

オフィスレポート6月号

SAPPORO [FAX版]

拝啓 初夏の候、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6月号」を送信させていただきます。
 今月号は創成川東・西11 近辺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

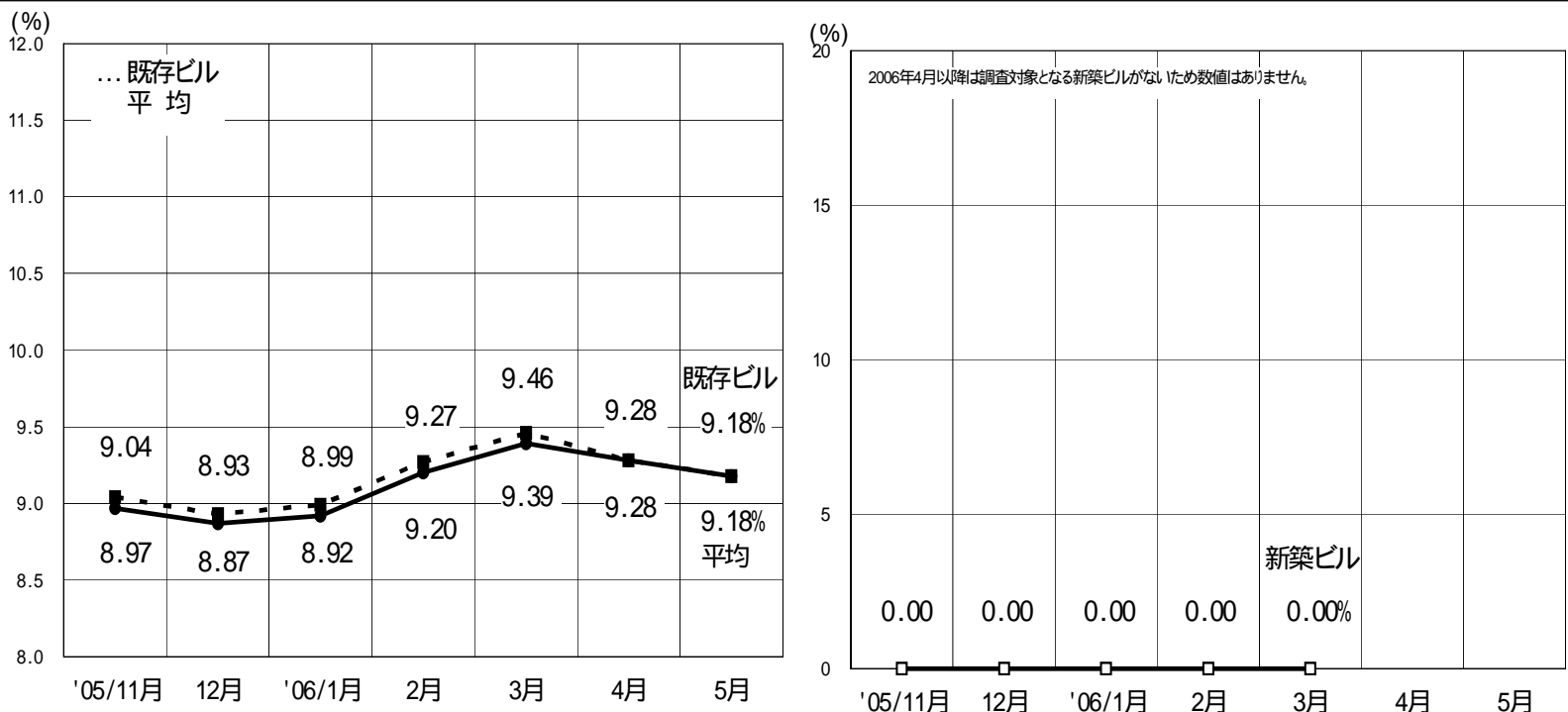
発信日 平成 18 年 6 月 9 日
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は9.18%。前月比0.10ポイント下げました。5月も今秋の大型供給に向けた解約予告が駅前通・大通公園地区や駅前東西地区、創成川東・西11丁目近辺地区で見られましたが、その影響も少なく、同空室率は2カ月連続で低下しました。これは駅前東西地区でコールセンターの新規進出や建て替え需要などが出てきたことや、創成川東・西11丁目近辺地区で自社ビル売却に伴う大型需要や法律事務所関連の新規需要などが見られたことが主な要因です。また、北口地区でもコールセンターの新規進出がありました。これらのオフィス需要で好条件の既存ビルの募集面積が減少しました。移転動向については活発な引き合いが続いており、前向きに移転を検討するテナント企業が増えてきました。オフィス需要がさらに伸びてくることを期待しています。(Y.Y)

【特集】創成川東・西11 近辺地区のオフィスビル最新状況

当地区の5月末時点の平均空室率は10.69%。前年同月比1.54ポイント下げました。昨年は他地区や郊外からのオフィス需要が見られ、同空室率が改善しました。今年もこの動きが引き続いており、割安感のある好条件の大型ビルに成約や入居が進み、延床面積3千坪以上の大型ビル8棟が満室や高稼働してきました。一方、中型・小型ビルについては空室率が高めで推移しています。当地区では他地区に比べて割安感があるため、郊外から市内中心部に進出したいテナント企業の移転候補エリアになっています。また、景気回復に伴い中小規模のオフィス需要もようやく伸びてきました。当地区の平均空室率が早く10%の大台を割り込むことを願っています。(Y.H)

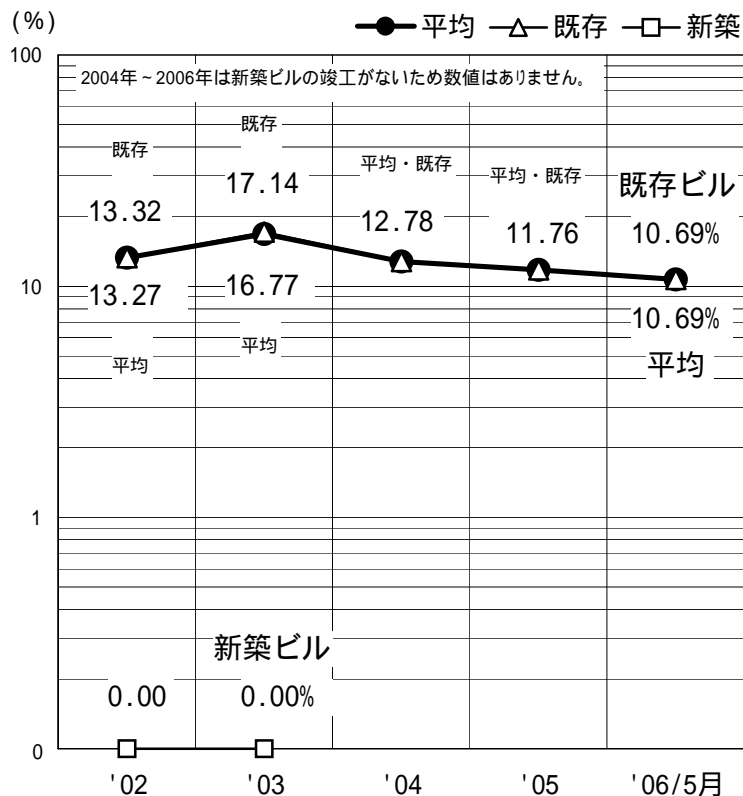
札幌ビジネス地区 空室率の変化



〔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6月~2006年5月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 407棟 (2005年5月以前に竣工した貸事務所ビル)

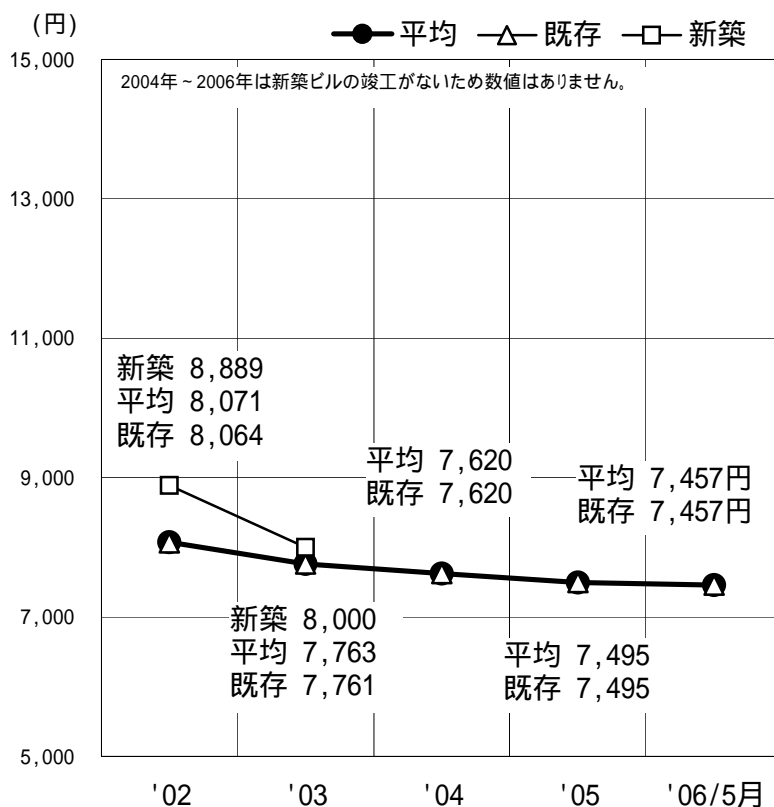
創成川東・西 11 近辺地区

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6月～2006年5月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2005年5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6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5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		92	109		91	131	9,367円
中型ビル		83	157		66	157	8,393円
小型ビル		70	132		37	120	7,069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	マルイト北4条ビル	中央区北4東2	1995年 3月	9	1,587坪
2	住友商事札幌ビル	中央区北1東1	1996年 3月	9 / B 1	1,851坪
3	麒麟札幌ビル	中央区北1西10	1997年 8月	8 / B 1	2,398坪
4	フコク生命札幌ビル	中央区北4東1	1998年10月	13 / B 1	4,979坪
5	S Rビル	中央区南1東2	2000年 7月	8 / B 1	1,912坪

次号のオフィスレポートは7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。