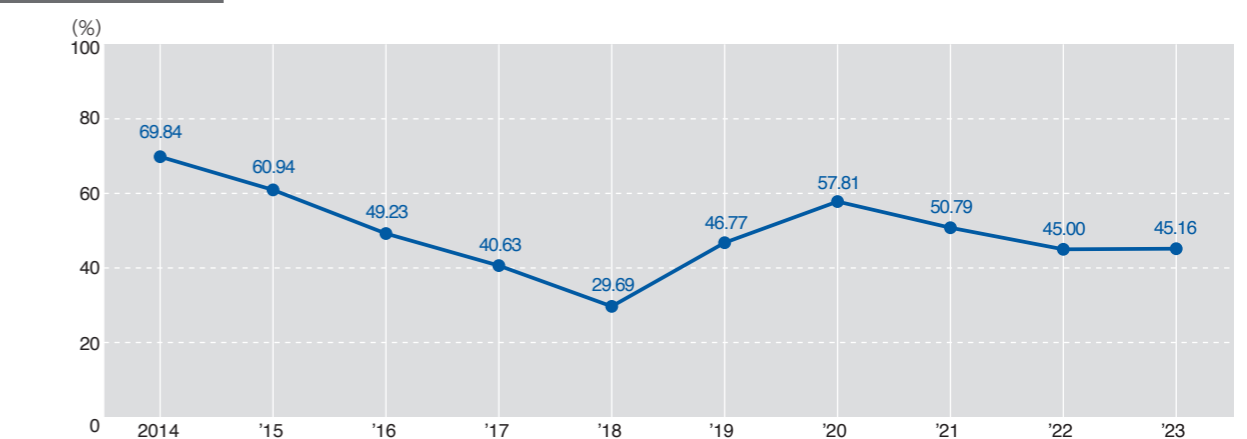
空室面積



新築ビルの供給量



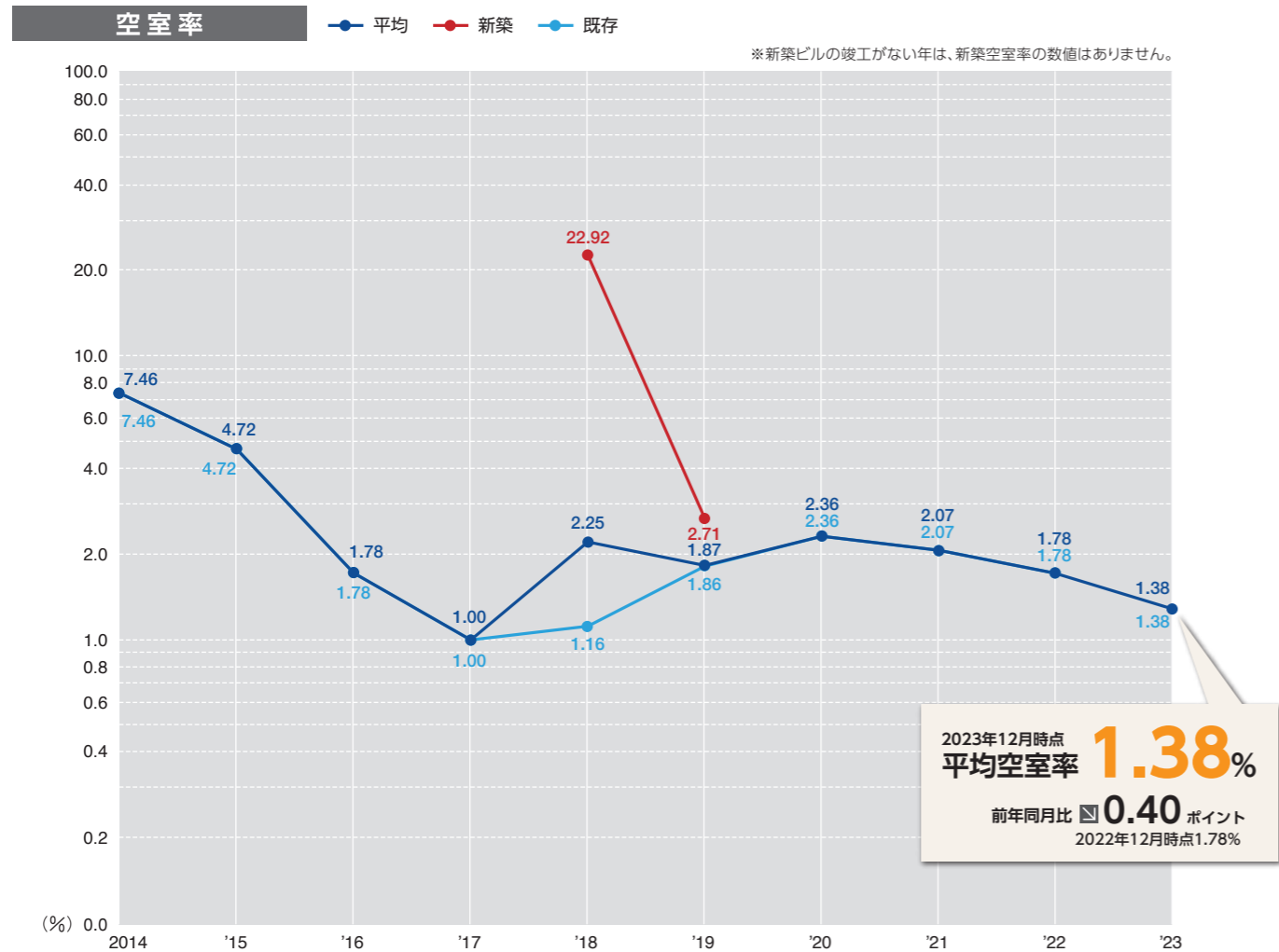
空室のあるビル比率



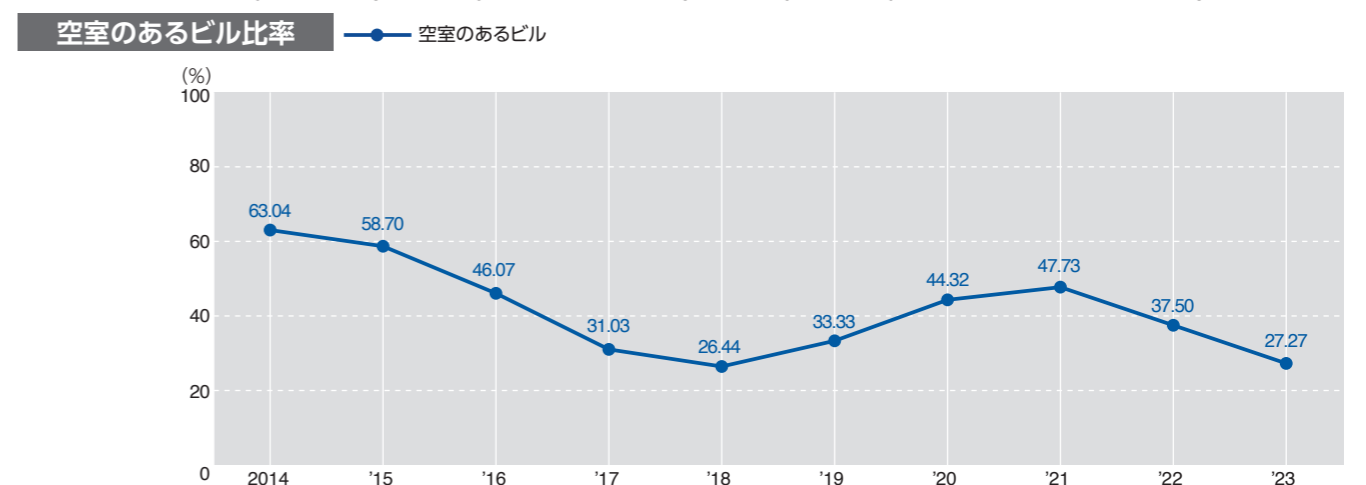
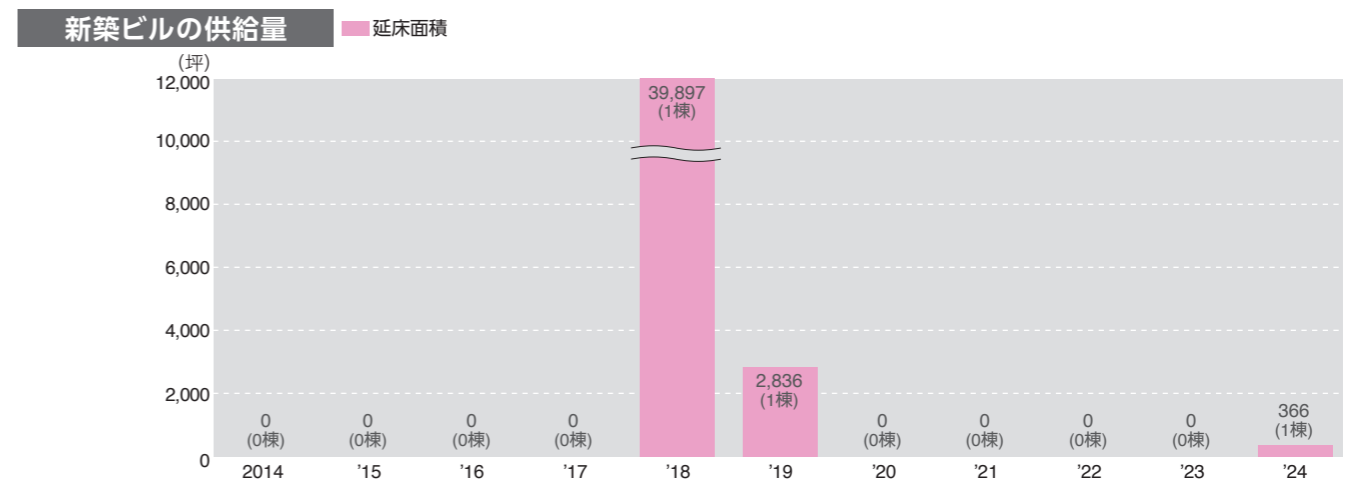
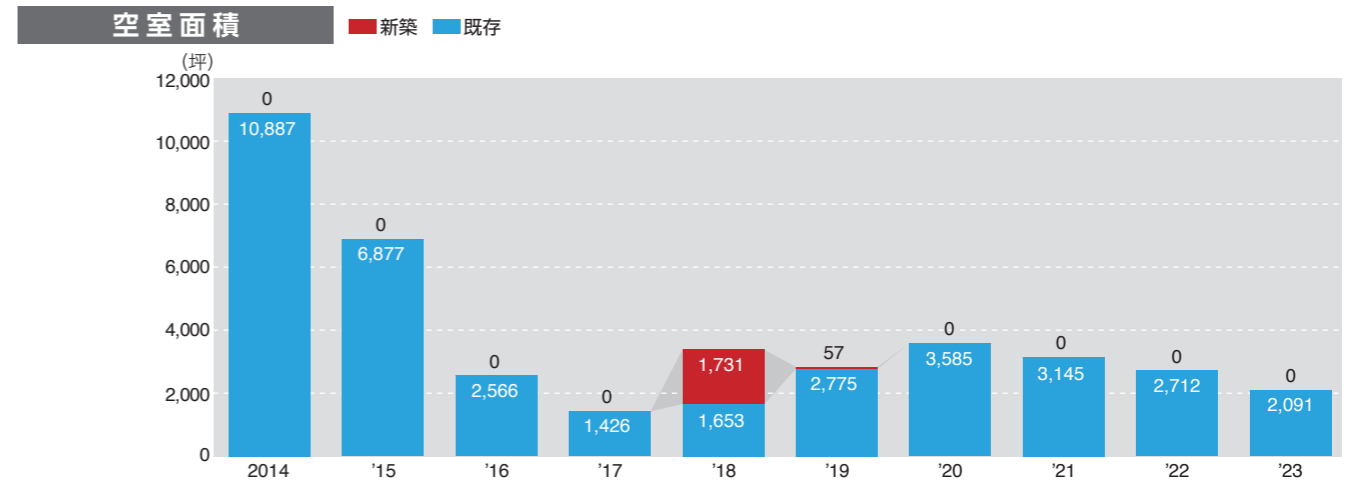
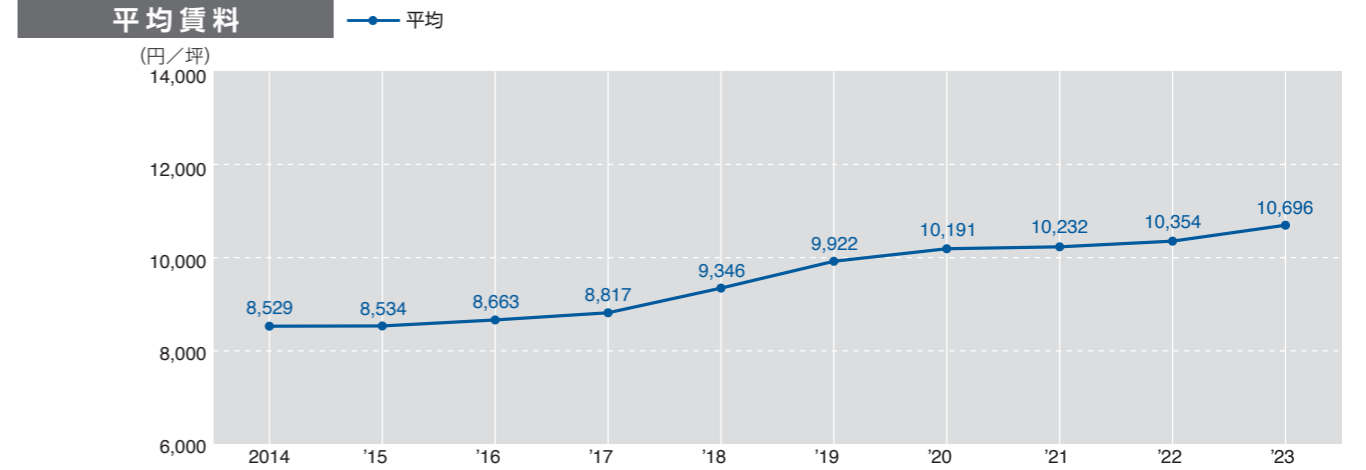
駅前東西地区

2023年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2023年12月時点の平均空室率は1.38%、前年同月比0.40ポイント下げました。2023年も新規供給がなく当地区の空室が極めて少ないことから、平均空室率は札幌ビジネス地区内で最も低い1%台で推移しました。このような状況の中でも他地区からの拡張移転や館内増床など中小規模の成約が見られたため、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約6百坪減少しました。平均賃料は年間を通して上昇が続き、12月時点では前年同月比3.30% (342円) 上げて10,696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0.18ポイント上げて1.34%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.58ポイント下げて1.44%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.66ポイント下げて1.38%となり、いずれの規模も1%台の低値となりました。2024年の新規供給は1棟あり、2月に「N北3条ビル(延床面積366坪)」が竣工します。5年ぶりの新規供給ではありますが規模が小さいことから、市況への影響はほぼ見込まれません。他地区で竣工予定の大型ビルへの移転などの動きによっては空室の増加も予想されるため、平均空室率は小幅な変動が続くと思われます。(M.M)



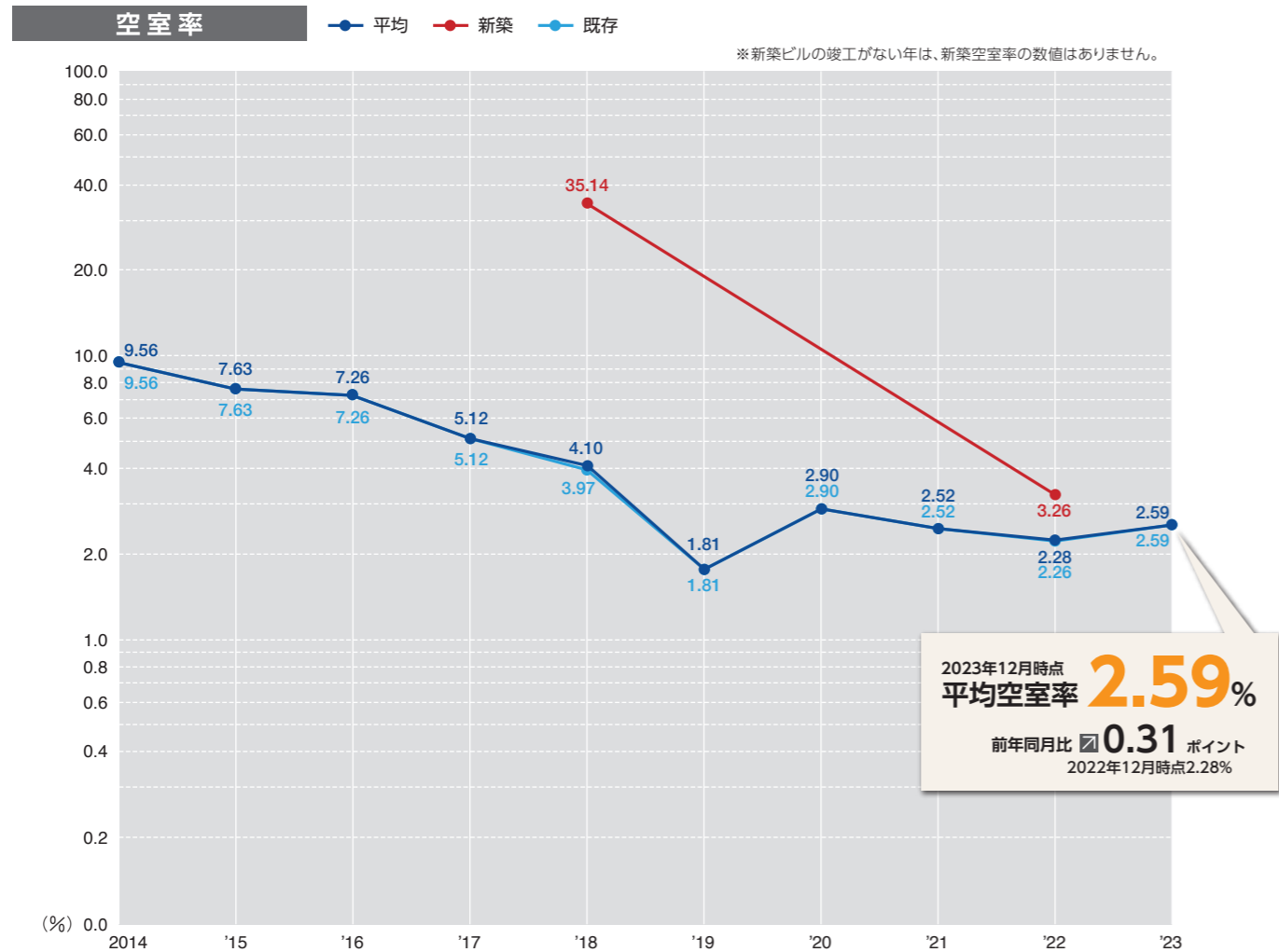
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	214,680	214,680	212,562	211,281	250,678	252,209	252,860	252,860	252,860	252,860
貸室面積(坪)	145,848	145,848	144,211	143,186	150,338	151,465	151,986	151,965	151,965	151,965
空室面積(坪)	10,887	6,877	2,566	1,426	3,384	2,832	3,585	3,145	2,712	2,091
空室率/平均(%)	7.46	4.72	1.78	1.00	2.25	1.87	2.36	2.07	1.78	1.38
空室のあるビル比率(%)	63.04	58.70	46.07	31.03	26.44	33.33	44.32	47.73	37.50	27.27



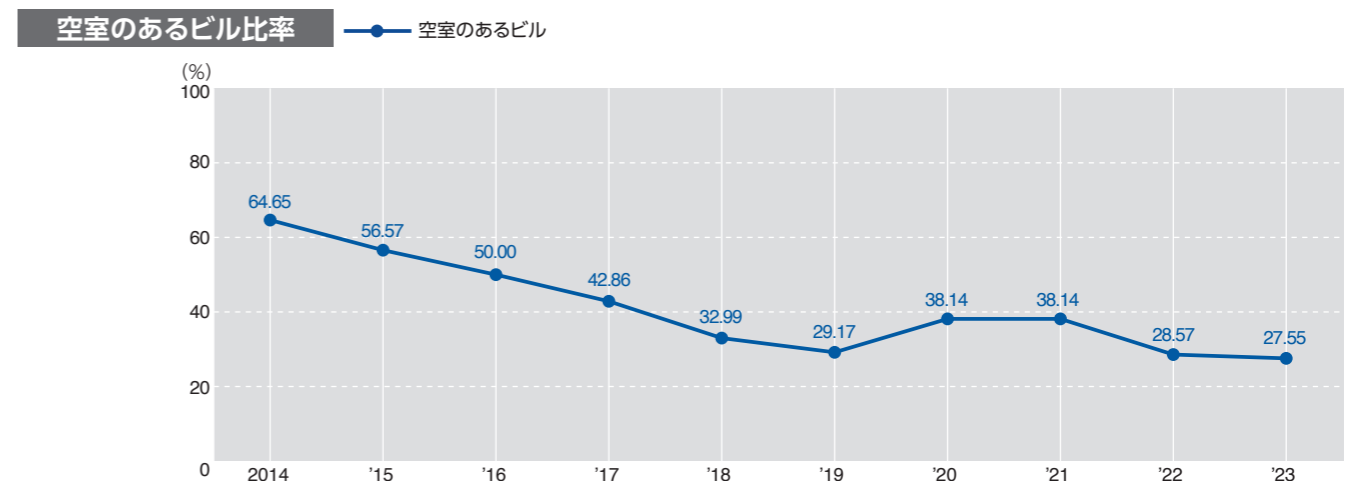
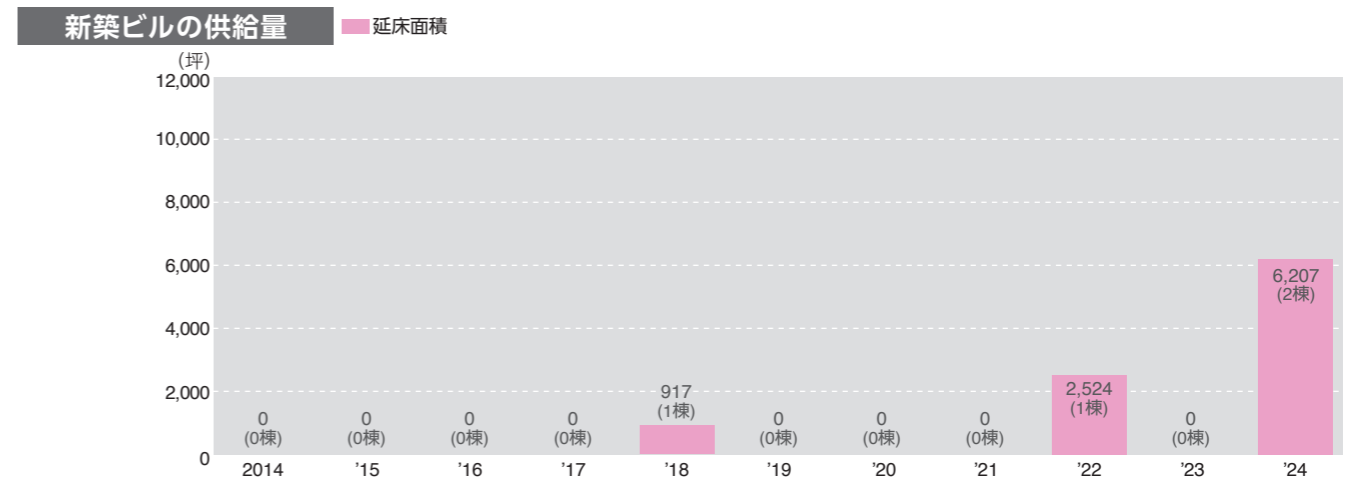
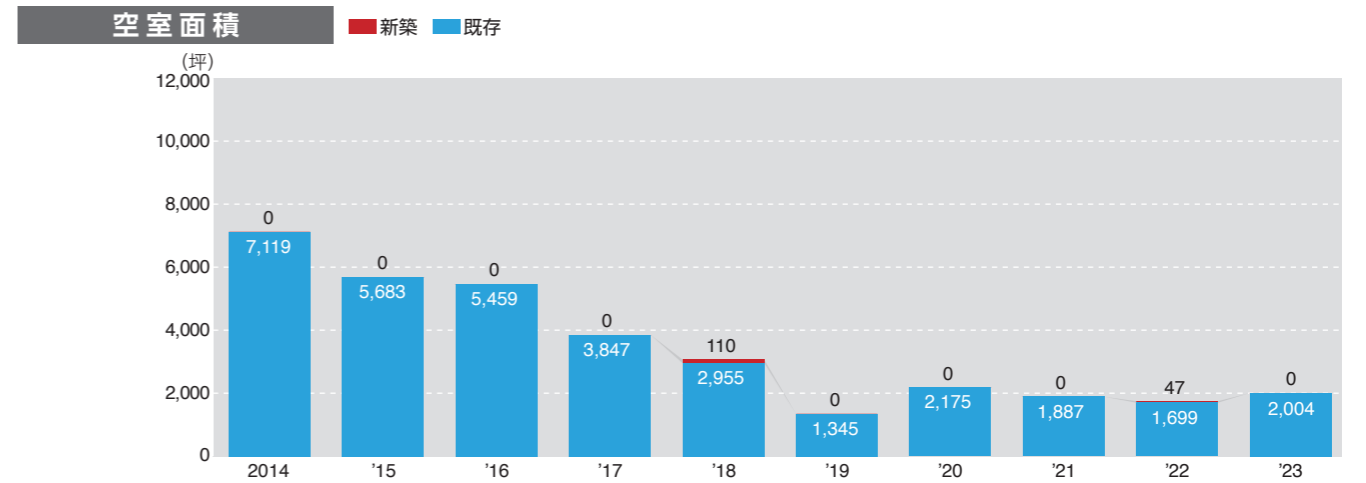
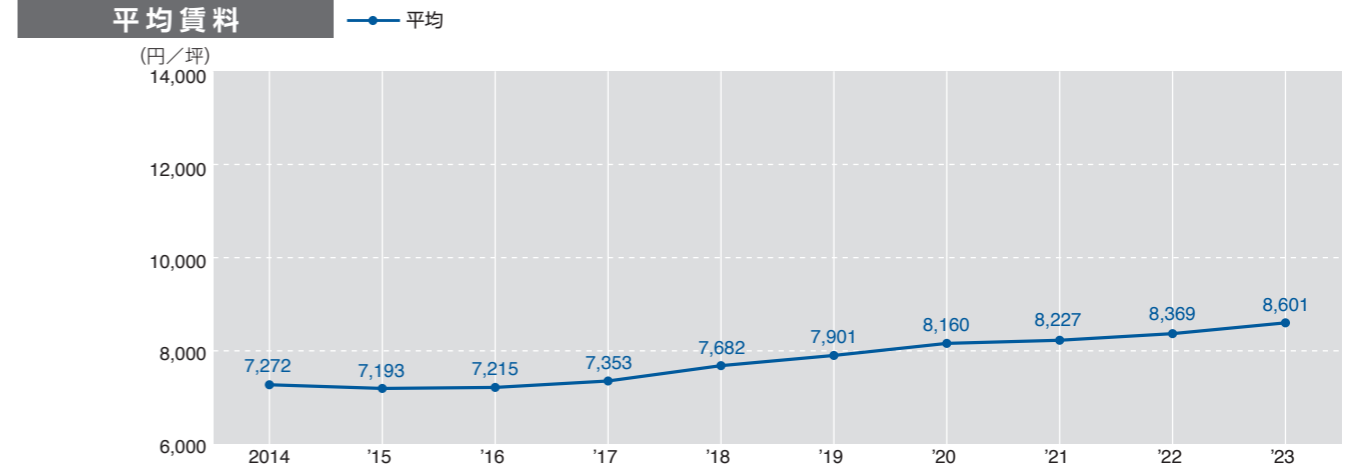
南1条以南地区

2023年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2023年12月時点の平均空室率は2.59%、前年同月比0.31ポイント上げました。2023年は新規出店や分室の開設、他地区からの移転などによる中小規模の成約が見られた一方で、募集開始の動きや新築、自社ビルへの移転に伴う解約の影響も出ていたため、南1条以南地区の空室面積がこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向が続いたことから、12月時点では8,601円と前年同月比2.77% (232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2.00ポイント上げて2.79%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.46ポイント下げて2.04%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.19ポイント上げて3.06%となりました。2024年の新規供給は延床面積合計6,207坪あり、9月に「CONNECT SAPPORO(延床面積4,228坪)」、12月に「仮称/京阪南3西3オフィスビル計画(同1,979坪)」が竣工予定です。南1条以南地区では1998年以来の大型供給となるため、今後の募集動向が注目されます。(K.I)



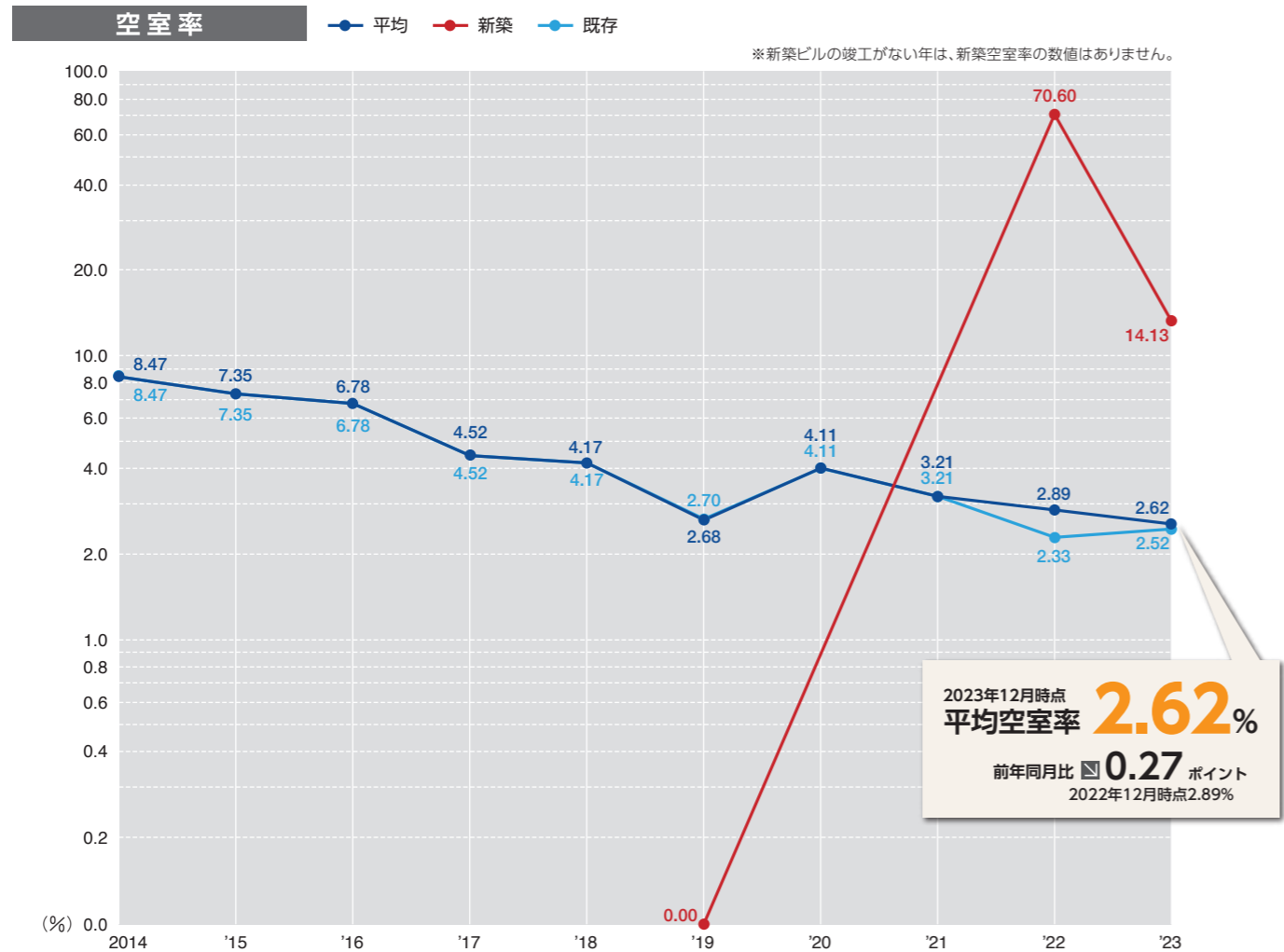
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	101,190	101,190	102,378	102,378	102,160	101,720	104,318	104,318	106,842	109,925
貸室面積(坪)	74,438	74,438	75,175	75,175	74,705	74,353	75,025	75,025	76,467	77,263
空室面積(坪)	7,119	5,683	5,459	3,847	3,065	1,345	2,175	1,887	1,746	2,004
空室率/平均(%)	9.56	7.63	7.26	5.12	4.10	1.81	2.90	2.52	2.28	2.59
空室のあるビル比率(%)	64.65	56.57	50.00	42.86	32.99	29.17	38.14	38.14	28.57	27.55



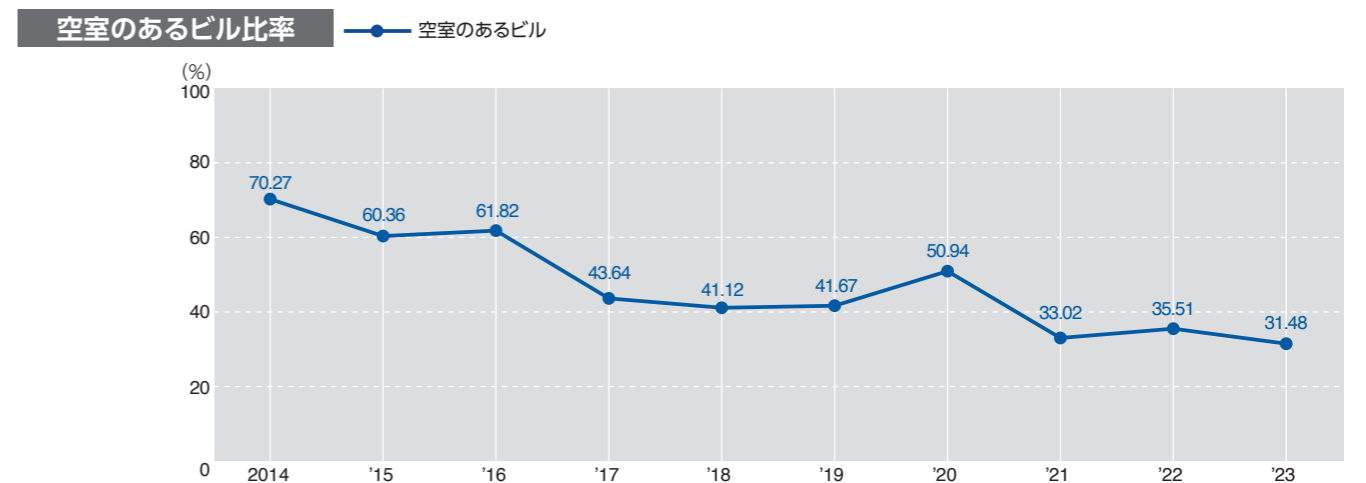
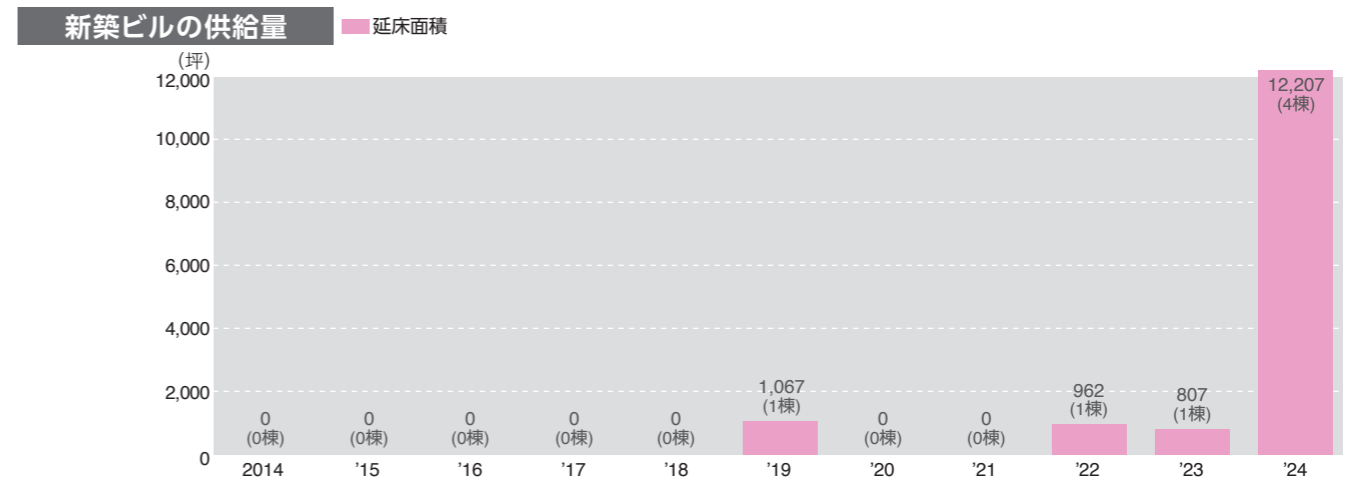
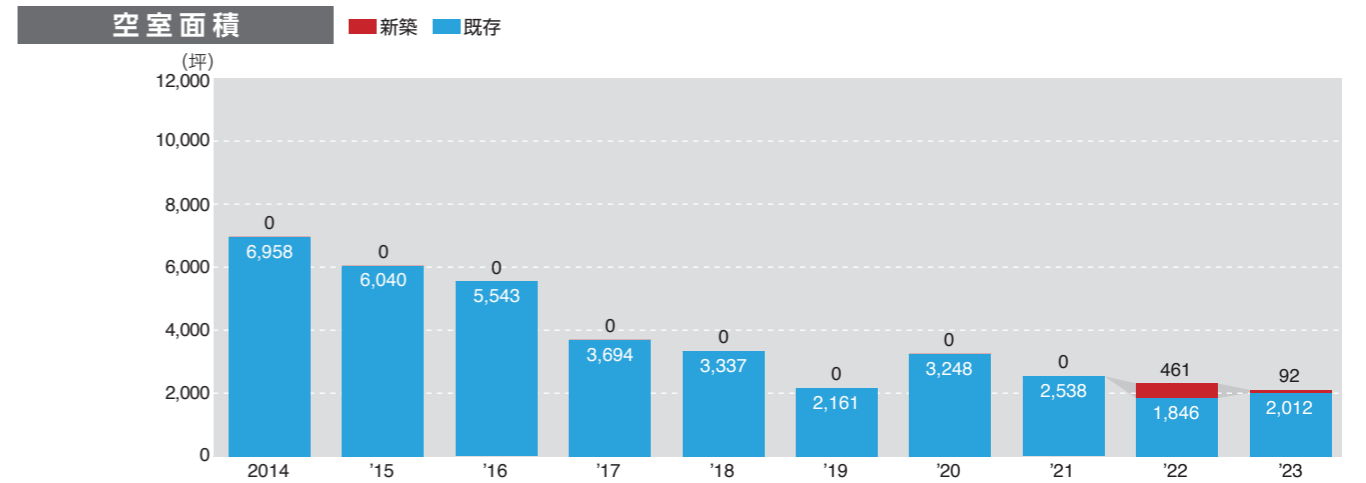
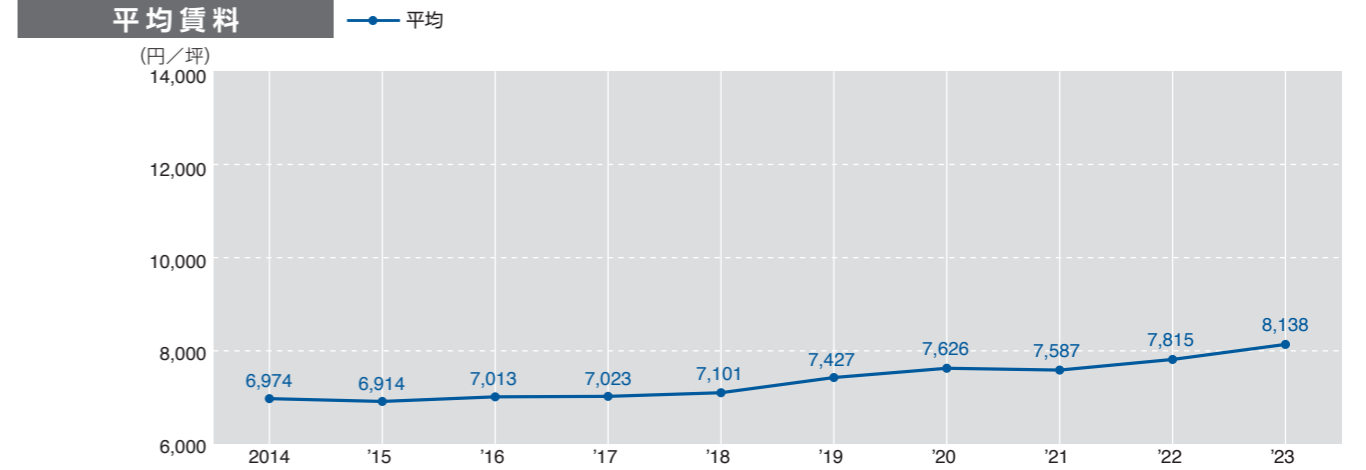
創成川東・西11丁目周辺地区

2023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2023年12月時点の平均空室率は2.62%、前年同月比0.27ポイント下げました。2023年の新規供給は8月竣工の小型ビル1棟のみで、同ビルが高稼働となったため、12月時点の新築ビルの空室率は前年同月比56.47ポイント低下しました。既存ビルでは郊外からの移転や拡張移転などの成約が見られたものの、他地区への移転や館内縮小に伴う解約の影響も出ていたことから、12月時点の空室率は前年同月比0.19ポイント上げました。平均賃料は上昇傾向で推移し、12月時点では8,138円と前年同月比4.13%(323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1.45ポイント下げて1.78%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.70ポイント上げて2.61%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.67ポイント下げて3.17%となりました。2024年は当地区として過去最多の延床面積合計12,207坪の新規供給があり、2月に「N2Fujii(延床面積265坪)」、5月に「仮称/南1条東2丁目ビル(同1,627坪)」と「創成クロス(同4,336坪)」, 8月に「仮称/北海道新聞社東4ビル(同5,979坪)」の4棟が竣工する予定です。札幌ビジネス地区内で最も供給が多くなるため、オフィス需要の拡大が期待されます。(T. J)



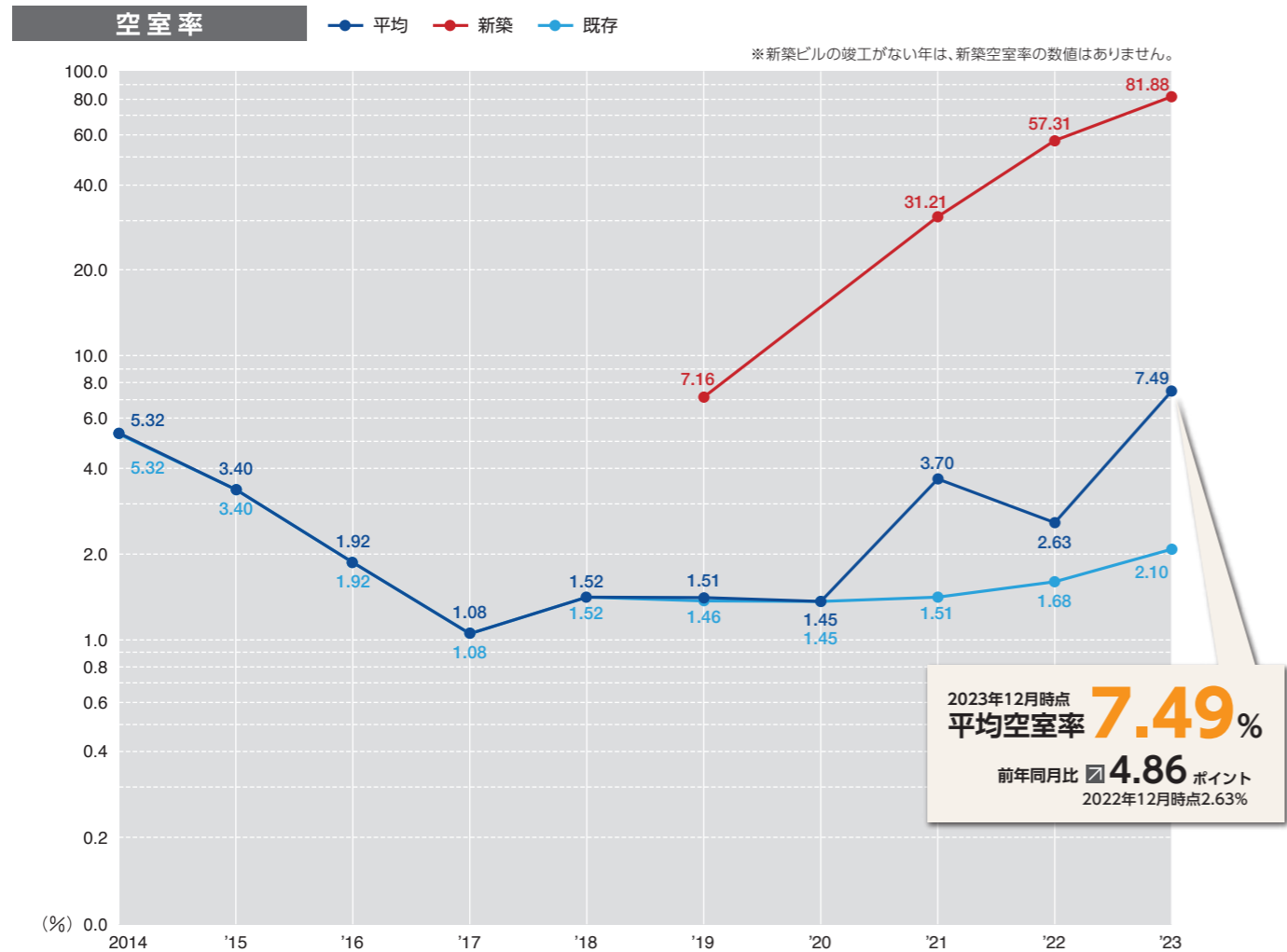
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	111,820	111,820	111,357	111,357	109,136	110,203	107,991	107,991	108,953	109,760
貸室面積(坪)	82,176	82,176	81,806	81,806	80,030	80,751	79,080	79,080	79,733	80,384
空室面積(坪)	6,958	6,040	5,543	3,694	3,337	2,161	3,248	2,538	2,307	2,104
空室率/平均(%)	8.47	7.35	6.78	4.52	4.17	2.68	4.11	3.21	2.89	2.62
空室のあるビル比率(%)	70.27	60.36	61.82	43.64	41.12	41.67	50.94	33.02	35.51	31.48



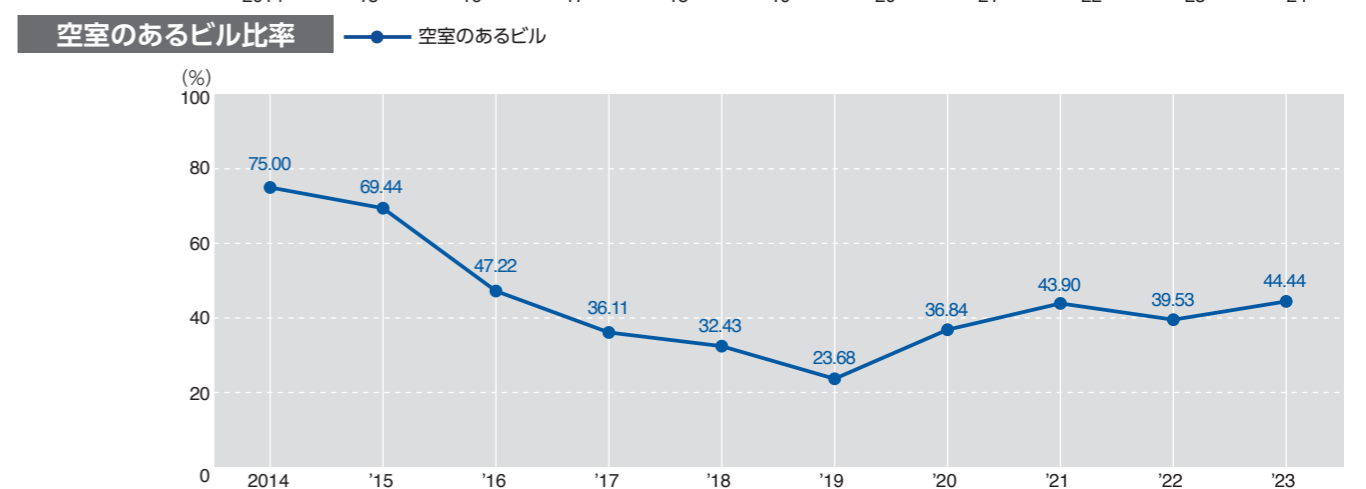
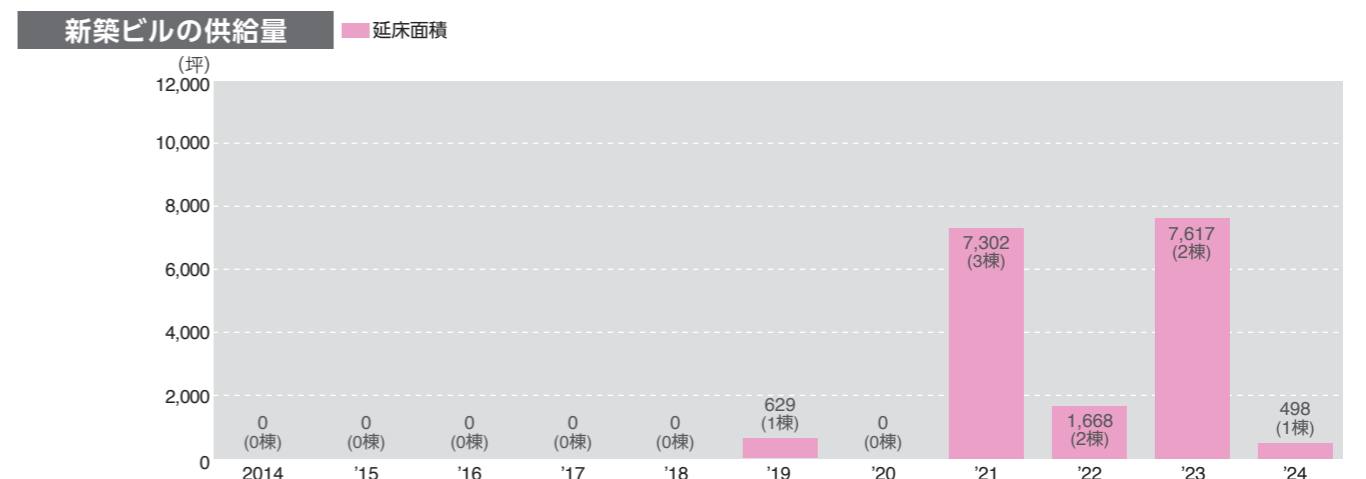
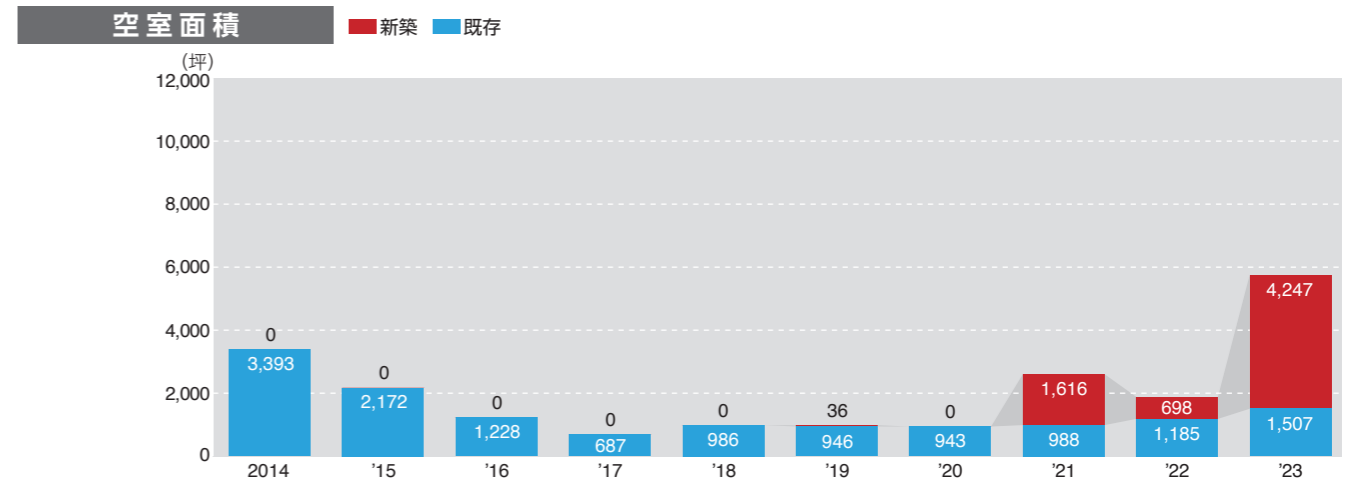
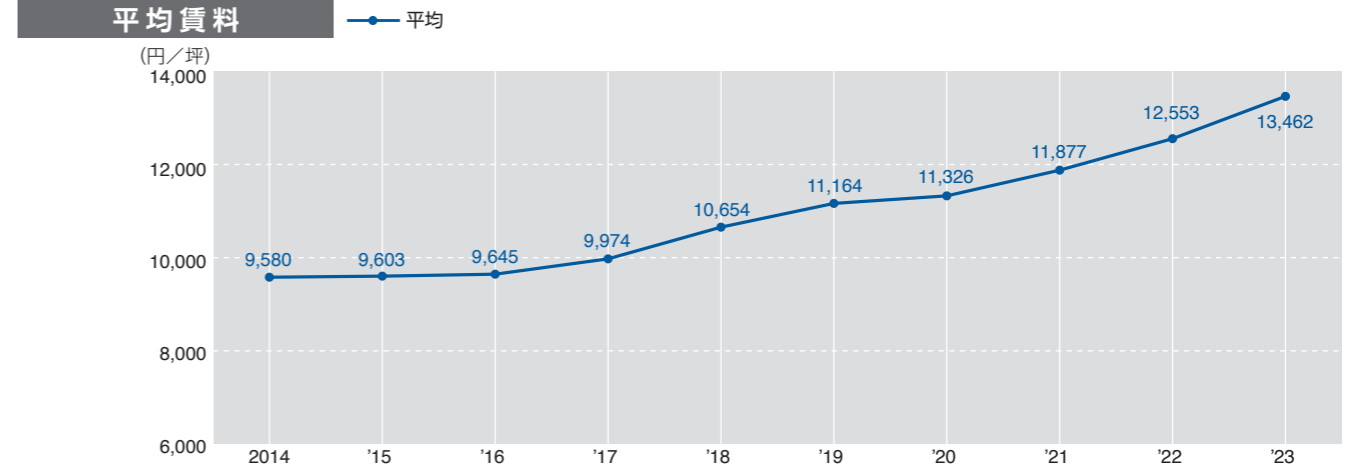
北口地区

2023年の動向 および今後の状況

北口地区の2023年12月時点の平均空室率は7.49%、前年同月比4.86ポイント上げました。12月に新築ビル1棟が竣工した影響で2012年4月以来の7%台に上昇しました。2023年の新規供給は延床面積合計7,617坪あり、8月に竣工したビルでも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24.57ポイント上昇しました。既存ビルは他地区からの拡張移転や分室開設などの成約が見られましたが、館内縮小や撤退に伴う大型解約の動きが出ていたことから、空室率が前年同月比0.42ポイント上昇しました。12月時点の平均賃料は13,462円、前年同月比7.24% (909円) 上げました。高賃料の新築ビルの竣工や既存ビルの新規募集賃料の上昇基調もあり、2023年は札幌ビジネス地区内で最も平均賃料が上昇しました。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6.77ポイント上げて8.00%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比3.78ポイント上げて7.17%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.89ポイント下げて5.08%となりました。新規供給があった大型ビル、中型ビルで空室率が上昇しました。2024年の新規供給は1棟あり、4月に「仮称/Noblesse Sapporo(延床面積498坪)」が竣工予定です。規模が小さいため、新規供給による市況への影響は見込まれませんが、募集面積を残している2023年に竣工したビルの今後の募集状況が注視されます。(J.N)



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
延床面積(坪)	93,638	93,638	93,638	93,638	95,287	95,916	95,916	103,218	104,886	112,503
貸室面積(坪)	63,803	63,803	63,803	63,803	64,739	65,242	65,242	70,419	71,637	76,824
空室面積(坪)	3,393	2,172	1,228	687	986	982	943	2,604	1,883	5,754
空室率/平均(%)	5.32	3.40	1.92	1.08	1.52	1.51	1.45	3.70	2.63	7.49
空室のあるビル比率(%)	75.00	69.44	47.22	36.11	32.43	23.68	36.84	43.90	39.53	44.44



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	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1
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	185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	https://www.miki-shoji.co.jp

全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0031 東京都中央区京橋3-1-1	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(東京)
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>