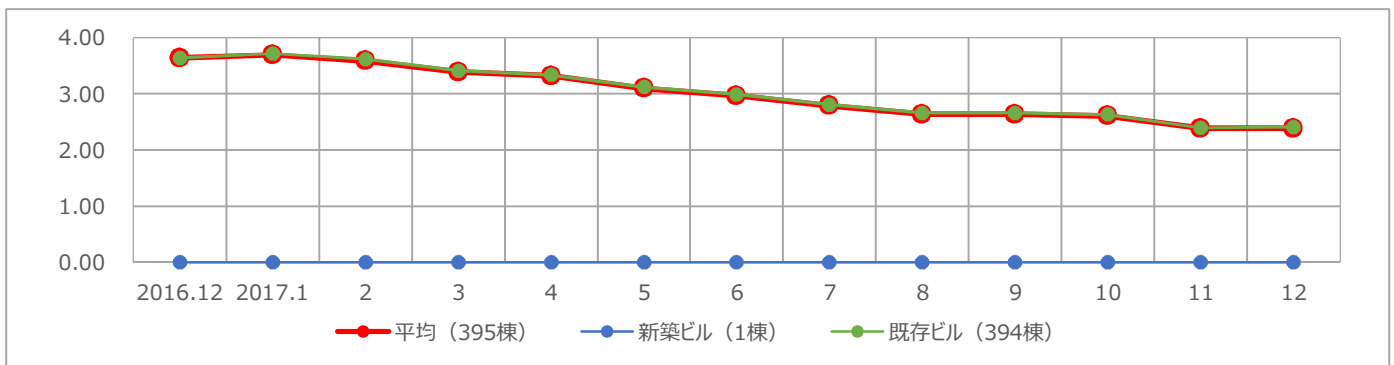


2017年12月 平均空室率 平均賃料
 札幌ビジネス地区 2.39% 前月比 0.00ポイント 8,448円 前月比 ▲13円

12月は平均空室率が前月比横ばいで推移

●札幌ビジネス地区の12月時点の平均空室率は2.39%。12月は解約の動きは少なかったものの、成約の動きも小規模に止まったことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積にこの1カ月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移しました。2017年は解約の動きが少ない状況の中、拡張移転や分室の開設、館内増床のほか、取壊し予定のビルからの移転需要などが見られました。このため、2月以降は平均空室率の低下が続き、6月には統計を開始して以来最も低い2%台となりました。●2017年12月時点の地区別の平均空室率を見ると、駅前通・大通公園地区は1.72%、一部の空室に成約が進みました。解約の動きが極めて少なかったこともあり、前月比0.17ポイント低下しました。駅前東西地区は1.00%、館内縮小などに伴う解約の影響が見られ、前月比0.17ポイント上昇しました。南1条以南地区は5.12%、郊外への移転や撤退などによる解約の動きがあったため、前月比0.15ポイント上昇しました。創成川東・西11丁目近辺地区は4.52%、成約・解約ともに小規模な動きに止まったことから、前月比ほぼ横ばいで推移しました。北口地区は1.08%、テナントの動きが少ない中、成約がわずかに上回ったため、前月比0.15ポイント低下しました。

【札幌ビジネス地区／空室率の推移】



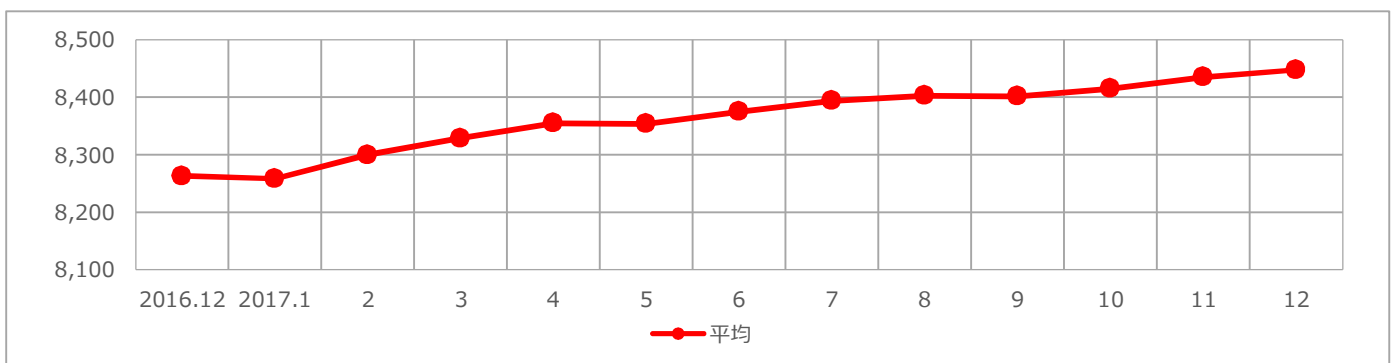
	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	2.64	2.61	2.39	2.39	0.00	▼1.25
新築ビル	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
既存ビル	3.64	3.72	3.62	3.41	3.34	3.12	2.99	2.81	2.66	2.66	2.63	2.40	2.41	▲0.01	▼1.23

(単位：%)

ビジネス地区の平均賃料は前月比・前年同月比ともに上昇

●札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均賃料は8,448円。前年同月比2.24%（185円）、前月比0.15%（13円）上げました。札幌ビジネス地区の平均賃料（募集賃料）相場はおおむね緩やかな上昇傾向となりました。平均空室率が3%台から2%台と低い水準で推移していることから、2016年に比べ上げ幅がやや拡大しました。空室の品薄感が強まっているため、平均賃料の上昇が続きそうです。

【札幌ビジネス地区／平均賃料の推移】



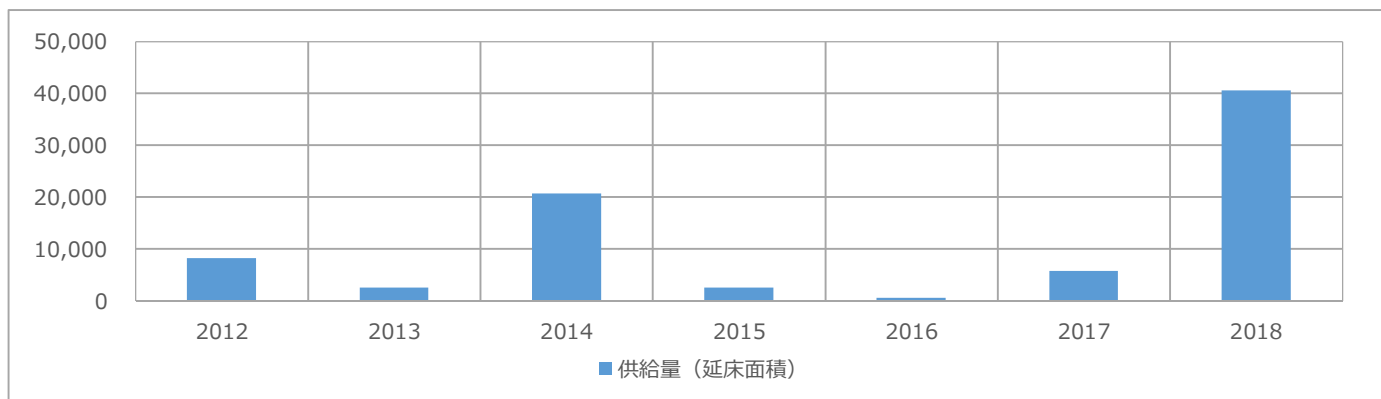
	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	8,354	8,375	8,394	8,403	8,402	8,415	8,435	8,448	▲13	▲185

(単位：円/坪)

2018年は大規模複合ビルが竣工、二次空室の動向も注目

●札幌ビジネス地区の2018年の新規供給量（延床面積）は40,570坪、2棟が竣工を予定しています。2017年に比べると棟数は1棟、供給量（延床面積）は約3万5千坪増加します。5月に「さっぽろ創世スクエア（延床面積39,653坪）、7月に「S Y O K U S A Nビル／仮称（延床面積917坪）」が竣工する予定です。「さっぽろ創世スクエア」のオフィス部分の貸室面積は約4千6百坪あり、すでに成約や引き合いの動きが見られるため、これから成約の動きが進むことが期待されます。札幌ビジネス地区のオフィスビル市場では2017年も空室在庫の解消が進み、大型空室を中心にオフィス品薄感が強まっています。このような状況の中、拡張傾向の移転需要が引き続いていることから、新築ビルへの移転などに伴う大型二次空室の動向にも注目が集まっています。

【札幌ビジネス地区／新規供給量】



◆2018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。

◆過去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。

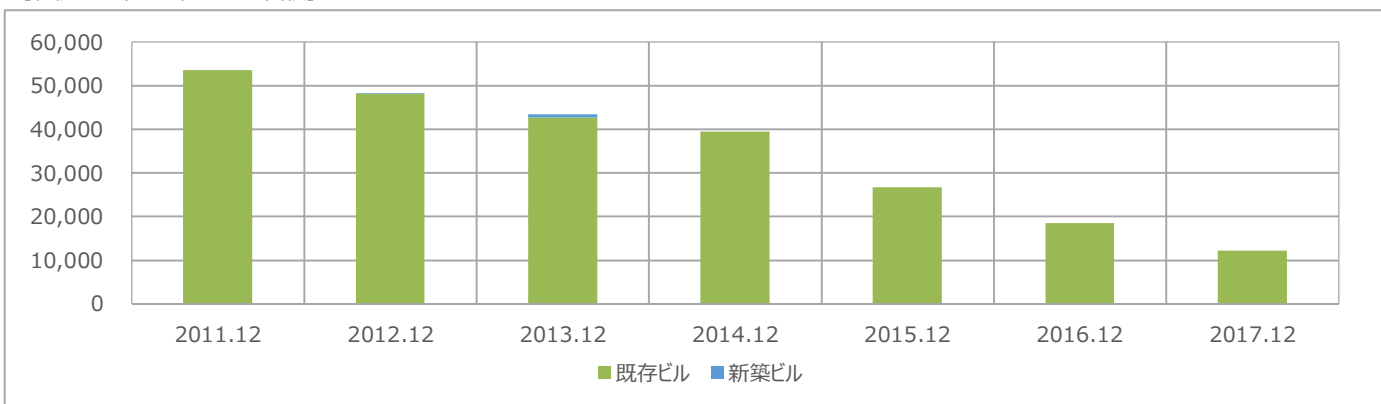
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	前年比
供給量（延床面積）	8,221	2,518	20,619	2,504	512	5,700	40,570	▲ 34,870
供給棟数	1	1	1	1	1	1	2	▲ 1

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

札幌ビジネス地区の空室面積は7年連続で減少

●札幌ビジネス地区の2017年12月時点の空室面積は12,113坪、前年比6,351坪減少しました。空室面積は2011年から7年連続の減少となりました。2017年は1月に竣工した「札幌フコク生命越山ビル（延床面積5,700坪）」が満室稼働となったことや、既存ビルでも拡張移転や分室の開設、館内増床などの拡張傾向の需要が続きました。また、取壊しビルや自社ビル、郊外からの移転に伴う成約も見られるなど、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移しました。ただ、小規模な成約の動きも多くなったことから、空室面積の減少幅は縮小しました。札幌ビジネス地区のオフィスビル市場では大型空室を中心に品薄感が強まっている中、拡張傾向の動きが継続して見られます。このため、2018年5月に竣工を予定している大規模複合ビルの成約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っています。

【札幌ビジネス地区／空室面積】



	2011.12	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	前年比
新築ビル	0	121	788	0	0	0	0	0
既存ビル	53,568	48,142	42,658	39,394	26,624	18,464	12,113	▼ 6,351
合計	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	▼ 6,351

（単位：坪）

2017年12月

平均空室率

札幌ビジネス地区	2.39%	前月比	0.00ポイント
駅前通・大通公園地区	1.72%	前月比	▼ 0.17ポイント
駅前東西地区	1.00%	前月比	▲ 0.17ポイント
南1条以南地区	5.12%	前月比	▲ 0.15ポイント
創成川東・西11丁目近辺地区	4.52%	前月比	▲ 0.01ポイント
北口地区	1.08%	前月比	▼ 0.15ポイント

平均賃料

札幌ビジネス地区	8,448円	前月比	▲ 13円
駅前通・大通公園地区	11,215円	前月比	▲ 111円
駅前東西地区	8,817円	前月比	▼ 17円
南1条以南地区	7,353円	前月比	▼ 4円
創成川東・西11丁目近辺地区	7,023円	前月比	0円
北口地区	9,974円	前月比	0円

【札幌ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	2.64	2.61	2.39	2.39	0.00	▼ 1.25
駅前通・大通公園地区	2.58	3.08	2.98	2.39	2.19	1.69	1.81	1.93	1.84	1.83	1.82	1.89	1.72	▼ 0.17	▼ 0.86
駅前東西地区	1.78	1.70	1.69	1.71	1.83	1.84	1.49	1.39	1.28	1.17	1.06	0.83	1.00	▲ 0.17	▼ 0.78
南1条以南地区	7.26	7.16	7.11	6.72	6.55	6.36	6.21	5.65	5.72	5.68	5.56	4.97	5.12	▲ 0.15	▼ 2.14
創成川東・西11丁目近辺地区	6.78	6.65	6.46	6.36	5.97	5.66	5.67	5.37	4.93	5.19	5.15	4.51	4.52	▲ 0.01	▼ 2.26
北口地区	1.92	1.67	1.44	1.67	2.02	1.91	1.57	1.21	0.90	0.93	1.17	1.23	1.08	▼ 0.15	▼ 0.84

(単位: %)

【札幌ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	8,354	8,375	8,394	8,403	8,402	8,415	8,435	8,448	▲ 13	▲ 185
駅前通・大通公園地区	10,647	10,701	10,893	10,939	11,001	11,003	11,034	11,058	11,058	11,058	11,058	11,104	11,215	▲ 111	▲ 568
駅前東西地区	8,663	8,663	8,674	8,733	8,746	8,738	8,755	8,738	8,755	8,755	8,755	8,834	8,817	▼ 17	▲ 154
南1条以南地区	7,215	7,230	7,247	7,262	7,260	7,281	7,279	7,343	7,349	7,345	7,375	7,357	7,353	▼ 4	▲ 138
創成川東・西11丁目近辺地区	7,013	6,970	6,965	6,974	6,992	6,993	7,011	7,016	7,018	7,020	7,024	7,023	7,023	0	▲ 10
北口地区	9,645	9,645	9,645	9,673	9,770	9,798	9,876	9,904	9,932	9,932	9,974	9,974	9,974	0	▲ 329

(単位: 円/坪)

【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	3.61	3.74	3.70	3.60	3.39	3.41	3.26	3.22	3.35	3.17	3.02	3.03	3.12	▲ 0.09	▼ 0.49
大阪	5.24	4.85	4.78	4.68	4.30	4.24	4.06	4.09	3.96	3.83	3.80	3.74	3.68	▼ 0.06	▼ 1.56
名古屋	6.20	6.10	5.91	6.10	5.77	5.83	5.60	5.55	5.31	5.12	5.03	5.00	4.27	▼ 0.73	▼ 1.93
札幌	3.64	3.69	3.59	3.39	3.32	3.10	2.97	2.79	2.64	2.64	2.61	2.39	2.39	0.00	▼ 1.25
仙台	8.37	8.45	8.50	8.51	8.16	8.09	7.74	7.48	7.23	7.20	7.08	6.79	6.18	▼ 0.61	▼ 2.19
横浜	4.98	5.09	5.55	5.27	5.27	5.14	5.00	5.96	5.84	5.68	5.53	5.40	5.06	▼ 0.34	▲ 0.08
福岡	4.26	4.01	3.84	3.64	3.49	3.39	3.36	3.28	3.21	3.14	3.14	3.10	3.07	▼ 0.03	▼ 1.19

(単位: %)

【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2016.12	2017.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	18,540	18,582	18,655	18,730	18,774	18,801	18,864	18,916	18,957	18,995	19,033	19,064	19,173	▲ 109	▲ 633
大阪	11,051	11,062	11,104	11,107	11,124	11,134	11,147	11,163	11,176	11,187	11,202	11,229	11,267	▲ 38	▲ 216
名古屋	10,805	10,850	10,860	10,869	10,876	10,873	10,874	10,868	10,862	10,855	10,855	10,883	10,926	▲ 43	▲ 121
札幌	8,263	8,258	8,300	8,329	8,355	8,354	8,375	8,394	8,403	8,402	8,415	8,435	8,448	▲ 13	▲ 185
仙台	8,968	8,989	8,989	8,988	8,993	8,987	8,994	8,996	9,000	8,997	9,000	9,004	9,010	▲ 6	▲ 42
横浜	10,813	10,825	10,847	10,849	10,841	10,838	10,846	10,885	10,921	10,917	10,936	10,946	10,965	▲ 19	▲ 152
福岡	9,267	9,273	9,315	9,327	9,333	9,354	9,350	9,367	9,386	9,396	9,421	9,437	9,480	▲ 43	▲ 213

(単位: 円/坪)