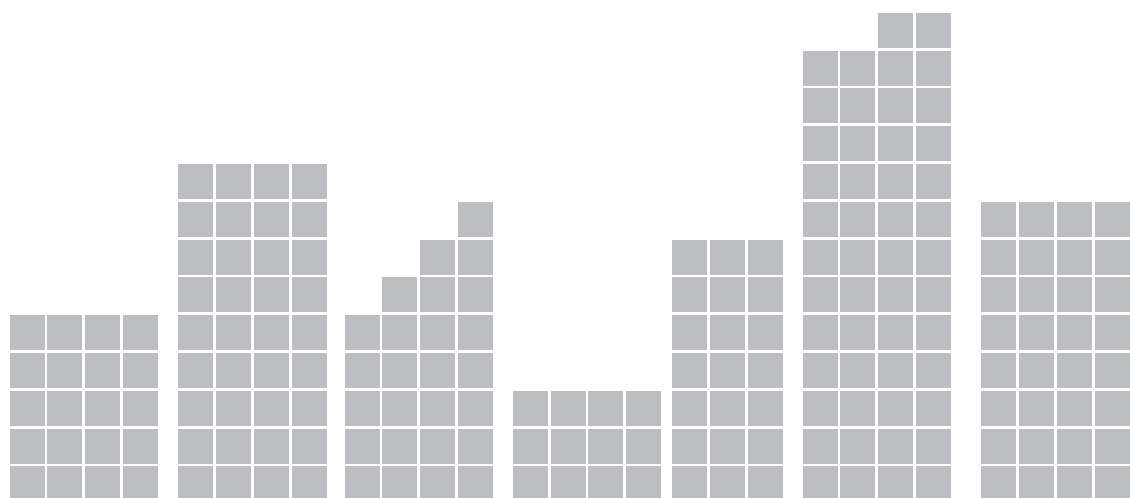


MIKI

オフィスレポート 札幌2019

OFFICE REPORT

SAPPORO 2019



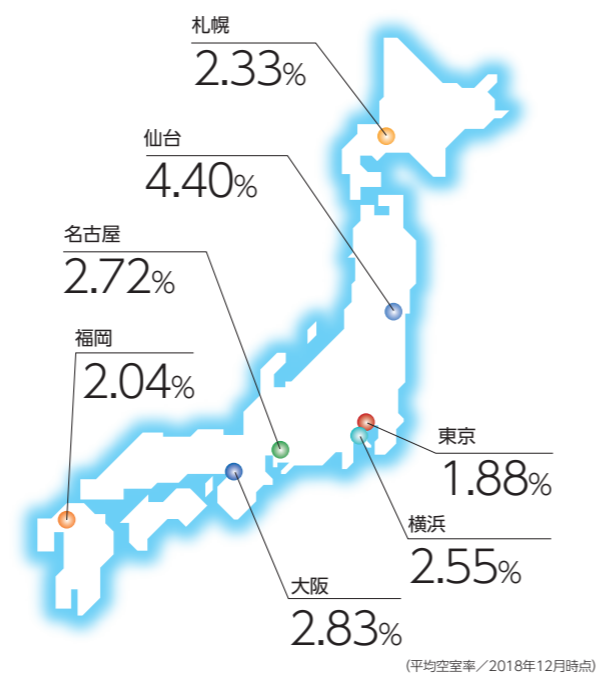
MIKI OFFICE REPORT SAPPORO 2019 CONTENTS

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

2018年の全国主要都市のオフィスビル市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られました。東京では新規供給量が2017年に比べ大幅に増加したものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、平均空室率が1%台に低下しました。地方都市では立退きビルからの移転や自社ビルからの借り換え移転、郊外からの移転などの成約も見られたため、大阪・名古屋・横浜・福岡の平均空室率が2%台、仙台は4%台に低下しました。札幌は年間を通して小幅な変動が続いたものの、2%台と低い水準で推移しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料も全国的に上昇傾向で推移したため、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。いずれの都市でも平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されます。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(<https://www.e-miki.com>)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1%台に低下

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べ約21万坪増加したものの、企業の拡張傾向により需要の伸びが拡大したほか、働き方の多様化に対応した新しい形のオフィスの進出などによる大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降60カ月連続で上昇し、12月時点の平均賃料は前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。2018年は平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。2019年の新規供給は延床面積約36万1千坪、31棟が竣工を予定しています。延床面積3万坪以上の大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。(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2%台に低下

大阪ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.83%、前年同月比0.85ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、9月に「なんばスカイオ(延床面積25,448坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでも拡張移転や館内増床、分室の開設などオフィスを拡張する動きが見られました。また、自社ビルや郊外からの移転による成約も多かったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,423円、前年同月比1.38%(156円)上げました。平均空室率が5%を下回った2017年1月以降、24カ月連続で上昇しました。大阪ビジネス地区では2019年は新規供給の予定がありません。大型空室の品薄感が強いことから、館内増床や分室の開設などの小規模な成約の動きが増加し、空室の減少が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇基調が強まるだけでなく、継続賃料の増額改定の動きも更に進むことが予想されます。(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は4%台から2%台に低下

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07%(226円)上げました。平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」がほぼ満室で竣工する予定です。既存ビルの空室も減少していることから大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約によって平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(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2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。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で既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビル2棟では募集面積をわずかに残しているため、札幌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2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて、8,757円となりました。2019年の新規供給は延床面積約4千5百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれていることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されています。(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4%台に低下

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月は平均空室率が6%台で推移していたものの、6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が4%台に低下しました。新規供給がなかったことや既存ビルにも成約が進んだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室の品薄感が強まる中、2020年に3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、これらのビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されそうです。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われる。(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5%台から2%台に低下

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。2017年7月に竣工した大規模ビルにも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加えて、2017年10月以降は上昇が続いたことから、12月時点では前年同月比3.76%(412円)上げて11,377円となりました。横浜ビジネス地区では2019年も新規供給の予定がありません。中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。(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2%台に低下

福岡ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2018年の新規供給量(延床面積)は約8千坪。5棟の新築ビルが竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでも館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が続いたほか、立退きビルや自社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、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千2百坪減少しました。平均賃料は2017年7月以降18カ月連続で上昇し、10月には2009年3月以来の9千9百円台となり、12月時点では前年同月比5.21%(494円)上げて9,974円となりました。2019年の新規供給は延床面積約6千2百坪、4棟が竣工を予定しています。竣工予定ビルでは決定や内定の動きが進んでいることや、既存ビルの空室も品薄感が強まっているため、福岡ビジネス地区全体の空室の逼迫感が強まりそうです。賃料相場は平均空室率の低下に伴って上昇が続くと思われる。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

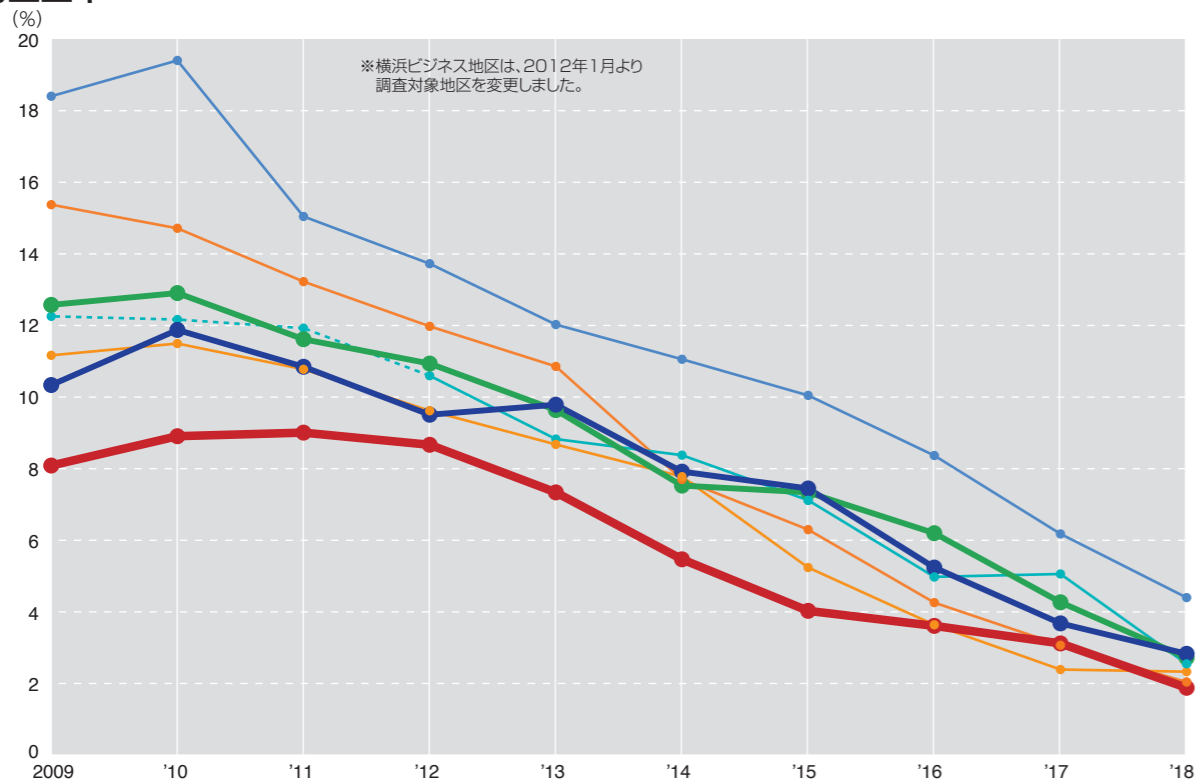
調査対象について

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。

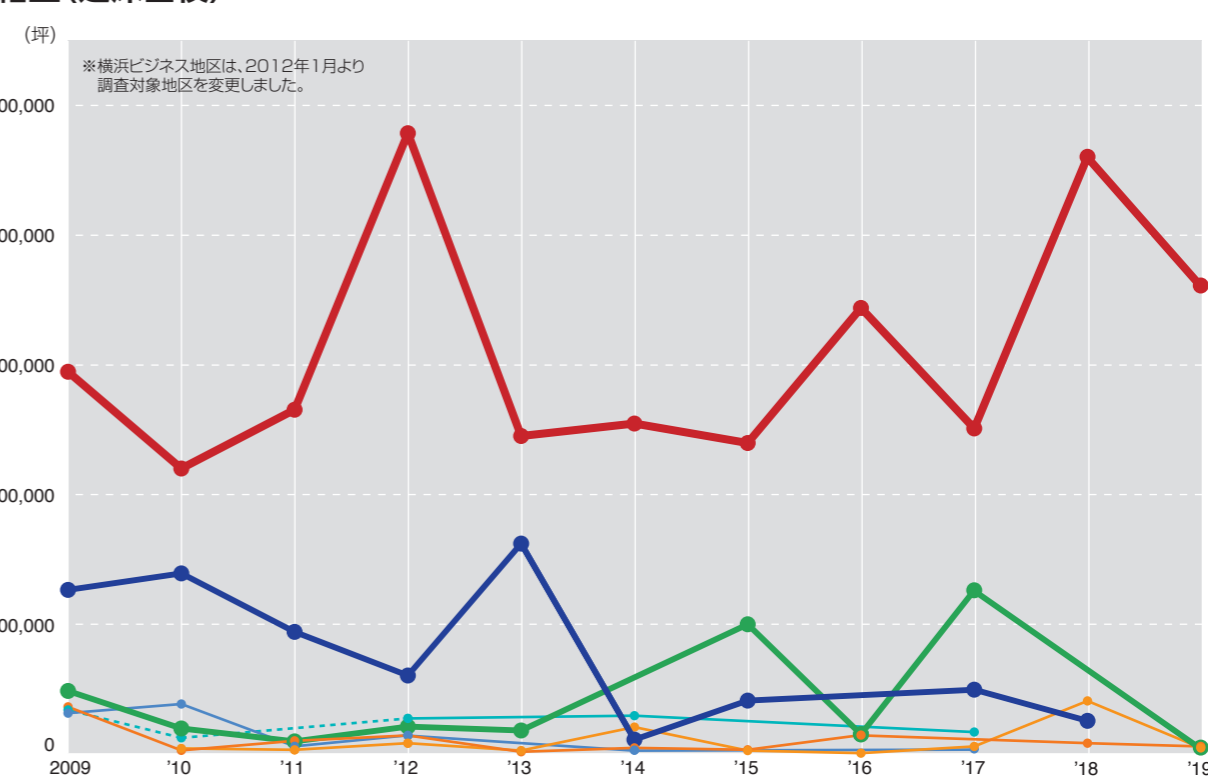
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2018年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,583棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／818棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／392棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／348棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／419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／583棟

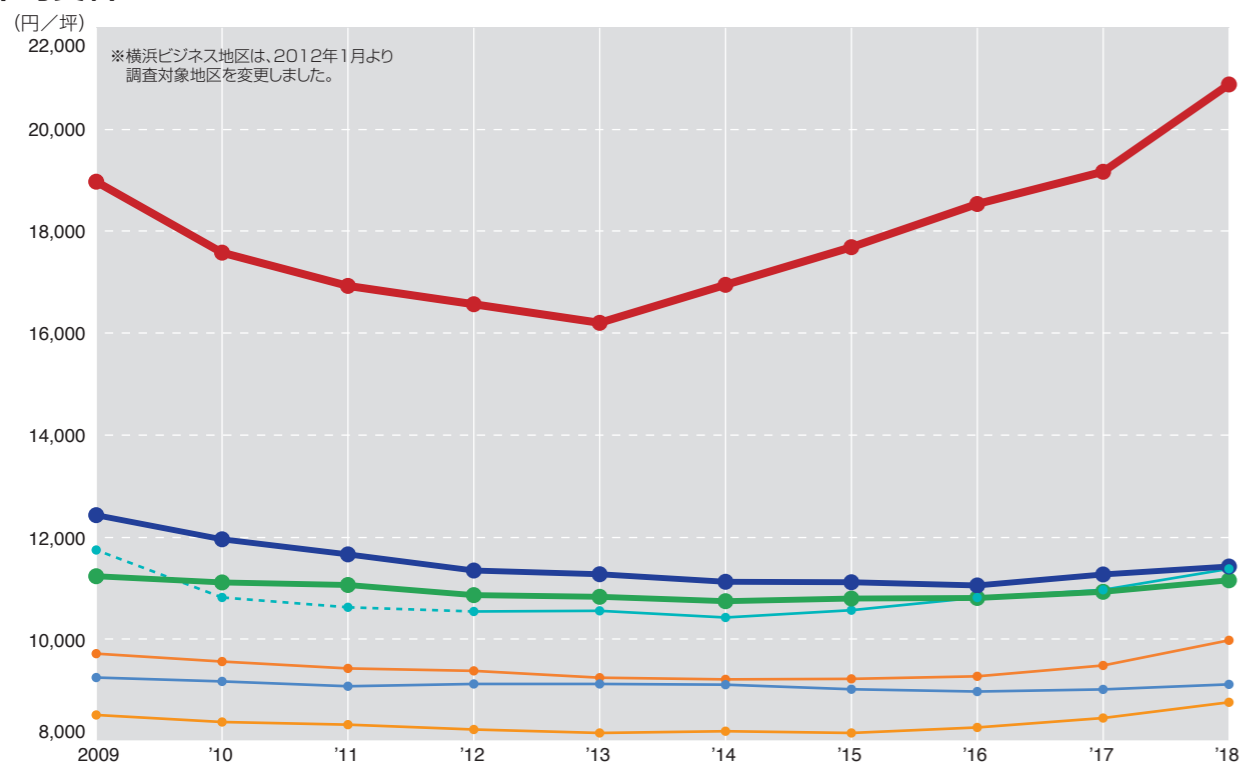
平均空室率



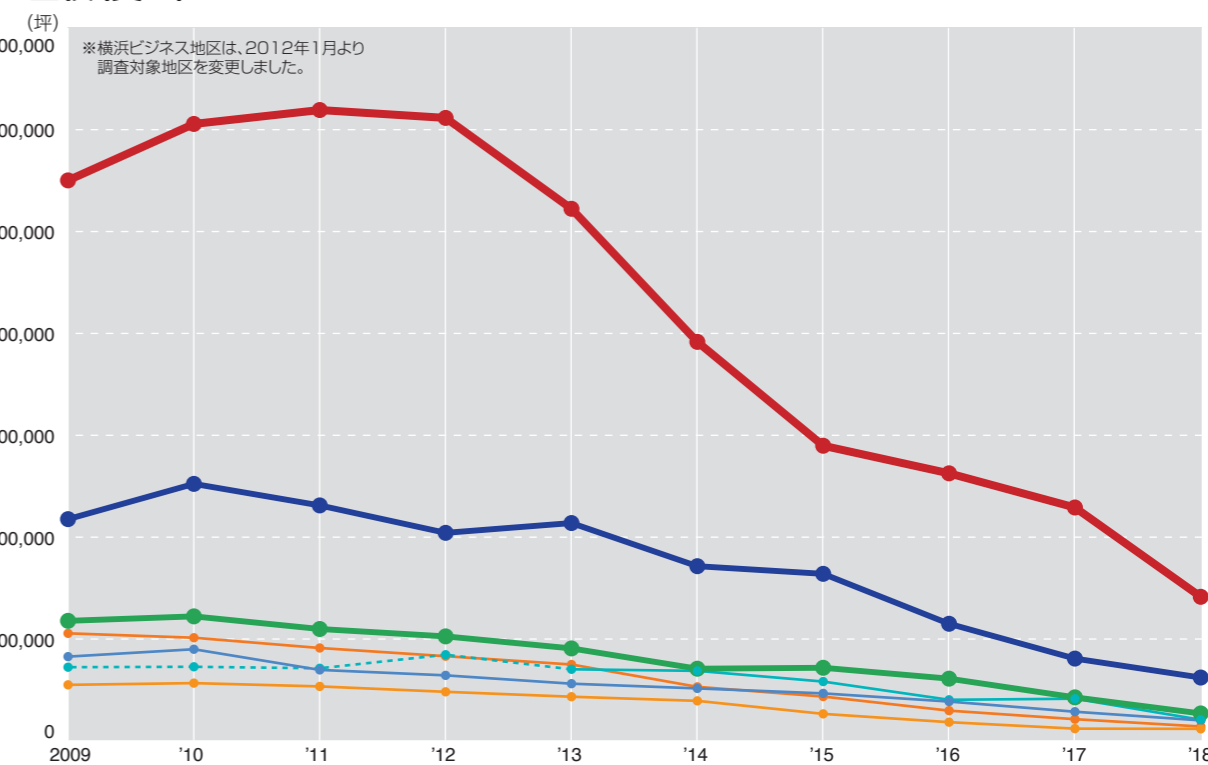
供給量(延床面積)



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**392棟**。
(新築ビル**2棟**、既存ビル**390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%

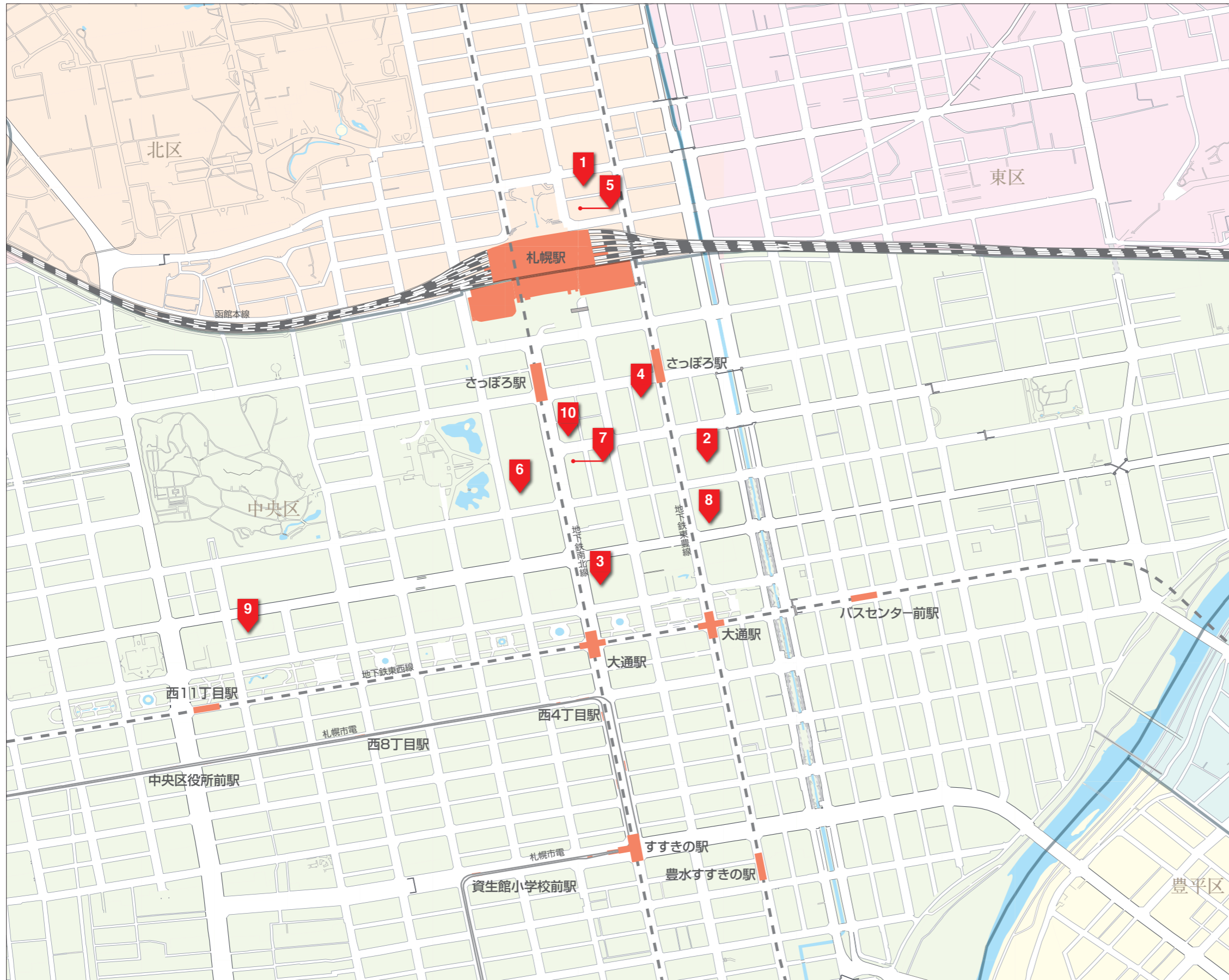
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2018年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2009年～2017年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2018年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2018年9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39,897坪／地上28階・地下5階
- 9 南大通ビルN1**
2019年4月竣工／延床面積：約2,836坪／地上7階・地下1階
- 10 大同生命札幌ビル**
2020年3月竣工／延床面積：約7,220坪／地上14階・地下2階

※札幌ビジネス地区内にある延床面積3,000坪以上、2008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。

(2019年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2018年の動向

札幌ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。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「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,897坪)」や「SYOKUSAN Bldg(同917坪)」で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でこの1年間に減少した空室面積は約2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、9月には2009年2月以来の8千7百円台となりました。12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて8,757円となりました。2018年は平均空室率が2%台と低い水準で推移していたため、平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大しました。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/2.38%、前月比0.01ポイント低下。新規の大型出店やコールセンターの館内増床、IT関連企業の分室開設に伴う成約が見られたものの、集約などによる解約の動きもあったことから、空室面積は極めて小幅な減少に止まった。平均賃料は8,483円、前月比0.41%(35円)上昇した。

2月▶/2.38%、前月比横ばい。コールセンターの新規開設や拡張移転のほか、郊外からの移転などに伴う中小規模の成約が見られたものの、撤退や館内縮小による解約の動きも出ていたため、空室面積に大きな増減がなく、平均空室率が前月比横ばいとなった。平均賃料は8,517円、前月比0.40%(34円)上昇した。

3月▼/2.08%、前月比0.30ポイント低下。オフィス以外の用途変更に伴う空室面積の減少があったほか、拡張移転や分室の開設、新規進出などの成約が見られた。解約の動きが極めて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8,542円、前月比0.29%(25円)上げて、6カ月連続の上昇となった。

4月▼/2.04%、前月比0.04ポイント低下。竣工予定ビルへの移転に伴う大型解約の影響が出ていたものの、郊外からの移転や館内増床などの成約が見られたため、空室面積がわずかに減少し、平均空室率が小幅に低下した。平均賃料は8,556円、前月比0.16%(14円)上昇した。

5月▲/2.44%、前月比0.40ポイント上昇。新規進出や分室の開設、館内増床などの成約が見られたものの、大規模ビル1棟「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,897坪)」が竣工したことや撤退などに伴う解約の動きもあったことから、空室面積が約2千2百坪増加した。平均賃料は8,597円、前月比0.48%(41円)上昇した。

6月▼/2.30%、前月比0.14ポイント低下。先月竣工の新築ビルに拡張移転に伴う大型成約があったほか、既存ビルにも新規進出などの成約が見られた。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7百坪減少した。平均賃料は8,607円、前月比0.12%(10円)上昇した。

7月▼/2.29%、前月比0.01ポイント低下。新規開設に伴う大型成約のほか、立退きビルからの移転や

館内増床などの成約も見られたものの、新築ビル1棟「SYOKUSAN Bldg(延床面積917坪)」がわずかに募集面積を残して竣工したことや既存ビルでも縮小や撤退による解約の動きが出ていたため、空室面積は極めて小幅な減少に止まった。平均賃料は8,660円、前月比0.62%(53円)上昇した。

8月▼/2.14%、前月比0.15ポイント低下。新規進出や分室の開設による成約のほか、中小規模の拡張移転や立退きに伴う成約が見られた。解約の動きが少なく影響が小規模に止まったこともあり、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は8,674円、前月比0.16%(14円)上げて、11カ月連続の上昇となった。

9月▲/2.26%、前月比0.12ポイント上昇。解約の動きは少なかったものの、用途変更による大型募集が開始されたことや、成約の動きが少なくいずれも小規模に止まったことから、空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は8,703円、前月比0.33%(29円)上昇した。平均賃料は2009年2月以来の8千7百円台となった。

10月▲/2.38%、前月比0.12ポイント上昇。拡張移転や館内増床、新規進出などの成約があった一方、5月に竣工した新築ビルへの移転に伴う大型解約や小規模な撤退、館内縮小の影響が見られたため、空室面積が約6百坪増加した。平均賃料は8,733円、前月比0.34%(30円)上昇した。

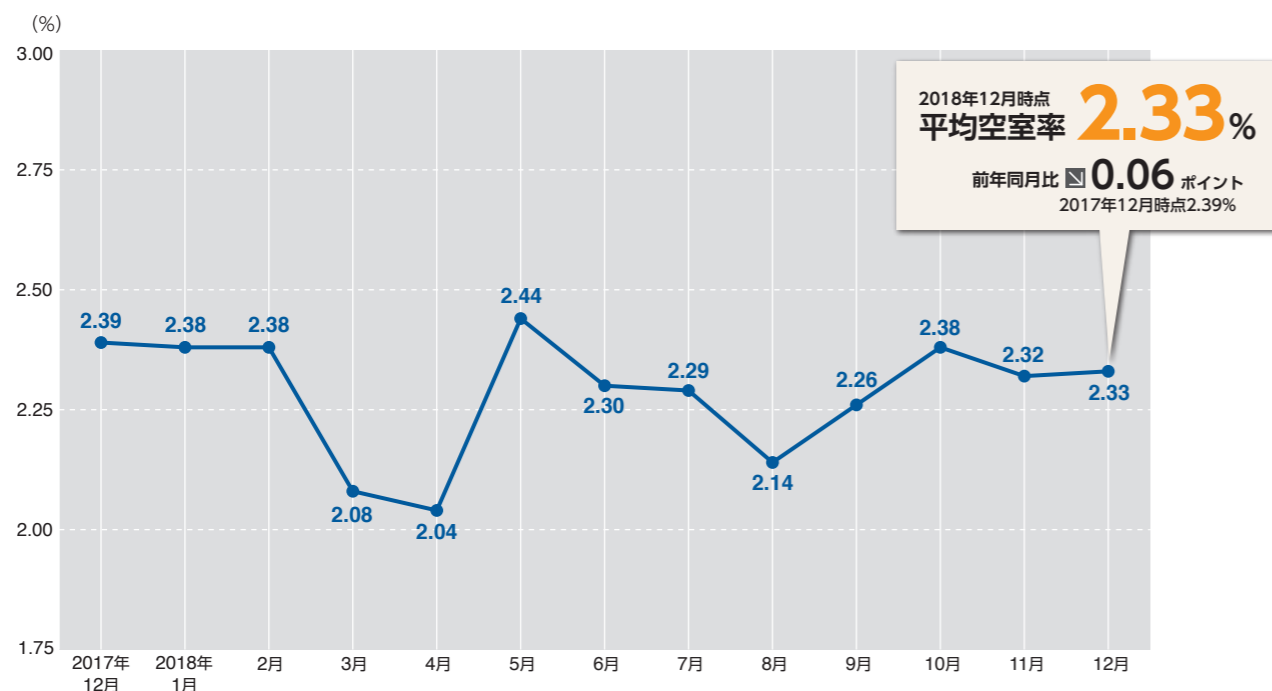
11月▼/2.32%、前月比0.06ポイント低下。新築・既存ビルともに拡張移転や分室の開設、新規進出などの中小規模の成約が見られたものの、テナントの動きが少なかったことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は8,752円、前月比0.22%(19円)上昇した。

12月▲/2.33%、前月比0.01ポイント上昇。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、その他の成約の動きが小規模に止まったことや、中小規模の解約の影響も見られたため、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は8,757円、前月比0.06%(5円)上げて、2017年10月以降、15カ月連続の上昇となった。

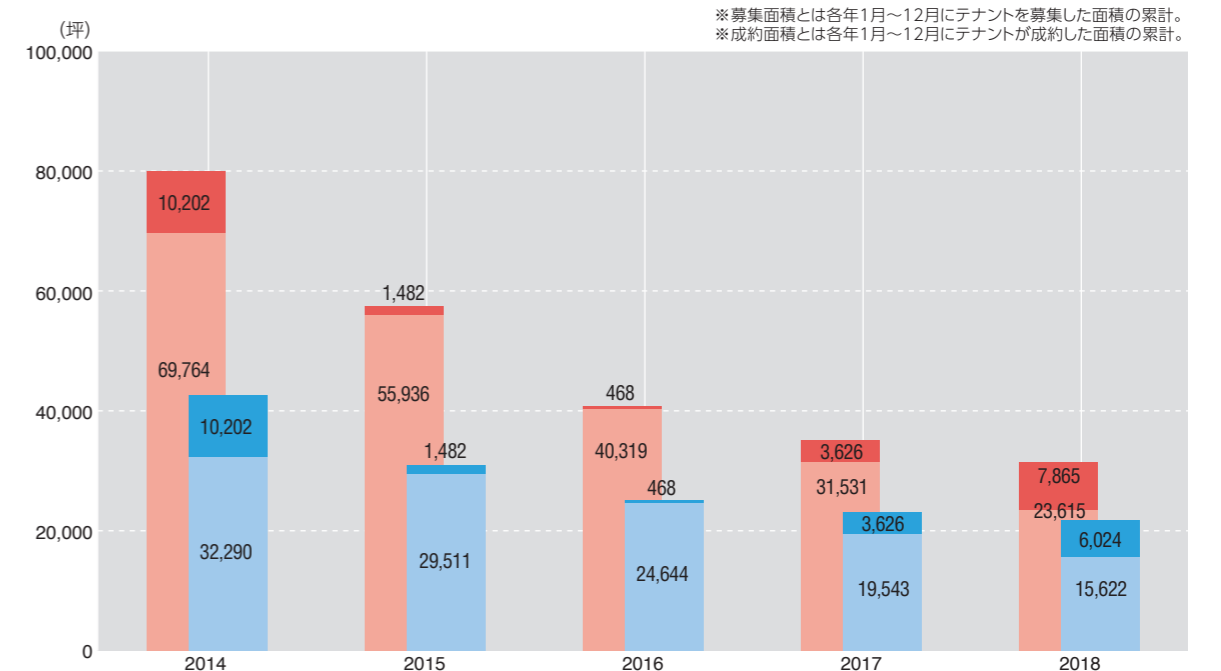
今後の状況

札幌ビジネス地区の2019年の新規供給は延床面積4,534坪、3棟が竣工を予定しています。2018年に比べて棟数は1棟増加するものの、供給量(延床面積)は約3万6千坪減少します。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、3棟とも延床面積3千坪以下の規模となります。3月に「創成イーストビル(延床面積1,067坪)」、4月に「南大通ビルN1(同2,836坪)」、11月に「松崎北12条ビル/仮称(同631坪)」が竣工する予定です。いずれのビルもすでに引き合いや成約の動きが進んでおり、募集状況は順調に推移しそうです。2019年は供給量(延床面積)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、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われます。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるのが予想されています。(K.K)

平均空室率(月次) ●平均

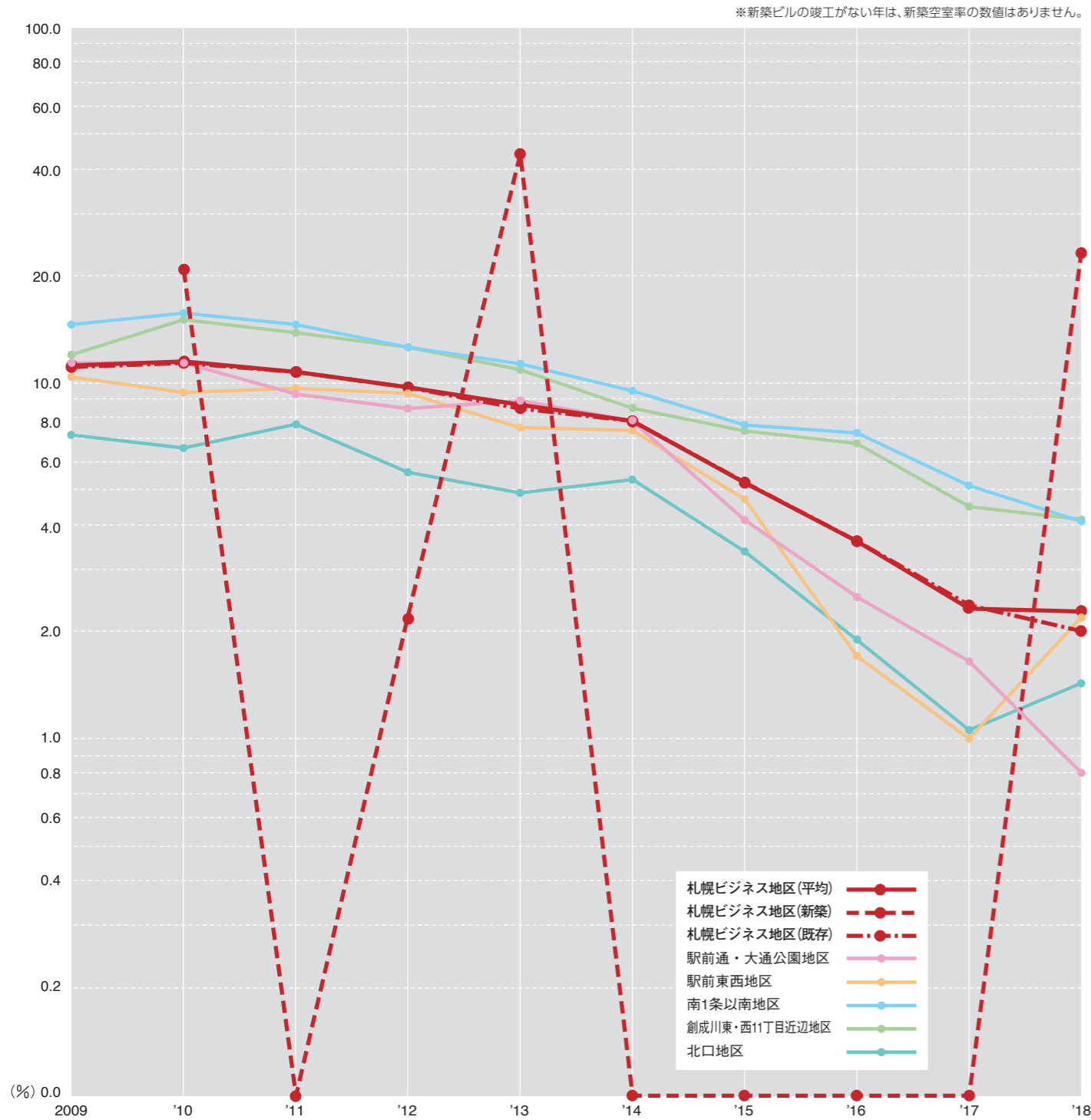


募集面積と成約面積



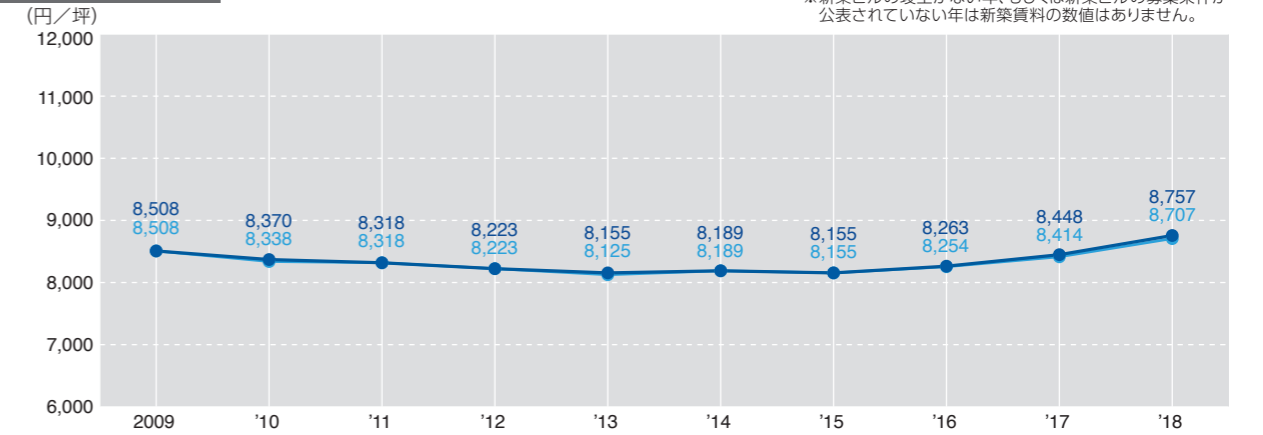
札幌ビジネス地区②

空室率

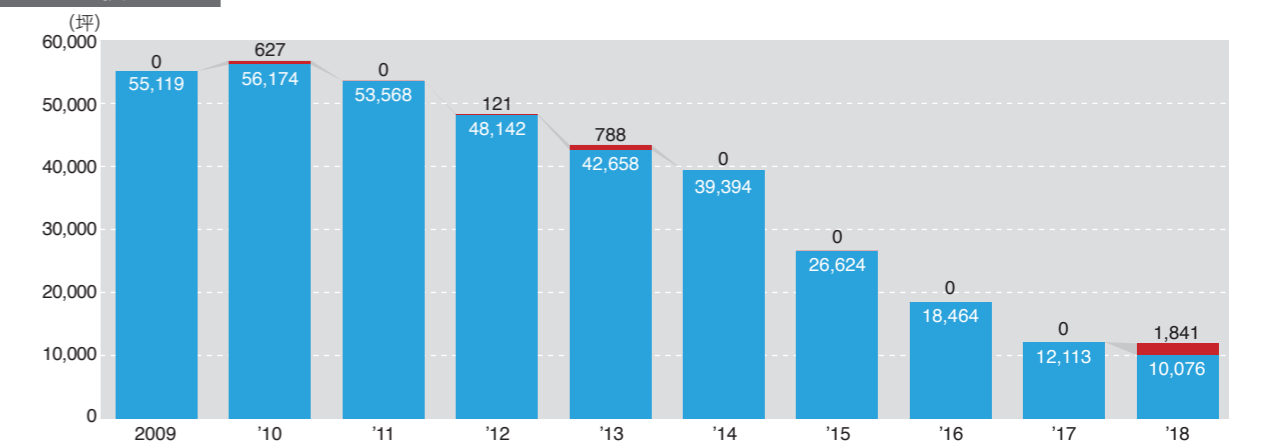


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	706,920	720,541	725,234	734,595	732,773	748,066	750,570	749,689	749,339	787,946
貸室面積(坪)	493,487	493,837	496,974	501,814	500,367	506,483	507,965	507,163	506,565	512,407
空室面積(坪)	55,119	56,801	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917
空室率/平均(%)	11.17	11.50	10.78	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33
空室率/新築(%)	—	20.50	0.00	2.18	44.70	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41
空室率/既存(%)	11.17	11.45	10.82	9.70	8.56	7.94	5.26	3.64	2.41	2.00
空室のあるビル比率(%)	77.75	78.48	76.04	76.28	71.18	67.58	59.95	52.01	39.49	33.16

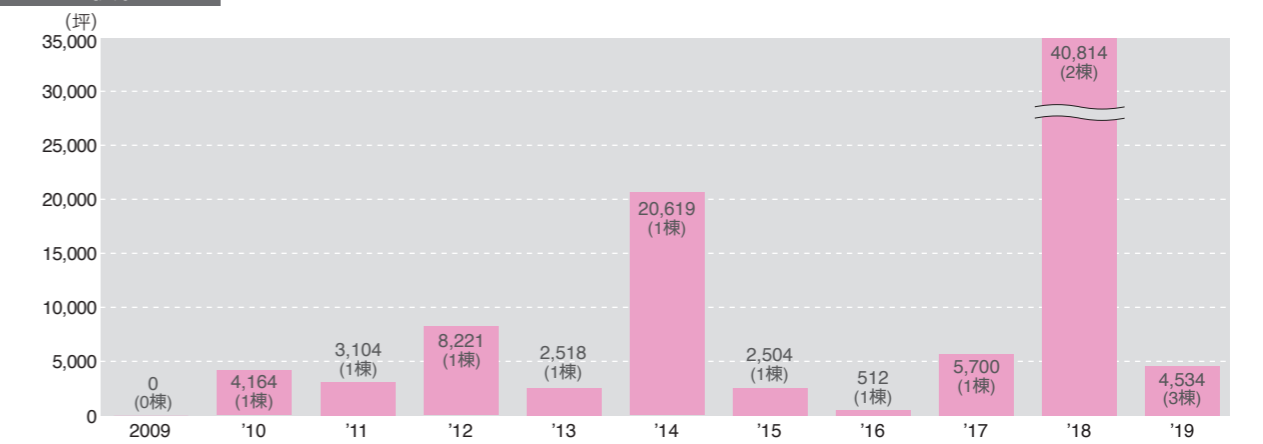
平均賃料



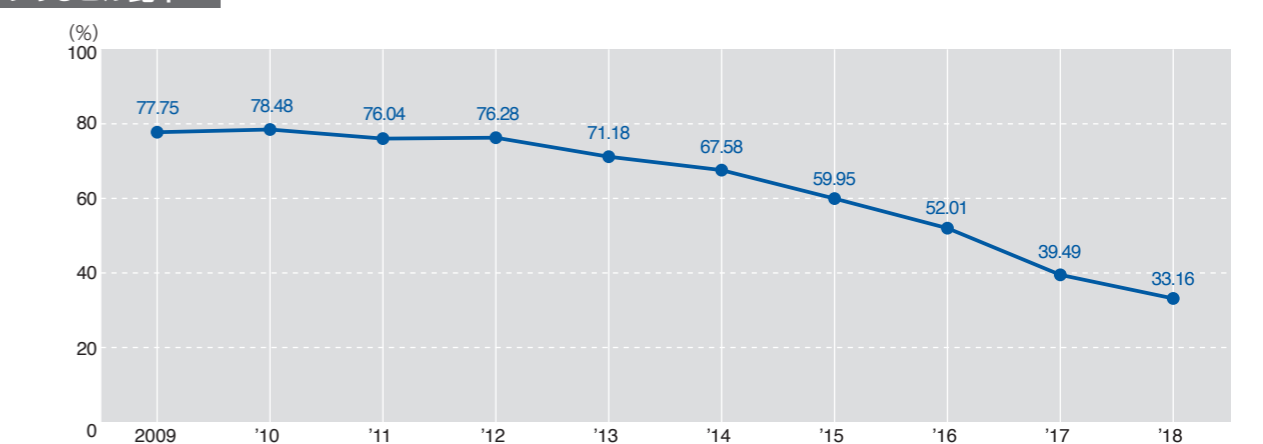
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

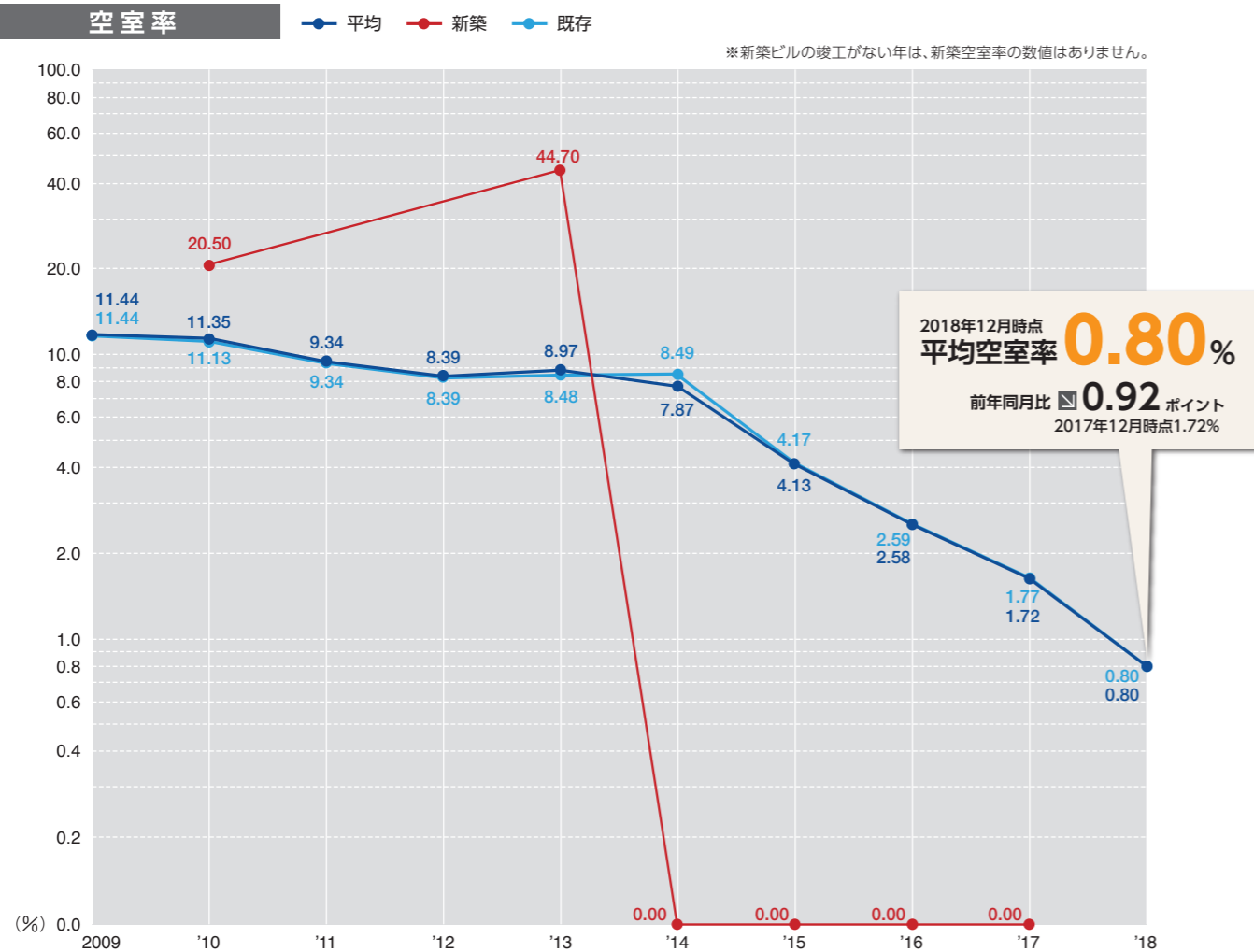


駅前通・大通公園地区

2018年の動向 および今後の状況

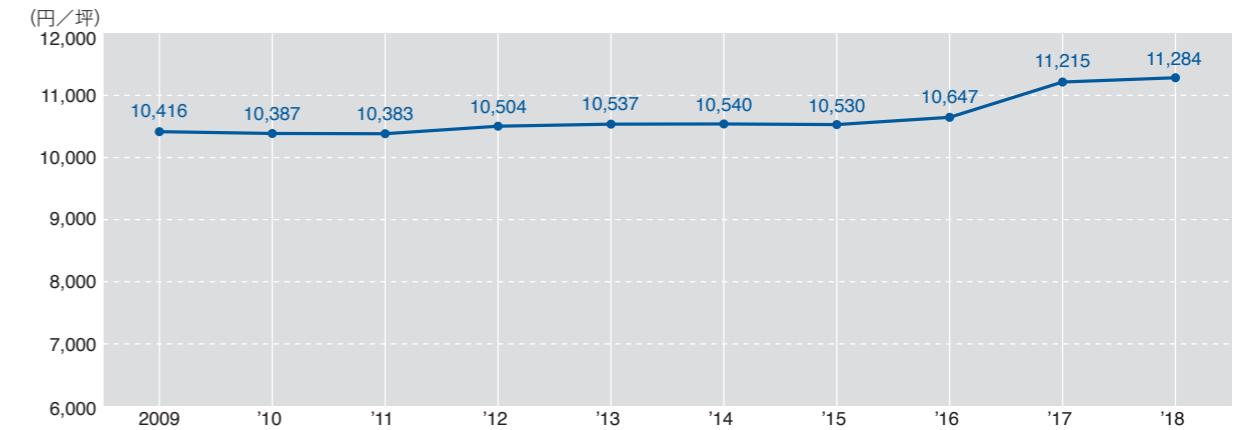
駅前通・大通公園地区の2018年12月時点の平均空室率は0.80%、前年同月比0.92ポイント下げて、札幌ビジネス地区内で最も低い水準に低下しました。2018年は館内増床や分室の開設など拡張傾向の需要のほか、他地区からの移転や新規進出に伴う成約の動きが見られました。新規供給がなかったことや解約の動きが少なかったこともあり、駅前通・大通公園地区の空室面積はこの1年間で約1千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,284円、前年同月比0.62% (69円) 上げました。2018年は新規空室の募集開始の動きが少なかったため、賃料相場は小幅な変動で推移したものの、平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も緩やかな上昇傾向が続きそうです。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0.60ポイント下げて0.68%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.19ポイント下げて0.79%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.61ポイント上げて2.36%となりました。既存ビルの空室が減少している中、駅前通・大通公園地区では2019年も新規供給の予定がないものの、2020年3月に新築ビル1棟が竣工予定となっているため、市場に活発な動きが見られることが期待されます。(M.M)

空室率

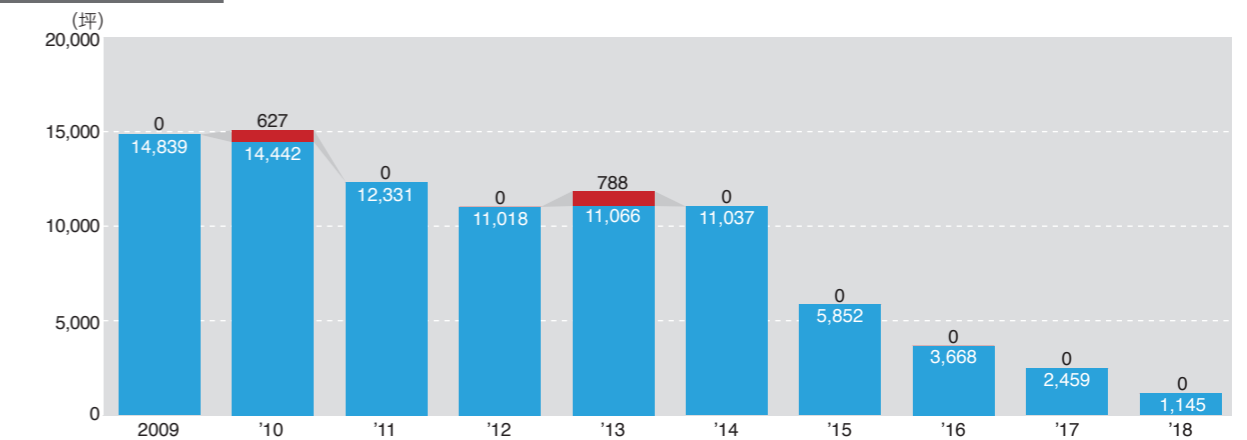


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	191,738	209,527	208,507	207,607	209,022	226,738	229,242	229,754	230,685	230,685
貸室面積(坪)	129,760	132,819	132,009	131,289	132,225	140,218	141,700	142,168	142,595	142,595
空室面積(坪)	14,839	15,069	12,331	11,018	11,854	11,037	5,852	3,668	2,459	1,145
空室率/平均(%)	11.44	11.35	9.34	8.39	8.97	7.87	4.13	2.58	1.72	0.80
空室のあるビル比率(%)	84.85	82.09	87.88	86.15	81.54	69.84	60.94	49.23	40.63	29.69

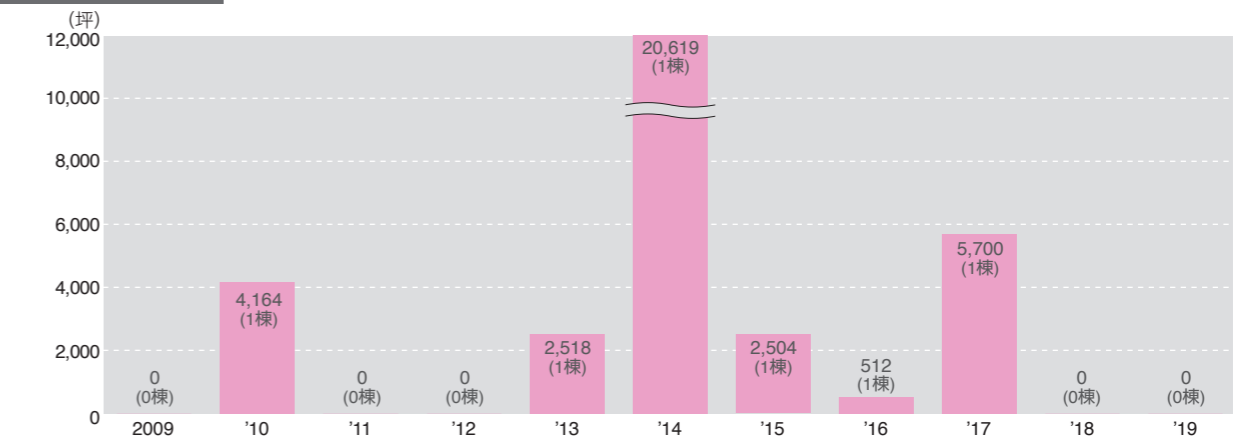
平均賃料



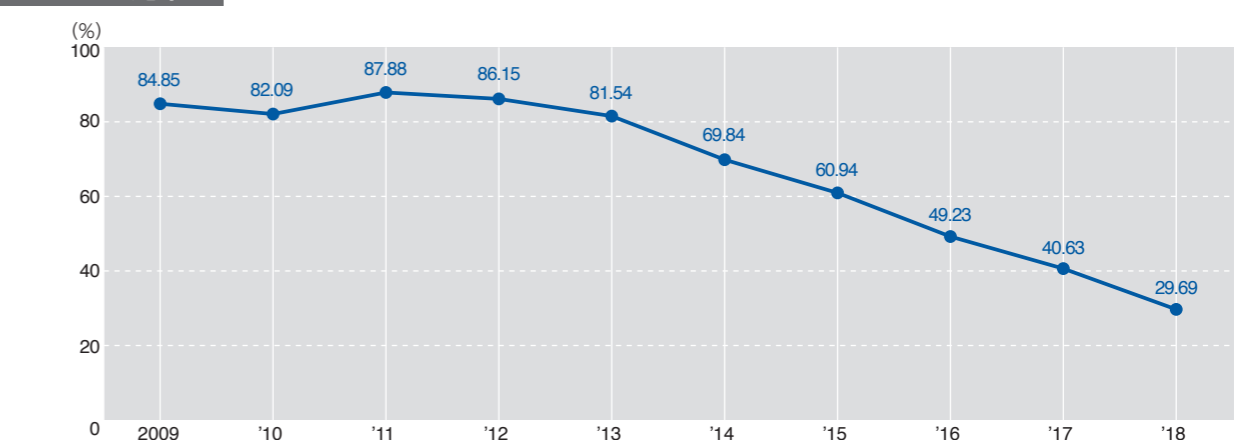
空室面積



新築ビルの供給量



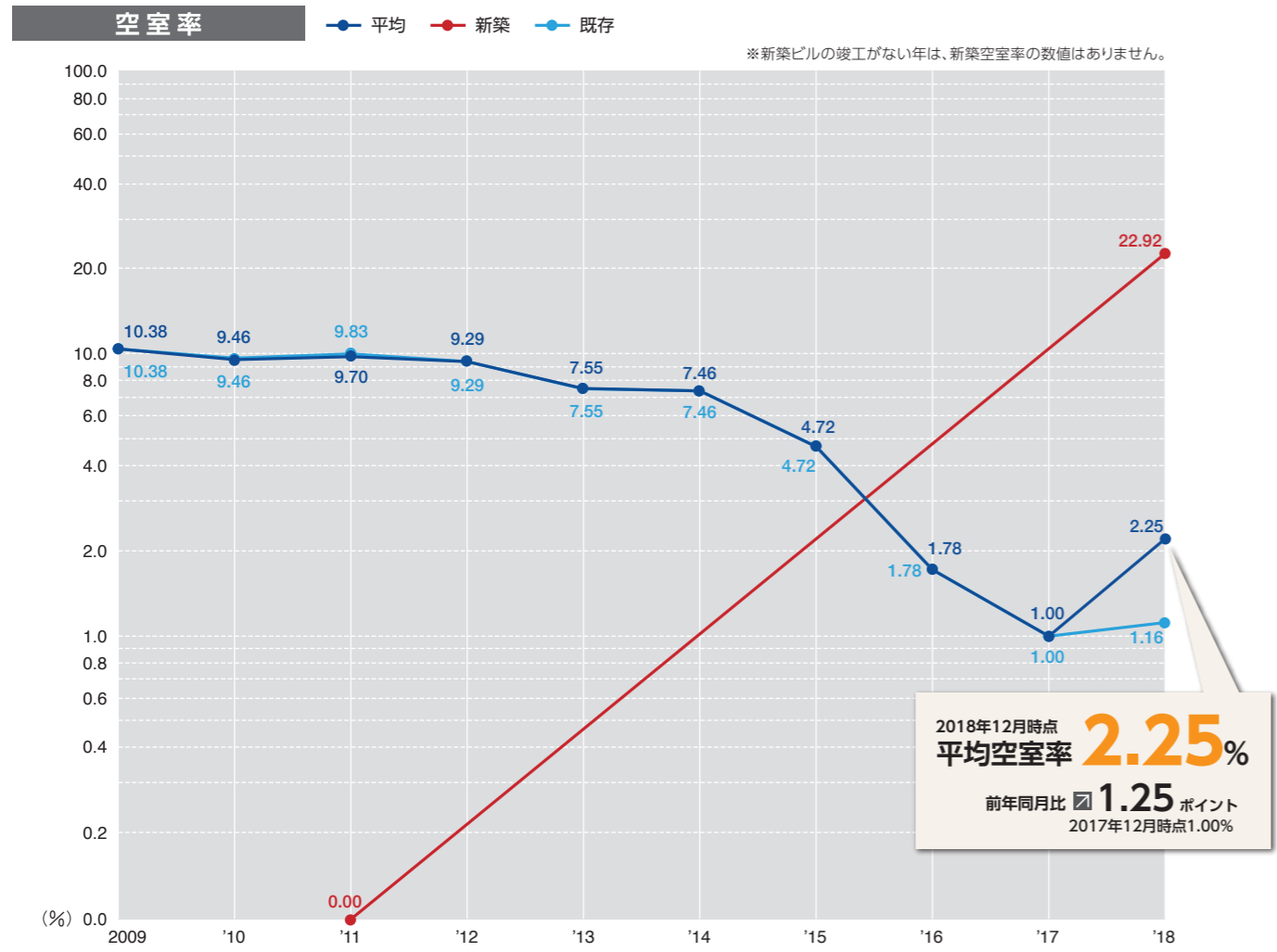
空室のあるビル比率



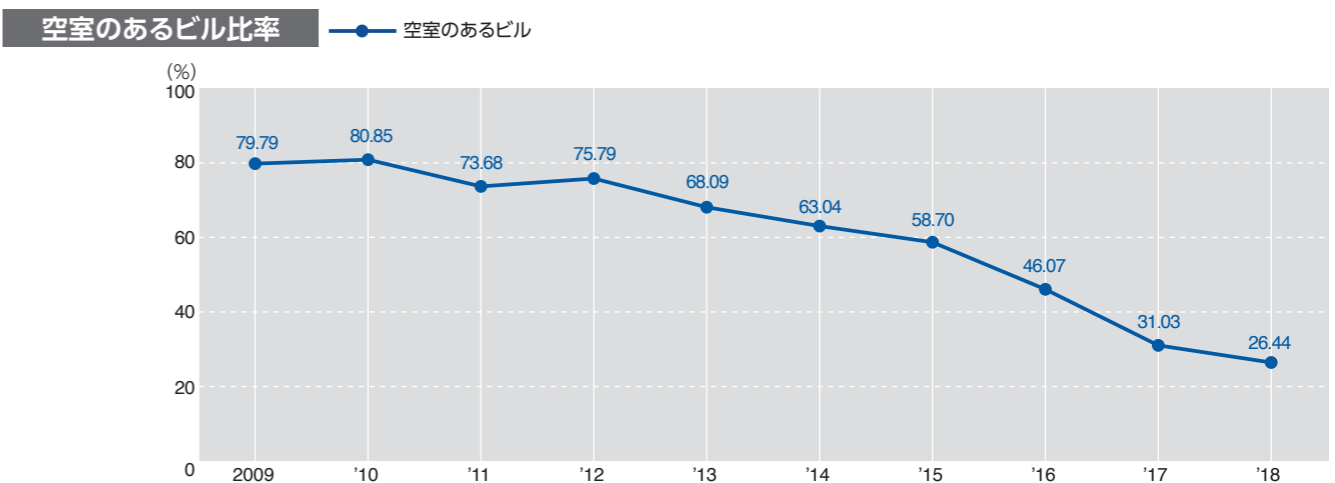
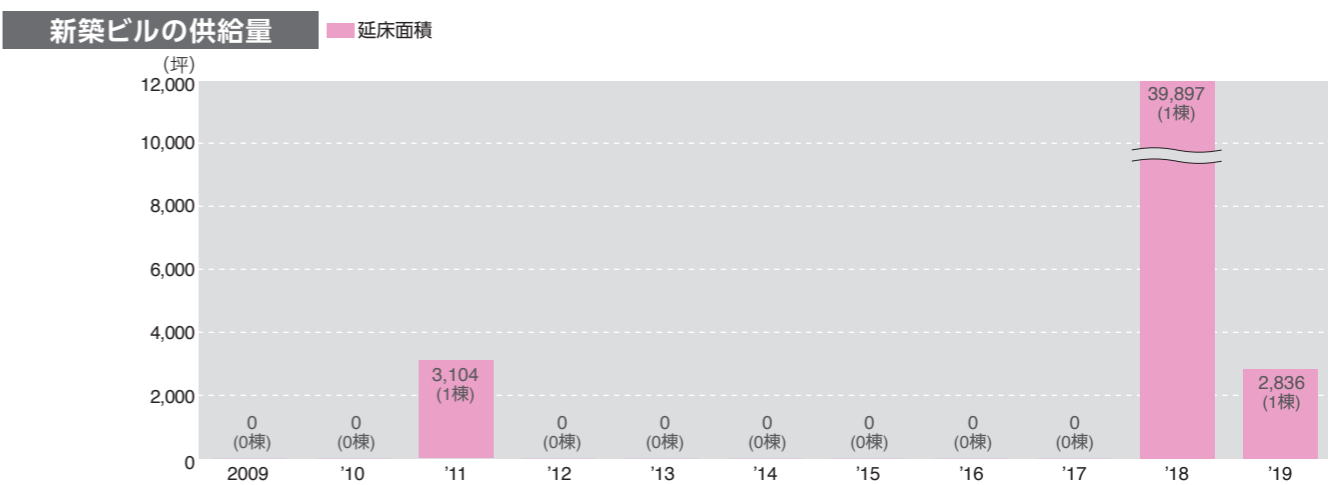
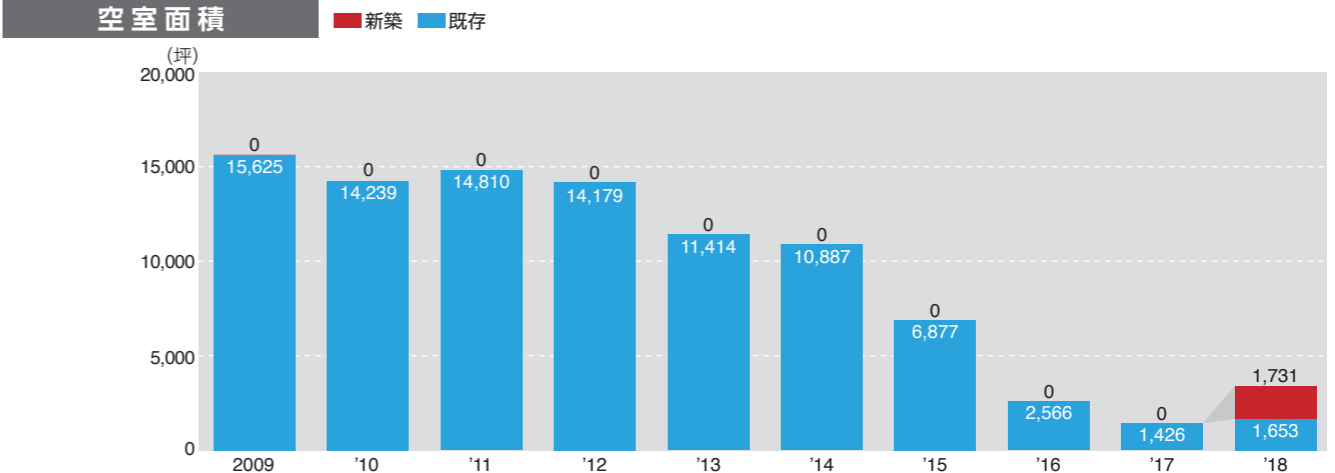
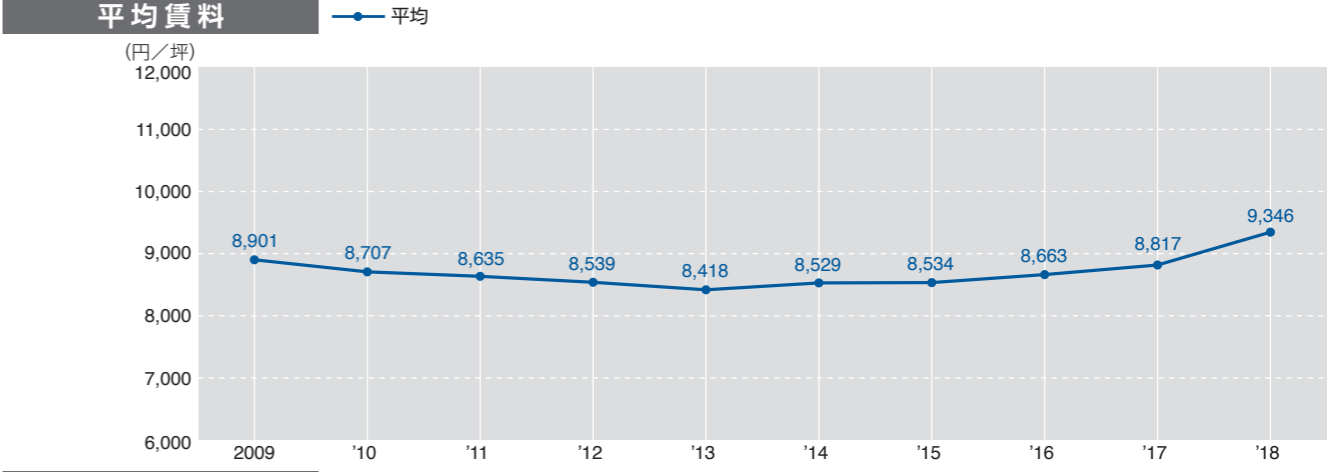
駅前東西地区

2018年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2018年12月時点の平均空室率は2.25%、前年同月比1.25ポイント上げました。2018年は他地区や郊外からの移転、コールセンターの分室開設に伴う大型成約のほか、新規進出や立退き移転などの成約が見られたものの、5月に竣工した新築ビル「さっぽろ創世スクエア（延床面積39,897坪）」で募集面積を残していることや、既存ビルでも統合や新築ビルへの移転に伴う解約の動きがあったことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約2千坪増加しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比6.00%（529円）上げて9,346円となりました。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1.96ポイント上げて2.88%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.16ポイント上げて1.02%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.18ポイント下げて1.76%となりました。駅前東西地区の2019年の新規供給は1棟あり、4月に「南大通ビルN1（延床面積2,836坪）」が竣工する予定です。同ビルの募集状況は好調に推移しているため、高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルに対する引き合いも強いことから、空室の少ない状況が続き、賃料相場も上昇傾向で推移すると思われます。（Y.H）



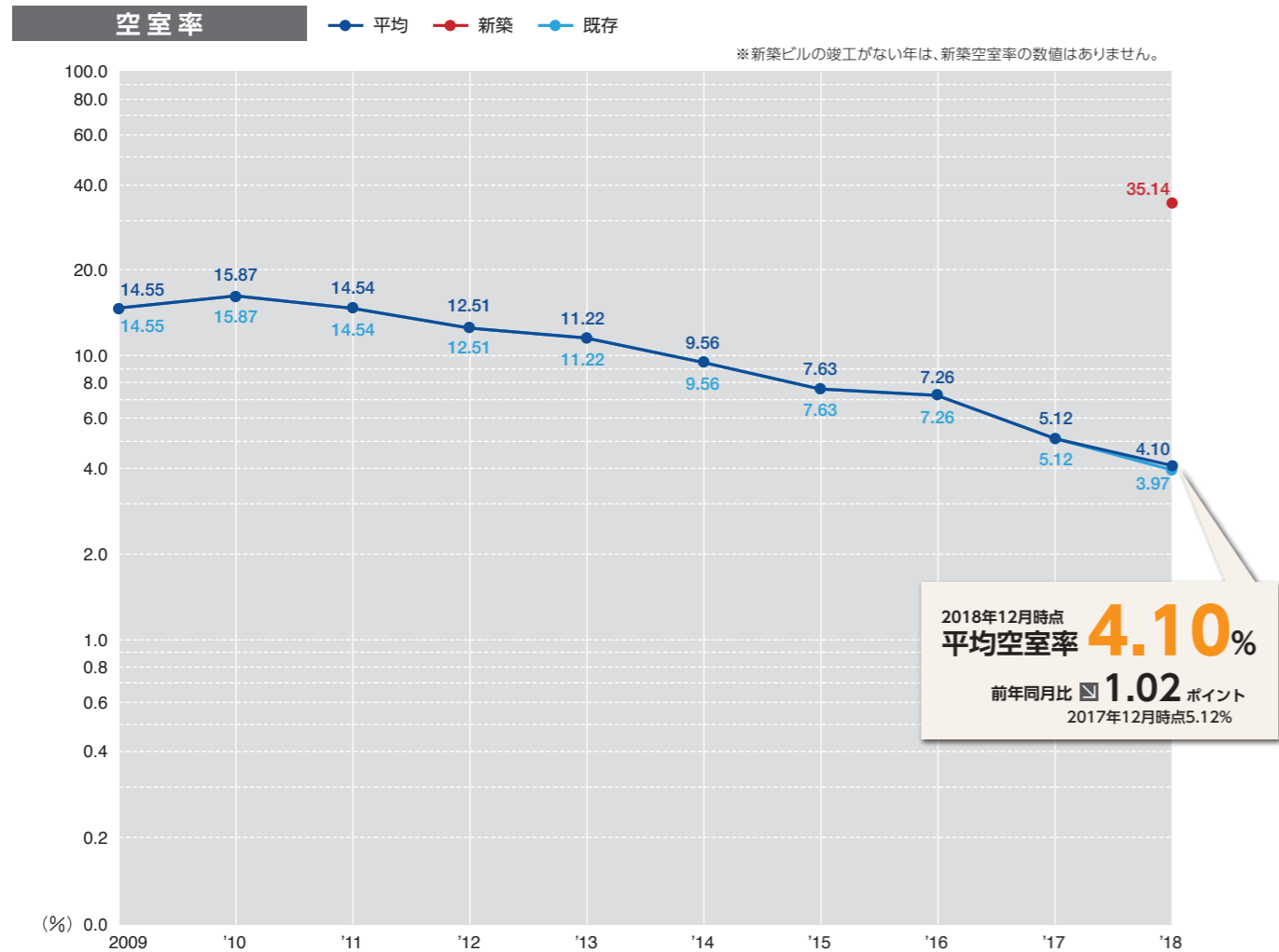
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	219,567	219,567	222,823	224,863	222,796	214,680	214,680	212,562	211,281	250,678
貸室面積(坪)	150,585	150,585	152,696	152,696	151,249	145,848	145,848	144,211	143,186	150,338
空室面積(坪)	15,625	14,239	14,810	14,179	11,414	10,887	6,877	2,566	1,426	3,384
空室率/平均(%)	10.38	9.46	9.70	9.29	7.55	7.46	4.72	1.78	1.00	2.25
空室のあるビル比率(%)	79.79	80.85	73.68	75.79	68.09	63.04	58.70	46.07	31.03	26.44



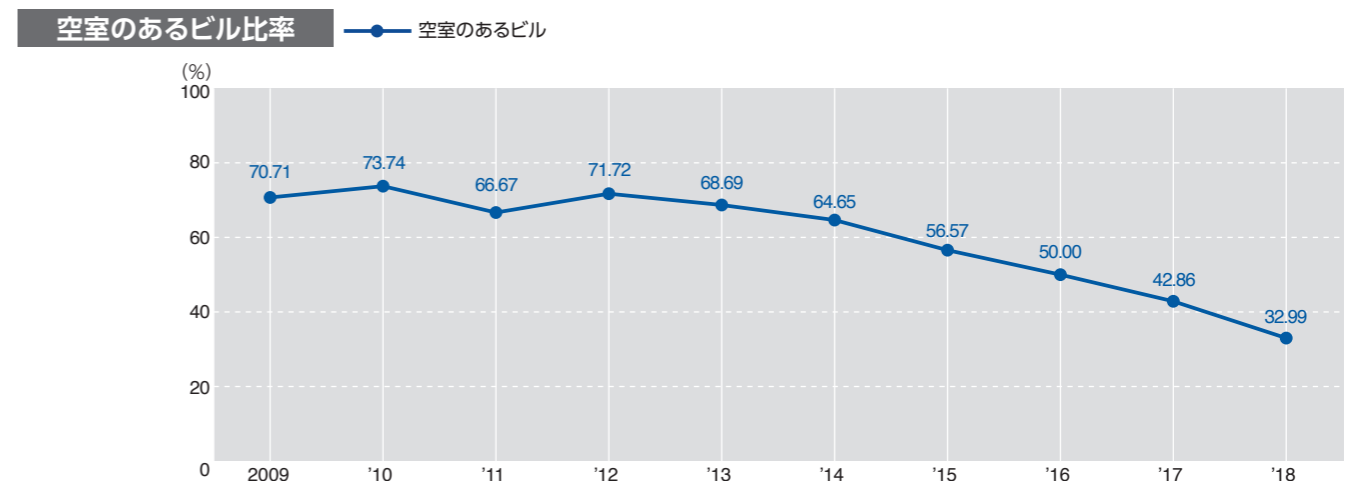
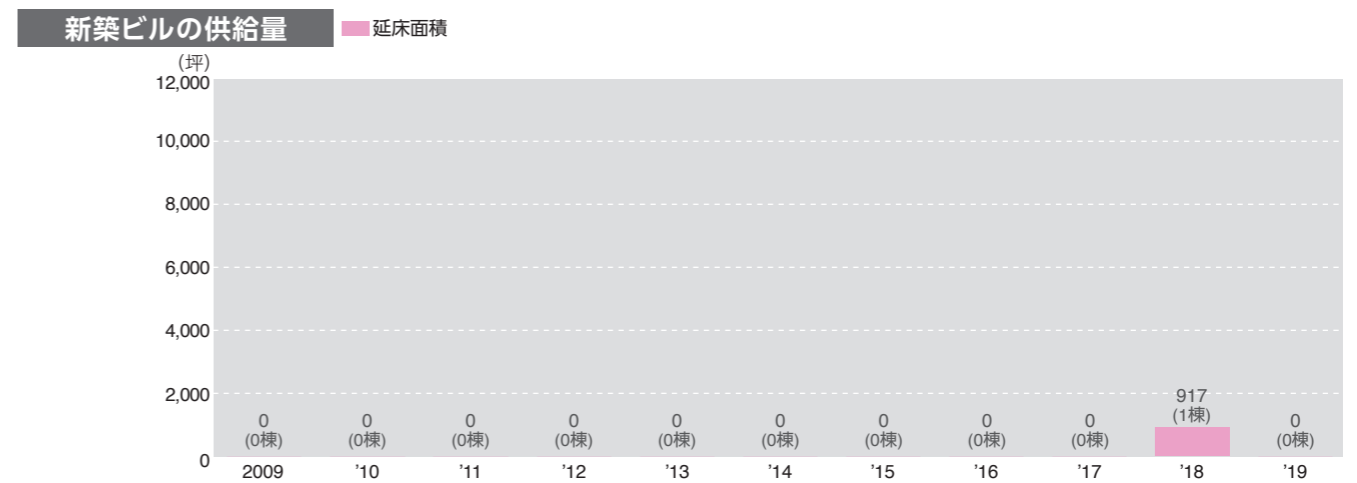
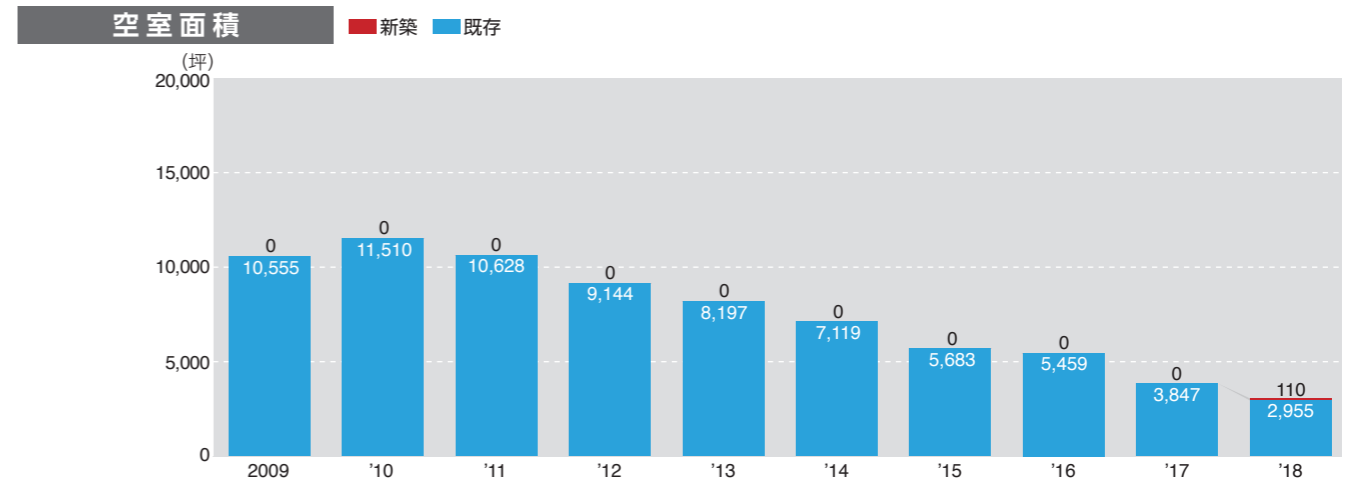
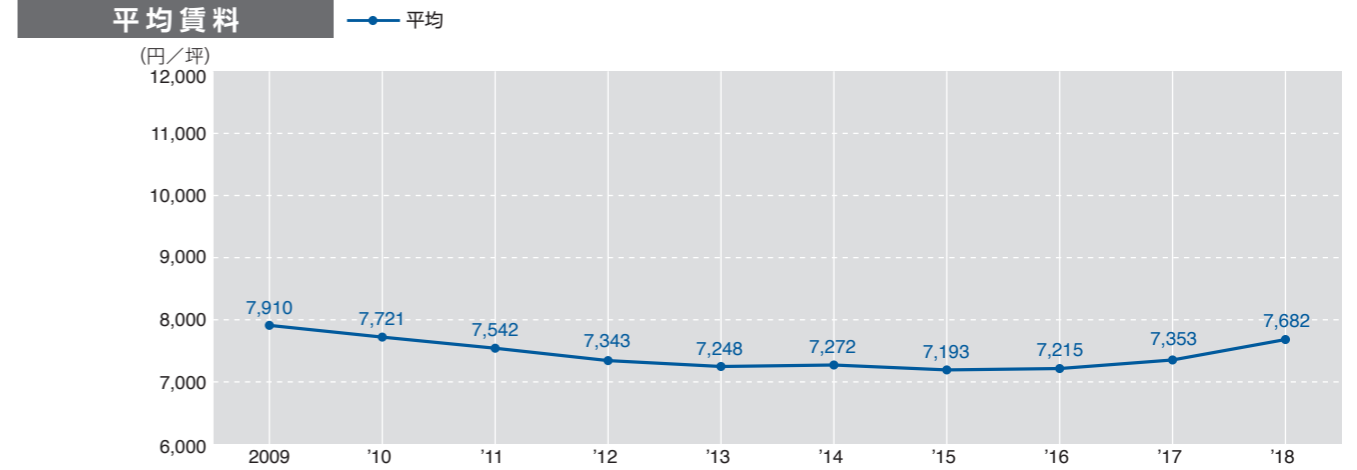
南1条以南地区

2018年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2018年12月時点の平均空室率は4.10%、前年同月比1.02ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、7月に「SYOKUSAN Bldg(延床面積917坪)」が竣工しました。同ビルで募集面積を残していることや大型募集が開始された影響も出ていたものの、新規出店や他地区からの拡張移転による大型成約のほか、コールセンターの館内増床や新規進出、郊外からの移転などの成約が見られたことから、南1条以南地区の空室面積はこの1年間で約8百坪減少しました。12月時点の平均賃料は7,682円、前年同月比4.47%(329円)上げました。1月から6月は小幅な変動で推移しましたが、7月以降は上昇が続きました。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3.02ポイント上げて6.56%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比2.84ポイント下げて2.46%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.41ポイント下げて4.29%となりました。南1条以南地区では2019年は新規供給の予定はありません。札幌ビジネス地区内の他地区に比べて大型需要に対応できる空室があるため、それらの大型空室に成約が進み、市場の改善が続くことが期待されます。(T.F)



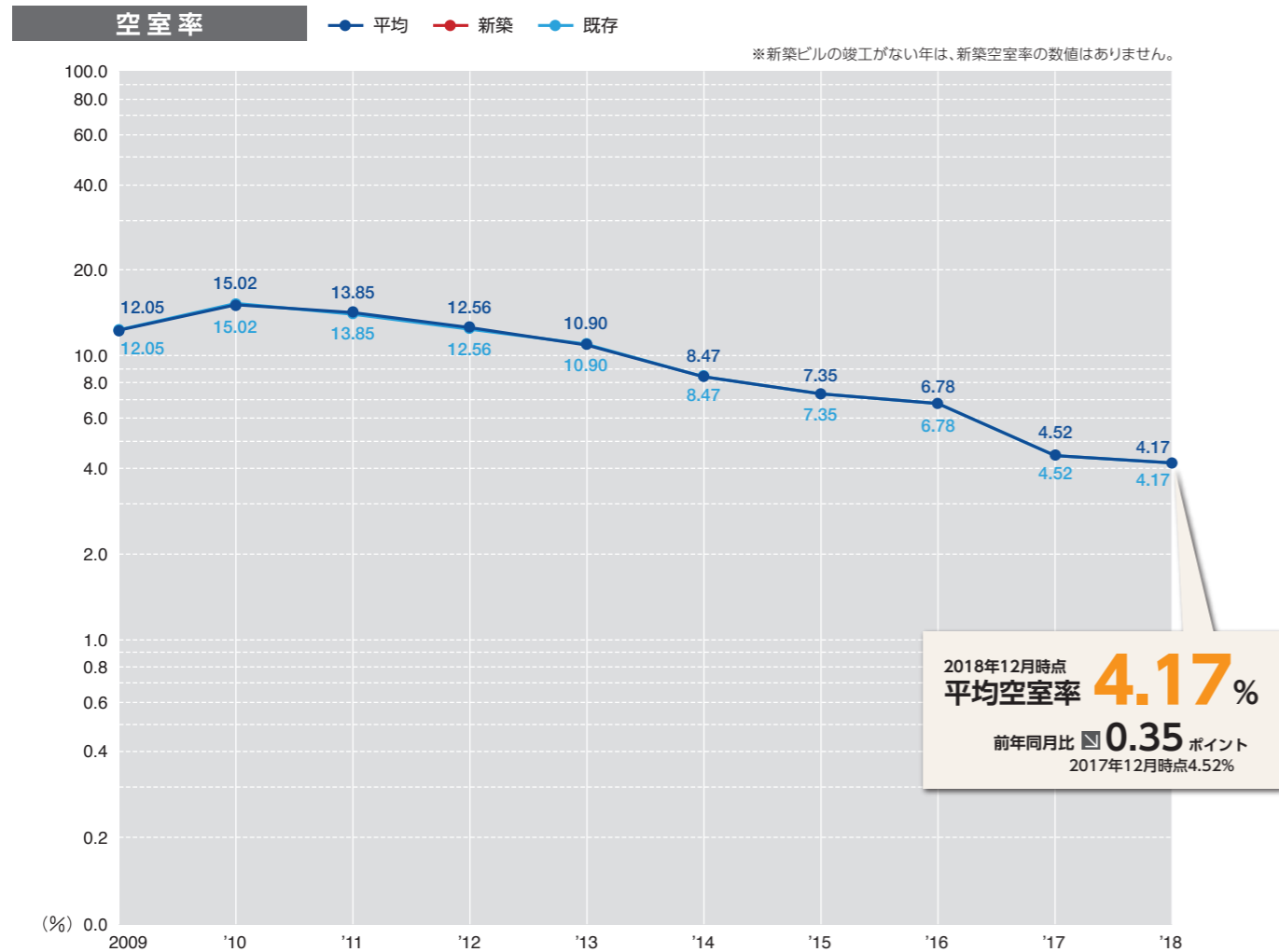
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	98,199	98,199	98,952	98,952	98,952	101,190	101,190	102,378	102,378	102,160
貸室面積(坪)	72,546	72,546	73,086	73,086	73,086	74,438	74,438	75,175	75,175	74,705
空室面積(坪)	10,555	11,510	10,628	9,144	8,197	7,119	5,683	5,459	3,847	3,065
空室率/平均(%)	14.55	15.87	14.54	12.51	11.22	9.56	7.63	7.26	5.12	4.10
空室のあるビル比率(%)	70.71	73.74	66.67	71.72	68.69	64.65	56.57	50.00	42.86	32.99



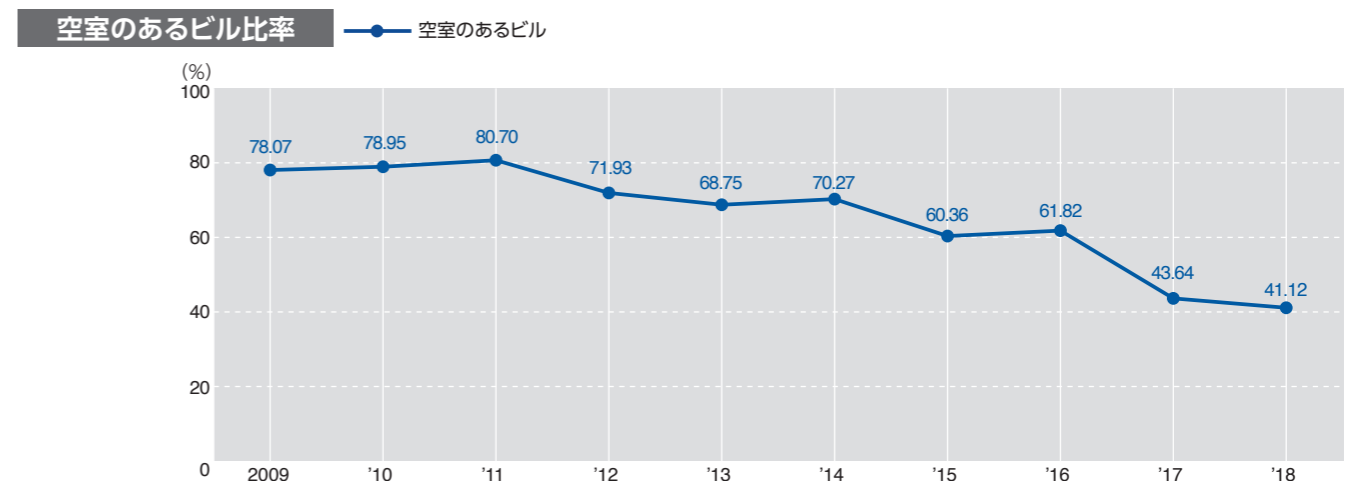
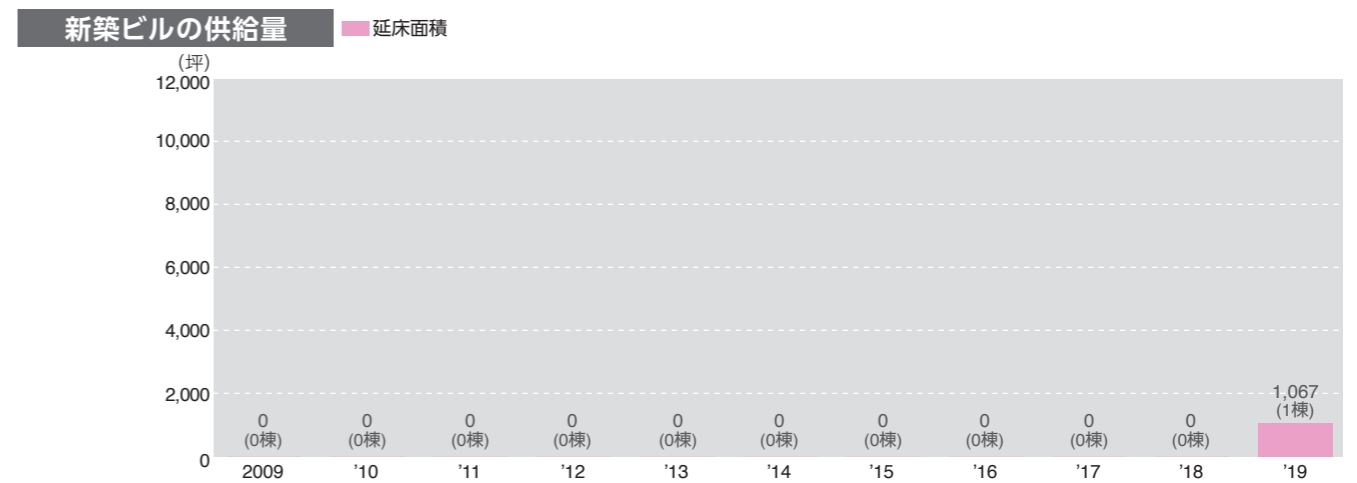
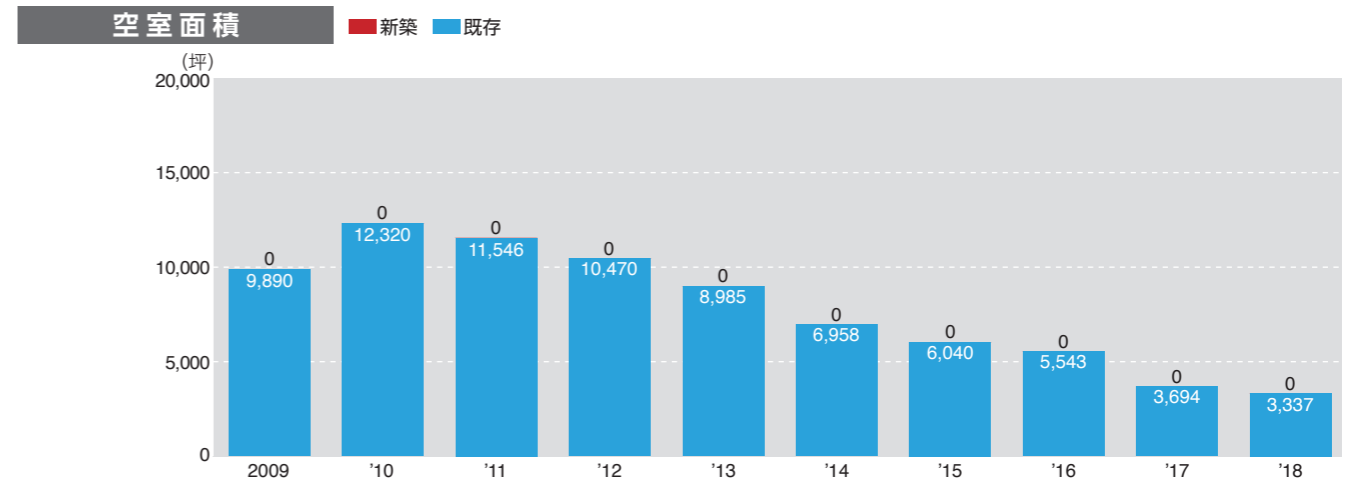
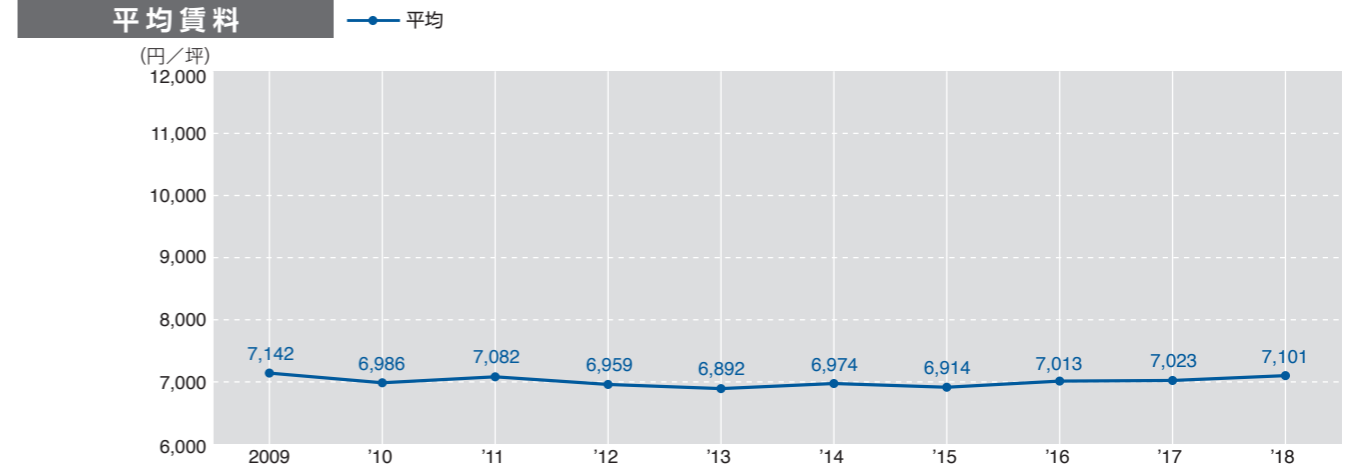
創成川東・西11丁目周辺地区

2018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2018年12月時点の平均空室率は4.17%、前年同月比0.35ポイント下げました。2018年はIT関連企業の館内増床や分室開設に伴う大型成約のほか、中小規模の新規進出や他地区からの拡張移転などの成約が見られた一方で、大型空室の募集開始や撤退、館内縮小による解約の動きも出ていたことから、この1年間で創成川東・西11丁目周辺地区で減少した空室面積は約4百坪に止まりました。賃料相場はおおむね上昇傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.11%（78円）上げて7,101円となりました。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1.27ポイント下げて0.56%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.12ポイント下げて4.54%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.10ポイント上げて6.15%となりました。2018年は大型ビルの平均空室率が1%台を下回りました。創成川東・西11丁目周辺地区の2019年の新規供給は1棟あり、3月に「創成イーストビル（延床面積1,067坪）」が竣工する予定です。2003年以降の新規供給となる同ビルにはすでにテナント企業からの引き合いが出始めているため、今後の募集動向が注目されます。（T.J）



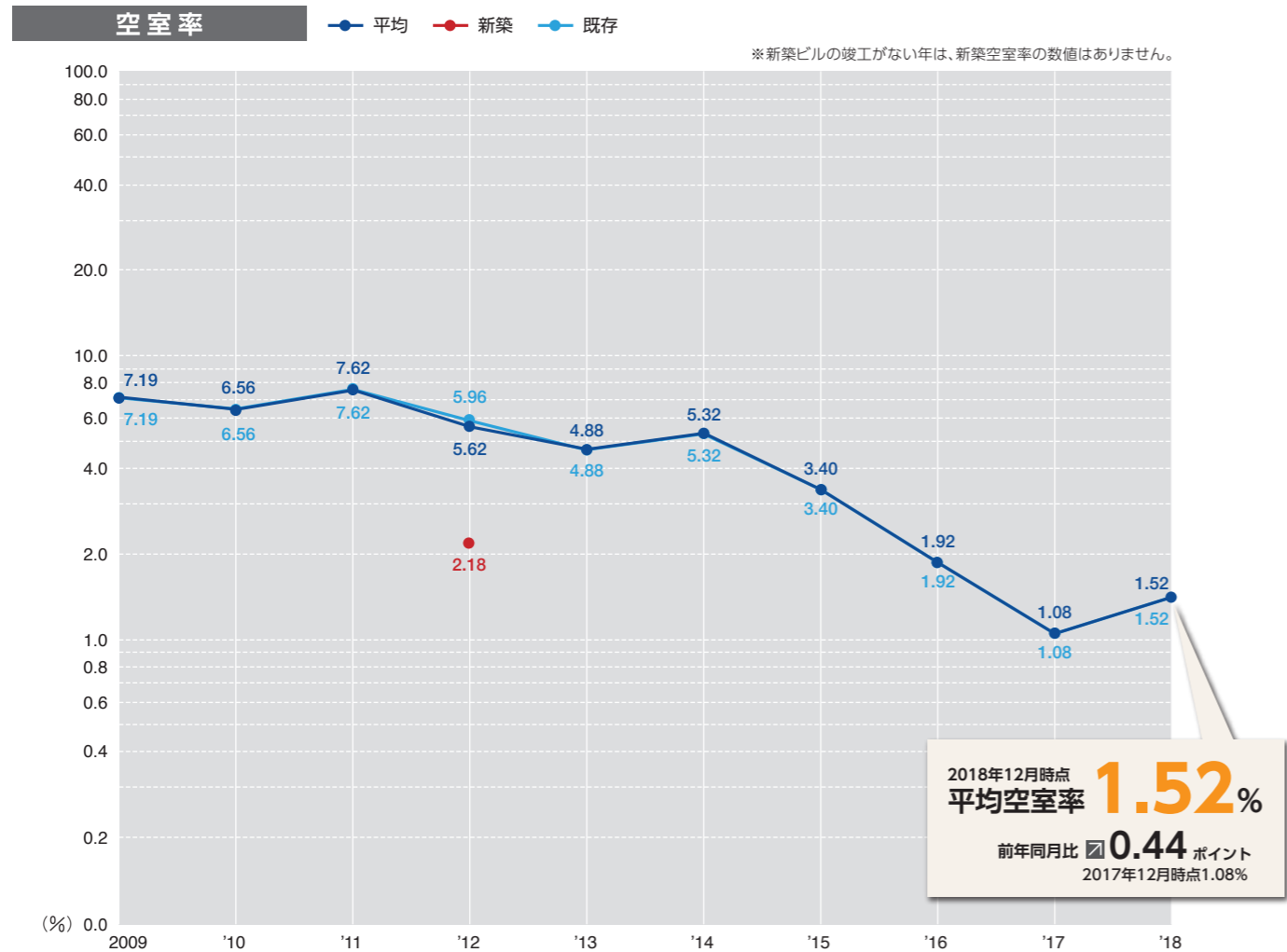
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	111,570	111,570	113,274	113,274	112,104	111,820	111,820	111,357	111,357	109,136
貸室面積(坪)	82,044	82,044	83,340	83,340	82,404	82,176	82,176	81,806	81,806	80,030
空室面積(坪)	9,890	12,320	11,546	10,470	8,985	6,958	6,040	5,543	3,694	3,337
空室率/平均(%)	12.05	15.02	13.85	12.56	10.90	8.47	7.35	6.78	4.52	4.17
空室のあるビル比率(%)	78.07	78.95	80.70	71.93	68.75	70.27	60.36	61.82	43.64	41.12



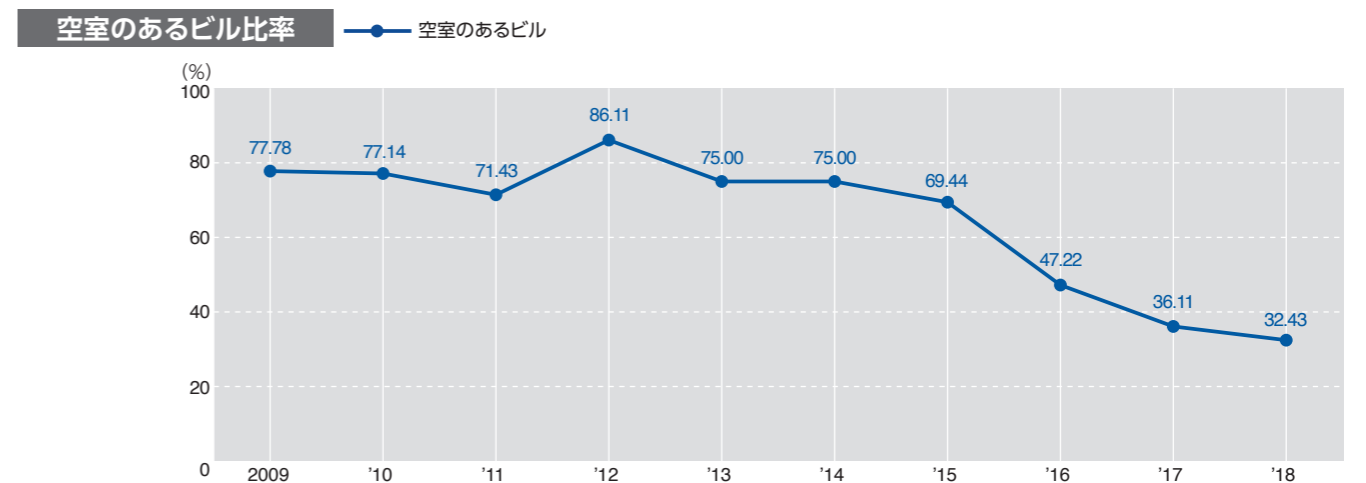
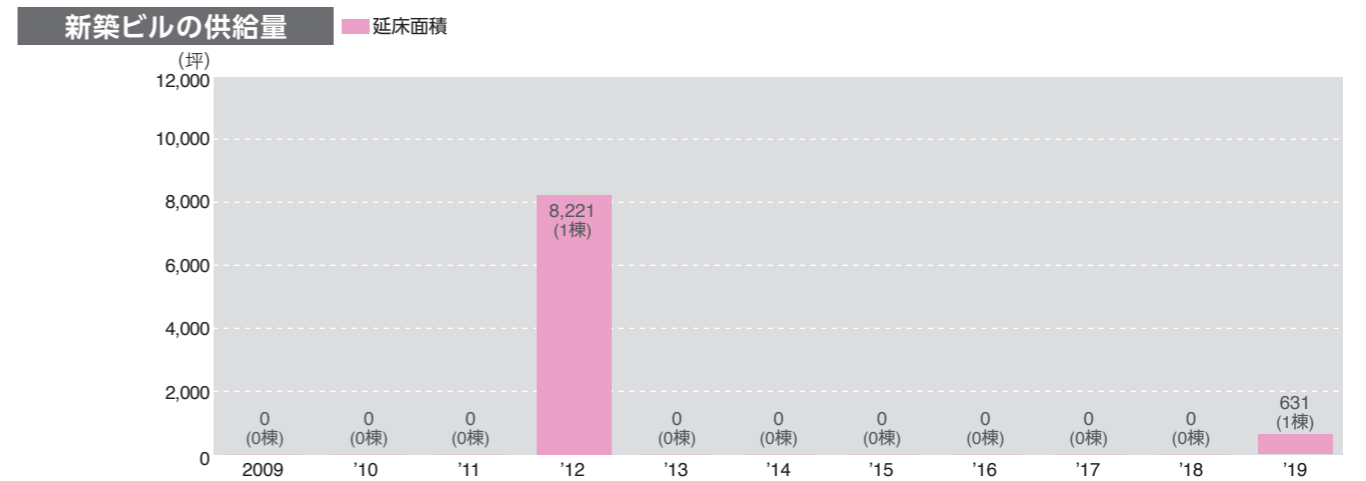
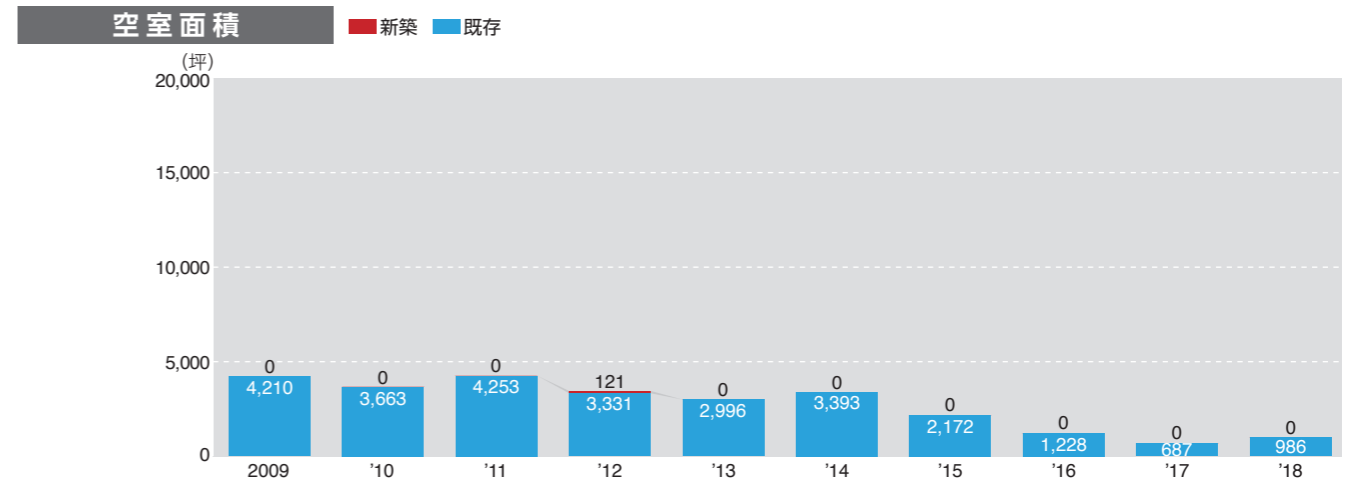
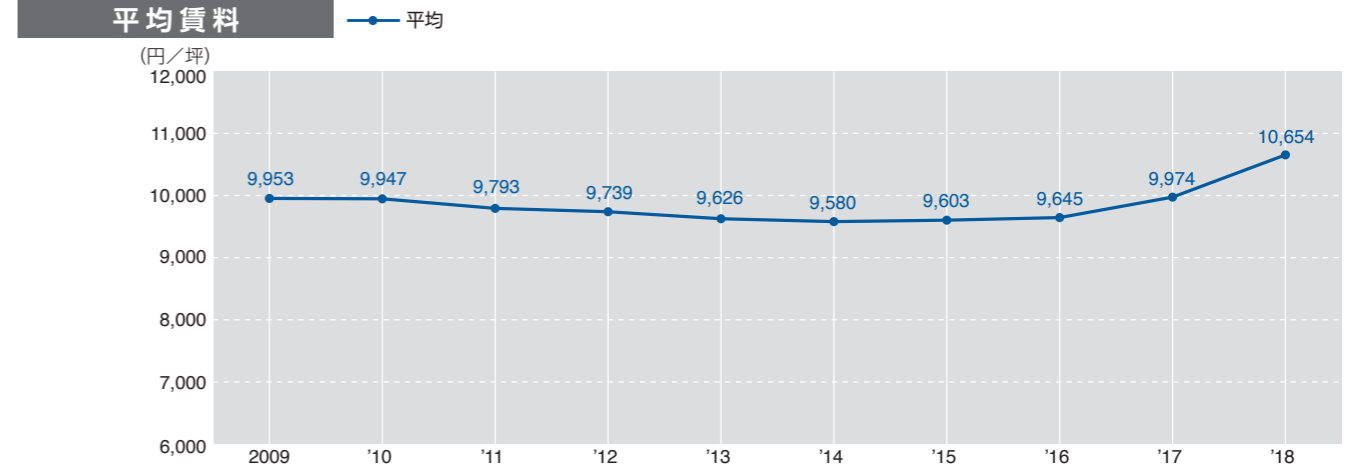
北口地区

2018年の動向 および今後の状況

北口地区の2018年12月時点の平均空室率は1.52%、前年同月比0.44ポイント上げました。2018年は平均空室率が1%台を下回る月も見られるなど、年間を通して極めて低い水準で推移しました。大型成約の動きはなかったものの、他地区からの拡張移転や郊外からの移転、新規進出などの中小規模の成約が見られました。一方で他地区の新築ビルへの移転や縮小に伴う大型解約の影響も出ていたことから、北口地区の空室面積はこの1年間で約3百坪と小幅に増加しました。賃料相場は2017年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比6.82% (680円) 上げて10,654円となりました。今後も緩やかな上昇傾向で推移すると思われます。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0.37ポイント上げて1.44%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.57ポイント上げて1.67%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.55ポイント上げて1.65%となりました。2018年はすべての規模で平均空室率がわずかに上昇しました。北口地区の2019年の新規供給は延床面積631坪、11月に「松崎北12条ビル/仮称」が竣工する予定です。同ビルの募集区画はわずかと見込みのため、北口地区では空室の品薄感が続きそうです。(K.K)



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	85,846	81,678	81,678	89,899	89,899	93,638	93,638	93,638	93,638	95,287
貸室面積(坪)	58,552	55,843	55,843	61,403	61,403	63,803	63,803	63,803	63,803	64,739
空室面積(坪)	4,210	3,663	4,253	3,452	2,996	3,393	2,172	1,228	687	986
空室率/平均(%)	7.19	6.56	7.62	5.62	4.88	5.32	3.40	1.92	1.08	1.52
空室のあるビル比率(%)	77.78	77.14	71.43	86.11	75.00	75.00	69.44	47.22	36.11	32.43



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	大林組	サノフィ	ダイヤオフィスシステム	日本通運	みずほ証券
IHI	大林新星和不動産	サヴィルズ・ジャパン	太陽生命保険	日本土地建物	みずほ信託銀行
アイエスエフネット	大原学園	三機工業	大和証券	日本年金機構	三井住友海上火災保険
あいおいニッセイ同和損害保険	オカムラ	サンケイビル	大和ハウス工業	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友銀行
アイヴィジット	沖電気カスタマアドテック	三交不動産	大和プロパティ	日本不動産研究所	三井住友建設
アイリスオーヤマ	小田急電鉄	サントリーフーズ	高木証券	日本プロパティ・ソリューションズ	三井住友信託銀行
あおぞら銀行	小田急不動産	サントリーホールディングス	高島屋	日本貿易振興機構	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アクサ生命保険	オムロン	JR九州	竹中工務店	日本郵政	三井住友トラスト不動産
アクセンチュア	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR東海	田島ルーフィング	日本郵便	三井住友ファイナンス&リース
アグレックス	オリエントコーポレーション	JR西日本	TAC	日本ライフライン	三井物産
アサヒ飲料	オリックス	JR東日本	田辺三菱製薬	日本旅行	三井物産都市開発
旭化成	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本ビルディング	千歳興産	日本和装ホールディングス	三井不動産
旭化成ファーマ	オリックス・ファシリティーズ	JR北海道	中央不動産	ネオキャリア	三井不動産ビルマネジメント
朝日生命保険	オリックス不動産	JX不動産	中外製薬	ネットワンシステムズ	三井不動産リアルティ
アサヒビール	花王	JFEエンジニアリング	中電不動産	ノイエス	三菱オートリース
アサヒファシリティズ	科研製薬	JFE商事	中部経済新聞社	ノーベルファーマ	三菱地所
朝日不動産管理	カシオ計算機	JFESチール	辻・本郷税理士法人	野村総合研究所	三菱地所設計
味の素コミュニケーションズ	鹿島建設	JTBメディアリテーリング	都築電気	野村不動産	三菱地所ハウスネット
あずさ監査法人	カネボウ化粧品	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	TIS	野村不動産パートナーズ	三菱地所プロパティマネジメント
アステラス製薬	兼松	JCB	ティーケーピー	パートナーエージェント	三菱地所リアルエステートサービス
アストモスエネルギー	兼松エレクトロニクス		テーオーシー	バイエル薬品	三菱地所レジデンス
アストラゼネカ	紙与産業		電通テック	ハウスメイドパートナーズ	三菱商事
アディダスジャパン	カルチュア・コンビニエンス・クラブ		電通ワークス	パスコ	三菱倉庫
アデコ	カルビー		東海東京証券	長谷工コーポレーション	三菱電機
アフラック	関電工		東急建設	パソナ	三菱電機ビルテクノサービス
荒井商店	関電不動産開発		東急コミュニティー	バックスグループ	三菱電機ライフサービス
安藤・間	かんぼ生命保険		東急不動産	パナソニック	三菱UFJ銀行
ECC	岸本エステート		東急リハビリ	ハリマシステム	三菱UFJ信託銀行
飯野海運	キッセイ薬品工業	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京アカデミー	阪急交通社	三菱UFJ不動産販売
イオンプロダクトファイナンス	キャノンシステムアンドサポート		東京海上日動あんしん生命保険	阪急電鉄	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
イオクリテール	キャノンマーケティングジャパン		東京海上日動火災保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱UFJリース
イチケン	共栄火災海上保険		東京海上日動ファシリティーズ	阪神電気鉄道	御幸ビルディング
出光興産	京セラ		東京ガス都市開発	P&Gプレステージ	室町クリエイト
伊藤忠アーバンコミュニティ	共同施設		東京急行電鉄	BMS	室町建物
伊藤忠商事	京都市もの友禅		東京スター銀行	ピー・シー・イー	明治安田生命保険
伊藤忠食品	共立メンテナンス		東京建物	ヒートロック工業	明治安田ビルマネジメント
伊藤忠テクノソリューションズ	杏林製薬		東京建物不動産販売	日立アーバンインベストメント	名鉄観光サービス
伊藤忠都市開発	ギリアド・サイエンス		東京電力ホールディングス	日立アーバンサポート	名鉄不動産
イトーキ	キリンビール		東京都	日立キャピタル	メットライフ生命保険
イナバインターナショナル	キリンビバレッジ		東芝	日立金属	メディカル・プリンシプル社
井上特殊鋼	近畿日本ツーリスト		東芝ITサービス	日立システムズ	メニコン
インバコグループ/リアルエステートアジア/シフィク/イン	銀泉		東芝不動産	日立情報通信エンジニアリング	メルカリ
WeWork	近鉄エクスプレス		東宝	日立製作所	メンバーズ
ウェルビー	熊谷組		東洋紡不動産	日立ソリューションズ	毛髪クリニックリープ21
ウチダエスコ	KUMON		東和不動産	日立ハイテクノロジーズ	森トラスト
ウチダシステムズ	栗田工業		トーセイ	日之出水道機器	森ビル
内田洋行	クレディセゾン		トーマツ	ヒューマンアカデミー	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイジエック	クレフ		戸田建設	ビュリック	ヤクルト本社
エイチ・アイ・エス	くろがね工作所		積水化学工業	ビルネット	安田不動産
エイブル	クロノス		積水ハウス	ファミリーマート	ヤマト運輸
永和不動産	グンゼ		積水メディカル	VSN	UR都市機構
AIG損害保険	京王電鉄		積和不動産	フォーラムエンジニアリング	郵船不動産
ANAファシリティーズ	京王不動産		セコム	福岡銀行	ユニソ不動産
エーザイ	KDDI		セブナーイレブン・ジャパン	富国生命保険	ユニ・チャーム
江崎グリコ	KDDIエポルバ		セントメディア	富士ゼロックス	ユニバーサルエンターテインメント
SMBC信託銀行	京阪神ビルディング		ゼンリン	フジタ	夢真ホールディングス
SMBC日興証券	ケネディクス・プロパティ・マネジメント		総合警備保障	富士通	横浜銀行
SCSKサービスウェア	建設技術研究所		総合資格	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
SGフィルダー	公共建物		双日	富士通/パーソナルズ	ライオン事務器
NREG東芝不動産	厚生労働省		綜通	プラス	ライフプラザパートナーズ
NEC	高齢・障害・求職者雇用支援機構		ソニー生命保険	古河機械金属	楽天カード
NECネットエスアイ	国際紙/バルブ商事		ソフトバンク	フルキャスト	楽天損害保険
NECファシリティーズ	国際興業		ソフトバンクグループ	プルデンシャル生命保険	ランドビジネス
NTTコミュニケーションズ	国土交通省		損害保険ジャパン日本興亜	平和不動産	リージャスグループ
NTTタウンページ	コクヨ		損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険	ベネッセコーポレーション	リオ・コンサルティング
NTTデータ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー		第一生命保険	リクルートホールディングス	リクルートホールディングス
NTTドコモ	互光建物管理		第一ビルディング	リコー・ジャパン	リコー・ジャパン
NTT都市開発	コスモスイニシア		大栄不動産	りそな銀行	りそな銀行
NTT都市開発ビルサービス	コスモ石油		大王製紙	LITALICO	LITALICO
NTT西日本	コニカミノルタジャパン		大京	りらいあコミュニケーションズ	りらいあコミュニケーションズ
NTT東日本	コネクシオ		大樹生命保険	リリカラ	リリカラ
NTTファシリティーズ	五洋建設		大末建設	レインズインターナショナル	レインズインターナショナル
ENEOSフロンティア	サーベイリサーチセンター		大成建設	レオパレス21	レオパレス21
MS&ADビジネスサポート	サイトサポート・インスティテュート		大星ビル管理	レジデンス・ビルディングマネジメント	レジデンス・ビルディングマネジメント
MXモバイリング	ザイマックス		大成有楽不動産	レナウン	レナウン
エン・ジャパン	ザイマックスアルファ		大成ユーレック	レンドリース・ジャパン	レンドリース・ジャパン
王子不動産	サイリス		大同生命保険	ローソン	ローソン
オーフラヤ不動産	佐川急便		大日本印刷	ワールド	ワールド
大塚商会	サッポロビール		ダイビル	わかもと製菓	わかもと製菓
大塚製薬	サッポロ不動産開発		太平洋セメント	ワキタ	ワキタ

(2019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 ユニゾ八重洲ビル7階 <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
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	180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 <p>国土交通大臣(14)第629号</p>
所属団体	公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
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 大樹生命仙台本町ビル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 御堂筋ダイワビル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

横濱ビジネス

地区

大連公園地区

駅前通、

駅前東西地区

南1条以南地区

西1丁周辺地区

創成東

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>