

# オフィスレポート4月号

## SAPPORO [FAX版]

拝啓 陽春の候、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4月号」を送信させていただきます。  
 今月号は駅前東西地区の最新データを特集いたしました。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

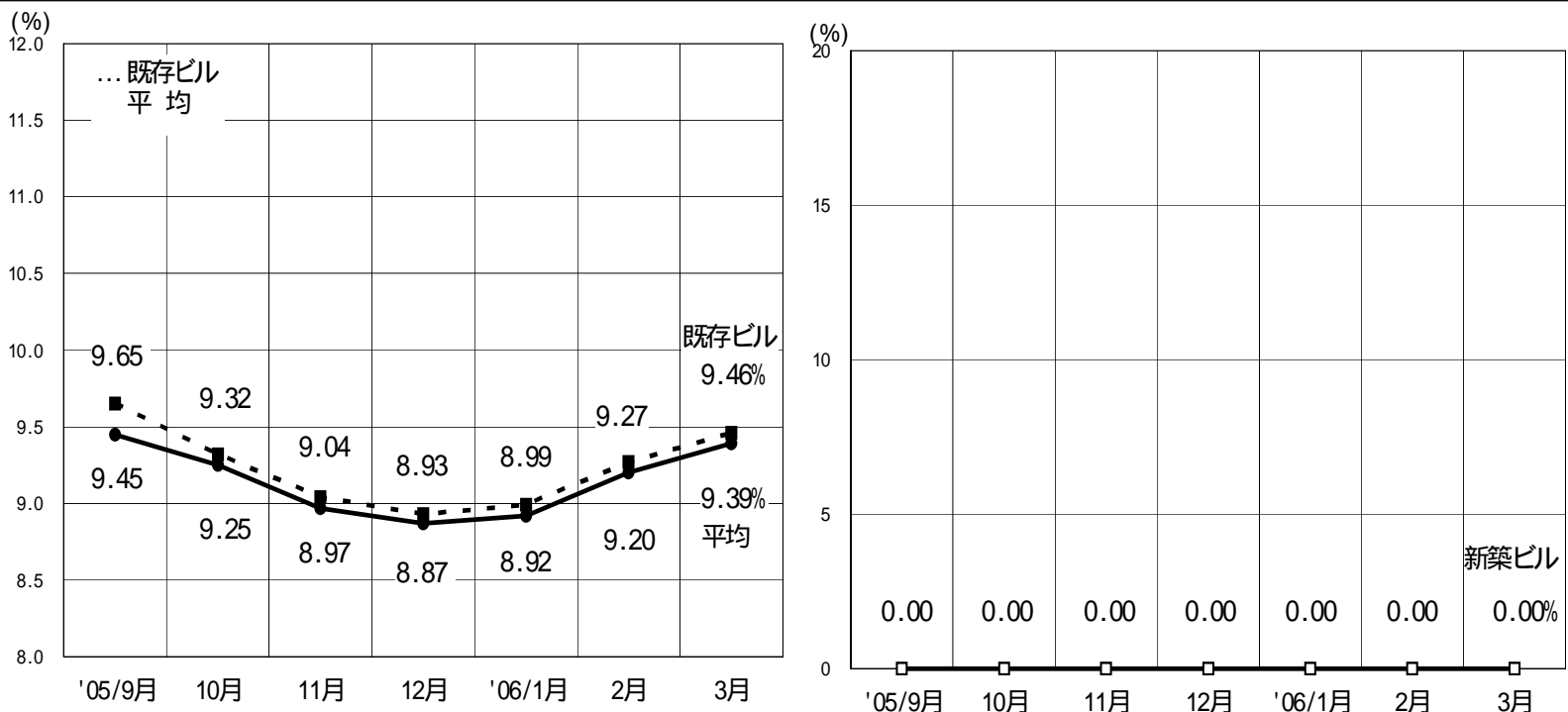
発信日 平成 18 年 4 月 14 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は9.39%。前月比0.19ポイント上げました。今秋の大型供給に向けた解約予告が2～3月に相次いだことなどで、同空室率は3カ月連続で上昇しました。移転動向については、景気回復を反映して、前向きな移転や計画が増えてきており、オフィスビル市場に活気が出てきています。今秋は大型供給となるため、新築・既存ビルを問わず、大企業や中堅企業のオフィスを探す動きが活発で、水面下での引き合いが強まっています。また、中型・小型テナントの動きも増えており、既存ビルに成約や入居が進んでいます。今秋の大型供給の影響で同空室率が一時的に上昇する可能性もありますが、札幌のオフィスビル市場の回復基調に大きな変化はないとの見方が多くなっています。(Y.Y)

#### 〔特集〕駅前東西地区のオフィスビル最新状況

当地区の3月末時点の平均空室率は8.96%。前年末比0.49ポイント上げました。これは1～2月に募集面積が増加したことが要因です。昨年は割安感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルにテナント企業の引き合いが強まり、空室解消が進んだため、同空室率が昨年12月末に8%台半ばにまで低下していました。しかし、今秋の大型供給に向けた解約予告が2月に出てきたことから、同空室率が再び上昇しました。当地区では値ごろ感のある既存ビルに空室があるため、オフィスや店舗などの引き合いが見られます。一時的に同空室率が上昇していますが、オフィス需要が伸びてきており、好条件のビルの空室解消が期待できそうです。(M.F)

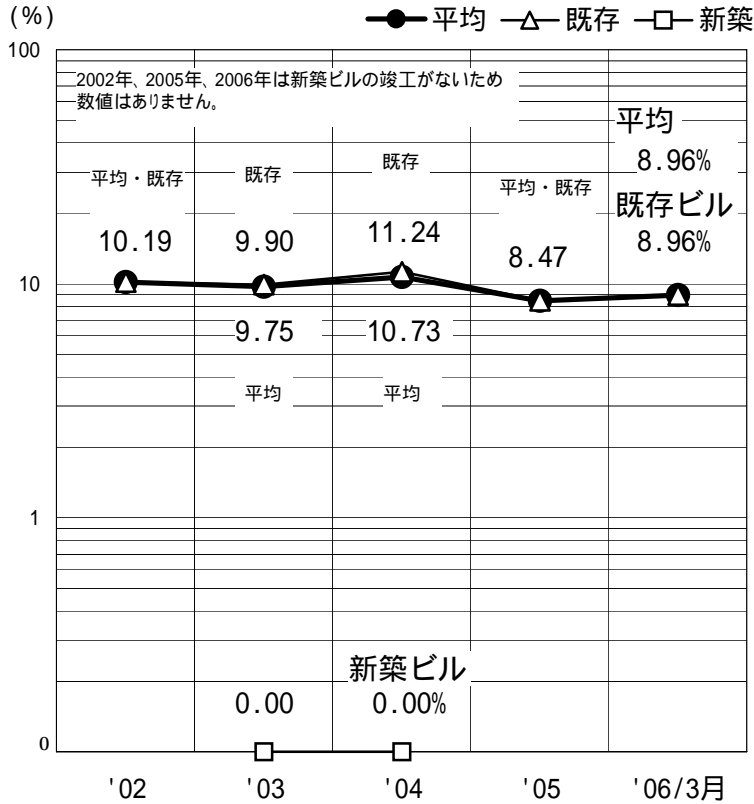
### 札幌ビジネス地区 空室率の変化



〔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4月～2006年3月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 406棟 (2005年3月以前に竣工した貸事務所ビル)

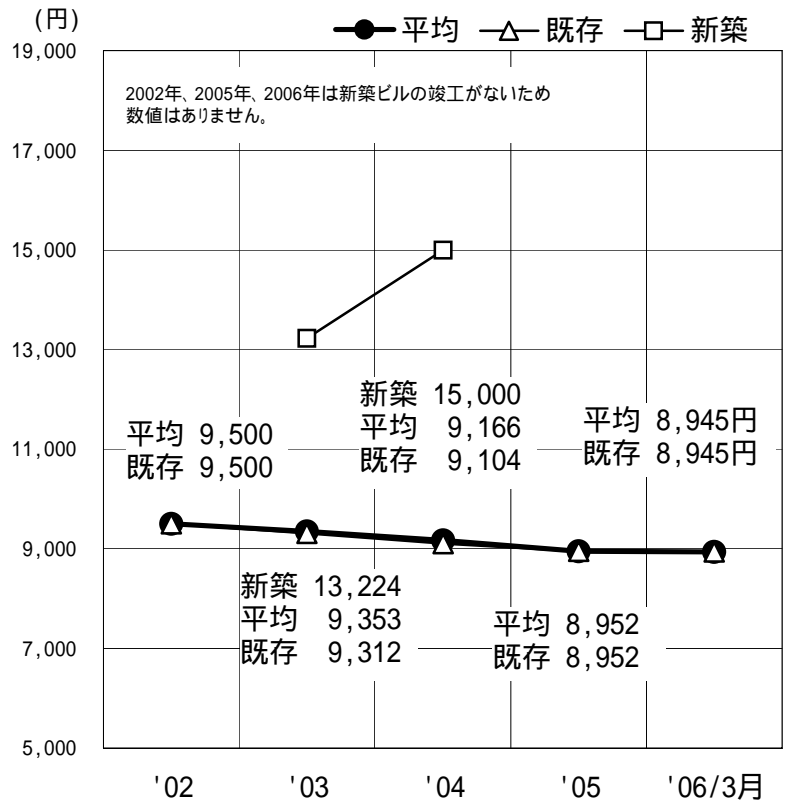
# 駅前東西地区

## 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4月~2006年3月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2005年3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4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3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							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		109	150		127	301	11,078円
中型ビル		86	140		82	168	8,778円
小型ビル		79	119		48	120	7,980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

## 主要ビルリスト

No.	ビル名	所在地	竣工年月	構造	延床面積
1	信金中央金庫ビル	中央区北5西5	2000年 8月	11 / B 1	2,464坪
2	マルイト札幌ビル	中央区北2西1	2000年10月	22 / B 3	16,361坪
3	S T V北2条ビル	中央区北2西2	2003年 4月	10 / B 1	3,499坪
4	アーバンネット札幌ビル	中央区北1西6	2004年10月	10 / B 1	10,222坪
5					

次号のオフィスレポートは5月12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。