

# オフィスレポート 11月号

## SAPPORO [FAX版]

拝啓 晩秋の候、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 11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

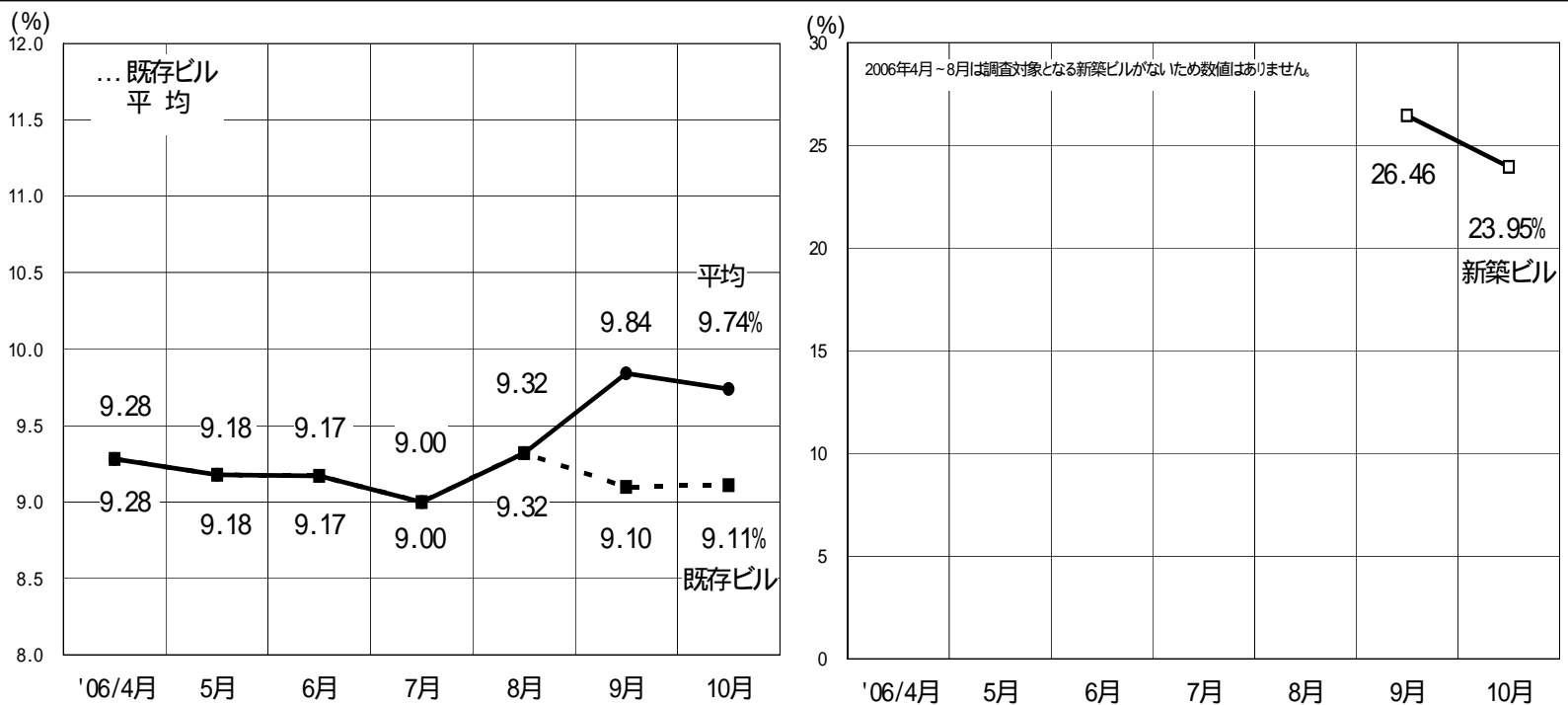
発信日 平成 18 年 11 月 10 日  
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の 10 月末時点の平均空室率は 9.74%。前月比 0.10 ポイント下げました。10 月は前月に駅前通・大通公園地区で完成した大規模ビル 1 棟に入居が進んだため、同空室率が低下しました。新築ビルのオフィス需要は堅調で、この大規模ビルのほか、北口地区の大型ビルにも引き合いが見られます。既存ビルについても増床移転やソフトオフィス、ショールームなどの需要で成約や入居の動きが出ていました。ただ、新規供給に伴う解約予告や、中小規模のテナント企業の解約、撤退などの動きも見られ、既存ビルの募集面積が減少するまでには至りませんでした。来年の新規供給は 2 月に北口地区で完成予定の「ファーストプラザビル(延床面積 1,169 坪)」1 棟のみとなっています(調査時点 10 月末)。今秋の大型供給の影響も少なく、札幌のオフィスビル市場に落ち着きが出てきたようです。移転動向に拡張傾向が見られるため、これから緩やかに需給改善が進んでくると考えられます。(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 10 月末時点の平均空室率は 10.89%。前年末比 0.87 ポイント下げました。8 月に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たため、同空室率が一時的に上昇しましたが、9～10 月は中小規模のオフィス需要や館内増床、ソフトオフィス需要などで募集面積が減少しました。ただ、解約などの動きも引き続いており、同空室率の低下傾向は弱まりました。当地区では割安感のある好条件のビルに空室があるため、郊外などからの引き合いが見られます。来年は新規供給が少ないことから、既存ビルの空室解消が期待されています。(Y.H)

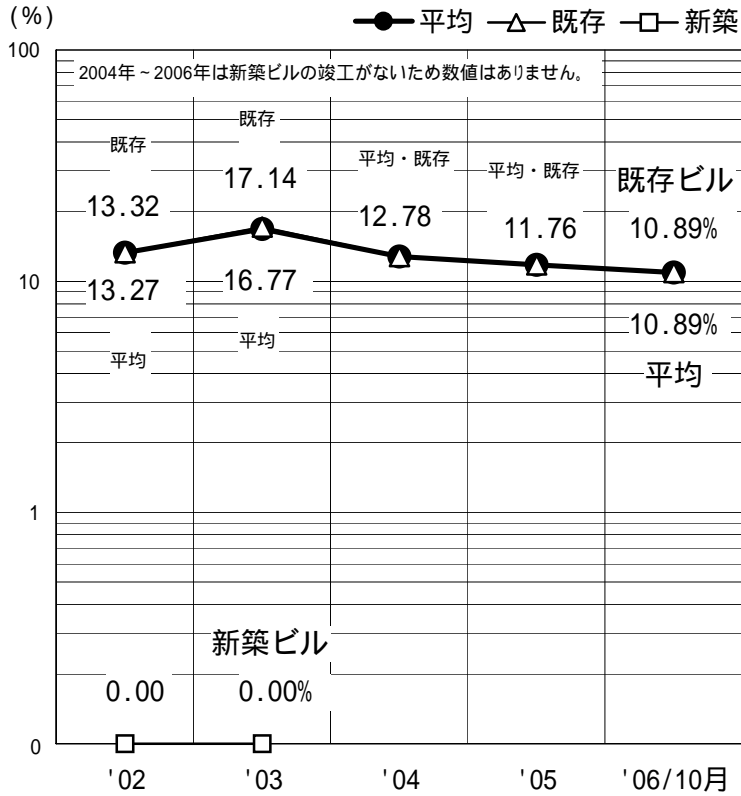
### 札幌ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 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 11 月～2006 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)  
 (3)既存ビル 407棟 (2005 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)

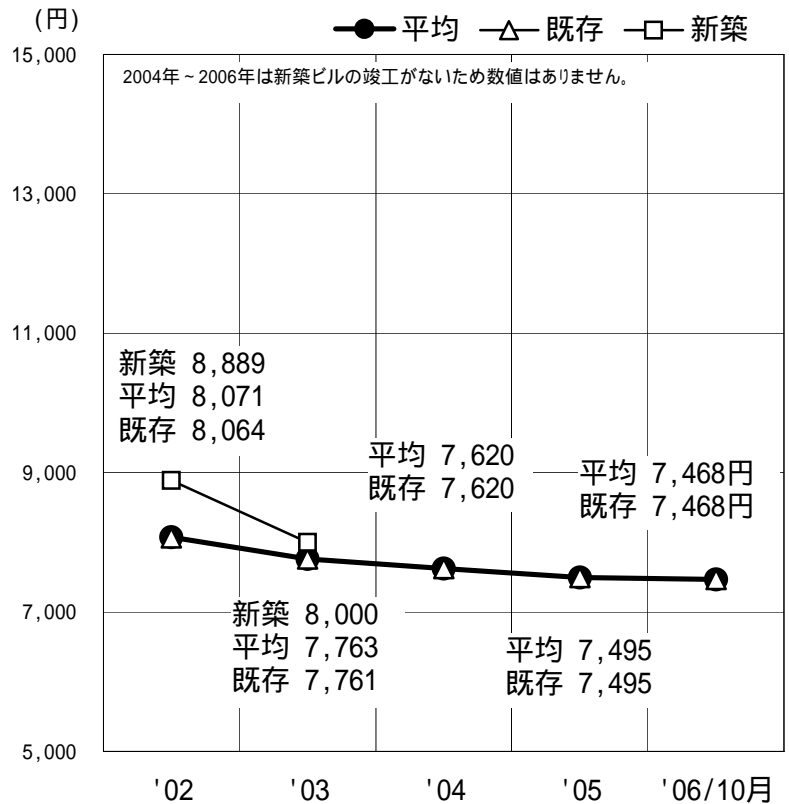
# 創成川東・西 11 近辺地区

## 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11月～2006年10月に竣工した貸事務所ビル)  
 既存ビル(2005年10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11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10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		90	131	9,303円
中型ビル		83	157		67	157	8,437円
小型ビル		70	132		37	120	7,076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 12月8日(金)に  
送信させていただきます。予定です。

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。