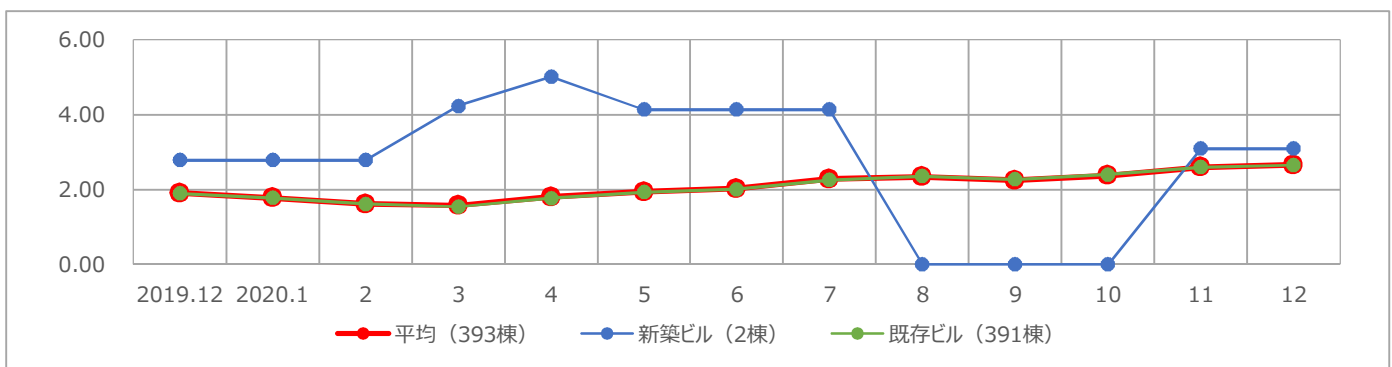


2020年12月
札幌ビジネス地区 平均空室率 平均賃料
 2.66% 前月比 ▲ 0.06ポイント 9,468円 前月比 ▲ 16円

札幌ビジネス地区の平均空室率は3カ月連続で上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均空室率は2.66%、前月比0.06ポイント上げました。12月は大型空室の募集開始やオフィスの縮小に伴う解約の影響も出ていたものの、コールセンターの分室需要による大型成約のほか、中小規模の館内増床や拡張移転などの成約の動き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カ月間で約3百坪の増加に止まりました。札幌ビジネス地区の平均空室率は3カ月連続の上昇となりましたが、12月は上げ幅が縮小しました。● 12月時点の地区別の平均空室率は次のとおりです。駅前通・大通公園地区は2.63%、前月比0.14ポイント上げました。他地区からの移転や新規開設に伴う中小規模の成約があった一方、館内縮小などの解約の動きも出ていたことから、同空室率が上昇しました。駅前東西地区は2.36%、前月比0.21ポイント上げました。コールセンターの分室開設に伴う大型成約が見られたものの、大型空室の募集開始や撤退などによる解約の影響があったため、同空室率が上昇しました。南1条以南地区は2.90%、前月比0.06ポイント下げました。館内増床など小規模な成約が見られ、同空室率が低下しました。創成川東・西11丁目周辺地区は4.11%、前月比0.01ポイント下げました。解約の動きが小規模に止まったこともあり、同空室率がわずかに低下しました。北口地区は1.45%、前月比0.20ポイント下げました。テナントの動きは少なかつたものの、分室の開設に伴う大型成約があったため、同空室率が低下しました。

【札幌ビジネス地区／空室率の推移】



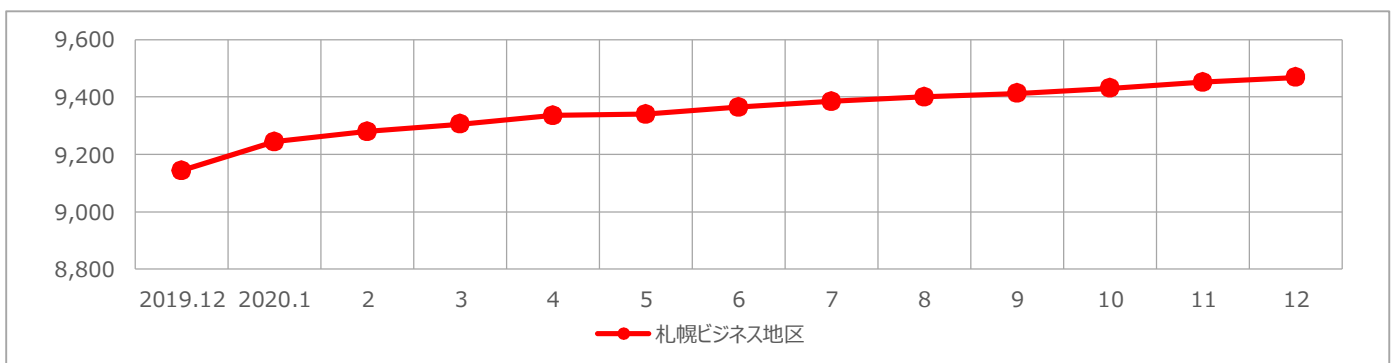
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
新築ビル	2.79	2.79	2.79	4.23	5.01	4.14	4.14	4.14	0.00	0.00	0.00	3.09	3.09	0.00	▲ 0.30
既存ビル	1.90	1.78	1.62	1.55	1.77	1.93	2.01	2.26	2.36	2.27	2.40	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.76

(単位：%)

札幌ビジネス地区の平均賃料は39カ月連続の上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,468円。前年同月比3.54% (324円)、前月比では0.17% (16円) 上げました。2019年に比べて上げ幅がやや縮小したものの、平均賃料の上昇は2017年10月以降、39カ月連続となりました。

【札幌ビジネス地区／平均賃料の推移】



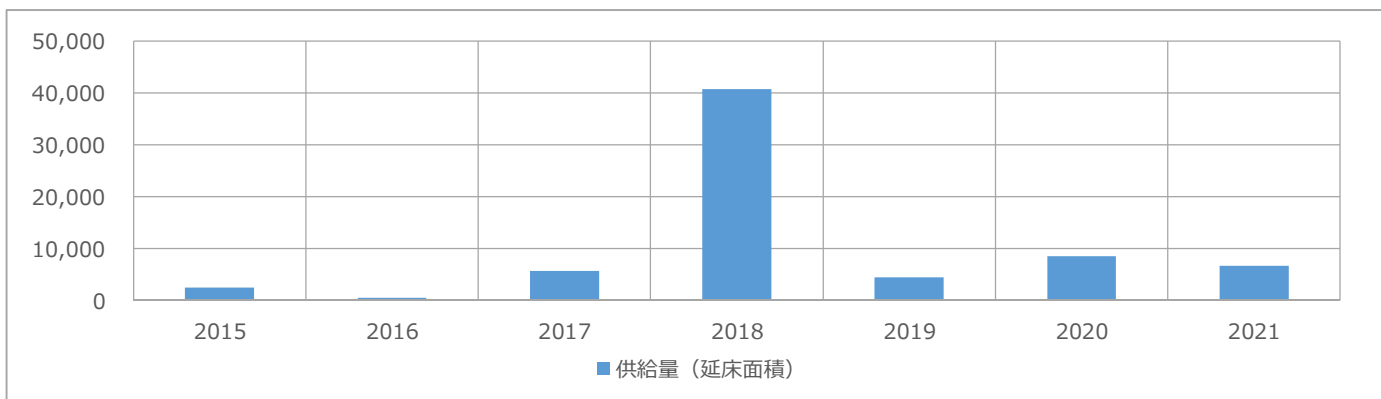
	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324

(単位：円/坪)

2021年は北口地区で2棟、約6千7百坪の新規供給に

● 札幌ビジネス地区の2021年の新規供給量（延床面積）は6,746坪、2棟の竣工が予定されています。2020年と供給棟数は変わらないものの、供給量（延床面積）は1,808坪減少します。2棟はいずれも北口地区にあり、6月に「THE PEAK SAPPORO（延床面積4,163坪）」、8月に「仮称／京阪北10西3北オフィス計画（延床面積2,583坪）」が竣工を予定しています。北口地区で延床面積1千坪を超える新規供給は2012年の「札幌北ビル（延床面積8,221坪）」以来となります。テナント企業の成約に向けた動きはまだ停滞していますが、札幌ビジネス地区全体では大型空室の需給は逼迫状況にあることもあり、これから引き合いが進むことが期待されます。

【札幌ビジネス地区／新規供給量】



◆ 2021年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。

◆ 過去の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。

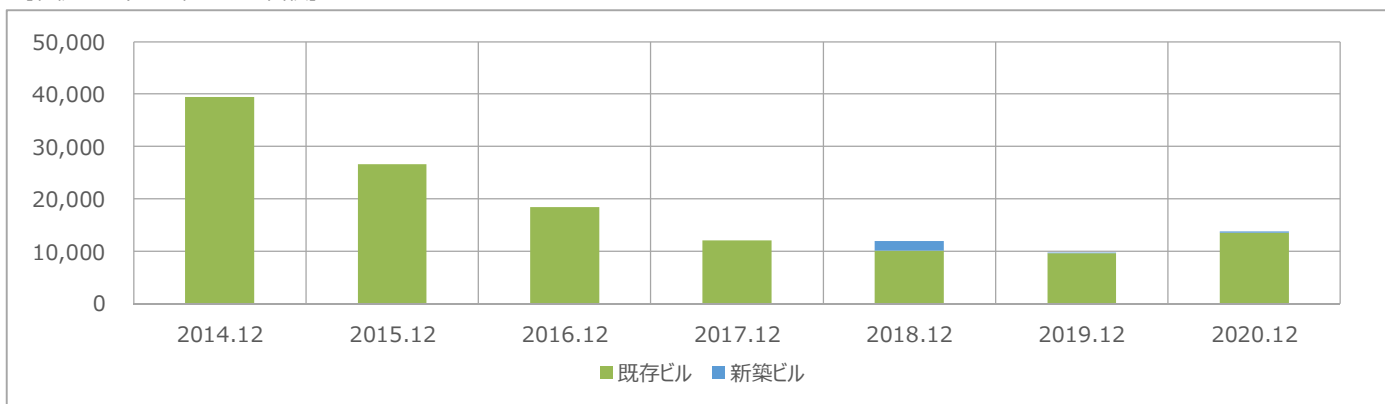
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	前年比
供給量（延床面積）	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	6,746	▼ 1,808
供給棟数	1	1	1	2	3	2	2	0

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

2020年は札幌ビジネス地区の空室面積が約4千坪増加

● 札幌ビジネス地区の2020年12月時点の空室面積は13,743坪、前年比3,980坪増加しました。新築ビルの成約は順調に推移したため空室面積はわずかな増加に止まったものの、既存ビルでは、コロナ禍の影響を受けた商業系店舗の解約が多く見られたことや、オフィスでも規模の縮小を目的とした解約の動きが出ていたこともあり、空室面積がこの1年間で約4千坪増加しました。ただ、コールセンターの拡張や分室の開設、IT系企業の拡張移転などに伴う成約の動きも出ていたため、空室面積の増加幅は緩やかに推移しました。当面はオフィスの縮小や撤退、商業系店舗などの小規模な解約の動きが続くことが予想されますが、底堅い需要は見られるため、札幌ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動で推移すると思われます。

【札幌ビジネス地区／空室面積】



	2014.12	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	前年比
新築ビル	0	0	0	0	1,841	93	141	▲ 48
既存ビル	39,394	26,624	18,464	12,113	10,076	9,670	13,602	▲ 3,932
合計	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	▲ 3,980

（単位：坪）

2020年12月

平均空室率

平均賃料

札幌ビジネス地区	2.66%	前月比 ▲ 0.06ポイント	9,468円	前月比 ▲ 16円
駅前通・大通公園地区	2.63%	前月比 ▲ 0.14ポイント	12,431円	前月比 ▲ 8円
駅前東西地区	2.36%	前月比 ▲ 0.21ポイント	10,191円	前月比 ▲ 55円
南1条以南地区	2.90%	前月比 ▼ 0.06ポイント	8,160円	前月比 ▲ 2円
創成川東・西11丁目近辺地区	4.11%	前月比 ▼ 0.01ポイント	7,626円	前月比 ▲ 1円
北口地区	1.45%	前月比 ▼ 0.20ポイント	11,326円	前月比 0円

【札幌ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
駅前通・大通公園地区	1.75	1.66	1.57	1.33	1.58	1.75	1.91	2.31	2.20	2.18	1.92	2.49	2.63	▲ 0.14	▲ 0.88
駅前東西地区	1.87	1.35	1.22	1.35	1.61	1.66	1.80	2.30	2.18	1.93	2.05	2.15	2.36	▲ 0.21	▲ 0.49
南1条以南地区	1.81	1.90	1.66	1.54	1.63	1.75	1.81	1.92	2.82	3.00	2.87	2.96	2.90	▼ 0.06	▲ 1.09
創成川東・西11丁目近辺地区	2.68	2.79	2.72	2.83	3.08	3.22	3.18	3.38	3.28	3.13	4.03	4.12	4.11	▼ 0.01	▲ 1.43
北口地区	1.51	1.70	1.28	1.19	1.31	1.66	1.66	1.23	1.32	1.26	1.61	1.65	1.45	▼ 0.20	▼ 0.06

(単位: %)

【札幌ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
札幌ビジネス地区	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
駅前通・大通公園地区	11,761	12,139	12,155	12,234	12,298	12,321	12,399	12,396	12,383	12,407	12,396	12,423	12,431	▲ 8	▲ 670
駅前東西地区	9,922	9,956	9,997	10,003	10,033	9,999	10,010	10,046	10,065	10,111	10,124	10,136	10,191	▲ 55	▲ 269
南1条以南地区	7,901	7,959	8,013	8,021	8,056	8,085	8,085	8,098	8,119	8,117	8,148	8,158	8,160	▲ 2	▲ 259
創成川東・西11丁目近辺地区	7,427	7,441	7,461	7,497	7,493	7,498	7,502	7,540	7,549	7,549	7,600	7,625	7,626	▲ 1	▲ 199
北口地区	11,164	11,164	11,218	11,218	11,272	11,272	11,299	11,299	11,299	11,299	11,272	11,326	11,326	0	▲ 162

(単位: 円/坪)

【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	1.55	1.53	1.49	1.50	1.56	1.64	1.97	2.77	3.07	3.43	3.93	4.33	4.49	▲ 0.16	▲ 2.94
大阪	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	▲ 0.11	▲ 1.62
名古屋	1.92	1.91	2.21	2.27	2.26	2.50	2.83	2.91	3.01	3.05	3.39	3.67	3.80	▲ 0.13	▲ 1.88
札幌	1.91	1.78	1.62	1.58	1.80	1.94	2.03	2.28	2.34	2.25	2.38	2.60	2.66	▲ 0.06	▲ 0.75
仙台	4.19	4.49	4.42	4.60	4.57	4.64	5.13	5.42	5.63	5.18	5.10	5.27	5.51	▲ 0.24	▲ 1.32
横浜	2.00	2.04	1.97	2.09	1.89	2.47	3.17	3.42	3.93	3.72	3.76	3.92	3.85	▼ 0.07	▲ 1.85
福岡	2.09	2.01	2.29	2.20	2.26	2.35	2.64	2.87	2.91	3.15	3.40	3.58	3.79	▲ 0.21	▲ 1.70

(単位: %)

【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2019.12	2020.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	22,206	22,448	22,548	22,594	22,820	22,836	22,880	23,014	22,822	22,733	22,434	22,223	21,999	▼ 224	▼ 207
大阪	11,794	11,856	11,907	11,957	11,947	11,957	12,026	11,988	12,006	11,944	11,928	11,913	11,925	▲ 12	▲ 131
名古屋	11,568	11,717	11,756	11,789	11,827	11,856	11,853	11,876	11,886	11,852	11,836	11,810	11,819	▲ 9	▲ 251
札幌	9,144	9,244	9,280	9,306	9,336	9,340	9,364	9,385	9,400	9,413	9,430	9,452	9,468	▲ 16	▲ 324
仙台	9,197	9,267	9,287	9,313	9,316	9,316	9,336	9,339	9,345	9,343	9,337	9,329	9,316	▼ 13	▲ 119
横浜	11,862	11,934	11,982	12,048	12,075	12,112	12,179	12,193	12,216	12,223	12,249	12,257	12,271	▲ 14	▲ 409
福岡	10,547	10,658	10,737	10,827	10,843	10,892	10,973	10,998	11,016	11,018	11,028	11,071	11,086	▲ 15	▲ 539

(単位: 円/坪)