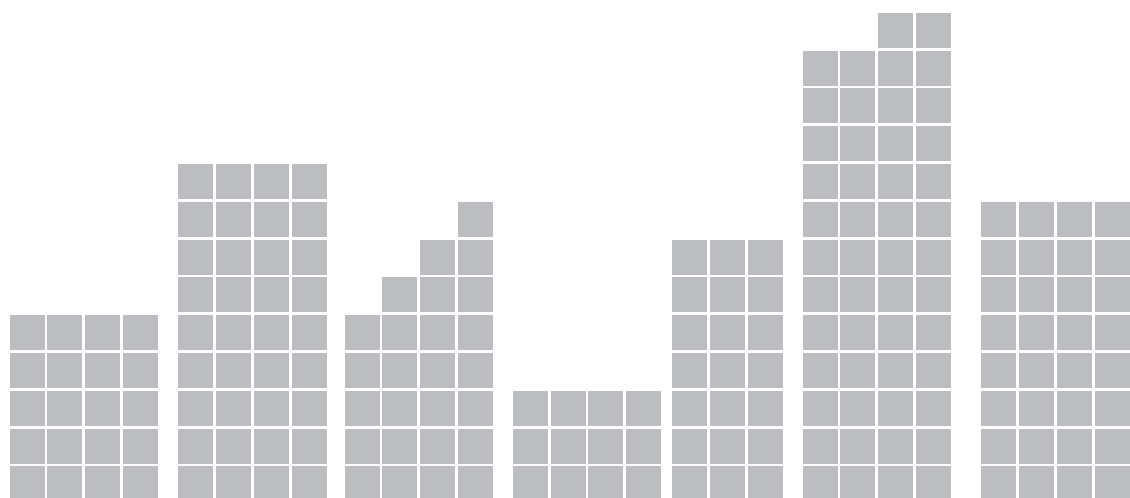


MIKI

オフィスレポート 札幌2022

OFFICE REPORT

SAPPORO 2022



# MIKI OFFICE REPORT

## SAPPORO 2022

# CONTENTS

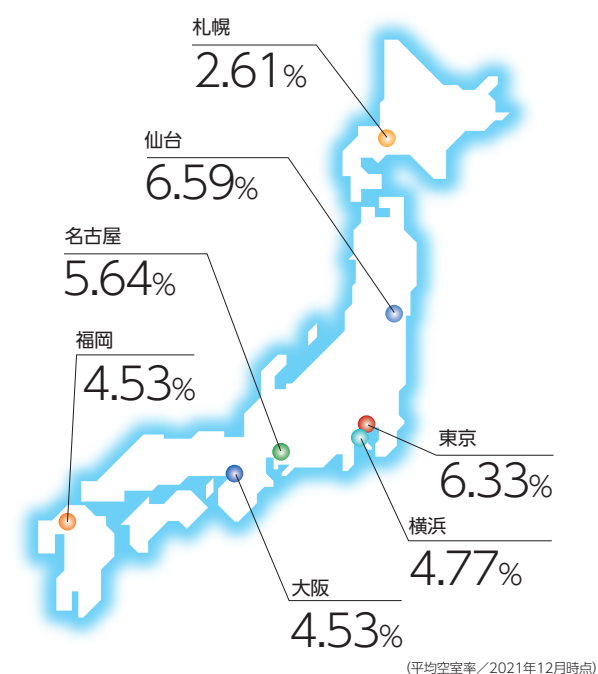
全国主要ビジネス地区の最新状況	3
札幌ビジネス地区 データの読み方	7
札幌ビジネス地区 大型ビルMAP	9
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区①	11
最新・札幌のオフィスビル状況 札幌ビジネス地区②	13
地区別データ 駅前通・大通公園地区	15
駅前東西地区	17
南1条以南地区	19
創成川東・西11丁目周辺地区	21
北口地区	23
主な取引先／会社概要	25





# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2021年の全国主要都市のオフィスビル市場は昨年に続き新型コロナウイルスの感染拡大が続いた影響により、主要ビジネス地区で2021年に竣工したビルの多くが募集面積を残しました。既存ビルでも縮小や撤退に伴う解約の影響が見られたため、札幌を除いた、東京、大阪、名古屋、仙台、横浜、福岡では平均空室率が前年比で上昇しました。後半に入ってから解約の動きが徐々に減少したことに加えて、館内増床や拡張移転などの中小の成約が進んだことから、2020年と比べて空室率の上げ幅が縮小しました。平均賃料は東京ビジネス地区で前年比の下げ幅が拡大し、大阪や仙台が小幅に下げた一方、名古屋、札幌、横浜、福岡では前年比で上昇しました。2022年の新規供給量は2021年に比べて大阪と福岡で増加するものの、東京は前年同様になく、また、横浜を除いた3都市では減少するため、新規供給による市況への影響は少ないと思われませんが、既存ビルについては働き方の変化による企業のオフィス需要の動向が引き続き注視されます。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.miki-shoji.co.jp>) 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2014年8月以来の6%台に上昇

東京ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.33%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は2020年に比べて約38万1千坪減少しましたが、約6割が募集区画を残していることから、12月時点の新築ビルの空室率は13.09%となりました。既存ビルでは大型空室の募集開始や集約に伴う解約の動きが相次いだこともあり、この1年間で空室面積が約14万2千坪増加、空室率は4%台から6%台に上昇しました。平均賃料は2020年8月以降値下げが続いたため、8月には32カ月ぶりに2万1千円台を下回り、12月時点では前年同月比6.38%(1,403円)下げ、20,596円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約16万5千坪(26棟)の予定です。供給量が少ないため市況への影響は小さいと思われませんが、働き方の変化によっては解約の動きが続くことも予想されるため、企業のオフィス需要の動向が注視されます。(M.T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大阪ビジネス地区の平均空室率は2017年7月以来の4%台に上昇

大阪ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比1.09ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万6千坪、5棟が竣工しました。募集面積を残しているビルが多いことから、新築ビルの空室面積が前年比約2千1百坪増加しました。既存ビルでは中小規模の成約が見られたものの、縮小などに伴う大型解約の動きが続いたため、空室面積がこの1年間で約2万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して小幅な下落傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.08%(129円)下げて11,796円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪(6棟)あり、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟と、同4千坪以上1万坪未満の大型ビル3棟、同2千坪以上4千坪未満の中型ビルが1棟竣工する予定です。近年では2013年以来の大型供給となることや、大阪ビジネス地区では大型テナントの動きが停滞しているため、空室面積は増加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は2017年11月以来の5%台に上昇

名古屋ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は5.64%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約6万1千坪あり、竣工した5棟のビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約6千7百坪増加しました。既存ビルでも自社ビルの竣工や新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響が見られ、空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向が続き、12月時点では前年同月比1.60%(189円)上げて12,008円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計18,313坪(7棟)あり、2021年と比べると棟数が2棟増えるものの、供給量(延床面積)は約4万3千坪減少します。一部の竣工予定ビルではすでに内定の動きが見られることもあり、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われ。拡張移転などの成約の動きも増えてきているため、名古屋ビジネス地区の空室面積が緩やかな減少傾向となることを期待されます。(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前年同月比でわずかに低下

札幌ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は2.61%、前年同月比0.05ポイント下げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約7千3百坪あり、竣工した3棟のビルは一部で募集面積を残していますが、既存ビルではコールセンターやクリニックなどの成約が多く見られたほか、館内増床や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などによる成約が続きました。解約の動きが少なくなったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪減少しました。平均賃料は5月以降、上げ幅は小さいながらも上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比0.83%(79円)上げて9,547円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計4,498坪(3棟)あり、棟数は2021年と変わらないものの、供給量(延床面積)は約2千8百坪減少します。大型ビルの竣工がないため新規供給による市況への影響は少ないと思われ。今後の再開に向けて建替え予定ビルからの移転需要なども見込まれることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は低い水準が続くそうです。(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2018年5月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.59%、前年同月比1.08ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万1千坪、3棟が竣工しました。竣工した3棟が一部で募集面積を残していることや、既存ビルでは新築ビルへの移転や縮小を伴う大型解約の影響が見られたため、仙台ビジネス地区の空室面積はこの1年間で約5千7百坪増加しました。平均賃料の推移を見ると、平均空室率が6%を超えた2月以降、中小規模のビルを中心に募集賃料を見直す動きが広がったことから小幅な下落が続く、12月時点では前年同月比0.47%(44円)下げて9,272円となりました。2022年の新規供給は1棟のみで、7月に「(仮称)本町二丁目共同ビル(同1,583坪)」が竣工予定です。2021年に比べると棟数は2棟、供給量(延床面積)は約9千5百坪減少します。竣工予定ビルの募集面積は約2百坪程度に止まることから、新規供給による市況への影響は少なく、既存ビルでも拡張傾向のオフィス需要が出始めているため、仙台ビジネス地区の空室率が低下傾向に転じることが期待されます。(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2018年5月以来の4%台に上昇

横浜ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.77%、前年同月比0.92ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約3万8千坪、3棟が竣工しました。高稼働しているビルはあるものの、すべてのビルが一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約3千9百坪増加しました。既存ビルでもグループ企業の集約や縮小に伴う大型解約の動きが相次いだことから、空室面積がこの1年間で約4千9百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,398円、前年同月比1.03%(127円)上げました。小幅な下落も見られたため、2020年に比べて上げ幅が縮小しました。横浜ビジネス地区では2022年は新規供給の予定はありません。市場の大型空室が増加した一方で、大型テナントのオフィス需要は停滞感が見られることから、テナント誘致は厳しさが増し、平均賃料が緩やかな下落傾向で推移することが予想されます。(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4%台に上昇

福岡ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比0.74ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約4万4千坪、17棟が竣工しました。竣工したビルの約8割が募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約3千8百坪増加しました。既存ビルでは解約の動きが続いていたものの、館内増床や建替え予定ビルからの移転のほか、コールセンターの拡張傾向の動きが多く見られたことから、空室面積の増加が約2千3百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,177円、前年同月比0.82%(91円)上げました。大型新築ビルの募集賃料が高水準で推移したこともあり年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。2022年の新規供給は延床面積合計47,001坪(13棟)あり、2021年と比べると棟数は4棟減少しますが、供給量(延床面積)が約3千4百坪増加します。一部の業種では拡張傾向の需要が継続するとの見方もありますが、オフィス縮小の動きも懸念されるため、福岡ビジネス地区の空室面積は小幅な増加傾向で推移しそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

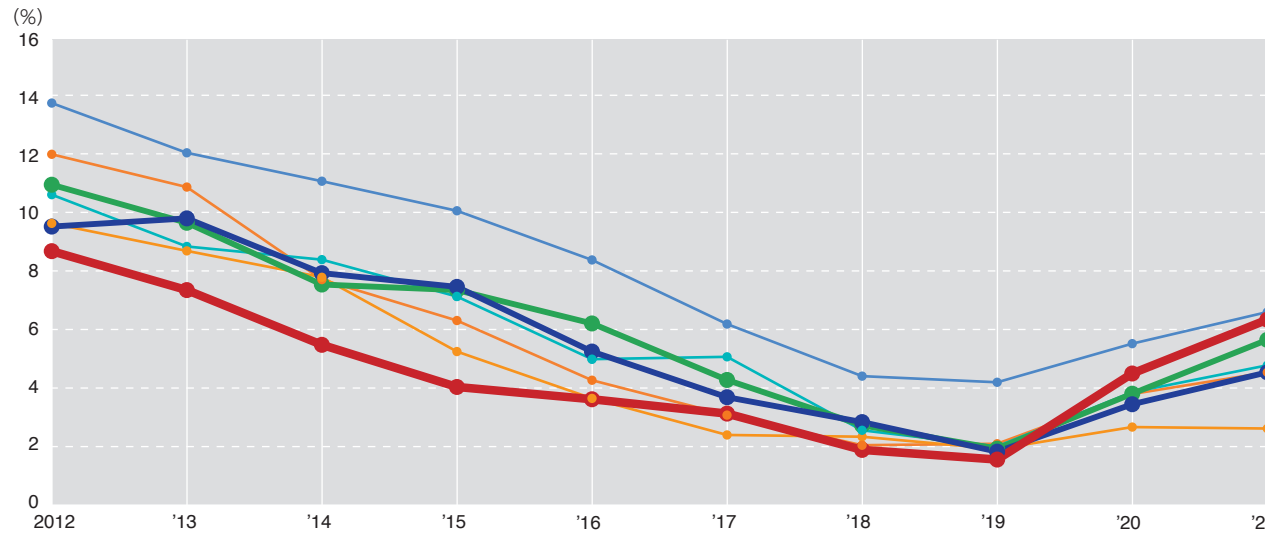
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2021年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／805棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

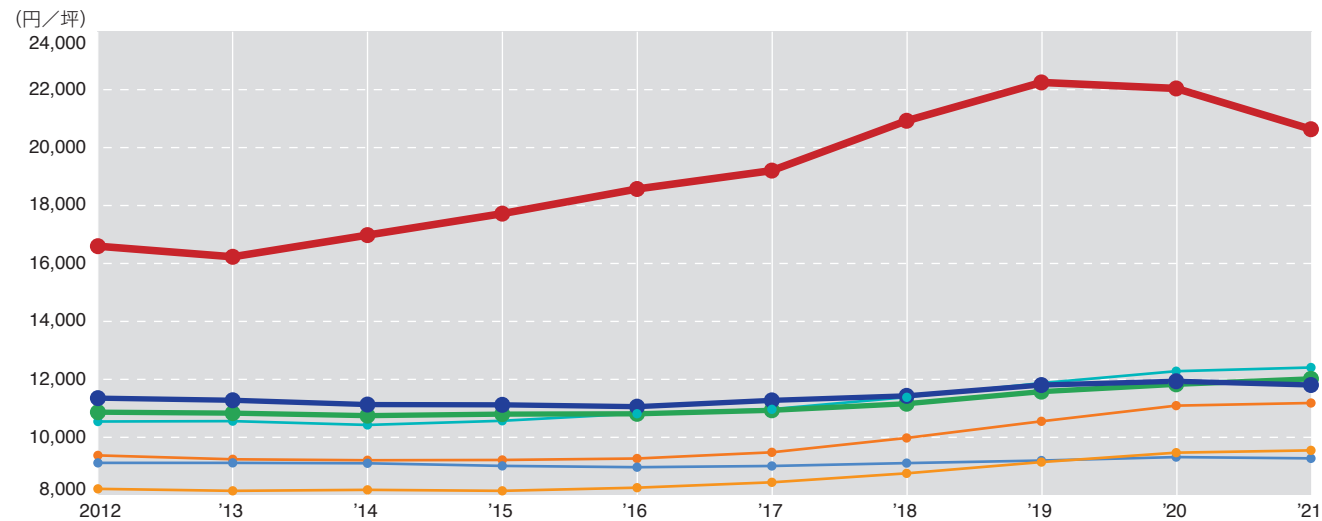
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

## 平均空室率



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	<b>6.33</b>
大阪ビジネス地区	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	<b>4.53</b>
名古屋ビジネス地区	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	<b>5.64</b>
札幌ビジネス地区	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	<b>2.61</b>
仙台ビジネス地区	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	<b>6.59</b>
横浜ビジネス地区	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	<b>4.77</b>
福岡ビジネス地区	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	<b>4.53</b>

## 平均賃料



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	<b>20,596</b>
大阪ビジネス地区	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	<b>11,796</b>
名古屋ビジネス地区	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	<b>12,008</b>
札幌ビジネス地区	8,223	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	<b>9,547</b>
仙台ビジネス地区	9,117	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	<b>9,272</b>
横浜ビジネス地区	10,540	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	<b>12,398</b>
福岡ビジネス地区	9,374	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	<b>11,177</b>

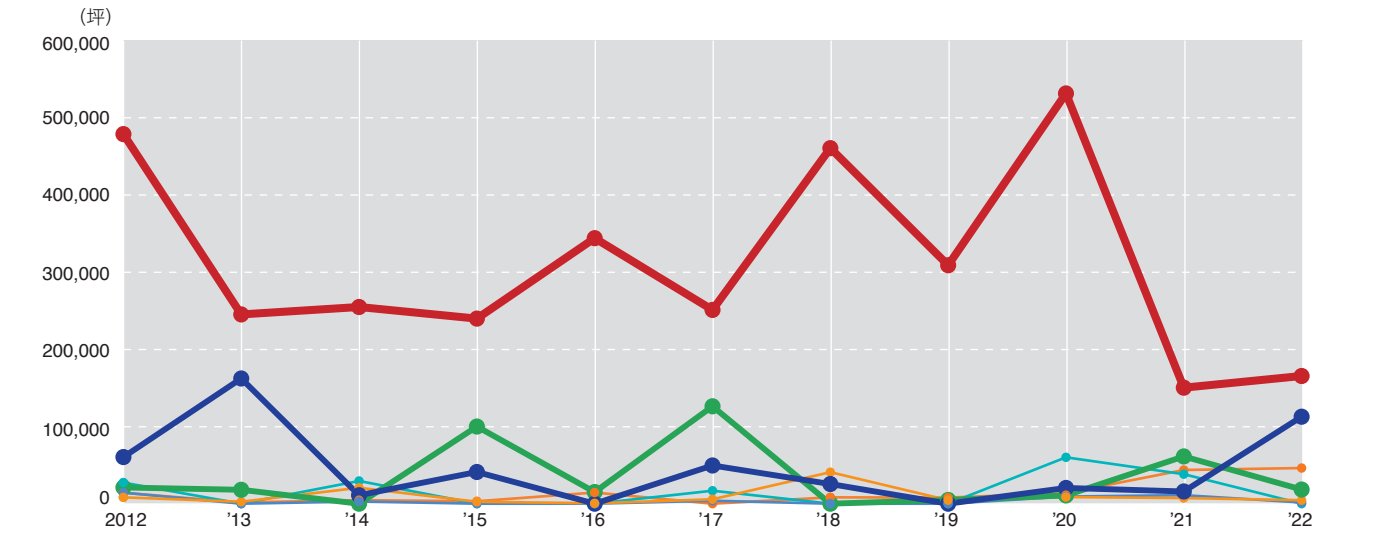
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／395棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／421棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟

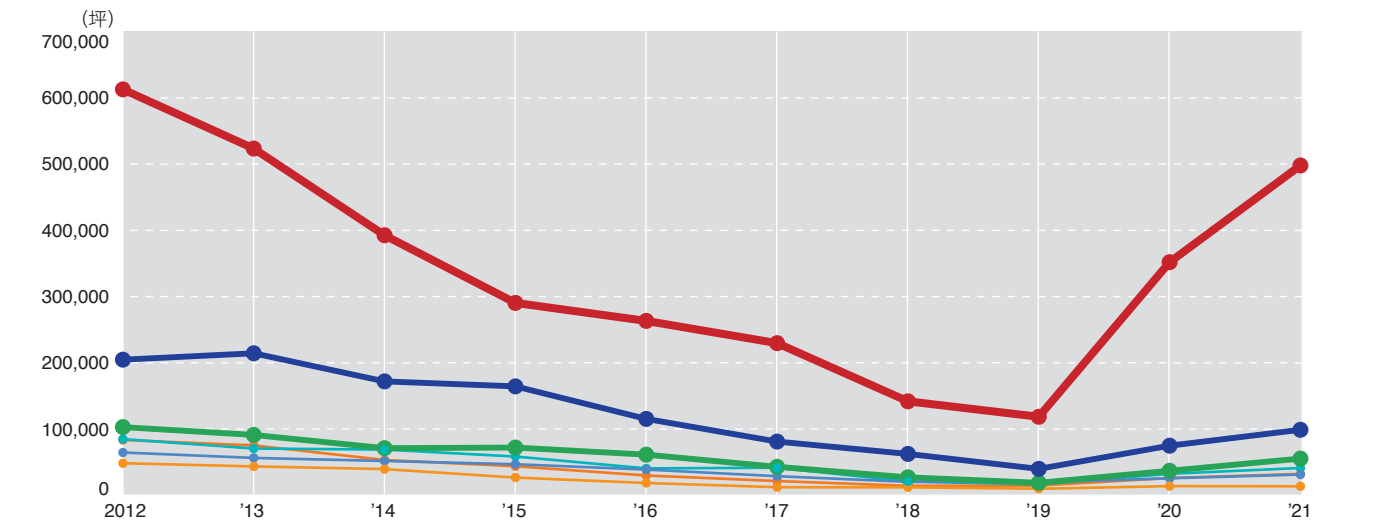
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／600棟

## 供給量(延床面積)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	<b>165,389</b>
大阪ビジネス地区	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	<b>112,664</b>
名古屋ビジネス地区	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	<b>18,313</b>
札幌ビジネス地区	8,221	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	<b>4,498</b>
仙台ビジネス地区	14,277	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	<b>1,583</b>
横浜ビジネス地区	27,281	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	<b>0</b>
福岡ビジネス地区	14,178	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	<b>47,001</b>

## 空室面積(貸室)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	<b>497,010</b>
大阪ビジネス地区	204,325	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	<b>98,647</b>
名古屋ビジネス地区	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	<b>55,255</b>
札幌ビジネス地区	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	<b>13,480</b>
仙台ビジネス地区	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	<b>31,201</b>
横浜ビジネス地区	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	<b>41,079</b>
福岡ビジネス地区	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	<b>32,179</b>



## 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。

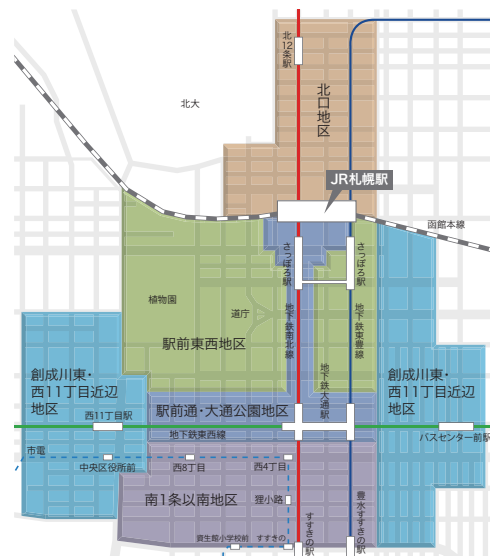
**調査対象ビル数** ■札幌ビジネス地区**395棟**。  
（新築ビル**3棟**、既存ビル**392棟**）

**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。
- 2021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（2012年～2020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。
- 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。
- 2021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①

## 2021年の動向

札幌ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は2.61%、前年同月比0.05ポイント下げました。2021年の新規供給は延床面積合計7,302坪(3棟)あり、2020年に比べて棟数は1棟増加、供給量(延床面積)は約1千3百坪減少しました。竣工した3棟で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たものの、一部で募集面積を残していることから、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少なくなる中、コールセンターやクリニックなどの成約が多く見られたほか、館内増床や拡張移転による成約が続きました。8月以降は建替え予定ビルからの移転に伴う成約の動きも増したことから、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。平均賃料は2021年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、12月時点では前年同月比0.83%(79円)上げて9,547円となりました。(K.K)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月▲**／2.74%、前月比0.08ポイント上昇。1月は新規進出や館内増床に伴う中小規模の成約の動きが見られたが、館内縮小や拠点の集約のほか、店舗の閉店などによる解約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に増加した。1月時点の平均賃料は9,549円、前月比0.86%(81円)上げた。

**2月▲**／2.76%、前月比0.02ポイント上昇。2月は館内増床や新規進出など中小規模の成約が見られたものの、館内縮小や拠点の集約による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この1カ月間で小幅に増加した。2月時点の平均賃料は9,534円、前月比0.16%(15円)下げ、41カ月ぶりに上昇が止まった。

**3月▼**／2.72%、前月比0.04ポイント低下。3月は竣工予定ビルへの移転のほか、オフィスの縮小などによる解約の動きが出ていたものの、拡張移転や中小規模の館内増床、新規開設に伴う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はこの1カ月間で小幅に減少した。3月時点の平均賃料は9,527円、前月比0.07%(7円)下げた。

**4月▲**／2.78%、前月比0.06ポイント上昇。4月は館内増床や拡張移転などによる小規模な成約が見られたことや、解約の影響も小さかったことから、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。4月時点の平均賃料は9,521円、前月比0.06%(6円)下げた。

**5月▼**／2.63%、前月比0.15ポイント低下。5月は一部で拡張に伴う大型成約があったほか、中小規模の館内増床や新規需要などによる成約が見られた。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はこの1カ月間で約7百坪減少した。5月時点の平均賃料は9,527円、前月比0.06%(6円)上げた。

**6月▲**／2.99%、前月比0.36ポイント上昇。6月は新築ビル2棟が募集面積を残して竣工したことに加え、既存ビルでは成約の動きが少ない中、集約や撤退などの小規模な解約のほか、縮小に伴う大型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この1カ月間で約1千9百坪増加した。6

月時点の平均賃料は9,529円、前月比0.02%(2円)上げた。

**7月▼**／2.84%、前月比0.15ポイント低下。7月は館内縮小に伴う大型解約の動きがあったが、新築ビルの成約や既存ビルでも分室開設による大型成約のほか、館内増床や拡張移転、郊外からの移転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この1カ月間で約8百坪減少した。7月時点の平均賃料は9,529円、前月比横ばいで推移した。

**8月▲**／3.07%、前月比0.23ポイント上昇。8月は建替え予定ビルや自社ビル、ビジネス地区外からの移転などに伴う成約の動きが見られたものの、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千3百坪増加し、平均空室率が2017年5月以来の3%台となった。8月時点の平均賃料は9,538円、前月比0.09%(9円)上げた。

**9月▼**／2.89%、前月比0.18ポイント低下。9月は新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルの一部でも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、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千坪減少した。9月時点の平均賃料は9,533円、前月比0.05%(5円)下げた。

**10月▼**／2.80%、前月比0.09ポイント低下。10月は分室の開設や建替え予定ビルからの移転などに伴う成約の動きが見られたことや、解約の動きが少なかったこともあり、札幌ビジネス地区の空室面積がこの1カ月間で約4百坪減少した。10月時点の平均賃料は9,538円、前月比0.05%(5円)上げた。

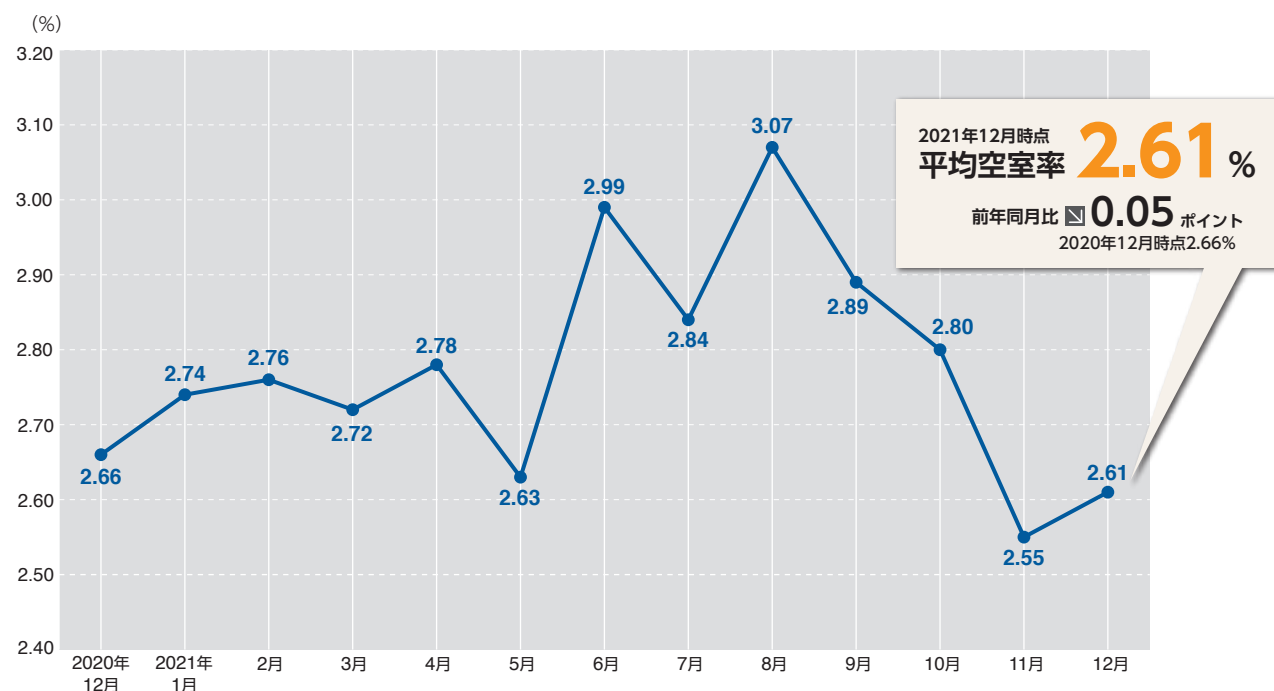
**11月▼**／2.55%、前月比0.25ポイント低下。11月はコールセンターの分室やIT系企業の新規進出などで新築ビルの成約が進んだほか、既存ビルでも建替え予定ビルからの移転などに伴う成約の動きが見られた。解約の影響が小規模に止まっていることもあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約1千3百坪減少した。11月時点の平均賃料は9,542円、前月比0.04%(4円)上げた。

**12月▲**／2.61%、前月比0.06ポイント上昇。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、平均空室率が4カ月ぶりに小幅に上昇した。12月時点の平均賃料は9,547円、前月比0.05%(5円)上げた。

## 今後の状況

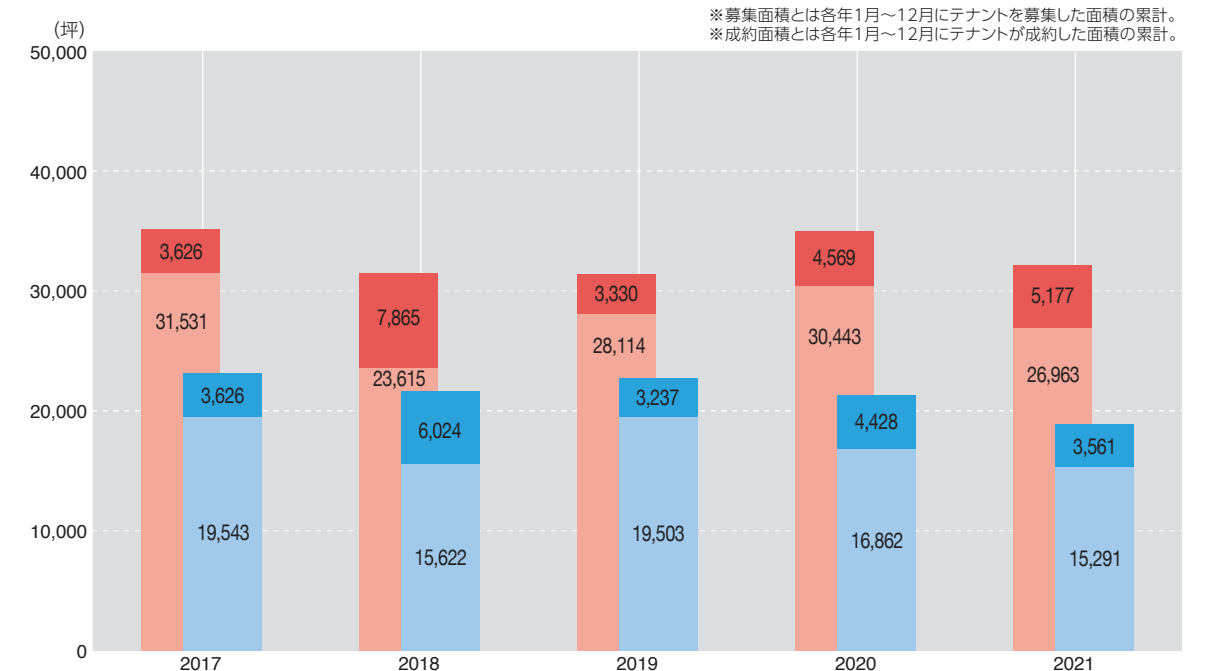
札幌ビジネス地区の2022年の新規供給は延床面積合計4,498坪、3棟が竣工を予定しています。2021年と棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約2千8百坪減少します。竣工予定のビルを地区別で見ると、南1条以南地区では4年ぶりの新規供給となる「札幌22スクエア(同2,524坪)」が6月に竣工する予定です。北口地区では8月に「J1札幌北口ビル(同1,012坪)」が竣工予定となっています。北口地区では新規供給が続きますが、ビジネス地区全体で空室面積が減少していることから、引き合いが強まりそうです。創成川東・西11丁目近辺地区でも3年ぶりの新規供給があり、10月に「北海創成ビル(同962坪)」が竣工予定です。2022年は延床面積3千坪以上の大型ビルの竣工がないため、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。また、既存ビルでも解約の動きが少なくなっている中で、これから建替えを予定しているビルからの移転需要などが出てくることもあり、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低い水準で推移すると思われます。(K.K)

平均空室率(月次) ● 平均



募集面積と成約面積

■ 募集面積：既存 ■ 募集面積：新築 ■ 成約面積：既存 ■ 成約面積：新築

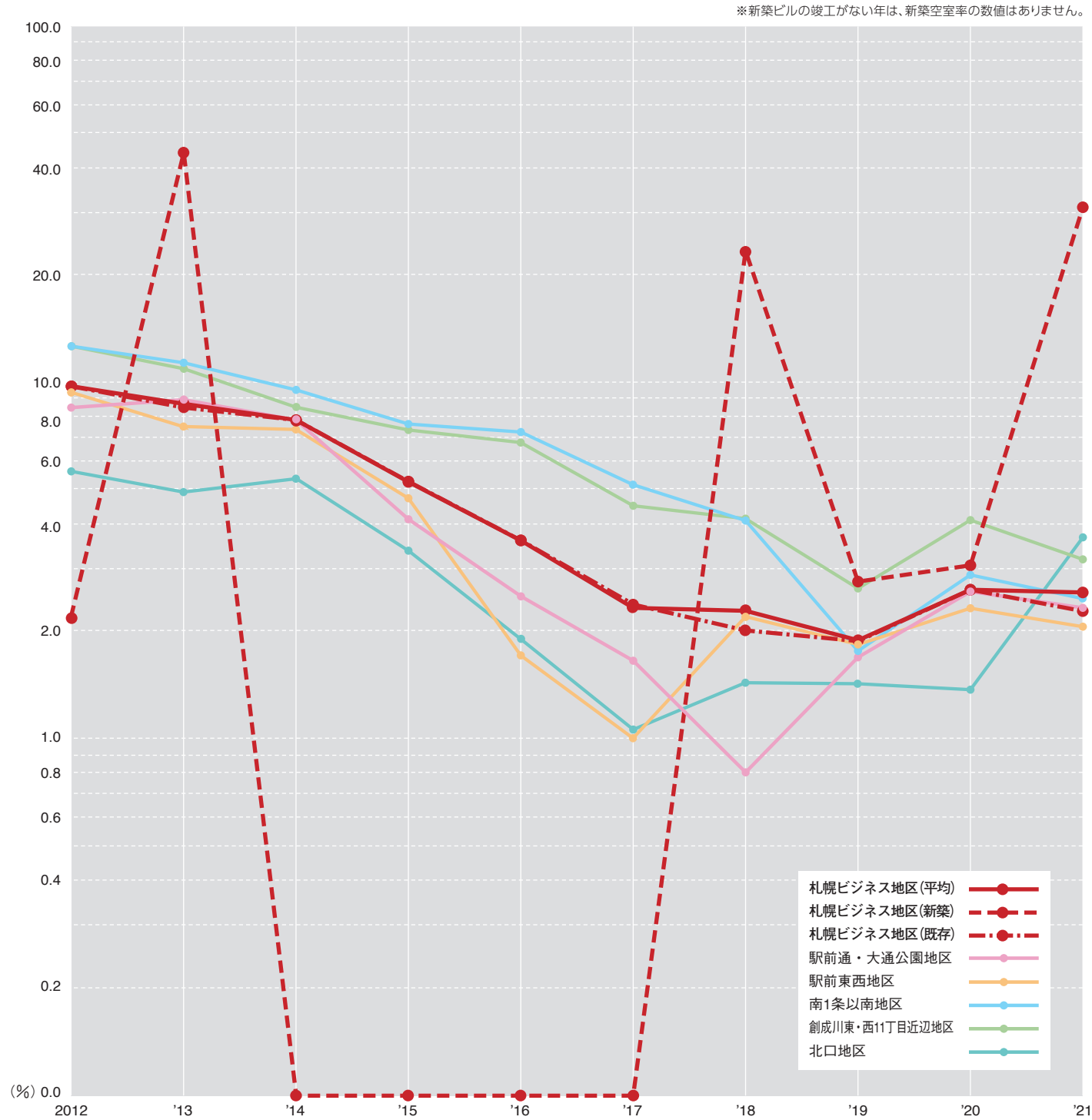


※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。  
※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。



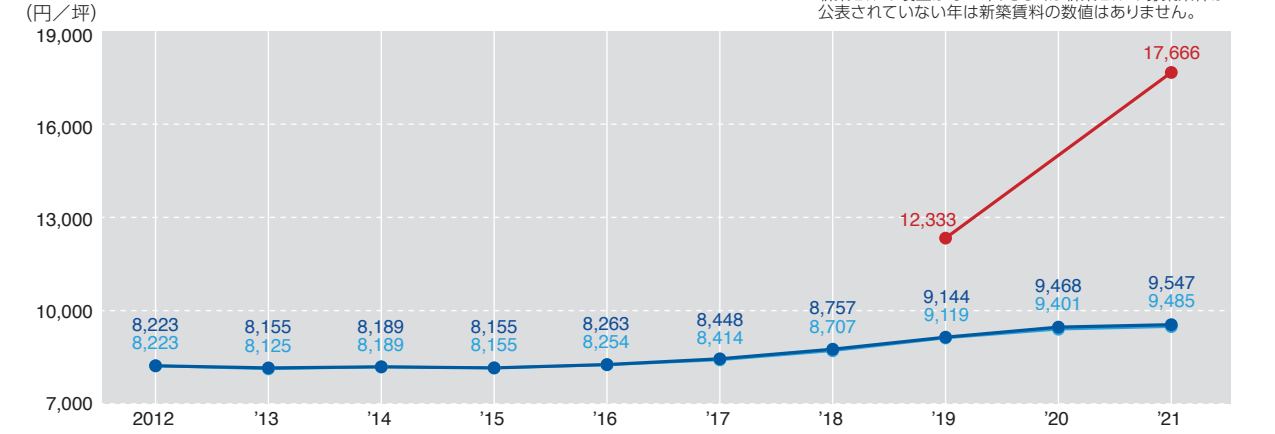
# 札幌ビジネス地区②

## 空室率

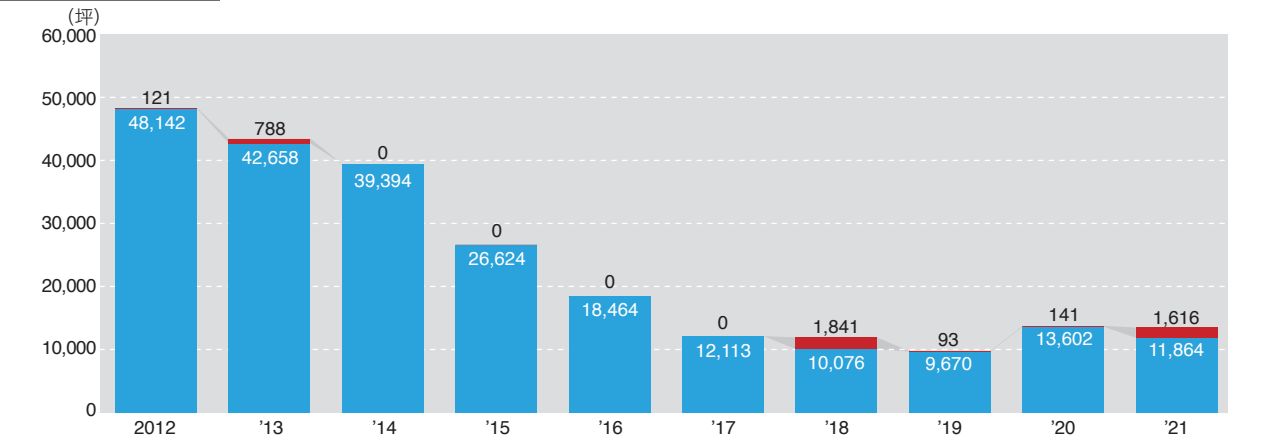


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	734,595	732,773	748,066	750,570	749,689	749,339	787,946	786,615	796,206	799,999
貸室面積(坪)	501,814	500,367	506,483	507,965	507,163	506,565	512,407	511,612	515,703	516,059
空室面積(坪)	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480
空室率/平均(%)	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61
空室率/新築(%)	2.18	44.70	0.00	0.00	0.00	0.00	23.41	2.79	3.09	31.21
空室率/既存(%)	9.70	8.56	7.94	5.26	3.64	2.41	2.00	1.90	2.66	2.32
空室のあるビル比率(%)	76.28	71.18	67.58	59.95	52.01	39.49	33.16	35.81	46.06	41.52

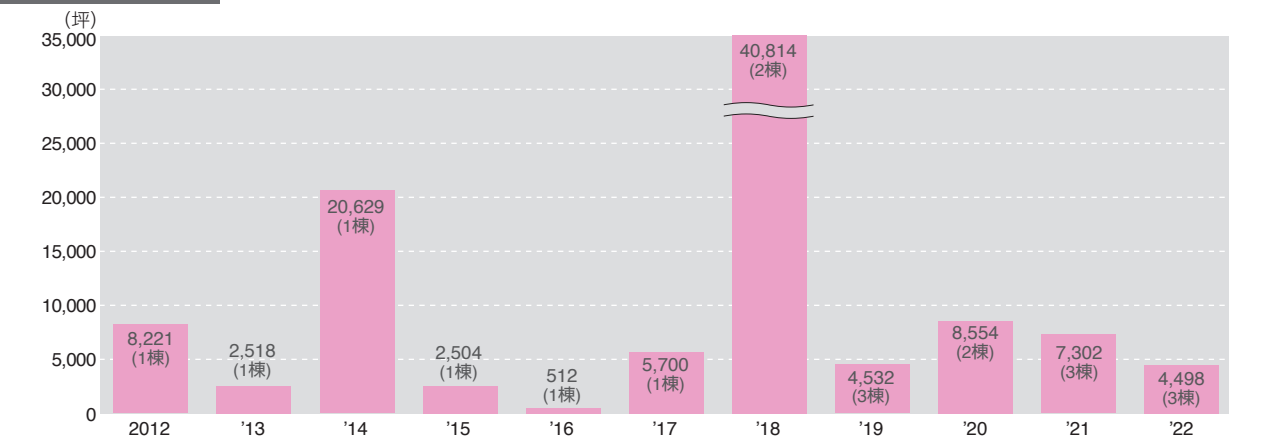
## 平均賃料



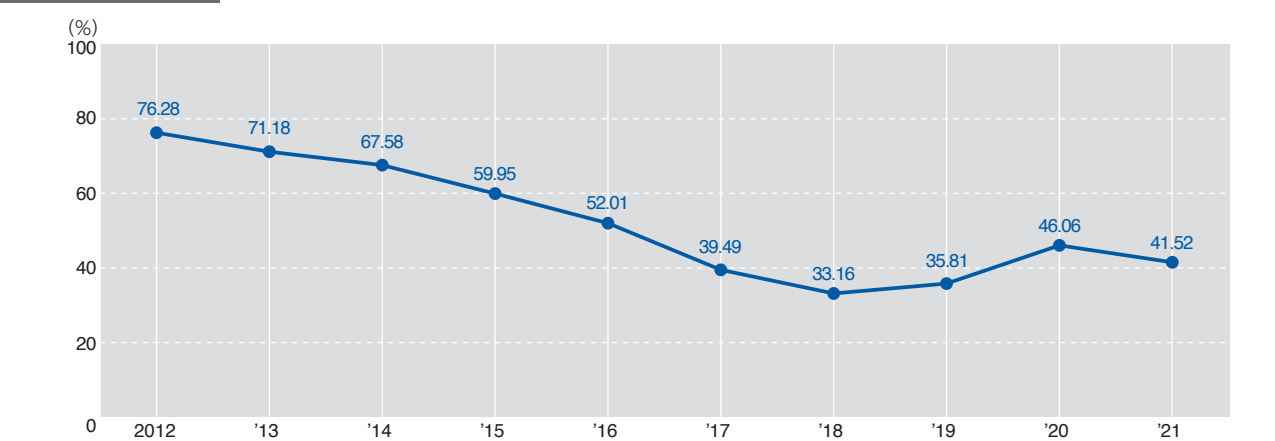
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率





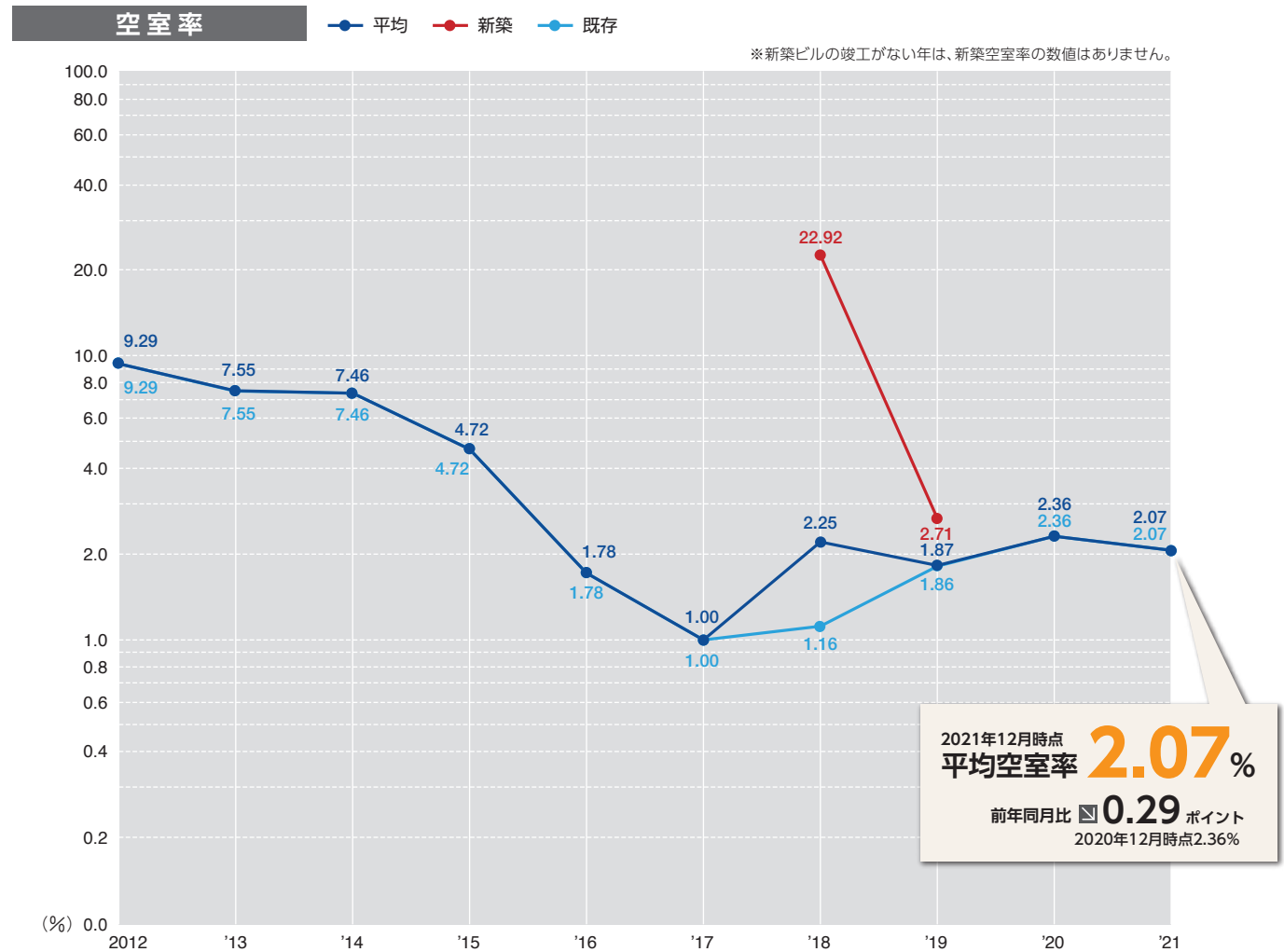




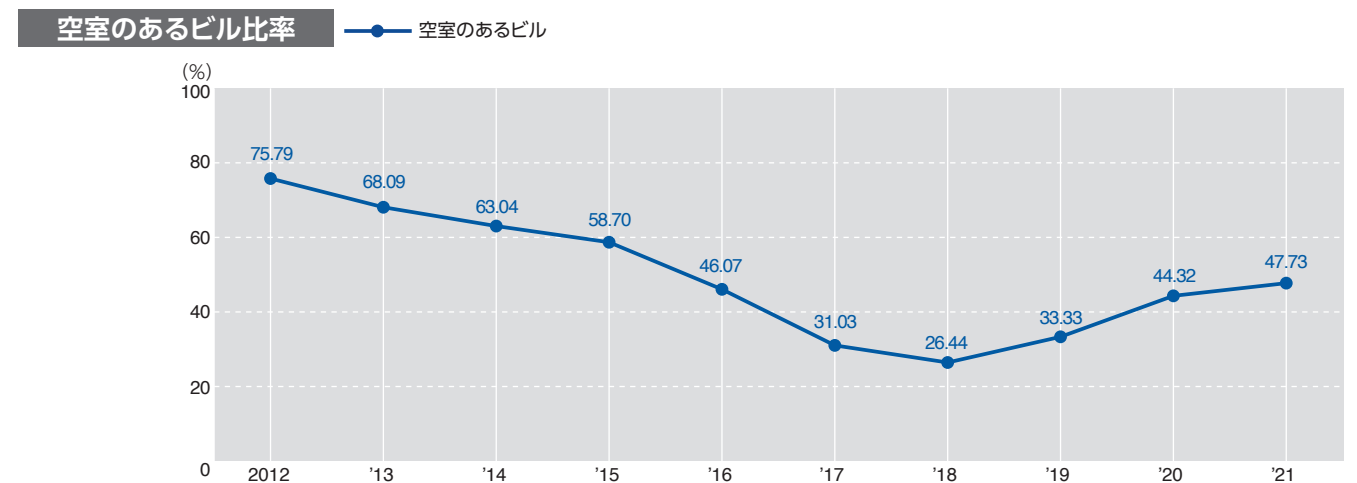
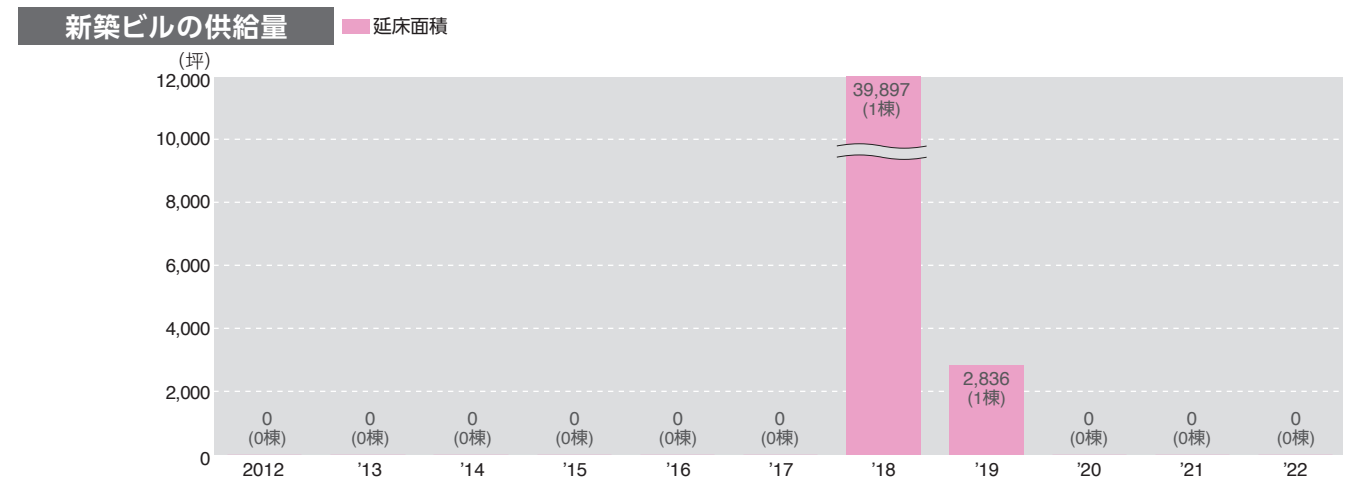
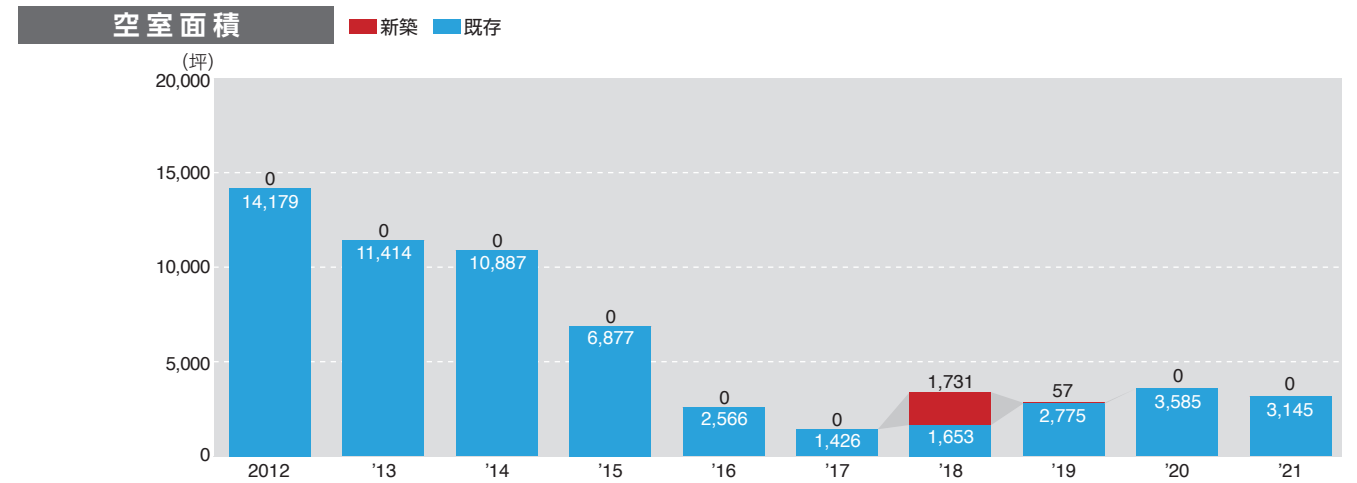
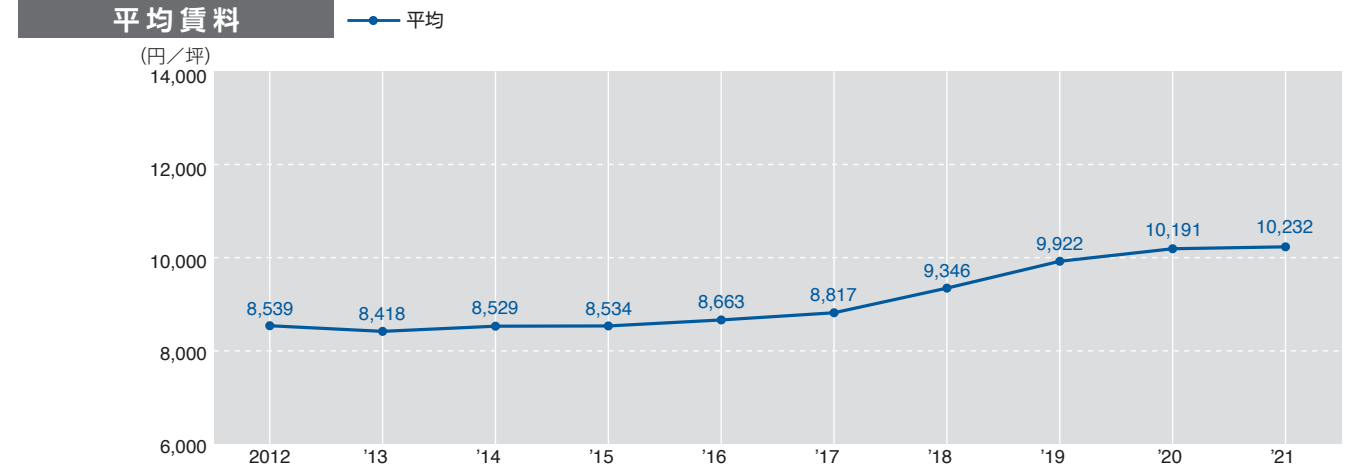
# 駅前東西地区

## 2021年の動向 および今後の状況

駅前東西地区の2021年12月時点の平均空室率は2.07%、前年同月比0.29ポイント下げました。2021年は大型解約の動きが少なく、商業系店舗の撤退やオフィス縮小に伴う中小規模の解約の動きも2020年に比べて減少しました。大型空室の募集区画が極めて少ない状況にあるため、比較的大きな解約後の空室は早期に成約となったほか、クリニックなどの増床や他地区の建替え予定ビルからの移転などの中小規模の成約の動きもあったことから、駅前東西地区の空室面積はこの1年間で約4百坪減少しました。平均賃料は小幅な下落も見られましたが、年間を通して1万2百円台で推移し、12月時点では前年同月比0.40%（41円）上げて10,232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0.44ポイント下げて1.70%、中型ビル（同1千坪以上3千坪未満）は前年同月比0.44ポイント上げて1.96%、小型ビル（同1百坪以上1千坪未満）は前年同月比1.68ポイント下げて4.94%となりました。駅前東西地区では2022年も新規供給がなく、既存ビルでも解約の動きが少ないことから、空室率は引き続き低い水準で推移し、平均賃料についても緩やかな上昇傾向となりそうです。（M.M）



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	224,863	222,796	214,680	214,680	212,562	211,281	250,678	252,209	252,860	252,860
貸室面積(坪)	152,696	151,249	145,848	145,848	144,211	143,186	150,338	151,465	151,986	151,965
空室面積(坪)	14,179	11,414	10,887	6,877	2,566	1,426	3,384	2,832	3,585	3,145
空室率/平均(%)	9.29	7.55	7.46	4.72	1.78	1.00	2.25	1.87	2.36	2.07
空室のあるビル比率(%)	75.79	68.09	63.04	58.70	46.07	31.03	26.44	33.33	44.32	47.73

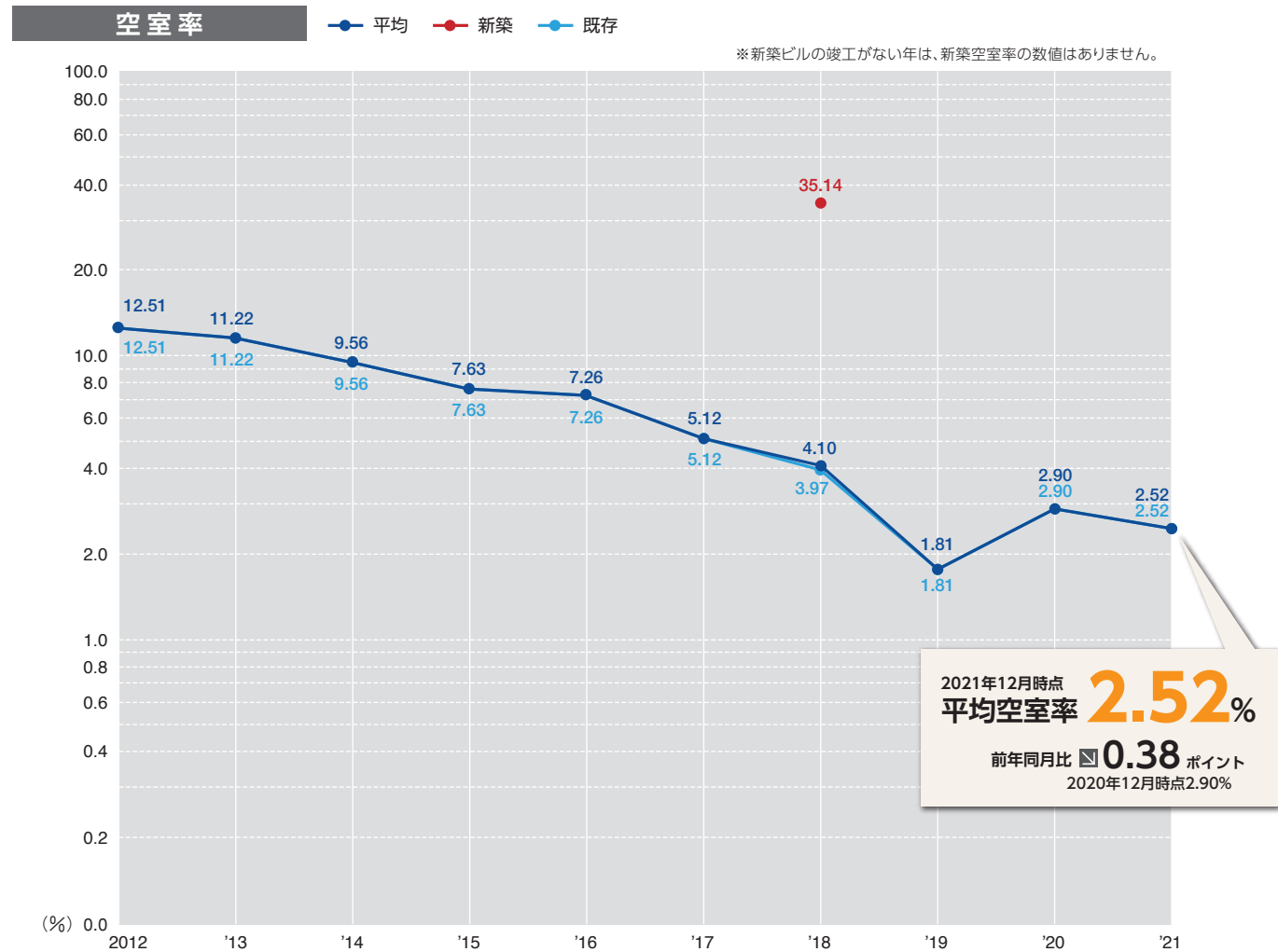




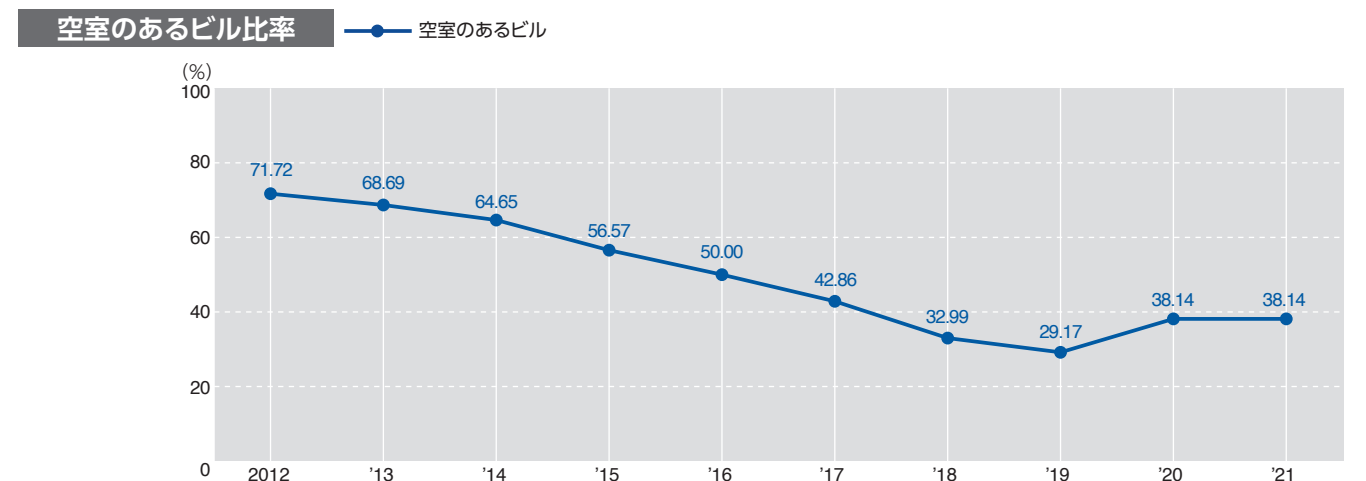
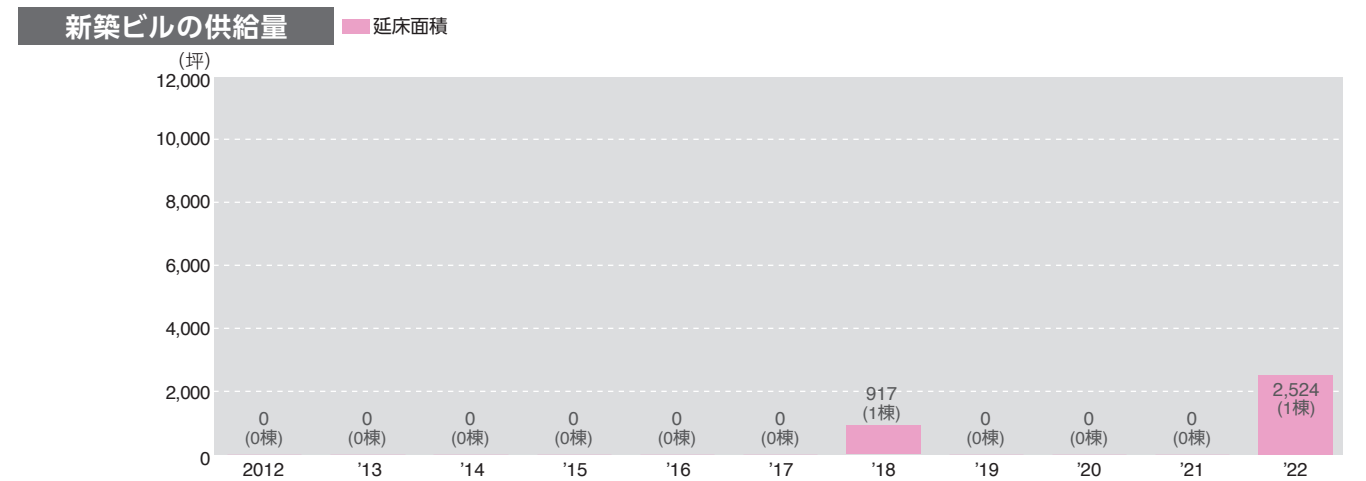
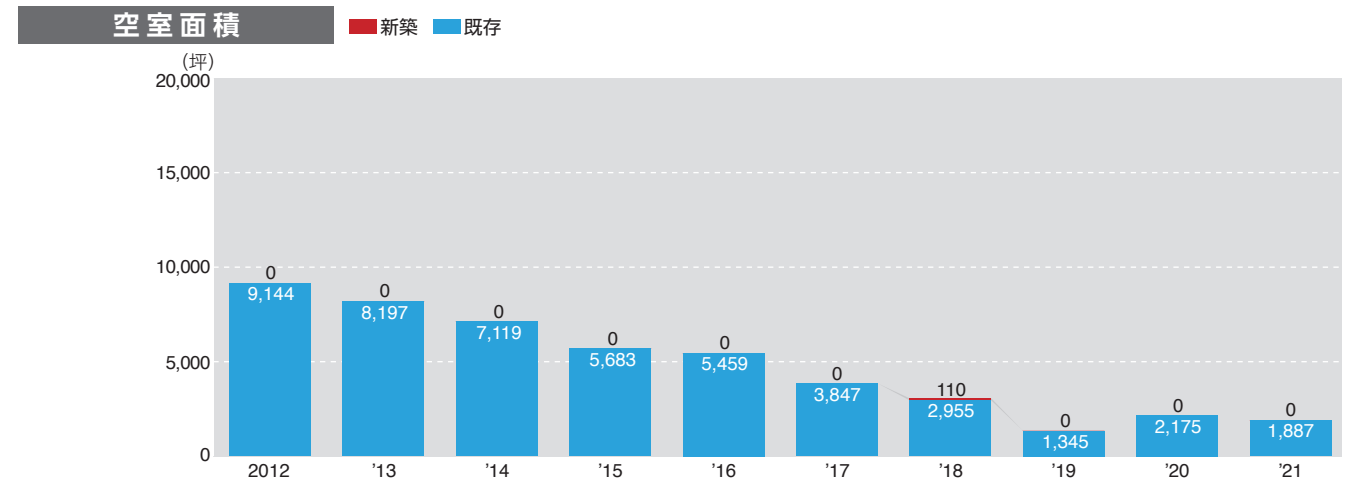
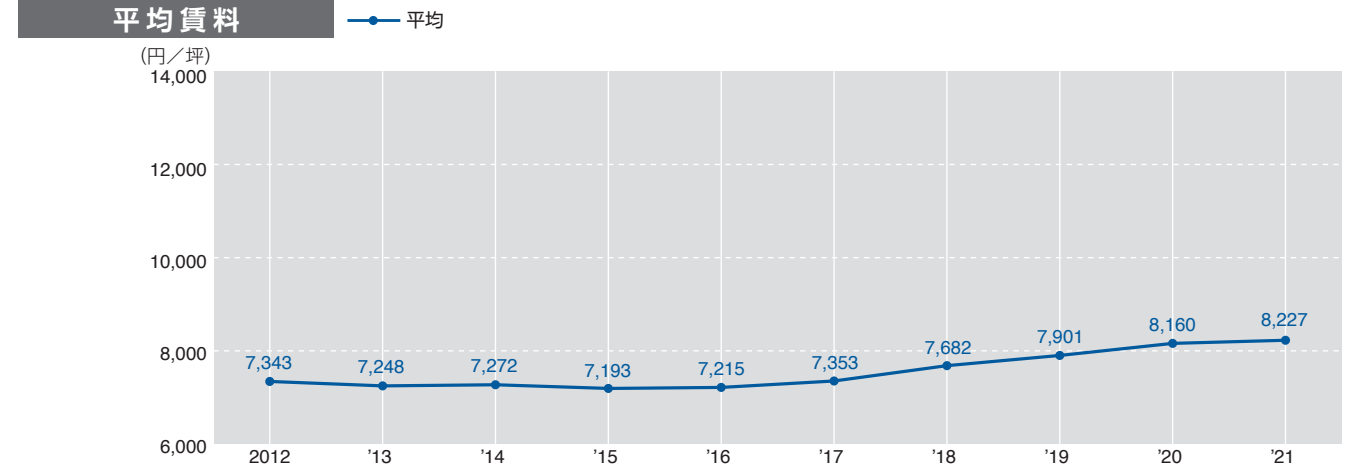
# 南1条以南地区

## 2021年の動向 および今後の状況

南1条以南地区の2021年12月時点の平均空室率は2.52%、前年同月比0.38ポイント下げました。2021年は館内縮小や撤退に伴う中小規模の解約の動きがあったものの、新規開業や他地区からの拡張移転などによる成約が多く見られたことから、南1条以南地区の空室面積はこの1年間で約3百坪減少しました。平均賃料は8月までは小幅な下落傾向で推移しましたが、9月以降は上昇が続いたため、12月時点では前年同月比0.82% (67円) 上げて8,227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2.59ポイント下げて1.08%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.91ポイント上げて3.28%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比0.40ポイント下げて2.58%となりました。2022年は新規供給が1棟あり、6月に「札幌22スクエア(延床面積2,524坪)」が竣工する予定です。南1条以南地区では4年ぶりの新規供給となることや、札幌ビジネス地区全体の供給が前年に比べて減少することもあり、竣工予定ビルへの引き合いは強まりそうですが、中小規模のオフィスや小区画の店舗が集積している地区でもあるため、オフィス市場は小幅な変動が続くと思われます。(T.J)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	98,952	98,952	101,190	101,190	102,378	102,378	102,160	101,720	104,318	104,318
貸室面積(坪)	73,086	73,086	74,438	74,438	75,175	75,175	74,705	74,353	75,025	75,025
空室面積(坪)	9,144	8,197	7,119	5,683	5,459	3,847	3,065	1,345	2,175	1,887
空室率/平均(%)	12.51	11.22	9.56	7.63	7.26	5.12	4.10	1.81	2.90	2.52
空室のあるビル比率(%)	71.72	68.69	64.65	56.57	50.00	42.86	32.99	29.17	38.14	38.14

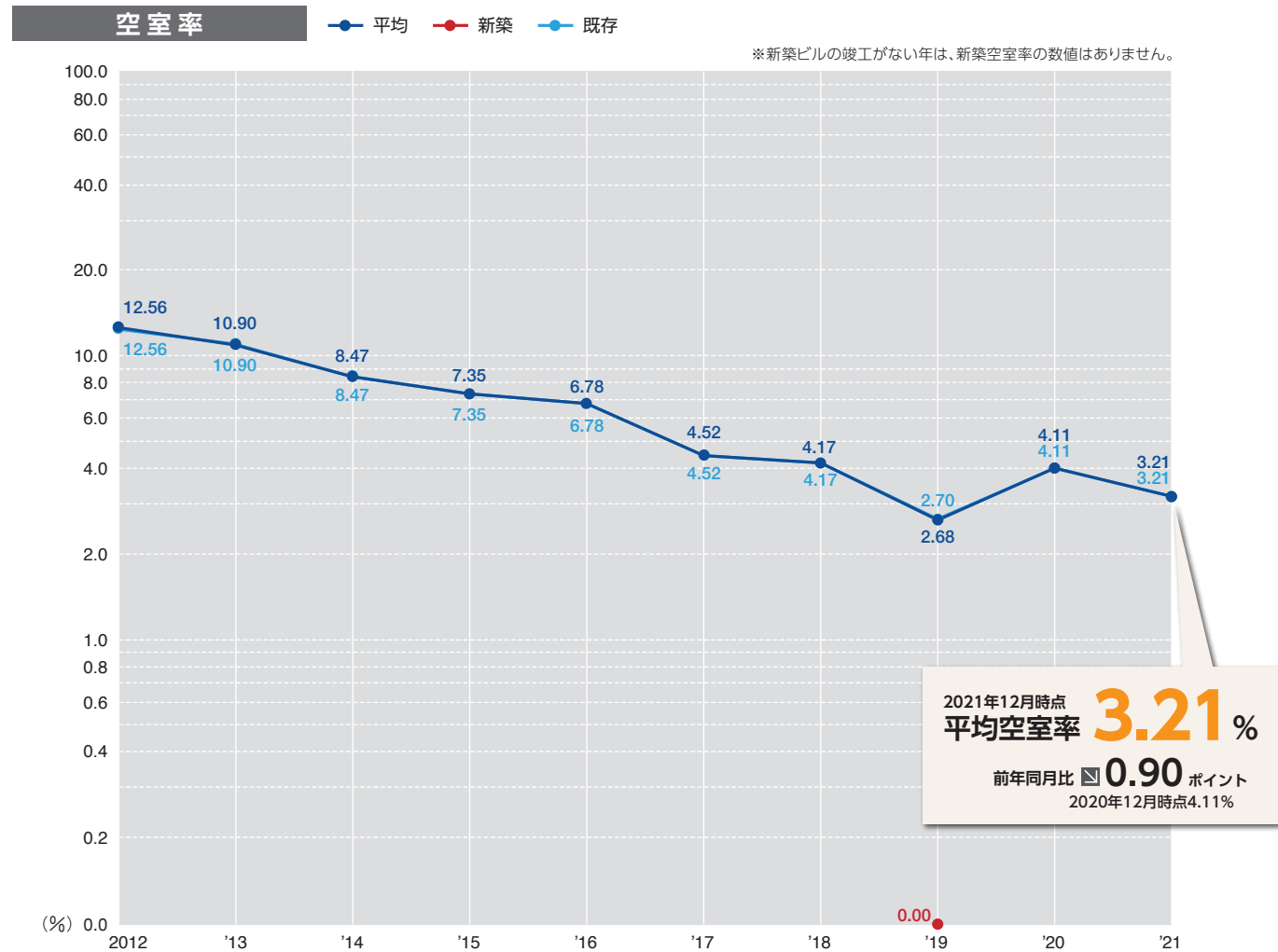




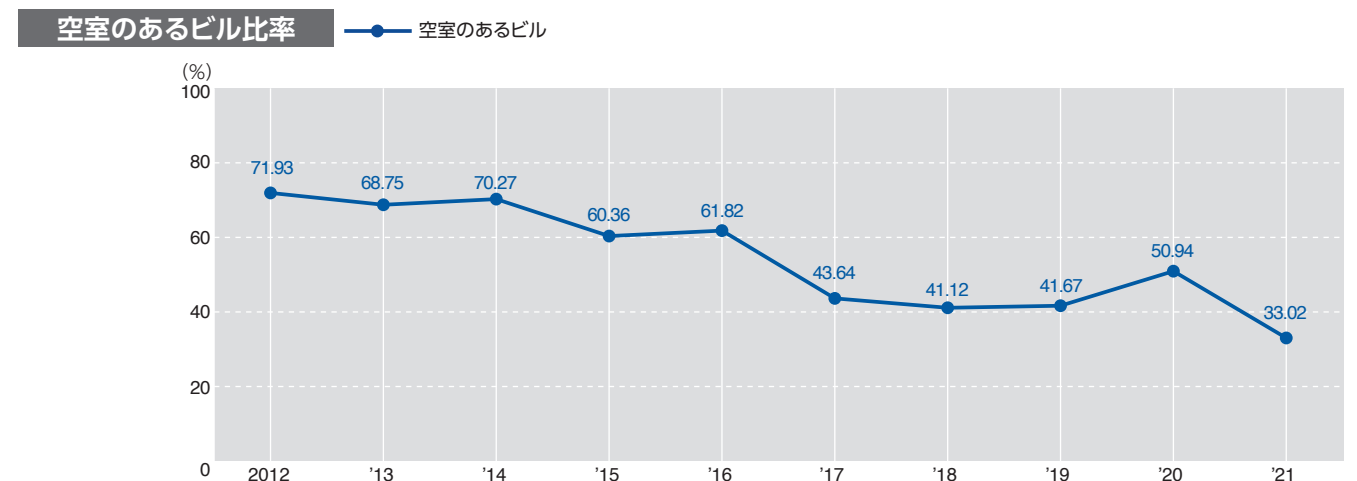
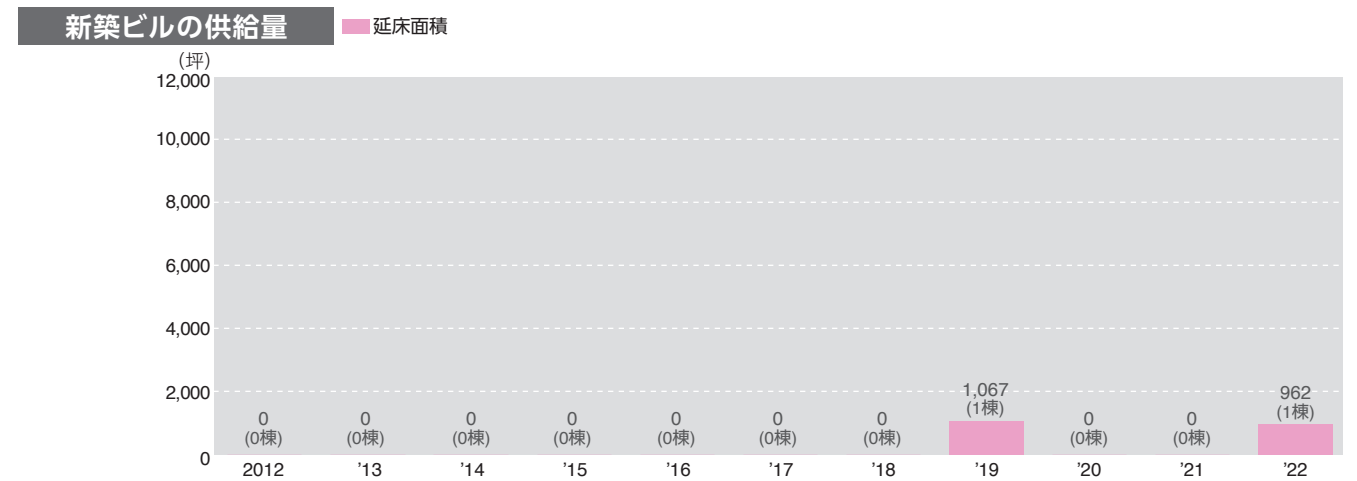
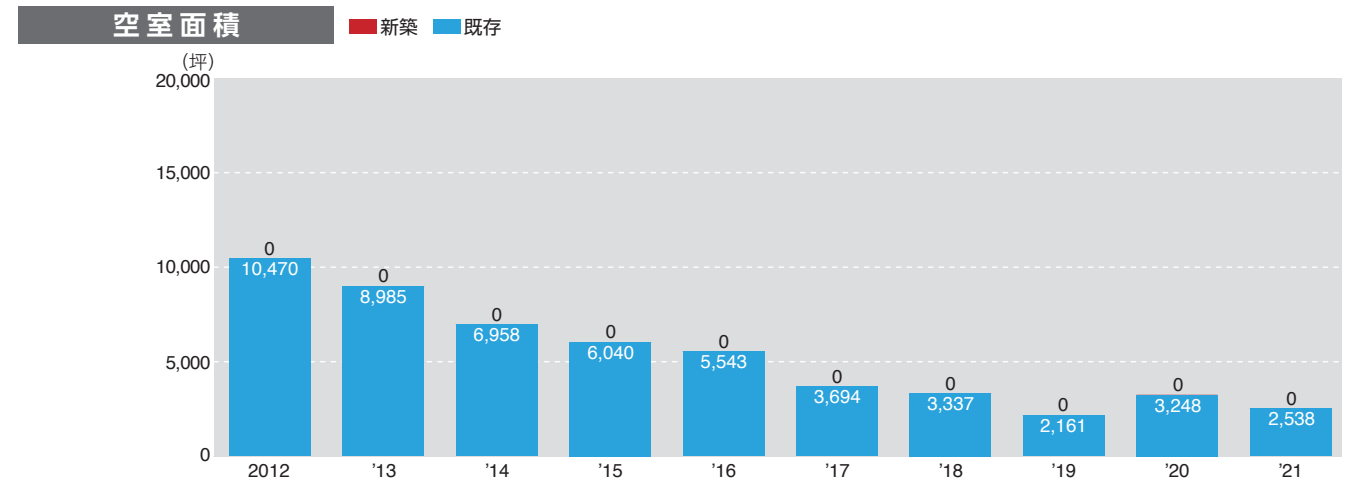
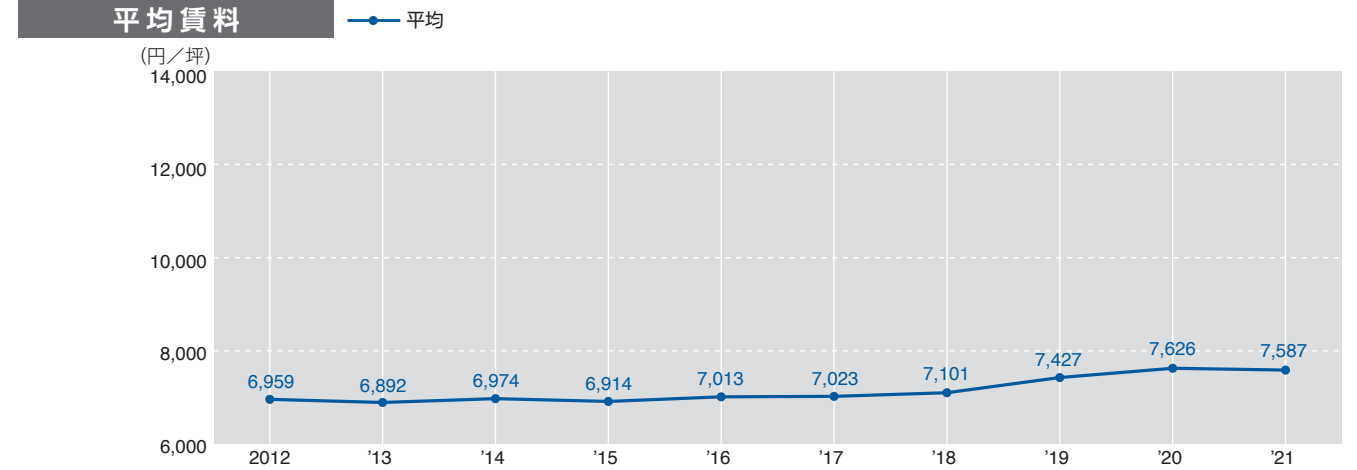
# 創成川東・西11丁目周辺地区

## 2021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2021年12月時点の平均空室率は3.21%。前年同月比0.90ポイント下げて、札幌ビジネス地区で最も平均空室率が低下しました。2021年は他地区の新築ビルへの移転や集約に伴う大型解約が一部で見られたものの、年間を通しては解約の動きが少なく影響が小規模に止まった一方、分室の開設や館内増床による大型成約や新規需要などの中小規模の成約もあったことから、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7百坪減少しました。平均空室率が低下傾向にある中で新規募集賃料を見直す動きがあり、平均賃料は小幅な変動で推移しましたが、12月時点では前年同月比0.51% (39円) 下げて7,587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0.23ポイント下げて5.33%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比0.97ポイント下げて2.06%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.27ポイント下げて3.17%となりました。2021年はすべての規模で空室率を下げました。2022年は新規供給が1棟あり、10月に「北海創成ビル(延床面積962坪)」が竣工予定となっています。当地区では3年ぶりの新規供給となることや、小型ビルの空室も少なくなっているため、竣工予定ビルの今後の募集動向が注目されます。(T.J)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	113,274	112,104	111,820	111,820	111,357	111,357	109,136	110,203	107,991	107,991
貸室面積(坪)	83,340	82,404	82,176	82,176	81,806	81,806	80,030	80,751	79,080	79,080
空室面積(坪)	10,470	8,985	6,958	6,040	5,543	3,694	3,337	2,161	3,248	2,538
空室率/平均(%)	12.56	10.90	8.47	7.35	6.78	4.52	4.17	2.68	4.11	3.21
空室のあるビル比率(%)	71.93	68.75	70.27	60.36	61.82	43.64	41.12	41.67	50.94	33.02

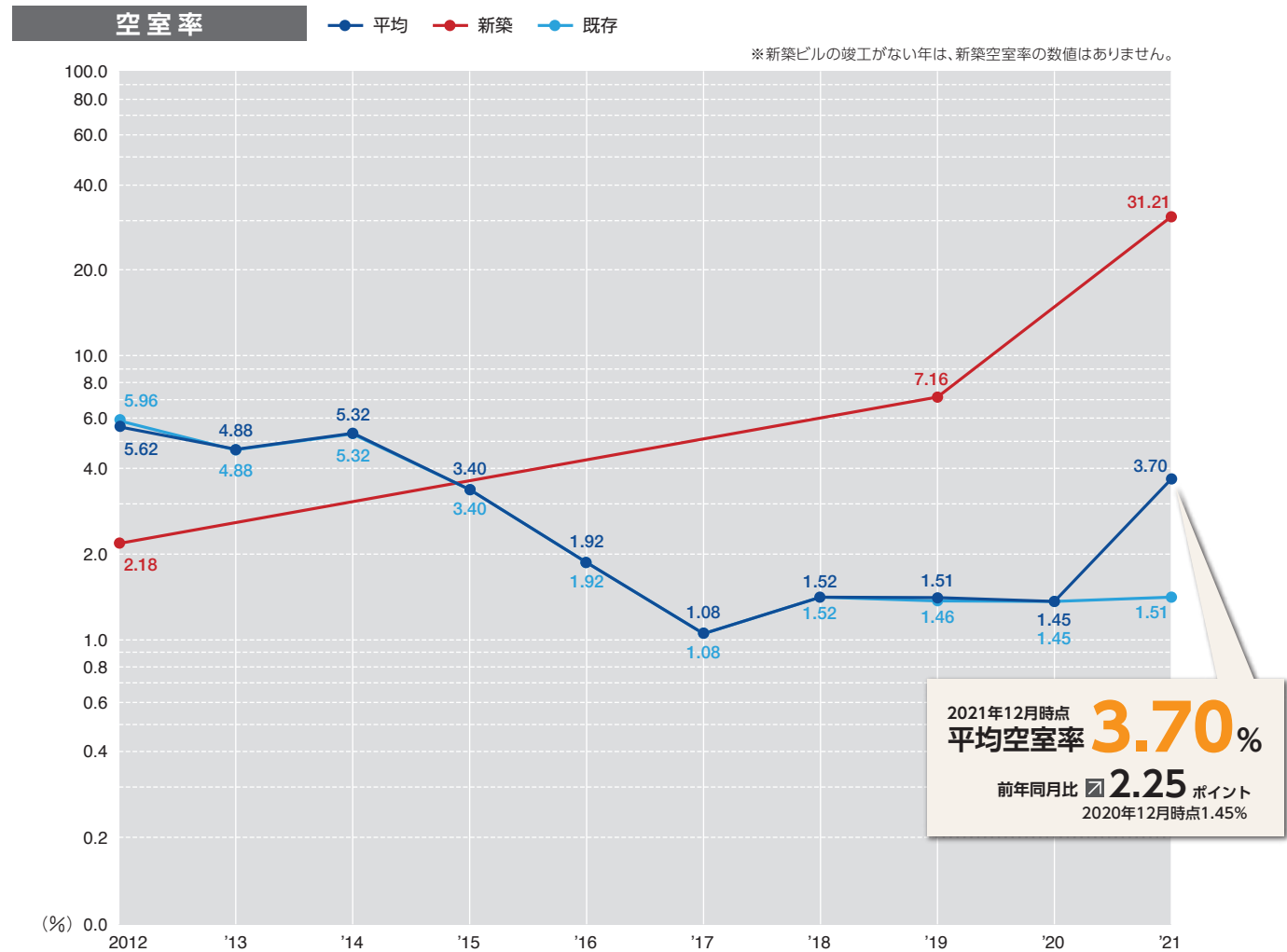




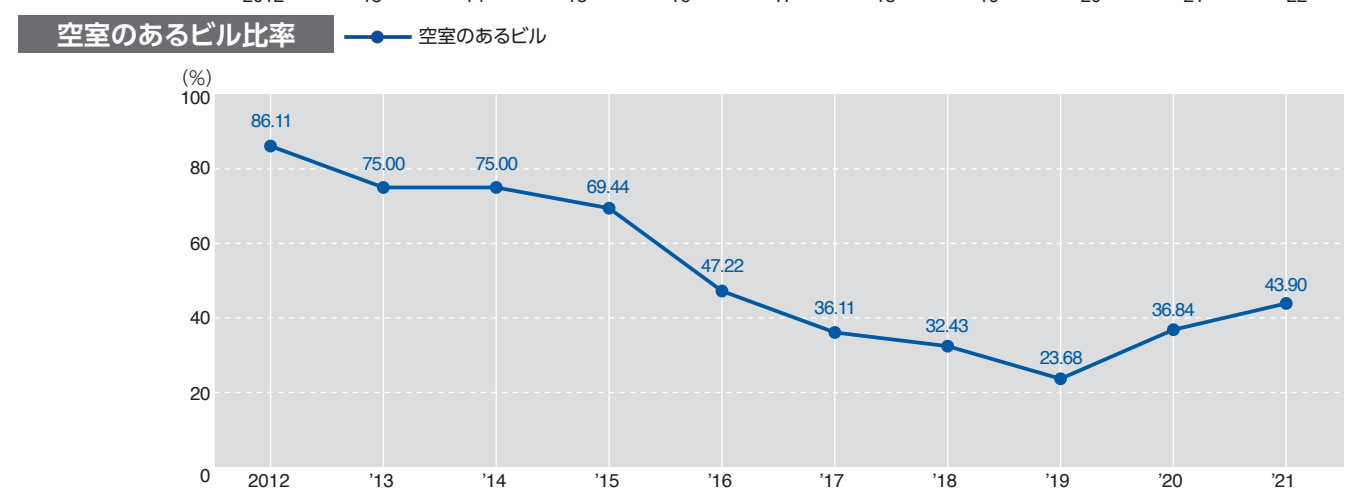
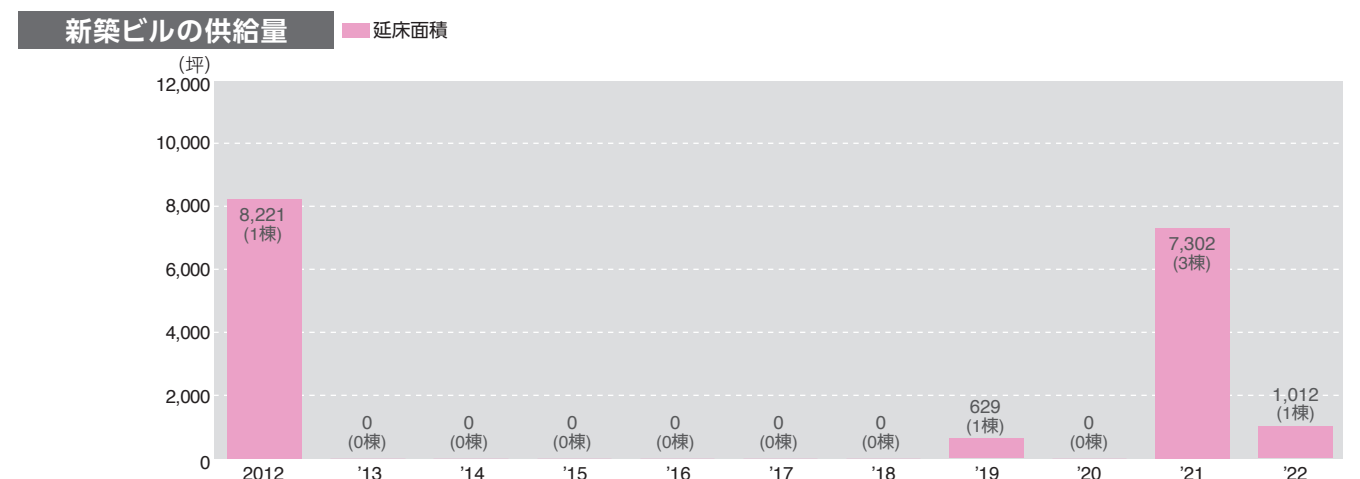
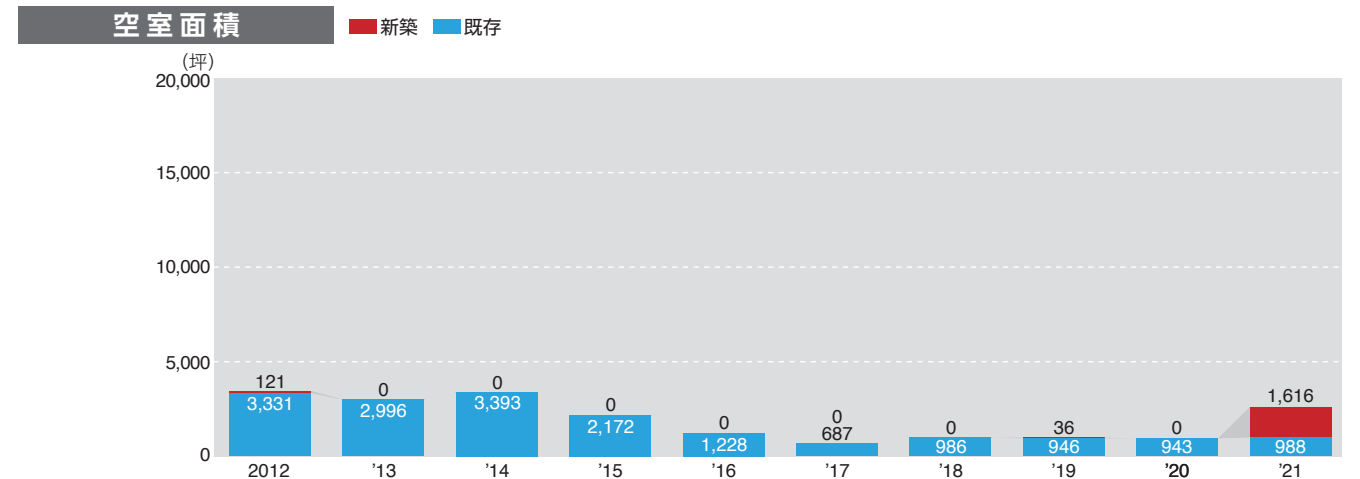
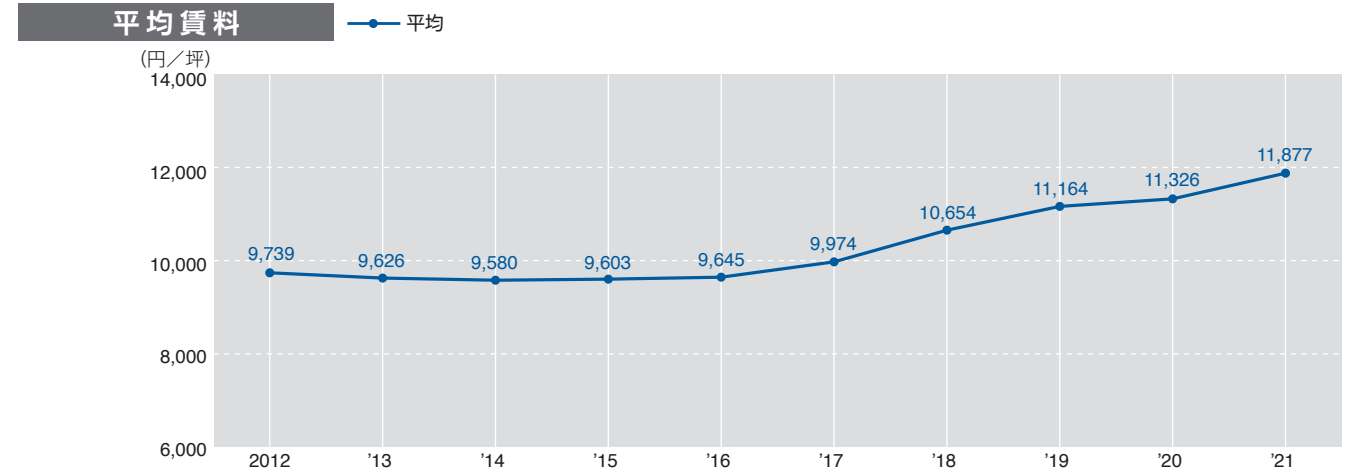
# 北口地区

## 2021年の動向 および今後の状況

北口地区の2021年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比2.25ポイント上げました。2021年の新規供給は延床面積合計7,302坪、3棟が竣工しました。拡張移転やコールセンターの分室開設などの成約が見られたものの、竣工したビルが一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約1千6百坪増加しました。既存ビルでは他地区や郊外からの移転のほか、館内増床などの成約が見られた一方、撤退や縮小に伴う中小規模の解約の動きも出ていたことから、空室面積は前年比ほぼ横ばいとなりました。12月時点の平均賃料は11,877円、前年同月比4.86%(551円)上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなったこともあり、2021年は札幌ビジネス地区で最も平均賃料が上昇しました。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1.01ポイント上げて1.50%、中型ビル(同1千坪以上3千坪未満)は前年同月比5.58ポイント上げて9.21%、小型ビル(同1百坪以上1千坪未満)は前年同月比1.28ポイント上げて3.26%となりました。新規供給の影響が見られ、すべての規模の空室率が上昇しました。2022年の新規供給は1棟あり、8月に「J1札幌北口ビル(延床面積1,012坪)」が竣工予定です。2022年は供給量が減少することや2021年に竣工したビルの引き合いが強まっているため、北口地区の空室率は再び低下傾向で推移しそうです。(J.N)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	89,899	89,899	93,638	93,638	93,638	93,638	95,287	95,916	95,916	103,218
貸室面積(坪)	61,403	61,403	63,803	63,803	63,803	63,803	64,739	65,242	65,242	70,419
空室面積(坪)	3,452	2,996	3,393	2,172	1,228	687	986	982	943	2,604
空室率/平均(%)	5.62	4.88	5.32	3.40	1.92	1.08	1.52	1.51	1.45	3.70
空室のあるビル比率(%)	86.11	75.00	75.00	69.44	47.22	36.11	32.43	23.68	36.84	43.90



# 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	エン・ジャパン	札幌市	タカラレーベン	日本工営	松村組
IHI	王子不動産	サッポロビール	タクミ商事	日本航空	マニウライフ生命保険
ISSリアライズ	オークラヤ不動産	サッポロ不動産開発	竹中工務店	日本司法支援センター	丸紅
あいおいニッセイ同和損害保険	大阪市	サヴァルズ・ジャパン	田島ルーフィング	日本ストライカー	丸紅リアルエステートマネジメント
アイヴィジット	大塚商会	三機工業	TAC	日本政策金融公庫	マンパワーグループ
アイベツ損害保険	大塚製薬	サンケイビル	田辺三菱製薬	日本政策投資銀行	みずほ銀行
アイリスオーヤマ	大林組	三交不動産	タメニー	日本生命保険	みずほ証券
あおぞら銀行	大林新里和不動産	参天製薬	千歳コーポレーション	日本駐車場開発	みずほ信託銀行
アフラック生命保険	オカムラ	サントリーホールディングス	チャレンジドジャパン	日本通運	三井住友海上火災保険
アサヒ飲料	小田急電鉄	三和ペイント	中央日土地ソリューションズ	日本テクノ	三井住友銀行
旭化成	小田急不動産	CPAエクセレントパートナーズ	中央日本土地建物	日本年金機構	三井住友建設
旭化成ファーマ	オムロン	JR九州	中外製薬	日本パーソナルビジネス	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	JR東海	中電不動産	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス	JR西日本	中部経済新聞社	三井住友トラスト不動産	三井住友トラスト不動産
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東日本	中部電力	三井住友ファイナンス&リース	三井物産
朝日不動産管理	オリックス・ファシリティーズ	JR東日本ビルディング	注・本郷税理士法人	三井物産	三井物産都市開発
あしたのチーム	オリックス不動産	JR北海道	ティーケービー	三井物産	三井不動産
あずさ監査法人	オンワードホールディングス	JTB	TBCグループ	三井物産	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	花王	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	テーオーシー	三井不動産リアルティ	三井不動産リアルティ
アストラゼネカ	科研製薬	JCB	電音エンジニアリング	三菱オートリース	三菱オートリース
アソウ・ヒューマニーセンター	カシオ計算機	七十七銀行	電通コーポレートワン	三菱地所	三菱地所
アディダスジャパン	鹿島建設	ジブラルタ生命保険	電通テック	三菱地所設計	三菱地所ハウスネット
アデコ	学研エル・スタッフイング	清水建設	シミックホールディングス	三菱地所ハウスネット	三菱地所プロパティマネジメント
APAMAN	カネボウ化粧品	シミックホールディングス	ジャパンエレベーターサービスホールディングス	三菱地所リアルエステートサービス	三菱地所レジデンス
アフラック	兼松	東急	商船三井興産	三菱商事	三菱商事
荒井商店	兼松KGK	東急建設	松竹	三菱倉庫	三菱倉庫
ALSOK	紙と産業	東急コミュニティー	ジョーンズ ラング ラサール	三菱電機	三菱電機
安藤ハザマ	カルビー	東急不動産	新生銀行	三菱電機ビルテクノサービス	三菱電機ライフサービス
ECC	関西電力	東急リハビル	新生ホームサービス	三菱UFJ銀行	三菱UFJ信託銀行
飯野海運	関西電工	東京海上あんしんエージェンシー	新菱冷熱工業	三菱UFJ不動産販売	三菱UFJ不動産販売
EP総合	関西不動産開発	東京海上日動あんしん生命保険	スクウェア・エニックス	三菱UFJモルガン・スタンレー証券	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
イオンリテール	かんぼ生命保険	東京海上日動火災保険	スターツコーポレートサービス	御幸ビルディング	室町クリエイト
医学アカデミー	岸本エステート	東京海上日動ファシリティーズ	スターバックス コーヒー ジャパン	室町建物	室町建物
いすゞ自動車	キャノンシステムアンドサポート	東京ガス不動産	スプリックス	明治安田生命保険	明治安田ビルマネジメント
イチケン	キャリアリンク	東京キャピタルマネジメント	住商ビルマネージメント	名鉄不動産	名鉄不動産
出光興産	九州電力	東京スター銀行	住友商事	メットライフ生命保険	メットライフ生命保険
伊藤忠アーバンコミュニティ	共栄火災海上保険	東京スター銀行	住友不動産	メディカル・コンシエルジュ	メディカル・コンシエルジュ
伊藤忠商事	京セラ	東京建物	住友不動産販売	メニコン	メニコン
伊藤忠食品	共同施設	東京建物	住友不動産販売	メルカリ	メルカリ
伊藤忠都市開発	共立メンテナンス	東京建物	住友林業	森トラスト	森トラスト
イトーキ	杏林製薬	東芝	セイコーエプソン	森永製薬	森永製薬
イナバインターナショナル	ギリアード・サイエンシズ	東芝ITサービス	セイコーホールディングス	森ビル	森ビル
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	キリンビール	東電不動産	清和綜合建物	モルガン・スタンレー・キャピタル	モルガン・スタンレー・キャピタル
WeWork Japan	近畿日本ツーリスト	東宝	積水化学工業	安田不動産	安田不動産
ウィルオブ・ワーク	銀泉	東北電力	積水ハウス	山崎製パン	山崎製パン
ウエルビー	熊谷組	東洋不動産プロパティマネジメント	積水メディカル	山田&パートナーズ	山田&パートナーズ
ウチダエスコ	KUMON	東洋紡不動産	セキュリティデザイン	ヤマトホールディングス	ヤマトホールディングス
ウチダシステムズ	クラシス	東和不動産	セコム	ファミリーマート	ファミリーマート
内田洋行	栗田工業	トーセイ	セブノーイレブン・ジャパン	福岡銀行	福岡銀行
エイジエック	クレディセゾン	戸田建設	仙台市	富国生命保険	富国生命保険
エイチ・アイ・エス	クレフ	凸版印刷	全農ビジネスサポート	フジタ	フジタ
エイブル	くろがね工作所	トッパン・フォームズ	ゼンリン	富士通	富士通
永和不動産	クロナス	トッパン・フォームズ	グンゼ	富士通Japan	富士通Japan
AIG損害保険	京王電鉄	飛島建設	京王電鉄	富士フイルムビジネスイノベーション	富士フイルムビジネスイノベーション
ANAファシリティーズ	京王不動産	トヨタ自動車	エーザイ	フュービック	フュービック
ANAファシリティーズ	KDDI	トランスコスモス	エコススタイル	プラス	プラス
SMBC信託銀行	KDDIエボルバ	永谷園	エコススタイル	ブリヂストン	ブリヂストン
SMBC日興証券	京都神ビルディング	名古屋市	江崎グリコ	古河機械金属	古河機械金属
SCSKサービスウェア	KYB	ナラサキ産業	SMBC信託銀行	フルキャストホールディングス	フルキャストホールディングス
SGフィルダー	ケネディクス・プロパティ・デザイナ	西日本新聞社	京王電鉄	プルデンシャル生命保険	プルデンシャル生命保険
エヌ・アイ・シー	建設技術研究所	西日本鉄道	エヌ・アイ・シー	プレミアアフィナンシャルサービス	プレミアアフィナンシャルサービス
NEC	公共建物	西松建設	NEC	平和不動産	平和不動産
NECネットエスアイ	厚生労働省	ニチイ学館	NECネットエスアイ	ベネッセコーポレーション	ベネッセコーポレーション
NECファシリティーズ	国際興バブル商事	日建設計	NECファシリティーズ	ベルシステム24	ベルシステム24
NX不動産	国際興業	日研トータルソーシング	NTTデータ	リコー不動産	リコー不動産
NTTアーバンバリューサポート	国土交通省	日産自動車	NTTドコモ	リージャスグループ	リージャスグループ
NTTコミュニケーションズ	コクヨ	日産フィナンシャルサービス	NTTドコモ	リオ・コンサルティング	リオ・コンサルティング
NTTデータ	互光建物管理	日産フィナンシャルサービス	NTTドコモ	LIXIL	LIXIL
NTTドコモ	コスモスイニシア	日産ファイナンシャルサービス	NTT都市開発	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都市開発	コスモ石油	日新火災海上保険	NTT西日本	リコークリエイティブサービス	リコークリエイティブサービス
NTT西日本	コニカミノルタジャパン	日清食品	NTT東日本	リコージャパン	リコージャパン
NTT東日本	コネクシオ	日水コン	NTTファシリティーズ	りそな銀行	りそな銀行
NTTファシリティーズ	小松ウォール工業	ニッセイ・ウェルス生命保険	ENEOS不動産	LITALICO	LITALICO
ENEOS不動産	五洋建設	日鉄興和不動産	ENEOSフロンティア	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
ENEOSフロンティア	サーブコープジャパン	日鉄物産システム建築	FPパートナー	リリカラ	リリカラ
FPパートナー	サーベイリサーチセンター	日東紡	MS&ADビジネスサポート	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
MXモバイルング	ザイマックス	日本新薬	MXモバイルング	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
エラソ	サイリス	日本アイ・ビー・エム	エラソ	レンドリース・ジャパン	レンドリース・ジャパン
	佐川急便	日本ERI		ローソン	ローソン
		日本eリモデル		わかもと製菓	わかもと製菓
		日本オーチス・エレベータ		ワキタ	ワキタ
		日本管財			
		日本経済新聞社			
		日本ケミファ			

(2022年2月時点)

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	<span>〒</span> 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1
代表番号	03(3272)1411
設立	1965年12月15日
資本金	8400万円(払込済)
代表者	飯嶋 清
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
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
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> 一般社団法人ニューオフィス推進協会 <p>日本貸しビル流通協会</p>

# 全国ネットワーク

京橋支店	<span>〒</span> 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 電話 03(3275)1611
新橋支店	<span>〒</span> 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 電話 03(3580)0171
神田支店	<span>〒</span> 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 電話 03(3253)4061
新宿支店	<span>〒</span> 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 電話 03(3348)2741
札幌支店	<span>〒</span> 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 電話 011(231)5481
仙台支店	<span>〒</span> 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 電話 022(262)3251
横浜支店	<span>〒</span> 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 電話 045(662)5221
名古屋支店	<span>〒</span> 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 電話 052(586)2691
大阪支店	<span>〒</span> 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 電話 06(6252)8821
福岡支店	<span>〒</span> 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 電話 092(471)0861
調査室	<span>〒</span> 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-13

<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><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8127</b></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。©三鬼商事株式会社

全国

最新状況

データの読み方

大型ビルMAP

横濱ビジネス

地区

大瀧公園地区

駅前通、

駅前東西地区

南1条以南地区

西1丁周辺地区

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 <https://www.miki-shoji.co.jp>