

オフィスリポート2月号

SAPPORO [FAX版]

拝啓 立春の候、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「オフィスリポート札幌2月号」を送信させていただきます。
 今月号は駅前通・大通公園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

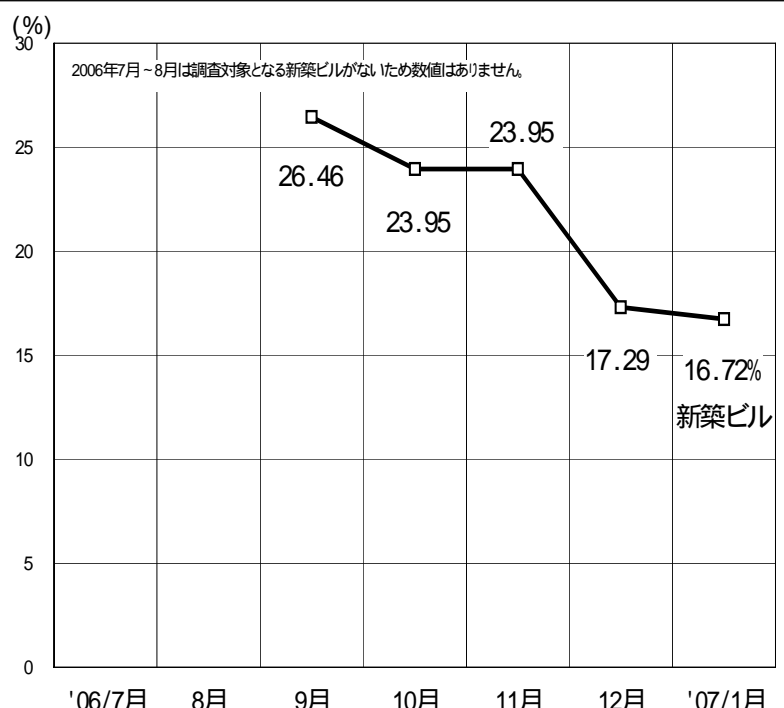
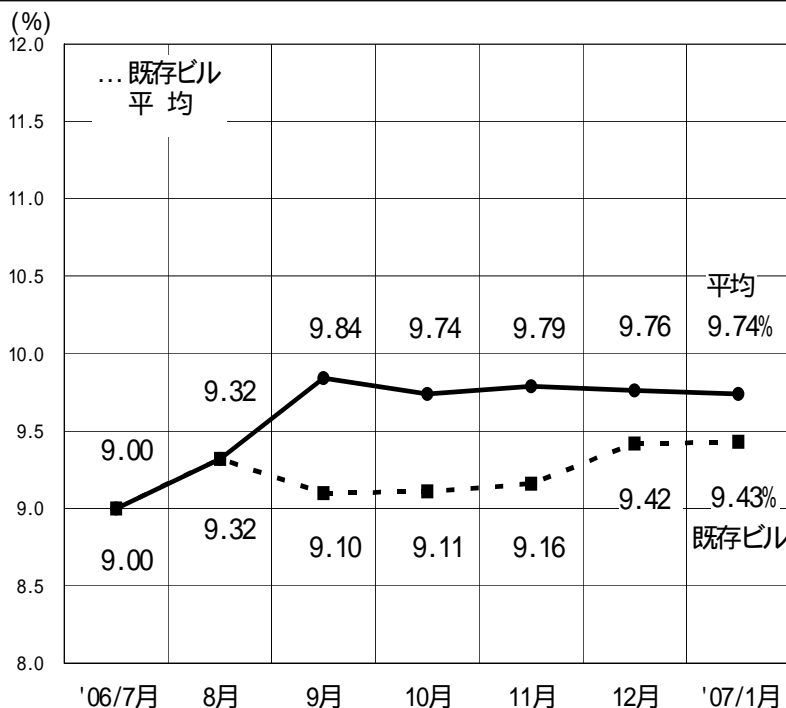
発信日 平成 19 年 2 月 9 日
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の1月末時点の平均空室率は9.74%。前月比0.02ポイント下げました。1月は駅前通・大通公園地区で既存ビルに大型需要が出てきたことや、昨秋完成した大規模ビルに成約の動きが見られました。一方、南1条以南地区と創成川東・西11丁目近辺地区では小規模な撤退や縮小の動きが相次ぎました。このため、札幌ビジネス地区全体では空室在庫が小幅に減少するに止まり、同空室率がほぼ横ばいで推移しました。このような状況の中で、建て替えに伴う借り換えの動きが大きな話題になっています。今年は新規供給量が少ないため、リニューアルビルや好条件の大型ビルを中心に引き合いが増えてきそうです。春に向けての誘致競争がすでに始まっています。(Y.Y)

〔特集〕駅前通・大通公園地区のオフィスビル最新状況

当地区の1月末時点の平均空室率は8.04%。前年同月比1.18ポイント上げました。昨年9月に道内最大規模を誇る「日本生命札幌ビル(延床面積27,873坪)」の期が完成しました。同ビルは募集好調で竣工時に高稼働し、大きな話題になりました。同ビルにはコールセンターなどの新規需要が多く見られたことから、オフィスビル市場にあまり影響は出ませんでした。移転動向については、駅前立地を希望するテナント企業の引き合いが増え、好条件のビルを中心に入居が進みました。賃料相場についても、昨年は新築ビルがプライスリーダーとなったことや、好条件の大型ビルが満室や高稼働してきたことなどで、底入れ感が出てきました。今年は既存ビルに建て替え需要が見込まれているため、需給改善が進んでくると期待しています。(K.K)

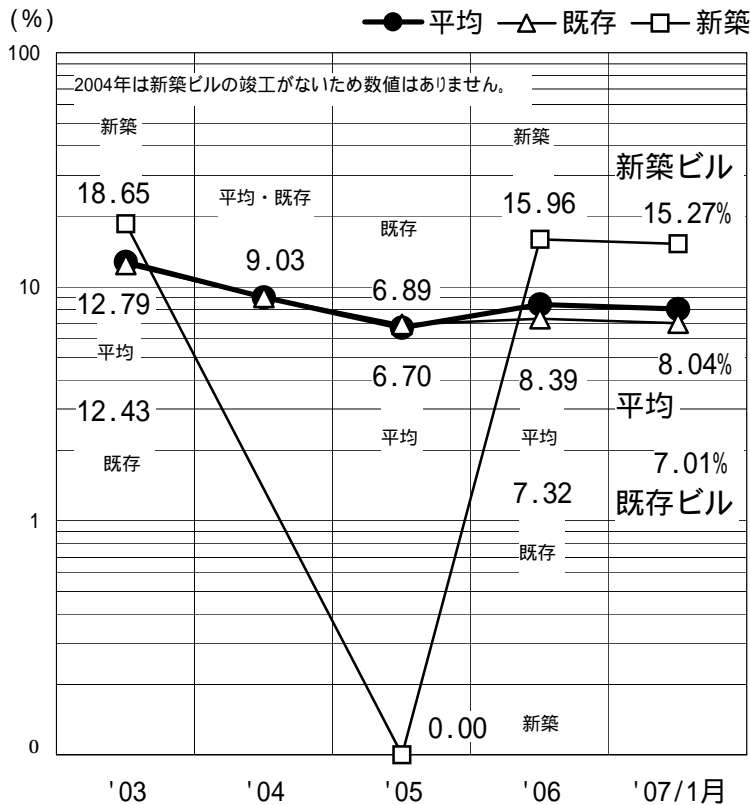
札幌ビジネス地区 空室率の変化



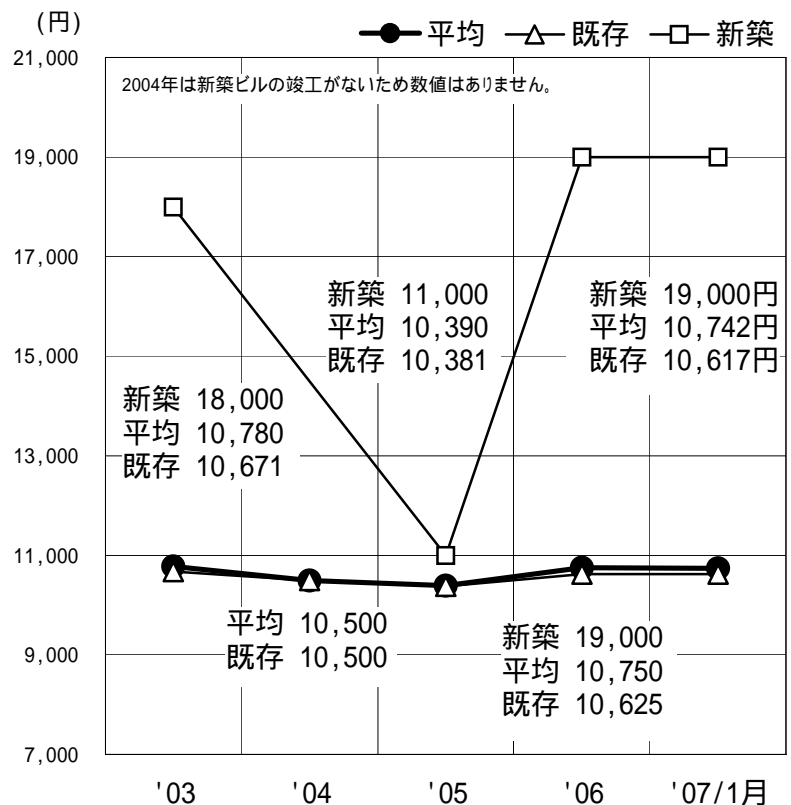
〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 409棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)
 (2)新築ビル 2棟 (2006年2月～2007年1月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 407棟 (2006年1月以前に竣工した貸事務所ビル)

駅前通・大通公園地区

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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年2月~2007年1月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2006年1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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年2月~2007年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル)
 既存ビル(2006年1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	190	190	190	228	228	228	19,551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		114	180		133	216	11,723円
中型ビル		103	165		127	301	10,629円
小型ビル		101	160		97	200	10,323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

主要新築ビルリスト

No.	ビル名	所在地	竣工年月	構造	延床面積
1	日本生命札幌ビル	中央区北3西4	期2006年9月	22 / B 2	27,873坪
2			期2009年 春	4 / B 2	4,500坪
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは3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。