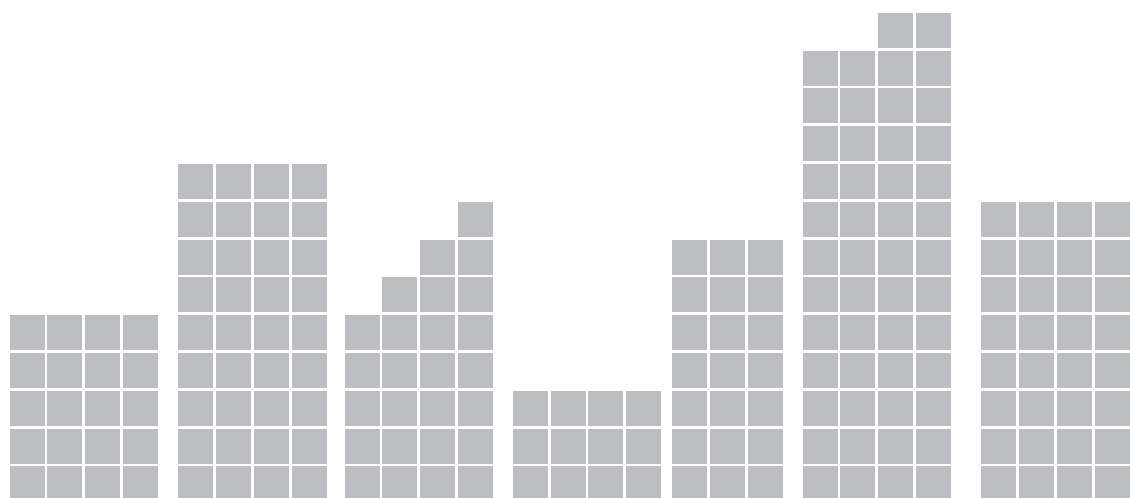


MIKI

オフィスレポート 札幌2018

OFFICE REPORT

SAPPORO 2018



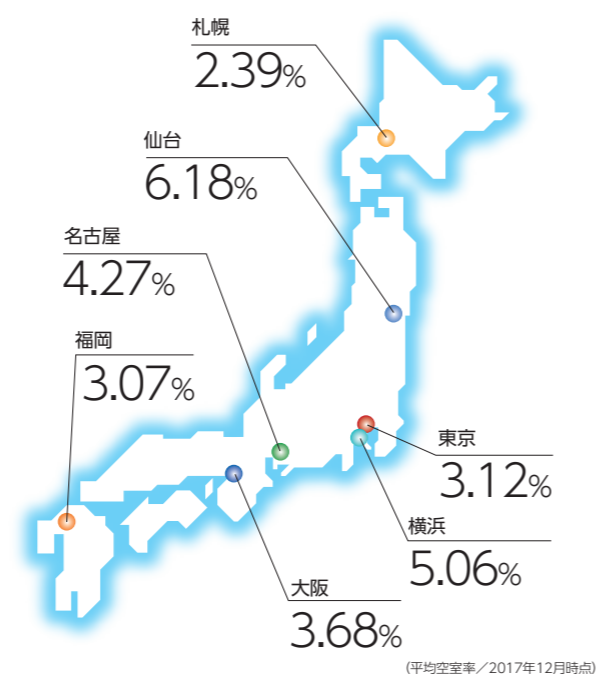
MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2018 CONTENTS

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
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

2017年の全国主要都市のオフィスビル市場ではオフィスの縮小に伴う解約の動きが減少し、館内増床や拡張移転などの成約が多く見られました。東京では新築ビルの成約が順調に推移したこともあり、平均空室率は3%台で推移しました。地方都市ではビルの建替えなどに伴う移転や自社ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたことから、札幌の平均空室率は全国のビジネス地区で最も低い2%台、大阪と福岡は3%台、名古屋は4%台、仙台は6%台に低下しました。横浜は7月に竣工した新築ビルに募集面積を残している影響もあり、平均空室率は5%台で推移しました。平均賃料は上げ幅は小さいながらも、全国的に上昇傾向で推移しており、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。主要都市のビジネス地区では空室の減少が続いているため、今後も賃料相場は上昇が続くと見方が多くなっています。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3%台で推移

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は拡張傾向の成約の動きが続いたこともあり、前年同月比で平均空室率が低下しました。前年に比べ供給量が減少した新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの大型空室にも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はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は19,173円、前年同月比3.41% (633円) 上げました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。2018年の新規供給は延床面積約46万1千坪、31棟が竣工を予定しています。供給量は増加するものですが多くの大規模ビルで成約が進んでいるほか、これらの新築ビルへの移転などで空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要が強いことから、大型空室を中心に品薄感が続くとの見方が多くなっています。(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3%台に低下

大阪ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比1.56ポイント下げました。2017年の新規供給は3棟あり、3月に竣工した大規模ビル1棟は満室稼働、その他2棟も高稼働となりました。既存ビルでも自社ビルからの移転やビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや館内増床や拡張移転などの成約の動きが続いたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,267円、前年同月比1.95% (216円) 上げました。1月に平均空室率が5%を下回って以降、平均賃料は12カ月連続で上昇しました。2018年の新規供給は延床面積25,448坪。供給棟数は1棟で9月に「なんばスカイオ」が心斎橋・難波地区に竣工する予定です。同ビルは商業施設などの複合ビルでオフィスの貸室面積は約1万1千坪となる見込みです。心斎橋・難波地区での新規供給は9年ぶりとなることから、同ビルの今後の募集動向に注目が集まっています。(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が4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げました。2017年は大規模新築ビル2棟のうち1棟がほぼ満室稼働となったほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床のほか郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う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1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円、前年同月比1.12% (121円) 上げました。同賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月に2012年9月以来の1万9百円台に戻りました。平均空室率が低い水準にあることから、賃料相場は上昇傾向が続くそうです。名古屋ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。地区を問わず大型空室が減少しているため、2017年に竣工した大規模ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」に成約が進むことが期待されています。(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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年はコールセンターやIT関連企業を中心としたオフィスの拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要なども見られたことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。1月に新築ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルでも成約の動きが堅調に推移したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,448円、前年同月比2.24% (185円) 上げました。2016年に比べて上げ幅がわずかに拡大し、8月には2010年7月以来7年1カ月ぶりの8千4百円台となりました。2018年の新規供給は延床面積約4万坪、2棟が竣工します。5月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,653坪/オフィス貸室約4,600坪)」の成約状況とともに、同ビルへの移転によって空室が予定される既存ビルの募集動向が注目されています。(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8%台から6%台前半に低下

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで3月までは平均空室率が上昇していたものの、4月以降はこれらの空室を中心に拡張傾向の成約のほか、自社ビルや取壊しビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。4月に竣工した「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円、前年同月比0.47% (42円) 上げました。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向のオフィス需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり平均空室率の低下が続くそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は前年同月比、小幅に上昇

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、県外やビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、7月に竣工した大規模新築ビルで募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41% (152円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定はありません。みなとみらい21地区では大型需要に対応できる築年数の浅いビルがあることから、これらのビルに引き合いが増え、成約の動きが進むことが期待されます。(T. H)

福岡 ビジネス地区

平均空室率は3%台で推移、空室の品薄感更に強まる

福岡ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.07%、前年同月比1.19ポイント下げ、年次統計で見ると1992年12月時点の2.52%に次ぐ水準まで低下しました。2017年は建替えビルからの移転や郊外からの移転など二次空室を発生しない成約の動きが多く見られました。分室の開設や拡張移転、新規進出による成約の動きも続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,480円、前年同月比2.30% (213円) 上げました。平均空室率が4%を下回った2月以降は平均賃料の上げ幅がやや拡大し、10月には2012年8月以来5年2カ月ぶりに9千4百円台に戻りました。2018年の新規供給は延床面積約8千2百坪、5棟が竣工を予定しており、一部のビルではすでに引き合いが進んでいます。新築ビルの成約状況やこれらのビルへの移転に伴う既存ビルの空室の動向も注目されています。(K. H)

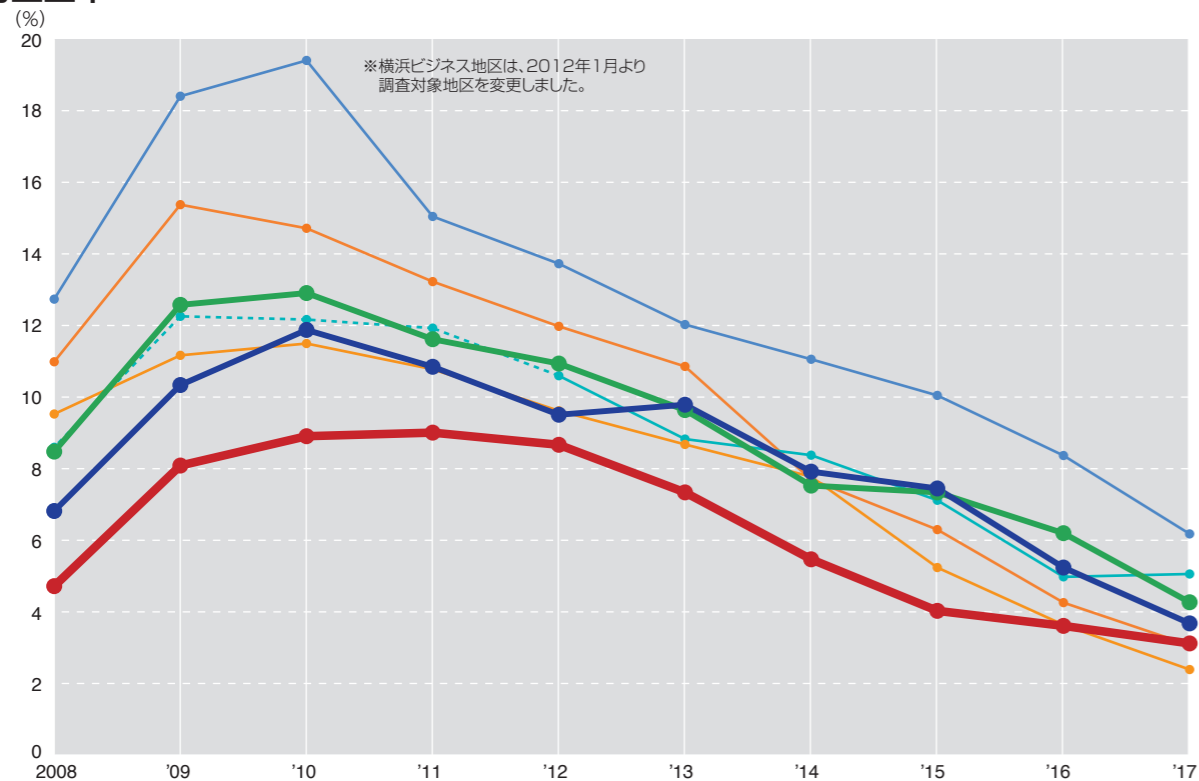
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

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。

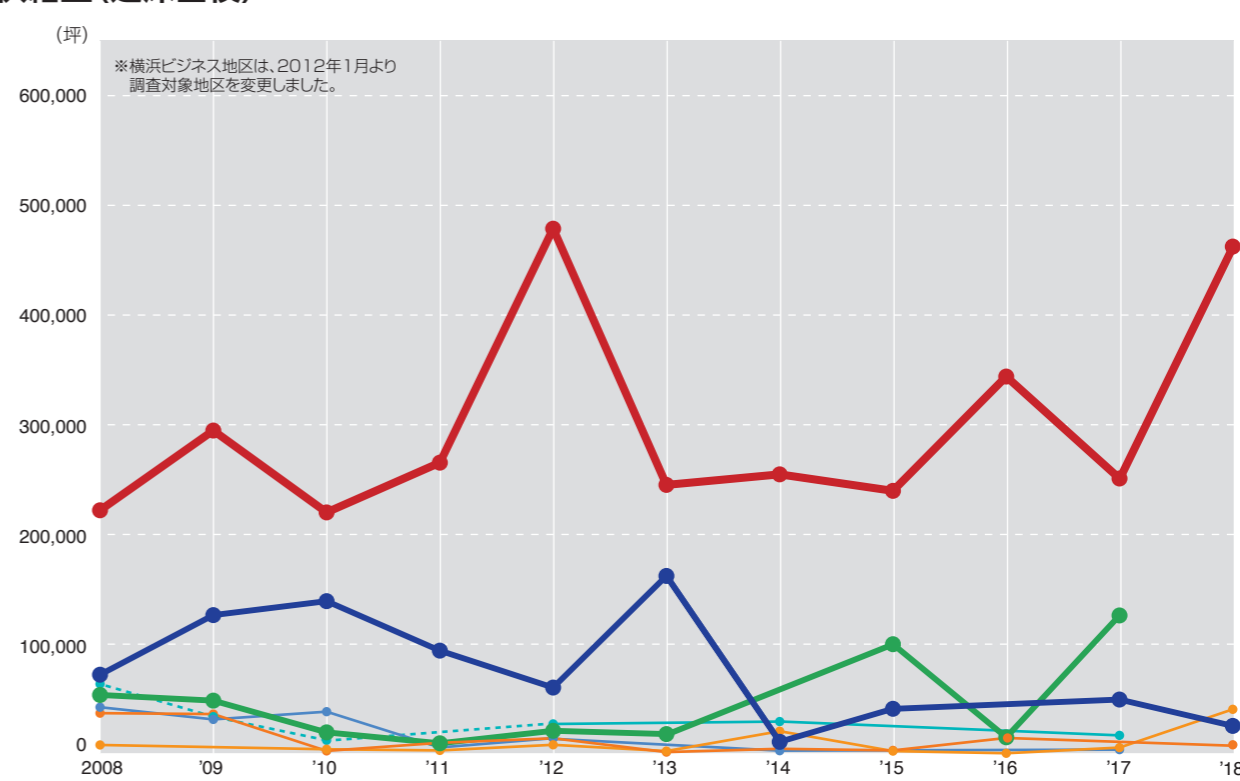
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2017年12月時点

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／395棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／351棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／424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／584棟
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,582棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／821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

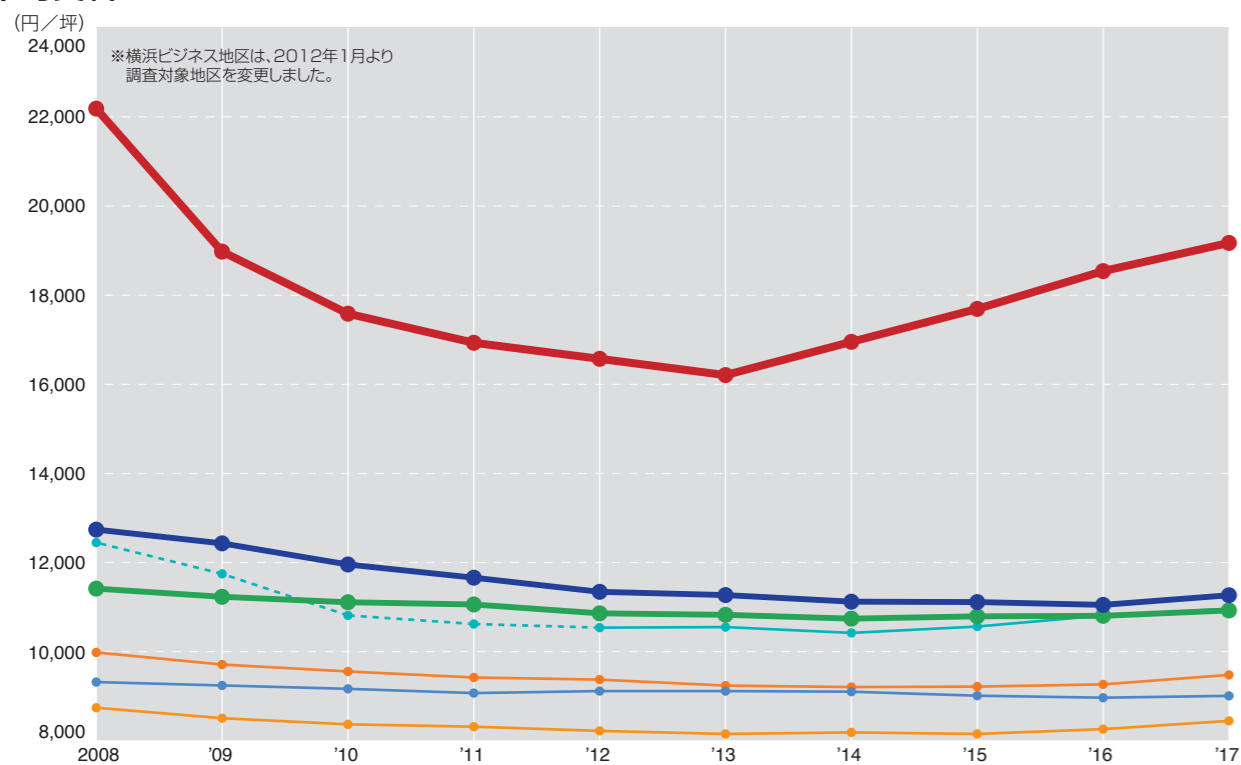
平均空室率



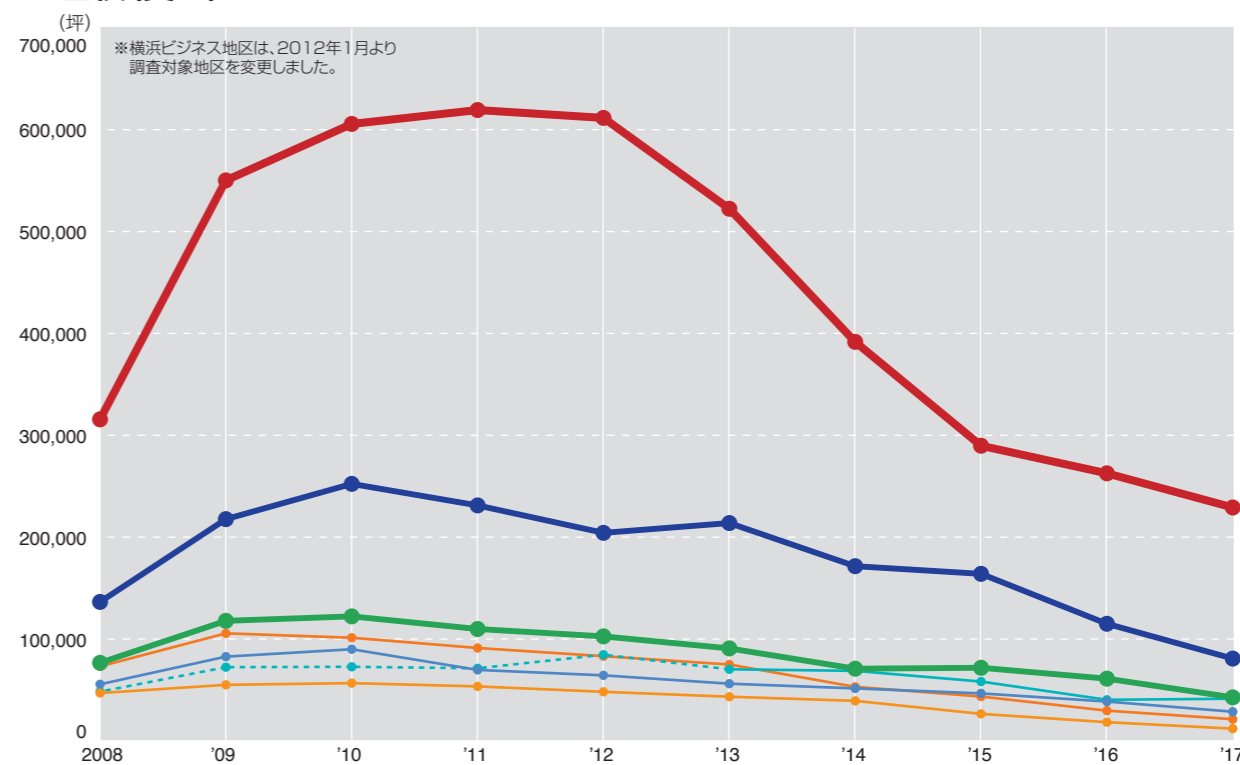
供給量(延床面積)



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丁目周辺地区、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**395棟**。
(新築ビル**1棟**、既存ビル**394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×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

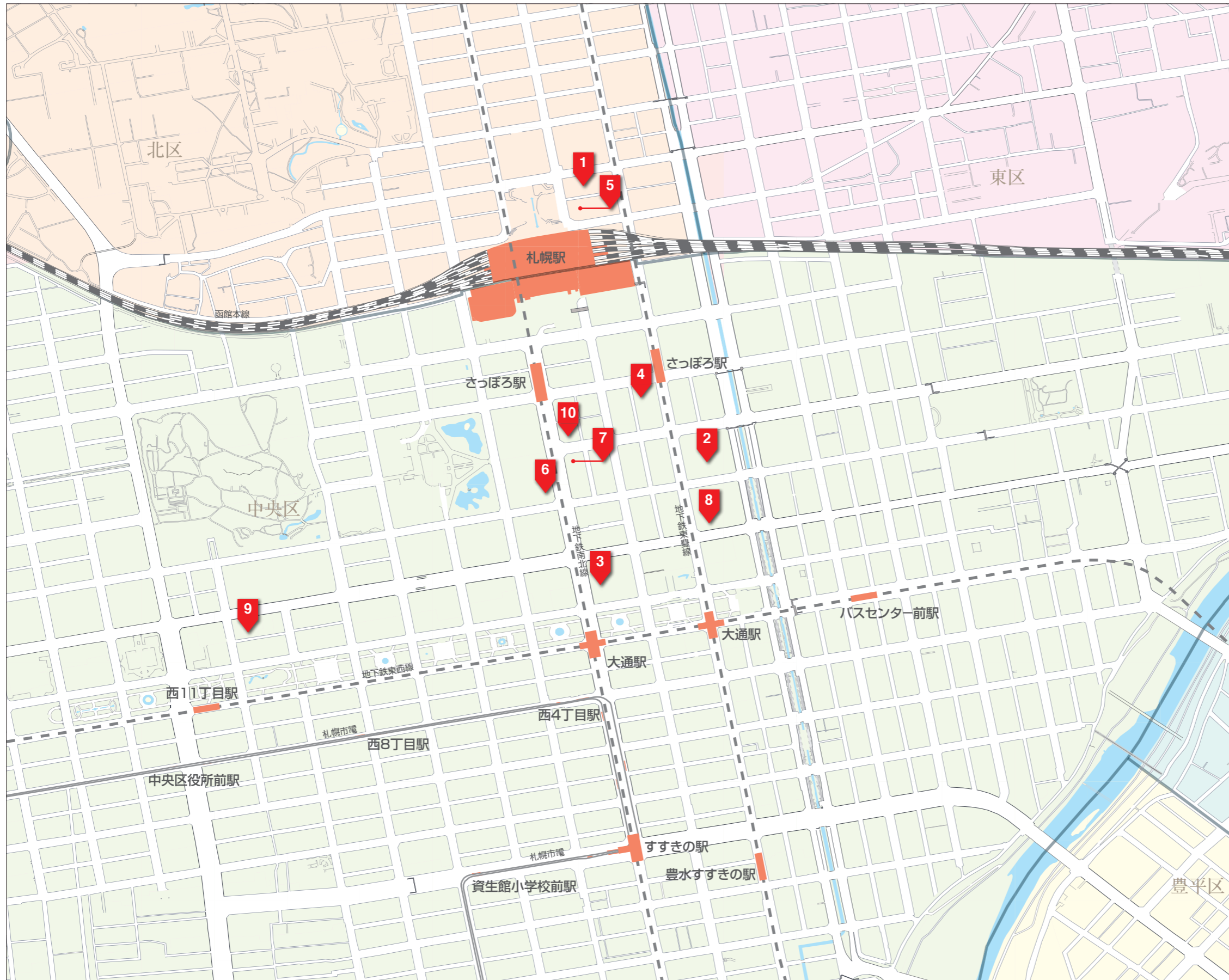
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2017年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2008年～2016年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2018年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2017年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016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 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 さっぽろ創世スクエア**
2018年5月竣工／延床面積：約39,653坪／地上28階・地下5階
- 9 (仮称)南大通ビル北1条館**
2019年5月竣工／延床面積：約3,000坪／地上7階・地下1階
- 10 大同生命札幌ビル**
2020年春竣工／延床面積：約7,260坪／地上14階・地下1階

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2007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。

(2018年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2017年の動向

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年は拡張移転や分室の開設、館内増床など、コールセンターやIT関連企業を中心としたオフィス拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要などもあったことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。既存ビルでは拡張傾向のオフィス需要が堅調に推移し、撤退や館内縮小などによる解約後の大型空室も早い段階で成約となる状況が見られました。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)」が満室で竣工したこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。2017年は大型空室が少なく小規模な成約が中心となっていたことから、前年に比べて空室面積の減少幅が縮小しました。平均空室率がこれまでにない低い水準で推移していることから、平均賃料の下落幅は極めて小さくなり、前年に比べて上げ幅がわずかに拡大しました。平均賃料は年間を通して緩やかな上昇傾向で推移したため、8月には7年1カ月ぶりの8千4百円台となり、12月時点では前年同月比2.24%(185円)上げて8,448円となりました。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▲ / 3.69%、前月比0.05ポイント上昇。新築ビル「札幌フコク生命越山ビル(延床面積5,700坪)」が満室で竣工した。既存ビルでは拡張移転や館内増床など小規模な成約があった一方で大型解約の動きも見られたことから、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は8,258円、前月比0.06%(5円)下落した。

2月▼ / 3.59%、前月比0.10ポイント低下。解約の影響が少ない中、新規進出や館内増床、拡張移転などに伴う成約の動きが見られたものの、中小規模の成約が多かったことから、空室面積は約5百坪の減少に止まった。平均賃料は8,300円、前月比0.51%(42円)上げて4年11カ月ぶりに8千3百円台となった。

3月▼ / 3.39%、前月比0.20ポイント低下。分室の開設に伴う大型成約や自社ビルからの借り換え移転、新規進出などの成約が見られたほか、建物の取壊し計画に伴う募集中止の動きもあったため、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は8,329円、前月比0.35%(29円)上昇した。

4月▼ / 3.32%、前月比0.07ポイント低下。分室の開設や自社ビルからの移転に伴う大型成約などがあったものの、撤退や館内縮小などの解約の影響が見られたことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は8,355円、前月比0.31%(26円)上昇した。

5月▼ / 3.10%、前月比0.22ポイント低下。分室の開設や統合、自社ビルからの移転などによる大型成約のほか、建替え計画に伴う募集中止の動きが見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千2百坪減少した。平均賃料は前月比ほぼ横ばいの8,354円、0.01%(1円)の下落に止まった。

6月▼ / 2.97%、前月比0.13ポイント低下。集約や館内縮小に伴う解約の影響があったものの、館内増

床や分室の開設、拡張移転などの中小規模の成約が見られたことから、空室面積が約7百坪減少した。同空室率は5カ月連続で低下し、3%台を下回った。平均賃料は8,375円、前月比0.25%(21円)上昇した。

7月▼ / 2.79%、前月比0.18ポイント低下。統合や拡張移転、コールセンターの新規開設に伴う大型成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は8,394円、前月比0.23%(19円)上昇した。

8月▼ / 2.64%、前月比0.15ポイント低下。コールセンターの分室開設のほか、拡張移転や館内増床などに伴う大型成約が見られた。解約の動きが少ない状況が続いたこともあり、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は8,403円、前月比0.11%(9円)上げて7年1カ月ぶりの8千4百円台となった。

9月▶ / 2.64%、前月比横ばい。分室の開設や拡張移転などの成約があった一方で、館内縮小や撤退に伴う解約の動きも見られたものの、成約・解約ともに小規模な動きに止まったことから、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率は前月比横ばいとなった。平均賃料は前月比ほぼ横ばいの8,402円、前月比0.01%(1円)の下落に止まった。

10月▼ / 2.61%、前月比0.03ポイント低下。店舗系の新規出店などに伴う小規模な成約が見られたものの、オフィスの動きが極めて少ない状況だったため、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率が小幅な低下に止まった。平均賃料は8,415円、前月比0.15%(13円)上昇した。

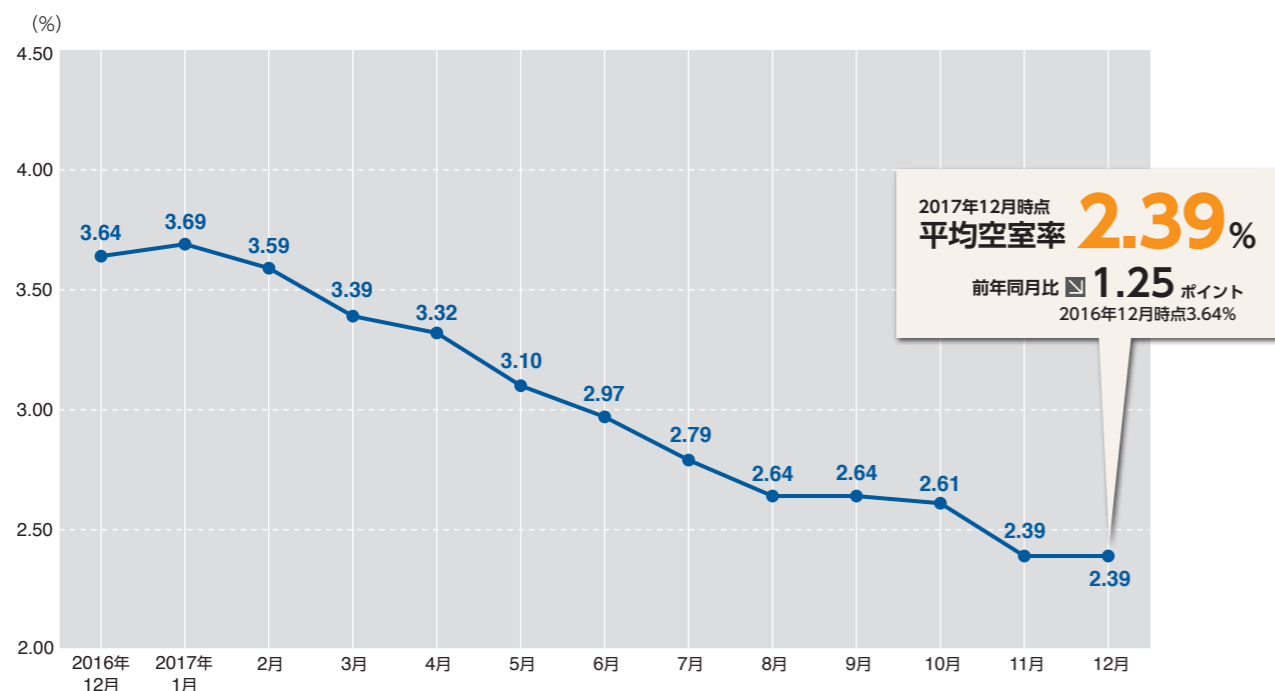
11月▼ / 2.39%、前月比0.22ポイント低下。ビジネス地区内の比較的大型空室の多い地区で館内増床や統合などに伴う大型成約の動きが見られた。解約や募集開始の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は8,435円、前月比0.24%(20円)上昇した。

12月▶ / 2.39%、前月比横ばい。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、空室面積に大きな変動がなく、同空室率は前月比横ばいとなった。平均賃料は8,448円、前月比0.15%(13円)上昇した。

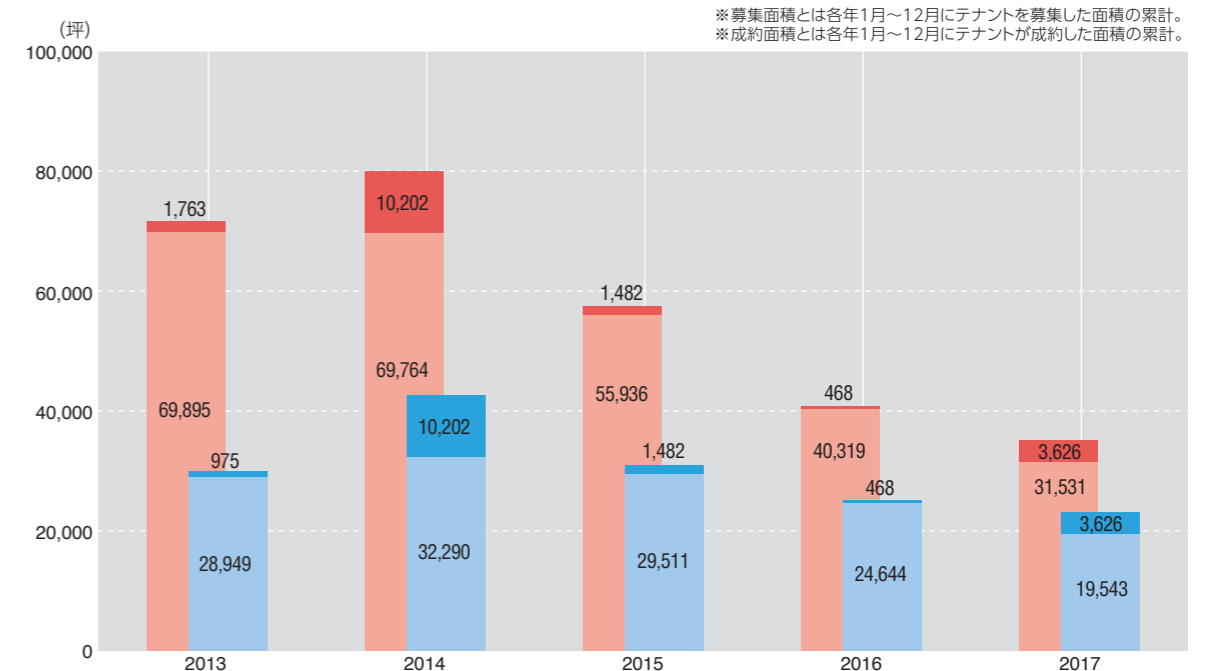
今後の状況

札幌ビジネス地区の2018年の新規供給は延床面積40,570坪、2棟が竣工を予定しています。2017年に比べて棟数は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「SYOKUSANビル/仮称(同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、すでに引き合いや成約が進んでいます。札幌ビジネス地区のオフィスビル市場では2017年も空室面積が減少し、大型空室を中心に品薄感が強まっています。このような状況の中でも拡張傾向のオフィス需要が続いているため、新築ビルへの移転などによって空室が予定される既存ビルへの引き合いも多くなることが予想されることから、2018年も札幌ビジネス地区の平均空室率は小幅な低下が続き、平均賃料は緩やかに上昇するとの見方が多くなっています。(K.K)

平均空室率(月次) —●— 平均

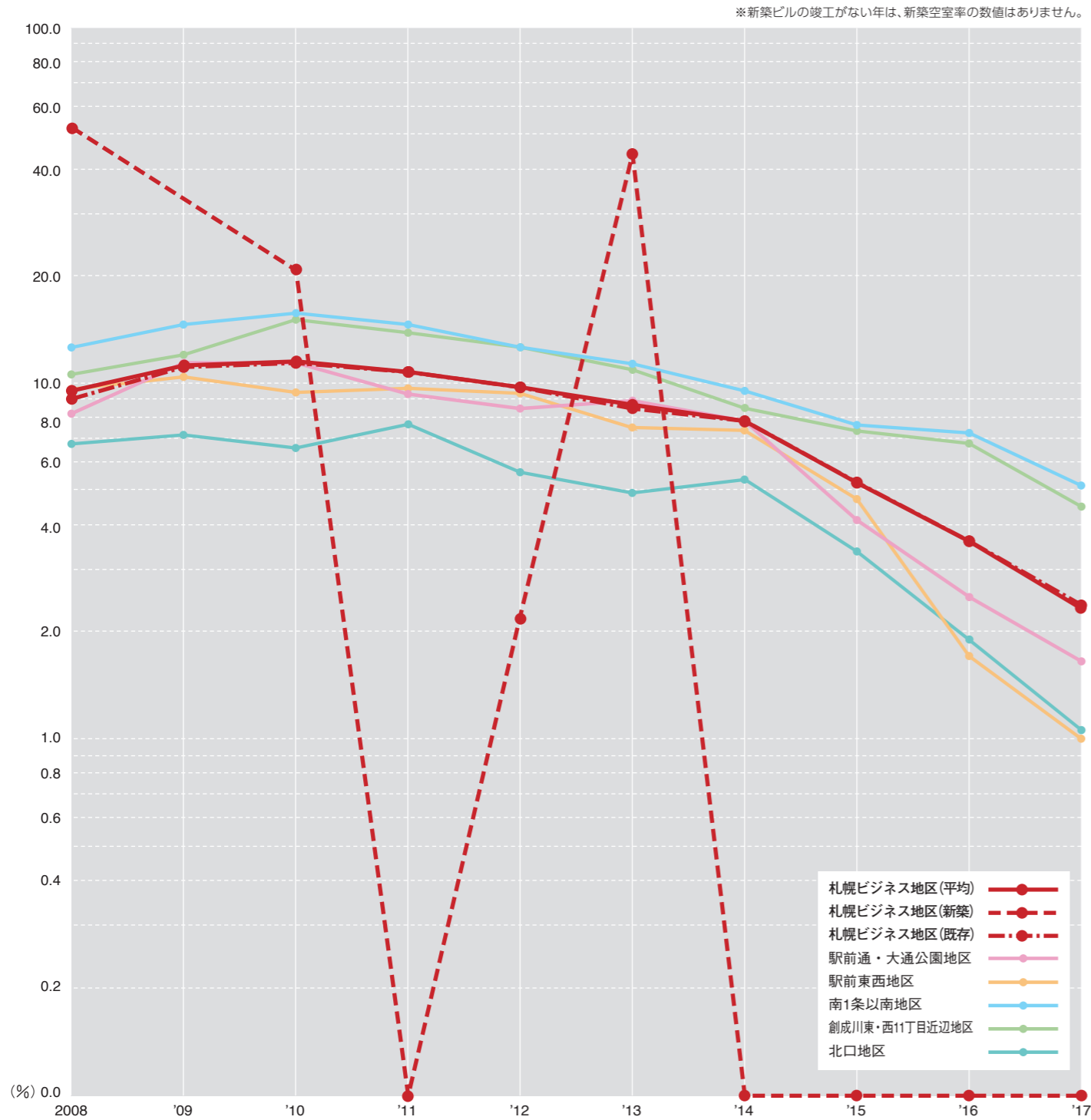


募集面積と成約面積



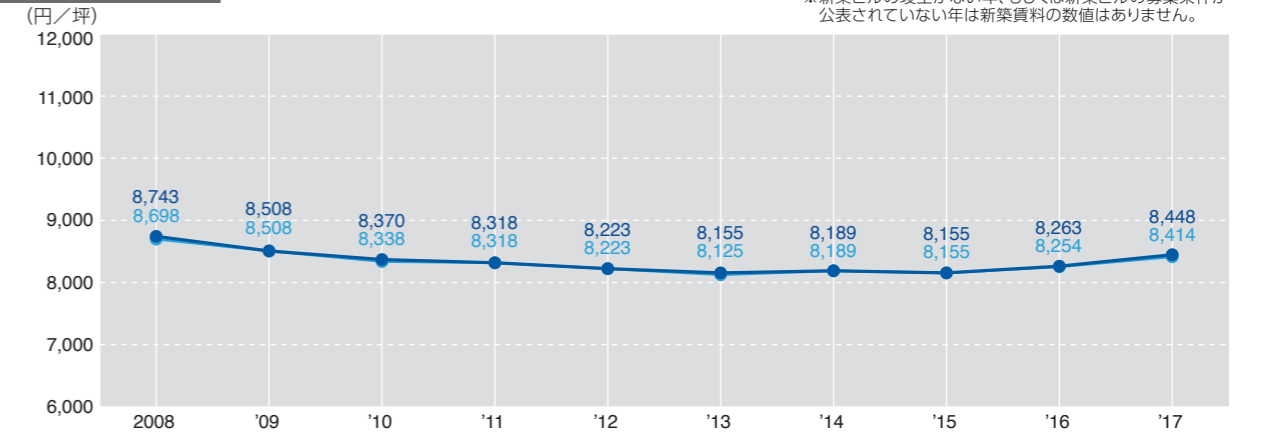
札幌ビジネス地区②

空室率

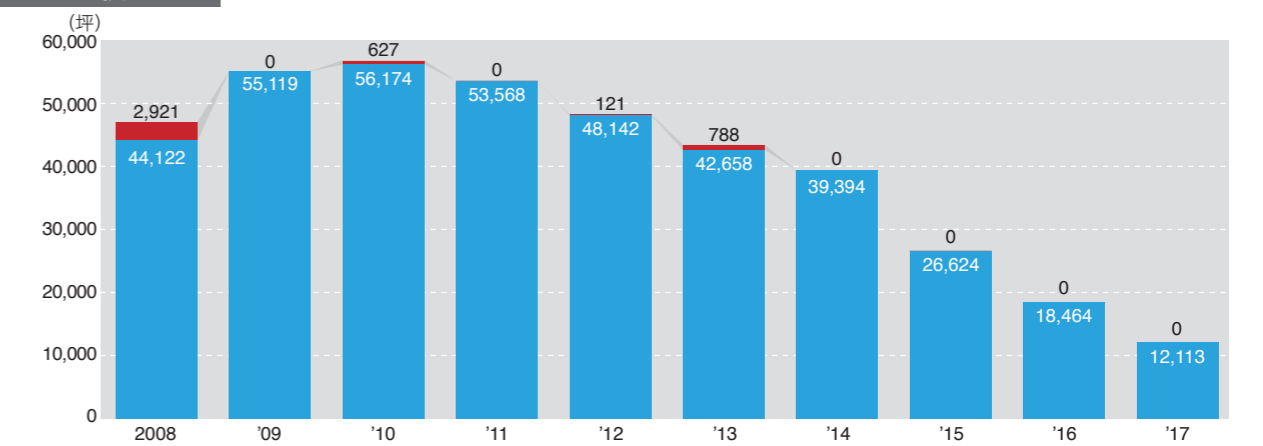


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	706,920	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773	748,066	750,570	749,689	749,339
貸室面積(坪)	493,487	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367	506,483	507,965	507,163	506,565
空室面積(坪)	47,043	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113
空室率/平均(%)	9.53	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39
空室率/新築(%)	52.72	—	20.50	0.00	2.18	44.70	0.00	0.00	0.00	0.00
空室率/既存(%)	9.04	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56	7.94	5.26	3.64	2.41
空室のあるビル比率(%)	76.04	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18	67.58	59.95	52.01	39.49

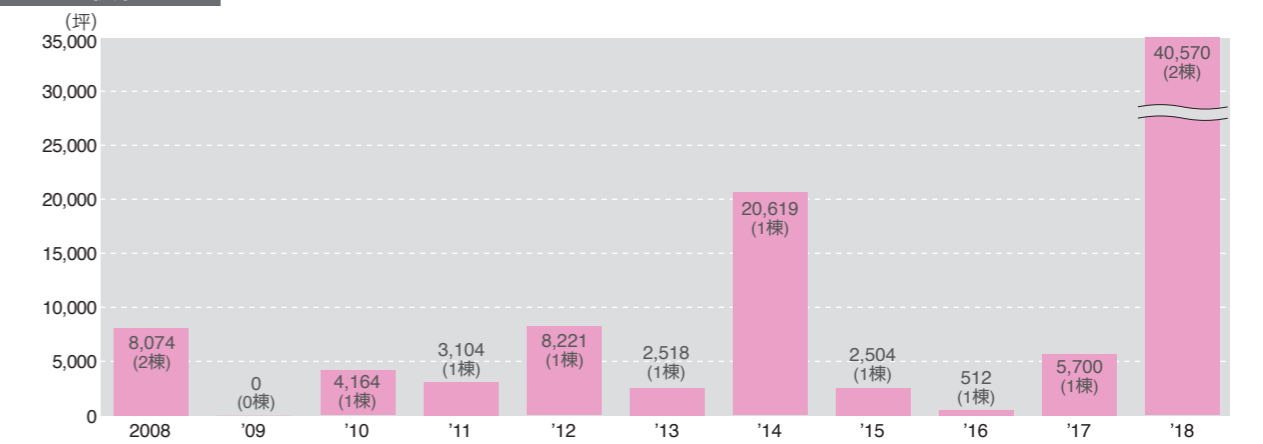
平均賃料



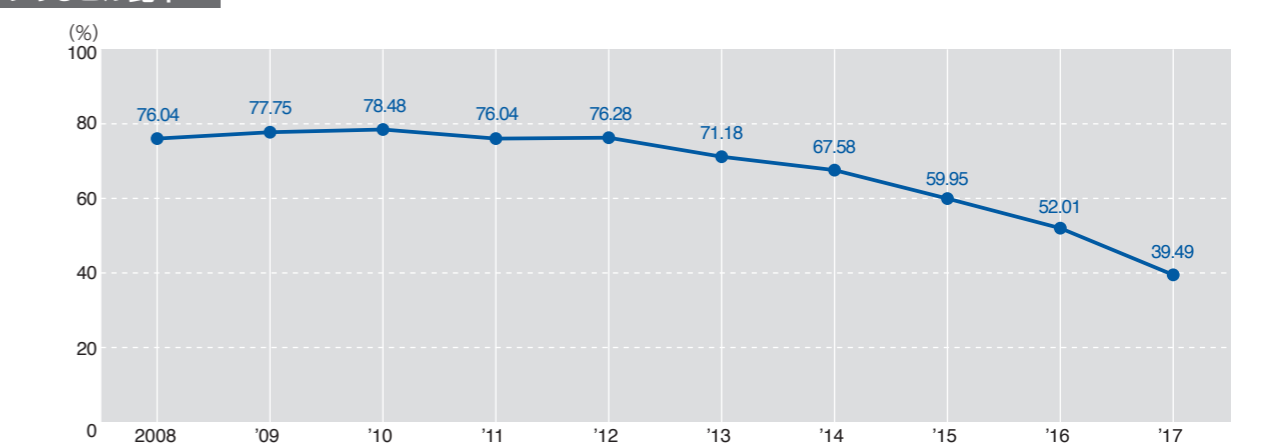
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

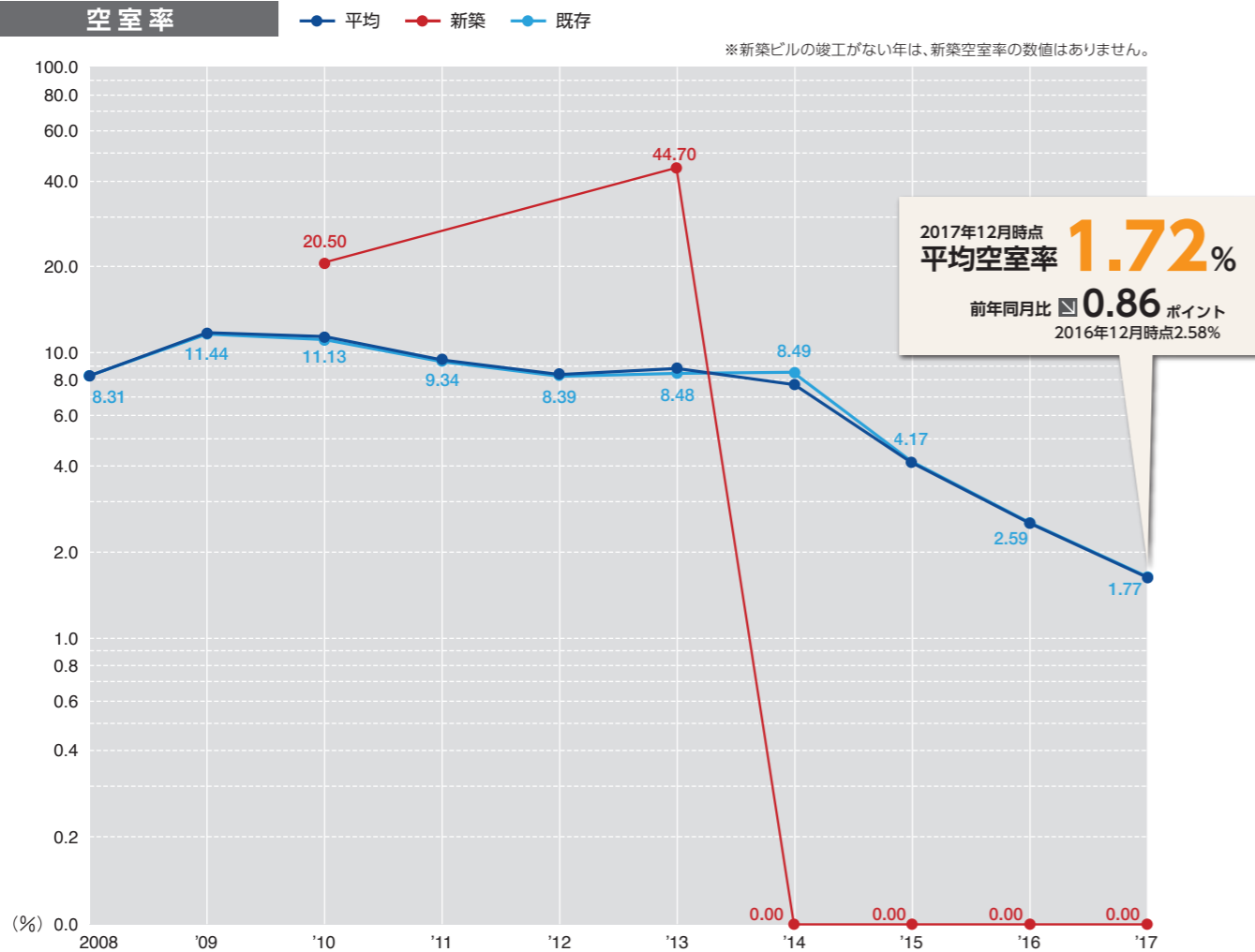


駅前通・大通公園地区

2017年の動向 および今後の状況

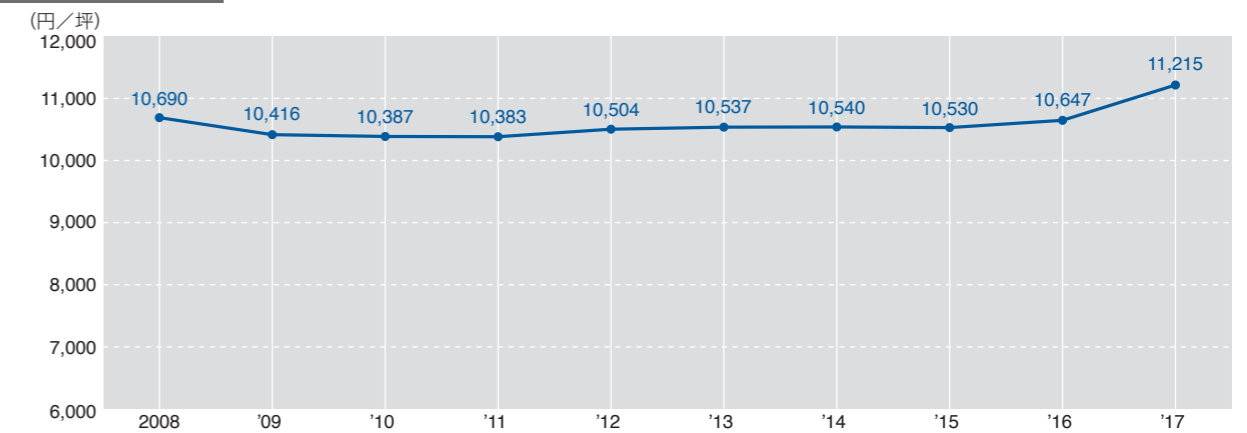
駅前通・大通公園地区の2017年12月時点の平均空室率は1.72%、前年同月比0.86ポイント下げました。2017年の新規供給は1棟あり、1月に「札幌フコク生命越山ビル(延床面積5,700坪)」が満室で竣工しました。既存ビルでは空室が少ないこともあり、テナントの動きは多くなかったものの、一部の大型空室に分室の開設や自社ビルからの借り換え移転などによる成約が見られたことや、その他のビルでも館内増床や新規進出に伴う小規模な成約が見られました。建物の取壊し計画に伴って大型空室の募集を中止する動きもあったことから、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間で約1千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,215円、前年同月比5.33%(568円)上げました。2016年11月以降は上昇もしくは横ばいで推移し、2002年2月以来の1万1千2百円台となりました。平均空室率が1%台と低い水準にあるため、今後も賃料相場は上昇傾向で推移するとの見方が多くなっています。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0.31ポイント下げて1.28%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.46ポイント上げて2.98%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比12.12ポイント下げて1.75%となりました。駅前通・大通公園地区では2018年は新規供給がないものの、将来的に建替えを検討しているビルもあるため、今後も当地区の動向に注目が集まりそうです。(Y.H)

空室率

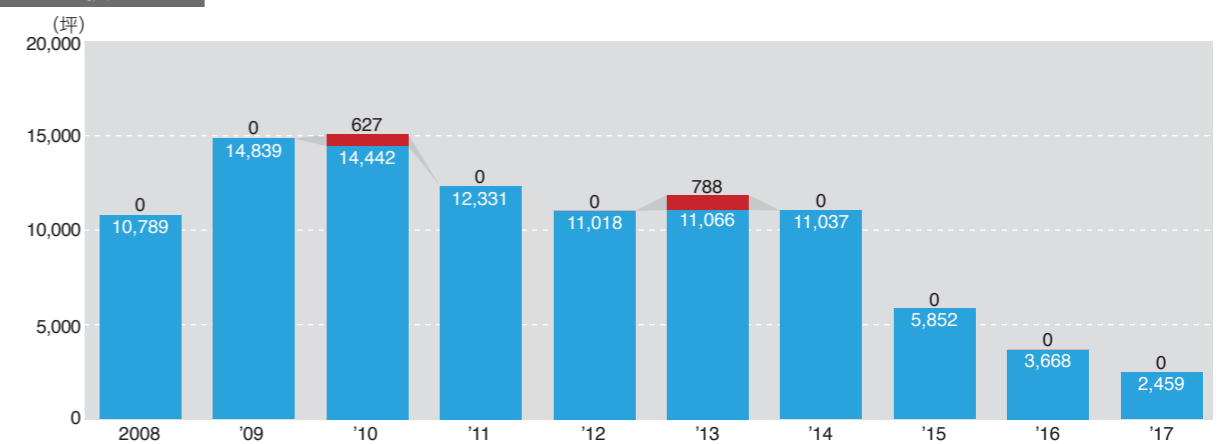


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	191,738	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022	226,738	229,242	229,754	230,685
貸室面積(坪)	129,760	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225	140,218	141,700	142,168	142,595
空室面積(坪)	10,789	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854	11,037	5,852	3,668	2,459
空室率/平均(%)	8.31	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97	7.87	4.13	2.58	1.72
空室のあるビル比率(%)	84.85	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54	69.84	60.94	49.23	40.63

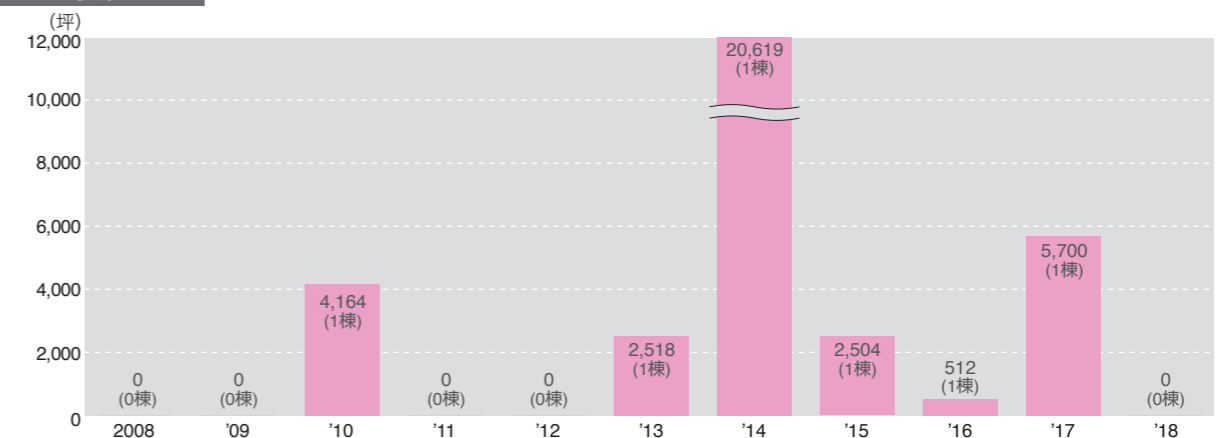
平均賃料



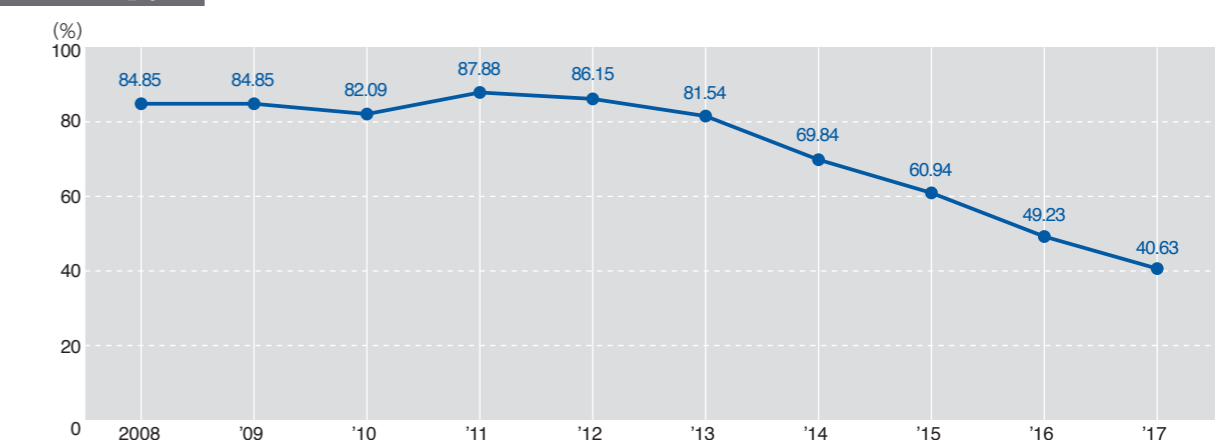
空室面積



新築ビルの供給量



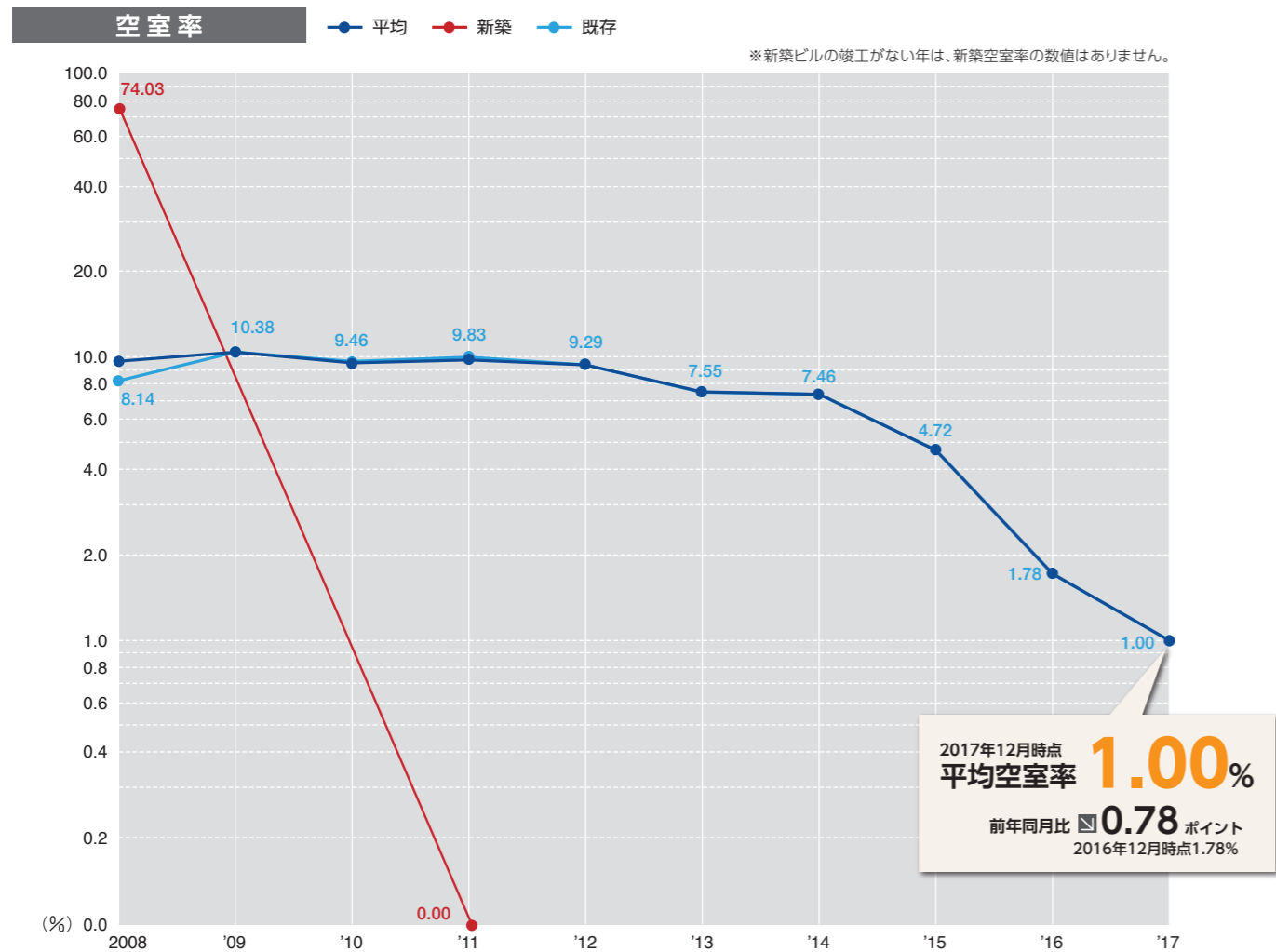
空室のあるビル比率



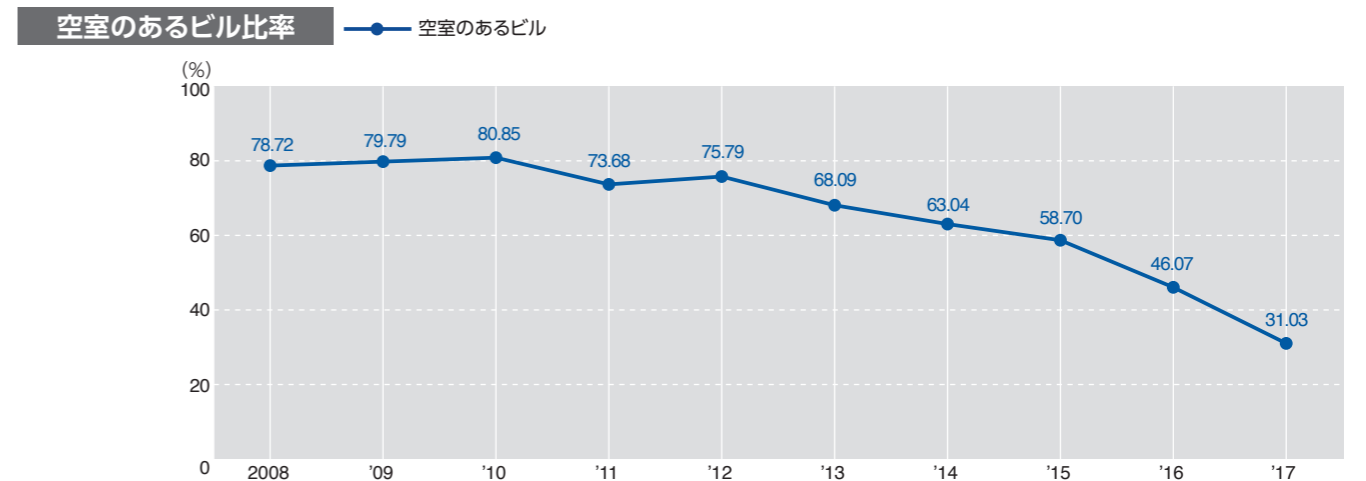
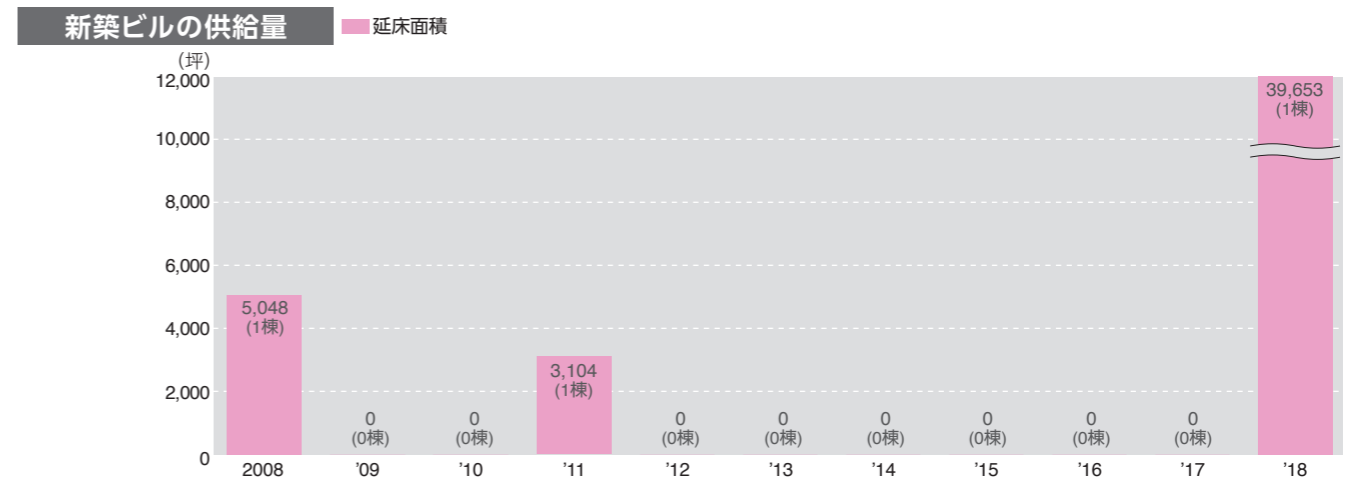
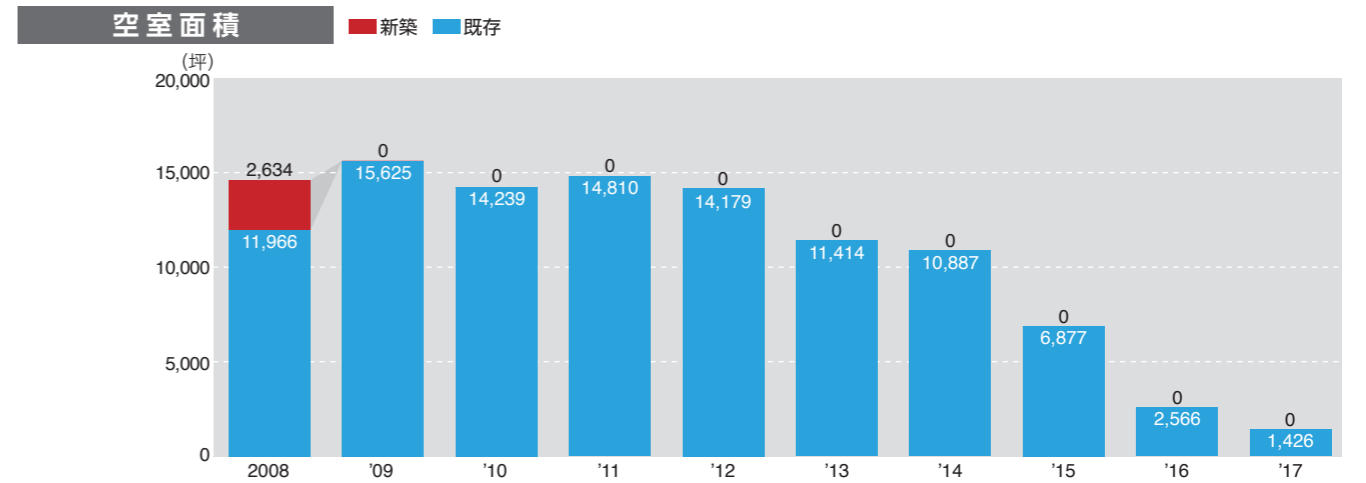
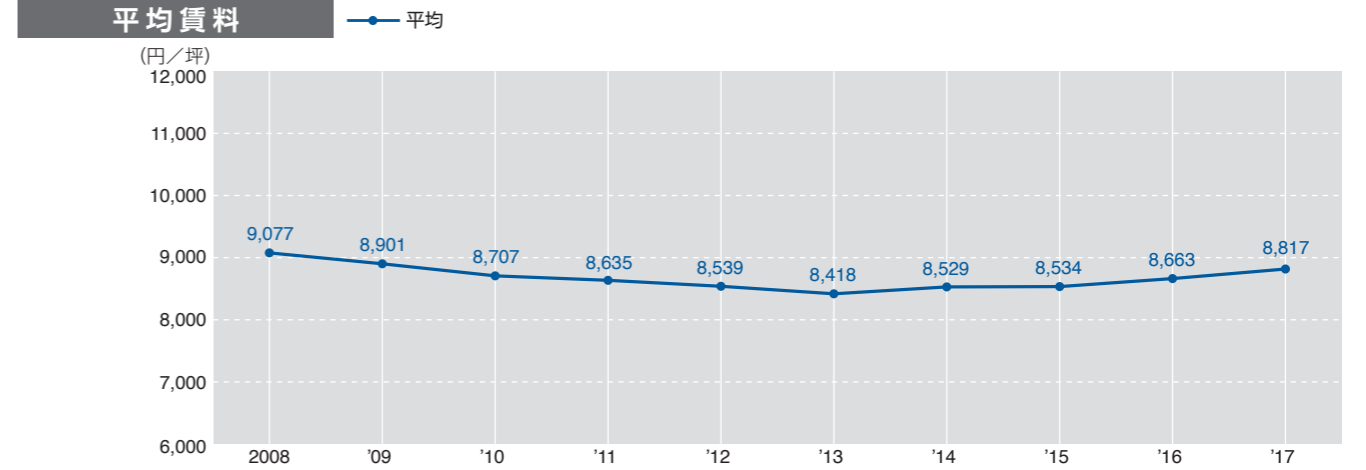
駅前東西地区

2017年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2017年12月時点の平均空室率は1.00%、前年同月比0.78ポイント下げました。2017年はIT関連企業の拡張傾向の成約やコールセンターの分室開設に伴う大型成約などが見られました。中小規模の新規進出や館内増床もあったことから、駅前東西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月時点の平均賃料は8,817円、前年同月比1.78%（154円）上げました。平均空室率は一時1%台を下回るほど低い水準となったものの、賃料相場の動向は変わらず小幅な変動で推移しました。新規の募集では賃料を上げる動きが出ているため、今後は上昇傾向となることが予想されます。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0.29ポイント下げて0.92%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比1.56ポイント下げて0.86%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.30ポイント下げて1.94%となりました。駅前東西地区の2018年の新規供給は1棟あり、5月に「さっぽろ創世スクエア（延床面積39,653坪）」が竣工する予定です。同ビルのオフィスの貸室面積は約4千6百坪あり、すでに引き合いや成約の動きが見られます。2018年は新築ビルの募集状況や同ビルへの移転に伴って予定される空室の動向が注目されています。（M.M）



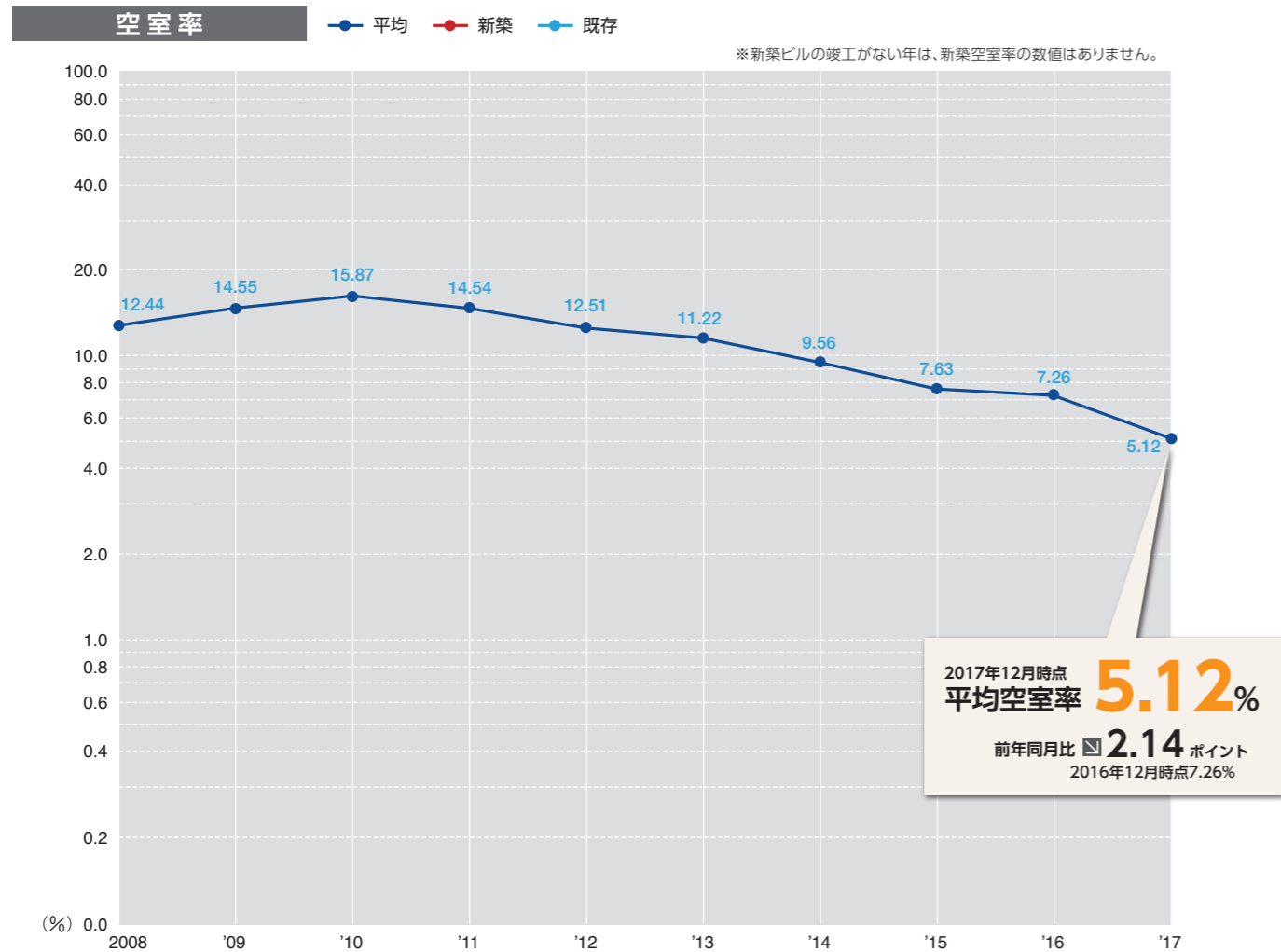
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	219,567	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796	214,680	214,680	212,562	211,281
貸室面積(坪)	150,585	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249	145,848	145,848	144,211	143,186
空室面積(坪)	14,600	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414	10,887	6,877	2,566	1,426
空室率/平均(%)	9.70	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55	7.46	4.72	1.78	1.00
空室のあるビル比率(%)	78.72	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09	63.04	58.70	46.07	31.03



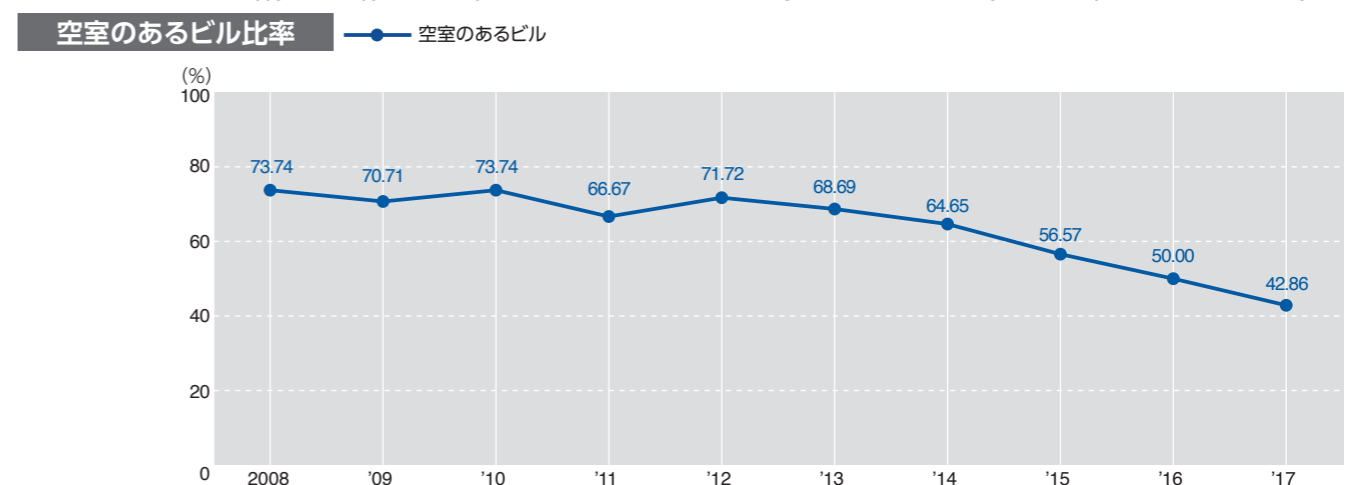
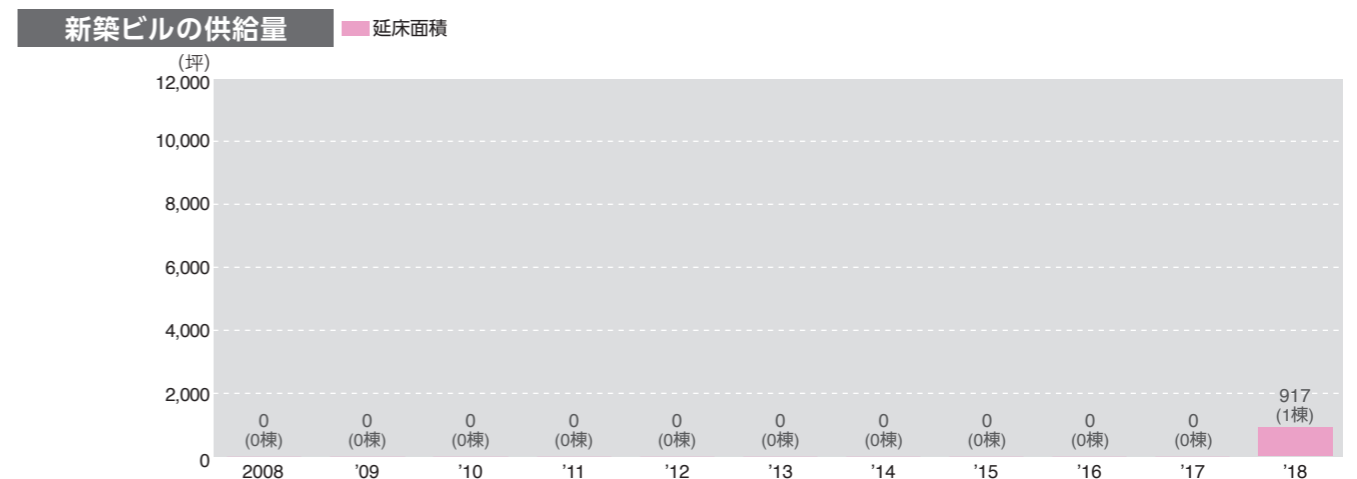
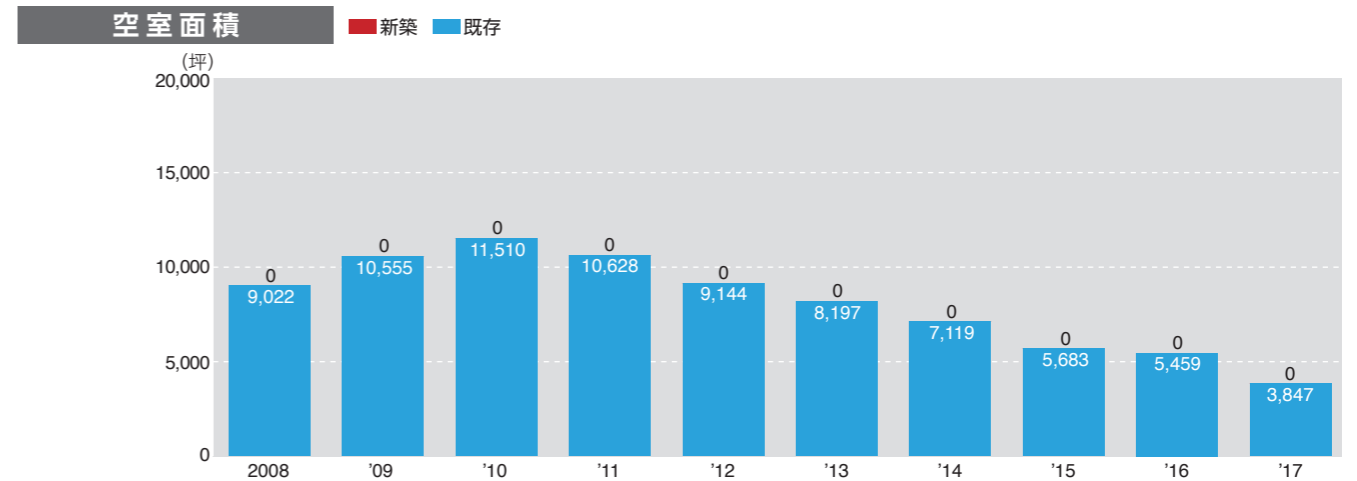
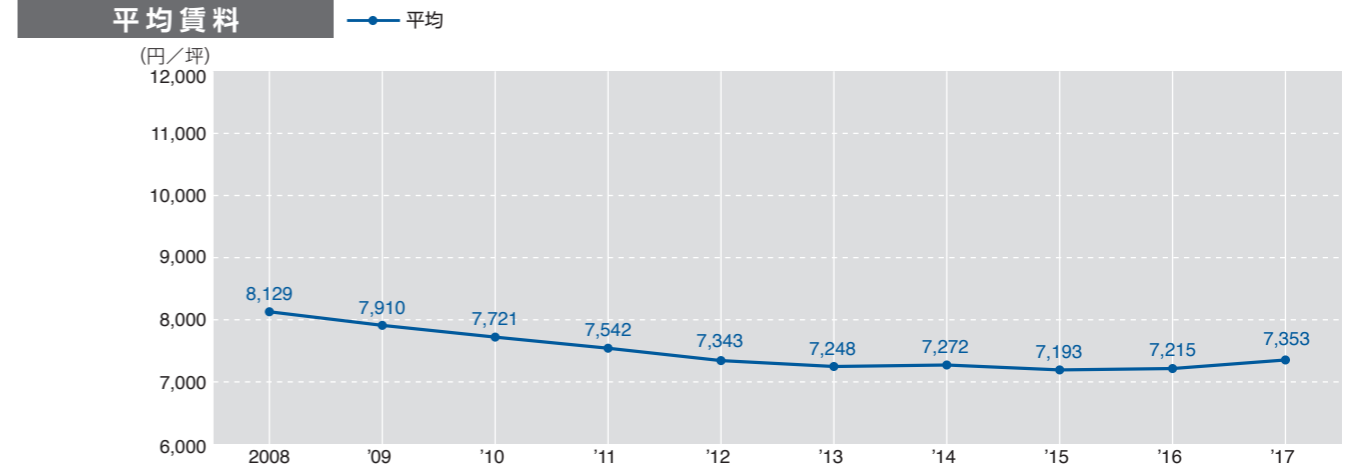
南1条以南地区

2017年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2017年12月時点の平均空室率は5.12%、前年同月比2.14ポイント下げました。南1条以南地区は他地区に比べて大型需要に対応できる空室が比較的多かったこともあり、2017年は他地区からの拡張移転に伴う成約が目立ちました。また、コールセンターの館内増床や分室の開設、新設に伴う大型成約なども見られたことから、南1条以南地区の空室面積はこの1年間で約1千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は7,353円、前年同月比1.91%（138円）上げました。前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。平均空室率が低下傾向にあるため、平均賃料は今後も緩やかな上昇が続きそうです。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2.66ポイント下げて3.54%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比3.42ポイント下げて5.30%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.56ポイント下げて5.70%となりました。南1条以南地区の2018年の新規供給は1棟あり、7月に〔(仮称)SYOKUSANビル（延床面積917坪）〕が竣工する予定です。中小規模の需要は堅調なため、当地区のオフィスビル市場は平均空室率、賃料相場ともに小幅な改善傾向で推移するとの見方が多くなっています。(T.F)



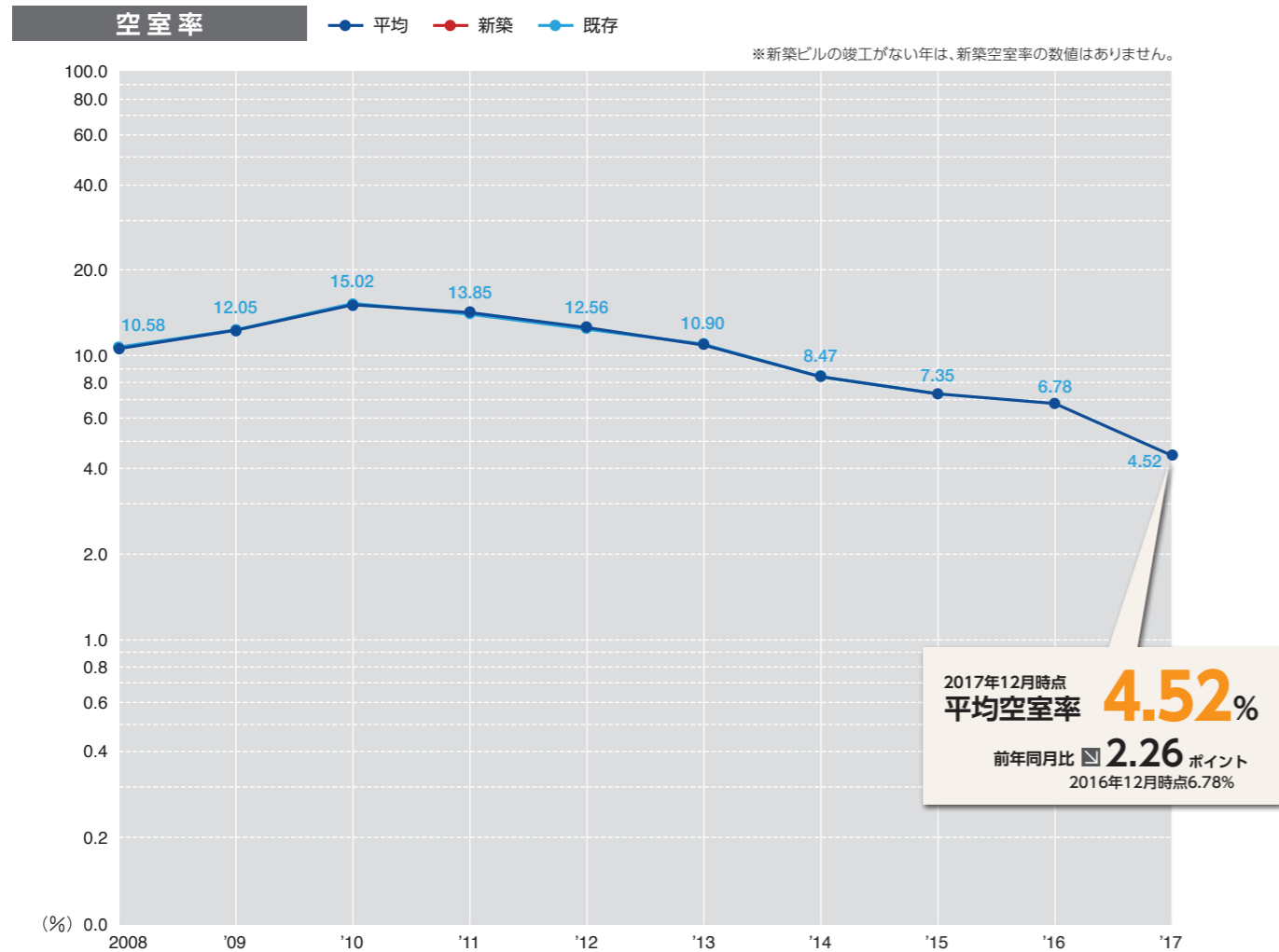
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	98,199	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952	101,190	101,190	102,378	102,378
貸室面積(坪)	72,546	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086	74,438	74,438	75,175	75,175
空室面積(坪)	9,022	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197	7,119	5,683	5,459	3,847
空室率/平均(%)	12.44	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22	9.56	7.63	7.26	5.12
空室のあるビル比率(%)	73.74	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69	64.65	56.57	50.00	42.86



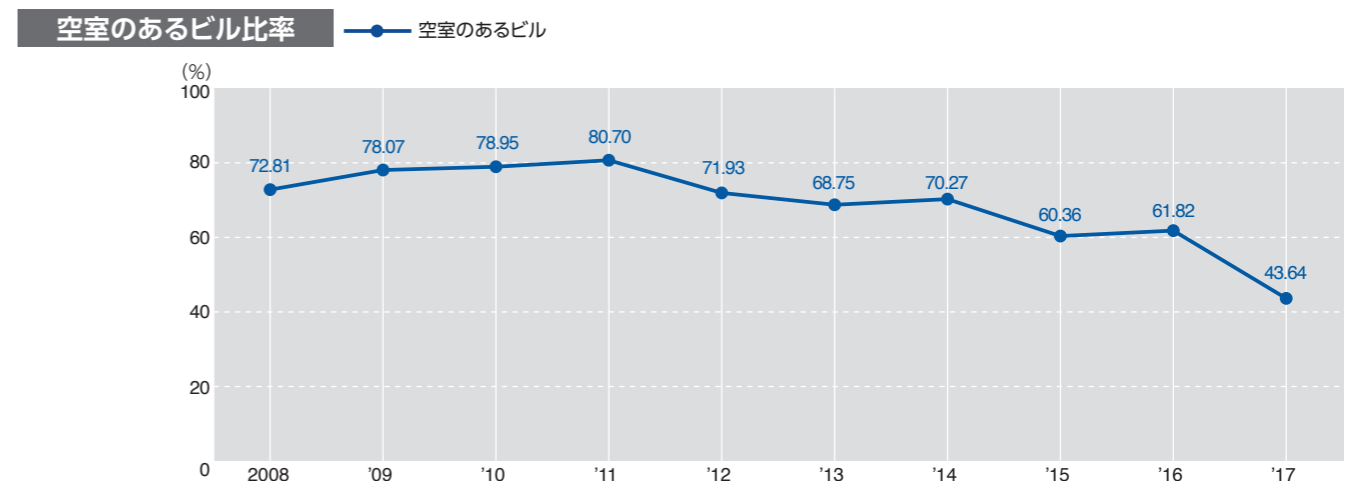
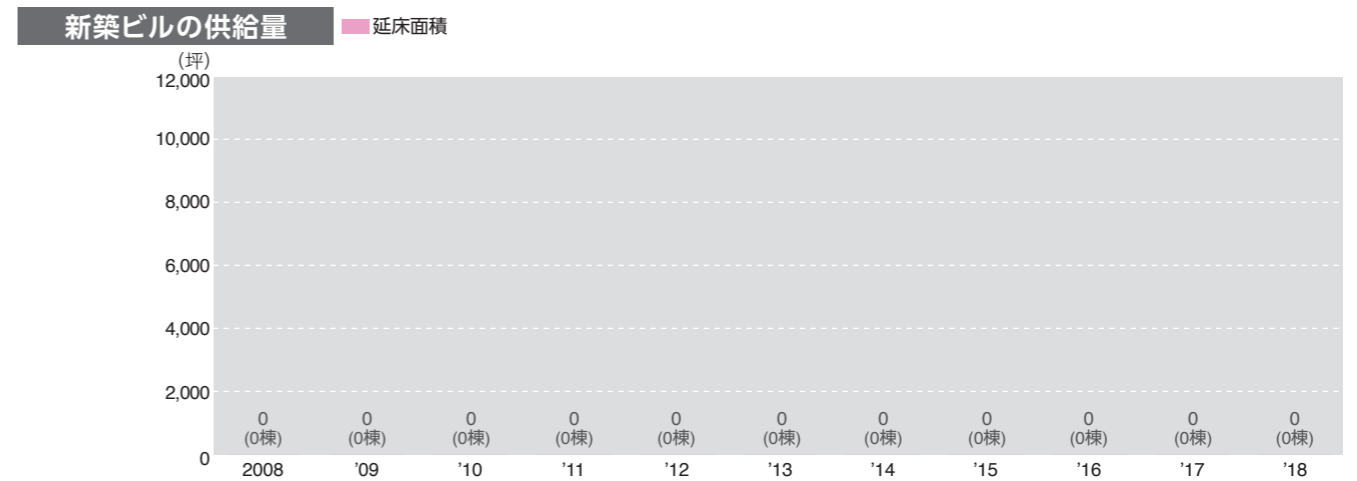
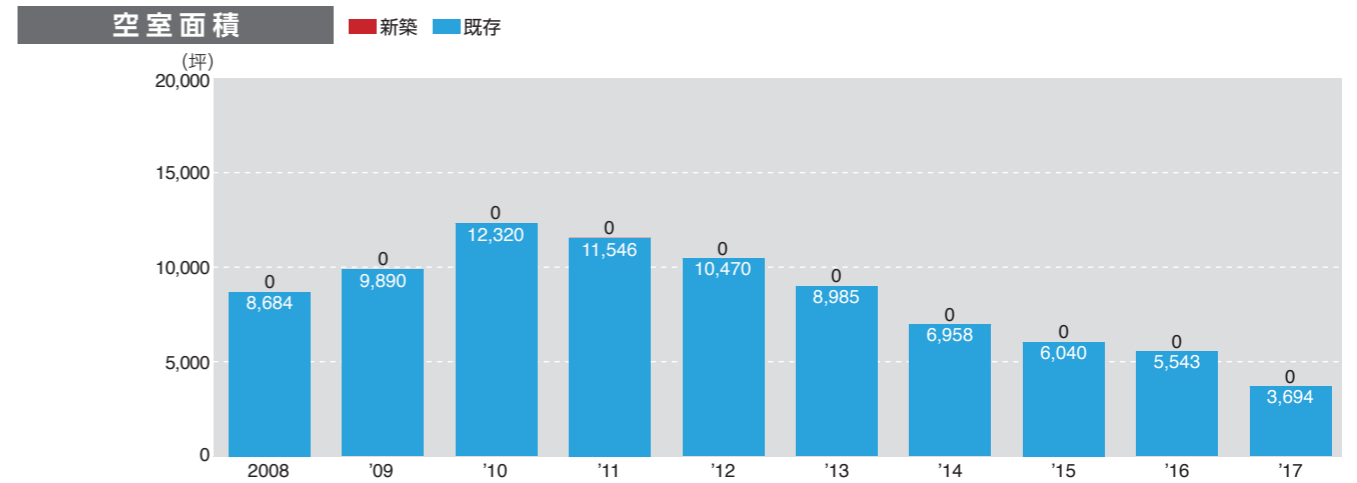
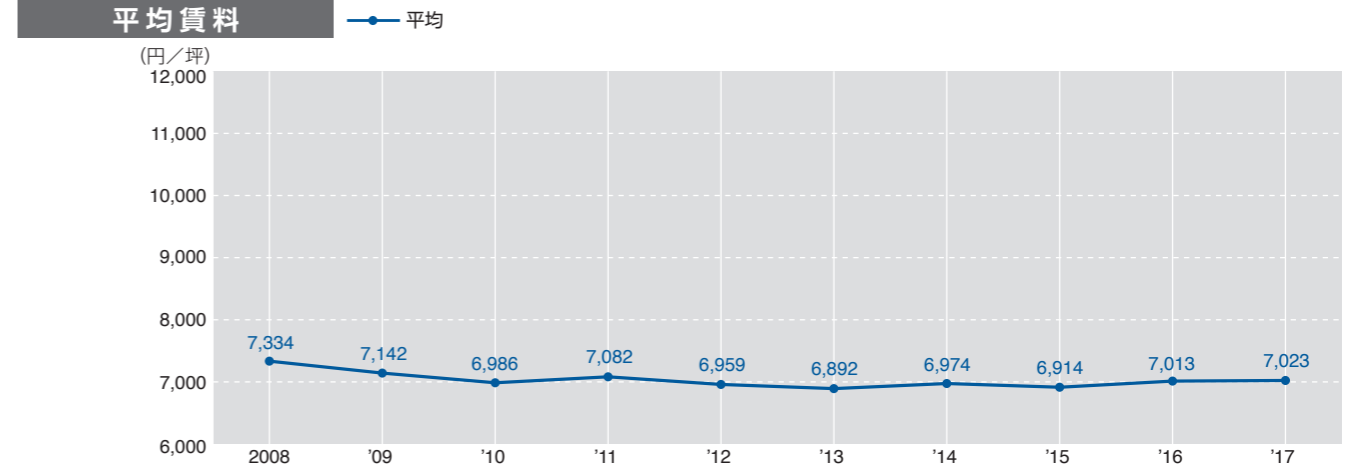
創成川東・西11丁目周辺地区

2017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2017年12月時点の平均空室率は4.52%、前年同月比2.26ポイント下げました。2017年はIT関連企業を中心に他地区や郊外からの拡張移転、自社ビルからの借り換え移転に伴う成約が見られたほか、中小規模の新規出店や館内増床などの成約も見られました。年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、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1千8百坪減少しました。平均空室率は6%台から4%台となり、2017年は札幌ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。12月時点の平均賃料は7,023円、前年同月比0.14%（10円）上げました。空室の減少は進んでいたものの、平均賃料は小幅な上昇に止まりました。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0.68ポイント上げて1.83%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比2.76ポイント下げて4.66%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比3.54ポイント下げて6.05%となりました。創成川東・西11丁目周辺地区では2018年も新規供給の予定がありません。札幌ビジネス地区内の他地区同様、大型ビルの空室が少なくなっているため、当地区の平均空室率は緩やかな低下が続きそうです。（T.J）



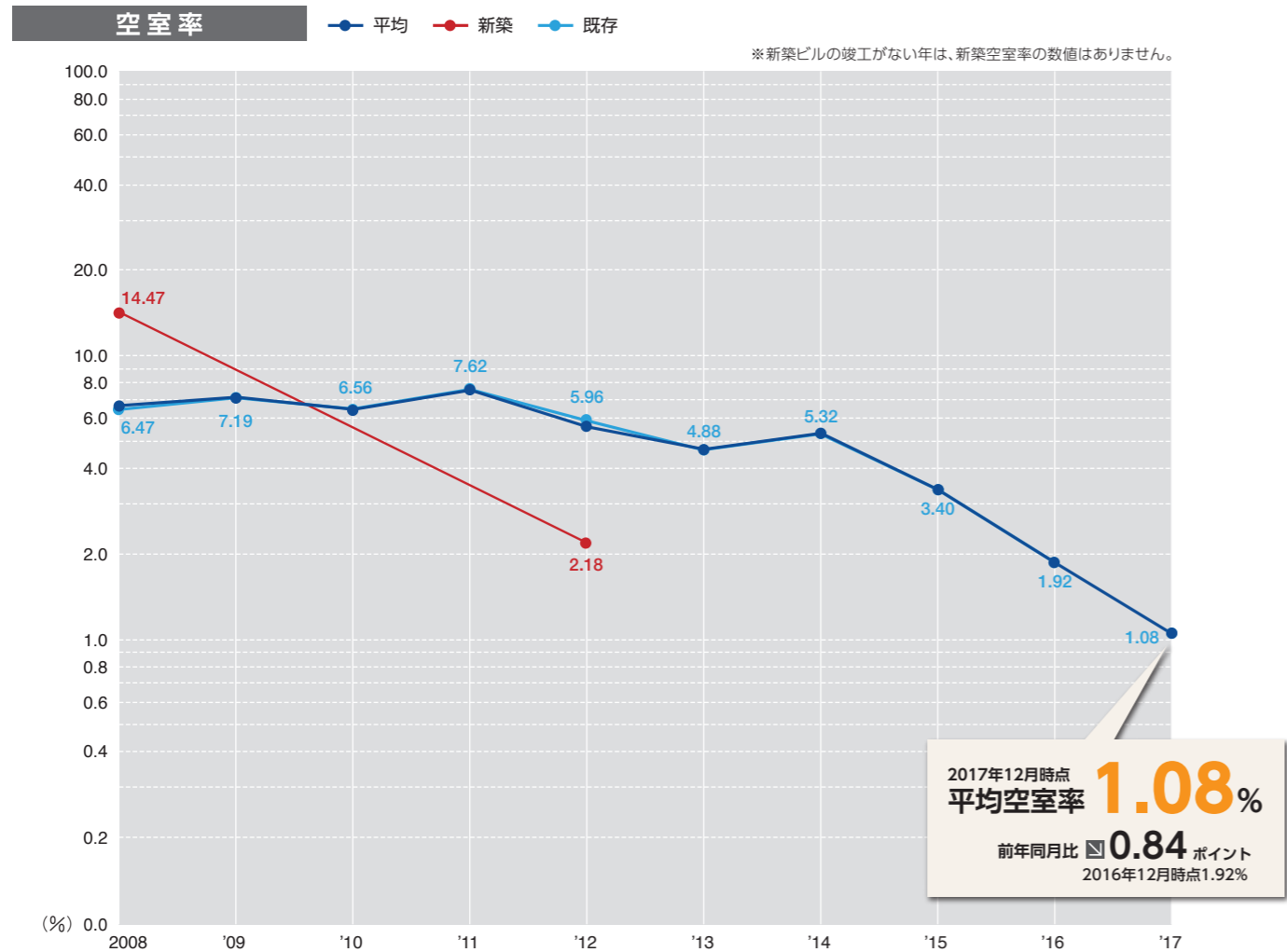
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	111,570	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104	111,820	111,820	111,357	111,357
貸室面積(坪)	82,044	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404	82,176	82,176	81,806	81,806
空室面積(坪)	8,684	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985	6,958	6,040	5,543	3,694
空室率/平均(%)	10.58	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90	8.47	7.35	6.78	4.52
空室のあるビル比率(%)	72.81	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75	70.27	60.36	61.82	43.64



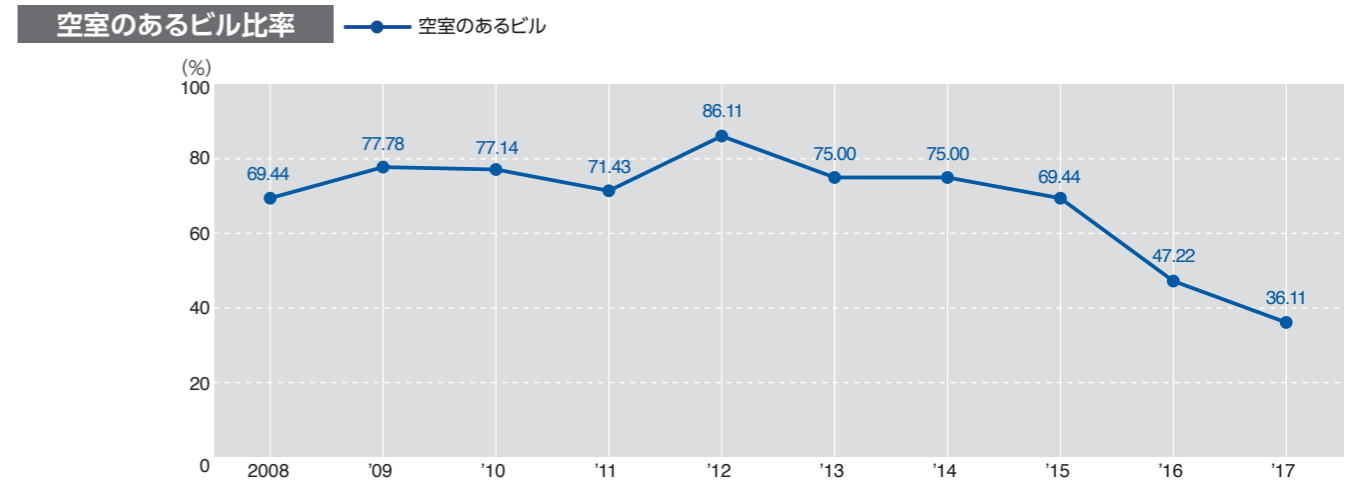
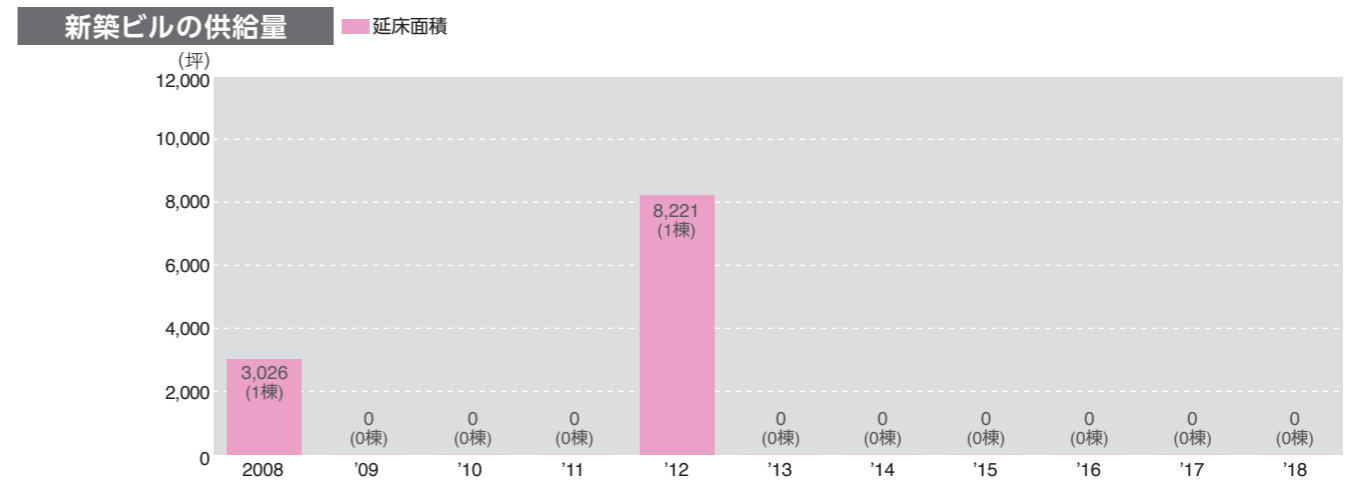
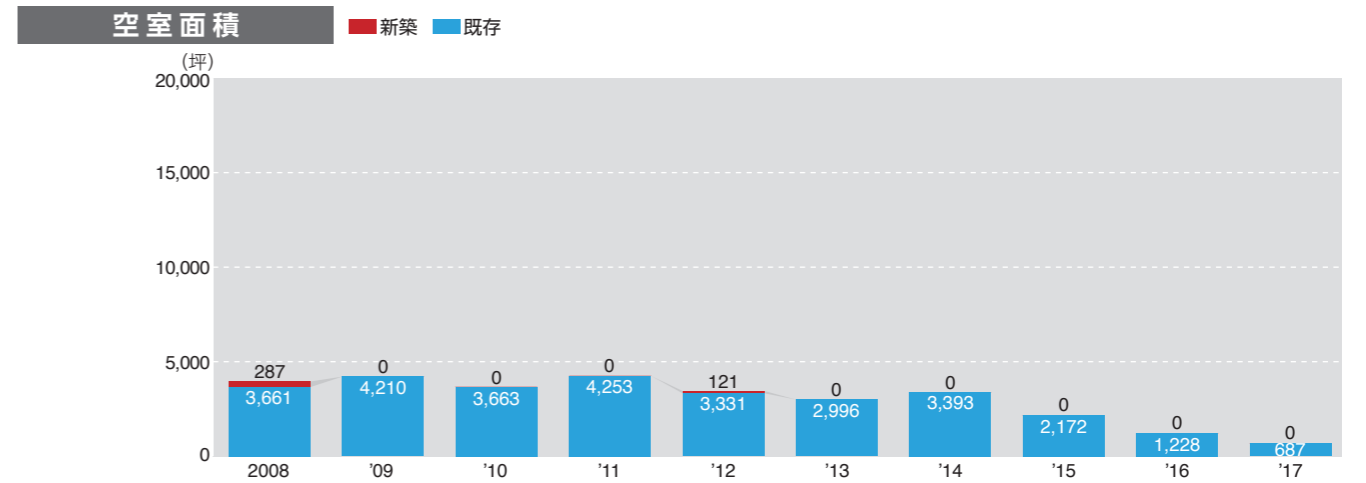
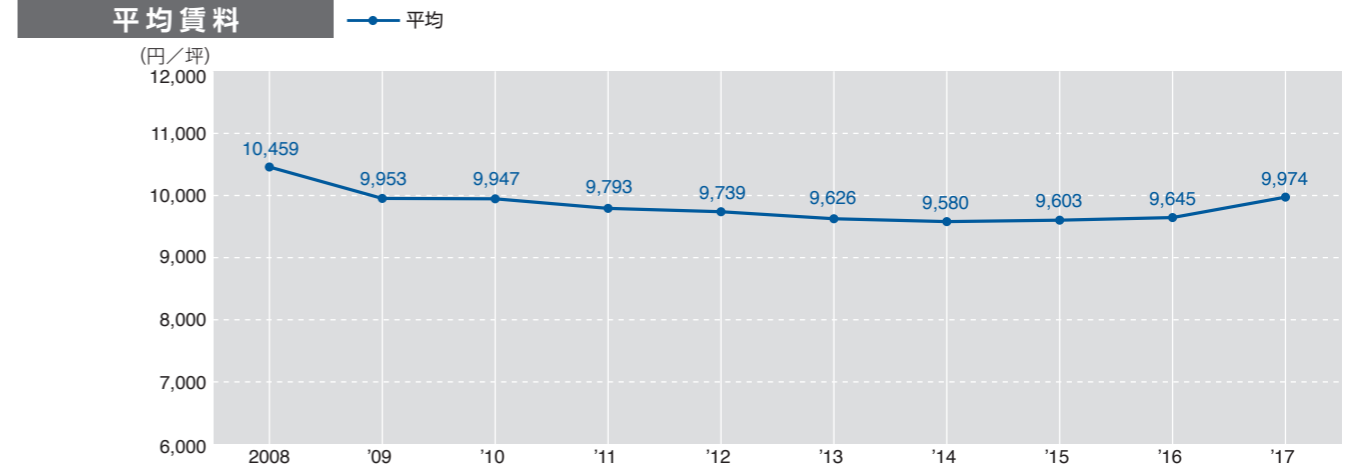
北口地区

2017年の動向 および今後の状況

北口地区の2017年12月時点の平均空室率は1.08%、前年同月比0.84ポイント下げました。空室面積が極めて少ない北口地区では、解約後の大型空室への引き合いが強く、他地区からの拡張移転や分室の開設などにより早い段階で成約となる動きが続きました。中小規模の館内増床や新規開設も見られたことから、北口地区全体の空室面積はこの1年間で約5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,974円、前年同月比3.41%（329円）上げました。平均空室率が低い水準で推移していることもあり、年間を通して上昇傾向が続きました。一部のビルでは募集賃料だけでなく、成約賃料の大幅な上昇も見られました。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0.32ポイント上げて1.07%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比2.97ポイント下げて1.10%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比3.25ポイント下げて1.10%となりました。北口地区ではすべての規模のビルの平均空室率が1%台となっています。空室面積が札幌ビジネス地区内で最も少ない状況の中、当地区では2018年も新規供給の予定がありません。テナント企業の底堅いオフィス需要は続いていることから、賃料相場の上昇が続きそうです。（K.K）



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	85,846	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899	93,638	93,638	93,638	93,638
貸室面積(坪)	58,552	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403	63,803	63,803	63,803	63,803
空室面積(坪)	3,948	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996	3,393	2,172	1,228	687
空室率/平均(%)	6.74	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88	5.32	3.40	1.92	1.08
空室のあるビル比率(%)	69.44	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00	75.00	69.44	47.22	36.11



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	沖電気カスタマアドテック	サイリス	太平洋セメント	日本不動産研究所	マンパワーグループ
IHI	小田急電鉄	佐川急便	ダイヤオフィスシステム	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ銀行
アイエスエフネット	小田急不動産	サッポロビール	太陽生命保険	日本郵政	みずほ証券
あいおいニッセイ同和損害保険	オムロン	サッポロ不動産開発	大和証券	日本郵便	みずほ信託銀行
アイヴィジット	オムロン パーソネル	サノフィ	大和ハウス工業	日本ライフライン	三井住友海上火災保険
アイリスオーヤマ	オムロン フィールドエンジニアリング	サヴァルズ・ジャパン	大和プロパティ	日本リージャス	三井住友銀行
あおぞら銀行	オリエントコーポレーション	三機工業	高木証券	日本旅行	三井住友建設
アクサ生命保険	オリックス	サンケイビル	高島屋	日本和装ホールディングス	三井住友信託銀行
アクセンチュア	オリックス・ファシリティーズ	三交不動産	竹中工務店	ネオキャリア	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アグレックス	オリックス不動産	サントリーフーズ	田嶋ルーフィング	ネットワンシステムズ	三井住友トラスト不動産
アサヒ飲料	オリックス不動産投資顧問	サントリーホールディングス	TAC	ノイエス	三井住友ファイナンス&リース
旭化成	花王	JR九州	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井生命保険
旭化成ファーマ	花王カスタマーマーケティング	JR東海	中央不動産	野村不動産	三井物産
朝日生命保険	科研製薬	JR西日本	中外製薬	野村不動産パートナーズ	三井物産都市開発
アサヒビール	カシオ計算機	JR東日本	中電不動産	パートナーエージェント	三井不動産
アサヒファシリティズ	鹿島建設	JR東日本ビルディング	中部経済新聞社	パリエル薬品	三井不動産ビルマネジメント
朝日不動産管理	カネボウ化粧品	JR北海道	辻・本郷税理士法人	ハウスメイトパートナーズ	三井不動産リアルティ
味の素コミュニケーションズ	兼松	JX不動産	都築電気	はごろもフーズ	三菱オートリース
あずさ監査法人	兼松エレクトロニクス	JFEエンジニアリング	TIS	パスコ	三菱地所
アステラス製薬	紙与産業	JFE商事	ティーケーピー	長谷工コーポレーション	三菱地所設計
アストモスエネルギー	カルチャー・コンビニエンス・クラブ	JFEスチール	テーオーシー	パソナ	三菱地所ハウスネット
アストラゼネカ	カルビー	JTBメディアリテリング	電通テック	バックスグループ	三菱地所プロパティマネジメント
アディダスジャパン	カルピス	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	電通フークス	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
アデコ	関西電工	JCB	東海東京証券	ハリマビシステム	三菱地所レジデンス
アフラック	関西不動産開発	資生堂	東急建設	阪急交通社	三菱商事
荒井商店	かんぼ生命保険	七十七銀行	東急コミュニティー	阪急電鉄	三菱倉庫
安藤・間	岸本エステート	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急阪神ビルマネジメント	三菱電機
ECC	キッセイ薬品工業	清水建設	東京アカデミー	P&Gプレステージ	三菱電機ビルテクノサービス
飯野海運	キャンシシステムアンドサポート	ジャックス	東京海上日動あんしん生命保険	BMS	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	キャンマーケティングジャパン	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動火災保険	ピー・シー・イー	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	共栄火災海上保険	新生銀行	東京海上日動ファシリティーズ	ヒートロック工業	三菱UFJ信託銀行
イチケン	ぎょうせい	新生ホームサービス	東京ガス都市開発	日立アーバンインベストメント	三菱UFJ不動産販売
出光興産	京セラ	新日鉄興和不動産	東京急行電鉄	日立アーバンサポート	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設	新菱工業	東京スター銀行	日立キャピタル	三菱UFJリース
伊藤忠商事	京都きもの友禅	スクウェア・エニックス	東京建物	日立金属	御幸ビルディング
伊藤忠食品	共立メンテナンス	スターツコーポレートサービス	東京建物不動産販売	日立システムズ	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬	スターバックス コーヒー ジャパン	東芝	日立情報通信エンジニアリング	室町建物
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンシズ	スヴェンソン	東芝ITサービス	日立製作所	明治安田生命保険
イトーキ	キリンビール	住商ビルマネージメント	東宝	日立ソリューションズ	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ	住友商事	東洋紡不動産	日立ハイテクノロジーズ	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト	住友生命保険	東和不動産	日之出水道機器	名鉄不動産
インバスコ・グローバル・リアルエステートアジアパシフィック・インク	銀泉	住友倉庫	トーマツ	ヒューマンアカデミー	メットライフ生命保険
ウチダエスコ	近鉄エクスプレス	住友不動産	戸田建設	ヒューマンリソシア	メンパーズ
ウチダシステムズ	熊谷組	住友不動産販売	凸版印刷	ヒューリック	毛髪クリニックリーブ21
内田洋行	KUMON	住友林業	トップラン・フォームズ	VSN	森トラスト
エイジエック	クラシ工業品	駿河台学園	飛鳥建設	フォーラムエンジニアリング	森ビル
エイチ・アイ・エス	栗田工業	セイコーエプソン	トヨタ自動車	ファミリーマート	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイブル	クレディ・スイス証券	セイコーホールディングス	トランスコスモス	福田銀行	ヤマト運輸
永和不動産	クレディセゾン	清和綜合建物	永谷園	富国生命保険	UR都市機構
AIG損害保険	クレフ	積水化学工業	ナカノフード建設	富士ゼロックス	郵船不動産
ANAファシリティーズ	くらがね工作所	積水ハウス	ナラサキ産業	フジタ	ユニソノ不動産
ANAホールディングス	グンゼ	積水メディカル	西日本新聞社	富士通	ユニ・チャーム
ANAホールディングス	エーザイ	積和不動産	西日本鉄道	富士通エフ・アイ・ピー	ユニバーサルエンターテインメント
江崎グリコ	京王不動産	セコム	西松建設	プラス	横浜銀行
SMBC信託銀行	KDDI	セブソーイレブン・ジャパン	日建設計	古河機械金属	横浜市
SMBC日興証券	KDDIエボルバ	ゼンリン	日清食品	フルキャスト	安田不動産
SCSKサービスウェア	京阪神ビルディング	総合警備保障	日水コン	プルデンシャル生命保険	ヤマト運輸
SGフィルダー	グティンググループ・ジャパン	総合資格	ニッセン	平和不動産	UR都市機構
NREG東芝不動産	ケネディクス	双日	日通不動産	ベネッセコーポレーション	リコー・リソナー
NEC	建設技術研究所	綜通	日鉄住金興産	ペルシステム24	リコージャパン
NECファシリティーズ	公共建物	ソニー生命保険	日鉄住金物産	ポリティックス	マイナビ
NTTコミュニケーションズ	厚生労働省	ソフトバンク	日東紡	マイナビ	レイマン製薬
NTTデータ	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ソフトバンクグループ	日本アイ・ピー・エム	前澤工業	前澤工業
NTT都市開発	国際紙/パルプ商事	ソフトバンクグループ	日本ERI	前田建設工業	前田建設工業
NTT都市開発ビルサービス	国際興業	損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	日本オーチス・エレベータ	マスマニューチャル生命保険	前田建設工業
NTT西日本	国土交通省	第一生命保険	日本管財	マックスコム	松井建設
NTT東日本	コクヨ	第一ビルディング	日本経済新聞社	松村組	マックスコム
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	大栄不動産	日本ケミファ	松屋フーズ	マックスコム
ENEOSフロンティア	互光建物管理	ダイエー	日本航空	丸紅	丸紅リアルエステートマネジメント
MS&ADビジネスサポート	コスモスイニシア	大王製紙	日本産業カウンセラー協会	丸紅	
MXモバイリング	コスモ石油	大京	日本司法支援センター	丸紅	
エン・ジャパン	コニカミノルタジャパン	大成建設	日本新薬	丸紅	
王子不動産	コネクシオ	大成建設	日本生命保険	丸紅	
オーフラヤ不動産	五洋建設	タイセイ・ハウジー	日本駐車場開発	丸紅	
大塚商会	サーベイリサーチセンター	大星ビル管理	日本通運	丸紅	
大塚製薬	サイトサポート・インスティテュート	大成有業不動産	日本テクノ	丸紅	
大林組	ザイマックス	大成ユーレック	日本土地建物	丸紅	
大原学園	ザイマックスアルファ	大同生命保険	日本年金機構	丸紅	
オカムラ	ザイマックスインフォニスタ	大日本印刷	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅	

（2018年2月時点）

会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 <div> <div><div> ユニゾ八重洲ビル7階</div></div> <div><div> TEL(03)3272-1411(代)</div></div> </div>
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
従業員数	185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
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(14)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 日本貸しビル流通協会
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京橋支店	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8階
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4階
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38階
札幌支店	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19階
仙台支店	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19階
横浜支店	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階
名古屋支店	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12階
大阪支店	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイヤビル10階
福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階

<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>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</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

大型ビルMAP

ビルシナス

地区

駅前通、

大連公園地区

駅前東西地区

南条以南地区

西丁自治体地区

北口地区

主な取引先

