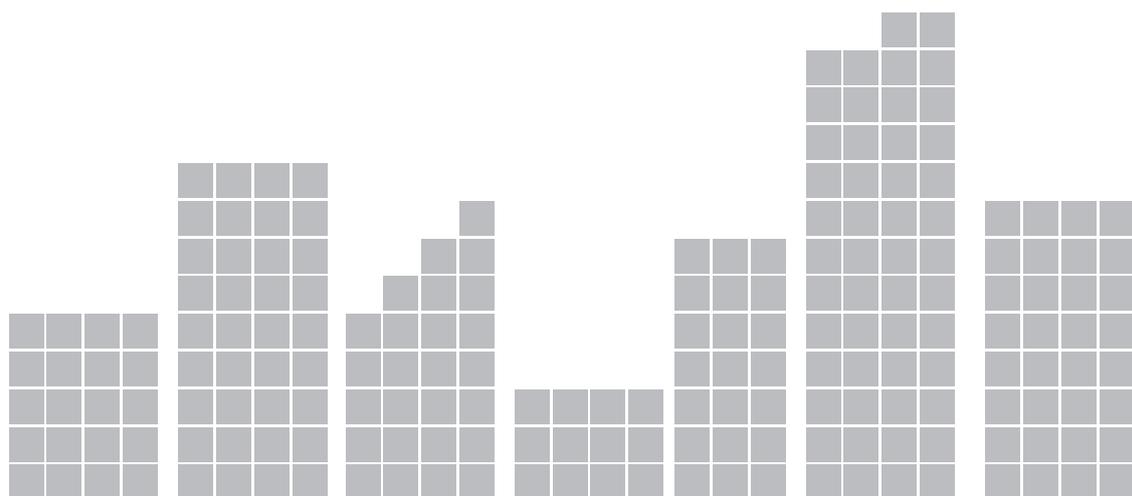


MIKI

オフィスレポート 札幌2021

OFFICE REPORT

SAPPORO 2021



MIKI OFFICE REPORT

SAPPORO 2021

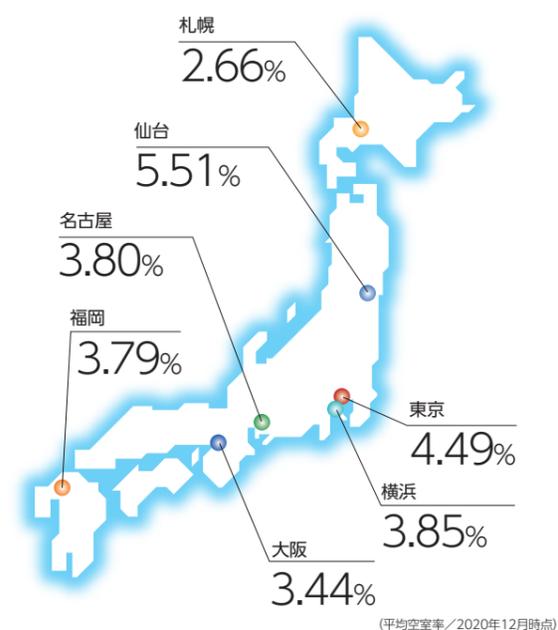
CONTENTS

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

2020年の全国主要都市のオフィスビル市場は新型コロナウイルスの感染拡大が経済活動に影響を及ぼす中、新築ビルの需要は東京や札幌、仙台、横浜では依然として底堅くほぼ満室や高稼働となりましたが、大阪、名古屋、福岡では募集面積を残すビルが見られました。既存ビルでは3月以降からテナント企業の成約に向けた動きに停滞の様子が見られ始め、夏以降はオフィスの縮小や商業系テナントの撤退などに伴う解約の動きが相次いだことから、全国の主要ビジネス地区の平均空室率が前年比で上昇しました。東京ビジネス地区の平均賃料は前年比で下げましたが、仙台は2019年に比べて上げ幅を拡大して上昇、その他の大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡は上げ幅が縮小したものの、前年比で平均賃料を上げました。2020年は全国的に品薄感が続いていた既存ビルの大型区画の供給も出始めたことにより、働き方改革に合わせた選択肢が広がったため、2021年に向けてのさまざまなオフィス需要が期待されます。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2016年6月以来の4%台に上昇

東京ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は4.49%、前年同月比2.94ポイント上げました。2020年は新規供給量が2019年に比べて約22万3千坪増加しましたが、大規模ビルを中心に成約が順調に推移したことから、12月時点の新築ビルの空室率は2.95%となりました。一方、既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う二次空室の動きやオフィス縮小などの解約が相次いだため、この1年間で空室面積は約23万2千坪増加、空室率が1%台から4%台に上昇しました。このような状況の中、平均賃料の上昇にも歯止めがかかり、12月時点では21,999円と2019年9月以来の2万1千円台となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約15万1千坪(18棟)に止まり、2000年以来の最小供給となります。コロナ禍では企業においてもテレワークなど様々な対応に迫られましたが、オフィス市場への影響はまだ不透明ながらも、コロナによるオフィスの縮小が最小限に止まることが期待されます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率の上昇続き、2018年6月以来の3%台に上昇

大阪ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.44%、前年同月比1.62ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約2万坪、3棟が竣工しました。大規模ビルは約2割、その他の2棟ではそれぞれ約8割の募集面積を残しています。コロナ禍の影響によるオフィス縮小の動きは中小規模に止まったものの、商業系テナントなど一部の業種では撤退や閉店の動きが相次ぎました。年間を通して成約の動きが少なかったこともあり、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万5千坪増加しました。平均賃料は7月以降は小幅な下落も見られましたが、6月までは上昇傾向で推移していたため、12月時点では前年同月比1.11%(131円)上げて11,925円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約2万4千坪、6棟が竣工予定です。2020年に比べて供給量、棟数ともに増加しますが、大規模ビルがないため新規供給の影響は少ないと思われる。賃料相場については平均空室率の上昇が続くことによって募集賃料の下見直しの動きが広がり、小幅な下落傾向で推移しそうです。(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の上昇続き3%台に

名古屋ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.80%、前年同月比1.88ポイント上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪、4棟が竣工しました。1棟は満室稼働となりましたが、3棟で募集面積を残しています。既存ビルでは成約の動きが進まない中、大型空室の募集開始や縮小傾向の解約の動きが相次いだため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万8千坪増加しました。平均賃料は9月以降は小幅な下落が続いたものの、12月時点では前年同月比2.17%(251円)上げて11,819円となりました。2021年は新規供給量(延床面積)が2020年に比べて約5万1千坪増加します。なかでも大きな話題は10月に竣工を予定している、商業施設とオフィスを併設した大規模施設「仮称/ノリタケの森プロジェクト(同42,350坪)」です。コロナ禍の影響が懸念されますが、新たなランドマークの誕生によって、名古屋ビジネス地区に活気が出てくることが期待されます。(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小幅な上昇に止まる

札幌ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は2.66%、前年同月比0.75ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約8千6百坪、2棟が竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでは拡張移転や分室の開設、館内増床などに伴う成約が年間を通して見られましたが、4月以降はコロナ禍の影響を受けた解約の動きが出ていたこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約4千坪増加しました。平均賃料は2017年10月から39カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.54%(324円)上げて9,468円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約7千3百坪、北口地区で3棟が竣工する予定です。既存ビルでは小規模な解約の動きが続くことも予想されますが、コールセンターやIT系企業を中心としたオフィス需要は続いているため、札幌ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動で推移しそうです。(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5%台に上昇

仙台ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は5.51%、前年同月比1.32ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約9千2百坪、3棟が竣工しました。2棟が満室竣工となり、1棟で募集面積をわずかに残すのみとなっています。既存ビルではコールセンターの館内増床により大規模ビルが満室稼働となったほか、拡張移転などの中小規模の成約も見られましたが、新築ビルへの移転に伴う解約やコロナ禍の影響を受けた解約の動きが相次いだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は9,316円。9月以降は4カ月連続で下げたものの、前年同月比では1.29%(119円)上昇しました。2021年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪、3棟が竣工を予定しています。おおむね高稼働での竣工が見込まれているものの、既存ビルでは二次空室の影響が懸念されることや、中小規模の解約の動きが続くことも予想されるため、仙台ビジネス地区の空室面積は増加傾向が続きそうです。(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上昇傾向で推移

横浜ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.85%、前年同月比1.85ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約6万坪、2棟が竣工しました。竣工前から成約が進んでいたため、いずれも満室での竣工となりました。既存ビルでは横浜市の新庁舎完成に伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きが出ていたことに加えて、成約の動き自体が少なくなり、小規模な動きが中心となっていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万6千坪増加しました。平均賃料は2017年10月以降39カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.45%(409円)上げて12,271円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約3万7千坪、みなとみらい21地区で2棟が竣工を予定しています。すでに大型成約の動きが見られることや一部が自社使用となることもあり、新規供給の影響は少ないと思われるが、テナント企業の成約に向けた動きが停滞しているため、横浜ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動が続きそうです。(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3%台に上昇

福岡ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.79%、前年同月比1.70ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約1万4千坪、11棟が竣工しました。大型ビルや中型ビルはおおむね高稼働となったものの、小型ビルはすべてで5割以上の募集面積を残しています。既存ビルでは新規進出や分室の開設、館内増床に伴う大型成約などがあり、成約の動きは順調に推移していましたが、4月以降はコロナ禍の影響による解約の動きが相次いだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降42カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.11%(539円)上げて11,086円と、統計を開始して最も高い水準となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、9棟が竣工を予定しています。福岡ビジネス地区では5年ぶりの大規模ビルとなる「仮称/天神ビジネスセンター(同18,480坪)」は9月に高稼働で竣工する見込みですが、その他のビルでは2020年に竣工したビルの多くで募集面積を残していることもあり、募集競争が強まりそうです。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

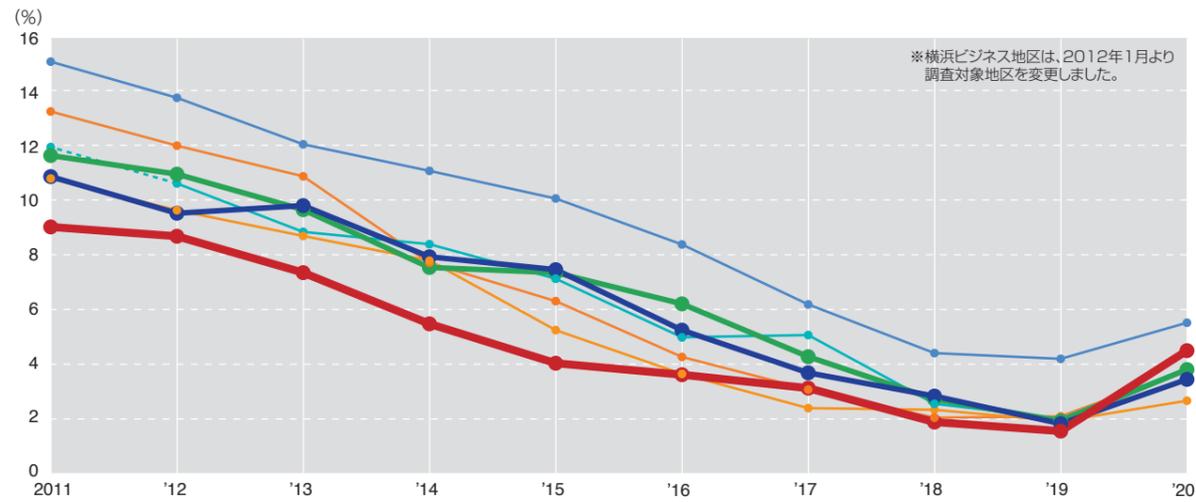
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2020年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／802棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,597棟

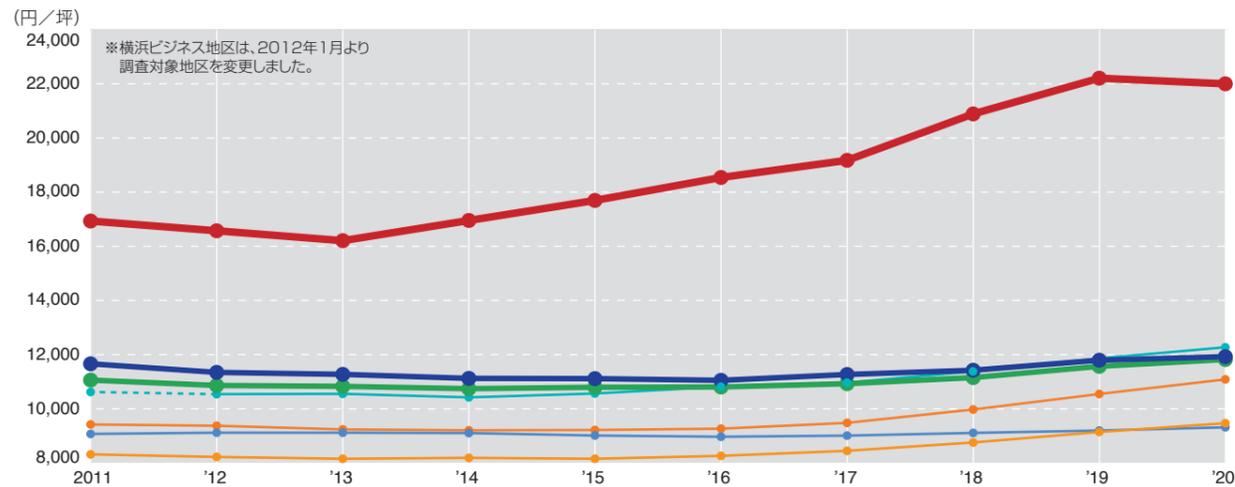
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／468棟

平均空室率



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49
大阪ビジネス地区	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44
名古屋ビジネス地区	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80
札幌ビジネス地区	10.78	9.62	8.68	6.88	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66
仙台ビジネス地区	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51
横浜ビジネス地区	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85
福岡ビジネス地区	13.23	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79

平均賃料



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999
大阪ビジネス地区	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925
名古屋ビジネス地区	11,060	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819
札幌ビジネス地区	8,318	8,223	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468
仙台ビジネス地区	9,072	9,117	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316
横浜ビジネス地区	10,622	10,540	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271
福岡ビジネス地区	9,422	9,374	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086

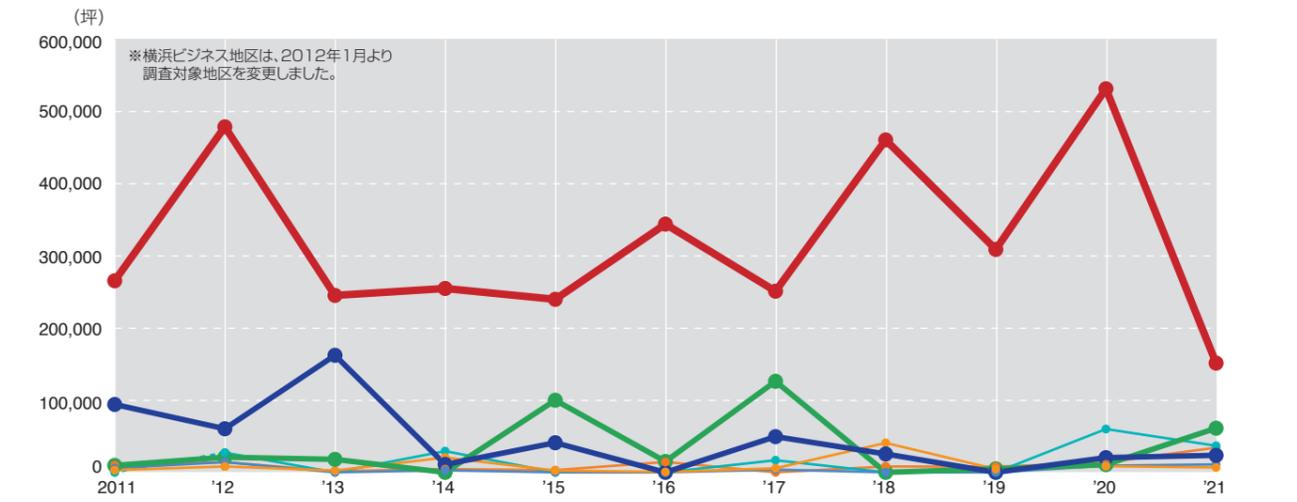
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／393棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／352棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／417棟

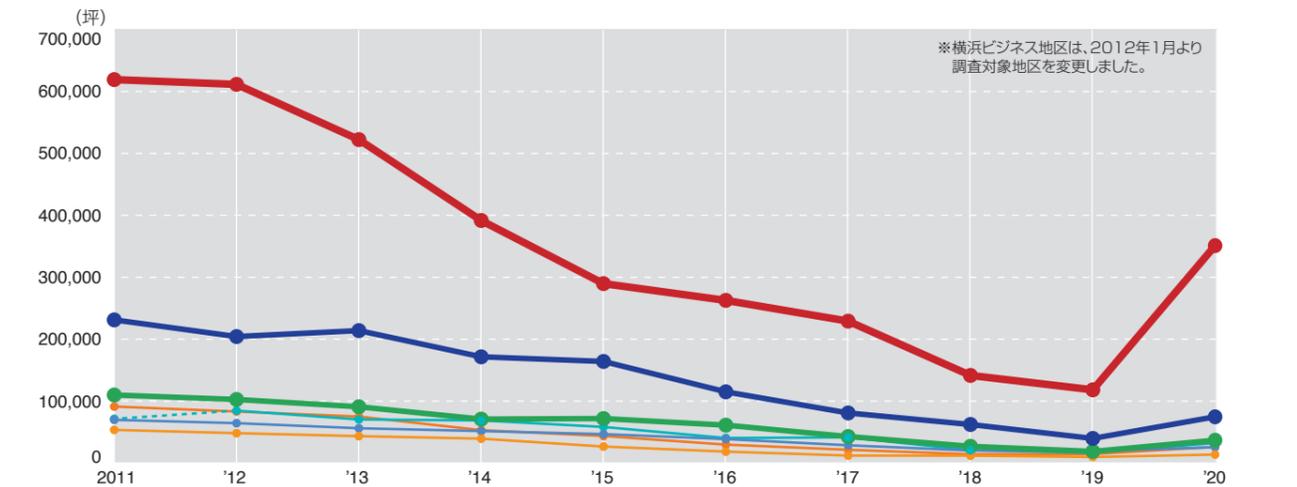
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／588棟

供給量(延床面積)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	265,409	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	151,321
大阪ビジネス地区	94,067	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	23,607
名古屋ビジネス地区	9,608	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,199
札幌ビジネス地区	3,104	8,221	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302
仙台ビジネス地区	5,806	14,277	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044
横浜ビジネス地区	0	27,281	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	36,869
福岡ビジネス地区	10,039	14,178	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	34,312

空室面積(貸室)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226
大阪ビジネス地区	231,242	204,325	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688
名古屋ビジネス地区	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898
札幌ビジネス地区	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743
仙台ビジネス地区	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539
横浜ビジネス地区	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313
福岡ビジネス地区	91,287	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028

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。

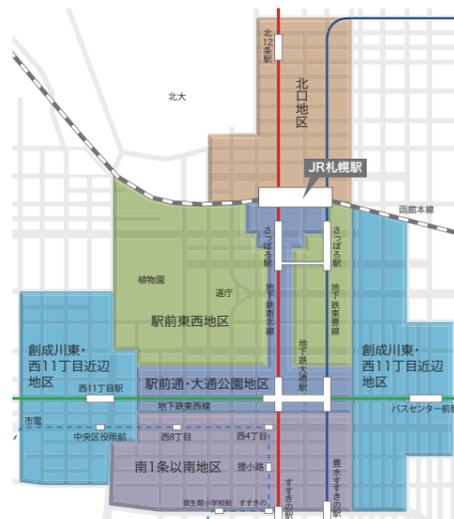
調査対象ビル数 ■札幌ビジネス地区**393棟**。
(新築ビル**2棟**、既存ビル**391棟**)

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%

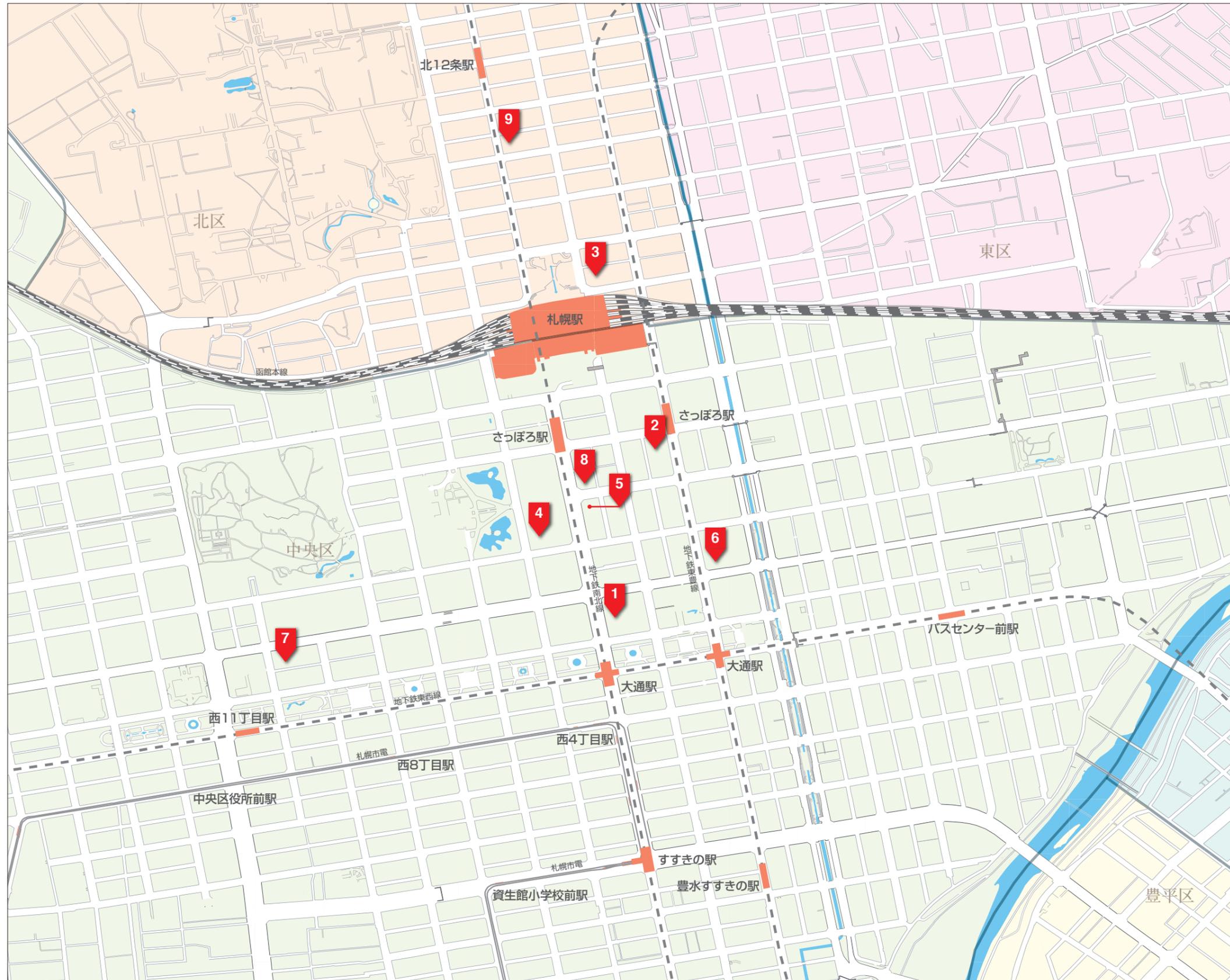
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2020年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2011年～2019年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2021年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2020年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2020年7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 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
- 2 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
- 3 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
- 4 札幌三井JPビルディング**
2014年8月竣工／延床面積：約20,629坪／地上20階・地下3階
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 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
- 9 THE PEAK SAPPORO**
2021年6月竣工／延床面積：約4,163坪／地上9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、2010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。

(2021年2月時点)

札幌ビジネス地区①

2020年の動向

札幌ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は2.66%、前年同月比0.75ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は8,554坪あり、3月に竣工した「大同生命札幌ビル(同7,220坪)」は満室稼働となり、11月に竣工した「S-BUILDING札幌大通(同1,334坪)」もわずかに募集面積を残しているのみとなっているため、12月時点の新築ビルの空室率は3.09%と低い水準になりました。既存ビルでは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が年間を通して見られましたが、4月以降はコロナ禍の影響を受けた商業系テナントを中心とした小規模な解約の動きが出ていたこともあり、既存ビルの空室面積はこの1年間で約4千坪増加し、空室率は前年同月比0.76ポイント上昇しました。平均賃料は上昇傾向となったものの、2%台の低い水準にあるため、平均賃料は2017年10月から上昇が続いており、8月には2002年7月以来の9千4百円台を回復、12月時点では前年同月比3.54%(324円)上げて9,468円となりました。(K.K)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/1.78%、前月比0.13ポイント低下。1月は統合に伴う大型成約のほか、新規進出やコールセンターの館内増床などの成約が見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は9,244円。前月比1.09%(100円)上げて、2003年9月以来の9千2百円台となった。

2月▼/1.62%、前月比0.16ポイント低下。2月は拡張移転や分室の開設、館内増床のほか、統合や店舗の立退き移転に伴う大型成約の動きが見られた。解約が小規模に止まったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は9,280円、前月比0.39%(36円)上昇した。

3月▼/1.58%、前月比0.04ポイント低下。3月は新築ビル1棟「大同生命札幌ビル(延床面積7,220坪)」が高稼働で竣工した。既存ビルでは一部で大型成約などが見られたが、館内縮小などの解約の動きも出ていたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は9,306円。前月比0.28%(26円)上げて、2002年12月以来の9千3百円台となった。

4月▲/1.80%、前月比0.22ポイント上昇。4月は分室の開設やコールセンターの館内増床のほか、新規進出による小規模な成約が見られたものの、館内縮小などに伴う解約の影響があったことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約1千1百坪増加した。平均賃料は9,336円、前月比0.32%(30円)上昇した。

5月▲/1.94%、前月比0.14ポイント上昇。5月は成約の動きが少なかったことや、商業系テナントを中心とした中小規模の解約の影響も出ていたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は9,340円、前月比0.04%(4円)上昇した。

6月▲/2.03%、前月比0.09ポイント上昇。6月は分室の開設や郊外からの移転などによる成約の動きがあったものの、商業系テナントの撤退やオフィス縮小に伴う中小規模の解約の影響が見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約4百坪増加した。平均賃料は9,364円、前月比0.26%(24円)上昇した。

7月▲/2.28%、前月比0.25ポイント上昇。7月は成約の動きが少ない中、大型空室の募集開始の動きがあったことや、集約に伴う移転や館内縮小などによる解約の影響も見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約1千3百坪増加した。平均賃料は9,385円、前月比0.22%(21円)上昇した。

8月▲/2.34%、前月比0.06ポイント上昇。8月は分室の閉鎖に伴う大型解約や店舗の閉店などの解約の影響が出ていたものの、一部で大型成約があったことや、小規模ながらも館内増床や拡張移転による成約の動きも見られたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積は小幅な増加に止まった。平均賃料は9,400円。前月比0.16%(15円)上げて、2002年7月以来の9千4百円台となった。

9月▼/2.25%、前月比0.09ポイント低下。9月は分室の開設や拡張移転、郊外からの移転などに伴う成約が見られたことや、縮小や撤退による解約の動きが小規模に止まったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約4百坪減少した。平均賃料は9,413円、前月比0.14%(13円)上昇した。

10月▲/2.38%、前月比0.13ポイント上昇。10月は新規進出や中小規模の拡張を伴う成約の動きがあったものの、コロナ禍の影響が見られる業種などでオフィスの縮小や閉店の動きが出ていたほか、新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響も見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は9,430円、前月比0.18%(17円)上昇した。

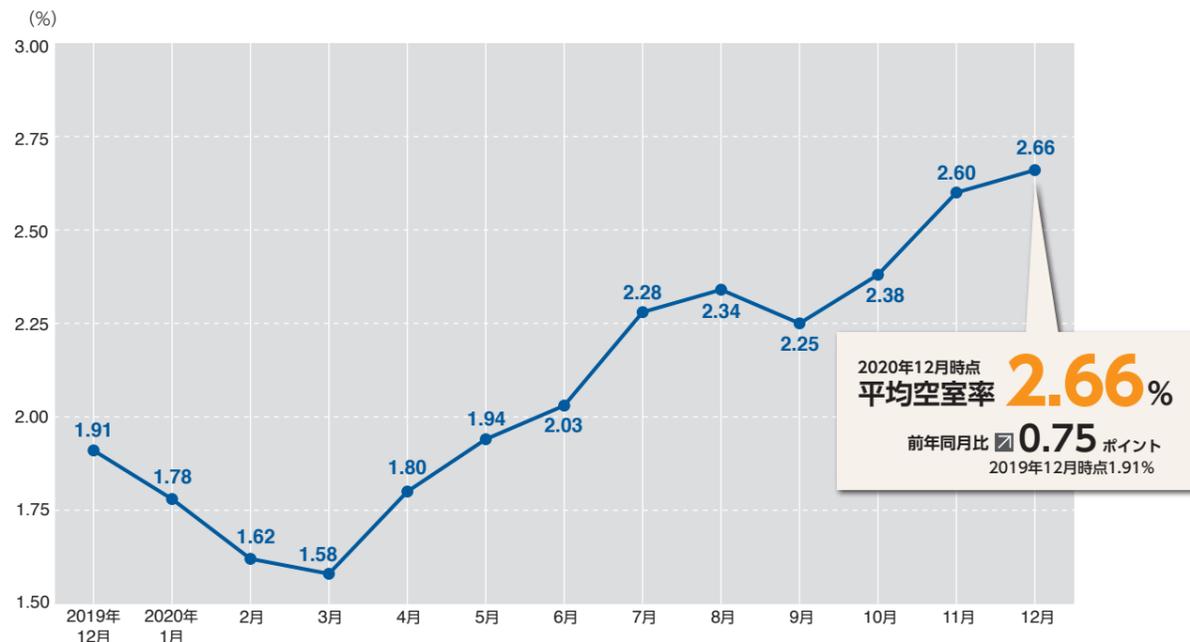
11月▲/2.60%、前月比0.22ポイント上昇。11月は新築ビル1棟「S-BUILDING札幌大通(延床面積1,334坪)」がおおむね高稼働で竣工した一方、既存ビルでは成約の動きが少なかったことに加えて、縮小や撤退などに伴う解約が続いたことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積が約1千2百坪増加した。平均賃料は9,452円、前月比0.23%(22円)上昇した。

12月▲/2.66%、前月比0.06ポイント上昇。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が約3百坪の増加に止まった。平均賃料は9,468円、前月比0.17%(16円)上昇した。

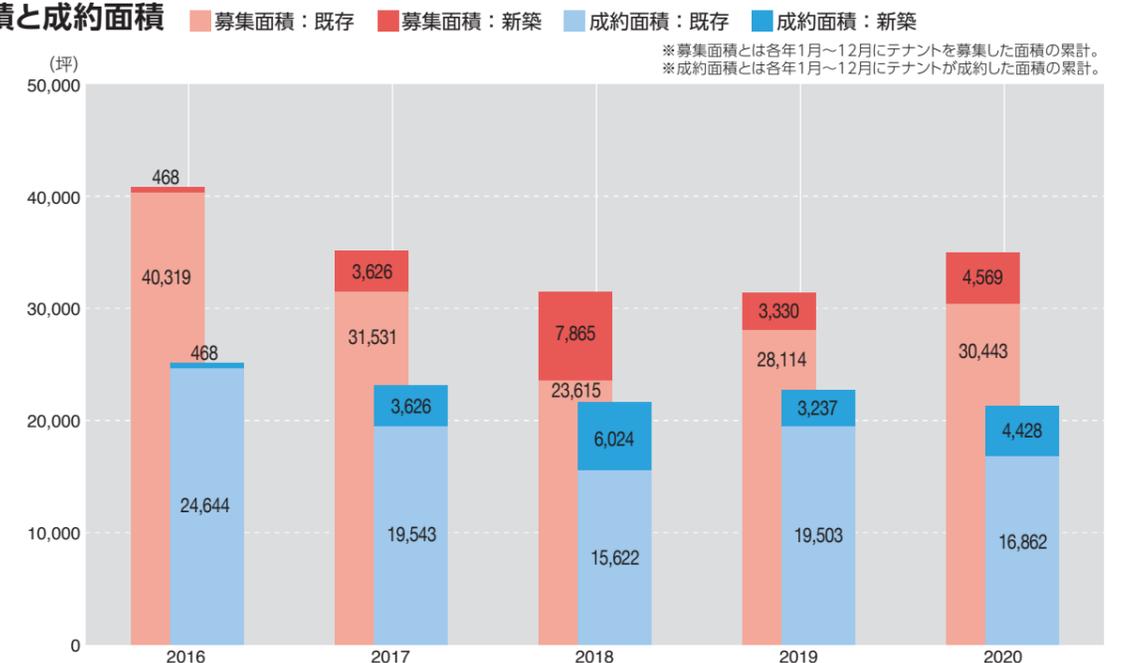
今後の状況

札幌ビジネス地区の2021年の新規供給は延床面積合計7,302坪、3棟が竣工を予定しています。2020年と比べて供給棟数は1棟増加するものの、供給量(延床面積)は1,252坪減少します。3棟はいずれも北口地区にあり、6月に「THE PEAK SAPPORO(同4,163坪)」、「ASC N11ビル(同556坪)」、8月に「仮称/京阪北10西3北オフィス計画(同2,583坪)」が竣工する予定です。北口地区で延床面積5千坪を超える供給は2012年の「札幌北ビル(同8,221坪)」以来となります。札幌ビジネス地区の平均空室率は2%台と低い水準にあり、大型空室が少ない状況が続いているため、これから竣工予定ビルに引き合いが進むことが期待されます。既存ビルでは縮小や撤退に伴う小規模な解約の動きが続くことも予想されますが、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る。(K.K)

平均空室率(月次) ●平均

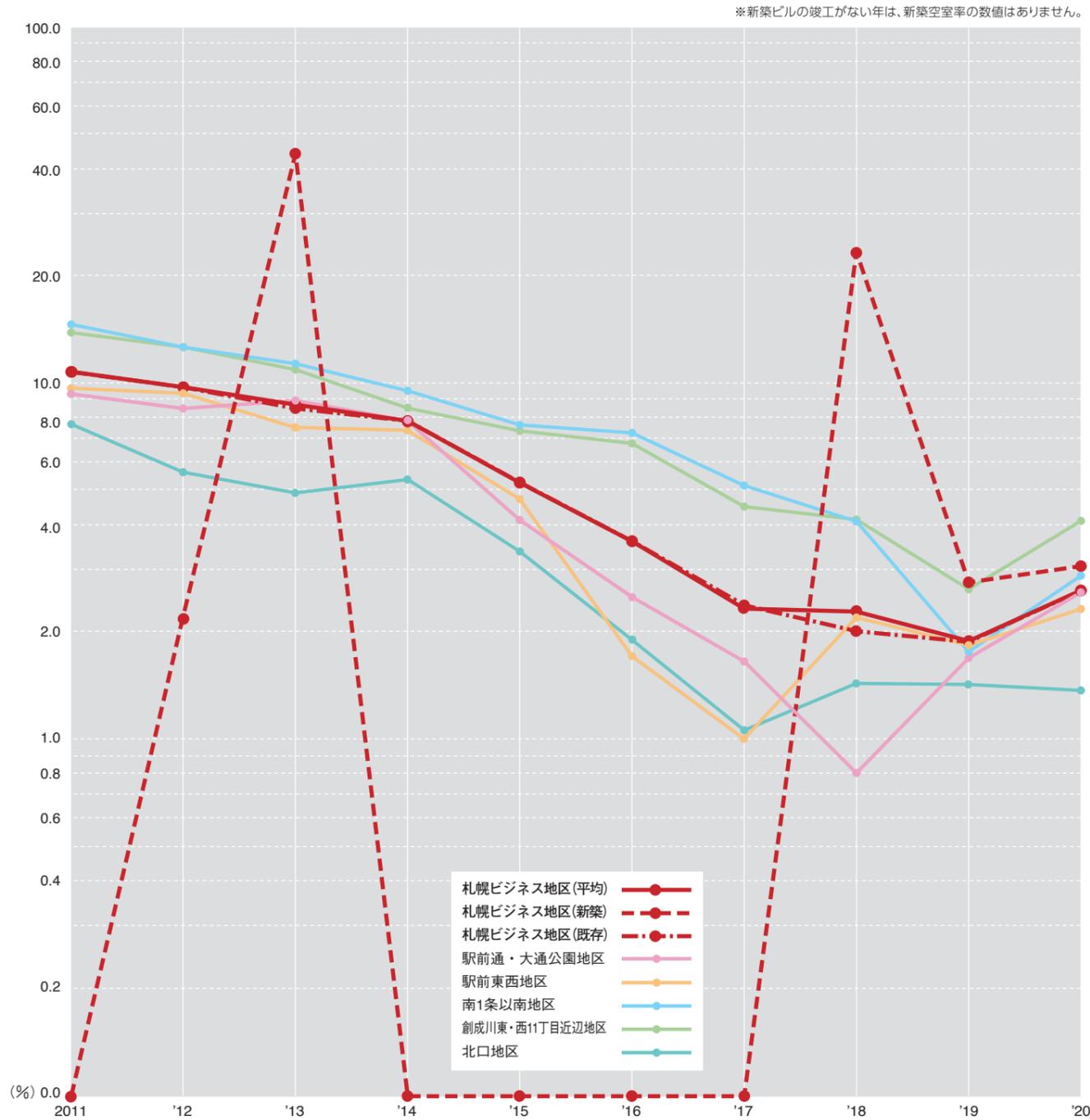


募集面積と成約面積



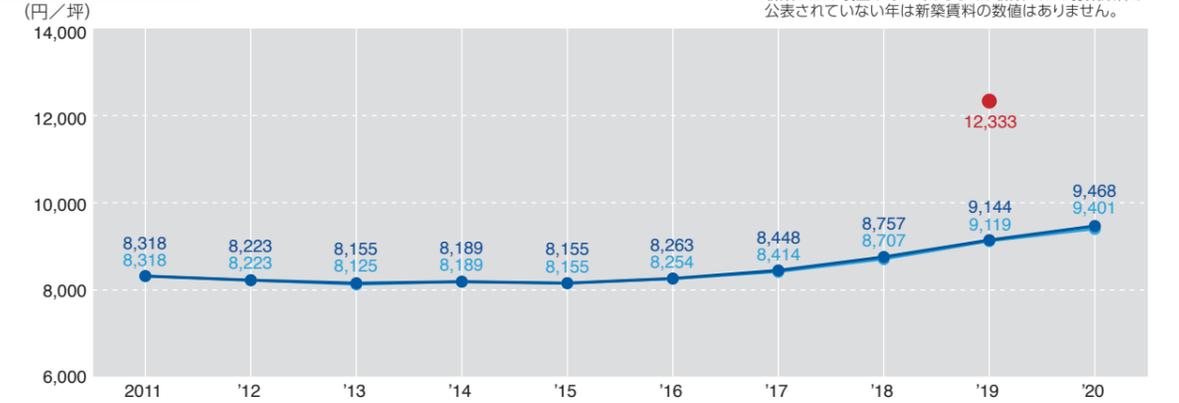
札幌ビジネス地区②

空室率

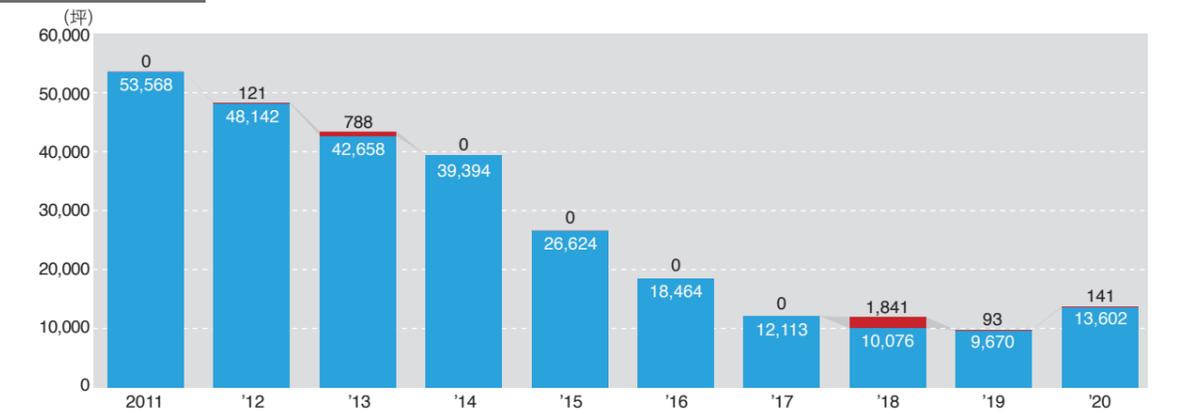


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	725,234	734,595	732,773	748,066	750,570	749,689	749,339	787,946	786,615	796,206
貸室面積(坪)	496,974	501,814	500,367	506,483	507,965	507,163	506,565	512,407	511,612	515,703
空室面積(坪)	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743
空室率/平均(%)	10.78	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66
空室率/新築(%)	0.00	2.18	44.70	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41	2.79	3.09
空室率/既存(%)	10.82	9.70	8.56	7.94	5.26	3.64	2.41	2.00	1.90	2.66
空室のあるビル比率(%)	76.04	76.28	71.18	67.58	59.95	52.01	39.49	33.16	35.81	46.06

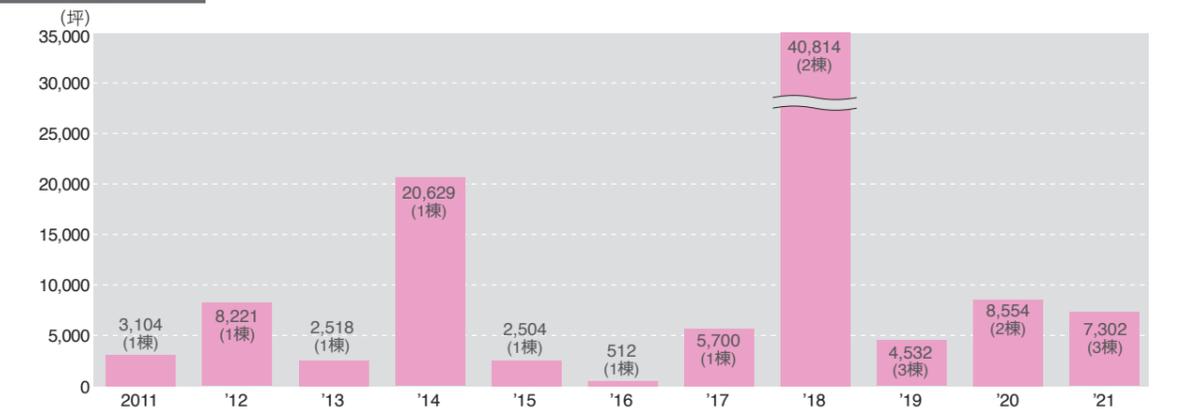
平均賃料



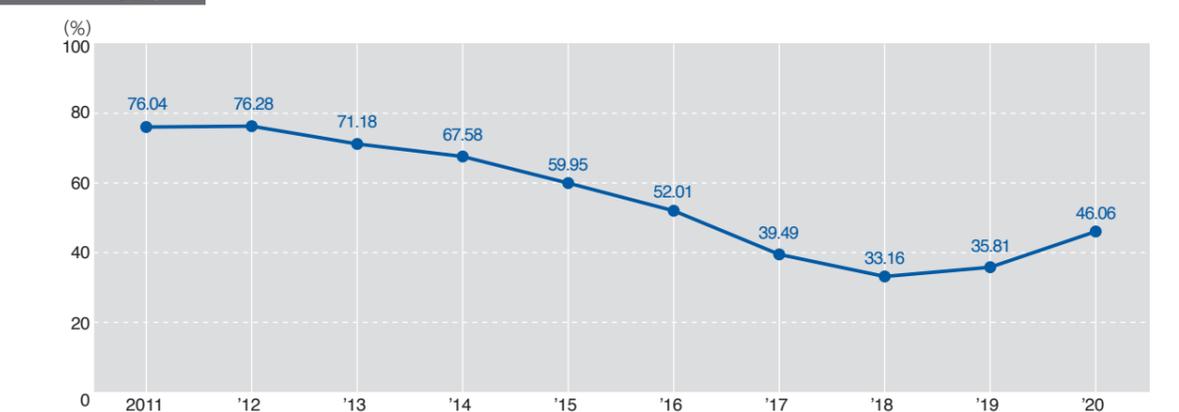
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率

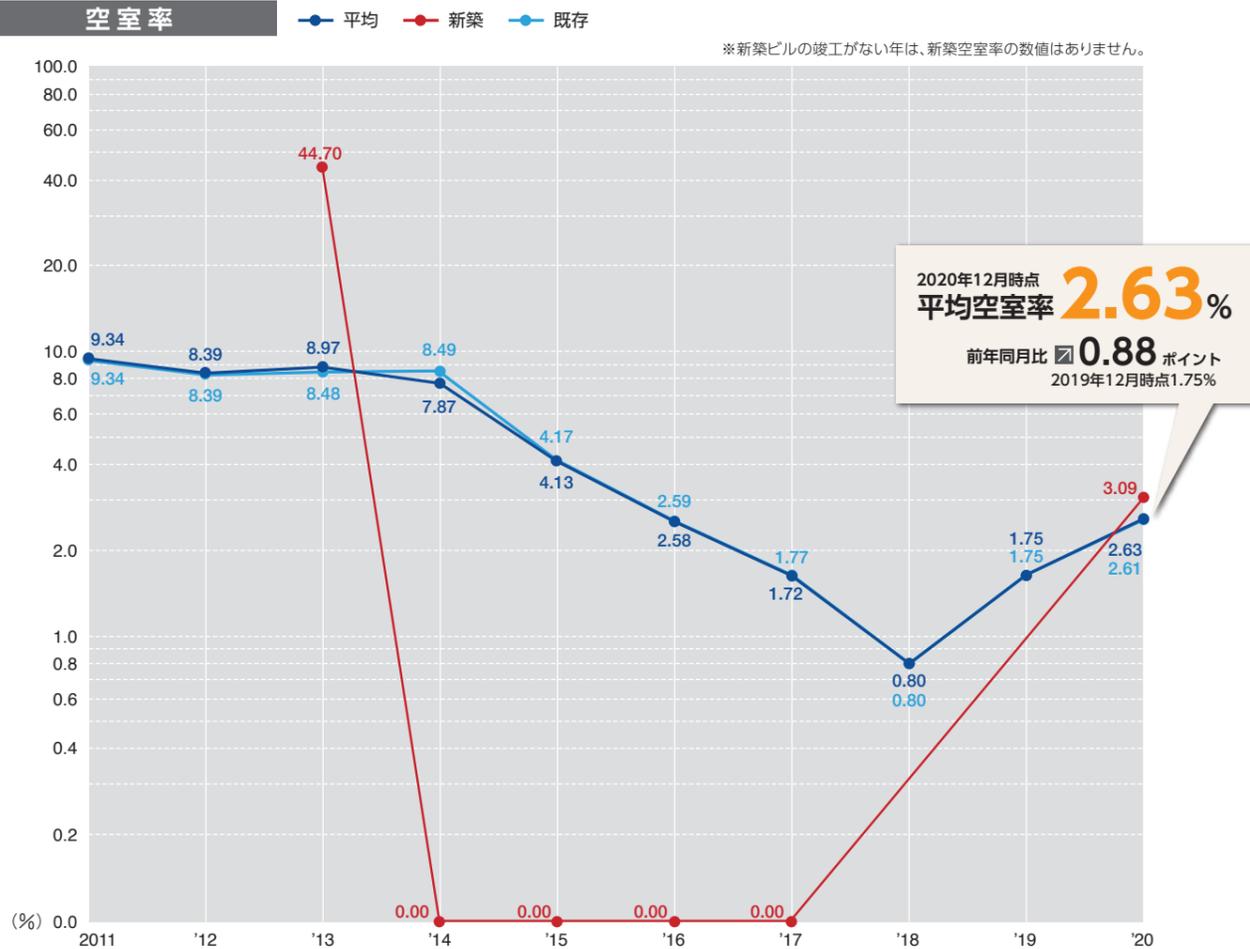


駅前通・大通公園地区

2020年の動向 および今後の状況

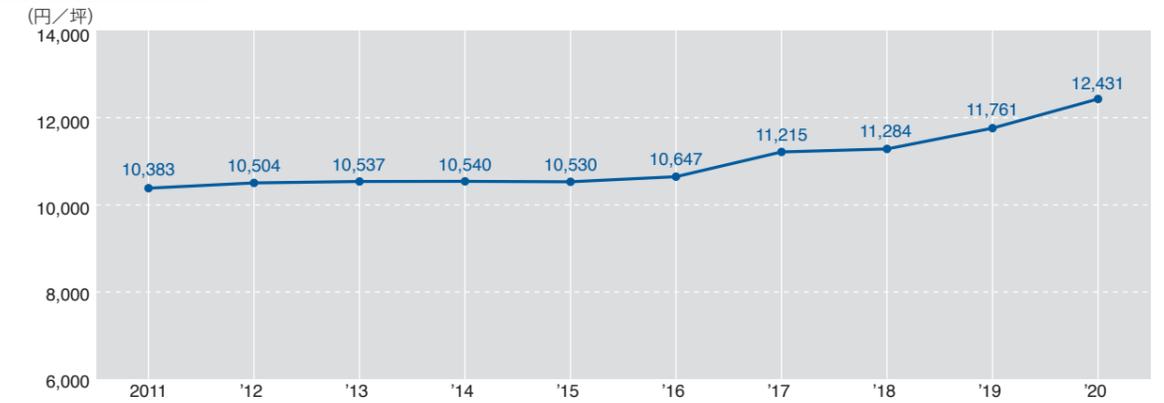
駅前通・大通公園地区の2020年12月時点の平均空室率は2.63%、前年同月比0.88ポイント上げました。2020年の新規供給は2棟あり、3月に竣工した「大同生命札幌ビル(延床面積7,220坪)」は満室稼働、11月に竣工した「S-BUILDING札幌大通(同1,334坪)」はわずかに募集面積を残すのみとなっています。既存ビルにおける解約の影響は小規模に止まったものの、コロナ禍の影響を受けて成約の動きが停滞していたことや、大型成約が少なかったこともあり、既存ビルの空室面積がこの1年間で約1千2百坪増加しました。平均賃料は新築ビルの賃料が下支えとなったことや、既存ビルの新規募集賃料も上昇していたため、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5.70%(670円)上げて12,431円と月次統計を開始した2002年1月以降、最も高い水準になりました。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1.06ポイント上げて1.93%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.18ポイント上げて4.70%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比2.81ポイント下げて2.11%となりました。2021年は駅前通・大通公園地区の新規供給はありませんが、既存ビルの小規模な解約の影響により空室面積は小幅な増加傾向で推移しそうです。(T.F)

空室率

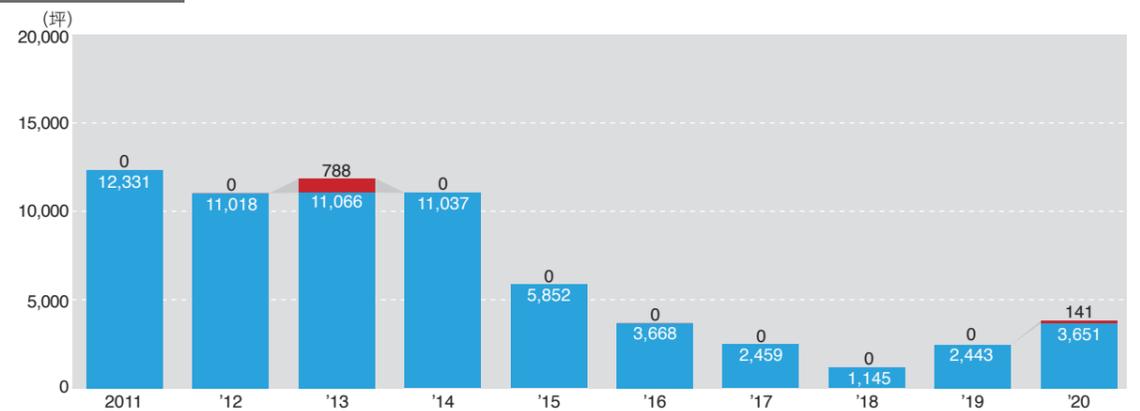


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	208,507	207,607	209,022	226,738	229,242	229,754	230,685	230,685	226,567	235,121
貸室面積(坪)	132,009	131,289	132,225	140,218	141,700	142,168	142,595	142,595	139,801	144,370
空室面積(坪)	12,331	11,018	11,854	11,037	5,852	3,668	2,459	1,145	2,443	3,792
空室率/平均(%)	9.34	8.39	8.97	7.87	4.13	2.58	1.72	0.80	1.75	2.63
空室のあるビル比率(%)	87.88	86.15	81.54	69.84	60.94	49.23	40.63	29.69	46.77	57.81

平均賃料



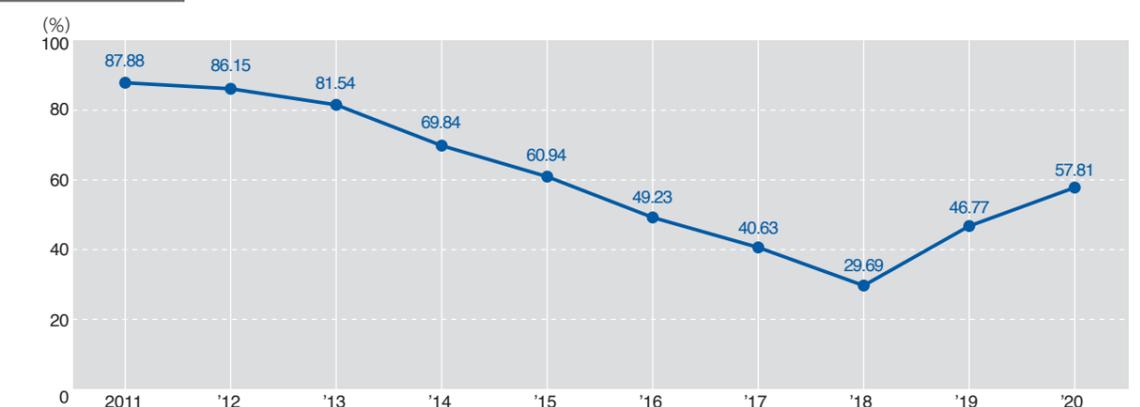
空室面積



新築ビルの供給量



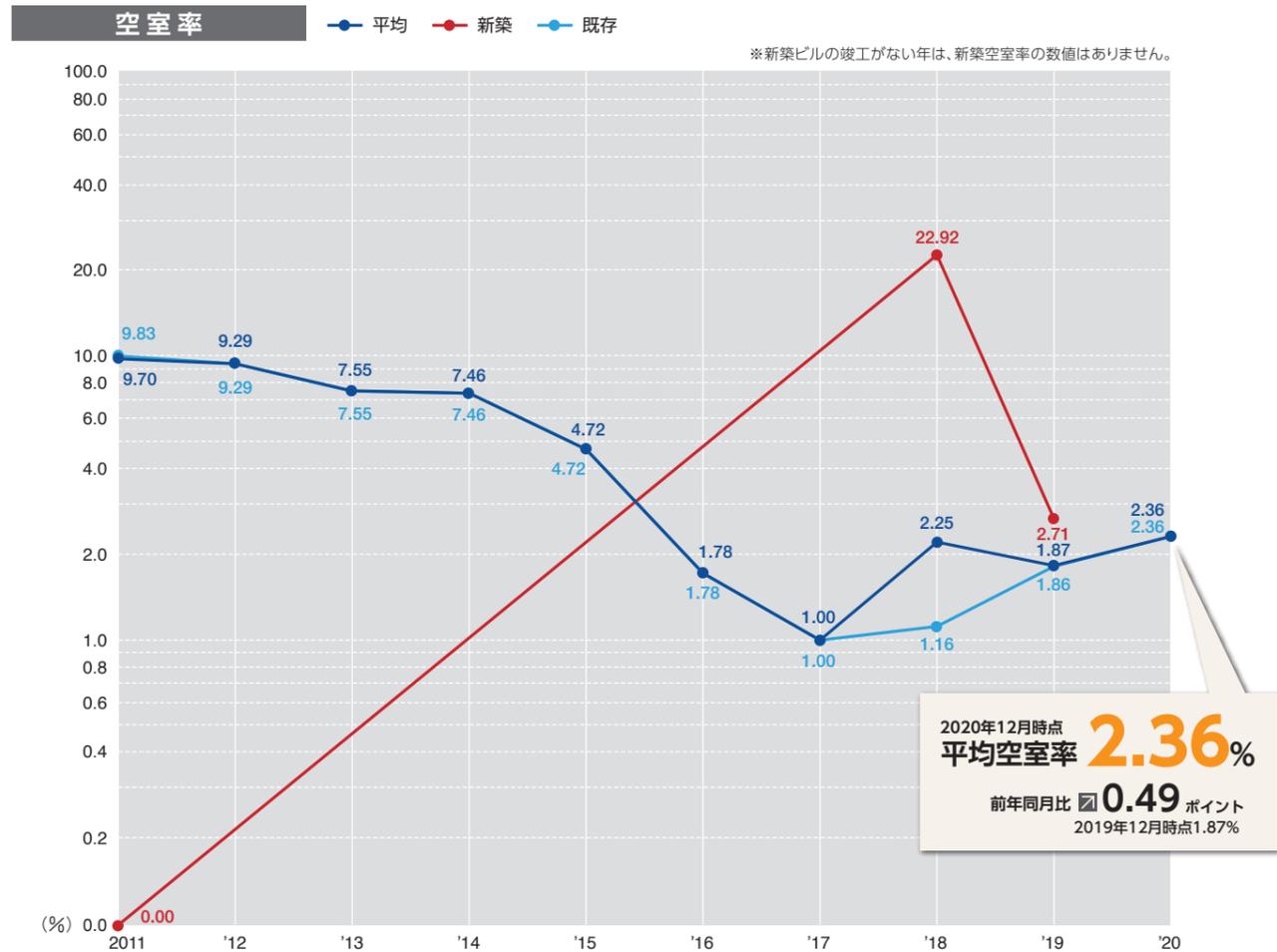
空室のあるビル比率



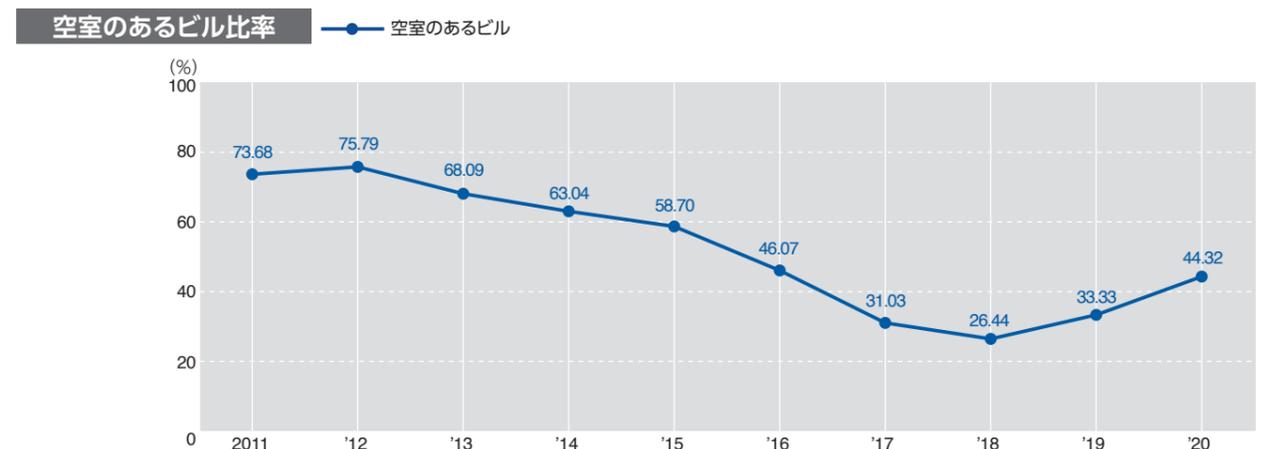
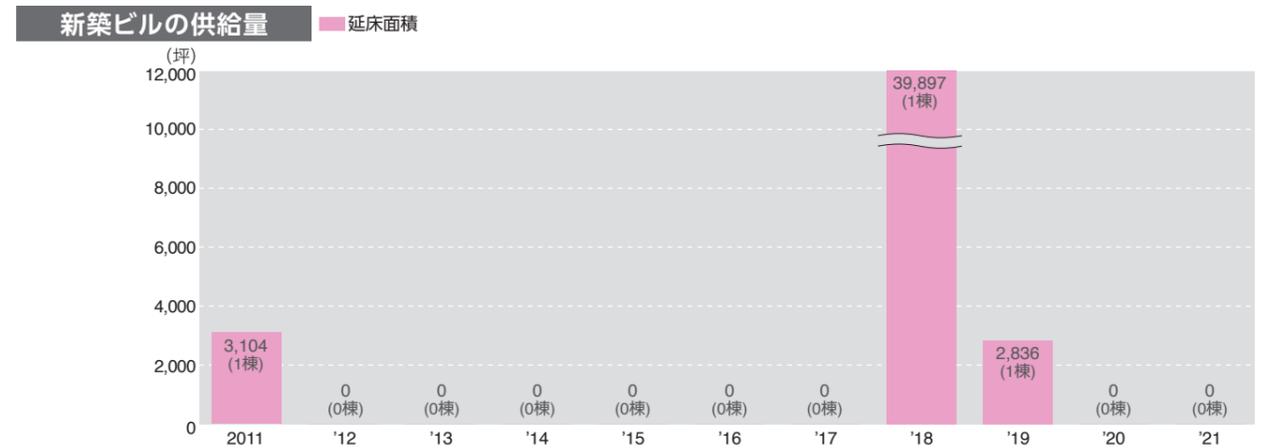
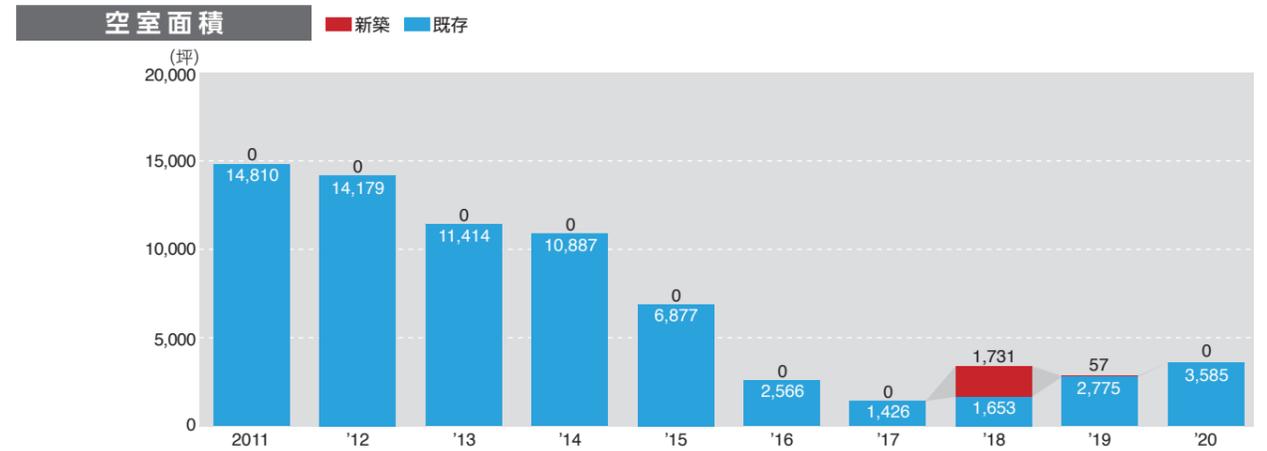
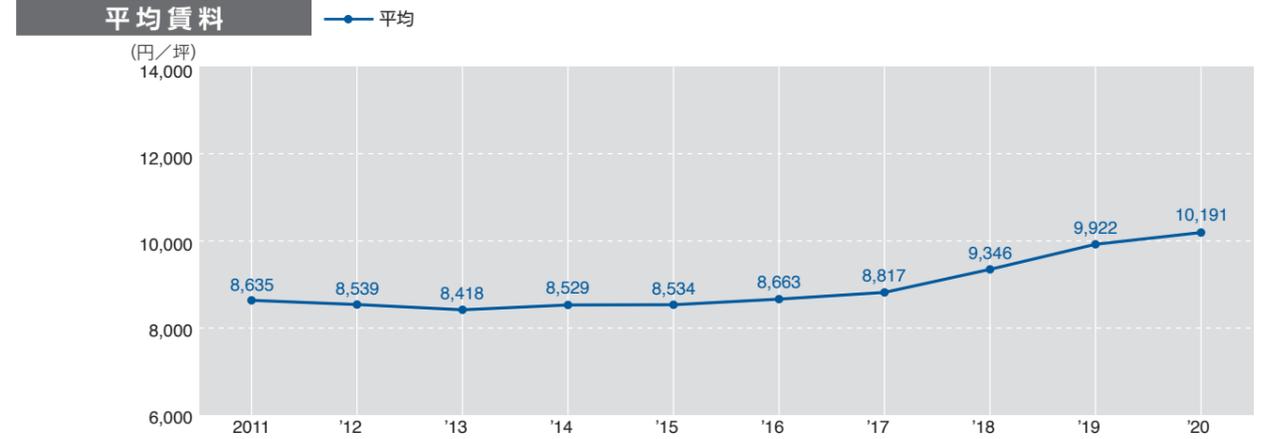
駅前東西地区

2020年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2020年12月時点の平均空室率は2.36%、前年同月比0.49ポイント上げました。2020年は4月以降、コロナ禍の影響を受けて館内縮小や集約、撤退などによる解約の影響が出ていたものの、他地区や建替え予定ビルからの移転、館内増床や分室の開設に伴う大型成約の動きが見られたことから、駅前東西地区でこの1年間に増加した空室面積は約7百坪に止まりました。平均賃料は2018年1月以降は上昇傾向が強まったため、3月には2001年12月以来の1万円台に上昇しました。5月は一時的に1万円台を下回りましたが、12月時点では前年同月比2.71%（269円）上げて10,191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0.17ポイント上げて2.14%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.48ポイント下げて1.52%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比5.93ポイント上げて6.62%となりました。小規模な解約の動きが多かったこともあり、小型ビルの空室率が大幅に上昇しました。駅前東西地区では2021年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室も少ない状況にあることから、成約・解約ともに中小規模の動きが続きそうです。（M.M）



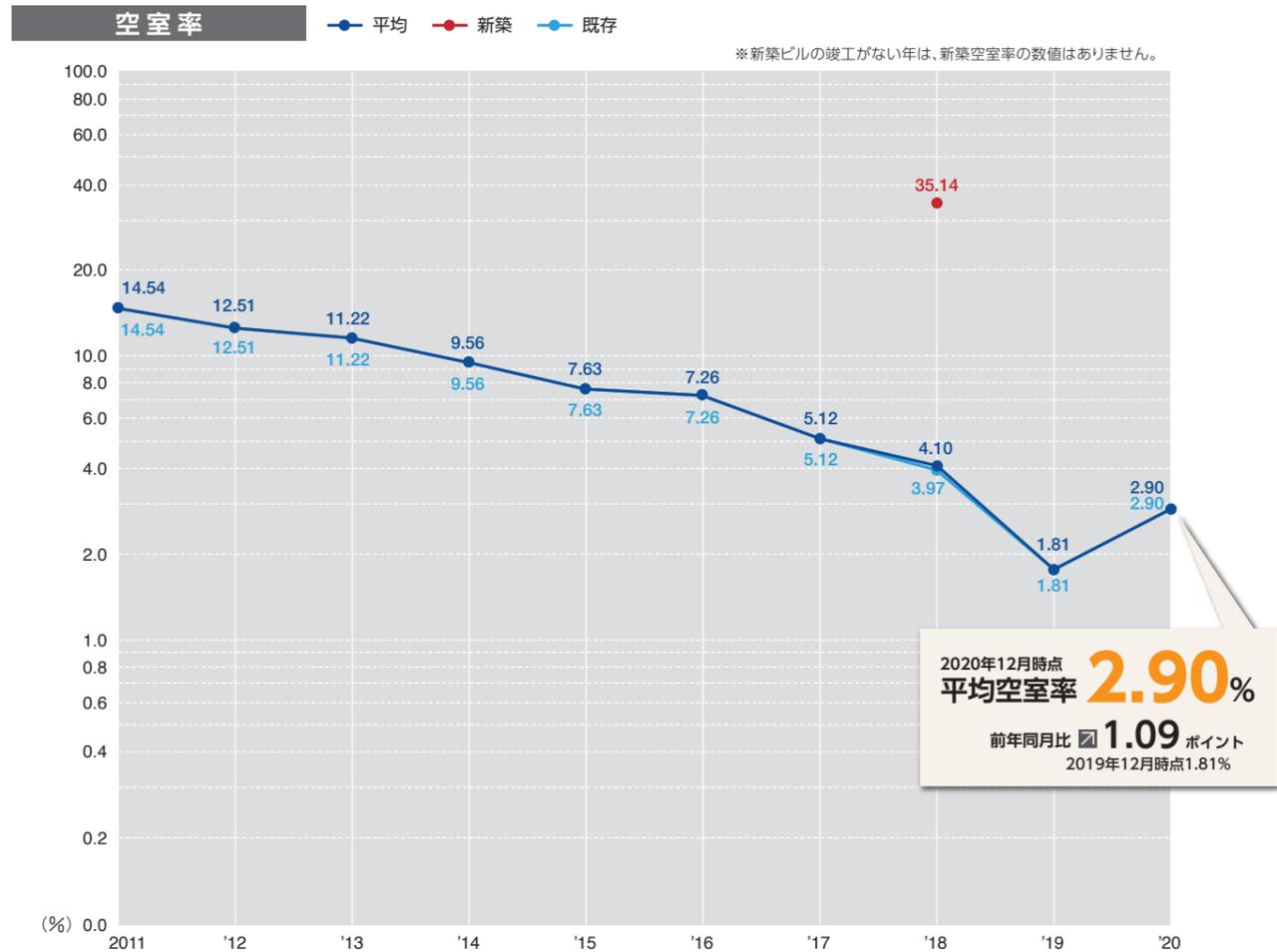
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	222,823	224,863	222,796	214,680	214,680	212,562	211,281	250,678	252,209	252,860
貸室面積(坪)	152,696	152,696	151,249	145,848	145,848	144,211	143,186	150,338	151,465	151,986
空室面積(坪)	14,810	14,179	11,414	10,887	6,877	2,566	1,426	3,384	2,832	3,585
空室率/平均(%)	9.70	9.29	7.55	7.46	4.72	1.78	1.00	2.25	1.87	2.36
空室のあるビル比率(%)	73.68	75.79	68.09	63.04	58.70	46.07	31.03	26.44	33.33	44.32



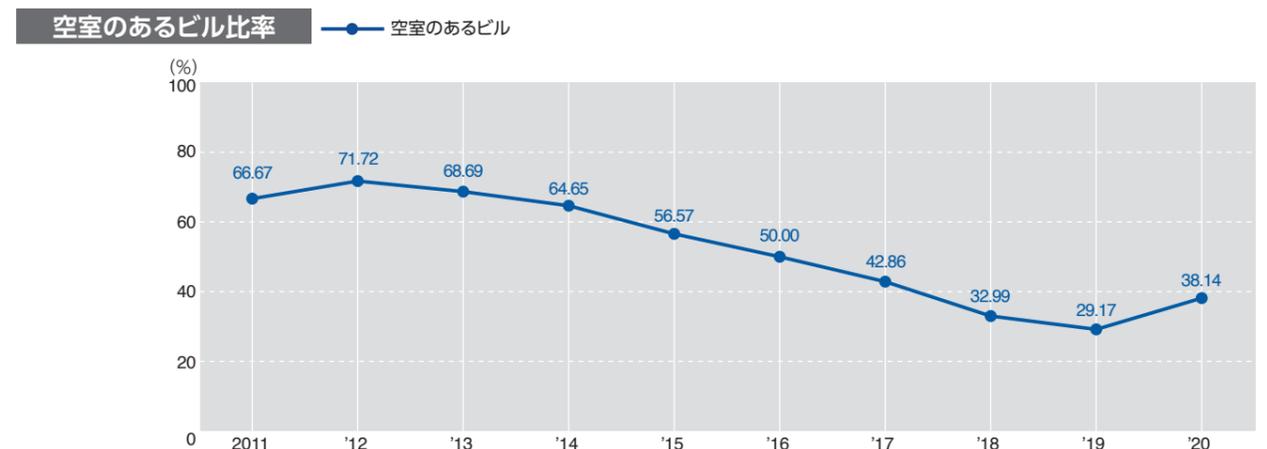
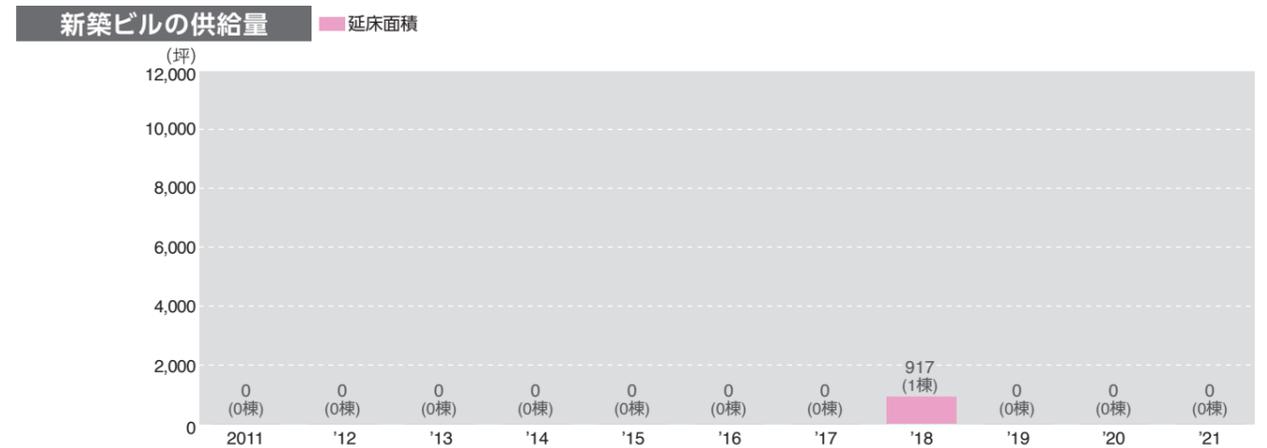
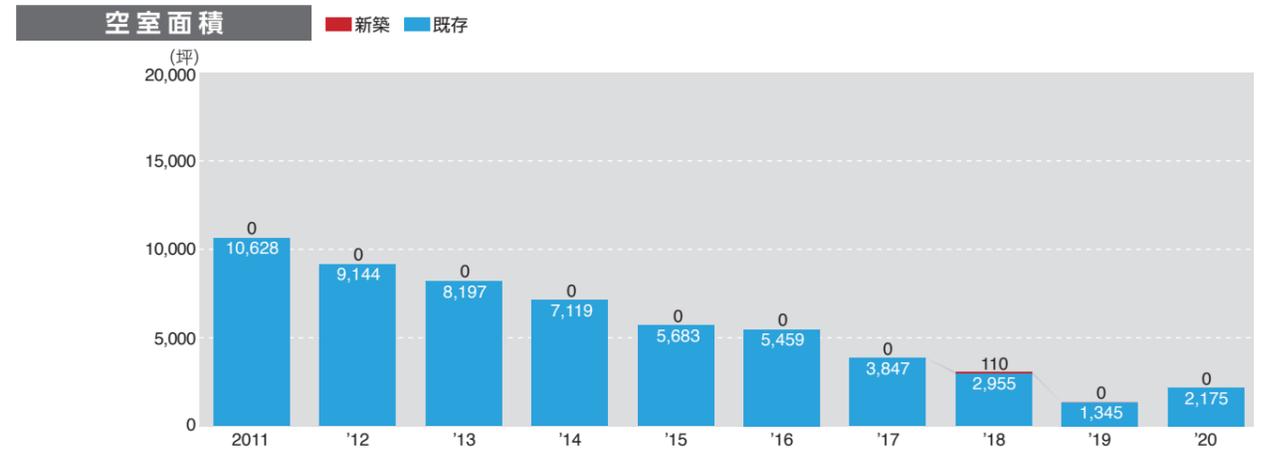
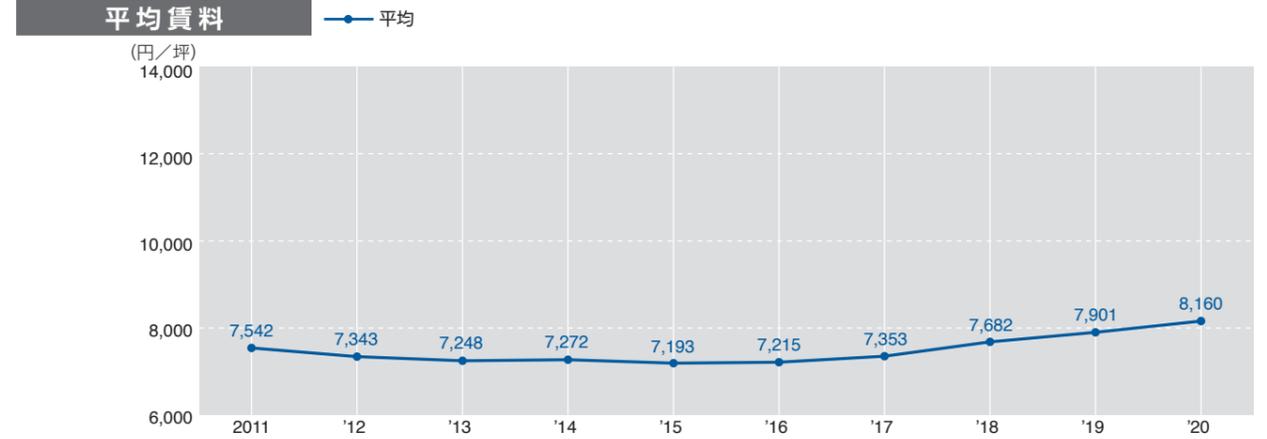
南1条以南地区

2020年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2020年12月時点の平均空室率は2.90%、前年同月比1.09ポイント上げました。2020年は成約が進まなかったことに加えて、オフィス縮小や店舗の撤退などに伴う解約の動きが出ていましたが、これらの解約の動きが小規模だったことから、南1条以南地区でこの1年間に増加した空室面積は約8百坪に止まりました。平均賃料は2019年10月から上昇傾向で推移しました。9月はわずかに下げたものの、12月時点では前年同月比3.28% (259円) 上げて8,160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2.58ポイント上げて3.67%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.31ポイント上げて2.37%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.00ポイント上げて2.98%となりました。2020年はすべての規模で平均空室率を上げましたが、3%台や2%台の低い水準となっています。南1条以南地区では2021年は新規供給がありません。2020年は空室面積の増加が小幅に止まったこともあり、大型空室は依然として少ない状況となっているため、当地区のオフィス市場は引き続き小幅な変動で推移すると思われます。(T.J)



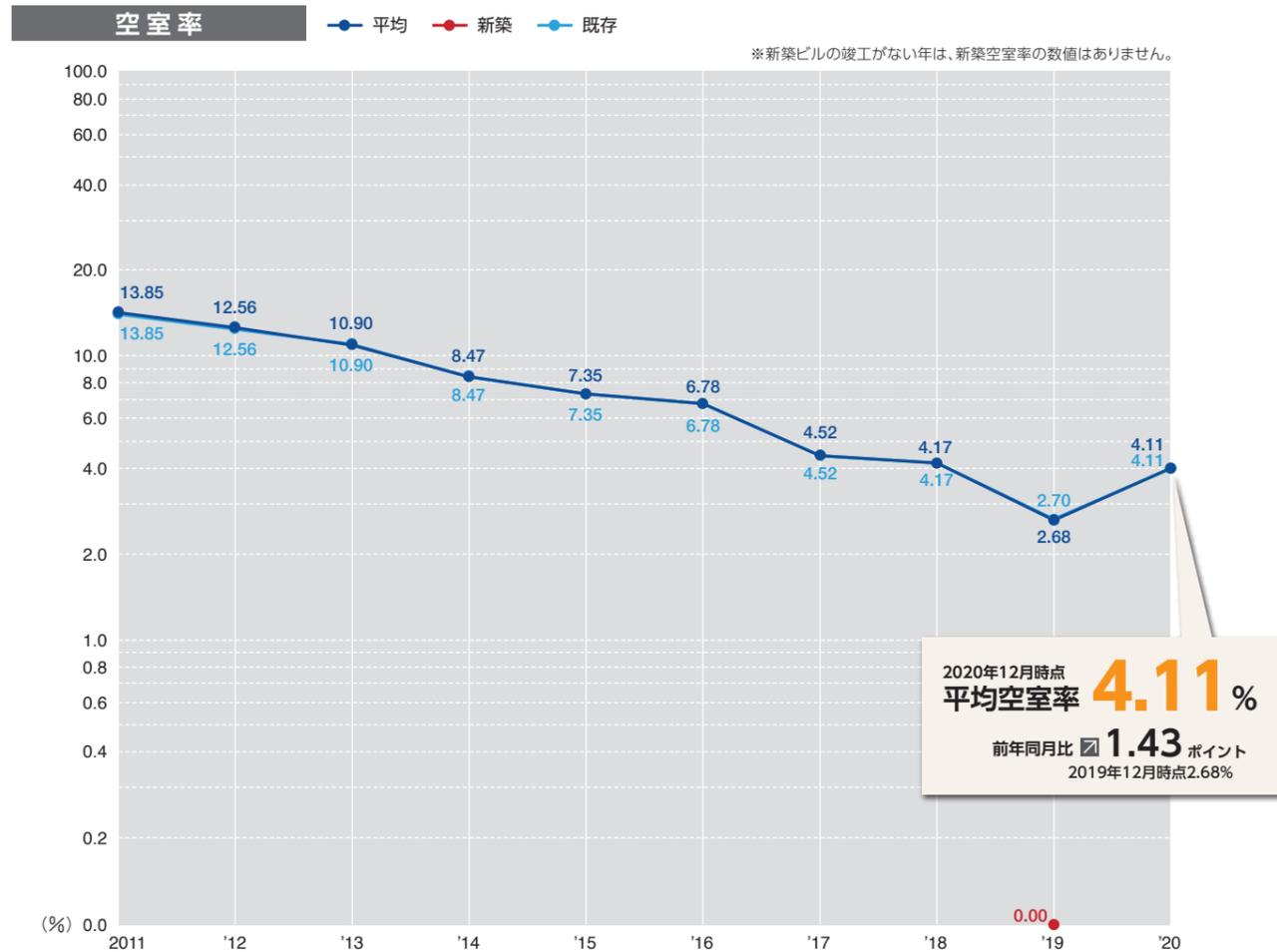
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	98,952	98,952	98,952	101,190	101,190	102,378	102,378	102,160	101,720	104,318
貸室面積(坪)	73,086	73,086	73,086	74,438	74,438	75,175	75,175	74,705	74,353	75,025
空室面積(坪)	10,628	9,144	8,197	7,119	5,683	5,459	3,847	3,065	1,345	2,175
空室率/平均(%)	14.54	12.51	11.22	9.56	7.63	7.26	5.12	4.10	1.81	2.90
空室のあるビル比率(%)	66.67	71.72	68.69	64.65	56.57	50.00	42.86	32.99	29.17	38.14



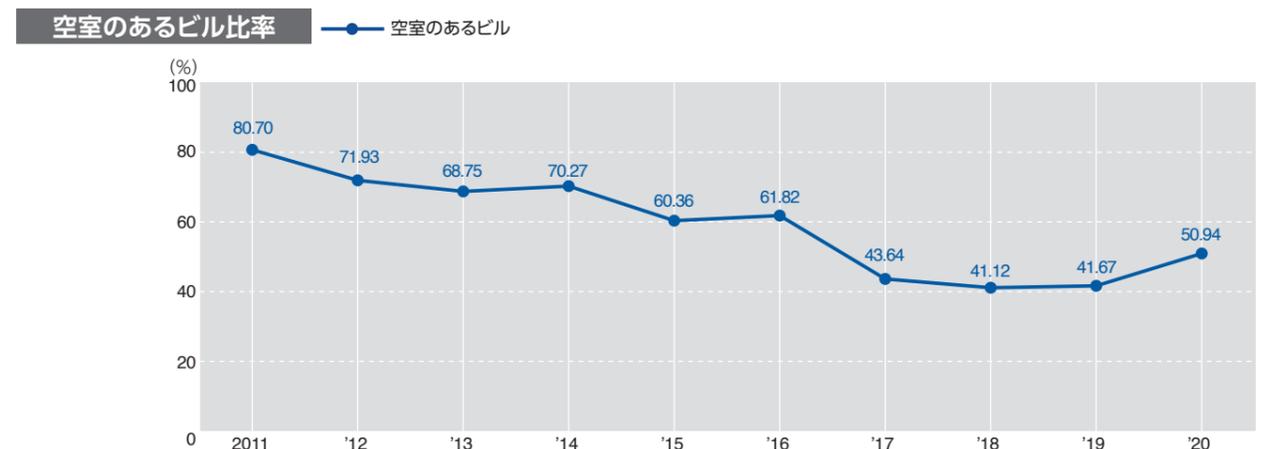
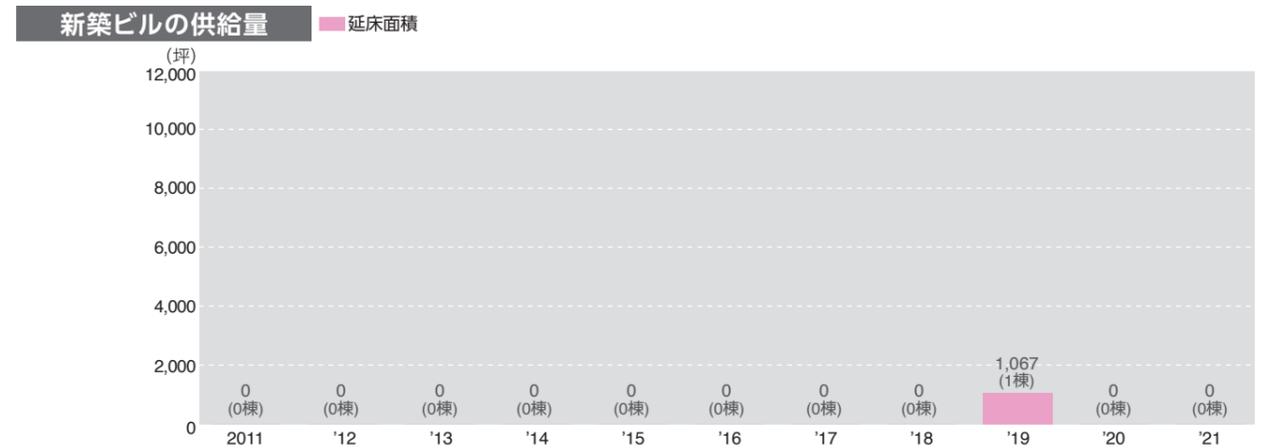
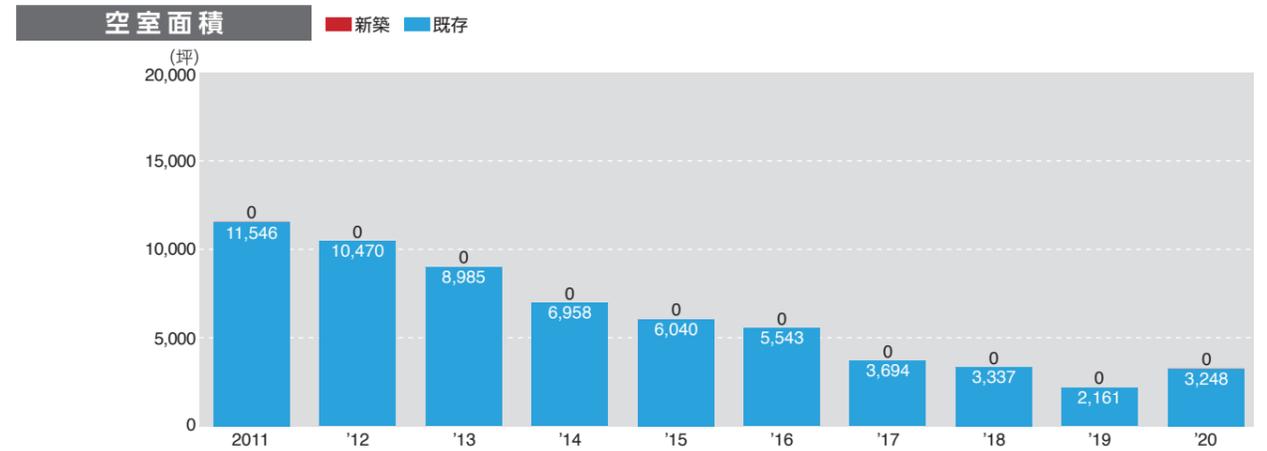
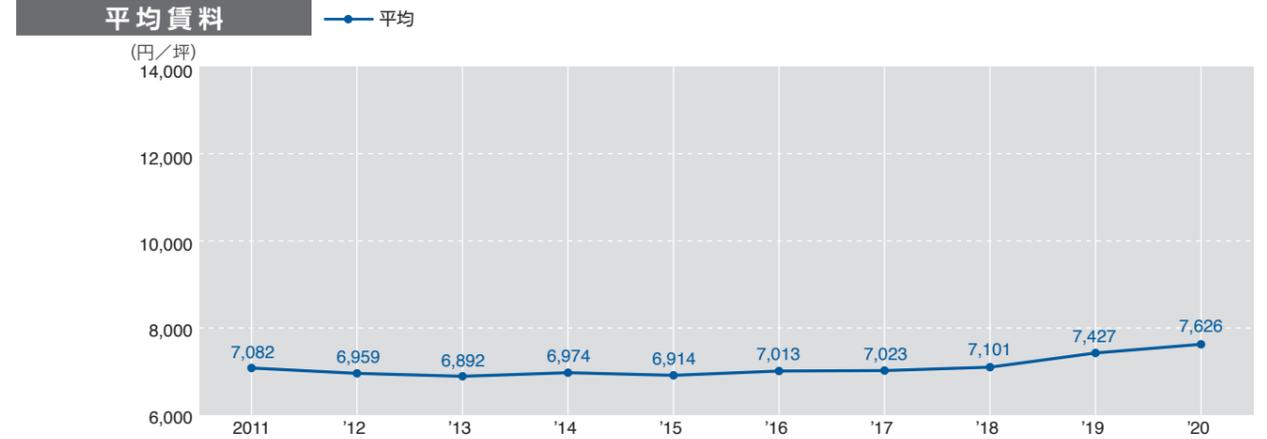
創成川東・西11丁目周辺地区

2020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2020年12月時点の平均空室率は4.11%、前年同月比1.43ポイント上げました。2020年は縮小や撤退などによる中小規模の解約のほか、他地区の新築ビルへの移転に伴う大型解約が見られました。成約の動きが少なく、小規模に止まったこともあり、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1千1百坪増加し、平均空室率が2%台から4%台に上昇しました。平均賃料は2018年1月以降上昇傾向で推移しているため、10月には2004年12月以来の7千6百円台に上昇し、12月時点では前年同月比2.68%（199円）上げて7,626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4.99ポイント上げて5.56%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比横ばいの3.03%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比0.79ポイント上げて4.44%となりました。大型ビルの平均空室率は1%台を下回っていましたが、5%台に上昇しました。創成川東・西11丁目周辺地区は2021年も新規供給の予定はありません。当地区は札幌ビジネス地区内では賃料に割安感があるため、他地区からの移転需要が出てくることが期待されます。（T.J）



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	113,274	113,274	112,104	111,820	111,820	111,357	111,357	109,136	110,203	107,991
貸室面積(坪)	83,340	83,340	82,404	82,176	82,176	81,806	81,806	80,030	80,751	79,080
空室面積(坪)	11,546	10,470	8,985	6,958	6,040	5,543	3,694	3,337	2,161	3,248
空室率/平均(%)	13.85	12.56	10.90	8.47	7.35	6.78	4.52	4.17	2.68	4.11
空室のあるビル比率(%)	80.70	71.93	68.75	70.27	60.36	61.82	43.64	41.12	41.67	50.94

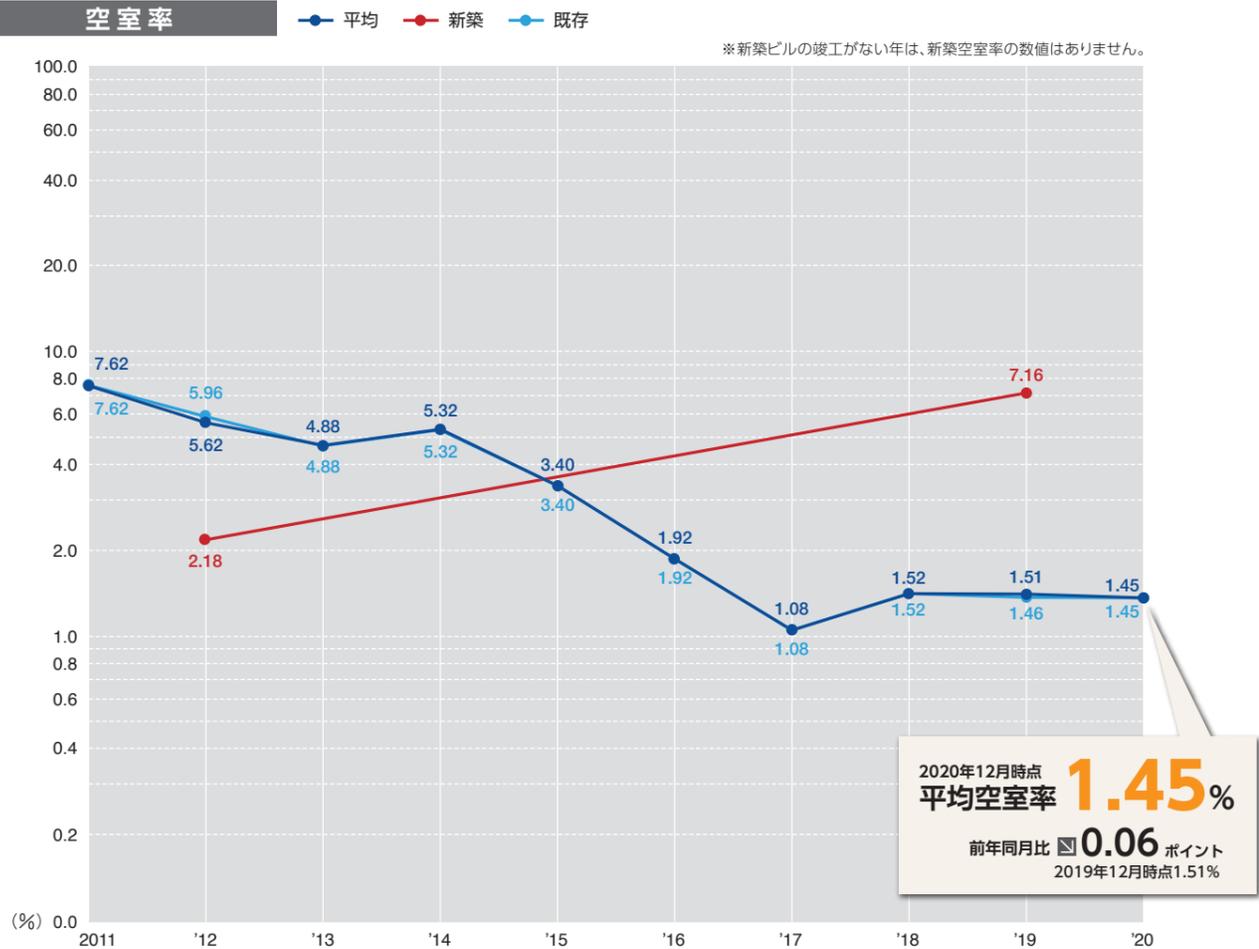


北口地区

2020年の動向 および今後の状況

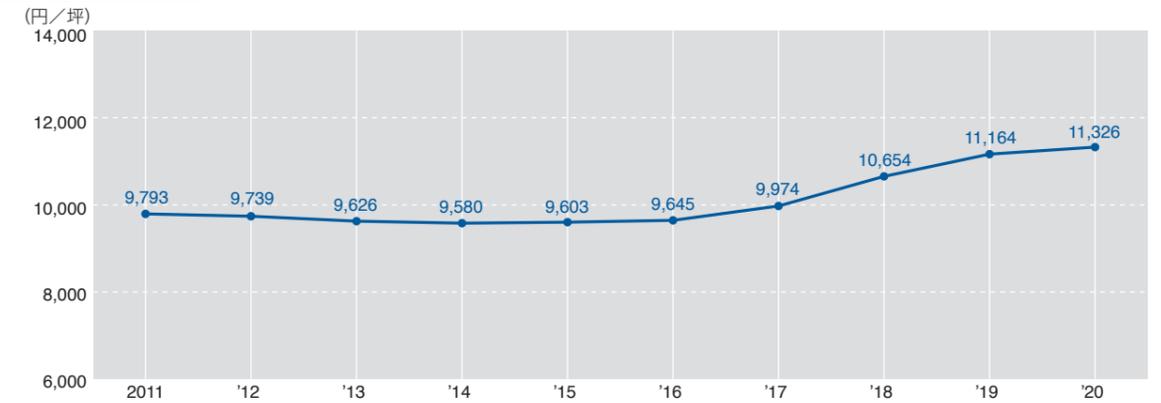
北口地区の2020年12月時点の平均空室率は1.45%、前年同月比0.06ポイント下げました。2020年は成約の動き自体は少なかったものの、一部で拠点の統合や分室の開設、コールセンターの館内増床などに伴う大型成約が見られました。コロナ禍の影響による解約の影響が小規模だったこともあり、北口地区の平均空室率は年間を通して1%台の低い水準で推移しました。平均賃料は2016年12月から上昇傾向が続いているため、11月には月次統計を開始した2002年1月以降最も高い1万1千3百円台に上昇、12月時点では前年同月比1.45%(162円)上げて11,326円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積3千坪以上)は前年同月比0.55ポイント下げて0.49%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比1.28ポイント上げて3.63%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.31ポイント下げて1.98%となりました。北口地区は2021年に札幌ビジネス地区内で唯一新規供給があり、6月に「THE PEAK SAPPORO(同4,163坪)」、8月に「仮称/京阪北10西3北オフィス計画(同2,583坪)」が竣工予定です。ビジネス地区全体で大型空室が少ない状況にあるため、当地区の竣工予定ビルに引き合いが進むことが期待されます。(J.N)

空室率

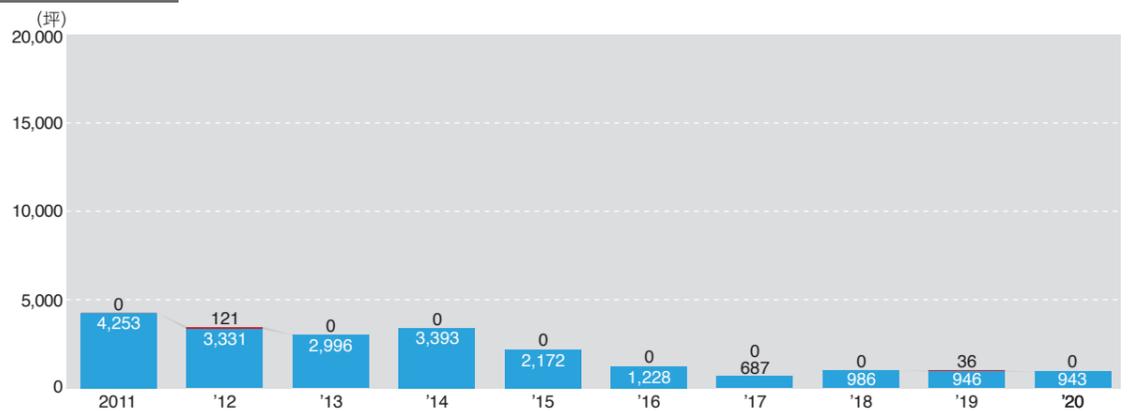


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	81,678	89,899	89,899	93,638	93,638	93,638	93,638	95,287	95,916	95,916
貸室面積(坪)	55,843	61,403	61,403	63,803	63,803	63,803	63,803	64,739	65,242	65,242
空室面積(坪)	4,253	3,452	2,996	3,393	2,172	1,228	687	986	982	943
空室率/平均(%)	7.62	5.62	4.88	5.32	3.40	1.92	1.08	1.52	1.51	1.45
空室のあるビル比率(%)	71.43	86.11	75.00	75.00	69.44	47.22	36.11	32.43	23.68	36.84

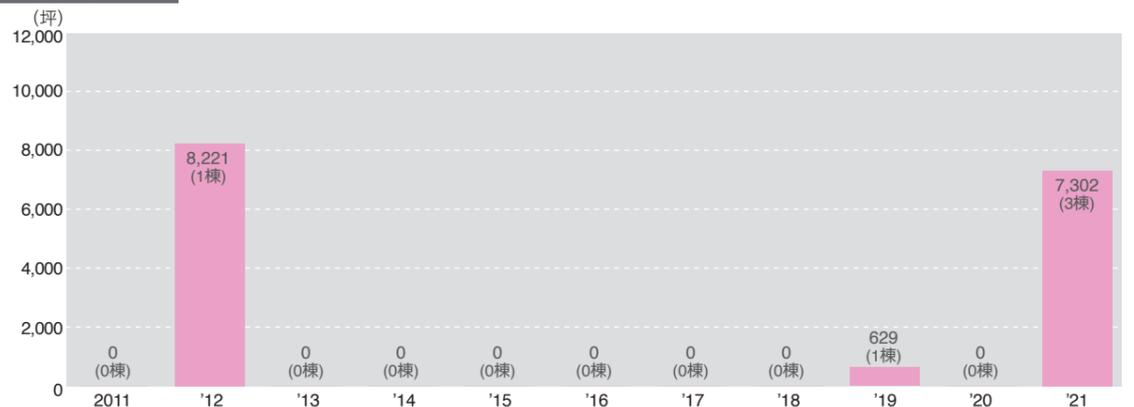
平均賃料



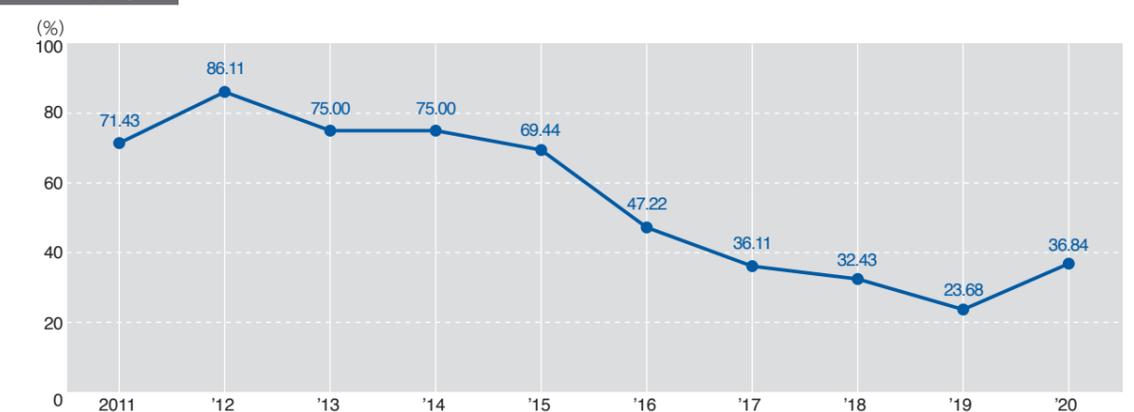
空室面積



新築ビルの供給量



空室のあるビル比率



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	王子不動産	サッポロビール	竹中工務店	日本土地建物	みずほ信託銀行
IHI	オークラヤ不動産	サッポロ不動産開発	田島ルーフィング	日本年金機構	三井住友海上火災保険
アイエスエフネット	大家商会	佐藤学園	TAC	日本ファイナンス・プランナーズ協会	三井住友銀行
あいおいニッセイ同和損害保険	大家製菓	サノフィ	田辺三菱製薬	日本不動産研究所	三井住友建設
アイヴィジット	大林組	サヴィルズ・ジャパン	タメニー	日本プロパティ・ソリューションズ	三井住友信託銀行
アイリスオーヤマ	大林新星和不動産	三機工業	千歳コーポレーション	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
あおぞら銀行	大原学園	サンケイビル	中央不動産	日本郵政	三井住友トラスト不動産
アクサ生命保険	オカムラ	三交不動産	中外製薬	日本郵便	三井住友ファイナンス&リース
アブレックス	小田急電鉄	サントリーホールディングス	中電不動産	日本ライフライン	三井物産
アサヒ飲料	小田急不動産	JR九州	中部経済新聞社	日本旅行	三井物産都市開発
旭化成	オムロン	JR東海	中部電力	日本和装ホールディングス	三井不動産
旭化成ファーマ	オムロン　フィールドエンジニアリング	JR西日本	辻・本郷税理士法人	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	オリエントコーポレーション	JR東日本	都築電気	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	オリックス	JR東日本ビルディング	TIS	ノイエス	三菱オートリース
アサヒファシリティズ	オリックス・アセットマネジメント	JR北海道	ティーケーピー	ノーベルファーマ	三菱地所
朝日不動産管理	オリックス・ファシリティーズ	JFEエンジニアリング	テーオーシー	野村総合研究所	三菱地所設計
あしたのチーム	オリックス不動産	JFE商事	デンソー	野村不動産	三菱地所ハウスネット
味の素コミュニケーションズ	花王	JFEスチール	電通テック	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
あずさ監査法人	科研製薬	JTBメディアリテレーリング	電通ワークス	野村不動産ビルディング	三菱地所リアルエステートサービス
アステラス製薬	カシオ計算機	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	東海東京証券	パリエル薬品	三菱地所レジデンス
アストモスエネルギー	鹿島建設	JCB	東急	ハウスメイトパートナーズ	三菱商事
アストラゼネカ	カネボウ化粧品	七十七銀行	東急建設	パスコ	三菱倉庫
アディダスジャパン	兼松	ジブラルタ生命保険	東急コミュニティー	長谷工コーポレーション	三菱電機
アデコ	兼松エレクトロニクス	清水建設	東急不動産	パナナ	三菱電機ビルテクノサービス
APAMAN	紙与産業	ジャックス	東急リハビリ	バックスグループ	三菱電機ライフサービス
アフラック	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	ジャパニクス	東京アカデミー	パナソニック	三菱UFJ銀行
荒井商店	カルビー	商工組合中央金庫	東京海上日動あんしん生命保険	ハルマビステム	三菱UFJ信託銀行
ALSOK	関西電力	商船三井興産	東京海上日動火災保険	阪急交通社	三菱UFJ不動産販売
安藤ハザマ	関西工	松竹	東京海上日動ファシリティーズ	阪急電鉄	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
ECC	関西不動産開発	ジョーンズ　ラング　ラサール	東京ガス不動産	阪急阪神ビルマネジメント	三菱UFJリース
飯野海運	かんぽ生命保険	新生銀行	東京スター銀行	阪神電気鉄道	御幸ビルディング
イオンリテール	岸本エステート	新生ホームサービス	東京建物	P&Gプレステージ	室町クリエイト
いすゞ自動車	キッセイ薬品工業	新菱工業	東京建物不動産販売	ピー・シー・イー	室町建物
イチケン	キャンシシステムアンドサポート	スクウェア・エニックス	東京電力ホールディングス	ヒートロック工業	明治安田生命保険
出光興産	キャンソマーケティングジャパン	スターツコーポレートサービス	東京都	日立アーバンサポート	明治安田ビルマネジメント
伊藤忠アーバンコミュニティ	九州電力	スターバックス　コーヒー　ジャパン	東芝	日立キャピタル	名鉄観光サービス
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住商ビルマネージメント	東芝ITサービス	日立金属	名鉄不動産
伊藤忠食品	京セラ	住友商事	東電不動産	日立システムズ	メットライフ生命保険
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友生命保険	東宝	日立情報通信エンジニアリング	メディカル・プリンシプル社
伊藤忠都市開発	京都きもの友禅	住友倉庫	東北	日立製作所	メニコン
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産	東北電力	日立ソリューションズ	メルカリ
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友不動産販売	東洋不動産	日立ハイテック	メンバーズ
井上特殊鋼	ギリアド・サイエンス	住友林業	東和不動産	日之出水道機器	毛髪クリニックグループ21
インバスコグループ リアルエステートアジア パシフィック イン	キリンビール	セイコーエプソン	トーセイ	ヒューマンアカデミー	森トラスト
WeWork	キリンビバレッジ	セイコーホールディングス	戸田建設	ヒューリック	森永製菓
ウエルオブ・ワーク	銀泉	清和綜合建物	凸版印刷	ビルネット	森ビル
ウエルビー	近鉄エクスプレス	積水化学工業	トッパン・フォームズ	ファミリーマート	モルガン・スタンレー・キャピタル
ウチダエスコ	熊谷組	積水ハウス	飛島建設	VSN	ヤクルト本社
ウチダシステムズ	KUMON	積水メディカル	トヨタ自動車	フォーラムエンジニアリング	安田不動産
内田洋行	栗田工業	セコム	トランスコスモス	福岡銀行	山崎製パン
エイジェック	クレディセゾン	セブノーイレブン・ジャパン	永谷園	富国生命保険	ヤマトホールディングス
エイチ・アイ・エス	クレフ	ゼンリン	ナカノフドール建設	フジタ	UR都市機構
エイブル	くろがね工作所	総合資格	ナラサキ産業	富士通	USEN-NEXT　HOLDINGS
永和不動産	クロノス	双日	西日本新聞社	富士通Japan	郵船不動産
AIG損害保険	グンゼ	綜通	西日本鉄道	富士通/パーソナルズ	ユニ・チャーム
ANAファシリティーズ	京王電鉄	ソニー生命保険	西松建設	富士フイルムビジネスソリューション	ユニバーサルエンターテインメント
エーザイ	京王不動産	ソフトバンク	ニチイ学館	プラス	夢興ホールディングス
エコスタイル	KDDI	ソラスト	日建設計	プリヂェストン	横浜銀行
江崎グリコ	KDDIエボルバ	損害保険ジャパン	日産自動車	古河機械金属	横浜市
SMBC信託銀行	京阪神ビルディング	第一生命保険	日清食品	フルキャスト	ライオン事務器
SMBC日興証券	ケネディクス・プロパティ・マネジメント	第一ビルディング	日水コン	プルデンシャル生命保険	ライフプラザパートナーズ
SCSKサービスウェア	建設技術研究所	大栄不動産	ニッセイ・ウェルス生命保険	平和不動産	楽天カード
SGフィルダー	公共建物	大王製紙	日通不動産	ベネッセコーポレーション	楽天損害保険
エヌ・アイ・シー	厚生労働省	大京	日鉄興和不動産	ベルシステム24	ランドビジネス
NEC	高齢・障害・求職者雇用支援機構	大樹生命保険	日鉄物産	ほけんの窓口グループ	リージャングループ
NECネットエスアイ	国際税 パルバ 商事	大末建設	日鉄物産システム建築	北海道電力	リオ・コンサルティング
NECファシリティーズ	国際興業	大成建設	日東紡	ポルテックス	LIXIL
NTTコミュニケーションズ	国土交通省	大成管理	日本新薬	ホンダ	リクルートホールディングス
NTTタウンページ	コクヨ	大成有楽不動産	日本アイ・ピー・エム	マイナビ	リコージャパン
NTTデータ	互光建物管理	大成ユーレック	日本ERI	前田建設工業	リそな銀行
NTTドコモ	コスモスイニシア	大東建託	日本オーチス・エレベータ	前田不動産	LITALICO
NTT都市開発	コスモ石油	大同生命保険	日本管財	松井建設	りらいあコミュニケーションズ
NTT都市開発ビルサービス	コニカミノルタジャパン	大日本印刷	日本経済新聞社	マックスコム	リリカラ
NTT西日本	コネクシオ	ダイビル	日本ケミファ	松村組	レインズインターナショナル
NTT東日本	五洋建設	太平洋セメント	日本航空	松屋フーズホールディングス	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTTファシリティーズ	サーブコープジャパン	ダイヤオフィスシステム	日本産業カウンセラー協会	マニユライフ生命保険	レンドリース・ジャパン
ENEOS不動産	サーベイリサーチセンター	太陽生命保険	日本司法支援センター	丸紅	ローソン
ENEOSフロンティア	ザイマックス	大和証券	日本政策投資銀行	丸紅リアルエステートマネジメント	ワールド
MS&ADビジネスサポート	ザイマックスアルファ	大和ハウス工業	日本生命保険	マンパワグループ	わかもと製菓
MXモバイリング	サイリス	高島屋	日本駐車場開発	みずほ銀行	ワキタ
エン・ジャパン	佐川急便	タカラレーベン	日本通運	みずほ証券	

(2021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 住友不動産八重洲ビル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	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 <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	https://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 住友不動産八重洲ビル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

最新状況

データの読み方

大型ビルMAP

横ベジナス

大連公園地区

駅前通、

駅前東西地区

南1条以南地区

西1丁自治体地区

北口地区



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 <https://www.e-miki.com>