

オフィスレポート3月号

SAPPORO [FAX版]

拝啓 早春の候、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「オフィスレポート札幌3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

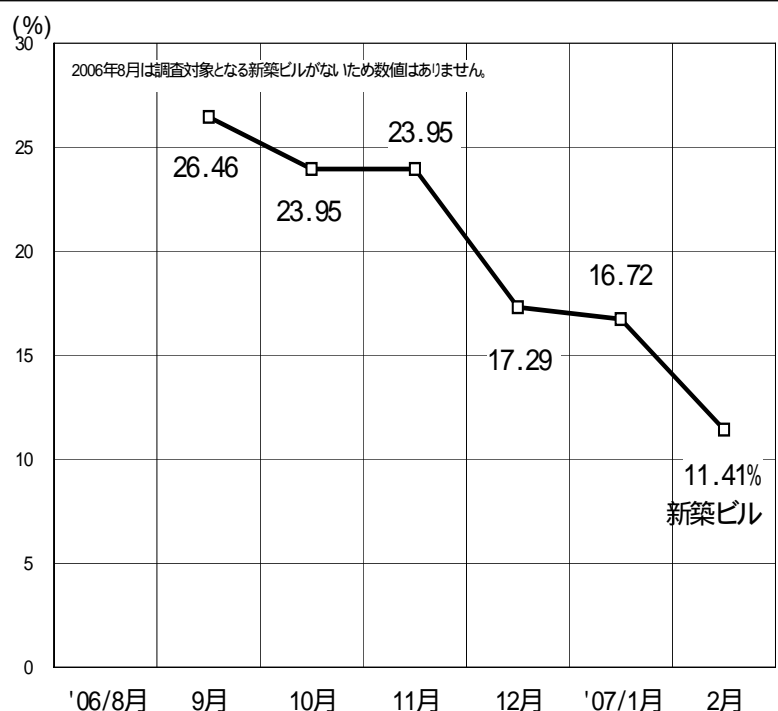
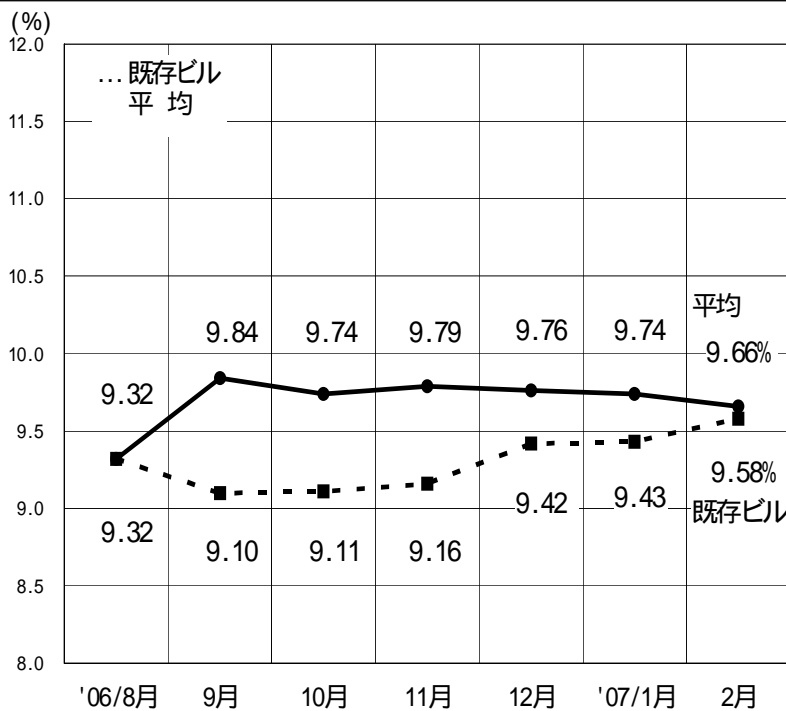
発信日 平成 19 年 3 月 9 日
 (データは各月末時点で集計しています)

札幌ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は9.66%。前月比0.08ポイント下げました。2月は昨年完成した大規模ビルや大型ビルに成約が相次ぎました。また、駅前東西地区や南1条以南地区、北口地区の好条件の既存ビルの空室解消も進みました。ただ、同月に北口地区で完成した中型ビル1棟が募集面積を残したことや、創成川東・西11丁目周辺地区でテナント企業の合併に伴う大型解約の動きが見られたため、同空室率の低下は小幅に止まりました。移転動向については、オフィスの拡張意欲が高まっていますが、中小規模の撤退や解約の動きも一部で出ていました。今後の見通しについては、来年秋まで新築ビルの供給が予定されていないことから、既存ビルの空室解消が再び始まり、同空室率が徐々に低下してくるとの見方が多いようです。(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2月末時点の平均空室率は9.63%。前年同月比0.62ポイント上げました。昨年は当地区で新規供給がなかったものの、駅前通・大通公園地区と北口地区の新築ビルに移転するテナント企業が出てきたため、同空室率が上昇しました。移転動向については、オフィスの拡張意欲が高まり、入居テナントの館内増床の動きが数多く見られました。また、コールセンターの新規進出なども出てきました。さらに、駅前通・大通公園地区から建て替え計画に伴う大型移転の動きが見られ、リニューアルビルや築年数の浅いビルに入居が相次ぎました。その一方で、撤退や縮小の動きがまだ出ていました。今年はオフィス需要が拡大し、空室解消が進んでくることを期待しています。(M.F)

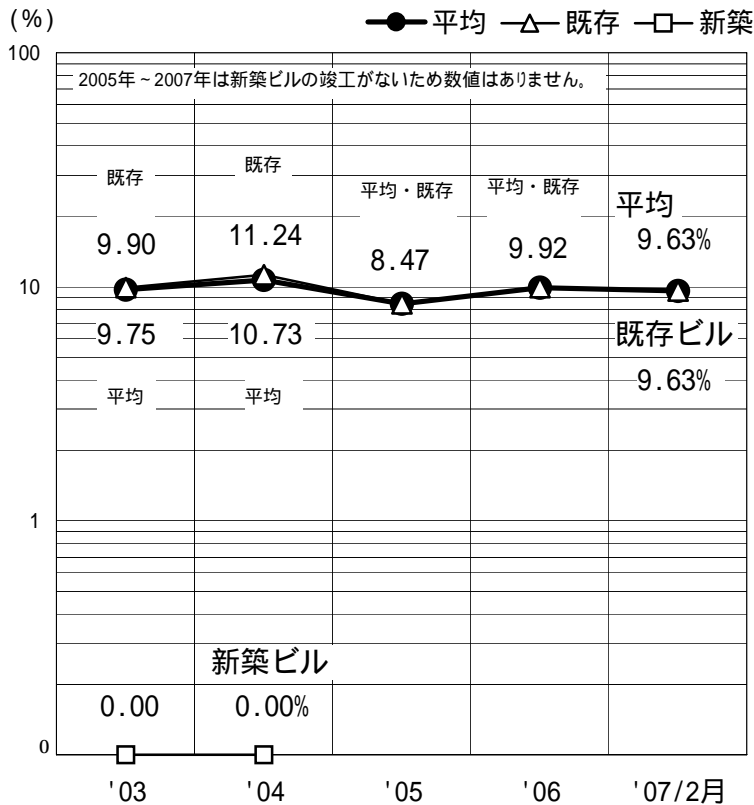
札幌ビジネス地区 空室率の変化



〔データの読み方〕 (1)調査対象ビル 410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 3棟 (2006年3月~2007年2月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3)既存ビル 407棟 (2006年2月以前に竣工した貸事務所ビル)

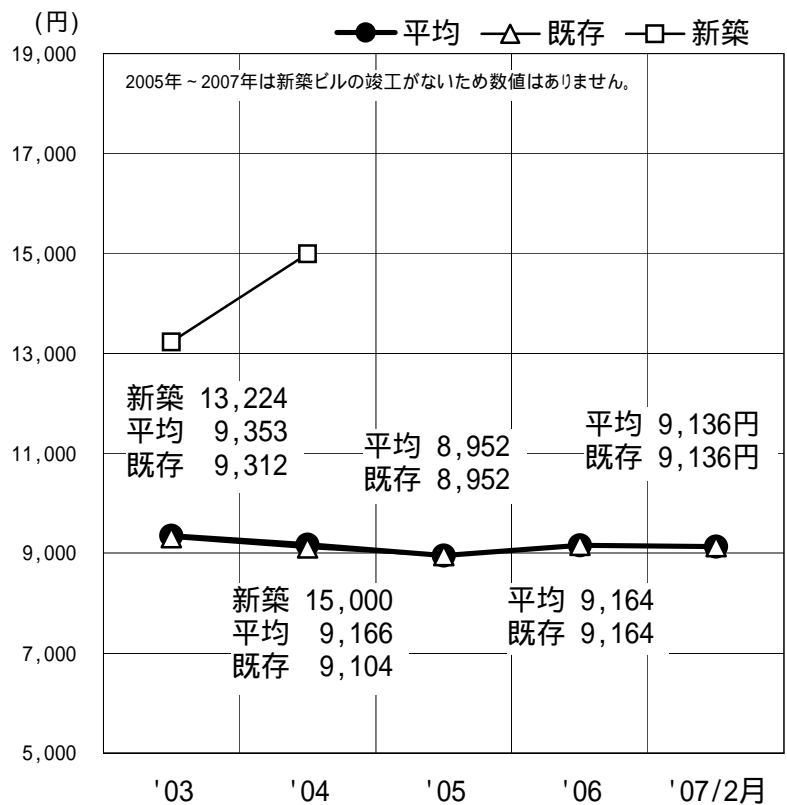
駅前東西地区

空室率の変化



〔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3月~2007年2月に竣工した貸事務所ビル)
 既存ビル(2006年2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(2003年~2006年は各年に竣工した貸事務所ビル、2007年は2006年3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2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		120	180	11,218円
中型ビル		89	140		85	168	9,117円
小型ビル		81	114		47	120	8,231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4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。