

2021年12月

平均空室率

平均賃料

札幌ビジネス地区

2.61% 前月比

▲ 0.06ポイント

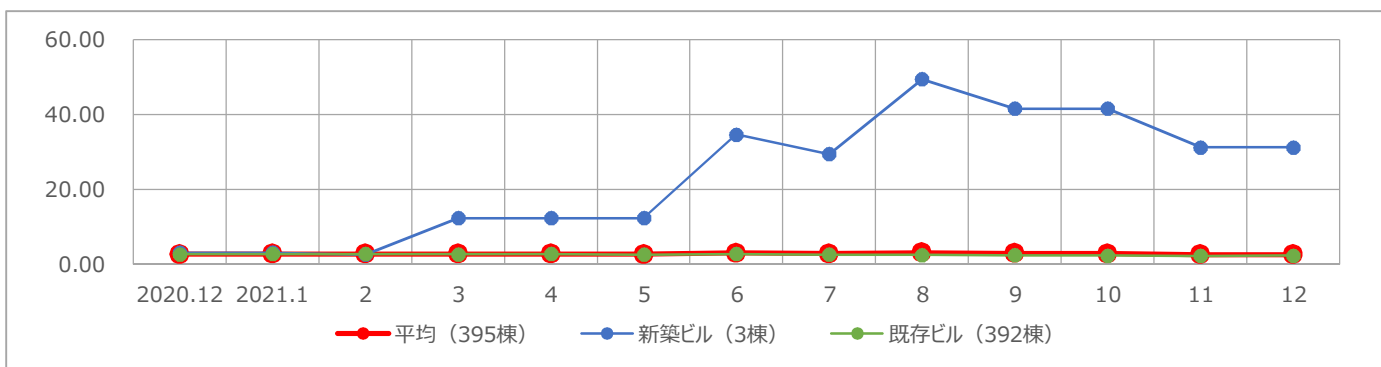
9,547円 前月比

▲ 5円

### 12月は札幌ビジネス地区の平均空室率が小幅に上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均空室率は2.61%、前月比0.06ポイント上げました。12月は郊外からの拡張移転や建替え予定ビルからの移転のほか、新規出店などによる中小規模の成約が見られましたが、オフィスの縮小に伴う解約や大型空室の募集開始の動きがあったことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約3百坪増加し、平均空室率は4カ月ぶりの小幅な上昇となりました。● 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2.37%、前月比0.19ポイント上げました。地区内の建替え予定ビルからの移転に伴う小規模な成約が見られたものの、オフィス縮小による解約の動きがあったため、同空室率が6カ月ぶりに上昇しました。駅前東西地区は2.07%、前月比0.11ポイント上げました。他地区への移転に伴う解約の影響があり、同空室率が上昇しました。南1条以南地区は2.52%、前月比0.33ポイント上げました。新規出店に伴う中小規模の成約が見られたものの、大型空室の募集開始の動きがあったことから、同空室率が上昇しました。創成川東・西11丁目近辺地区は3.21%、前月比0.23ポイント下げました。郊外からの移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が低下しました。北口地区は3.70%、前月比0.27ポイント下げました。郊外や他地区からの移転に伴う成約が見られたことや、解約の影響が小さかったこともあり、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】



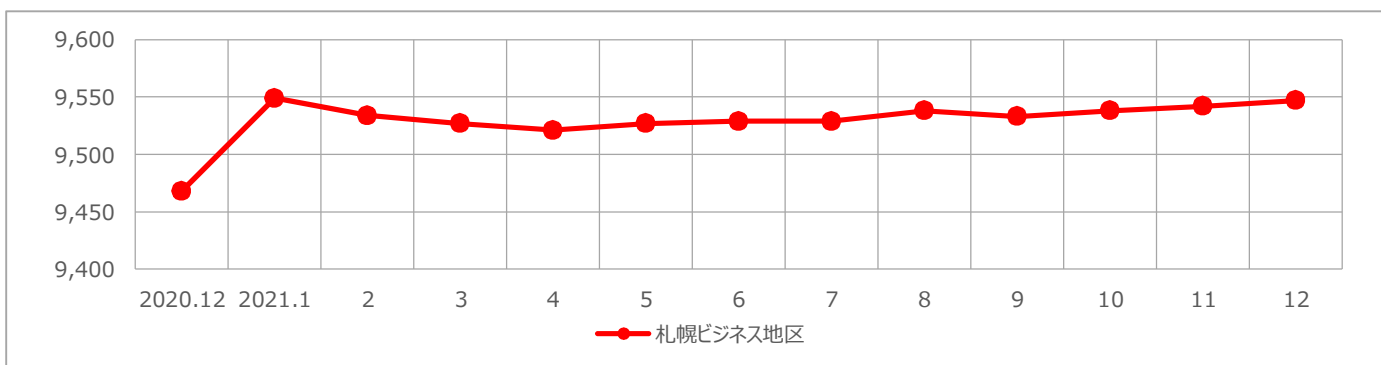
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
新築ビル	3.09	3.09	2.54	12.35	12.35	12.35	34.62	29.36	49.43	41.53	41.53	31.21	31.21	0.00	▲ 28.12
既存ビル	2.66	2.73	2.76	2.70	2.76	2.62	2.73	2.61	2.52	2.42	2.34	2.26	2.32	▲ 0.06	▼ 0.34

(単位：%)

### 札幌ビジネス地区の平均賃料は3カ月連続で小幅に上昇

● 札幌ビジネス地区の12月時点の平均賃料は9,547円。前月比0.05% (5円) 上げて、3カ月連続で上昇しました。2021年の前半は小幅な下落が続きましたが、5月以降は上げ幅は小さいながらも、おおむね上昇傾向で推移したため、前年同月比では0.83% (79円) の上昇となりました。

【札幌ビジネス地区／平均賃料の推移】



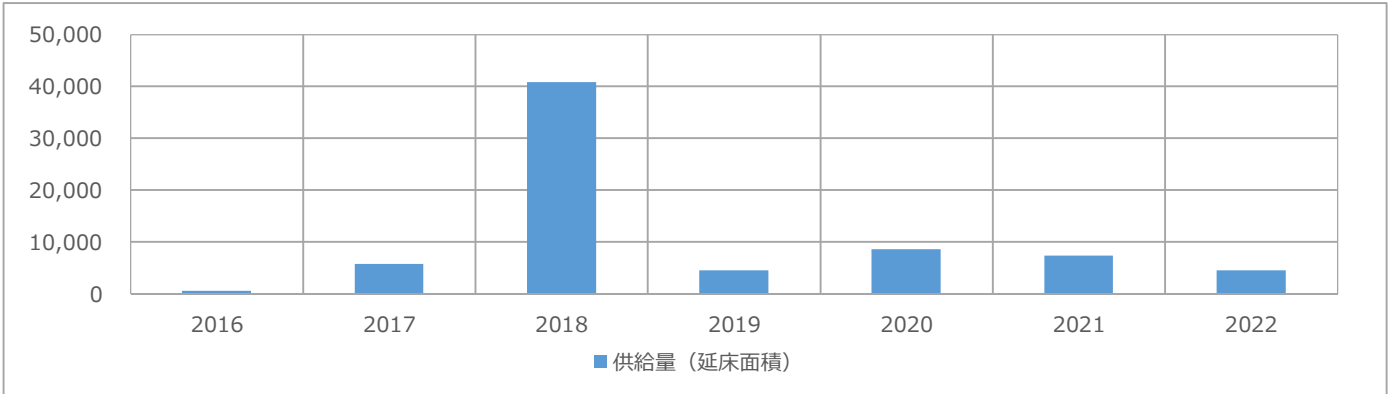
	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
平均	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79

(単位：円/坪)

### 2022年の新規供給量は延床面積4,498坪（3棟）

●札幌ビジネス地区の2022年の新規供給量（延床面積）は4,498坪、3棟が竣工を予定しています。2021年と比べると棟数は変わらないものの、新規供給量は2,804坪減少します。大型ビルの竣工がないため、オフィス市場への影響はわずかな程度に止まる見込みです。竣工予定ビルの内訳は次のとおりです。6月に「札幌22スクエア（延床面積2,524坪）」が南1条以南地区に竣工する予定です。南1条以南地区では4年ぶりの新規供給となることもあり、すでに内定の動きが進んでいます。8月は北口地区で「J1札幌北口ビル（延床面積1,012坪）」が竣工予定です。北口地区では新規供給が続きますが、ビジネス地区全体で空室面積が減少しているため、引き合いが強まりそうです。10月は創成川東・西11丁目周辺地区で「北海創成ビル（延床面積962坪）」が竣工予定です。創成川東・西11丁目周辺地区では3年ぶりの新規供給となるため、今後の成約動向が注目されます。

【札幌ビジネス地区／新規供給量】



◆2022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。

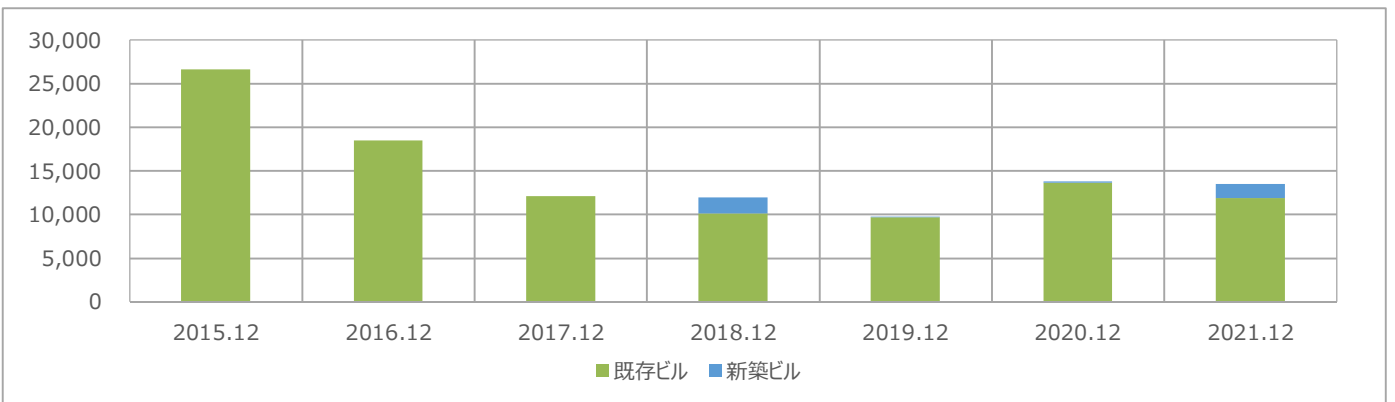
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	前年比
供給量（延床面積）	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	4,498	▼2,804
供給棟数	1	1	2	3	2	3	3	0

上段：坪数（単位：坪）／下段：棟数

### 2021年は札幌ビジネス地区の空室面積がわずかに減少

●札幌ビジネス地区の2021年12月時点の空室面積は13,480坪、前年比263坪減少しました。2021年に竣工したビル3棟はコールセンターの分室や拡張移転などによる成約が見られましたが、一部で募集区画を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約1千5百坪増加しました。既存ビルではコールセンターや医療系テナントの成約が多く見られたほか、館内増床や拡張、建替え予定ビルからの移転などに伴う成約の動きが続きました。2020年に比べてオフィスの縮小や商業系店舗の撤退などによる解約の動きが減少したこともあり、既存ビルの空室面積はこの1年間で約1千7百坪減少しました。2022年のオフィス需要の動向は不透明ではあるものの、新規供給や大型解約が減少する中、建替を予定しているビルからの移転需要が続くことから、札幌ビジネス地区のオフィス市場は引き続き小幅な変動で推移しそうです。

【札幌ビジネス地区／空室面積】



	2015.12	2016.12	2017.12	2018.12	2019.12	2020.12	2021.12	前年比
新築ビル	0	0	0	1,841	93	141	1,616	▲1,475
既存ビル	26,624	18,464	12,113	10,076	9,670	13,602	11,864	▼1,738
合計	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	▼263

（単位：坪）

### 2021年12月

#### 平均空室率

#### 平均賃料

札幌ビジネス地区	2.61%	前月比 ▲ 0.06ポイント	9,547円	前月比 ▲ 5円
駅前通・大通公園地区	2.37%	前月比 ▲ 0.19ポイント	12,443円	前月比 0円
駅前東西地区	2.07%	前月比 ▲ 0.11ポイント	10,232円	前月比 ▲ 13円
南1条以南地区	2.52%	前月比 ▲ 0.33ポイント	8,227円	前月比 ▲ 12円
創成川東・西11丁目周辺地区	3.21%	前月比 ▼ 0.23ポイント	7,587円	前月比 0円
北口地区	3.70%	前月比 ▼ 0.27ポイント	11,877円	前月比 0円

#### 【札幌ビジネス地区/地区別平均空室率】

	2020.12	2021.1	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	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
駅前通・大通公園地区	2.63	2.95	2.99	2.95	2.91	2.89	2.96	2.94	2.92	2.79	2.67	2.18	2.37	▲ 0.19	▼ 0.26
駅前東西地区	2.36	2.33	2.26	2.18	2.14	1.75	1.89	2.07	2.10	1.85	1.93	1.96	2.07	▲ 0.11	▼ 0.29
南1条以南地区	2.90	2.66	2.65	2.40	2.77	2.73	2.64	2.46	1.91	1.94	1.96	2.19	2.52	▲ 0.33	▼ 0.38
創成川東・西11丁目周辺地区	4.11	4.12	4.24	4.30	4.31	4.14	4.62	3.71	3.85	3.75	3.52	3.44	3.21	▼ 0.23	▼ 0.90
北口地区	1.45	1.64	1.77	1.94	2.12	2.22	4.01	3.70	5.87	5.36	5.03	3.97	3.70	▼ 0.27	▲ 2.25

(単位: %)

#### 【札幌ビジネス地区/地区別平均賃料】

	2020.12	2021.1	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	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
駅前通・大通公園地区	12,431	12,478	12,451	12,420	12,412	12,412	12,412	12,412	12,412	12,412	12,437	12,443	12,443	0	▲ 12
駅前東西地区	10,191	10,202	10,202	10,191	10,191	10,187	10,227	10,216	10,233	10,231	10,219	10,219	10,232	▲ 13	▲ 41
南1条以南地区	8,160	8,221	8,206	8,201	8,191	8,191	8,181	8,181	8,175	8,183	8,209	8,215	8,227	▲ 12	▲ 67
創成川東・西11丁目周辺地区	7,626	7,622	7,597	7,601	7,595	7,602	7,603	7,612	7,614	7,595	7,582	7,587	7,587	0	▼ 39
北口地区	11,326	11,827	11,827	11,827	11,827	11,877	11,827	11,827	11,889	11,877	11,877	11,877	11,877	0	▲ 551

(単位: 円/坪)

#### 【全国ビジネス地区/平均空室率】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	4.49	4.82	5.24	5.42	5.65	5.90	6.19	6.28	6.31	6.43	6.47	6.35	6.33	▼ 0.02	▲ 1.84
大阪	3.44	3.54	3.74	3.91	4.01	3.99	4.24	4.15	4.27	4.33	4.45	4.50	4.53	▲ 0.03	▲ 1.09
名古屋	3.80	3.78	3.97	4.01	4.04	4.04	4.15	4.21	4.18	4.92	5.39	5.66	5.64	▼ 0.02	▲ 1.84
札幌	2.66	2.74	2.76	2.72	2.78	2.63	2.99	2.84	3.07	2.89	2.80	2.55	2.61	▲ 0.06	▼ 0.05
仙台	5.51	5.96	6.29	6.56	6.27	6.33	6.62	6.76	6.68	6.51	6.30	6.19	6.59	▲ 0.40	▲ 1.08
横浜	3.85	3.58	3.60	3.58	3.55	3.63	3.99	4.34	4.21	4.38	4.68	4.92	4.77	▼ 0.15	▲ 0.92
福岡	3.79	3.87	4.00	4.02	4.47	4.41	4.40	4.37	4.53	4.55	4.66	4.71	4.53	▼ 0.18	▲ 0.74

(単位: %)

#### 【全国ビジネス地区/平均賃料】

	2020.12	2021.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	前月比	前年同月比
東京	21,999	21,846	21,662	21,541	21,415	21,249	21,160	21,045	20,932	20,858	20,804	20,686	20,596	▼ 90	▼ 1,403
大阪	11,925	11,922	11,920	11,917	11,848	11,859	11,874	11,871	11,824	11,818	11,805	11,803	11,796	▼ 7	▼ 129
名古屋	11,819	11,903	11,894	11,884	11,887	11,919	11,926	11,939	11,949	11,958	12,015	12,008	12,008	0	▲ 189
札幌	9,468	9,549	9,534	9,527	9,521	9,527	9,529	9,529	9,538	9,533	9,538	9,542	9,547	▲ 5	▲ 79
仙台	9,316	9,360	9,349	9,342	9,342	9,339	9,332	9,321	9,316	9,299	9,281	9,272	9,272	0	▼ 44
横浜	12,271	12,330	12,323	12,348	12,347	12,370	12,403	12,390	12,400	12,403	12,401	12,406	12,398	▼ 8	▲ 127
福岡	11,086	11,075	11,092	11,094	11,106	11,090	11,117	11,133	11,139	11,155	11,166	11,174	11,177	▲ 3	▲ 91

(単位: 円/坪)