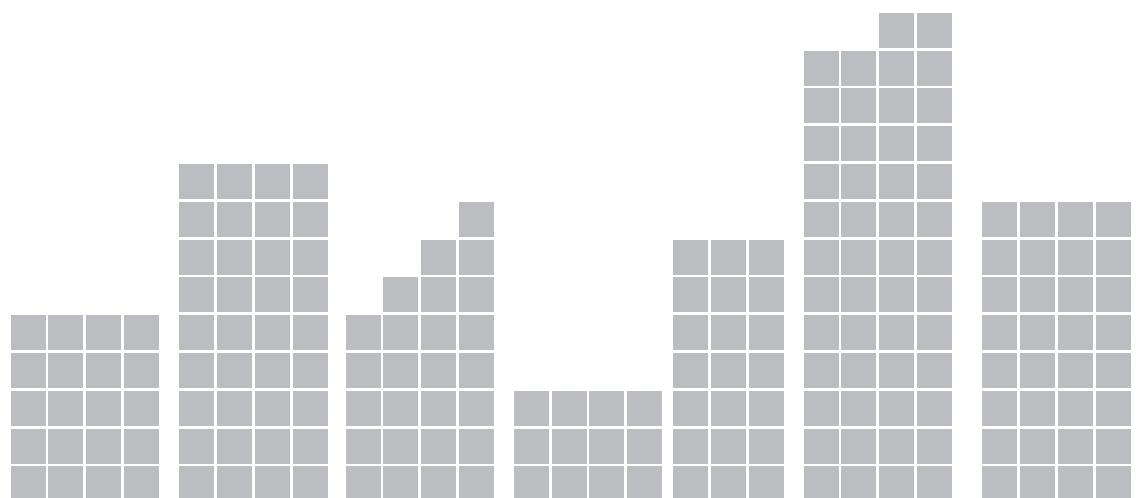


MIKI

オフィスレポート 札幌2016

OFFICE REPORT

SAPPORO 2016



ごあいさつ

2015年のオフィスビル市場は、企業のオフィス需要が堅調に推移したことを受け、全国主要都市のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。空室率の低下に伴い、貸室の品薄感が強まってきましたが、賃料相場は小幅な上昇傾向で推移しました。2016年は新規供給の予定がない都市や、供給量が極めて少ない都市がある一方、東京ビジネス地区では新築ビルが大量供給される年になります。今後の景気動向に着目しつつも、テナント企業の前向きなオフィス需要がさらに増えることを期待しています。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利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。

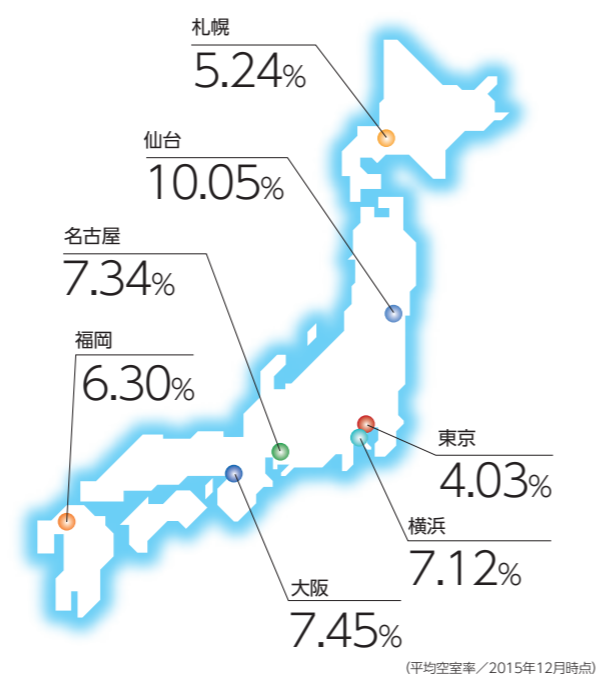
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2016 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
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
主な取引先／会社概要	25

全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2015年の全国主要都市のオフィスビル市場では、テナント企業のオフィス需要が旺盛だったため、全国のビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では大型解約が前年以上に少なかったこともあり、同空室率が4%台に低下しました。新規供給や自社ビルの竣工などに伴う大型解約の影響が見られた大阪や名古屋では、同空室率の低下が小幅に止まったため前年と変わらず7%台となりました。新築・既存ビルともに成約の進んだ札幌は5%台、福岡は6%台に低下しました。新規供給がなく、大型テナントの移転の動きが弱まった仙台や横浜では、中小規模の成約が中心となり、仙台は10%台に、横浜は7%台に低下しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区でも、平均空室率の低下に伴って賃料相場の下げ止まり感が強まったため、わずかに上昇する動きも見られました。全国的に新築や築年数の浅い好条件のビルの空室が減少している一方、一部のビルでは引き続き募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な上昇傾向が続きます。弊社では、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4%台に低下

東京ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は4.03%。前年同月比1.44ポイント下げました。2015年は館内増床や企業の合併、事業所の統合に伴う成約のほか、中小規模の拡張移転の動きも見られたことから、7月には平均空室率が2009年1月以来の4%台に低下しました。旺盛なオフィス需要により、成約の動きが進む中、大型解約が前年以上に少なかったことや新規供給量が前年とほぼ同水準になったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約10万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は17,692円。前年同月比4.36% (739円) 上げました。新築ビルや築年数の浅い大型空室の募集状況がおおむね好調に推移していた一方、一部のビルでは募集賃料を抑える動きが見られたため、小幅な上昇が続きました。2016年の新規供給量は延床面積合計約36万坪、30棟の竣工が予定されています。既に満室稼働が予定されているビルや成約が進んでいるビルもあることから、2012年に次ぐ大型供給となる2016年の新築ビルの募集動向が注目されます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大型解約の影響が解消され、平均空室率は7%台に改善

大阪ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.45%。前年同月比0.47ポイント下げました。2015年は自社ビルへの移転や新規供給に伴う大型解約の動きが続く、4月に平均空室率が8%台後半に上昇したものの、統合などの大型成約や拡張移転、館内増床などの成約の動きが見られたことから、平均空室率が7%台半ばに改善しました。2015年に竣工した新築ビルに募集面積を残していることや、大型解約の影響などがあったため、大阪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7千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,114円。前年同月比0.08% (9円) 下げました。平均空室率の改善に伴い、賃料相場の下げ止まり感は徐々に強まっているものの、年間を通しては小幅な変動が続きました。大阪ビジネス地区では2016年の新規供給がありません。築年数の浅い大型空室に品薄感があるため、テナント企業の移転需要の縮小が懸念されています。ただ、中小規模の拡張移転や館内増床の動きが堅調に推移しているため、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(D.O)

名古屋 ビジネス地区

大型供給の影響あるも、平均空室率は前年同月比で低下

名古屋ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.34%。前年同月比0.19ポイント下げました。2015年は大型供給となりましたが、大規模ビル2棟はいずれも高稼働で竣工しました。既存ビルではこれらの新規供給に伴う大型解約の影響が大きかったものの、中小規模の館内増床の動きが続いたことや、統合に伴う拡張移転、郊外や自社ビルからの借り換え移転などが多く見られたことから、平均空室率が前年同月比で低下しました。12月時点の平均賃料は10,794円。前年同月比0.48% (52円) 上げました。2014年に比べて下げ幅が縮小し、小幅に上昇する動きが見られました。2016年の新規供給量は延床面積約1万5千坪 (2棟) となり、いずれも自社使用などで既に満室や高稼働での竣工が予定されています。2016年もテナント企業のオフィス需要が続く、市場の改善が進むことを期待しています。(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5%台に改善

札幌ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は5.24%。前年同月比2.54ポイント下げました。2015年の前半はコールセンターの大型成約の動きが続き、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。後半にはIT系企業などの拡張移転のほか、統合に伴う移転や中小規模の新規需要が見られたため、同空室率が5%台で推移しました。新築ビル1棟が満室稼働となったことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪と大幅に減少しました。12月時点の平均賃料は8,155円。前年同月比0.42% (34円) 下げました。一部のビルでテナント誘致にあたって募集賃料を抑える動きがあるため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2016年の新規供給量は延床面積約5百坪、1棟が竣工を予定しています。同ビルの規模は小さいものの、オフィス需要の多い駅前通・大通公園地区に立地しているため、募集状況は順調に推移しそうです。大型空室が少ないため、札幌ビジネス地区のオフィスビル市場は緩やかな改善が続きます。(H.I)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は11%台から10%台に低下

仙台ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は10.05%。前年同月比1.01ポイント下げました。2015年はオフィス以外の需要 (モデルルームや店舗など) が多く見られたほか、郊外や自社ビルからの借り換え移転や館内増床、拡張移転、小規模の新規需要などが続いたため、平均空室率が11%台から10%台に低下しました。年間を通して大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の需要が堅調に推移したことから、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千9百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,013円。前年同月比0.99% (90円) 下げました。オフィスビル市場は緩やかな改善傾向が見られましたが、平均空室率は依然として高止まりしているため、賃料相場は弱含みで推移しました。仙台ビジネス地区では2016年も新規供給の予定がありません。オフィス需要は中小規模ながらも、館内増床や拡張移転などテナント企業の前向きな移転の動きが見られるため、平均空室率は緩やかな改善が続きます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

大型テナントの動き減少するも、平均空室率は7%台に改善

横浜ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は7.12%。前年同月比1.26ポイント下げました。2015年は年間を通して成約・解約ともにテナント企業の移転に伴う大型の動きが少なく、館内増床や分室の開設を含めた中小規模の拡張傾向の成約の動きが中心となりました。また、テナントの成約以外の事由における募集面積の減少も多く見られたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,565円。前年同月比1.37% (143円) 上げました。横浜駅地区や新横浜地区、みなとみらい21地区では賃料相場が上昇傾向で推移したことから、ビジネス地区全体の平均賃料も小幅な上昇が続きました。当地区では2016年も新規供給の予定がありません。みなとみらい21地区では築年数の浅いビルや大型需要に対応できる空室があるため、これらのビルに成約が進むことを期待しています。(T.H)

福岡 ビジネス地区

中小規模の活発なオフィス需要が続く、平均空室率が6%台に低下

福岡ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は6.30%。前年同月比1.40ポイント下げました。2015年は館内増床の動きが多く見られました。また、新規進出や分室の開設、自社ビルや郊外からの移転なども続いたため、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。2015年の新規供給は1棟のみで、2月に「長府博多ビジネスセンター (延床面積約3,125坪)」が高稼働で竣工しました。募集状況が順調に推移し、9月に満室稼働となりました。既存ビルでは中小規模のテナントの動きが多くなっていったものの、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,217円。前年同月比0.11% (10円) 上昇しました。平均空室率の低下が続いたものの、賃料相場には大きな変化が見られませんでした。2016年の新規供給量は延床面積約1万4千坪、2棟が竣工を予定しています。大規模ビル1棟は高稼働での竣工が見込まれています。大型空室が極めて少ない中、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。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

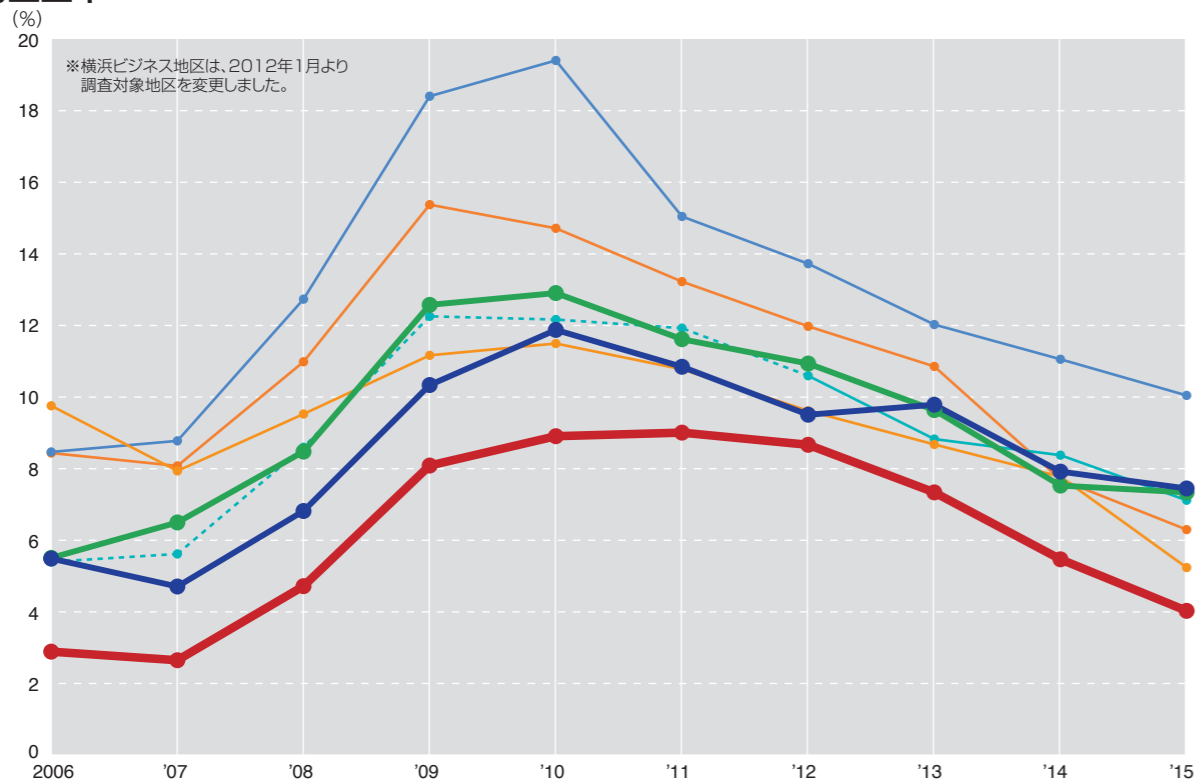
調査対象について

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。

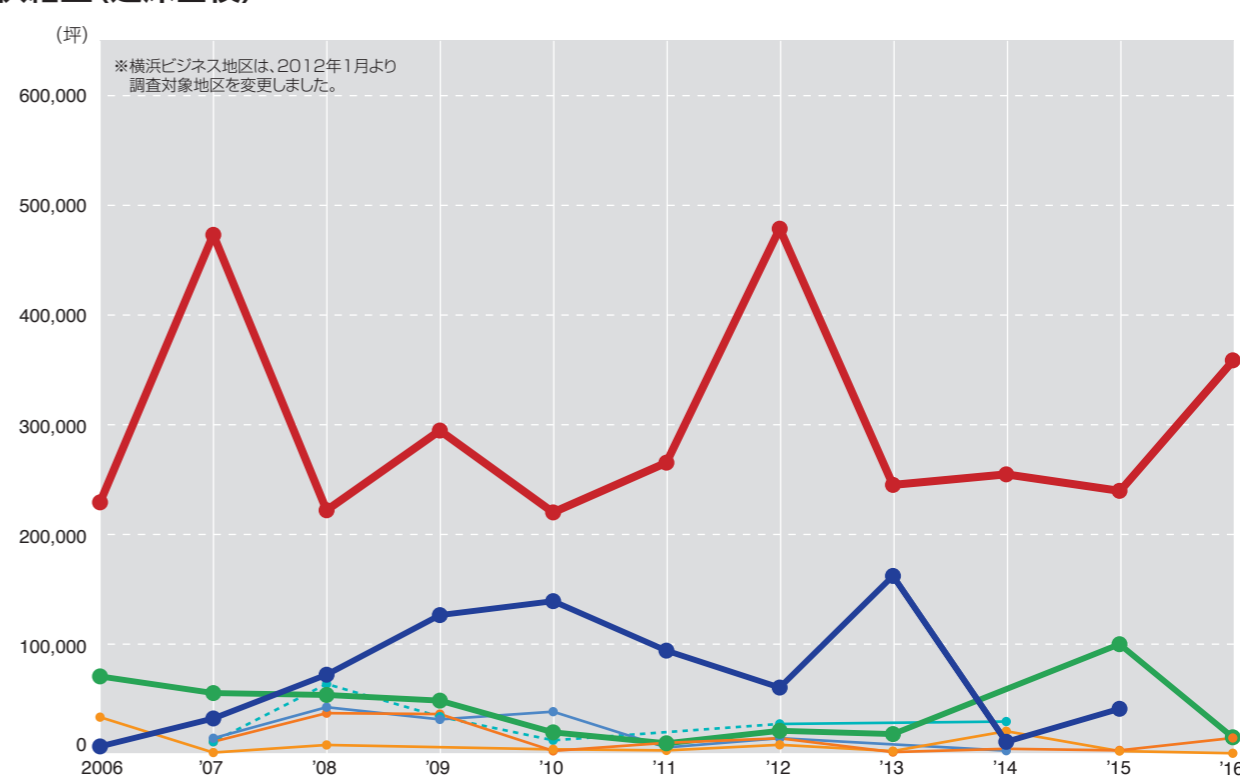
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2015年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,596棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／835棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／402棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／353棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／430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／587棟

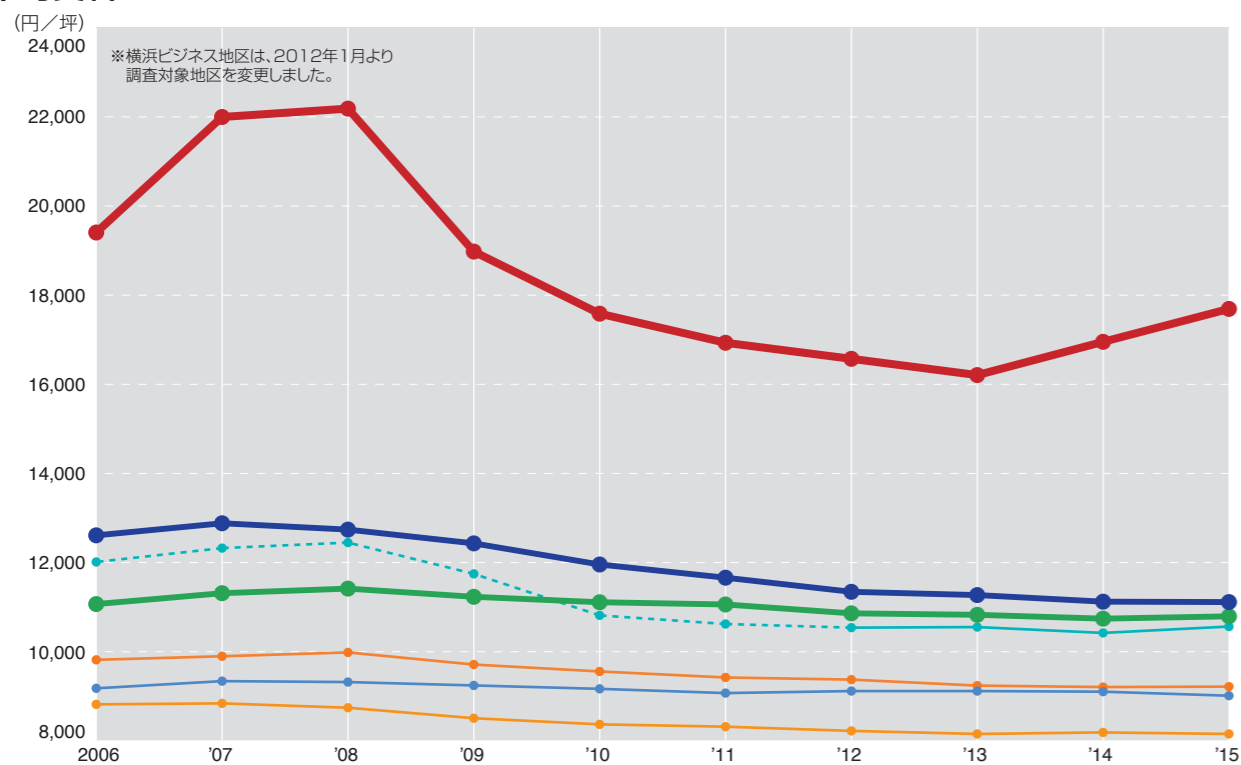
平均空室率



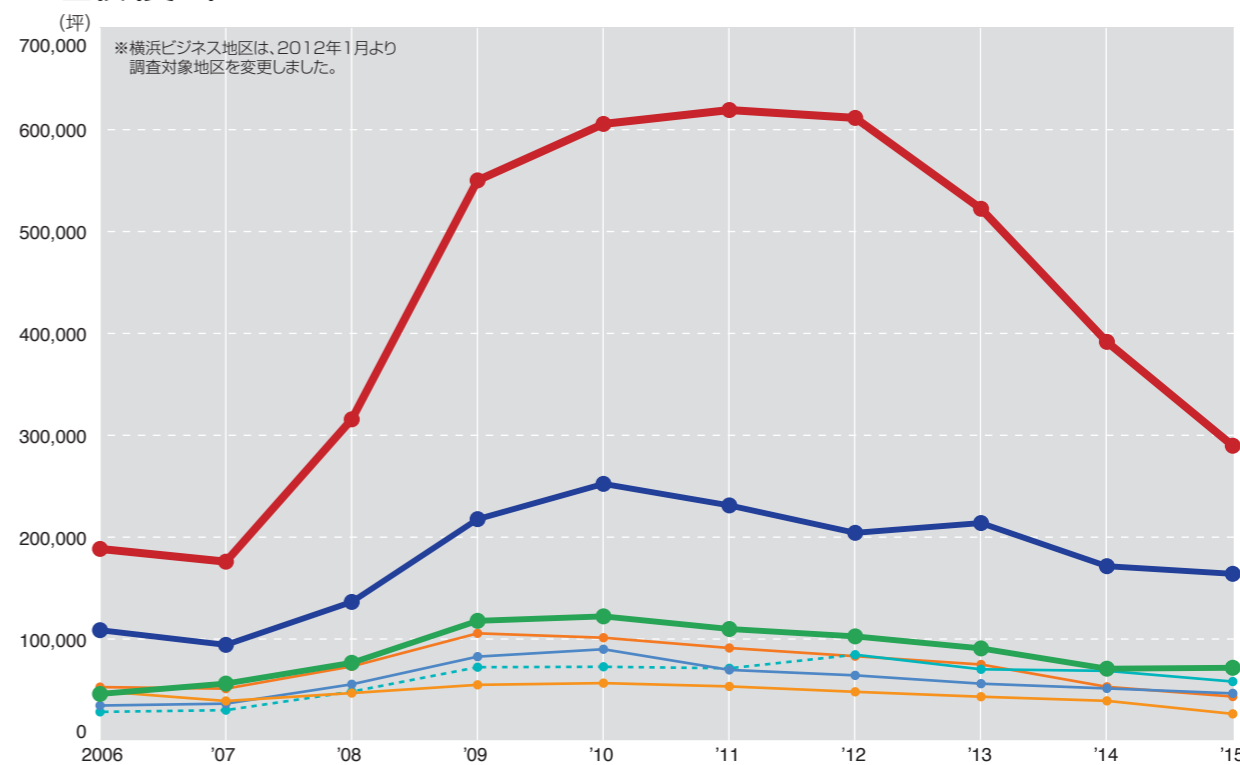
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

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。
■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みません。

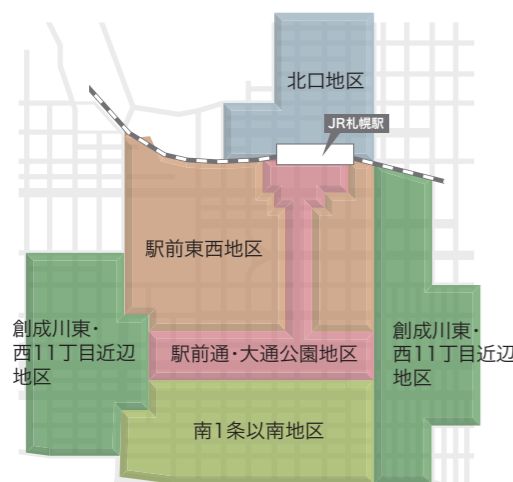
調査対象ビル数 ■札幌ビジネス地区**402棟**。
(新築ビル**1棟**、既存ビル**401棟**)

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×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

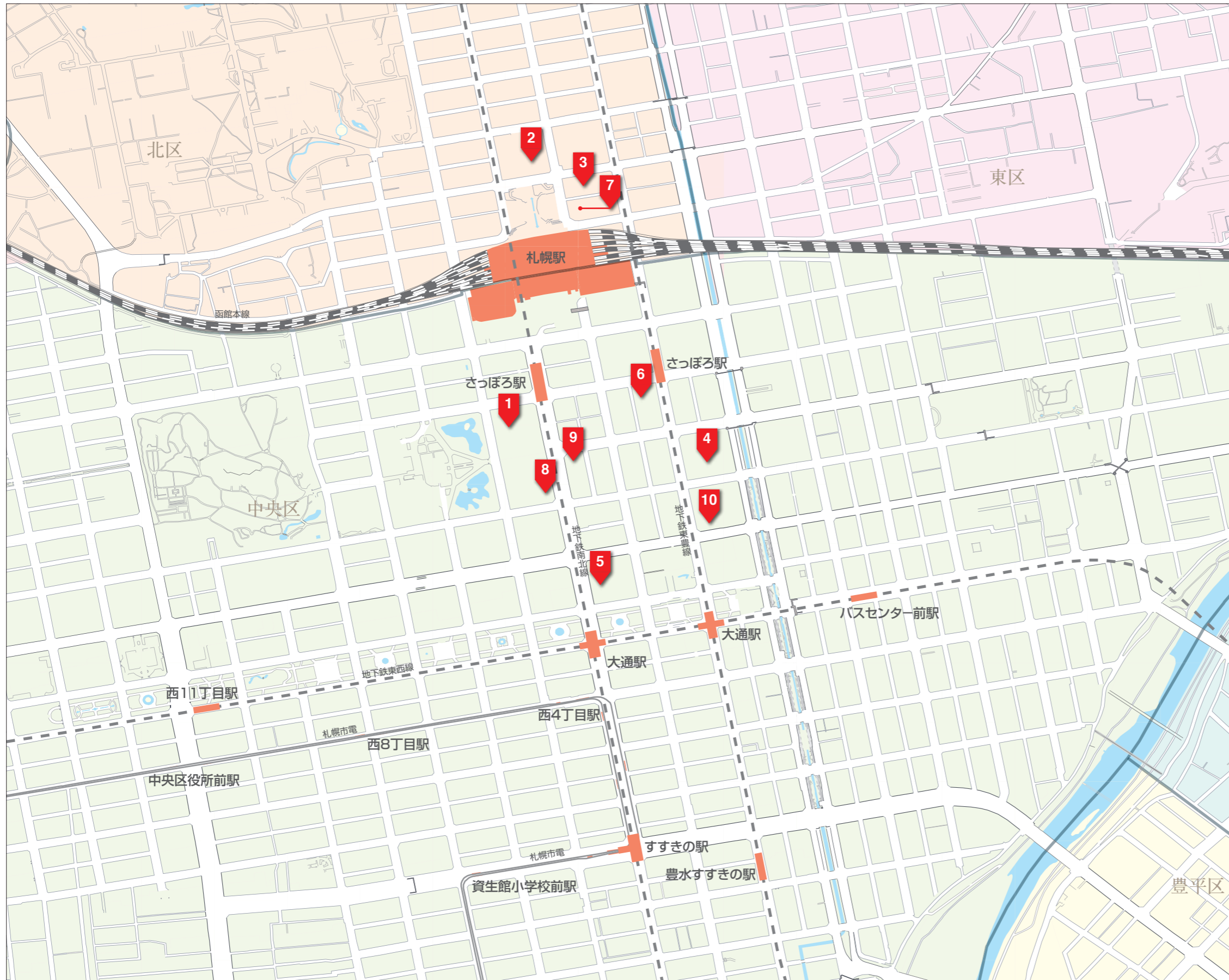
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2015年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2006年~2014年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2016年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2015年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2014年6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 日本生命札幌ビル**
2006年9月竣工／延床面積：約27,873坪／地上22階・地下2階
- 2 8・3スクエア北ビル**
2006年12月竣工／延床面積：約5,559坪／地上11階・地下1階
- 3 野村不動産札幌ビル**
2008年7月竣工／延床面積：約3,026坪／地上10階・地下1階
- 4 ORE札幌ビル**
2008年11月竣工／延床面積：約5,048坪／地上12階・地下1階
- 5 北洋大通センター**
2010年3月竣工／延床面積：約17,769坪／地上19階・地下4階
- 6 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
- 7 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
- 8 札幌三井JPビルディング**
2014年8月竣工／延床面積：約20,619坪／地上20階・地下3階
- 9 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
- 10 札幌創世1.1.1区北1西1地区第一種市街地再開発事業**
2018年3月竣工／延床面積：約39,653坪／地上28階・地下5階

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2006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。

(2016年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2015年の動向

札幌ビジネス地区の2015年12月時点の平均空室率は5.24%。前年同月比2.54ポイント下げました。1月から7月にかけて、コールセンターの館内増床や分室需要などに伴う大型成約の動きが続き、平均空室率が7%台から6%台に低下しました。8月以降は、IT系企業などの拡張移転のほか、統合に伴う移転や中小規模の新規需要などが見られ、同空室率が5%台で推移しました。2015年の新規供給は1棟のみで、1月に「明治安田生命札幌大通ビル(延床面積約2,504坪)」が高稼働で竣工しました。同ビルは募集状況が好調に推移したため、10月に満室稼働となりました。既存ビルにも館内増床や拡張移転など、テナント企業の前向きなオフィス需要が見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積は、この1年間で約1万2千坪と大幅に減少しました。12月時点の平均賃料は8,155円。前年同月比0.42%(34円)下げました。築年数が浅い大型空室など、好条件の既存ビルへの引き合いが強く、これらの満室稼働ビルが増加している一方、空室のあるビルではテナント誘致にあたって募集賃料を抑える動きが続いているため、賃料相場は小幅な下落傾向で推移しました。(H.I)

<平均空室率の推移と動向>

▼1月/7.41%、前月比0.37ポイント低下。2015年唯一の新規供給となる「明治安田生命札幌大通ビル(延床面積約2,504坪)」が高稼働で竣工した。既存ビルでもコールセンターの需要を中心とした館内増床や拡張移転などの大型成約が見られたため、空室面積が約1千7百坪減少した。平均賃料は8,184円、前月比0.06%(5円)下落した。

▼2月/7.32%、前月比0.09ポイント低下。コールセンターの館内増床に伴う大型成約のほか、中小規模の新規需要などがあった一方、館内縮小や撤退による解約の動きも見られたことから、同空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は8,178円、前月比0.07%(6円)下落した。

▼3月/6.97%、前月比0.35ポイント低下。解約の影響が小規模に止まる中、郊外からの借り換え移転や館内増床、建替え需要などに伴う成約の動きが多く見られたため、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は8,183円、前月比0.06%(5円)上昇した。

▼4月/6.67%、前月比0.30ポイント低下。コールセンターの館内増床や分室需要による大型成約があったほか、新築ビルにも成約の動きが見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千5百坪減少した。平均賃料は8,161円、前月比0.27%(22円)下落した。

▼5月/6.38%、前月比0.29ポイント低下。解約の影響が少ない中、館内増床や分室の開設、新規進出などに伴う成約の動きが多くあり、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は8,150円、前月比0.13%(11円)下落した。

▼6月/6.24%、前月比0.14ポイント低下。大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の拡張移転や新規需要に伴う成約があったため、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は8,141円、前

月比0.11%(9円)下落した。

▼7月/6.34%、前月比0.10ポイント上昇。テナントの動きが少なく、成約も小規模に止まる中、一部で合併や自社関連ビルへの移転などに伴う大型解約があったことから、空室面積が約5百坪増加した。平均賃料は8,144円、前月比0.04%(3円)上昇した。

▼8月/5.99%、前月比0.35ポイント低下。統合に伴う大型成約のほか、拡張移転や館内増床、中小規模の新規需要も多く見られた。解約の影響が極めて少なかったこともあり、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は8,136円、前月比0.10%(8円)下落した。

▼9月/5.83%、前月比0.16ポイント低下。一部で大型成約があったほか、拡張移転や館内増床に伴う中小規模の成約が見られた。解約や再募集の影響も極めて少なかったため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は8,156円、前月比0.25%(20円)上昇した。

▼10月/5.61%、前月比0.22ポイント低下。館内増床や拡張移転、郊外からの借り換え移転などが見られ既存ビルに成約が進んだほか、1月に竣工した新築ビルも満室稼働となった。解約の動きが少ない状況が続いていることもあり、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は8,161円、前月比0.06%(5円)上昇した。

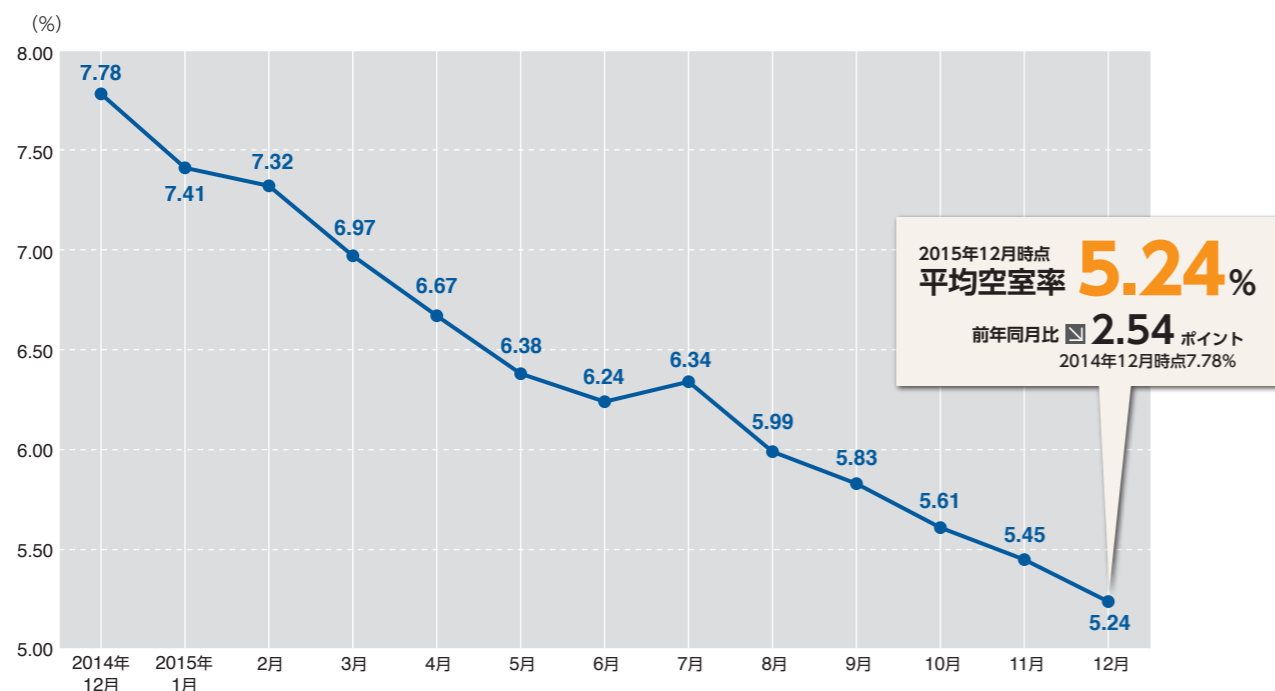
▼11月/5.45%、前月比0.16ポイント低下。解約の動きが少ない中、統合に伴う大型需要や自社ビルからの借り換え、拡張移転、館内増床などの成約が見られたため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は8,156円、前月比0.06%(5円)下落した。

▼12月/5.24%、前月比0.21ポイント低下。館内増床や新規進出などに伴う成約の動きが需要の規模を問わず多く見られた。解約や再募集の影響が小さかったこともあり、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は8,155円、前月比0.01%(1円)下落した。

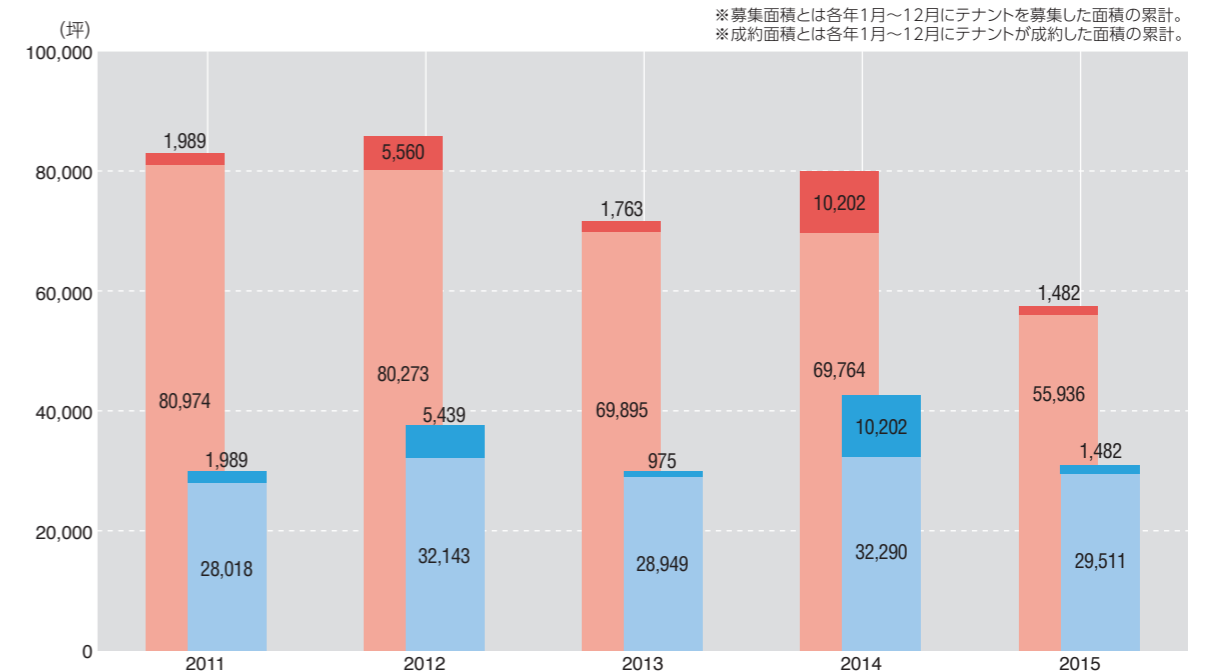
今後の状況

札幌ビジネス地区の2016年の新規供給は1棟あり、6月に「桂和北1条ビル(延床面積約521坪)」が竣工する予定です。2015年と供給棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)が約2千坪減少します。同ビルの規模は基準階面積約43坪と小型ではあるものの、札幌ビジネス地区内で最もオフィス需要の多い駅前通・大通公園地区に立地しているため、募集状況は順調に推移すると思われます。札幌ビジネス地区では、2016年は新規供給が少なく、また、既存ビルの空室も品薄感があることから、数少ない好条件のビルにテナント企業のオフィス需要が集中することが予想されます。このため、賃料相場はやや強含みの状況に変化しそうです。大型空室が少ないため、2016年は中小規模テナントの動きが主流となりそうですが、札幌ビジネス地区のオフィスビル市場の活発な動きが続くことを期待しています。(H.I)

平均空室率(月次) ●平均

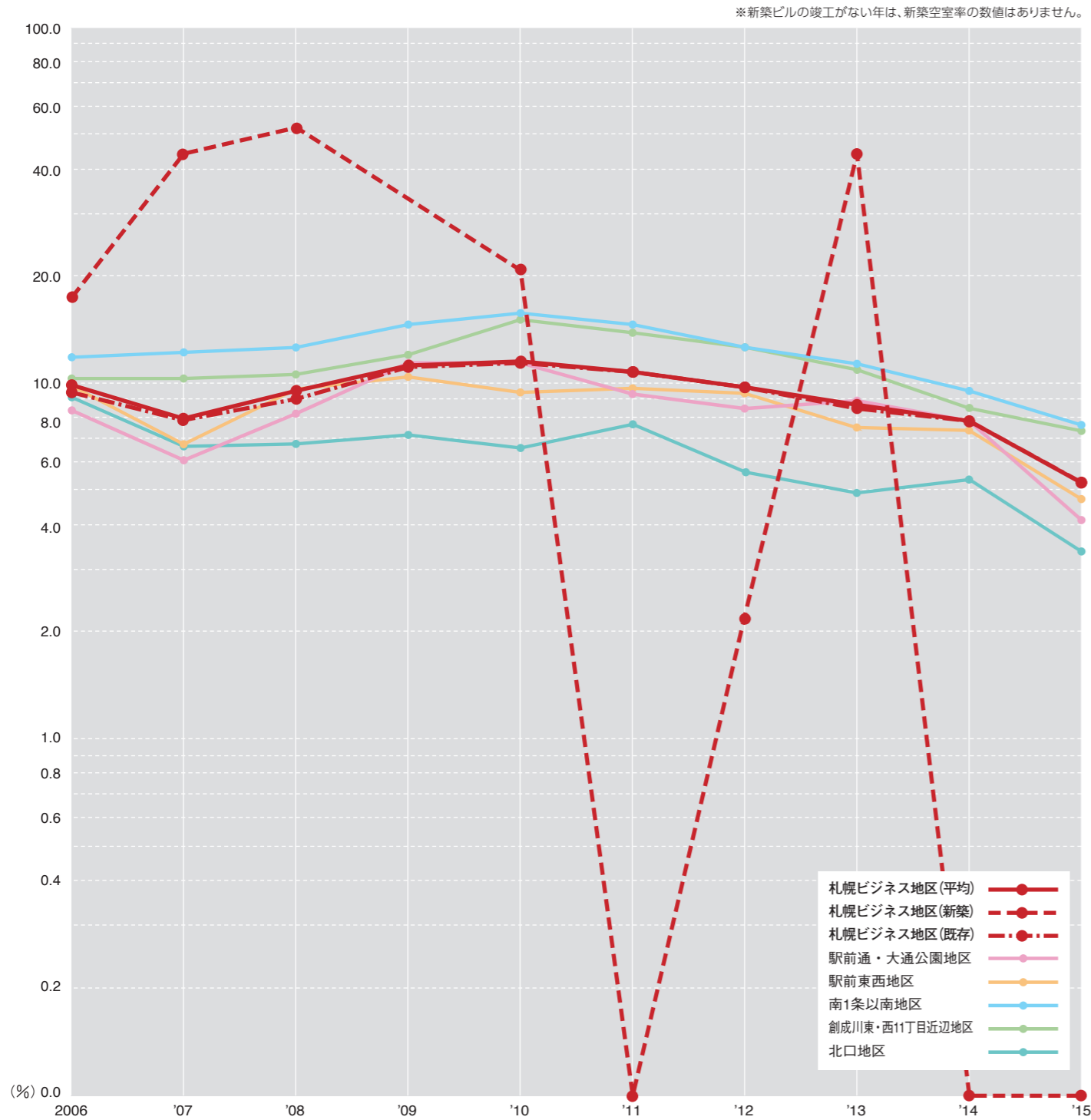


募集面積と成約面積



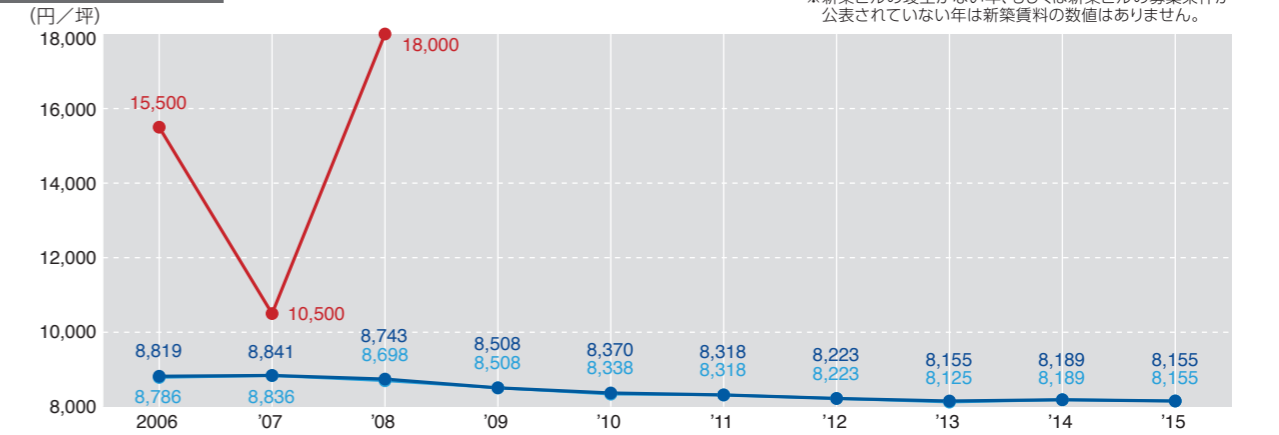
札幌ビジネス地区②

空室率

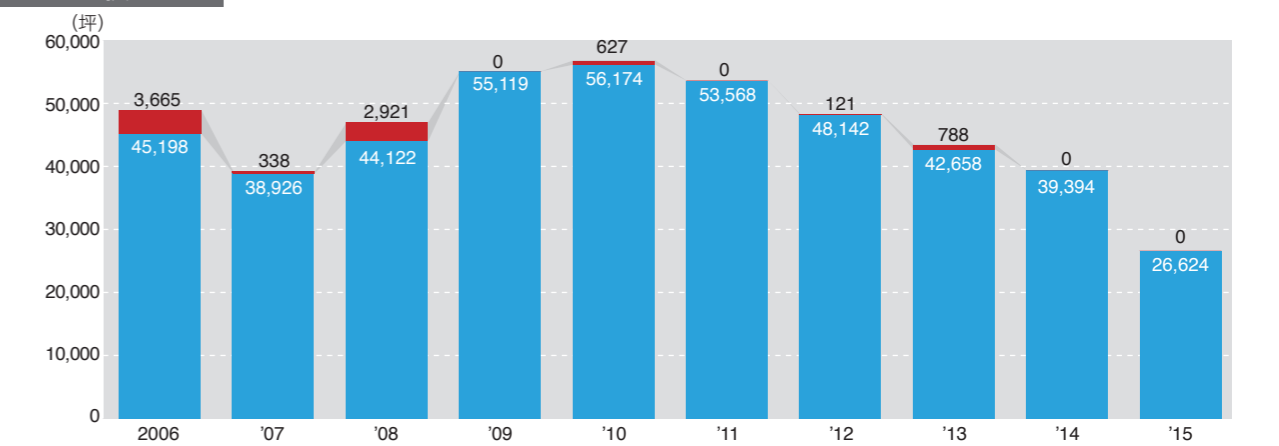


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	718,504	708,575	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773	748,066	750,570
貸室面積(坪)	500,821	494,366	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367	506,483	507,965
空室面積(坪)	48,863	39,264	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624
空室率/平均(%)	9.76	7.94	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68	7.78	5.24
空室率/新築(%)	17.29	44.53	52.72	—	20.50	0.00	2.18	44.70	0.00	0.00
空室率/既存(%)	9.42	7.89	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56	7.94	5.26
空室のあるビル比率(%)	66.99	72.13	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18	67.58	59.95

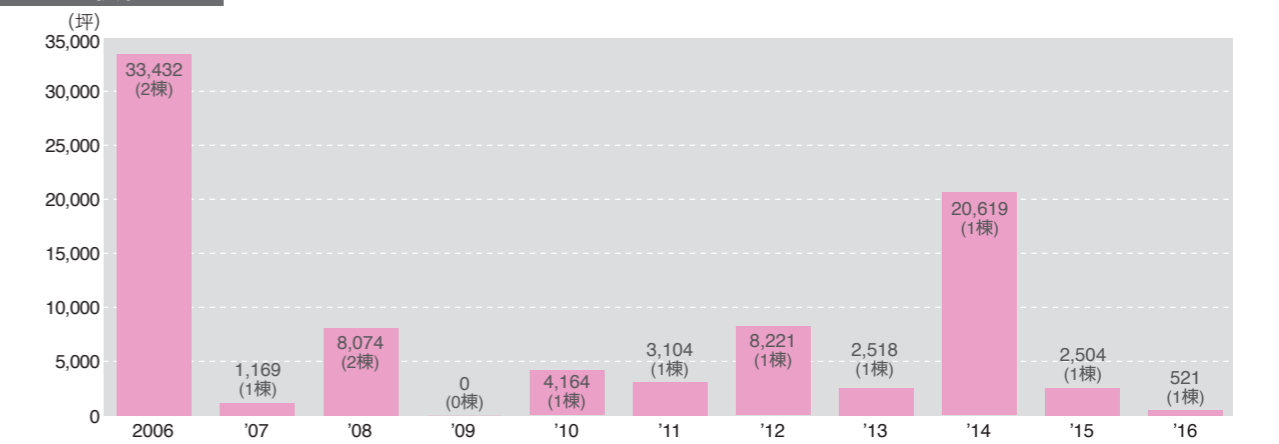
平均賃料



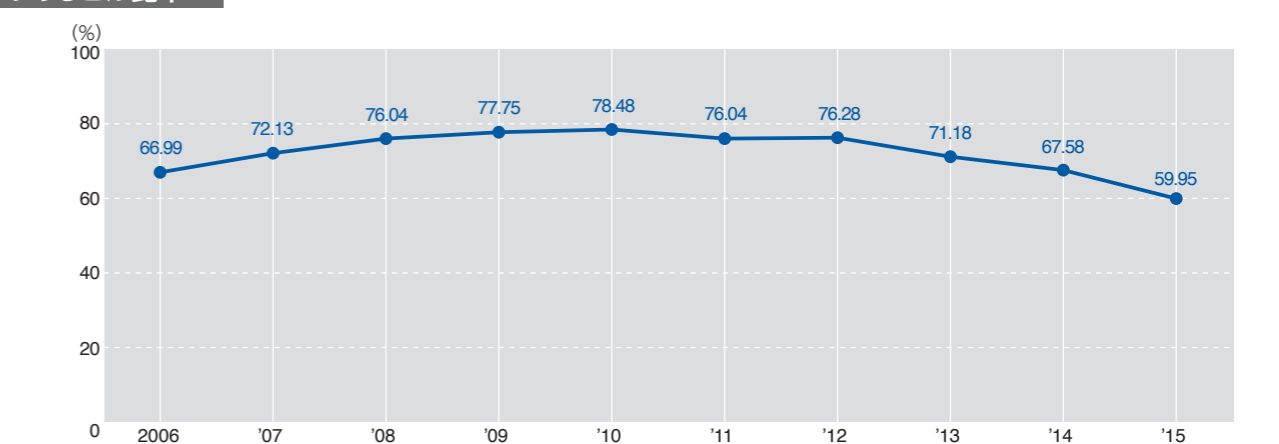
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

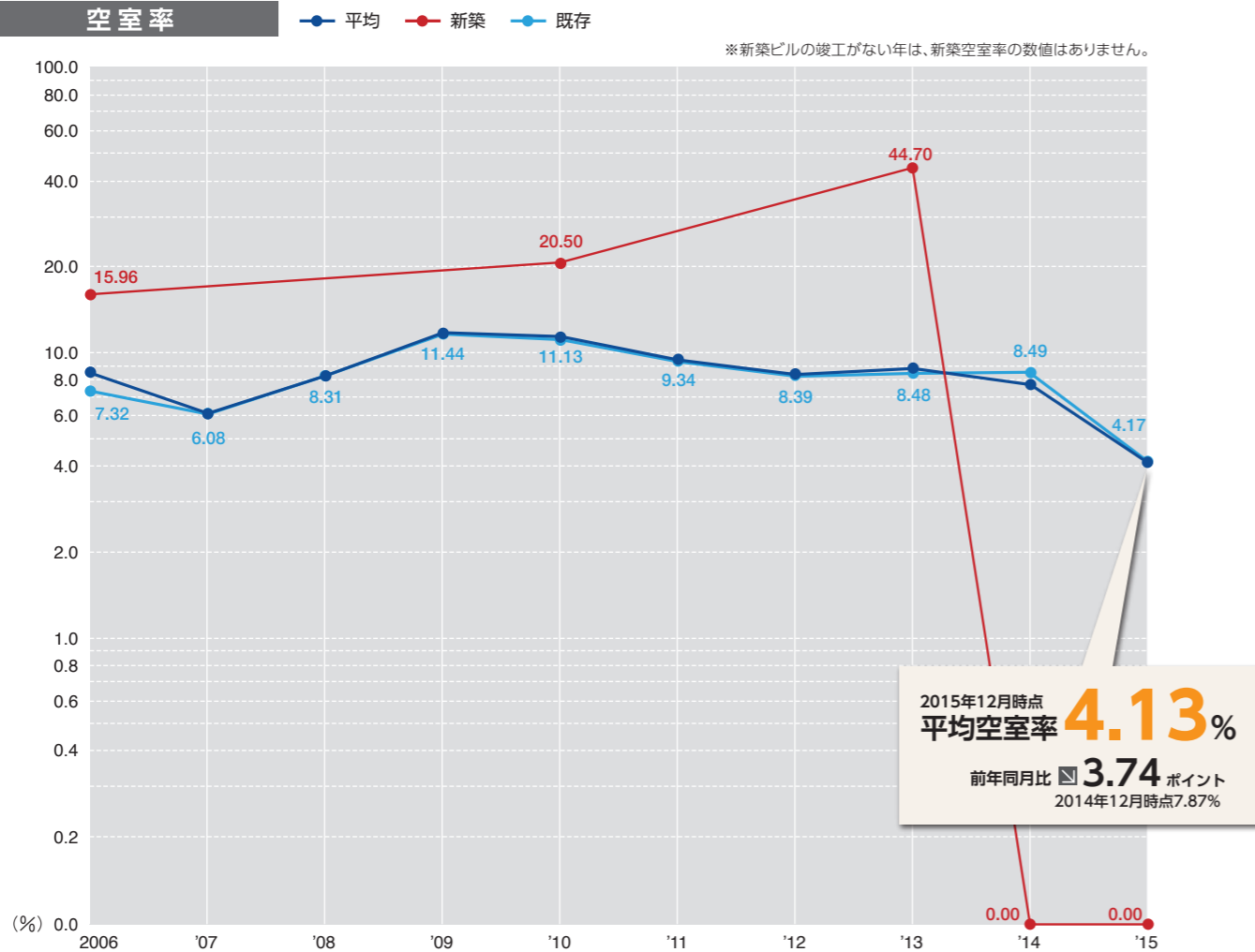


駅前通・大通公園地区

2015年の動向 および今後の状況

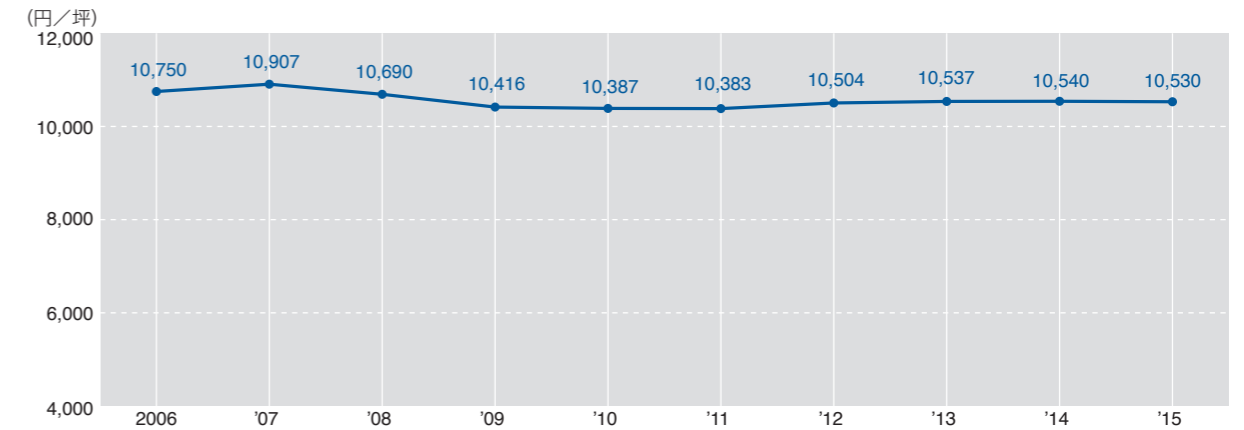
駅前通・大通公園地区の2015年12月時点の平均空室率は4.13%。前年同月比3.74ポイント下げました。2015年は新築・既存ビルともに成約が進んだことから、平均空室率が6%台後半から4%台前半に低下しました。2015年の新規供給は1棟あり、1月に「明治安田生命札幌大通ビル(延床面積約2,504坪)」が高稼働で竣工しました。同ビルには拡張移転などの動きが見られ、10月に満室稼働となりました。既存ビルにおいても、解約の動きが少ない中、コールセンターの拡張による大型需要のほか、館内増床や統合、新規進出に伴う成約が多く見られたことから、駅前通・大通公園地区全体の空室面積はこの1年間に約5千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,530円。前年同月比0.09%(10円)下げました。大型空室の減少など市場は改善傾向にあるものの、賃料相場は大きな変動が見られず、ほぼ横ばいで推移しました。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3.56ポイント下げて2.58%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比5.62ポイント下げて5.43%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.47ポイント上げて17.10%となりました。駅前通・大通公園地区では2016年6月に新築ビル1棟「桂和北1条ビル(延床面積約521坪)」が竣工する予定です。規模を問わず空室が少ない状況の中、当地区の賃料相場や市場の動向に引き続き注目が集まりそうです。(K.K)

空室率

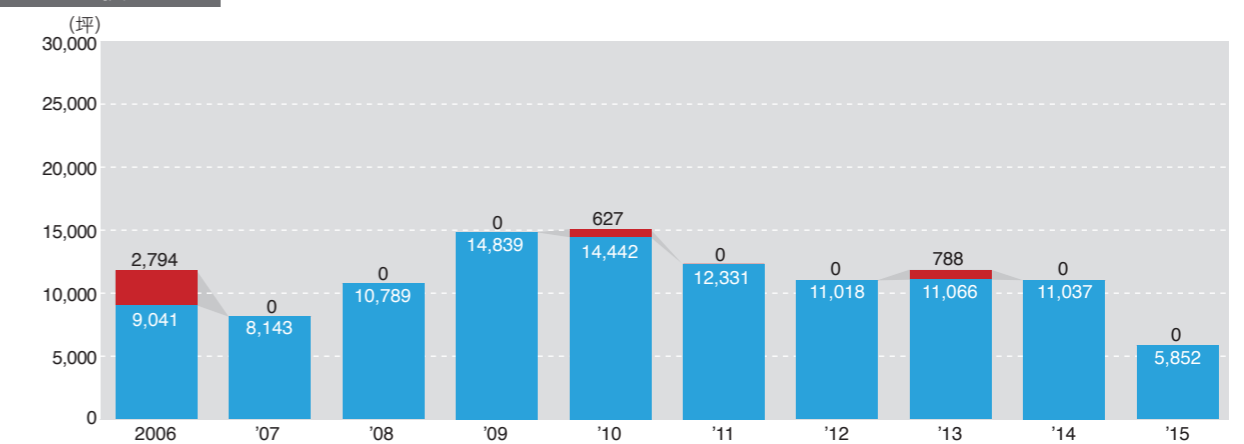


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	209,281	198,183	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022	226,738	229,242
貸室面積(坪)	141,046	133,832	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225	140,218	141,700
空室面積(坪)	11,835	8,143	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854	11,037	5,852
空室率/平均(%)	8.39	6.08	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97	7.87	4.13
空室のあるビル比率(%)	65.67	75.76	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54	69.84	60.94

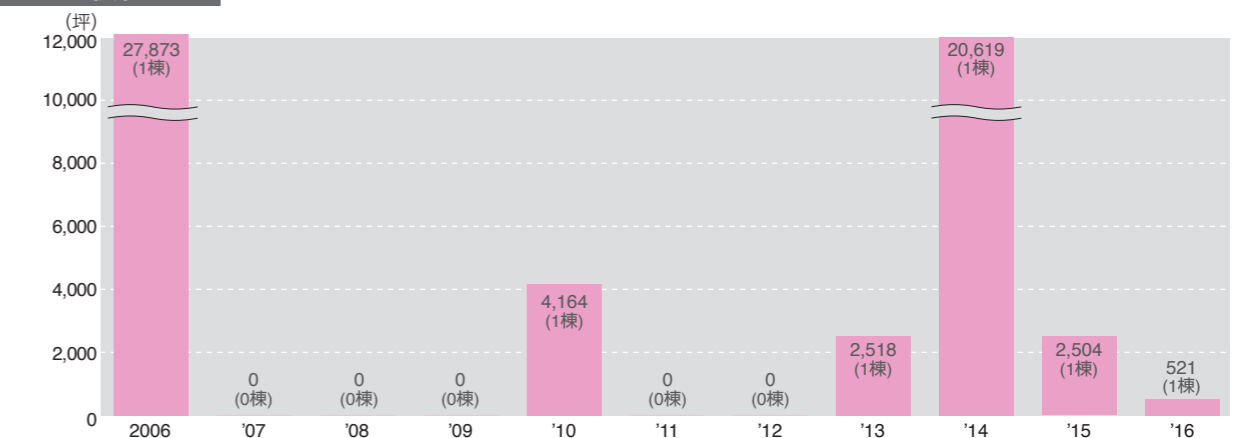
平均賃料



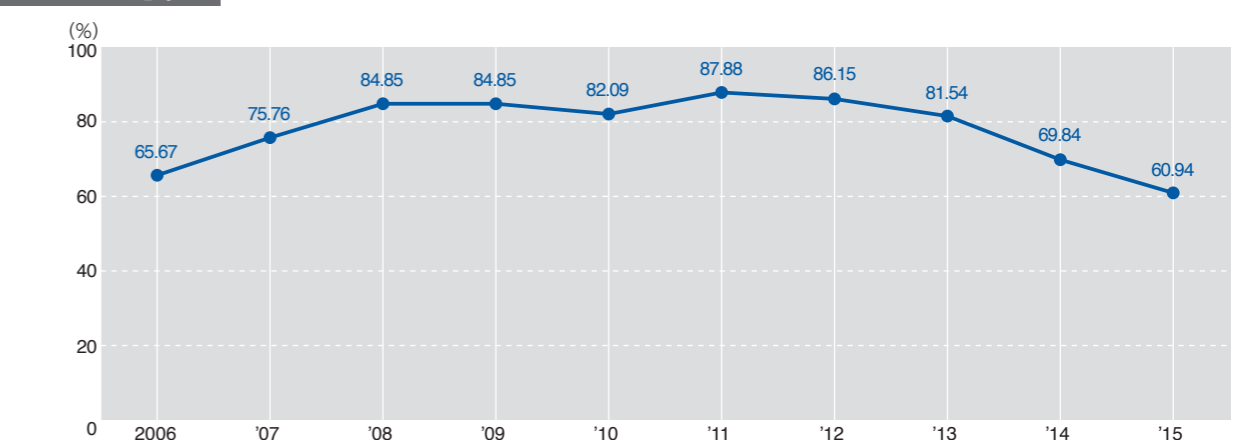
空室面積



新築ビルの供給量



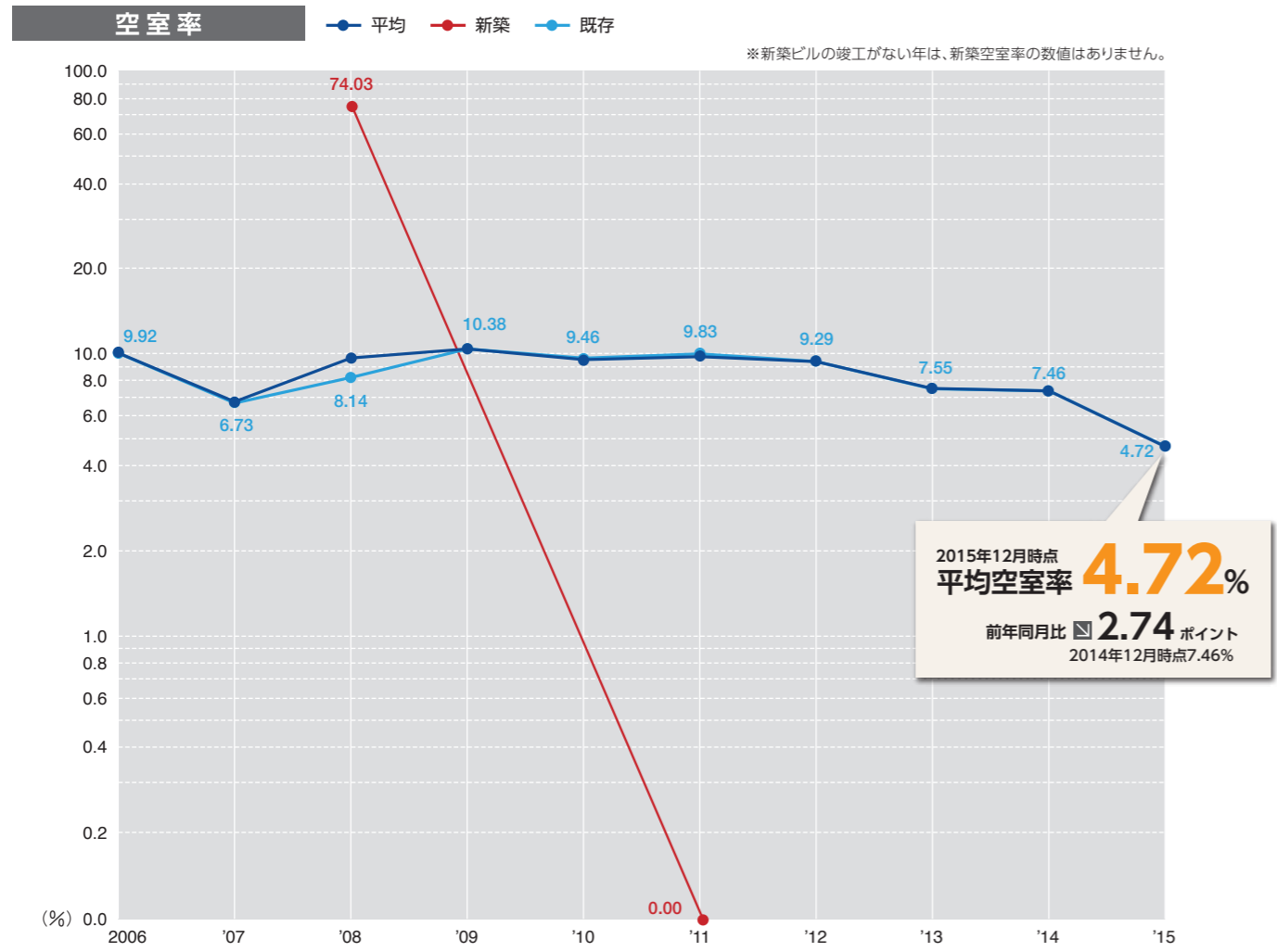
空室のあるビル比率



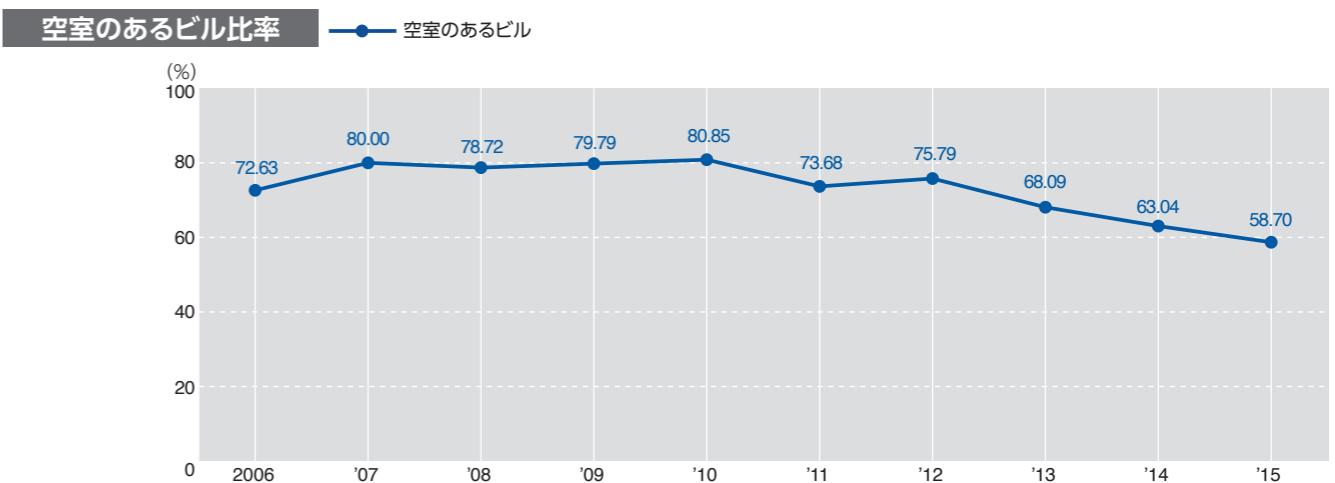
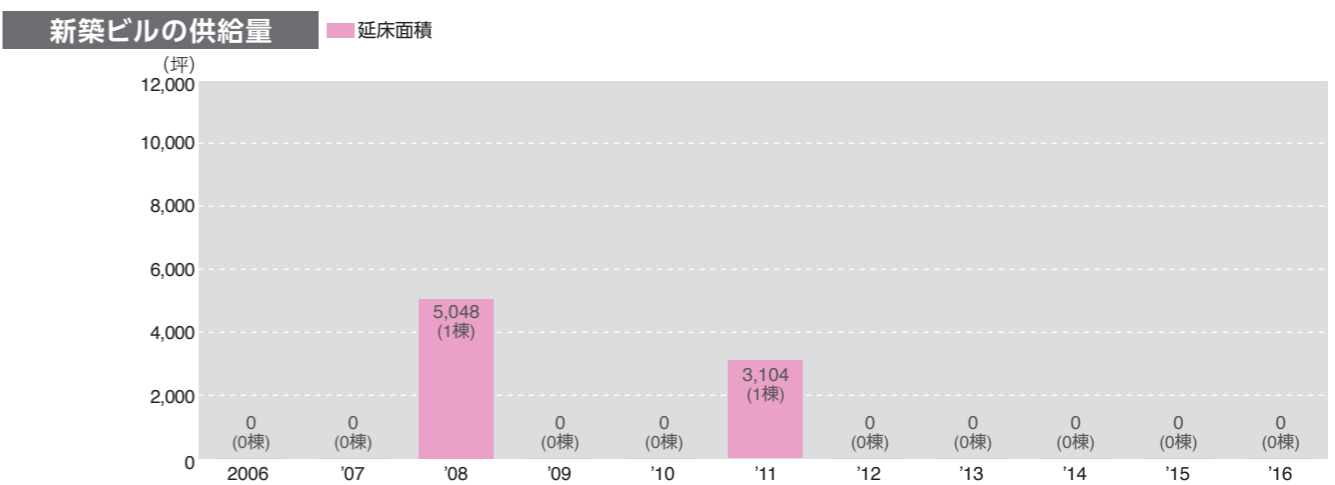
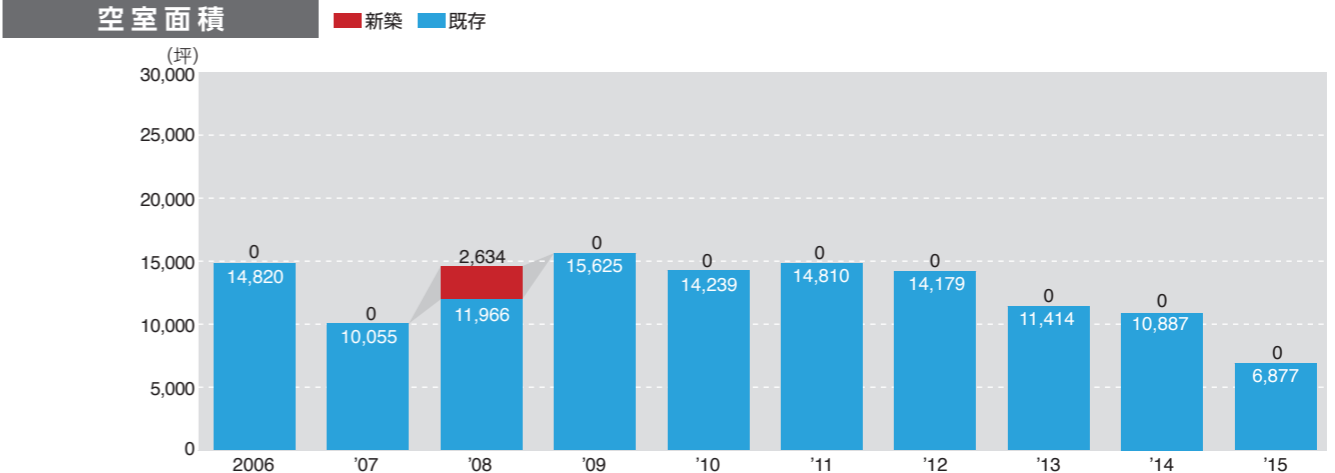
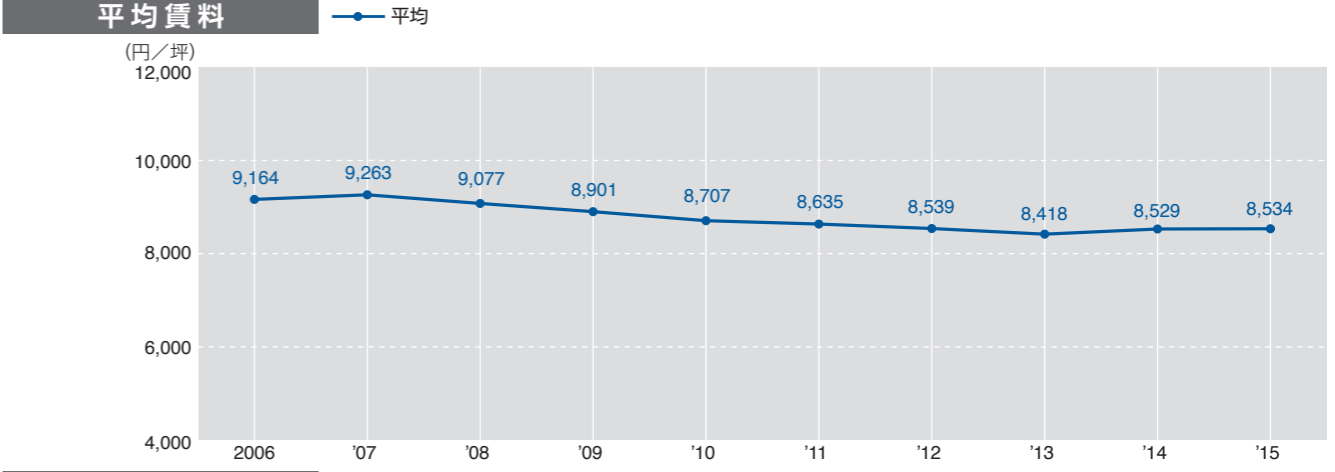
駅前東西地区

2015年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2015年12月時点の平均空室率は4.72%。前年同月比2.74ポイント下げました。2015年は解約の動きが少ない中、拡張傾向のオフィス需要によって大型空室に成約が進んだことから、平均空室率が7%台から4%台に低下しました。テナント企業の主な移転動向を見ると、IT系企業やコールセンターの館内増床や拡張移転の動きが多く、また、統合や新規需要、自社ビルや郊外からの借り換えなどに伴う移転需要が規模を問わず見られました。新規供給がなかったこともあり、駅前東西地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,534円。前年同月比0.06% (5円) 上げました。当地区の賃料相場は空室の減少に伴い、7月以降は小幅な上昇傾向が続きました。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3.93ポイント下げて3.79%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.34ポイント下げて6.59%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比3.04ポイント下げて4.50%となりました。駅前東西地区では2016年も新規供給の予定がありません。大型需要に対応できる空室も極めて少ない状況にあるため、中小規模のテナント企業の動きが中心になるとの見方が多く、当地区のオフィスビル市場の改善ペースがやや弱まりそうです。(Y.H)



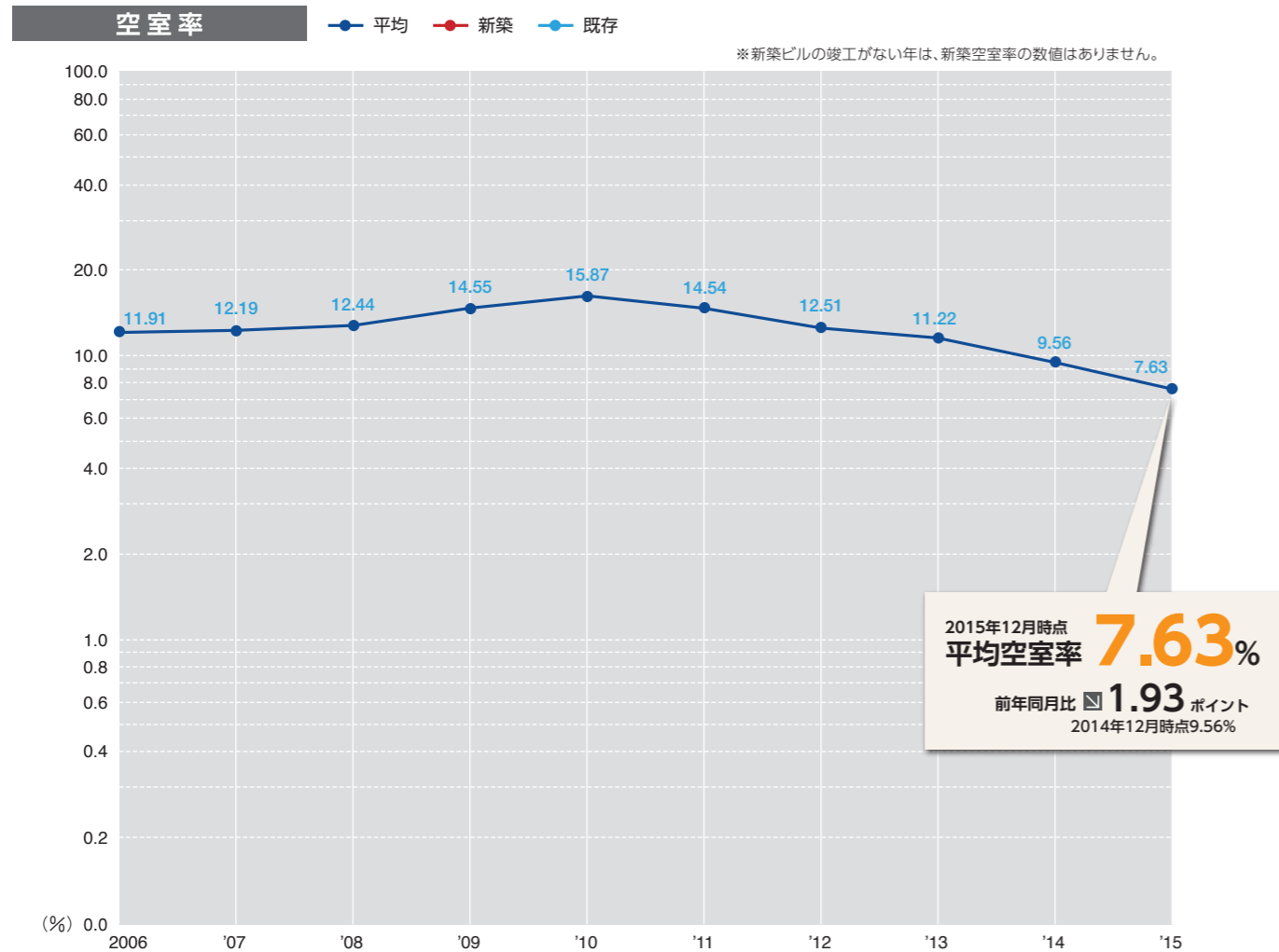
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	217,803	217,803	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796	214,680	214,680
貸室面積(坪)	149,375	149,375	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249	145,848	145,848
空室面積(坪)	14,820	10,055	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414	10,887	6,877
空室率/平均(%)	9.92	6.73	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55	7.46	4.72
空室のあるビル比率(%)	72.63	80.00	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09	63.04	58.70



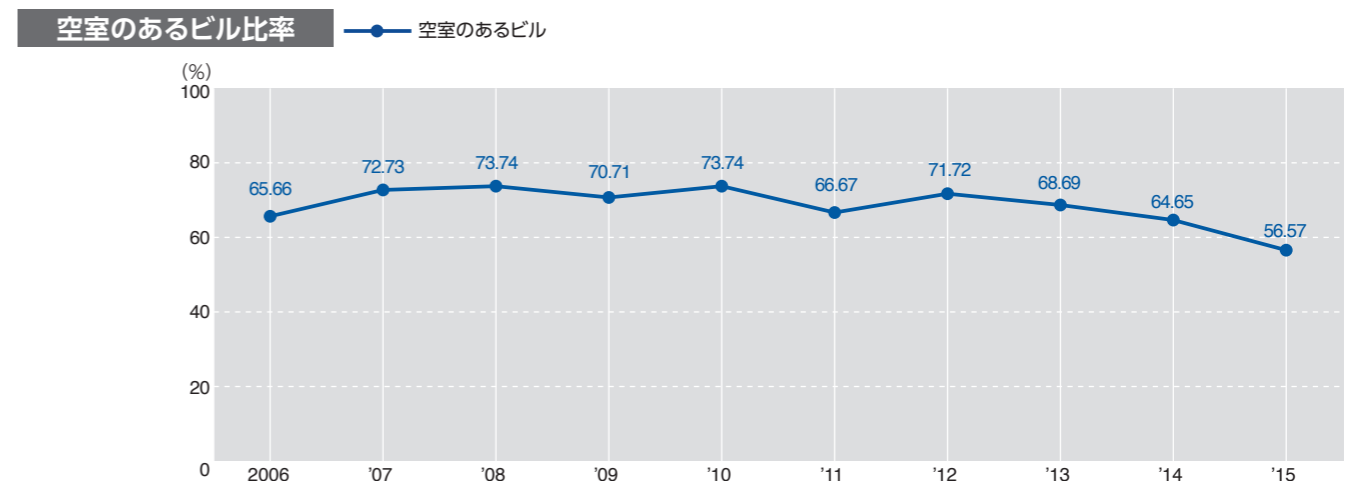
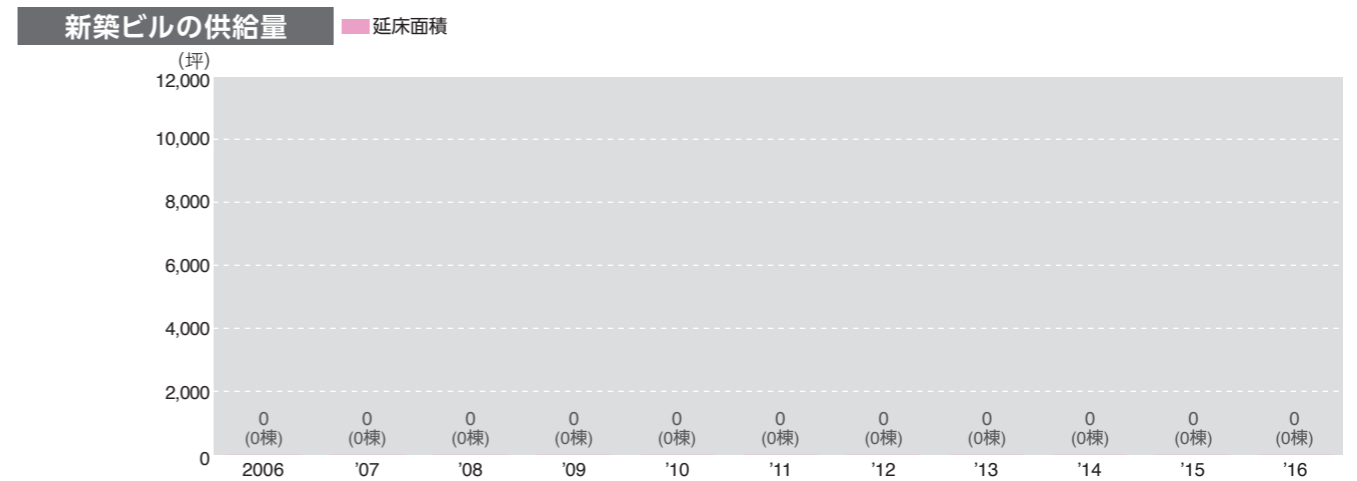
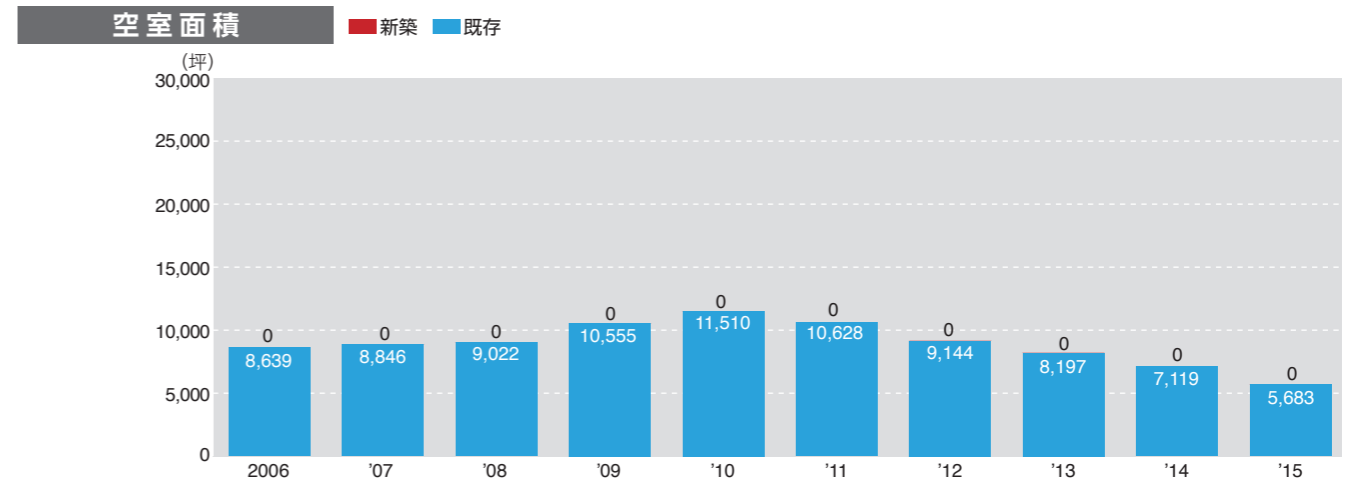
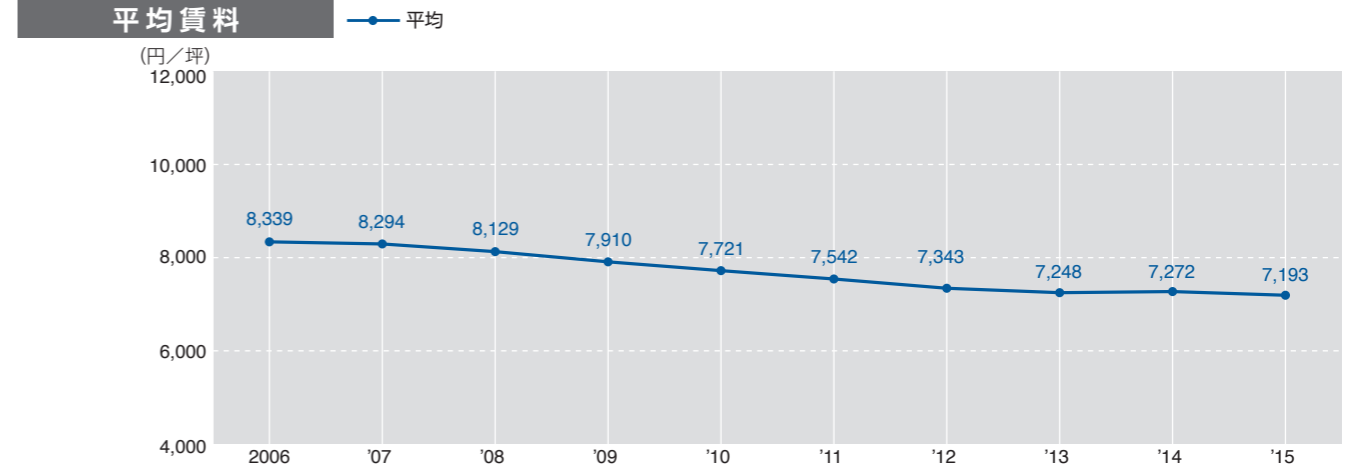
南1条以南地区

2015年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2015年12月時点の平均空室率は7.63%。前年同月比1.93ポイント下げました。2015年は成約の動きがほぼ前年並みだったものの、年間を通して解約の動きが少なかったことから、平均空室率が9%台から7%台に改善しました。館内増床や分室の開設、郊外からの借り換え移転などの成約が見られたほか、中小規模の商業系テナントの新規出店に伴う成約も続いたため、南1条以南地区全体の空室面積はこの1年間で約1千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は7,193円。9月以降は賃料相場に下げ止まり感が出始めたものの、8月までは下落が続いたため、前年同月比1.09%(79円)下げ、札幌ビジネス地区内で平均賃料の下げ幅が最も大きくなりました。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0.58ポイント下げて8.47%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.00ポイント下げて8.24%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.51ポイント下げて6.64%となりました。南1条以南地区では2016年も新規供給の予定がありません。2004年以降は新規供給がなく、また、大型ビルが少ない市場ということもあり、当地区の市場は小幅な変動で推移するとの見方が多くなっています。(T.F)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	98,199	98,199	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952	101,190	101,190
貸室面積(坪)	72,546	72,546	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086	74,438	74,438
空室面積(坪)	8,639	8,846	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197	7,119	5,683
空室率/平均(%)	11.91	12.19	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22	9.56	7.63
空室のあるビル比率(%)	65.66	72.73	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69	64.65	56.57

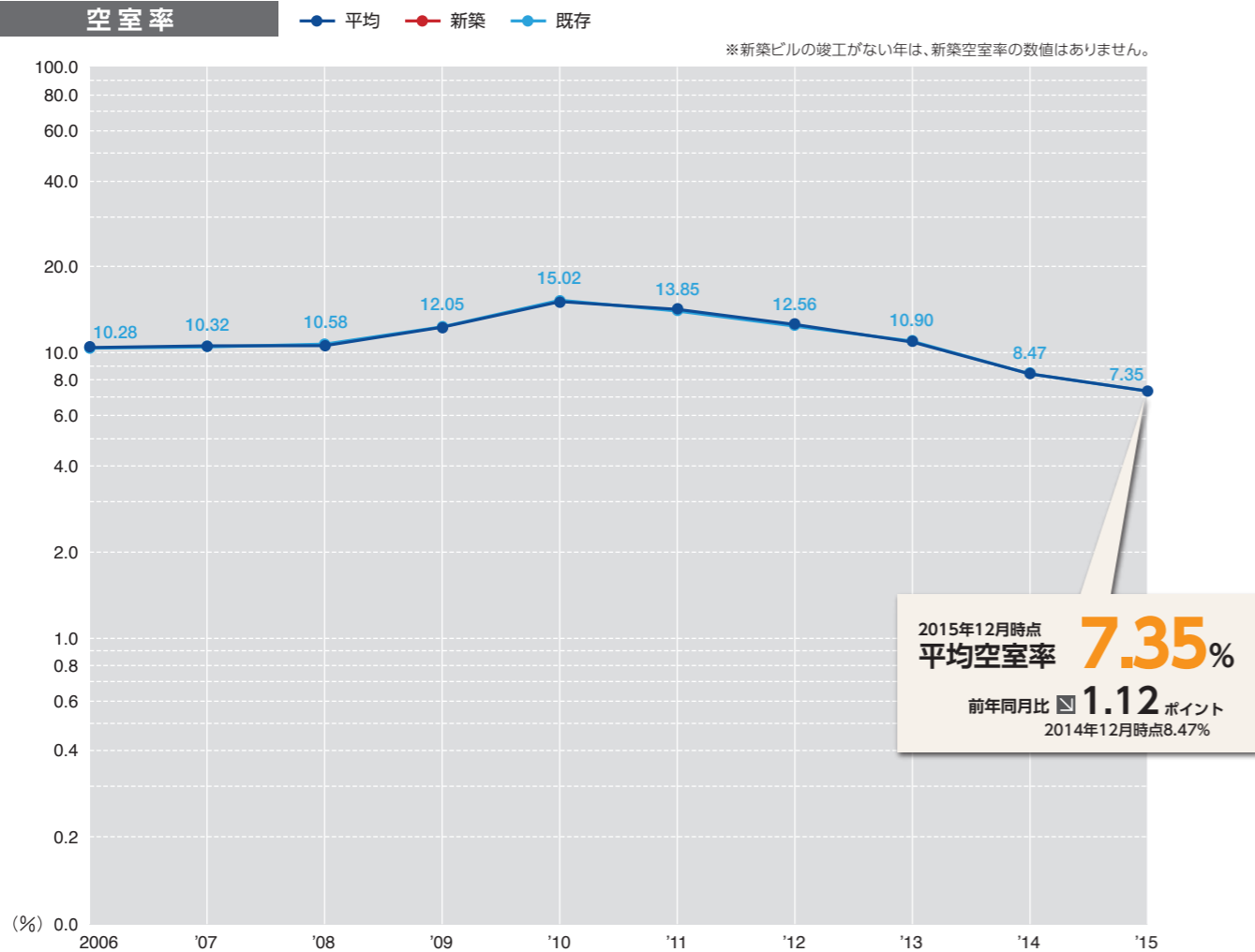


創成川東・西11丁目周辺地区

2015年の動向 および今後の状況

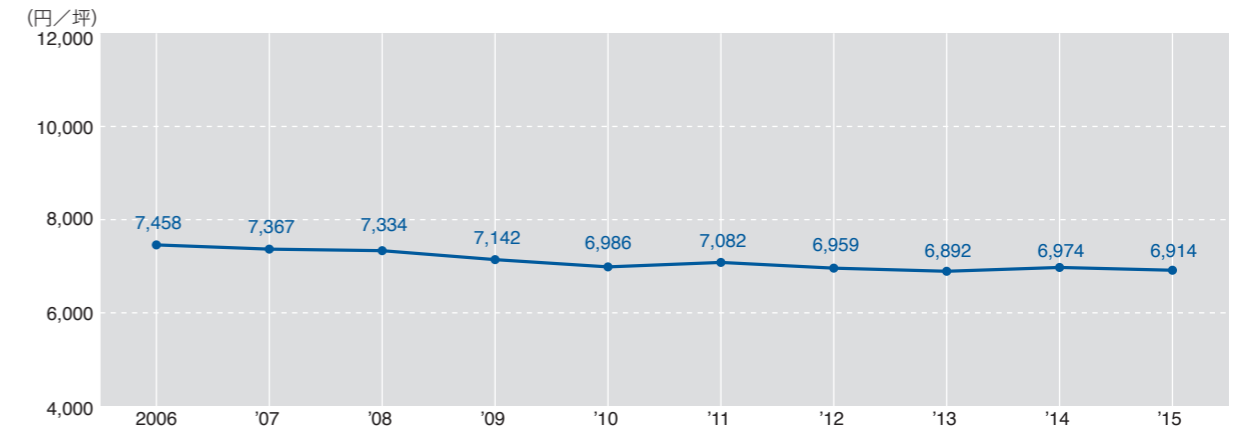
創成川東・西11丁目周辺地区の2015年12月時点の平均空室率は7.35%。平均空室率は年間を通しておおむね低下傾向で推移しましたが、札幌ビジネス地区内で最も改善幅が小さく、前年同月比1.12ポイントの低下となりました。2015年は前年に比べて解約の動きが減少した中、中小規模の新規需要や拡張移転、郊外や自社ビルからの借り換えに伴う成約が見られました。ただ、大型テナントの動きが少なかったため、創成川東・西11丁目周辺地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は6,914円。前年同月比0.86% (60円) 下げました。空室のあるビルが多いことから、テナント誘致に際して募集賃料を抑える動きが続いています。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2.62ポイント下げて2.50%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.26ポイント上げて7.13%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.76ポイント下げて10.64%となりました。創成川東・西11丁目地区では2016年も新規供給の予定はありません。当地区では大型需要に対応できる空室が極めて少ないため、2016年も中小規模の動きが続きそうです。賃料相場にも大きな変動はなく、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。(T.J)

空室率

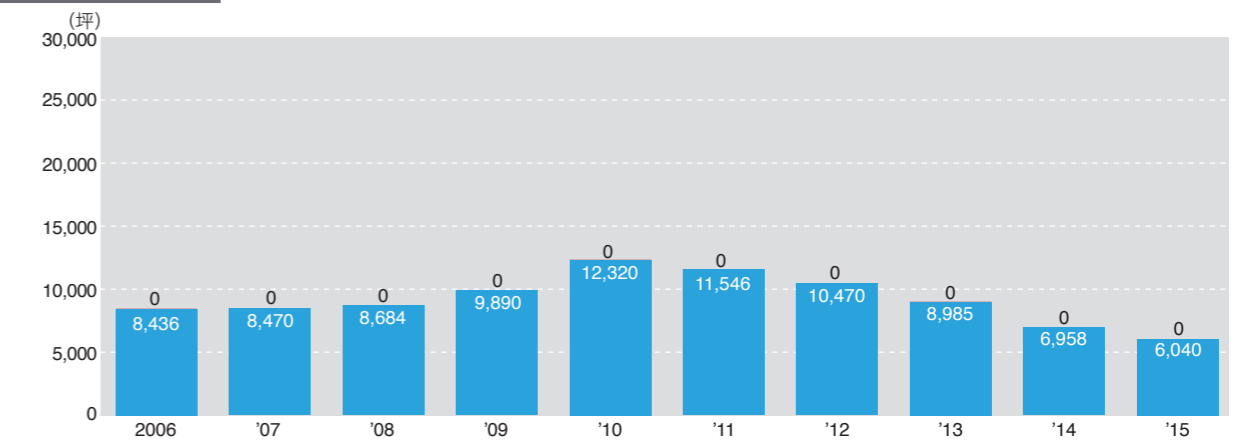


	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	111,570	111,570	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104	111,820	111,820
貸室面積(坪)	82,044	82,044	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404	82,176	82,176
空室面積(坪)	8,436	8,470	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985	6,958	6,040
空室率/平均(%)	10.28	10.32	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90	8.47	7.35
空室のあるビル比率(%)	61.40	62.28	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75	70.27	60.36

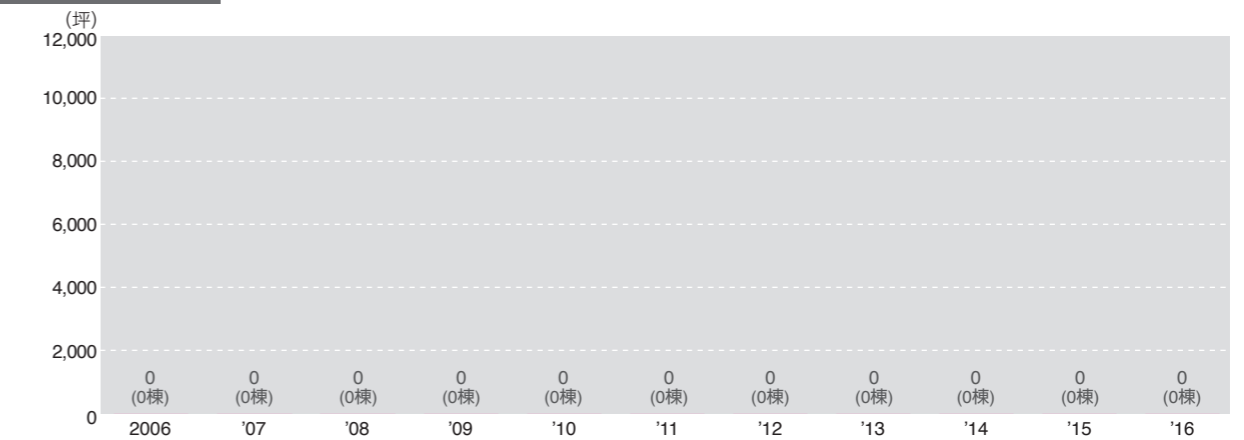
平均賃料



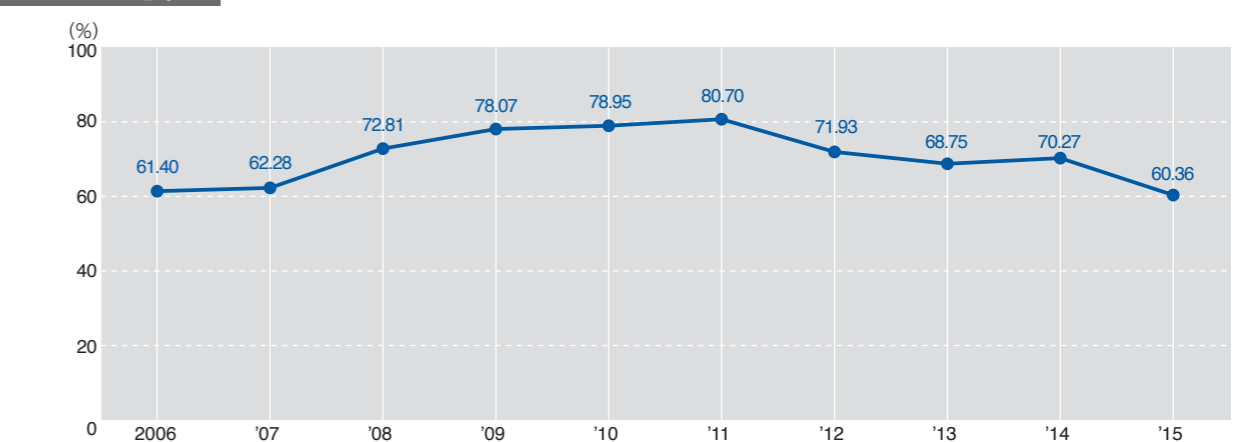
空室面積



新築ビルの供給量



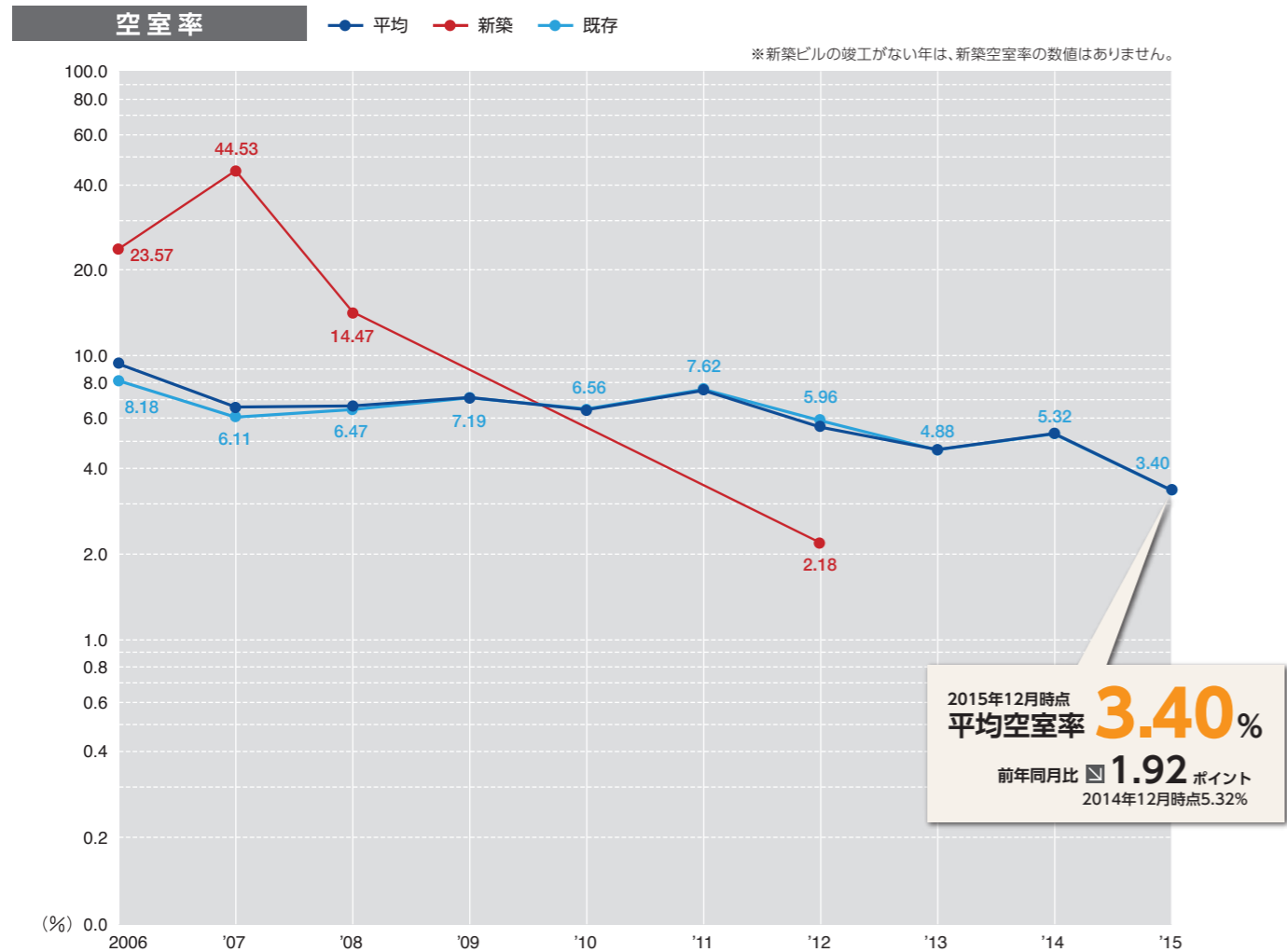
空室のあるビル比率



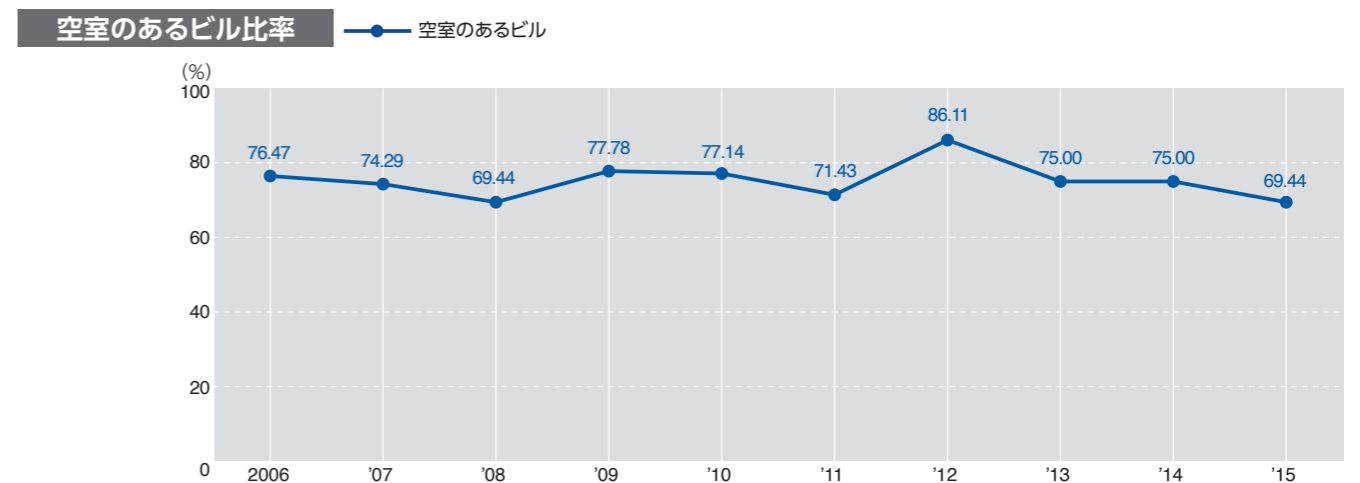
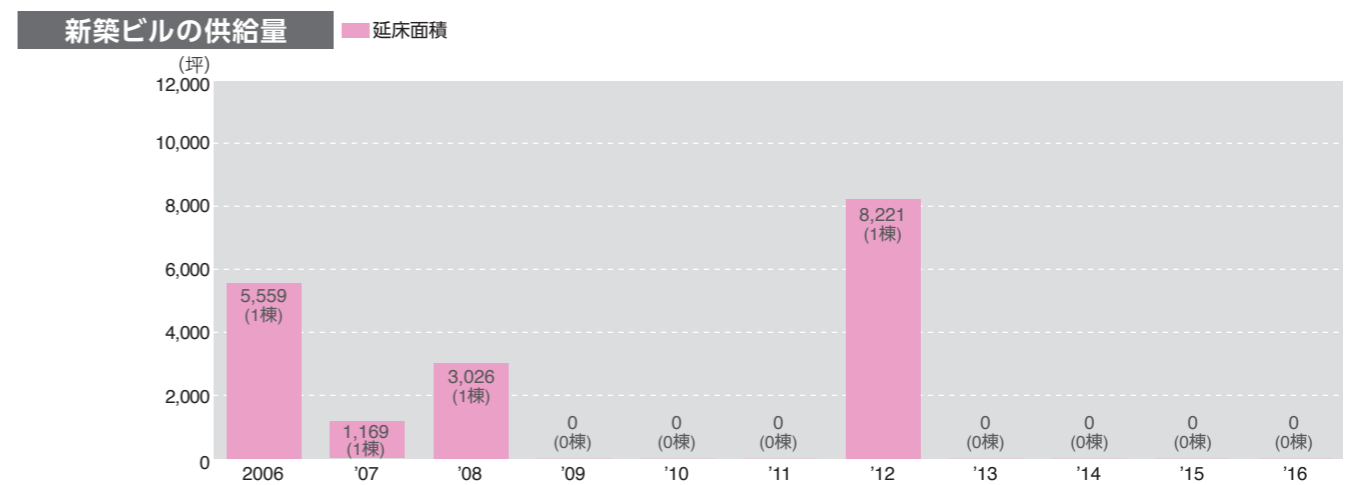
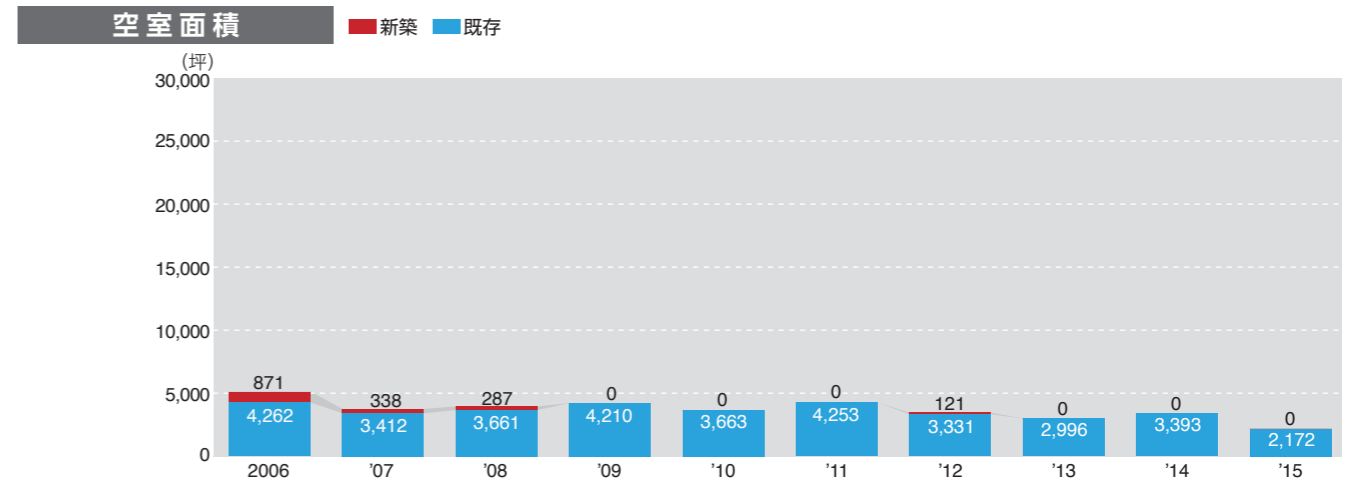
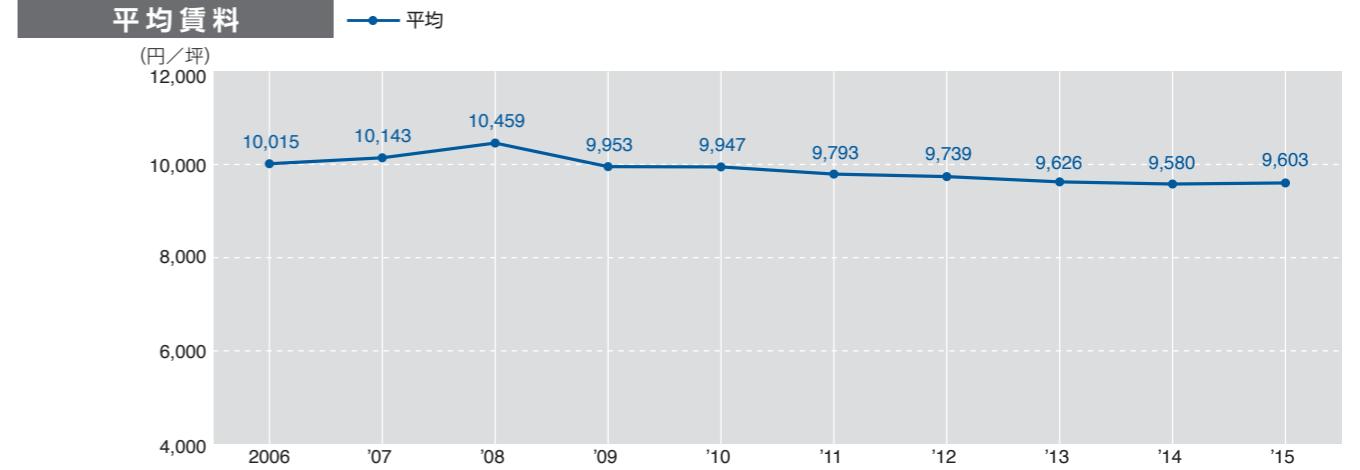
北口地区

2015年の動向 および今後の状況

北口地区の2015年12月時点の平均空室率は3.40%。前年同月比1.92ポイント下げました。2015年は1月から5月にかけて大型空室にコールセンターの館内増床などに伴う成約などが見られ、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。6月以降は大型需要に対応できる空室の品薄感が強まり、中小規模の館内増床や新規需要、郊外からの借り換え移転などによる成約の動きが中心となっていたものの、平均空室率は札幌ビジネス地区内で最も低い3%台で推移しました。解約の動きが極めて少ない状況が続いたこともあり、北口地区全体の空室面積はこの1年間で約1千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,603円。前年同月比0.24%(23円)上げました。平均空室率の低下に伴って賃料相場の下落傾向も弱まり、小幅な上昇に転じました。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2.54ポイント下げて1.70%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.67ポイント下げて5.89%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.87ポイント下げて8.44%となりました。北口地区では2016年も新規供給の予定がありません。当地区では、規模を問わず空室在庫が少ない状況のため、テナント企業の移転需要の縮小が懸念されています。(H.I)



	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
延床面積(坪)	81,651	82,820	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899	93,638	93,638
貸室面積(坪)	55,810	56,569	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403	63,803	63,803
空室面積(坪)	5,133	3,750	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996	3,393	2,172
空室率/平均(%)	9.20	6.63	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88	5.32	3.40
空室のあるビル比率(%)	76.47	74.29	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00	75.00	69.44





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>