

オフィスレポート3月号

SAPPORO [FAX版]

拝啓 早春の候、皆様には益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。
 平素は格別のお引き立てを賜り、厚く御礼申し上げます。
 さて、本日は「オフィスレポート札幌3月号」を送信させていただきます。
 今月号は駅前通・大通公園地区の最新データを集めました。このファクシミリ情報サービスが
 貴社のお役に立てば幸いに存じます。今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。 敬具

三鬼商事株式会社 札幌支店

札幌のオフィスビル最新状況

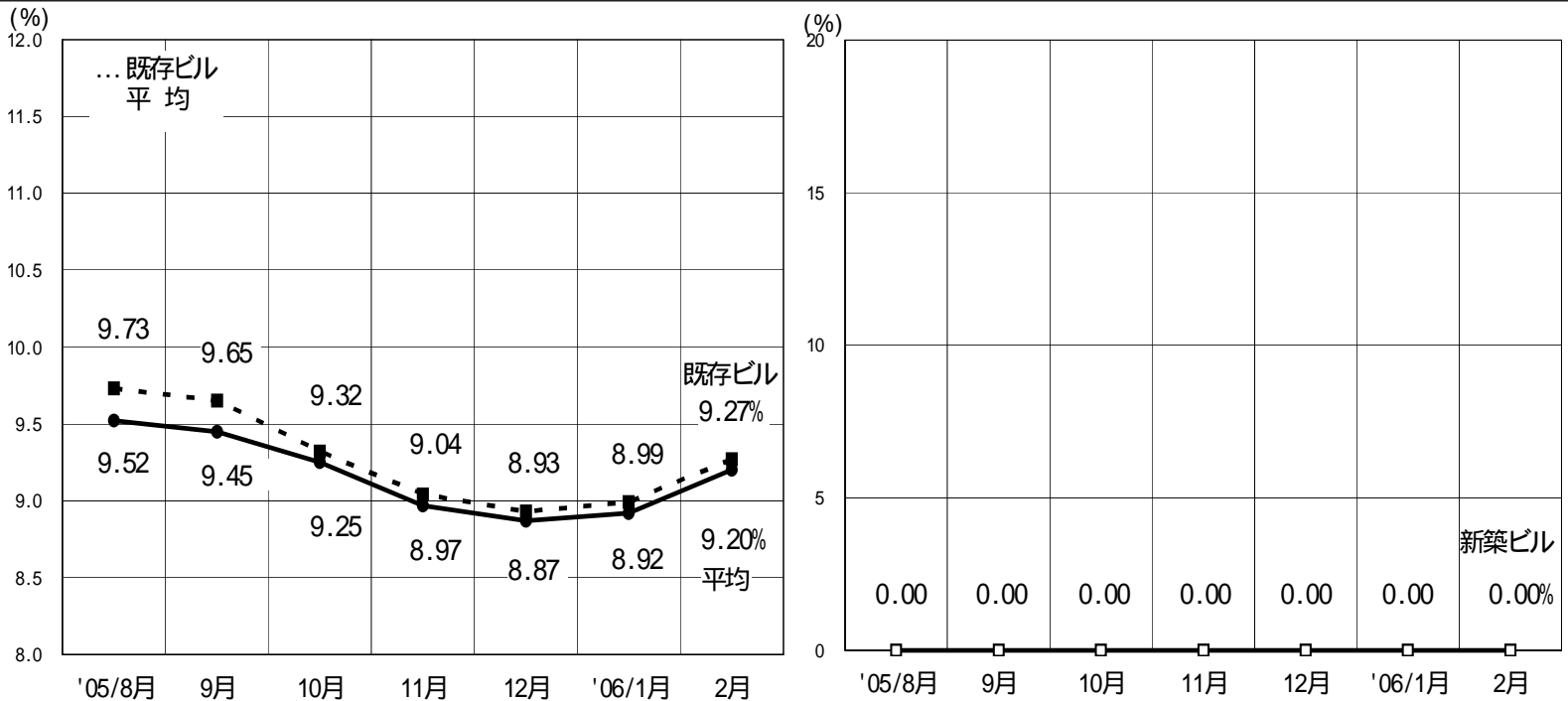
発信日 平成 18 年 3 月 10 日
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は9.20%。前月比0.28ポイント上げました。2月は駅前通・大通公園地区や駅前東西地区で今秋の大型供給に伴う解約予告が相次いだことなどで、札幌ビジネス地区の募集面積がこの1カ月間に約1千3百坪増加しました。この大型供給に向けた解約の動きが今後も出てくることが予想されており、同空室率が一時的に上昇するとの見方が強まっています。駅前通・大通公園地区や駅前東西地区では大型移転に対応できる好条件の既存ビルに品薄感があったため、今回大型募集が開始されたビルにテナント企業の引き合いが出てくると思われます。テナント企業の潜在需要は旺盛で、前年から徐々に引き合いが増えてきています。移転動向についても、前向きな移転を検討する企業が多く、グレードの高い大型ビルを希望するテナント企業が目立っています。今秋の大型供給に向けて、札幌のオフィスビル市場では移転の動きがさらに活発化してくると思われます。(Y.Y)

【特集】駅前通・大通公園地区のオフィスビル最新状況

当地区の2月末時点の平均空室率は7.70%。前年同月比1.05ポイント下げました。昨年は駅前周辺を希望するテナント企業の引き合いが多く、好条件のビルを中心に空室解消が進み、同空室率が約5年ぶりに7%を割り込みました。しかし、2月に今秋の大型供給に向けた解約予告が出てきたため、同空室率が再び上昇しました。今秋に完成予定の大規模ビルの募集状況は好調に推移しています。一方、既存ビルについては募集面積が一時的に増加しそうですが、駅前立地を希望する企業は多く、これから引き合いが増えてくると期待しています。(K.K)

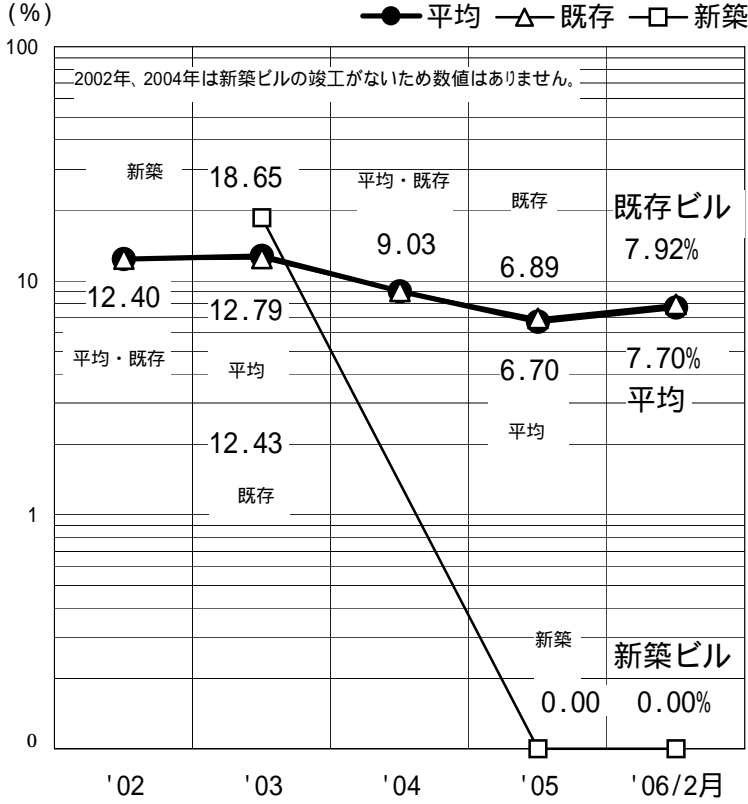
札幌ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 407棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)
 (2)新築ビル 1棟 (2005年3月~2006年2月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 406棟 (2005年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

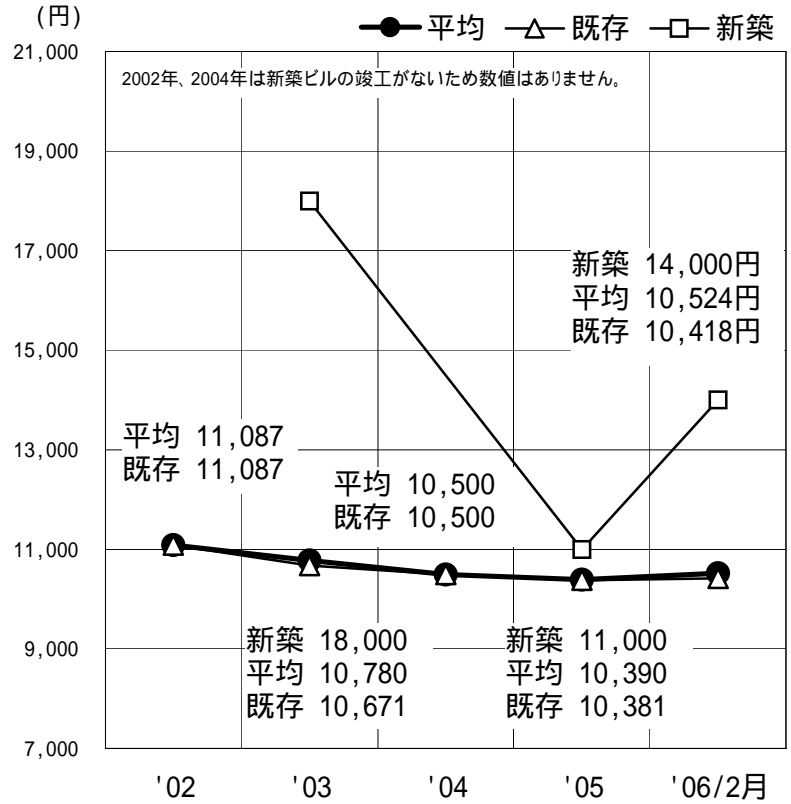
駅前通・大通公園地区

空室率の変化



〔データの読み方〕調査時期は各年とも12月末の時点
 新築ビル(2002年~2005年は各年に竣工した貸事務所ビル、2006年は2005年3月~2006年2月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年2月以前竣工の貸事務所ビル)

平均賃料の変化



〔データの読み方〕調査時期は各年とも12月末の時点
 新築ビル(2002年~2005年は各年に竣工した貸事務所ビル、2006年は2005年3月~2006年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年2月以前竣工の貸事務所ビル)

オフィス賃料相場表

(金額は全て坪単価。共益費は原則含まず)

新築ビル(1年未満竣工ビル、本年の未竣工ビルを含む) **既存ビル**(1年以前竣工ビル)

分類項目	賃料 (百円)			保証金+敷金 (千円)			平均賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	110	140	170	132	168	204	14,266円
中型ビル							円
小型ビル							円

分類項目	賃料 (百円)			保証金+敷金 (千円)			平均賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル		114	180		133	216	11,609円
中型ビル		100	165		124	301	10,207円
小型ビル		99	162		96	200	10,016円

〔分類設定条件〕

規模(延床面積) 大型ビル: 3,000坪以上、中型ビル: 1,000坪以上3,000坪未満、小型ビル: 100坪以上1,000坪未満

主要新築ビルリスト

No.	ビル名	所在地	竣工年月	構造	延床面積
1	sapporo55	中央区北5西5	2005年 4月	6 / B 1	4,628坪
2	日本生命札幌ビル	中央区北3西4	期2006年9月	22 / B 2	27,873坪
3			期2009年 春	4 / B 2	4,500坪
4					
5					

次号のオフィスレポートは4月14日(金)に送信させていただきます。

信頼のネットワーク
MIKI 三鬼商事(株)
 札幌支店 ☎(011)231-5481

このサービスはお取引のあるお客様に送信させていただいております。送信停止をご希望の方はお客様サービス室 TEL 03-3272-7831 (受付時間/9:00~17:00 土日祝を除く) にご連絡ください。