

# オフィスレポート 9月号

## SAPPORO [FAX版]

拝啓 初秋の候、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9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 9 月 8 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8月末時点の平均空室率は9.32%。前月比0.32ポイント上げました。8月は駅前通・大通公園地区で金融機関の統合移転に伴う解約や証券会社の解約予告が出てきました。また、駅前東西地区ではリニューアルビルの募集開始やコールセンターの撤退などの動きが見られました。創成川東・西11丁目近辺地区でも他地区に統合や拡張移転するテナント企業からの解約予告が出てきました。このため、ビジネス地区全体ではこの1カ月間に募集面積が約1千5百坪増加しました。ただ、テナント企業のオフィス需要が伸びていることや、9月に完成する大規模ビルや大型ビルの募集状況が順調に推移していることから、同空室率の上昇は一時的なものと思われる。今年は大規模供給となりますが、景気回復を反映してこの影響も大きくありませんでした。新規供給に伴い発生した空室にも成約の動きや引き合いが見られるため、これから空室解消が進んでくると期待しています。

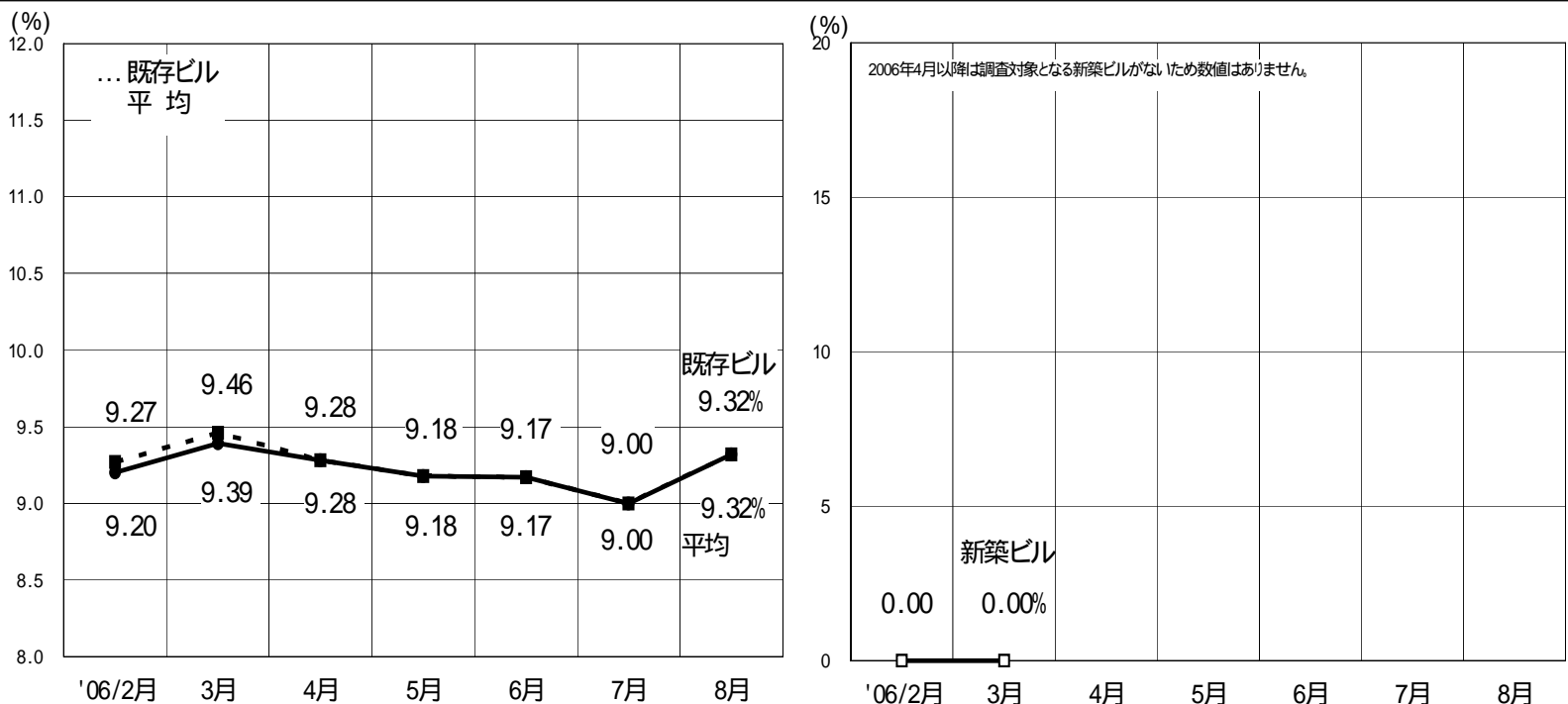
(Y.Y)

#### 〔特集〕駅前東西地区のオフィスビル最新状況

当地区の8月末時点の平均空室率は8.55%。前年末比0.08ポイント上げました。4～5月にコールセンターの新規進出や建て替え需要、借り換え需要などの大型需要が見られたものの、新規供給に伴う解約予告やリニューアルビルの募集開始、テナント企業の撤退の動きが出てきたため、同空室率が前年末に比べて小幅に上昇しました。このような状況の中で、当地区の割安感のある好条件のビルやリニューアルビルに引き合いが見られます。前向きに移転を検討しているテナント企業は多く、これから内定や成約の動きが出てきそうです。

(M.F)

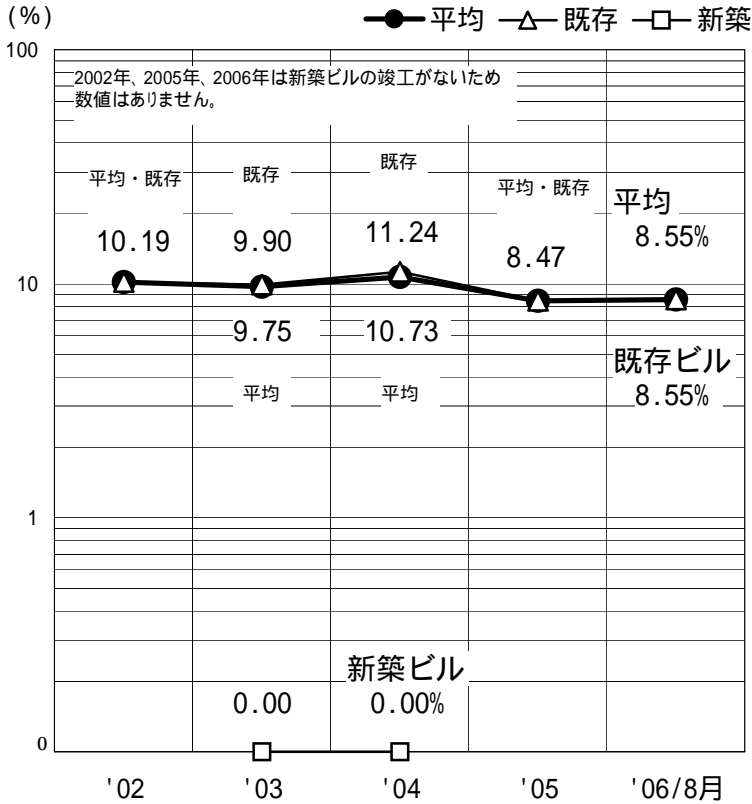
### 札幌ビジネス地区 空室率の変化



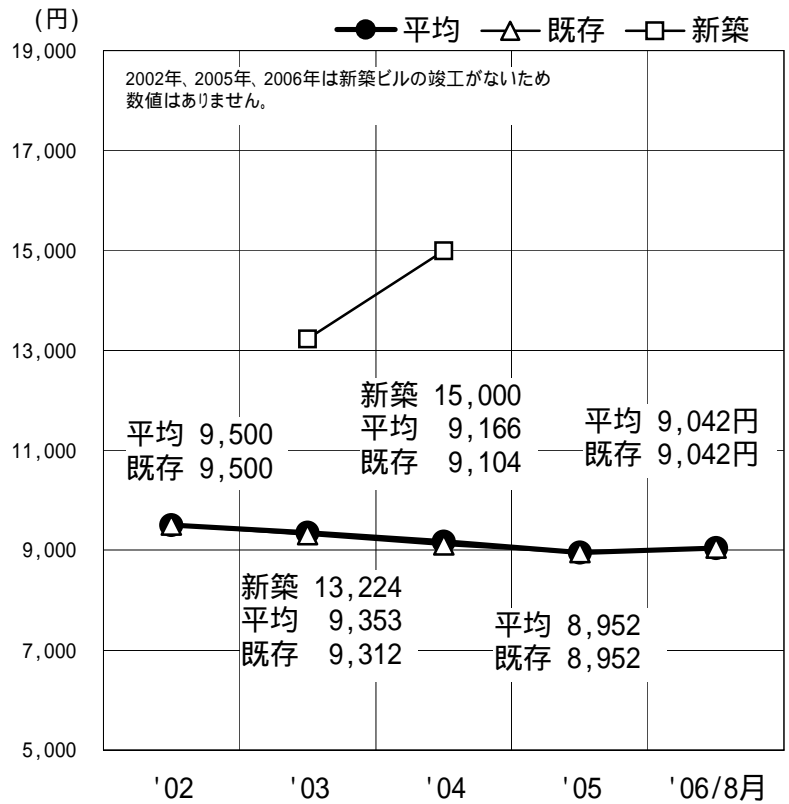
〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 407棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)  
 (2)新築ビル 0棟 (2005年9月～2006年8月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 407棟 (2005年8月以前に竣工した貸事務所ビル)

# 駅前東西地区

## 空室率の変化



## 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9月~2006年8月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2005年8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9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8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		129	301	11,081円
中型ビル		88	140		84	168	8,953円
小型ビル		80	119		48	120	8,067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10月13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。