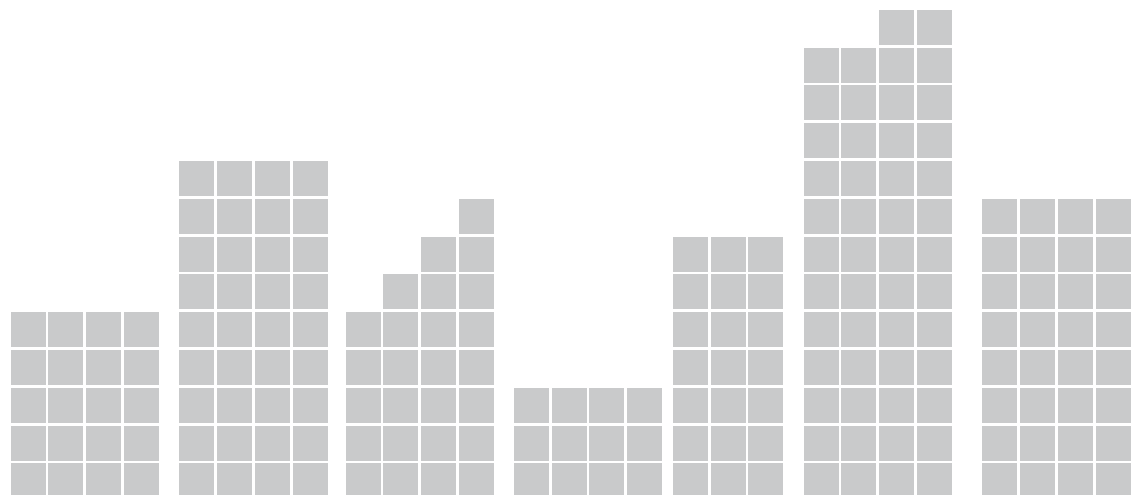


MIKI

三鬼オフィスレポート 札幌2013

OFFICE REPORT

SAPPORO 2013



ごあいさつ

2012年は景気の回復基調が見られず、日本経済は足踏み状態が続きました。このような状況の中、全国主要都市のオフィスビル市場では、効率化や経費削減を目的としたオフィスの統合や集約に伴う需要が拡大し、全国的に前年同月比で平均空室率が低下しました。改善の幅には地域格差があるものの、低迷が続いたオフィスビル市場に、わずかな改善の兆しが出始めたように思われます。2013年は景気が回復に向かうと見られています。企業の前向きな移転が増え、全国のオフィスビル市場が活性化することを願っています。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご活用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

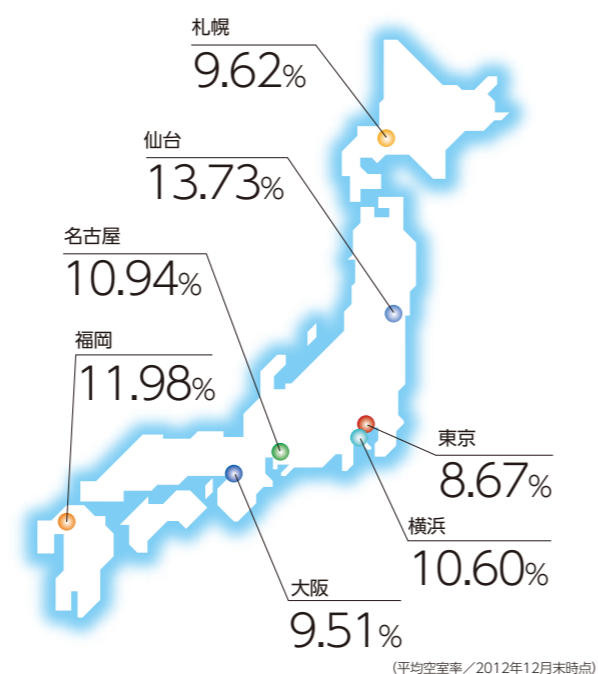
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2013 CONTENTS

ごあいさつ	1
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
新築・竣工予定ビルMAP	9
札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区①	11
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丁目近辺地区	21
北口地区	23
主な取引先／当社の沿革	25

全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2012年の全国主要都市のオフィスビル市場では、複数のオフィス統合する動きや自社ビルから築年数の比較的浅いビルへの借り換え移転が多く見られました。調査対象地区を追加した横浜を除き、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が前年同月比で低下しました。ただ、東京では新規供給の影響が大きく、市場は一進一退の状況が続きました。また、仙台、横浜、名古屋、福岡の平均空室率は10%から13%台と依然として高く、借り手優位の状況となっています。一方、大阪や札幌では、平均空室率が9%台まで低下するなど、市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、統合や集約などコスト削減を目的とした移転の動きが主流となっているため、全国的に小幅な下落が続きました。このような移転需要は今後も継続するとの見方が多くなっています。また、企業の要望に柔軟な対応をすることが成約の決め手となる状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇にはしばらく時間がかかりそうです。当社では、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。本誌とあわせてご利用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は前年同月比で低下

東京ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.67%。前年同月比0.34ポイント下げました。2012年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率が上昇したものの、7月以降は新規供給が落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約7千7百坪減少しました。空室在庫の大幅な解消には至らなかったものの、2008年から続いた空室面積の増加に歯止めがかかりました。12月末時点の平均賃料は16,572円。前年同月比2.13% (360円) 下げました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応するケースも続いているため、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給は千代田・中央・港区の3地区で延床面積合計約24万8千坪 (24棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M. T)

大阪 ビジネス地区

梅田地区の空室在庫が大幅減少、大阪ビジネス地区全体の改善をけん引

大阪ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.51%。前年同月比1.34ポイント低下しました。同空室率は13カ月連続で低下し、2012年8月には2年11カ月ぶりに9%台へと改善しました。大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万7千坪減少しました。中でも、梅田地区はテナント企業の移転ニーズに合致した大型空室があったことから、約1万坪の空室在庫が減少し、ビジネス地区全体の改善をけん引する動きが見られました。12月末時点の平均賃料は11,344円。前年同月比2.72% (317円) 下げました。市場の改善傾向が強まったことから、平均賃料の下げ幅が縮小したほか、成約賃料にも落ち着きが出始めてきました。2013年の新規供給量は延床面積合計160,645坪、大規模ビル3棟が梅田地区で竣工を予定しています。この供給による一時的な平均空室率の上昇が懸念されていますが、空室在庫の解消は徐々に進むものと思われる。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

空室在庫の解消進み、平均空室率が10%台に改善

名古屋ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.94%。前年同月比0.68ポイント低下しました。同空室率は2012年11月に3年8カ月ぶりに10%台まで改善しました。2012年は、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約7千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,861円。前年同月比1.80% (199円) 下げました。統合や集約など、オフィスコスト削減を目的とした移転や割安感のあるビルへの需要が見られ、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給量は延床面積合計17,399坪、2棟が竣工を予定しています。1棟のオフィス部分は自社使用が予定されているほか、残る1棟も高稼働での竣工が見込まれています。新築ビルや築年数の浅いビルの募集状況は順調に推移すると思われるが、既存ビル間での誘致競争は厳しい状況が続くそうです。(H. T)

札幌 ビジネス地区

テナント企業の移転需要伸び、平均空室率は9%台に改善

札幌ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.62%。前年同月比1.16ポイント下げました。同空室率は2012年10月に3年9カ月ぶりに9%台へと改善しました。2012年は、3月に竣工した新築ビル1棟が高稼働となっているほか、既存ビルにもコールセンターやIT関連企業などの需要が続きました。これらの好影響により、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約5千3百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,223円。前年同月比1.14% (95円) 下げました。オフィスコストを重視した移転の動きが続いているため、賃料相場は緩やかに下落しました。ただ、空室在庫の解消が進んでいることもあり、賃料の下落傾向が弱まる地区も出始めています。2013年の新規供給は1棟 (延床面積2,518坪) が竣工を予定しています。同ビルは需要の多い好立地に建つため、今後の募集動向が注目されています。(H. I)

仙台 ビジネス地区

中小規模の移転需要続き、平均空室率は13%台に低下

仙台ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.73%。前年同月比1.32ポイント低下しました。2012年は、大型移転の動きが減少し、中小規模の需要が主流となりました。これらの新規需要や館内増床、オフィス拡張に伴う移転の動きが見られ、新築ビルや築年数の浅いビルを中心に成約が進みました。ただ、3月に竣工した大規模複合ビル1棟 (延床面積約1万坪) が募集面積を残している影響もあり、仙台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5千3百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,117円。前年同月比0.50% (45円) 上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなったほか、空室在庫の解消が進んだ一部の既存ビルで募集賃料を見直す動きが出たため、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかりました。2013年は新規供給の予定がありません。テナント企業の前向きな移転需要が増え、市場の改善が進むことを期待しています。(S. M)

横浜 ビジネス地区

2012年2月竣工の大規模ビルは高稼働で竣工

横浜ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.60%となりました。(2011年12月末時点と調査対象地区が異なるため前年同月比の数値はありません) 2012年の新規供給は、みなとみらい21地区で2月に竣工した大規模ビル「横浜三井ビルディング (延床面積約2万7千坪)」1棟のみとなり、同ビルは高稼働で竣工しました。横浜のオフィスビル市場では、大型テナントの動きが市場の動向を大きく左右し、平均空室率の改善は一進一退の状況が続きました。主な移転動向を見ると、集約や統合に伴う移転や館内増床の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は10,540円となりました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続き、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。2013年は新規供給の予定がないため、既存ビルの空室在庫の解消が市場改善のポイントとなりそうです。(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4年ぶりに12%を下回る

福岡ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.98%。前年同月比1.25ポイント下げ、4年ぶりに12%を下回りました。2012年はテナント企業の拡張傾向の動きが目立ち、年間を通して拡張移転や館内増床などの動きが見られました。このため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,374円。前年同月比0.51% (48円) 下げました。空室在庫の解消が大きく進んだ一部の地区では募集賃料に下げ止まり感が出始めたものの、ビジネス地区全体の賃料相場は小幅な下落が続きました。2013年の新規供給は、9月に竣工を予定している「第3明星ビル (延床面積1,583坪)」1棟のみとなります。同ビルの供給による市場への影響は少ないと思われる。福岡のオフィスビル市場では、大型需要に対応できる空室在庫が減少しているため、中小規模の需要が主流となりそうです。テナント企業の前向きな移転の動きが続き、市場の改善が進むことを期待しています。(S. K)

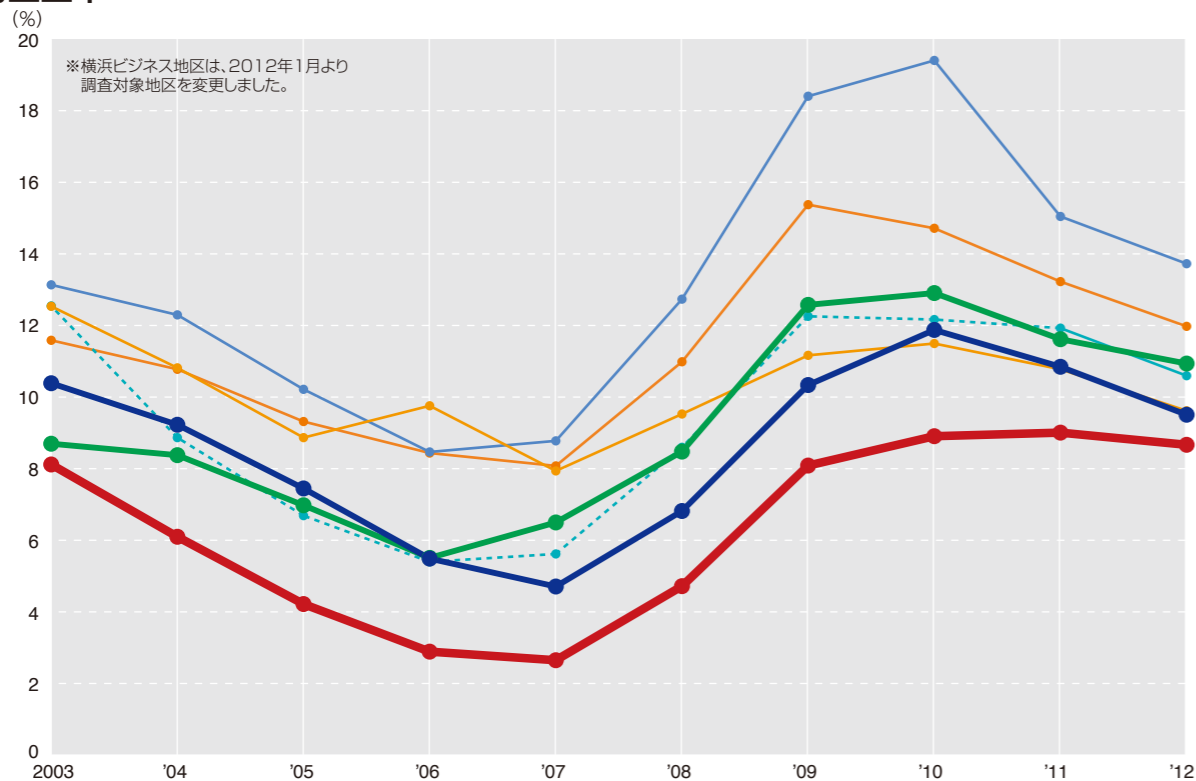
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

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。

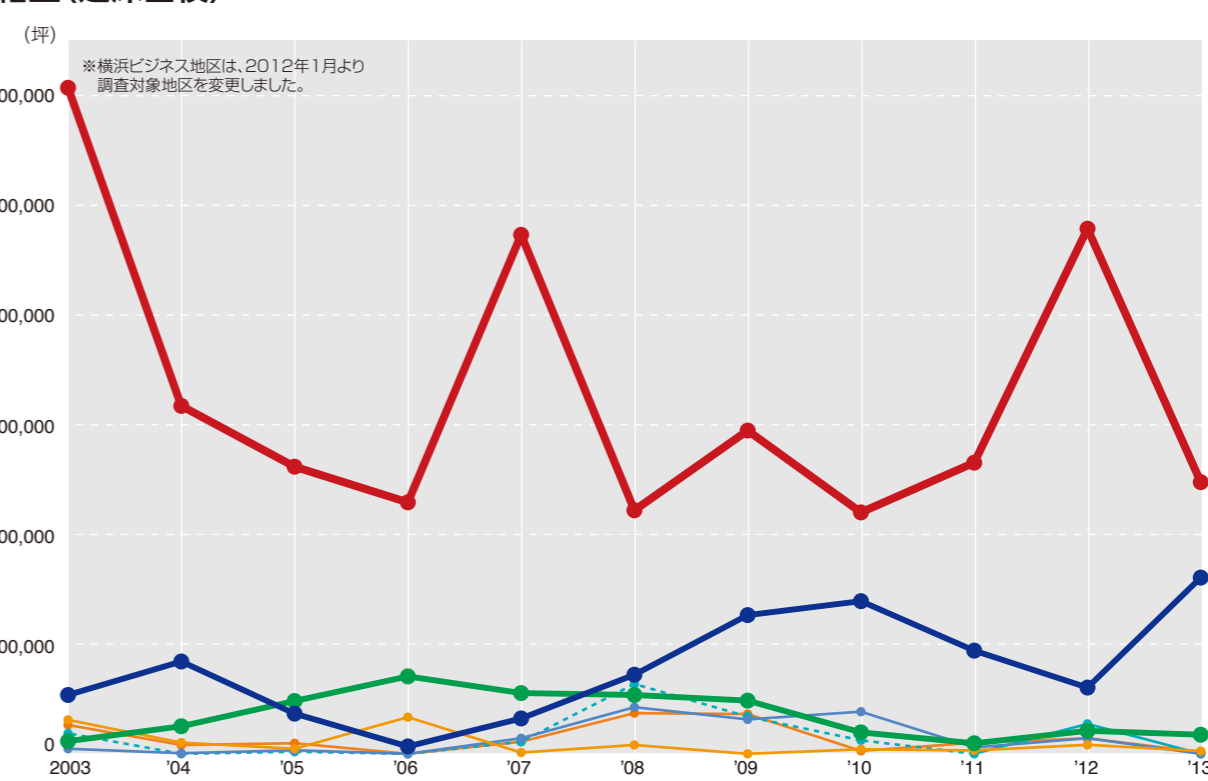
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2012年12月末時点

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／409棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／358棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／433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／586棟
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,650棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／836棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／484棟

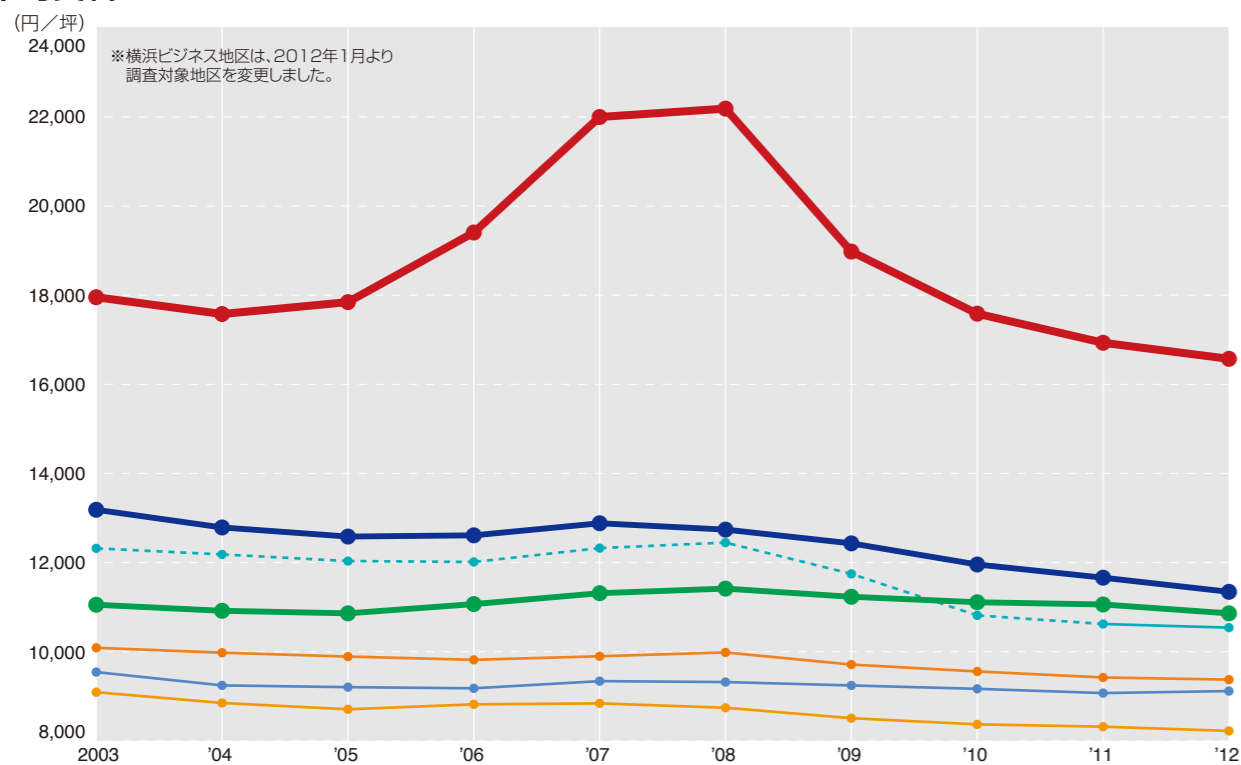
平均空室率



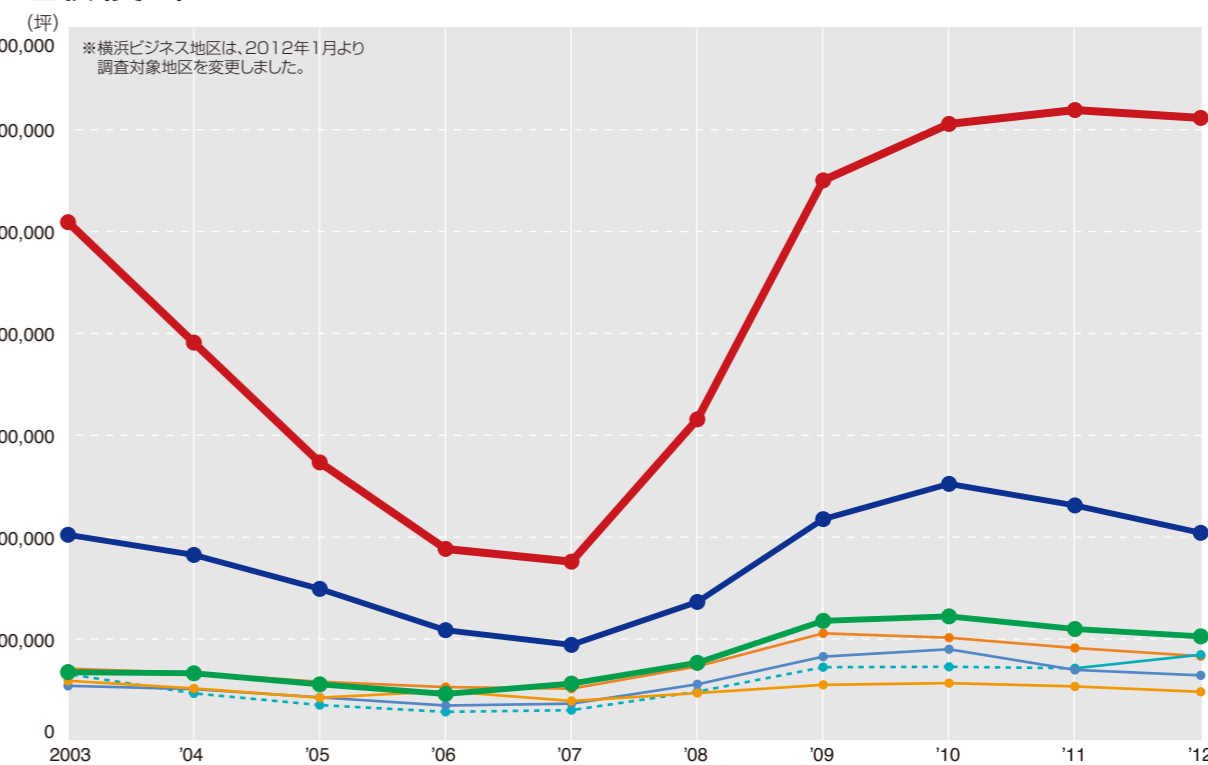
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

貸しビルの状況 札幌ビジネス地区（主要5地区）のテナント入居状況、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。

地域分類 ■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 ■札幌ビジネス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除外しました。

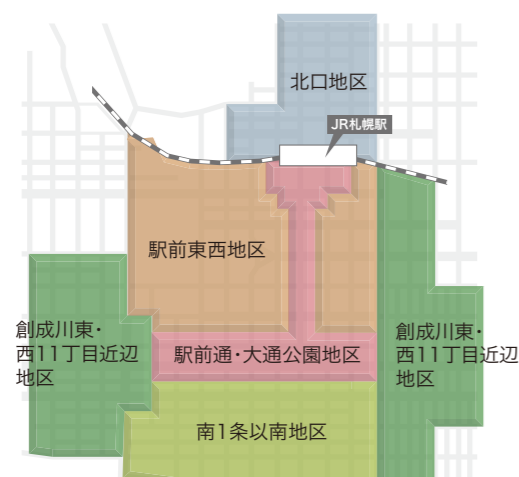
調査対象ビル数 ■延床面積が100坪以上の主要貸事務所ビルは**409棟**。
（新築ビル**1棟**、既存ビル**408棟**）

調査時期 ■各年12月末の時点

項目の見方 ■延床面積・空室面積とも単位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。

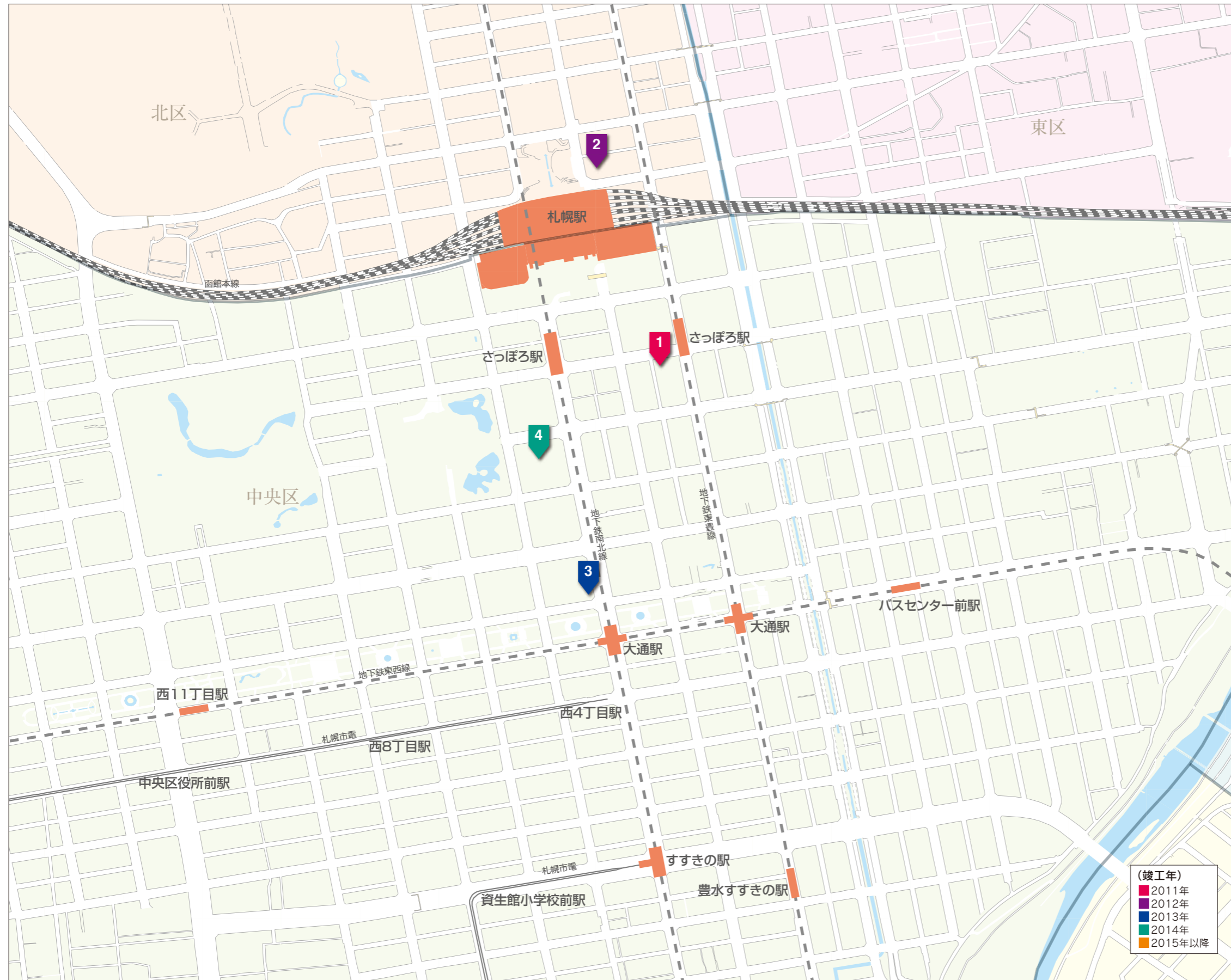
規模/延床面積	レタブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

- 平均賃料等は坪単価で表示しました（共益費は原則含まず）。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担（契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの）のあるものは、全て専用面積および専用面積当たりに修正しました。
- 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。
- 2012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（2003年～2011年も同様）。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。



新築・竣工予定ビル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
- 2 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
- 3 札幌大通西4ビル**
2013年4月竣工／延床面積：約2,518坪／地上12階・地下2階
- 4 (仮称)札幌三井JPビルディング**
2014年8月竣工／延床面積：約20,570坪／地上20階・地下3階

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

札幌ビジネス地区①

2012年の動向

札幌ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.62%。前年同月比1.16ポイント下げました。同空室率は2月から3月にかけて新規供給の影響により一時上昇したものの、4月以降はテナント企業の移転需要が堅調に見られたことから、2012年10月には3年9カ月ぶりに9%台へと改善しました。2012年の新規供給については、3月に北口地区で「札幌北ビル(延床面積約8千坪)」が高稼働で竣工しました。また、既存ビルでも、新築ビルへの移転や自社ビルへの統合に伴う解約などが見られたものの、年間を通して、コールセンターやIT関連企業の需要が活発にあったことから、空室在庫の解消が進みました。このため、札幌ビジネス地区全体でこの1年間に空室面積が約5千3百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,223円。前年同月比1.14%(95円)下げました。オフィスコストを重視した移転の動きが引き続けているため、ほとんどの地区の平均賃料が前年同月比で下落しました。ただ、平均空室率が9カ月連続で低下したこともあり、平均賃料の下落傾向が弱まる地区も始まってきました。(H.I)

<平均空室率の推移と動向>

- ▼1月/10.62%、前月比0.16ポイント低下。新規供給や統合に伴う解約の影響が出ていた一方、ソフトオフィスの新規需要や館内増床など中小規模の成約が多く見られた。平均空室率は6カ月連続で低下した。平均賃料は8,307円、前月比0.13%(11円)下落した。
- ▼2月/10.84%、前月比0.22ポイント上昇。館内増床や中小規模の成約の動きが見られた一方、新規供給に伴う大型解約やソフトオフィスの撤退、オフィス縮小の影響が出たことから、平均空室率が7カ月ぶりに上昇した。平均賃料は8,310円、前月比0.04%(3円)上昇した。
- ▼3月/10.87%、前月比0.03ポイント上昇。2012年唯一の新規供給となる「札幌北ビル」が高稼働で竣工し、大きな話題となった。この新規供給や撤退の影響も見られ、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は8,302円、前月比0.10%(8円)下落した。
- ▼4月/10.77%、前月比0.10ポイント低下。テナント企業の移転の動きが活発に見られた。一部では撤退や自社ビルへの集約に伴う解約の影響が見られたものの、新規需要や拡張移転のほか、館内増床などで成約が進んだ。平均賃料は8,284円、前月比0.22%(18円)下落した。
- ▼5月/10.58%、前月比0.19ポイント低下。一部のビルで大型解約の影響が出ていたものの、新規需要や拡張移転の動きが引き続いたことや分室需要などもあり、新築・既存ビルともに成約が進んだ。平均賃料は8,274円、前月比0.12%(10円)下落した。
- ▼6月/10.56%、前月比0.02ポイント低下。館内増床や拡張移転に伴う成約の動きが見られた一方、オフィス縮小や撤退の動きもあり、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は8,250円、前月

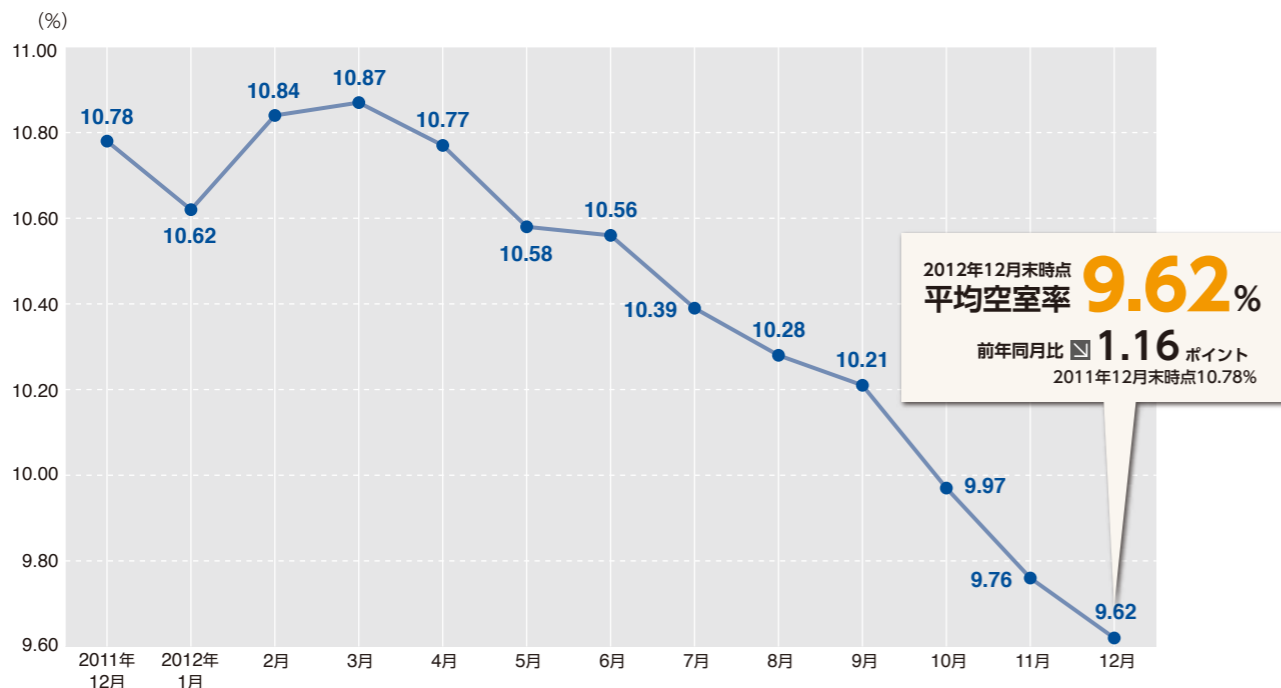
比0.29%(24円)下落した。

- ▼7月/10.39%、前月比0.17ポイント低下。コールセンターの分室開設や新規進出による需要のほか、ソフトオフィスをはじめとした中小規模の成約の動きが多く見られた。平均賃料は8,232円、前月比0.22%(18円)下落した。
- ▼8月/10.28%、前月比0.11ポイント低下。館内縮小や統合に伴う解約の動きが出ていたものの、コールセンターの館内増床やIT系企業の拡張移転、分室需要などが引き続いたため、空室面積が減少した。平均賃料は8,219円、前月比0.16%(13円)下落した。
- ▼9月/10.21%、前月比0.07ポイント低下。IT系企業の郊外からの借り換え移転に伴う大型需要や、コールセンターの拡張移転の動きが見られたほか、新規需要などもあった。平均賃料は8,206円、前月比0.16%(13円)下落した。
- ▼10月/9.97%、前月比0.24ポイント低下。一部フロアの貸し止めやコールセンターの分室需要、小規模の新規進出の動きなどで、平均空室率が3年9カ月ぶりに9%台に改善した。平均賃料は8,218円、前月比0.15%(12円)上昇した。
- ▼11月/9.76%、前月比0.21ポイント低下。郊外の自社ビルからの借り換え移転のほか、分室需要やコールセンターの拡張移転などで成約が進み、平均空室率は8カ月連続で低下した。平均賃料は8,211円、前月比0.09%(7円)下落した。
- ▼12月/9.62%、前月比0.14ポイント低下。拡張移転や館内増床の動きなどが見られ、この1カ月間に空室面積が約7百坪減少し、平均空室率は9カ月連続で低下した。平均賃料は8,223円、前月比0.15%(12円)上昇した。

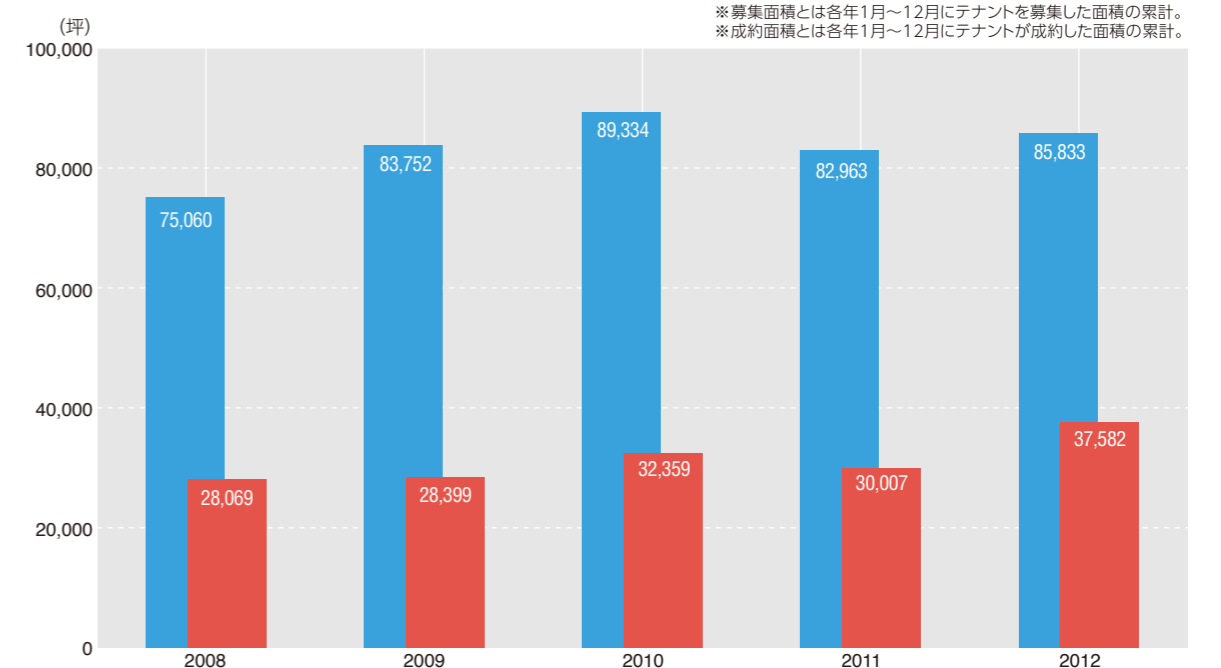
今後の状況

札幌ビジネス地区の2013年の新規供給は、駅前通・大通公園地区で4月に竣工を予定している「札幌大通西4ビル(延床面積2,518坪)」1棟のみとなります。同ビルは需要の多い好立地に竣工することもあり、今後の募集動向が注目されています。札幌ビジネス地区のオフィスビル市場ではテナント企業の拡張傾向の移転需要が続いたため、新築ビルや築年数の浅いビルが満室や高稼働となりました。2013年の新規供給量も減少するため、大型需要に対応できるビルの品薄感が強まっています。賃料相場については、割安感のある好条件のビルへの引き合いが依然として多いものの、一部の地区では募集賃料の下落傾向が弱まってきていることから、大幅な下落はなく、おおむね横ばいで推移するとの見方が多くなっています。2013年は中小規模の動きが主流を占めることが予想されますが、テナント企業の移転需要が堅調に見られ市場の改善が続くことを期待しています。(H.I)

平均空室率(月次) —●— 平均

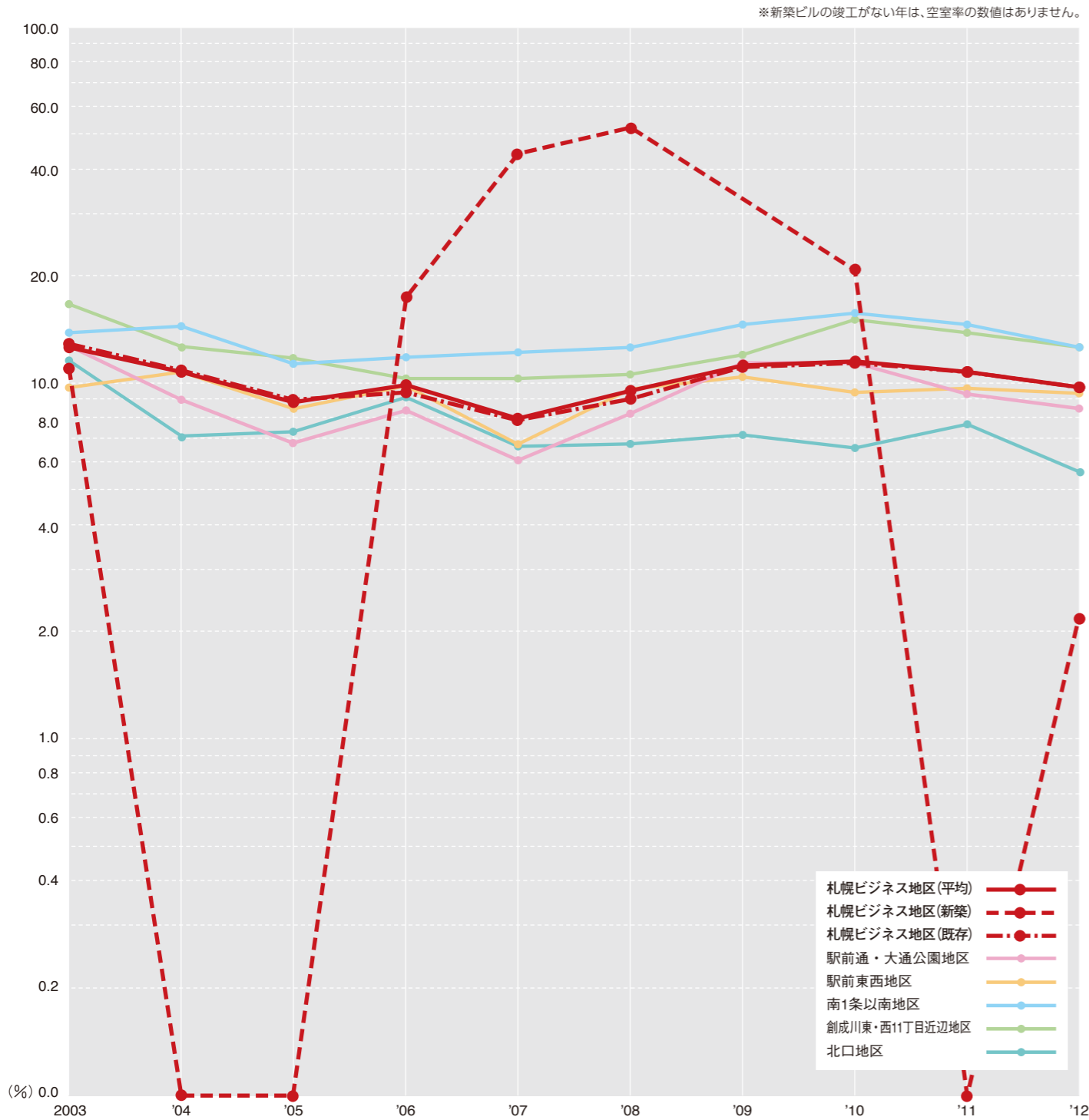


募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積



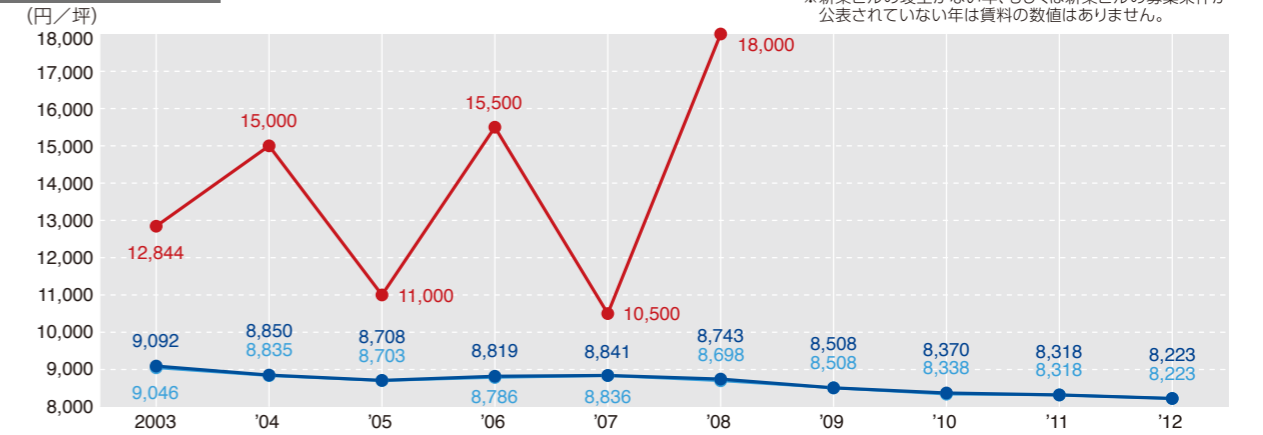
札幌ビジネス地区②

空室率

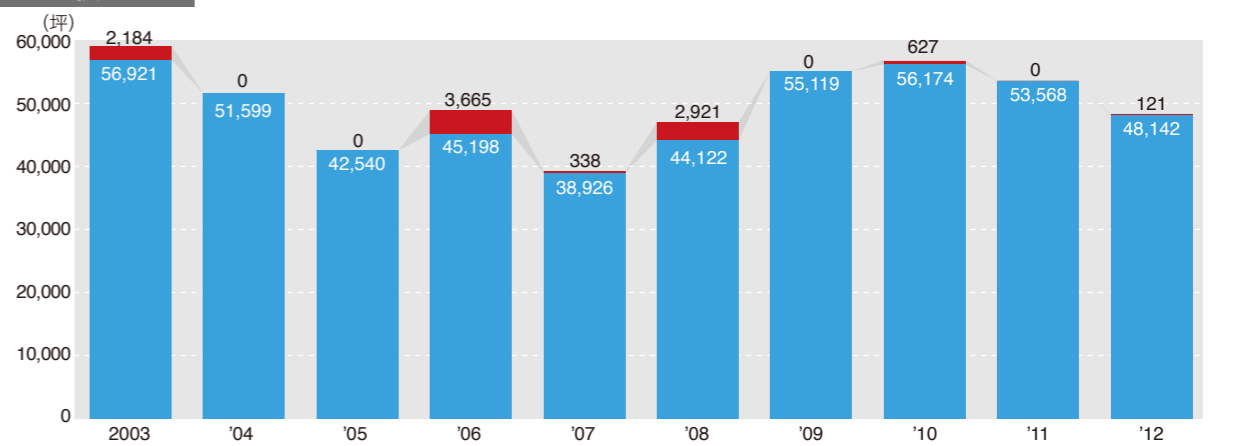


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	672,400	681,188	685,072	718,504	708,575	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595
貸室面積(坪)	471,165	476,824	479,619	500,821	494,366	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814
空室面積(坪)	59,105	51,599	42,540	48,863	39,264	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263
空室率/平均(%)	12.54	10.82	8.87	9.76	7.94	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62
空室率/新築(%)	10.92	0.00	0.00	17.29	44.53	52.72	—	20.50	0.00	2.18
空室率/既存(%)	12.62	10.98	8.93	9.42	7.89	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70
空室のあるビル比率(%)	80.49	74.26	69.04	66.99	72.13	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28

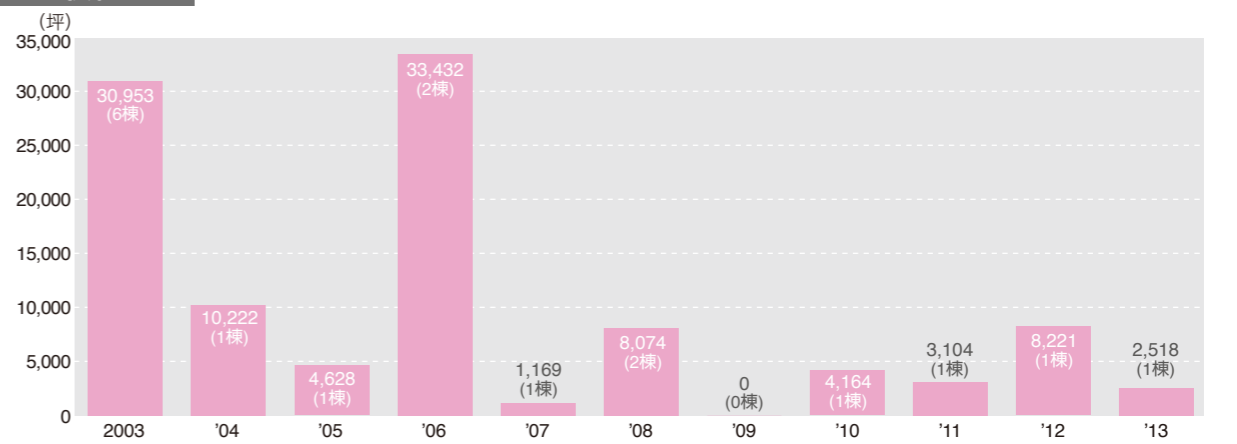
平均賃料



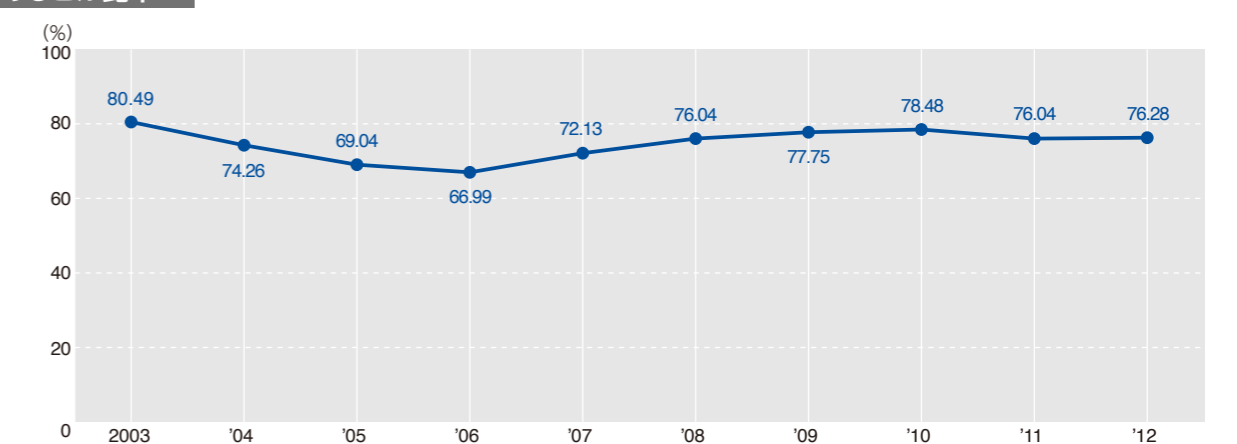
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

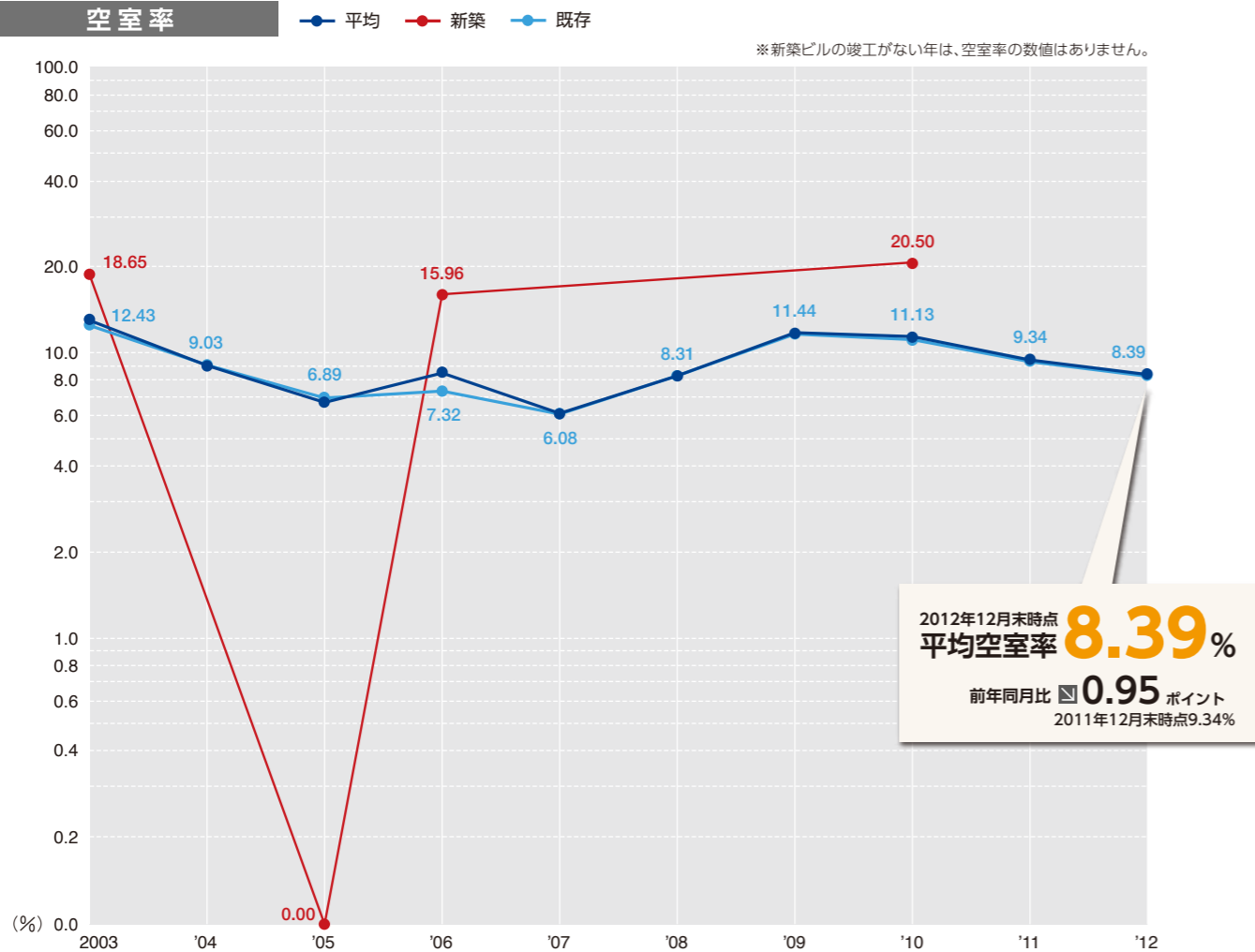


駅前通・大通公園地区

2012年の動向 および今後の状況

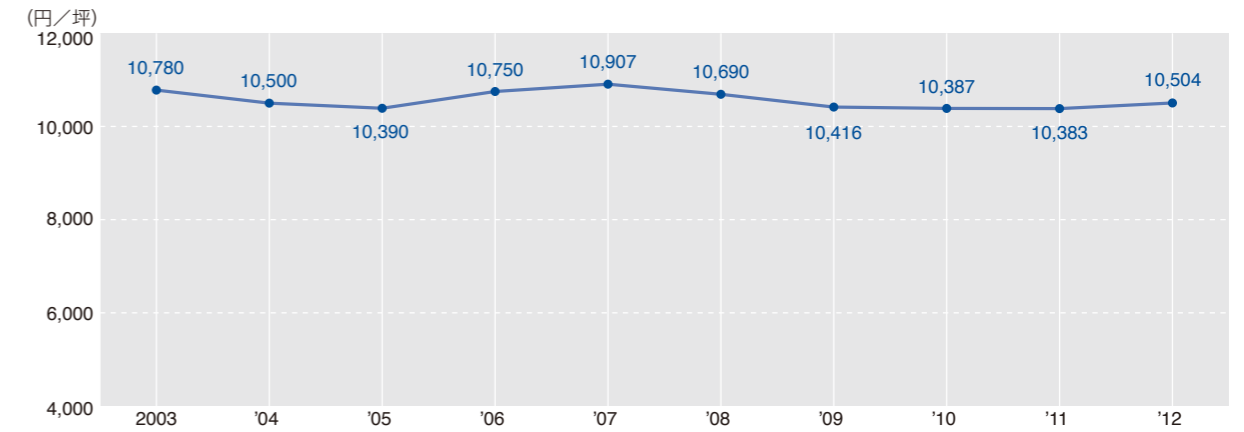
駅前通・大通公園地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.39%。前年同月比0.95ポイント低下しました。2012年の前半は他地区の新築ビルへの移転に伴う解約やコスト削減を目的とした館内縮小などの影響が見られ、同空室率は10%台前半で推移しました。7月以降は館内増床や拡張移転、IT関連企業やコールセンターの大型成約などで空室在庫の解消が進み、同空室率は2012年11月に3年11カ月ぶりに8%台となりました。12月末時点の平均賃料は10,504円。前年同月比1.17%（121円）上げました。入居が進んだビルや一部の大型ビルで募集賃料を見直す動きが見られたことが要因となりました。2013年の新規供給は、「札幌大通西4ビル（延床面積2,518坪）」が4月に竣工を予定しています。札幌ビジネス地区で唯一の供給予定となっているため、同ビルの募集動向が注目されています。大型空室が減少している中、オフィスコストを重視した中小規模の需要が主流となることが予想されるため、テナント企業の要望に柔軟に対応することが空室在庫の解消の決め手となりそうです。（K.K）

空室率

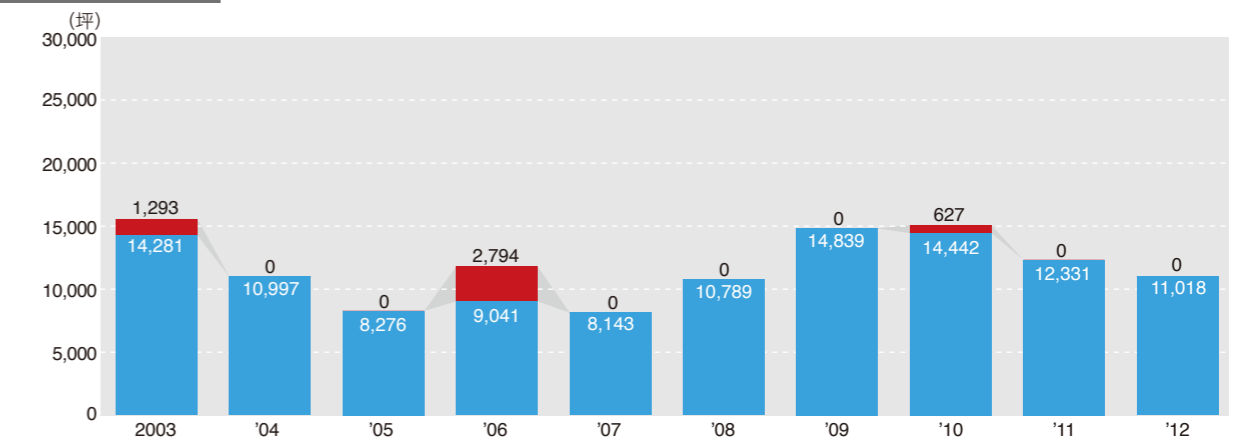


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	179,077	179,077	181,408	209,281	198,183	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607
貸室面積(坪)	121,789	121,789	123,539	141,046	133,832	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289
空室面積(坪)	15,574	10,997	8,276	11,835	8,143	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018
空室率/平均(%)	12.79	9.03	6.70	8.39	6.08	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39
空室のあるビル比率(%)	79.10	74.63	63.64	65.67	75.76	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15

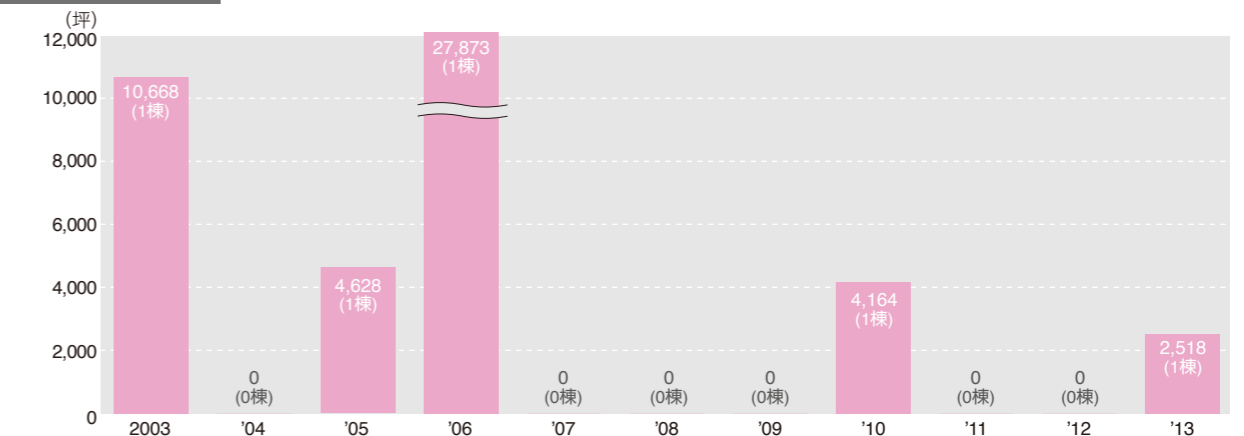
平均賃料



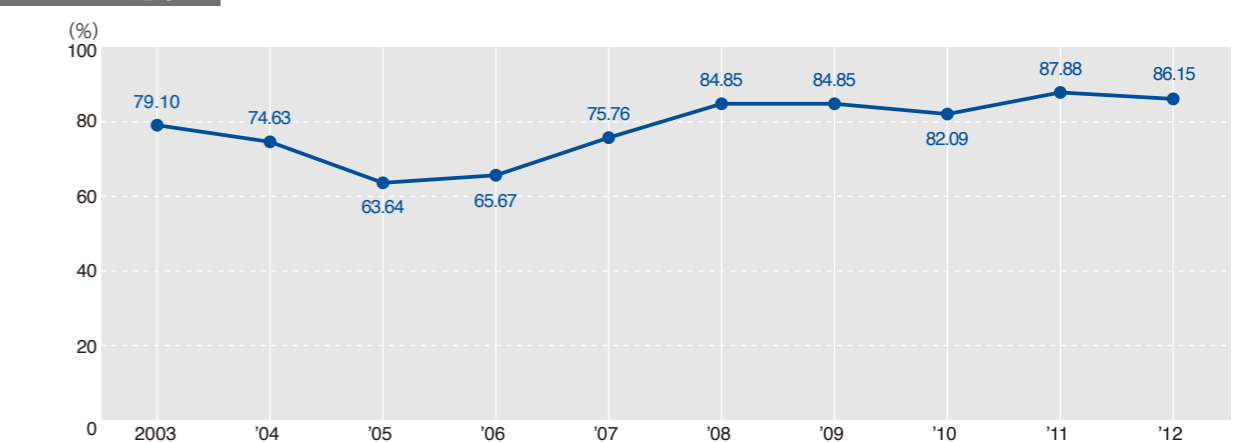
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

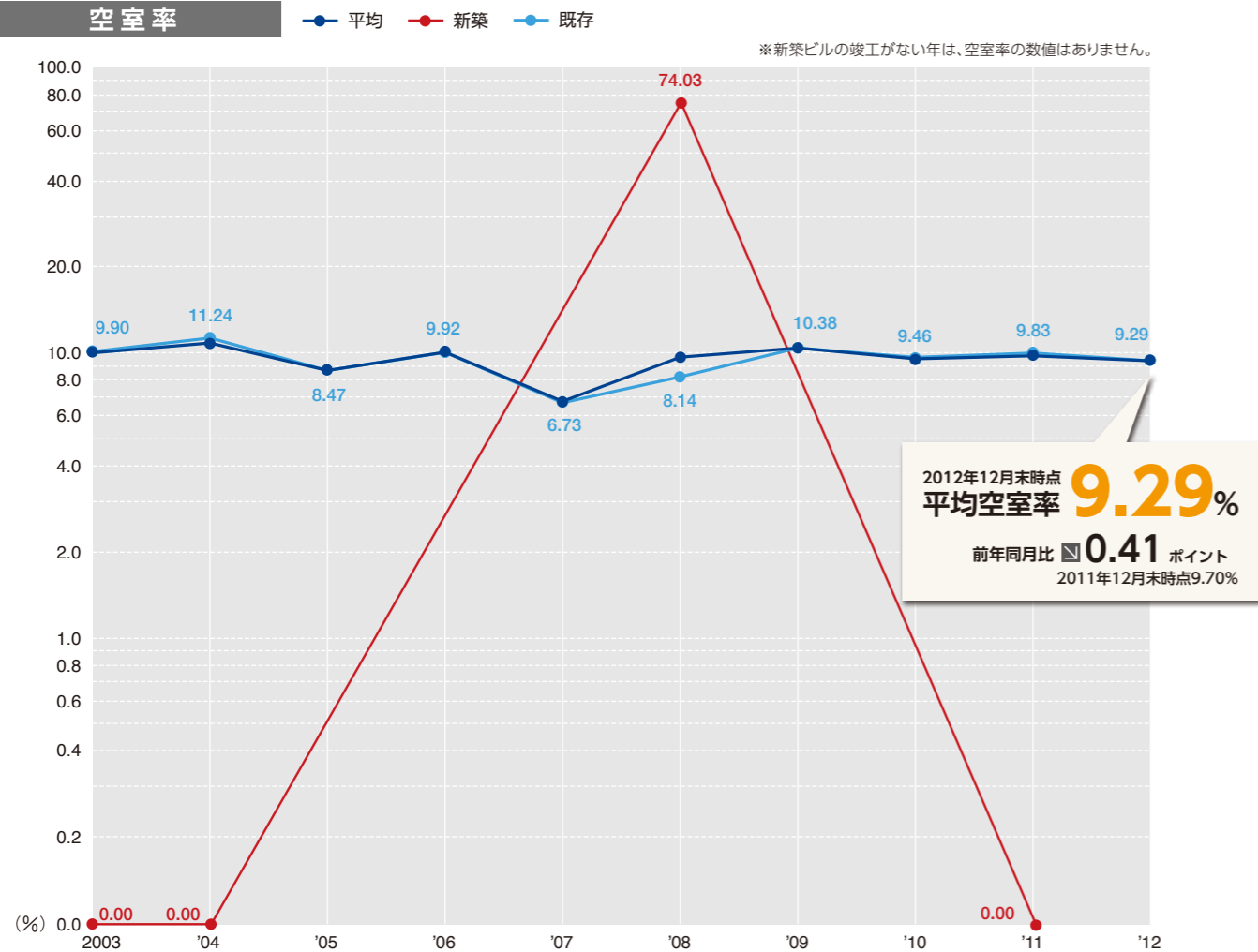


駅前東西地区

2012年の動向 および今後の状況

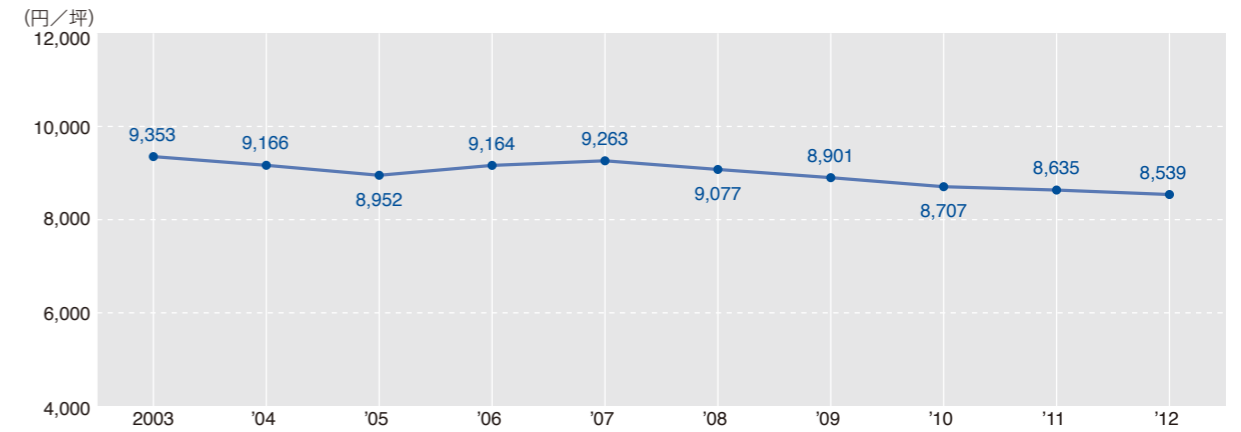
駅前東西地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.29%。前年同月比0.41ポイント低下しました。2月から4月は成約の動きが少ない中、オフィス縮小や撤退に伴う解約の影響が出たため、同空室率が10%を超えました。5月以降はコールセンターやソフトオフィスの需要が出始め、拡張移転や館内増床、郊外からの借り換え移転などの成約の動きが見られました。この好影響により同空室率は再び9%台へと改善しました。ただ、テナント企業の移転需要は一進一退の状況が続いたため、駅前東西地区でこの1年間に減少した空室面積は約6百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は8,539円。前年同月比1.11% (96円) 下げました。中小規模のビルではテナント誘致競争に厳しさを感じられることから、賃料相場は小幅な下落が続きました。ただ、値ごろ感のあるビルの空室在庫は徐々に解消されており、平均賃料はおおむね横ばいで推移すると思われます。2013年も新規供給の予定はないものの、当地区には大型需要に対応できるビルが他地区に比べて多くあることから、これらのビルへの引き合いが強まりそうです。オフィス需要が伸び、当地区の市場が改善されることを期待しています。(Y.H)

空室率

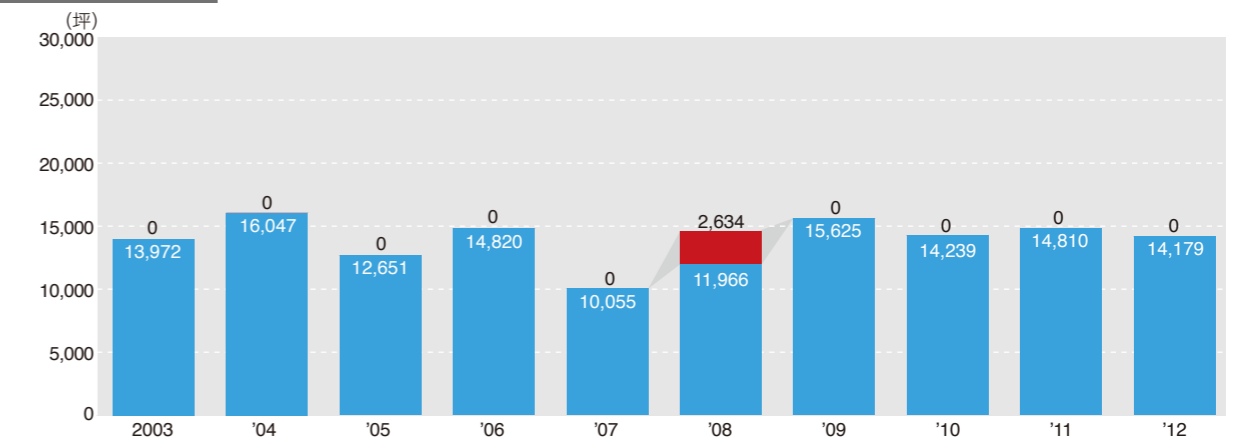


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	208,653	218,143	217,803	217,803	217,803	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863
貸室面積(坪)	143,364	149,563	149,375	149,375	149,375	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696
空室面積(坪)	13,972	16,047	12,651	14,820	10,055	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179
空室率/平均 (%)	9.75	10.73	8.47	9.92	6.73	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29
空室のあるビル比率 (%)	82.29	72.63	71.58	72.63	80.00	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79

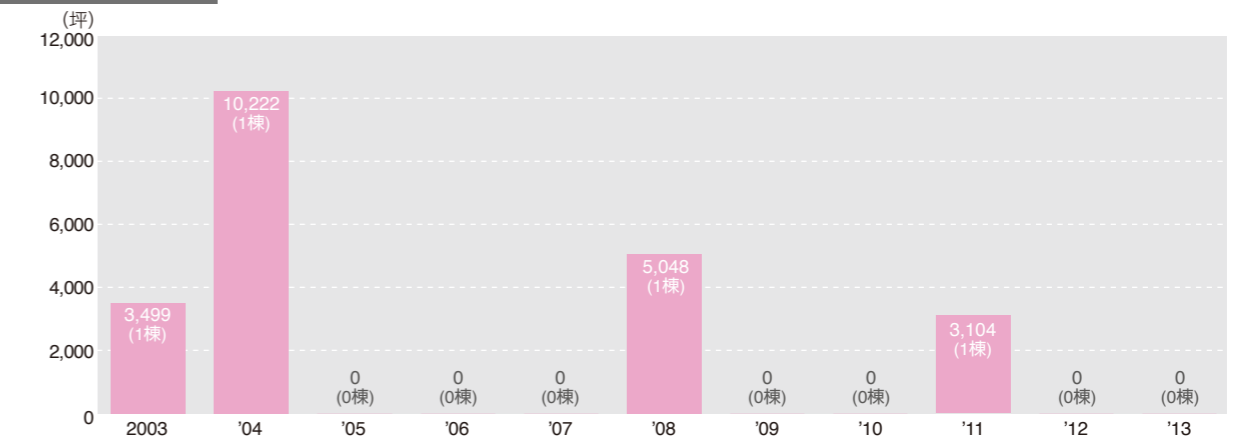
平均賃料



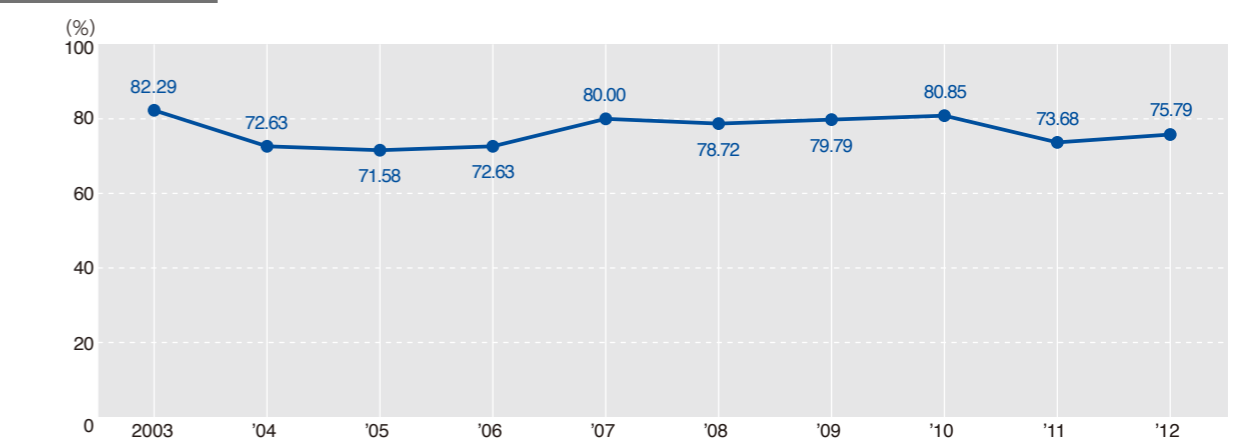
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

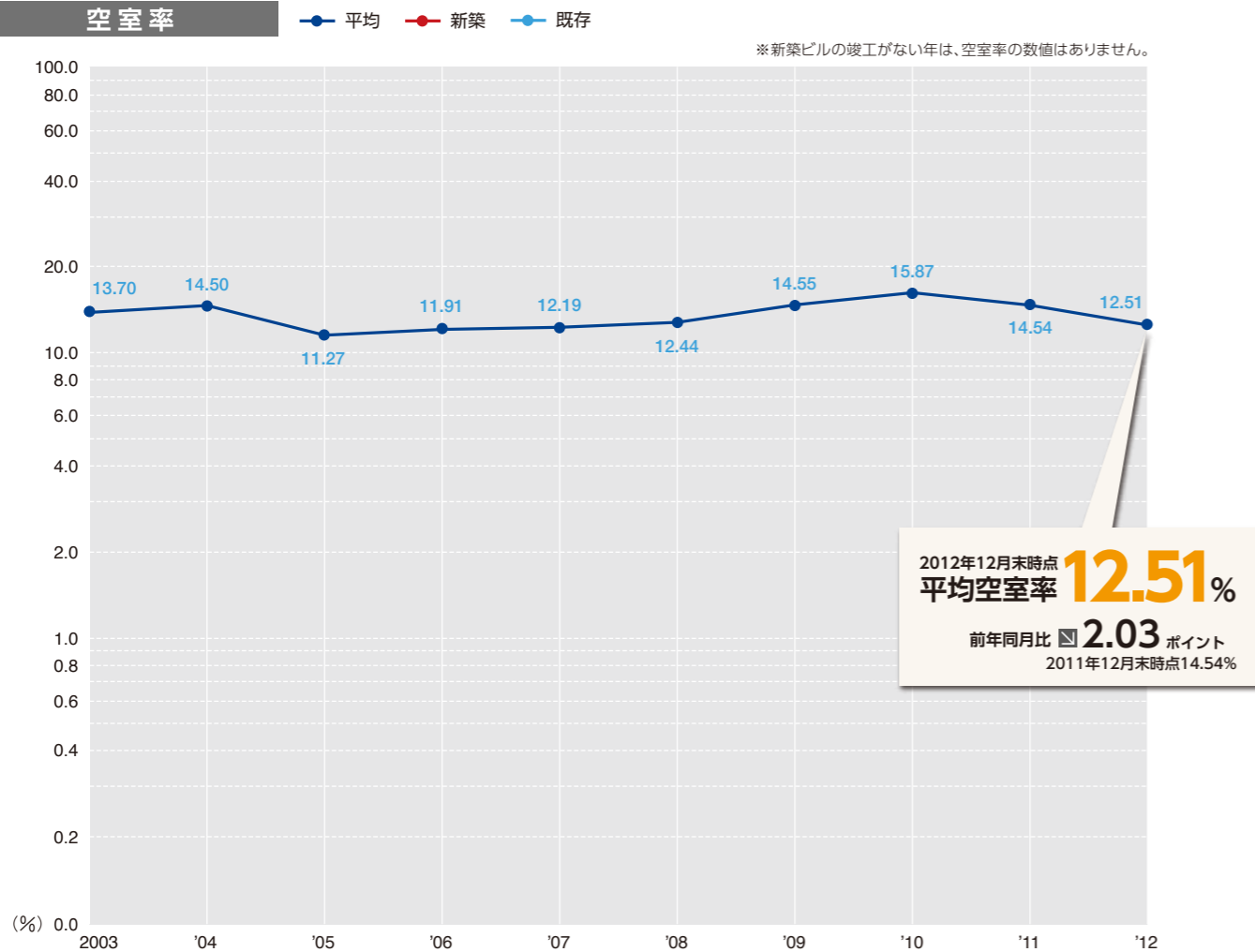


南1条以南地区

2012年の動向 および今後の状況

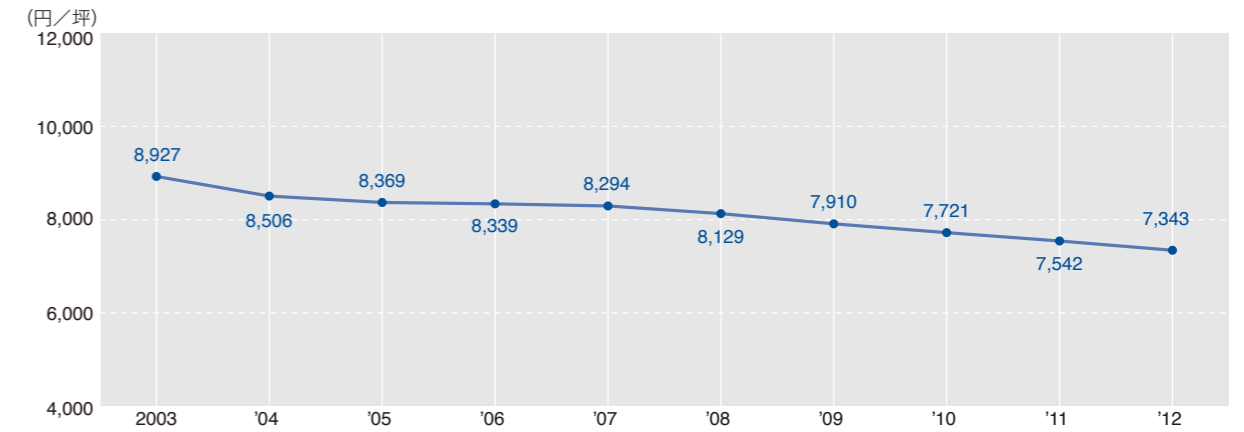
南1条以南地区の2012年12月末時点の平均空室率は12.51%。前年同月比2.03ポイント低下しました。同空室率は年間を通して低下傾向が続き、2012年11月に3年5カ月ぶりに12%台に改善しました。2012年の主な移転動向を見ると、店舗やソフトオフィスなどの商業系の需要が多く見られたほか、コールセンターやIT関連企業の大型成約の動きも見られました。新規供給がなかったことや、解約の影響が少なかったこともあり、南1条以南地区の空室面積はこの1年間で約1千5百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は7,343円。前年同月比2.64%(199円)と札幌ビジネス地区内で最も下げました。平均空室率が12%台で高止まりしていることや割安感のある好条件のビルへの引き合いが多いことから、賃料相場は弱含みで推移しました。当地区では2013年も新規供給の予定がありません。大型空室の募集も少ないことから、引き続き中小規模の移転の動きが主流となりそうです。テナント企業の動きも他地区に比べて少ないため、落ち着いた市況で推移するとの見方が多くなっています。(T.F)

空室率

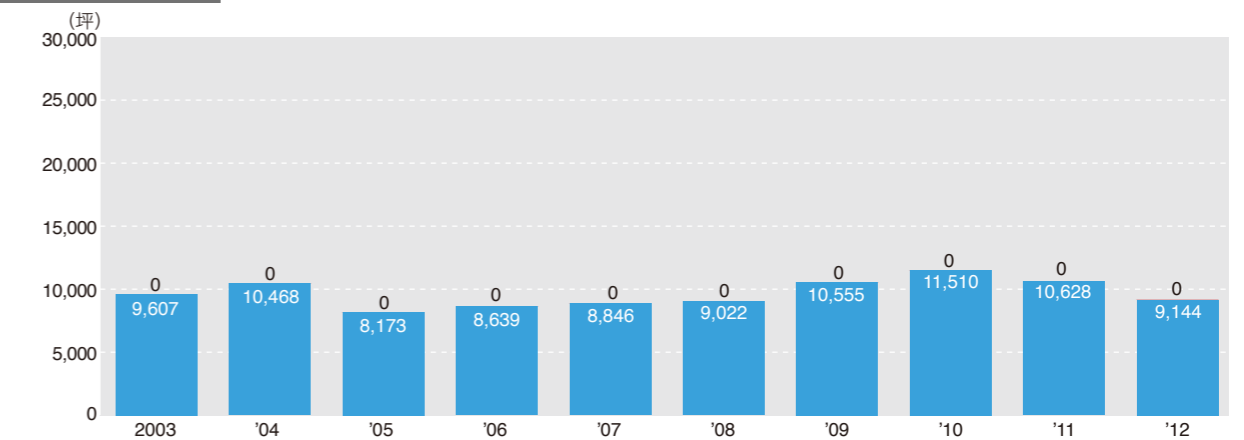


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	94,771	97,696	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952
貸室面積(坪)	70,131	72,210	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086
空室面積(坪)	9,607	10,468	8,173	8,639	8,846	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144
空室率/平均(%)	13.70	14.50	11.27	11.91	12.19	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51
空室のあるビル比率(%)	76.29	76.77	68.69	65.66	72.73	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72

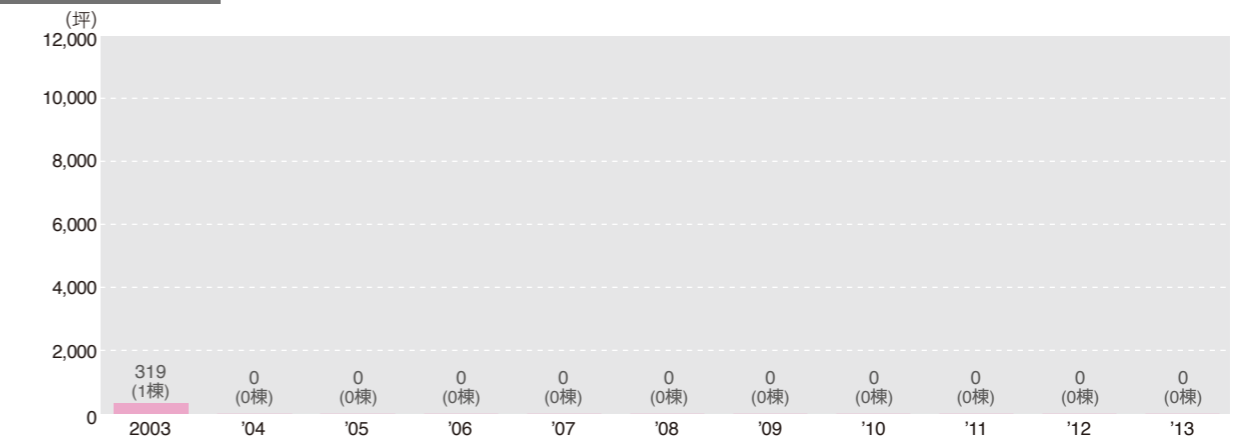
平均賃料



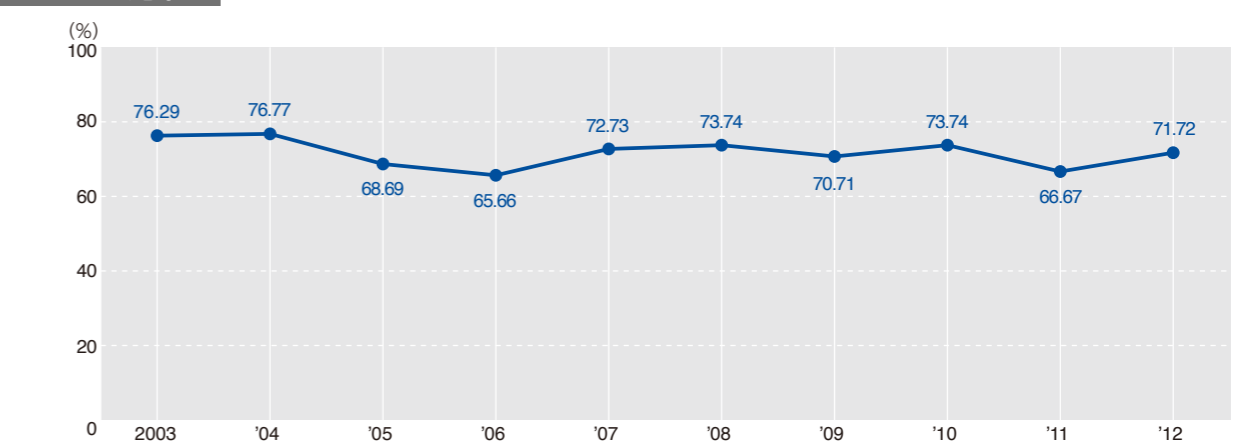
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

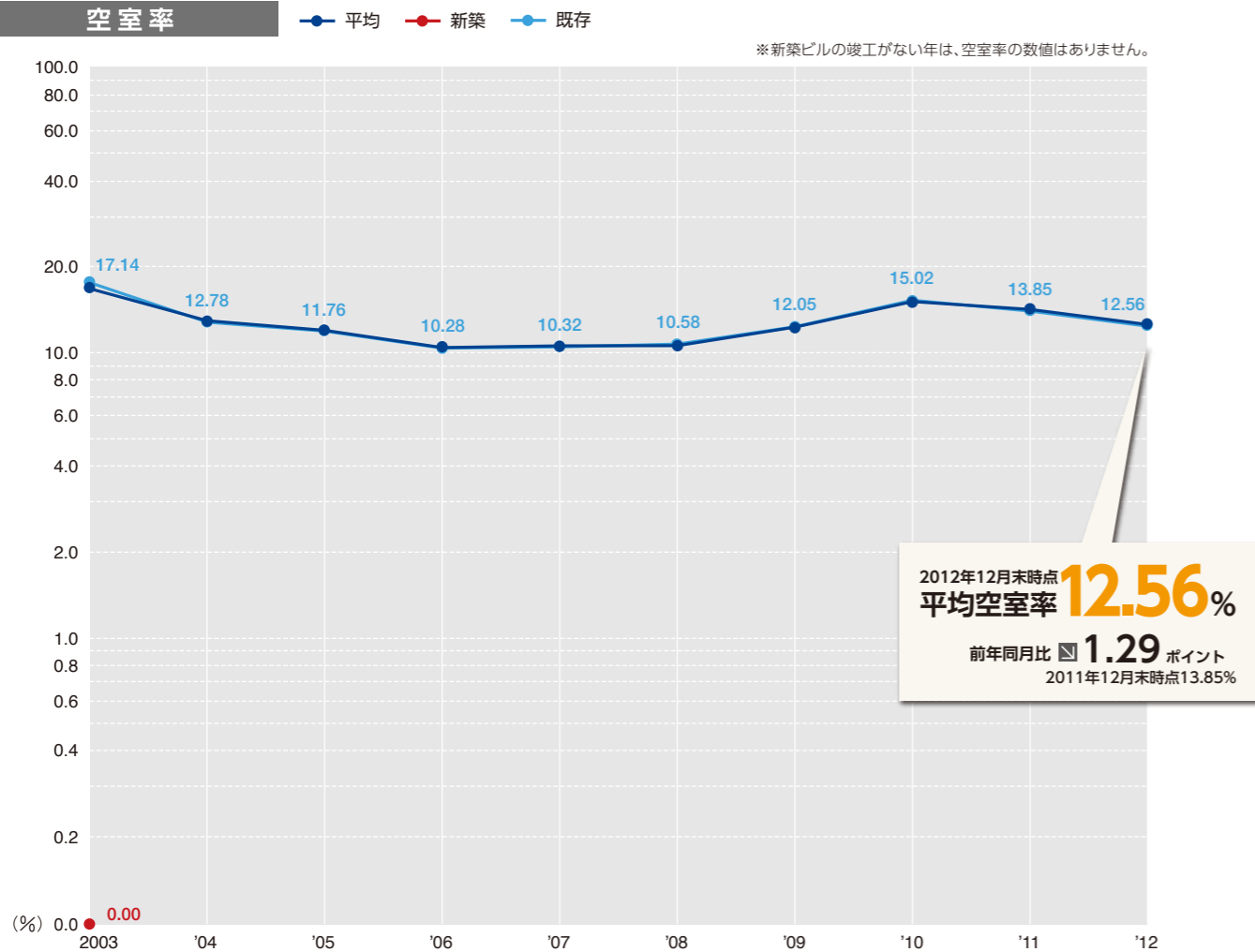


創成川東・西11丁目周辺地区

2012年の動向 および今後の状況

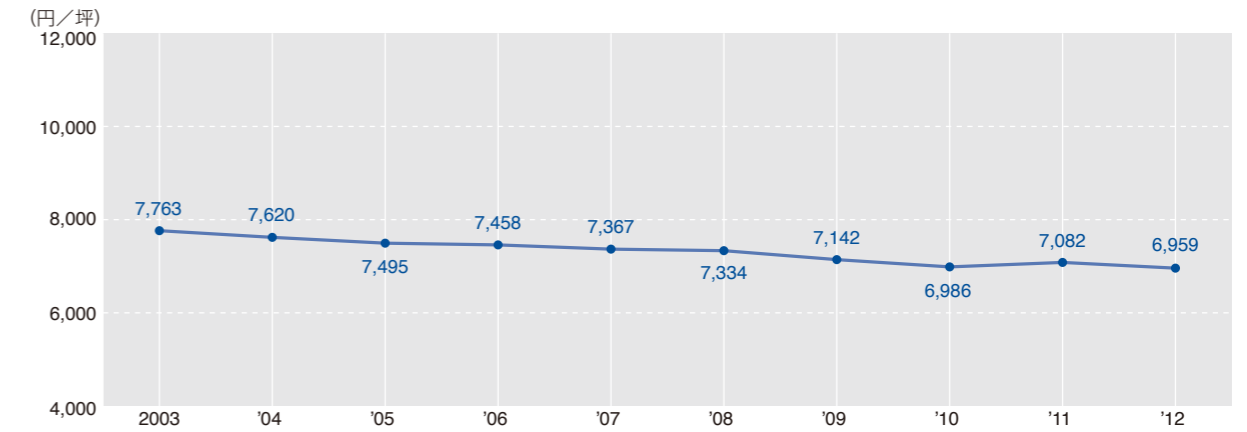
創成川東・西11丁目周辺地区の2012年12月末時点の平均空室率は12.56%。前年同月比1.29ポイント下げました。同空室率は2012年4月に12%台へと低下したものの、5月から9月にかけてオフィス縮小に伴う解約の影響が続いたことから、13%台で推移しました。ただ、10月以降には再び12%台へと低下しました。これは、解約の動きが弱まる中、IT系企業の館内増床や郊外からの借り換え移転のほか、新規需要などが見られたことが要因となりました。このため、空室在庫の解消が進み、創成川東・西11丁目周辺地区の空室面積はこの1年間で約1千1百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は6,959円。前年同月比1.74%(123円)下げました。テナント企業の移転需要が堅調に見られたことから、募集賃料の大幅な下落はなく、賃料相場はほぼ横ばいで推移しました。当地区では2013年も新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルやリニューアルを実施したビルなどに割安感が始まっているほか、大型需要に対応できる好条件のビルも見られることから、これらのビルに引き合いや成約の動きが進むことが期待されています。(T.J)

空室率

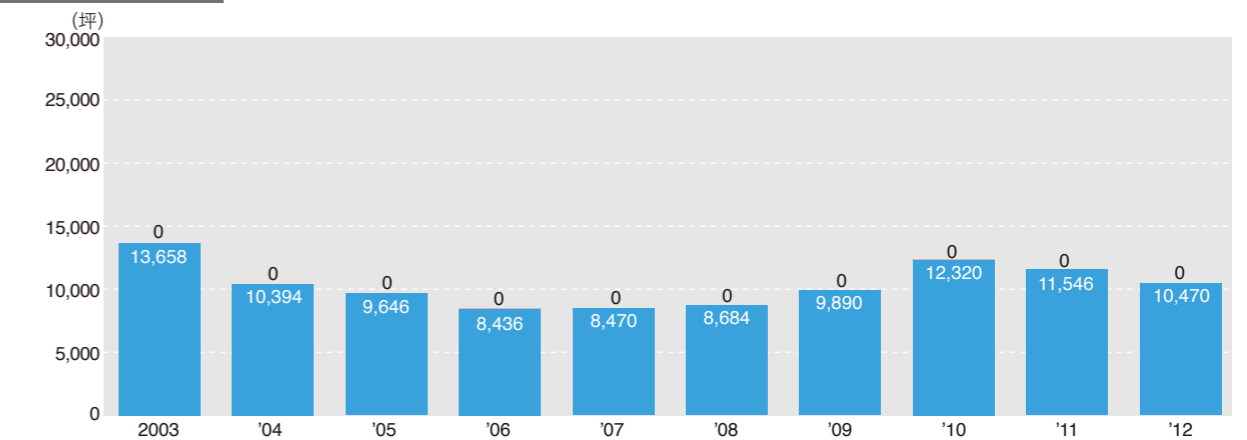


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	110,578	110,417	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274
貸室面積(坪)	81,452	81,323	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340
空室面積(坪)	13,658	10,394	9,646	8,436	8,470	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470
空室率/平均(%)	16.77	12.78	11.76	10.28	10.32	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56
空室のあるビル比率(%)	82.61	71.05	68.42	61.40	62.28	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93

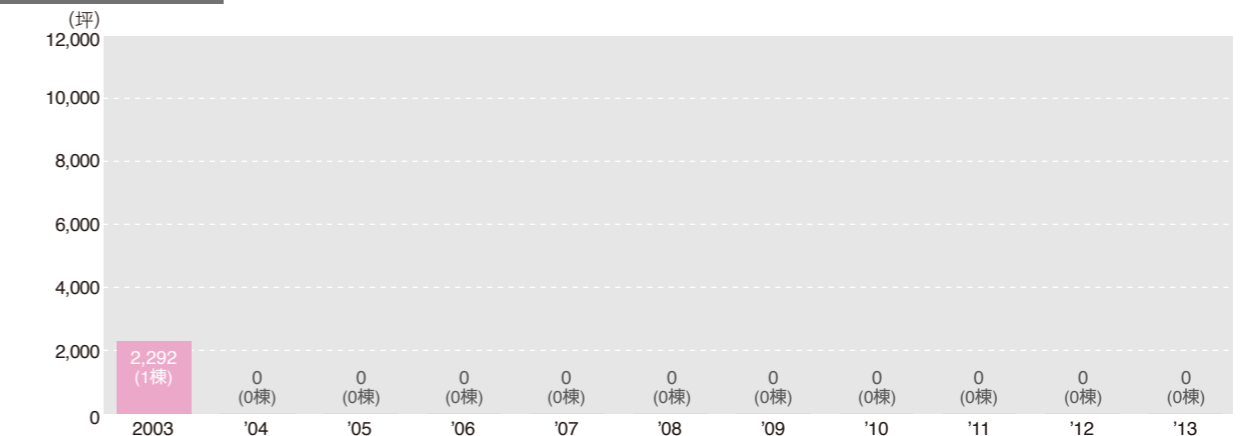
平均賃料



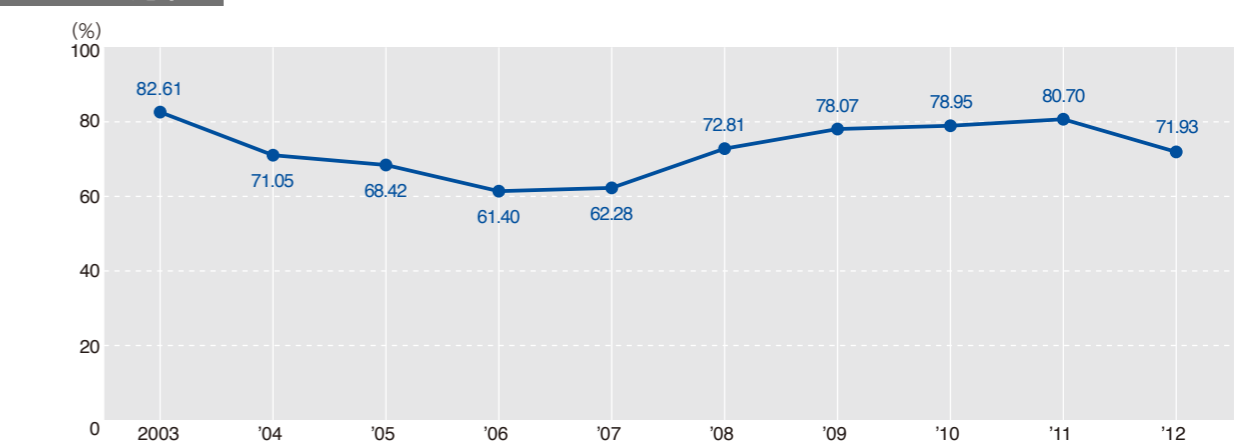
空室面積



新築ビルの供給量



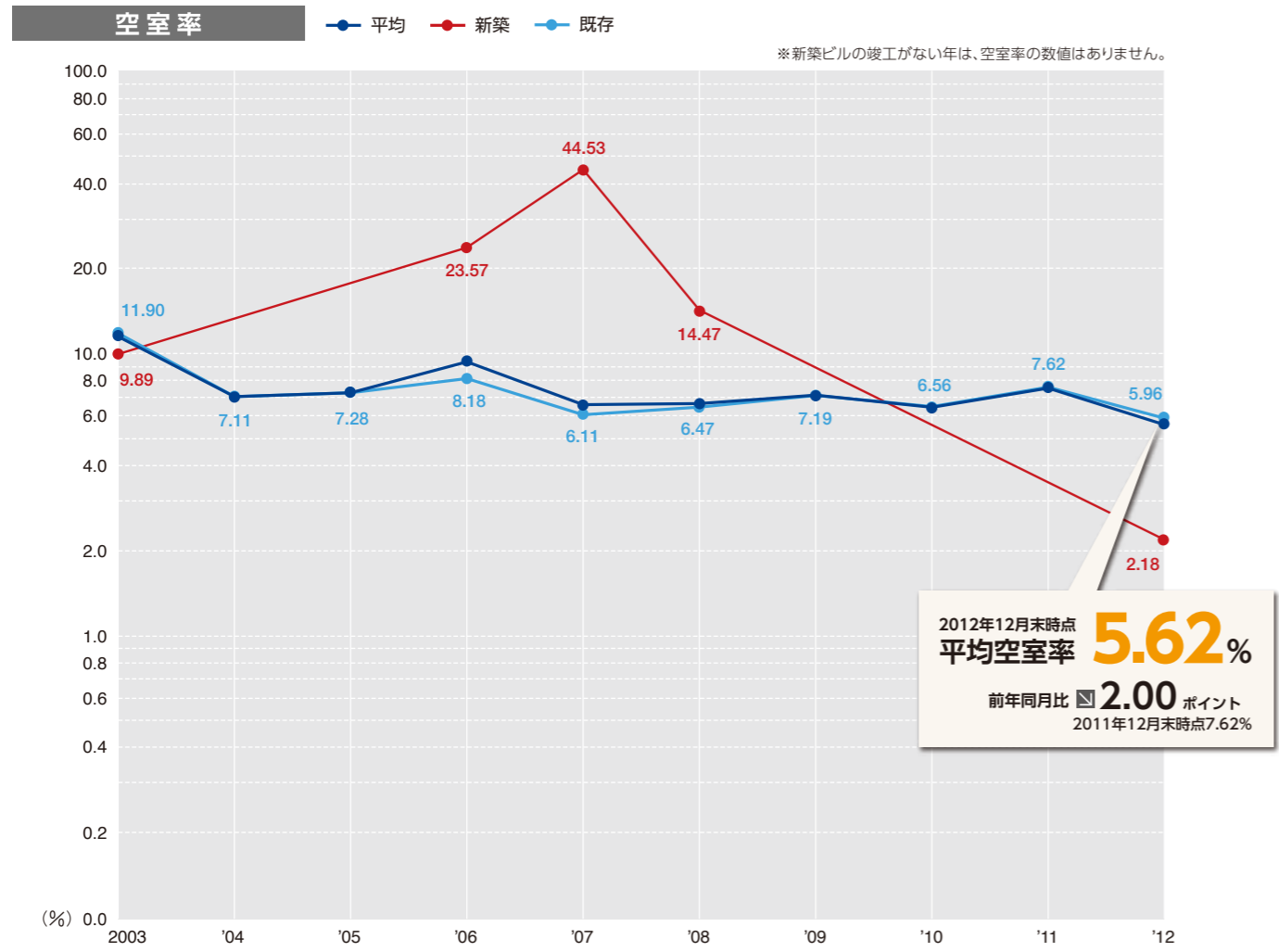
空室のあるビル比率



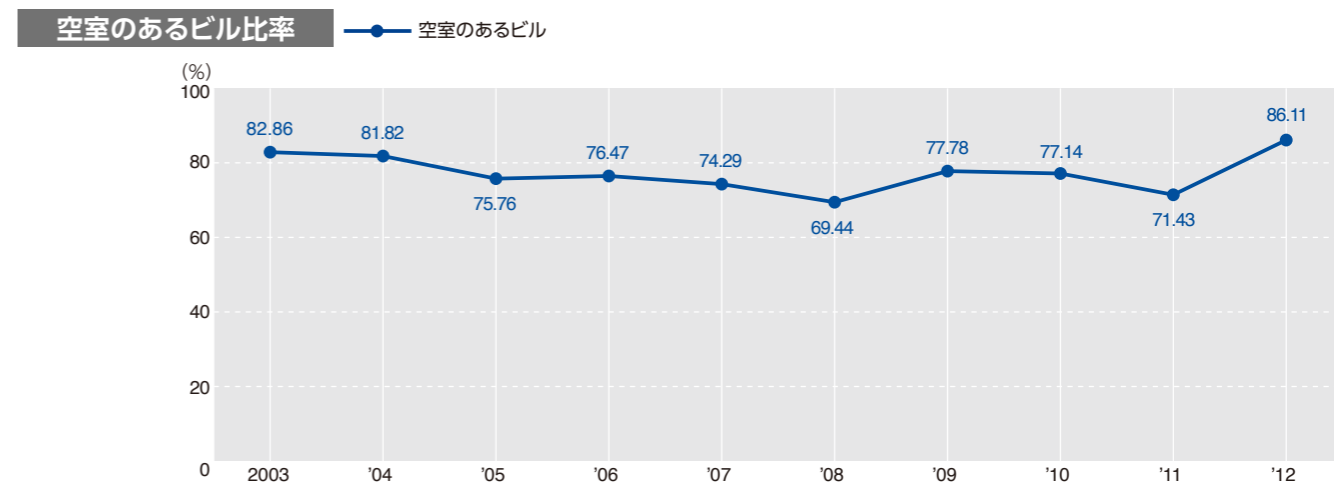
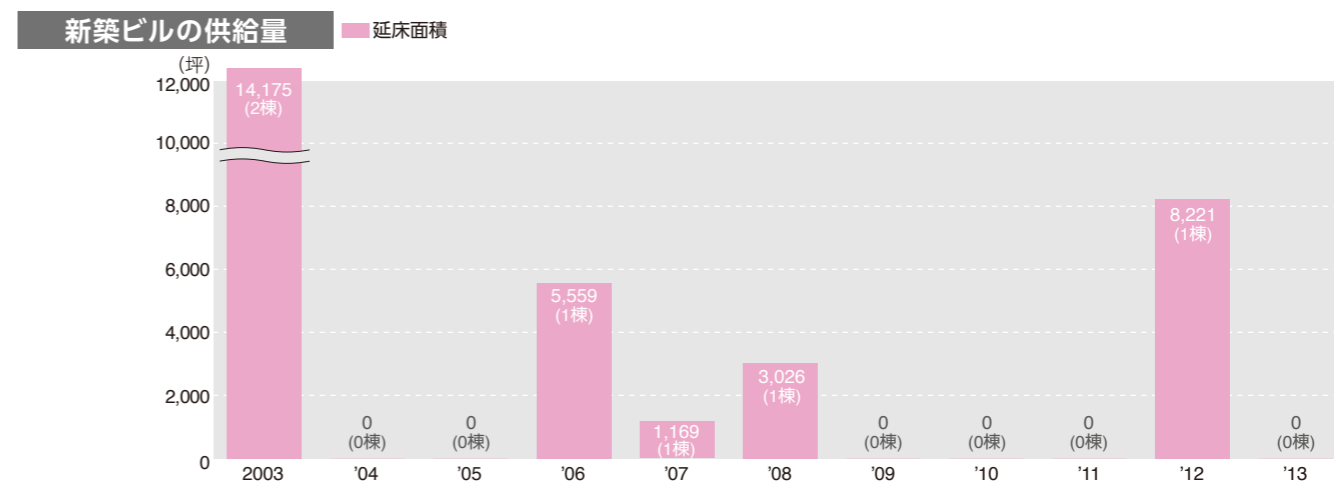
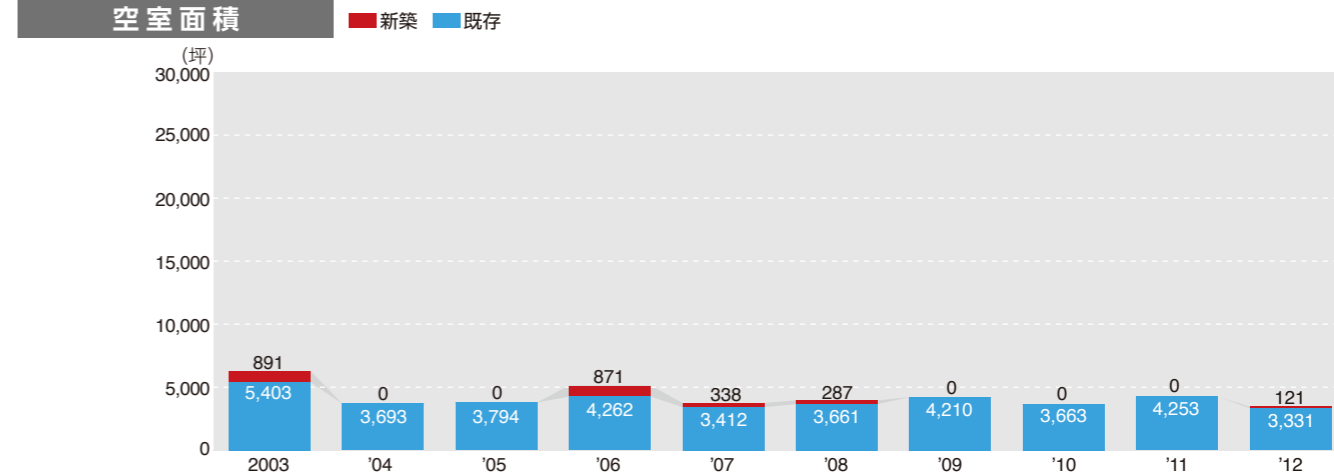
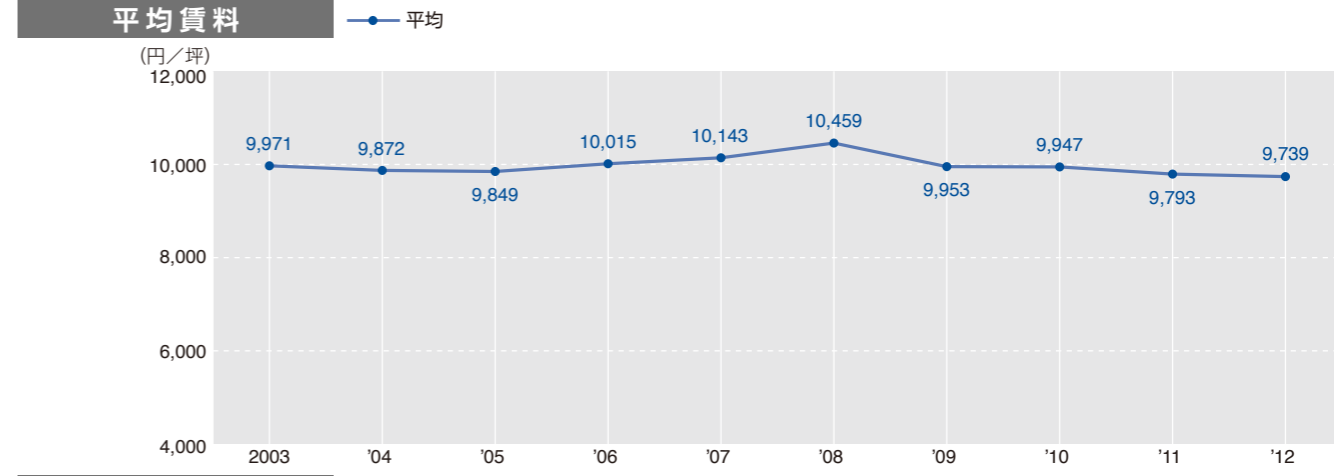
北口地区

2012年の動向 および今後の状況

北口地区の2012年12月末時点の平均空室率は5.62%。前年同月比2.00ポイント低下しました。同空室率は年次統計を始めた1995年以来の5%台へと改善しました。2012年は3月に札幌ビジネス地区で唯一の新規供給となった「札幌北ビル(延床面積約8千坪)」が竣工しました。同ビルは高稼働で竣工したため、オフィスビル市場への大きな影響は見られませんでした。当地区では、新築・既存ビルともにコールセンターやIT関連企業の拡張移転や分室開設、新規需要などの動きが見られました。オフィス縮小や新築ビルへの移転に伴う解約の動きは見られたものの、年間を通しては解約の影響が少なかったこともあり、当地区の空室面積はこの1年間に約8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,739円。前年同月比0.55%(54円)下げました。空室在庫の解消が進み、平均空室率の低下が続いたことから、賃料相場的大幅な下落はなく、おおむね横ばいで推移しました。2013年は当地区の新規供給の予定はありません。大型空室の減少に伴い、好条件のビルへの中小規模の需要が主流となってきそうです。ただ、賃料相場の上昇は見込まれず、引き続き横ばいで推移するとの見方が多くあります。(H.I)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	79,321	75,855	76,092	81,651	82,820	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899
貸室面積(坪)	54,429	51,939	52,115	55,810	56,569	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403
空室面積(坪)	6,294	3,693	3,794	5,133	3,750	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452
空室率/平均(%)	11.56	7.11	7.28	9.20	6.63	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62
空室のあるビル比率(%)	82.86	81.82	75.76	76.47	74.29	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11



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	オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大末建設	日本産業カウンセラー協会	松井建設
IHI	大塚商会	五洋建設	大成建設	日本GE	マッケ・ジャパン
アイエスエフネット	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	大成コーレック	日本司法支援センター	松村組
アイ・ティー・シーネットワーク	大林組	サイトサポート・インスティテュート	大同生命保険	日本新薬	松屋フーズ
アイヴィジット	大林不動産	ザイマックス	大日本印刷	日本生命保険	丸善
インフアーマシーズ	大原学園	ザイマックスアクシス	ダイビル	日本駐車場開発	丸紅
あおぞら銀行	岡村製作所	ザイマックスアクシス	太平洋セメント	日本通運	丸紅テレコム
アクサ生命保険	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大丸松坂屋百貨店	日本土地建物	丸紅不動産
アクサ損害保険	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	太陽生命保険	日本年金機構	マンパワーグループ
アグレックス	小田急不動産	サノフィ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	みずほ銀行
アサヒ飲料	オムロン	サンケイビル	大和ハウス工業	日本不動産研究所	みずほ証券
旭化成	オムロン パーソナル	サンケイリビング新聞社	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ信託銀行
旭化成建材	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	高木証券	日本郵政	三井住友海上火災保険
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	高島屋	日本旅行	三井住友銀行
アサヒビール	オリックス	サントリーホールディングス	竹中工務店	ネットワンシステムズ	三井住友建設
アサヒファシリティズ	オリックス・ファシリティーズ	サンリアルティー	TAC	ノイエス	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
朝日不動産管理	オリックス不動産	CKD	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友ファイナンス&リース
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	オリックス不動産投資顧問	JR九州	中央不動産	野村不動産	三井生命保険
あずさ監査法人	花王	JR東海	中外製薬	野村不動産アーバンネット	三井不動産
アストラセネカ	花王カスタマーマーケティング	JR西日本	中電不動産	野村リビングサポート	三井不動産ビルマネジメント
アディダスジャパン	花王ビジネスアシエ	JR東日本	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井不動産リアルティ
アデコ	科研製薬	JR東日本ビルディング	都築電気	ハイパー	三菱オートリース
アメリカンファミリー生命保険	カンオ計算機	JFEエンジニアリング	TIS	間組	三菱地所
荒井商店	鹿島建設	JFE商事	テイリヤマザキ	パスコ	三菱地所設計
安藤建設	カネボウ化粧品	JFEスチール	テーオーシー	長谷工ライブネット	三菱地所ハウスネット
イー・アクセス	兼松	JCB	電通フークス	パナナ	三菱地所プロパティマネジメント
ECC	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	テンプスタッフ	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
飯野海運	紙与産業	シテイバンク銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所レジデンス
イオンクレジットサービス	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	シブラルタ生命保険	東急建設	ハリマビシステム	三菱倉庫
イオンリテール	カルピス	清水建設	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱電機ビルテクノサービス
イチケン	関西工	ジャックス	東急不動産	阪急電鉄	三菱電機ライフサービス
出光興産	関西不動産	ジョーンズ ラング ラサール	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱東京UFJ銀行
伊藤忠アーバンコミュニティ	岸本エステート	新興サービス	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱マテリアル
伊藤忠紙パルプ	キッセイ薬品工業	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	三菱UFJ信託銀行
伊藤忠商事	キャンシシステムアンドサポート	新皇和不動産	東京海上日動ファシリティーズ	ピクチャーエンタテインメント	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠食品	キャンマークetingジャパン	新日鉄興和不動産	東京海上不動産投資顧問	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠テクノソリューションズ	キャリアリンク	シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京ガス都市開発	日立キャピタル	三菱UFJリース
伊藤忠都市開発	共栄火災海上保険	スターバックス コーヒー ジャパン	東京急行電鉄	日立金属	御幸ビルディング
イトーキ	共同施設	スヴェンソン	東京スター銀行	日立システムズ	室町クリエイト
イナバインターナショナル	京都きもの友禅	住动物産	東京建物	日立情報通信エンジニアリング	室町建物
井上特殊鋼	共立メンテナンス	住商ビルマネージメント	東京建物不動産販売	日立製作所	明治安田生命保険
インクグローウ	杏林製薬	住友商事	東芝	日立ソリューションズ	明治安田ビルマネジメント
ウチダエスコ	キリンビール	住友生命保険	東芝ITサービス	日立ソリューションズ	名鉄不動産
内田洋行	キリンビバレッジ	住友倉庫	東芝情報機器	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
エイジェック	近畿日本ツーリスト	住友不動産	東芝ファイナンス	日立プラントテクノロジー	メットライフアフラコ生命保険
エイチ・アイ・エス	銀泉	住友不動産販売	東宝不動産	日之出産業	メンバーズ
エイブル	近鉄エクスプレス	住友林業	東洋紡不動産	日之出水道機器	毛髪クリニックグループ21
永和不動産	熊谷組	駿河台学園	東和不動産	ヒューマンアカデミー	もしもしホットライン
ANAファシリティーズ	KUMON	セイコーエプソン	トーマツ	ヒューマンリソシア	森トラスト
エーザイ	クラシエ薬品	セイコーホールディングス	戸田建設	ビルネット	森ビル
江崎グリコ	グリーンイノベーションズホールディング	清和クリエイト	凸版印刷	ファイザー	安田ビル
SAPジャパン	クレディ・スイス証券	清和綜合建物	飛鳥建設	VSN	安田不動産
SMBCフレンド証券	クレディセゾン	積水化学工業	トヨタ自動車	フリリップスエレクトロニクスジャパン	安田不動産
NREG東芝不動産	クレフ	積水ハウス	トランスコスモス	フォーラムエンジニアリング	ヤマト運輸
NEC	くろがね工作所	積水メディカル	長岡不動産	福岡銀行	UR都市機構
NECネットエスアイ	グンゼ	セコム	永谷園	富国生命保険	UCC上島珈琲
NECファシリティーズ	京王電鉄	セブノイレブン・ジャパン	ナカノフドー建設	富士火災海上保険	郵政福祉
NECフィールドینگ	京王不動産	全日空	ナラサキ産業	富士ゼロックス	郵船不動産
NKSJひまわり生命保険	KDDI	ゼンリン	東和不動産	フジタ	ユニバーサルエンターテインメント
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	綜合警備保障	トーマツ	富士通	横浜銀行
NTTデータ	KDDIエボルバ	総合ビルマネジメント	戸田建設	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
NTT都市開発	京阪神ビルディング	総合ビルマネジメント	凸版印刷	富士通パーソナルズ	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発西日本BS	建設技術研究所	総合ビルマネジメント	飛鳥建設	物産不動産	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	公共建物	総合ビルマネジメント	トヨタ自動車	プラス	リグルート
NTT都市開発北海道BS	厚生労働省	総合ビルマネジメント	トランスコスモス	ブルデシヤル生命保険	リコー
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	総合ビルマネジメント	福岡銀行	平和不動産	リコーテクノシステムズ
NTT西日本	国際紙パルプ商事	総合ビルマネジメント	富国生命保険	ペネッセコーポレーション	リソナ銀行
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	総合ビルマネジメント	富士火災海上保険	ベルシステム24	リリカラ
NTT東日本	国土交通省	総合ビルマネジメント	富士ゼロックス	メイラン製薬	レインズインターナショナル
NTTファイナンス	コクヨ	総合ビルマネジメント	フジタ	前澤工業	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	総合ビルマネジメント	富士通	前田建設工業	レンドリース・ジャパン
MID都市開発	互光建物管理	総合ビルマネジメント	富士通エフ・アイ・ピー	前田不動産	ローソン
エン・ジャパン	コスモスイニシア	総合ビルマネジメント	富士通	マスマチュアル生命保険	ワキタ
王子不動産	コスモ石油	総合ビルマネジメント	富士通		

(2012年12月時点)

当社の沿革

■会社概要

商号	三鬼商事株式会社
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
社員数	190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

ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスレポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>

宅地建物取引業者免許証番号	国土交通大臣(13)第629号
---------------	-----------------

所属団体	(社)全日本不動産協会会員 <p>(社)不動産保証協会会員</p> <p>(社)ニューオフィス推進協議会会員</p> <p>日本貸しビル流通協会会員</p>
------	--

■全国ネットワーク

本社・支店所在地			
本社	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3272-1411(代)	
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12		

支店			
京橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3275-1611	
新橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9	TEL(03)3580-0171	
神田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28	TEL(03)3253-4061	
新宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	TEL(03)3348-2741	
札幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2	TEL(011)231-5481	
仙台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1	TEL(022)262-3251	
横浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8	TEL(045)662-5221	
名古屋	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1	TEL(052)586-2691	
大阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8	TEL(06)6252-8821	
福岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20	TEL(092)471-0861	

<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>0120-38-8107</p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</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。

全国の最新状況

データの読み方

新築竣工予定ビルMAP

横浜シブナス

地区

駅前通、大湊公園地区

駅前東西地区

南条以南地区

西丁自治体地区

創成山東

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>