

# オフィスレポート5月号

## SAPPORO [FAX版]

拝啓 新緑の候、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5月号」を送信させていただきます。  
 今月号は南1条以南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

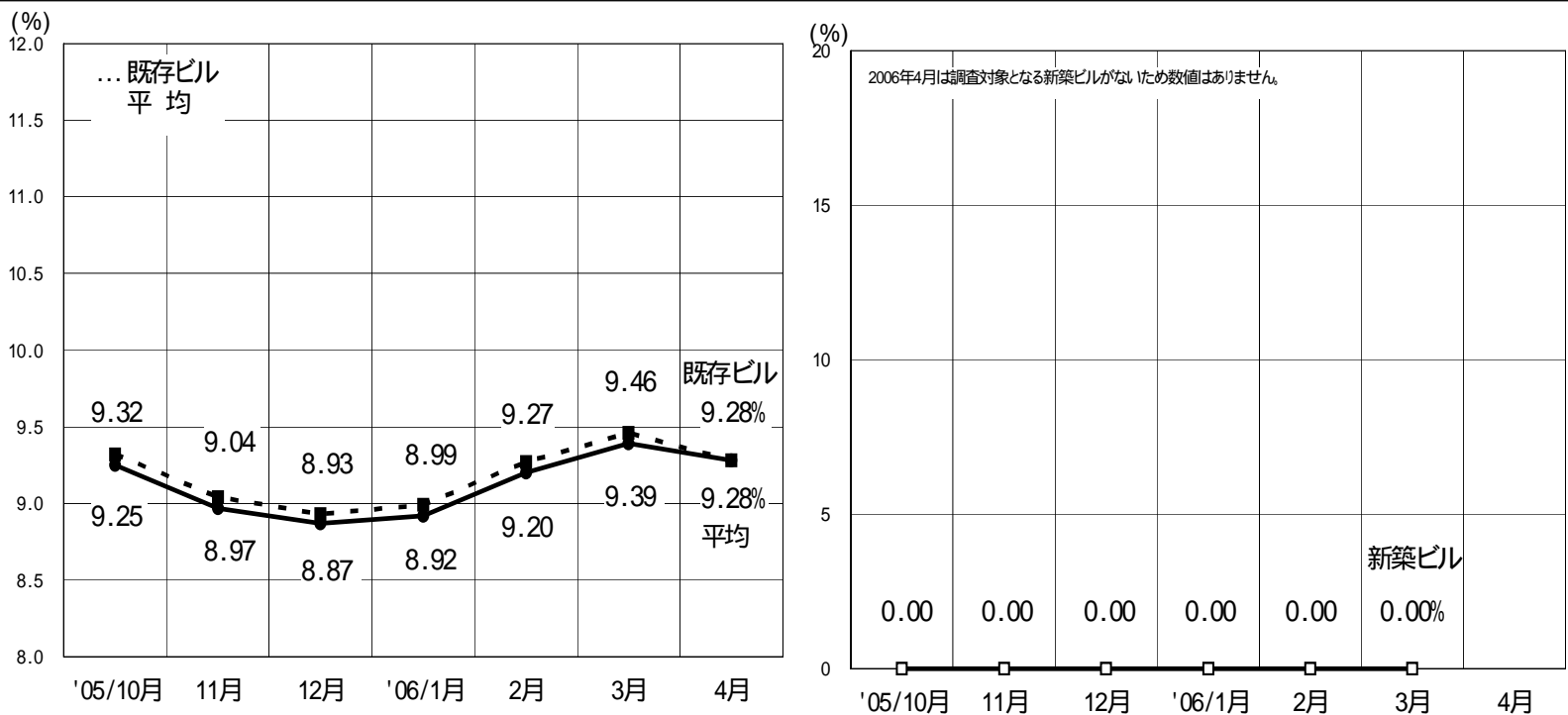
発信日 平成 18 年 5 月 12 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は9.28%。前月比0.11ポイント下げました。4月は今秋の大型供給に向けた解約予告が引き続いたものの、駅前通・大通公園地区や駅前東西地区、創成川東・西11丁目周辺地区で成約や入居が相次いだため、同空室率が4カ月ぶりに低下しました。今春は大型供給に伴う移転計画の動きが活発化しており、既存ビルにその影響が出てきましたが、テナント企業のオフィス需要が伸びていることから、値ごろ感のある好条件の既存ビルにも引き合いが強まっています。4月は一部のエリアでテナント企業の撤退なども見られましたが、このような動きは年々少なくなってきており、札幌のオフィスビル市場の回復基調は持続しています。テナント企業の前向きな移転の動きがさらに活発化し、オフィス需要が拡大してくることを期待しています。(Y.Y)

#### 【特集】南1条以南地区のオフィスビル最新状況

当地区の4月末時点の平均空室率は11.59%。前年同月比1.63ポイント下げました。昨年はコールセンターの新規進出や他地区からの借り換え増床、分室増床の動きが出ていました。また、ソフトオフィス需要も旺盛だったため、昨年12月末の同空室率は11%台前半に低下しました。しかし、今春は目立った移転の動きもなく、同空室率が小幅に上昇しました。駅前通・大通公園地区や駅前東西地区では今秋の大型供給に向けた動きで、テナント企業の引き合いが増えてきましたが、当地区ではその好影響は見られないようです。ただ、ソフトオフィスや店舗の需要が堅調なことや、撤退や解約の動きも少ないため、他地区に比べて落ち着いた市況で推移すると思われます。(T.F)

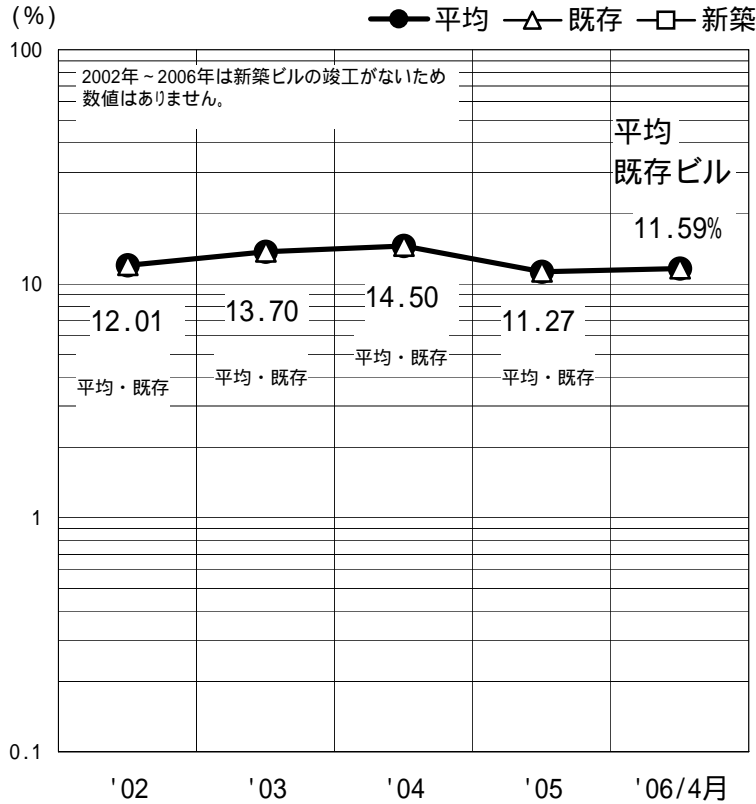
### 札幌ビジネス地区 空室率の変化



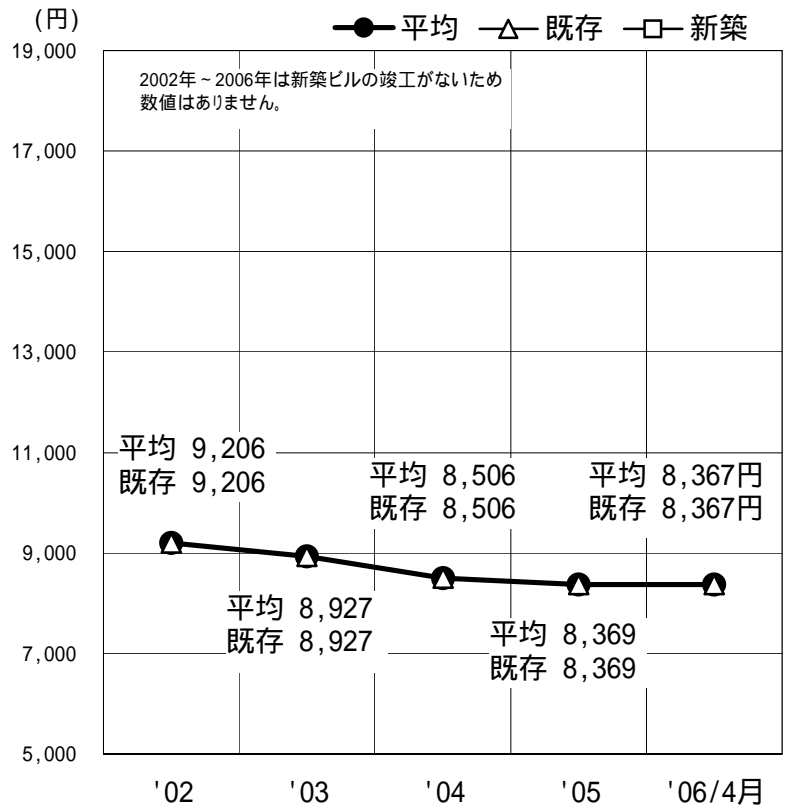
〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 407棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)  
 (2)新築ビル 0棟 (2005年5月~2006年4月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 407棟 (2005年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

# 南1条以南地区

## 空室率の変化



## 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5月~2006年4月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2005年4月以前竣工の貸事務所ビル)

〔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5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4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	143		99	150	11,040円
中型ビル		84	135		70	162	8,535円
小型ビル		82	182		50	168	8,255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	岩倉ビル	中央区南1西7	1991年10月	9	1,950坪
2	札幌あおば生命ビル	中央区南1西6	1991年11月	11 / B 2	3,569坪
3	札幌エスワンビル	中央区南1西4	1998年10月	9 / B 2	2,668坪
4	福山南三条ビル	中央区南3西10	1998年11月	8	3,841坪
5			(2002年12月増築)		

次号のオフィスレポートは6月9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。