

# オフィスレポート10月号

## SAPPORO [FAX版]

拝啓 秋冷の候、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10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10月13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9月末時点の平均空室率は9.84%。前月比0.52ポイント上げました。9月は駅前通・大通公園地区で「日本生命札幌ビル(延床面積27,873坪)」の期が完成しました。道内で最大規模のワンフロア(約830坪)と最新設備の同ビルは竣工時に高稼働しました。また、同月は北口地区でも「8・3スクエア北ビル(同5,559坪)」が竣工しました。両ビルの延床面積の合計は約3万3千坪で2003年以來の大型供給となりました。新築ビルのオフィス需要は旺盛で、両ビルとも募集状況は好調に推移していますが、竣工時に募集面積が出てきたため、同空室率が一時的に上昇しました。ただ、9月はエリアを問わず好条件の既存ビルに成約が進み、この1カ月間に既存ビルの空室面積が約1千坪減少しました。現時点での来年の新規供給の予定は、南1条以南地区の中型ビル1棟(同453坪)のみとなっているため、これから同空室率が緩やかに低下してくるとの見方が強まっています。

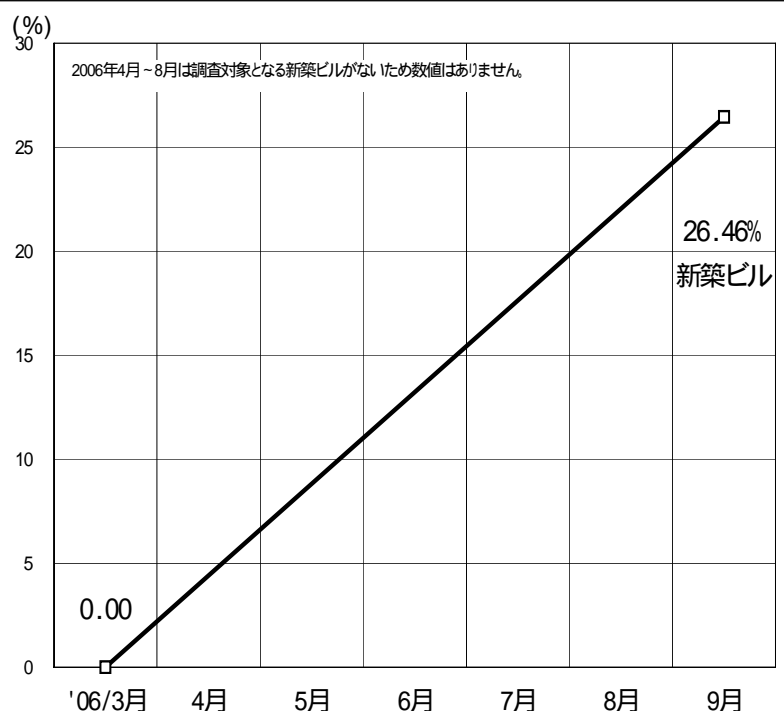
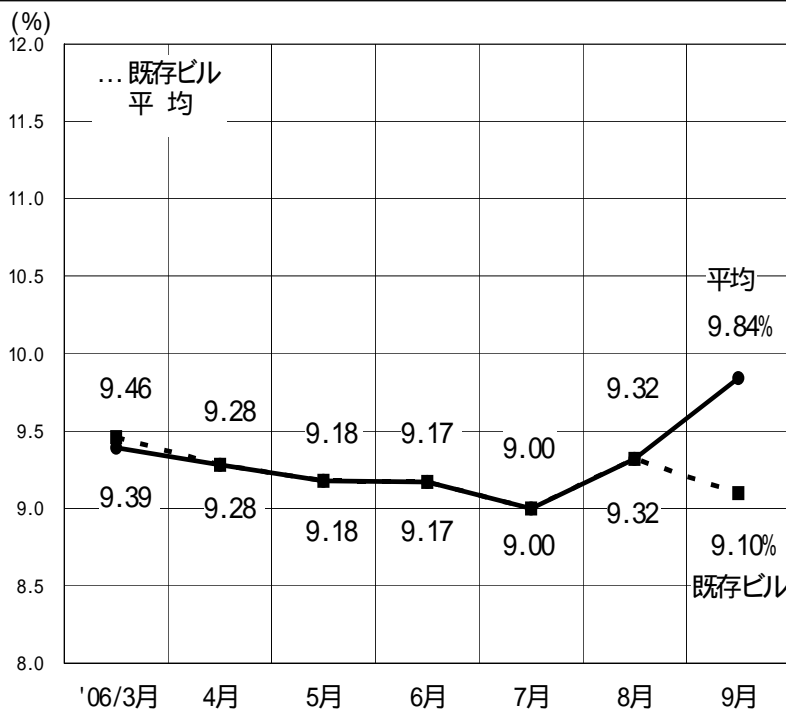
(Y.Y)

#### 〔特集〕南1条以南地区のオフィスビル最新状況

当地区の9月末時点の平均空室率は11.79%。前年末比0.52ポイント上げ、同空室率は札幌ビジネス地区で最も高水準になっています。これは4～5月に集約に伴う解約などの動きが目立ったためです。また、駅前通・大通公園地区や駅前東西地区に比べ引き合いが弱かったことも、同空室率が改善しなかった要因です。9月は新規需要や分室需要、店舗需要などが相次ぎ、同空室率が前月比0.57ポイント低下しました。来年6月に「仮称/札幌南2条西3丁目ビル(延床面積453坪)」が完成を予定しています。当地区にオフィス需要が伸びてくることを期待しています。

(T.F)

### 札幌ビジネス地区 空室率の変化

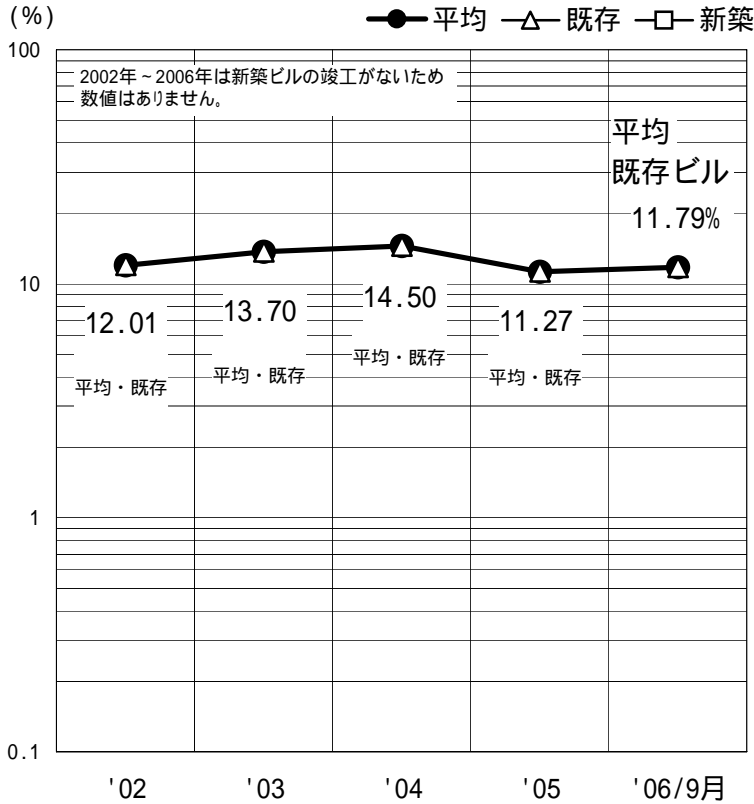


〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 409棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)  
 (2)新築ビル 2棟 (2005年10月～2006年9月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 407棟 (2005年9月以前に竣工した貸事務所ビル)

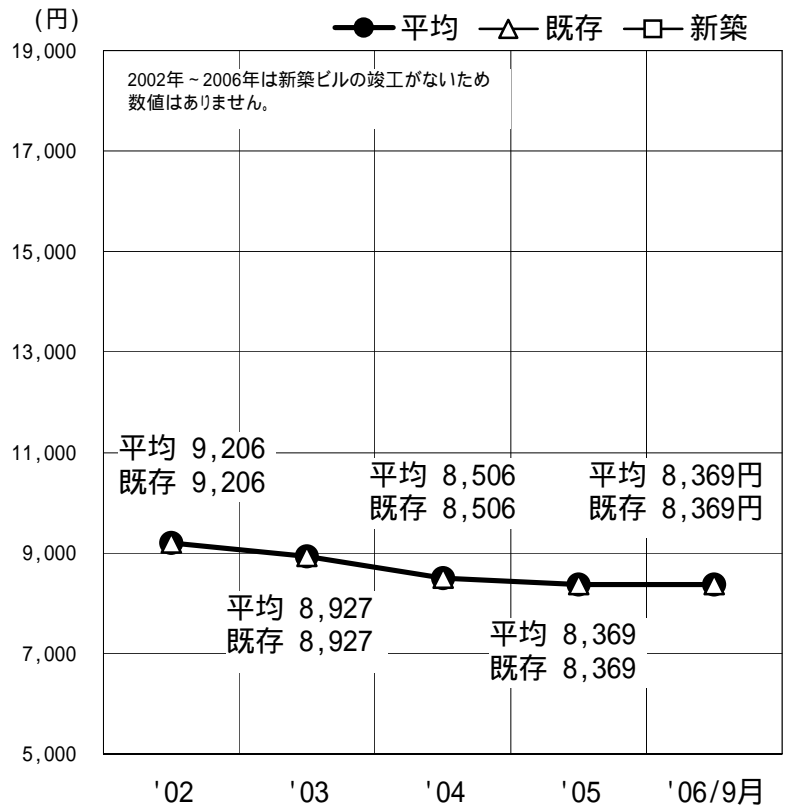
信頼のネットワーク  
**MIKI** 三鬼商事(株)  
 札幌支店 ☎(011)231-5481

# 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10月~2006年9月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2005年9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10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9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年以上竣工ビル)

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		103	143		92	120	10,429円
中型ビル		85	135		73	162	8,623円
小型ビル		82	182		51	168	8,275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11月10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。