

2018年12月

平均空室率

平均賃料

札幌ビジネス地区

2.33% 前月比

▲ 0.01ポイント

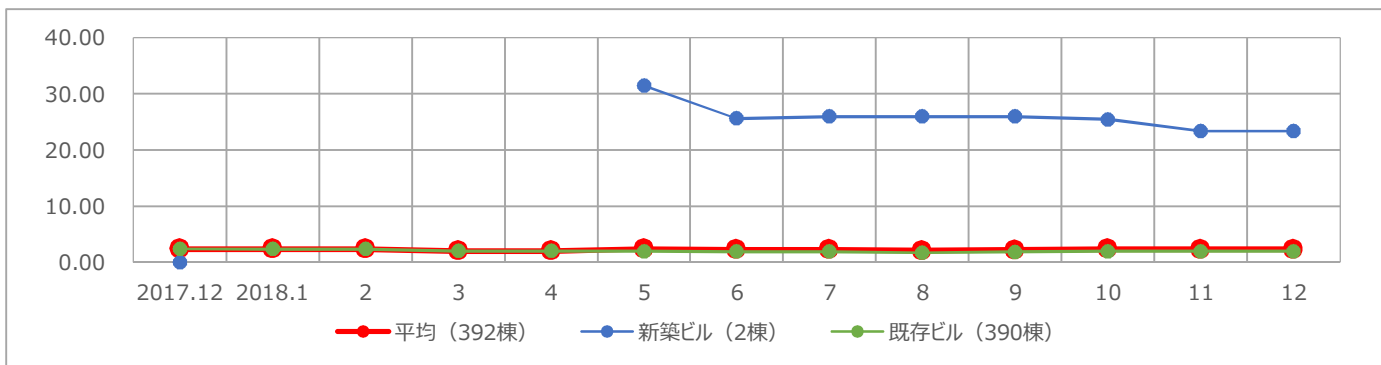
8,757円 前月比

▲ 5円

### 平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均空室率は2.33%、前月比0.01ポイント上げました。12月はコールセンターの分室開設に伴う大型成約があったものの、その他の成約が小規模に止まったことや、中小規模の解約の影響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わずかに増加しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。駅前通・大通公園地区は0.80%、前月比0.05ポイント上げました。解約の動きは極めて少なかったものの、成約がなかったため、同空室率が上昇しました。駅前東西地区は2.25%、前月比0.10ポイント下げました。一部でコールセンターの分室開設に伴う成約があり、同空室率が低下しました。南1条以南地区は4.10%、前月比0.04ポイント下げました。小規模な成約が見られたため、同空室率が小幅に低下しました。創成川東・西11丁目周辺地区は4.17%、前月比0.03ポイント上げました。解約の影響がわずかにあったことから、同空室率が小幅に上昇しました。北口地区は1.52%、前月比0.14ポイント上げました。一部で大型解約があったため、同空室率が上昇しました。

【札幌ビジネス地区／空室率の推移】



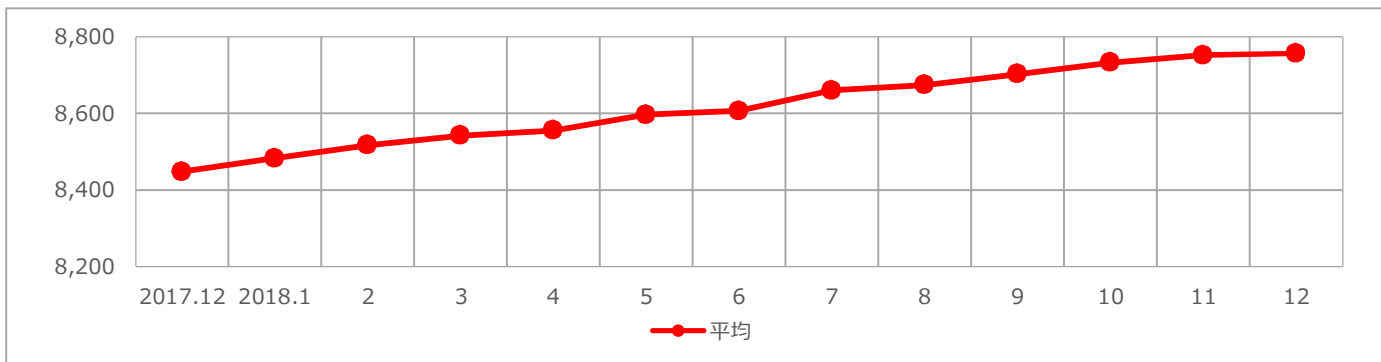
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	2.38	2.32	2.33	▲ 0.01	▼ 0.06
新築ビル	0.00	-	-	-	-	31.46	25.62	26.00	26.00	26.00	25.48	23.41	23.41	0.00	▲ 23.41
既存ビル	2.41	2.38	2.38	2.08	2.04	2.01	1.95	1.92	1.76	1.89	2.02	1.99	2.00	▲ 0.01	▼ 0.41

(単位: %)

### 札幌ビジネス地区の平均賃料は15カ月連続で上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均賃料は8,757円。前年同月比3.66% (309円)、前月比0.06% (5円) 上げました。平均賃料は2017年10月以降、15カ月連続で上昇しました。2018年は平均空室率が2%台と低い水準で推移したため、平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大しました。

【札幌ビジネス地区／平均賃料の推移】



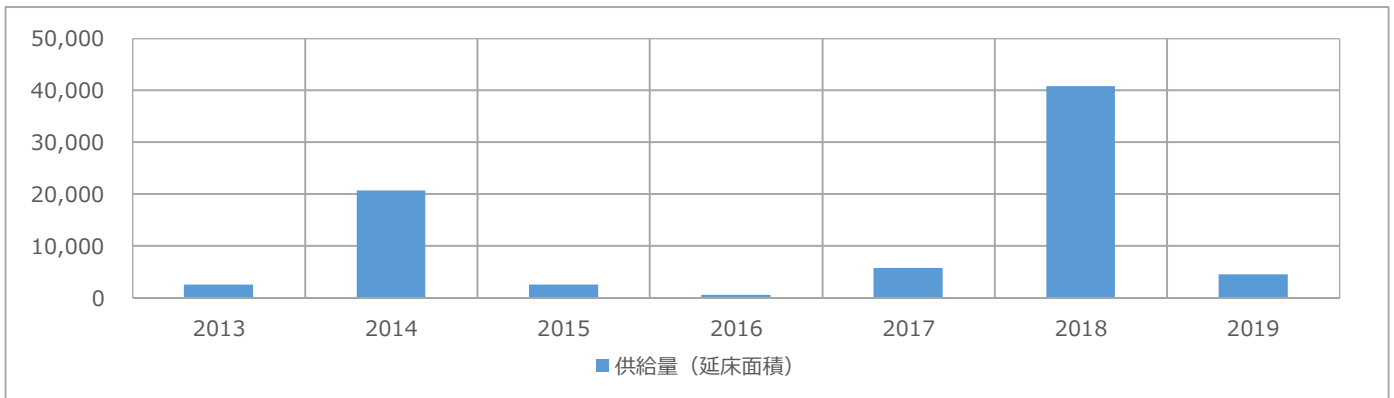
	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	8,448	8,483	8,517	8,542	8,556	8,597	8,607	8,660	8,674	8,703	8,733	8,752	8,757	▲ 5	▲ 309

(単位: 円/坪)

### 2019年の新規供給量は約4千5百坪（3棟）

●札幌ビジネス地区の2019年の新規供給量（延床面積）は4,534坪、3棟が竣工を予定しています。2018年に比べると棟数は1棟増加するものの、供給量（延床面積）は36,280坪減少します。2019年の竣工予定のビルを規模別で見ると、延床面積1万坪以上の大規模ビルはなく、延床面積3千坪以下のビルのみとなります。3月に創成川東・西11丁目地区で竣工予定の「創成イーストビル（延床面積1,067坪）」、4月に駅前東西地区で竣工予定の「南大通ビルN1（延床面積2,836坪）」、11月に北口地区で竣工予定の「松崎北12条ビル／仮称（延床面積631坪）」のいずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでいます。2019年も新築ビルの募集状況が順調に推移しそうです。

【札幌ビジネス地区／新規供給量】



◆2019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。

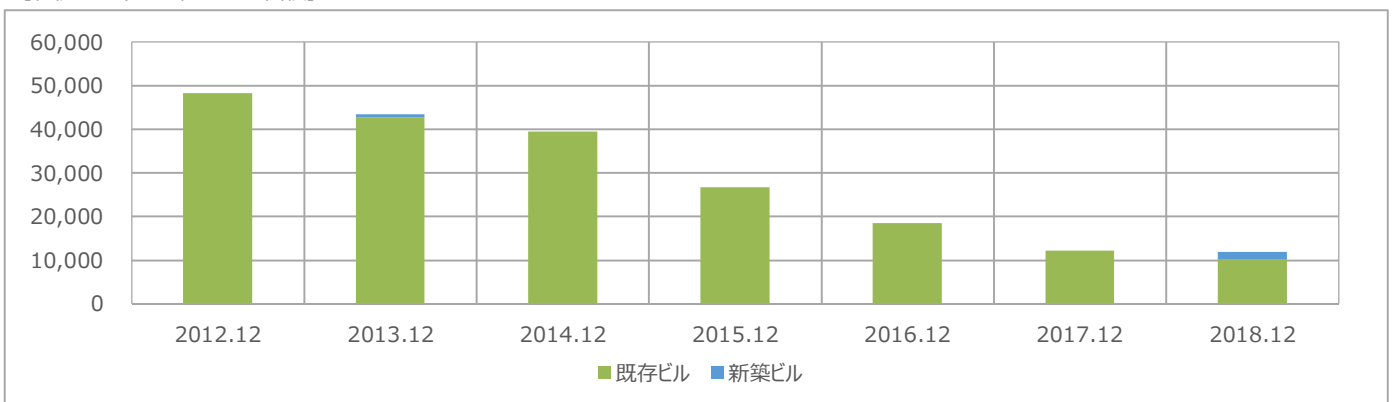
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	前年比
供給量（延床面積）	2,518	20,619	2,504	512	5,700	40,814	4,534	▼ 36,280
供給棟数	1	1	1	1	1	2	3	▲ 1

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2018年は空室面積が前年比わずかな減少に止まる

●札幌ビジネス地区の2018年12月時点の空室面積は11,917坪。前年比196坪減少しました。2018年はコールセンターやIT関連企業の拡張に伴う成約が続いたほか、新規進出による大型成約が見られました。立退きビルからの移転や郊外からの移転などもあり、既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビルでは募集面積をわずかに残していることから、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りました。2019年は新規供給量が減少することに加え、いずれのビルも高稼働での竣工が見込まれているため、2018年に竣工した「さっぽろ創世スクエア」や「SYOKUSAN Bldg」にも成約が進みそうです。

【札幌ビジネス地区／空室面積】



	2012.12	2013.12	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	前年比
新築ビル	121	788	0	0	0	0	1,841	▲ 1,841
既存ビル	48,142	42,658	39,394	26,624	18,464	12,113	10,076	▼ 2,037
合計	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	▼ 196

（単位：坪）

	平均空室率			平均賃料		
札幌ビジネス地区	2.33%	前月比 ▲ 0.01ポイント		8,757円	前月比 ▲ 5円	
駅前通・大通公園地区	0.80%	前月比 ▲ 0.05ポイント		11,284円	前月比 ▼ 18円	
駅前東西地区	2.25%	前月比 ▼ 0.10ポイント		9,346円	前月比 ▼ 6円	
南1条以南地区	4.10%	前月比 ▼ 0.04ポイント		7,682円	前月比 ▲ 29円	
創成川東・西11丁目近辺地区	4.17%	前月比 ▲ 0.03ポイント		7,101円	前月比 ▲ 6円	
北口地区	1.52%	前月比 ▲ 0.14ポイント		10,654円	前月比 0円	

【札幌ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2017.12	2018.1	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	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	2.38	2.32	2.33	▲ 0.01	▼ 0.06
駅前通・大通公園地区	1.72	1.89	1.78	1.42	1.40	1.26	1.33	1.16	0.92	0.95	0.82	0.75	0.80	▲ 0.05	▼ 0.92
駅前東西地区	1.00	1.43	1.47	1.38	1.37	2.90	2.40	2.34	2.24	2.13	2.55	2.35	2.25	▼ 0.10	▲ 1.25
南1条以南地区	5.12	4.14	3.92	3.65	3.55	3.41	3.20	3.48	3.38	4.82	4.31	4.14	4.10	▼ 0.04	▼ 1.02
創成川東・西11丁目近辺地区	4.52	4.55	4.63	3.85	3.83	3.79	4.07	4.18	4.11	3.86	4.14	4.14	4.17	▲ 0.03	▼ 0.35
北口地区	1.08	0.78	1.08	1.00	0.97	1.13	0.90	0.94	0.68	0.52	0.97	1.38	1.52	▲ 0.14	▲ 0.44

(単位: %)

【札幌ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2017.12	2018.1	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	8,448	8,483	8,517	8,542	8,556	8,597	8,607	8,660	8,674	8,703	8,733	8,752	8,757	▲ 5	▲ 309
駅前通・大通公園地区	11,215	11,208	11,216	11,267	11,291	11,291	11,297	11,329	11,312	11,287	11,302	11,302	11,284	▼ 18	▲ 69
駅前東西地区	8,817	8,897	8,984	9,027	9,030	9,204	9,204	9,267	9,267	9,273	9,298	9,352	9,346	▼ 6	▲ 529
南1条以南地区	7,353	7,373	7,365	7,370	7,368	7,361	7,359	7,433	7,461	7,579	7,631	7,653	7,682	▲ 29	▲ 329
創成川東・西11丁目近辺地区	7,023	7,028	7,080	7,081	7,054	7,062	7,073	7,075	7,098	7,065	7,086	7,095	7,101	▲ 6	▲ 78
北口地区	9,974	10,113	10,113	10,146	10,334	10,334	10,404	10,529	10,529	10,612	10,654	10,654	10,654	0	▲ 680

(単位: 円/坪)

【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	3.12	3.07	3.03	2.80	2.65	2.68	2.57	2.58	2.45	2.33	2.20	1.98	1.88	▼ 0.10	▼ 1.24
大阪	3.68	3.59	3.44	3.38	3.33	3.38	3.14	2.98	2.84	2.93	2.96	2.86	2.83	▼ 0.03	▼ 0.85
名古屋	4.27	4.18	3.98	3.72	3.52	3.38	3.07	2.97	2.94	2.92	2.83	2.90	2.72	▼ 0.18	▼ 1.55
札幌	2.39	2.38	2.38	2.08	2.04	2.44	2.30	2.29	2.14	2.26	2.38	2.32	2.33	▲ 0.01	▼ 0.06
仙台	6.18	6.18	6.21	6.11	6.12	6.17	5.80	5.49	5.20	5.09	4.92	4.55	4.40	▼ 0.15	▼ 1.78
横浜	5.06	5.09	5.09	4.72	4.63	4.46	3.76	3.64	3.66	3.15	3.04	2.70	2.55	▼ 0.15	▼ 2.51
福岡	3.07	3.34	3.35	3.12	3.06	2.87	2.73	2.68	2.40	2.47	2.50	2.20	2.04	▼ 0.16	▼ 1.03

(単位: %)

【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2017.12	2018.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	19,173	19,338	19,500	19,699	19,896	20,019	20,108	20,202	20,291	20,438	20,597	20,743	20,887	▲ 144	▲ 1,714
大阪	11,267	11,270	11,288	11,302	11,310	11,320	11,353	11,368	11,386	11,398	11,410	11,414	11,423	▲ 9	▲ 156
名古屋	10,926	10,955	10,984	11,020	11,030	11,029	11,036	11,055	11,056	11,075	11,089	11,097	11,152	▲ 55	▲ 226
札幌	8,448	8,483	8,517	8,542	8,556	8,597	8,607	8,660	8,674	8,703	8,733	8,752	8,757	▲ 5	▲ 309
仙台	9,010	9,011	9,015	9,032	9,039	9,031	9,052	9,064	9,075	9,084	9,098	9,105	9,109	▲ 4	▲ 99
横浜	10,965	10,990	11,035	11,061	11,083	11,122	11,149	11,155	11,178	11,240	11,286	11,350	11,377	▲ 27	▲ 412
福岡	9,480	9,558	9,585	9,615	9,668	9,697	9,735	9,802	9,831	9,877	9,906	9,938	9,974	▲ 36	▲ 494

(単位: 円/坪)