

オフィスレポート SAPPORO 6月号

拝啓 初夏の候、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6月号」を送信させていただきます。今月は北口地区の最新データの特集いたしました。この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

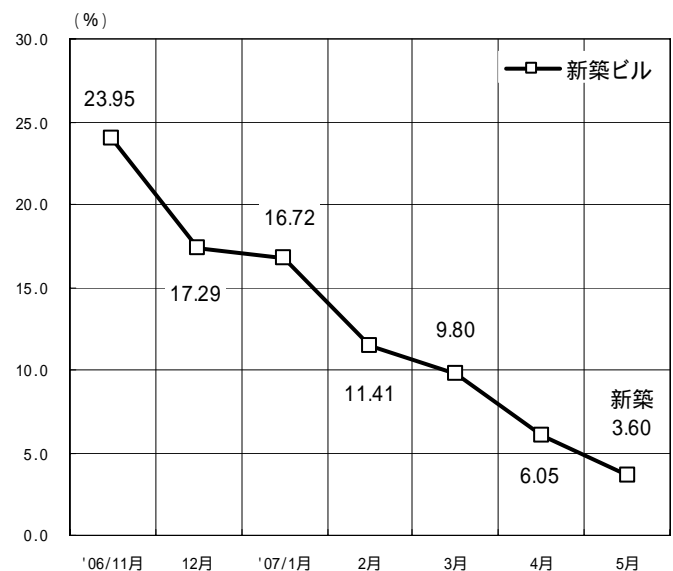
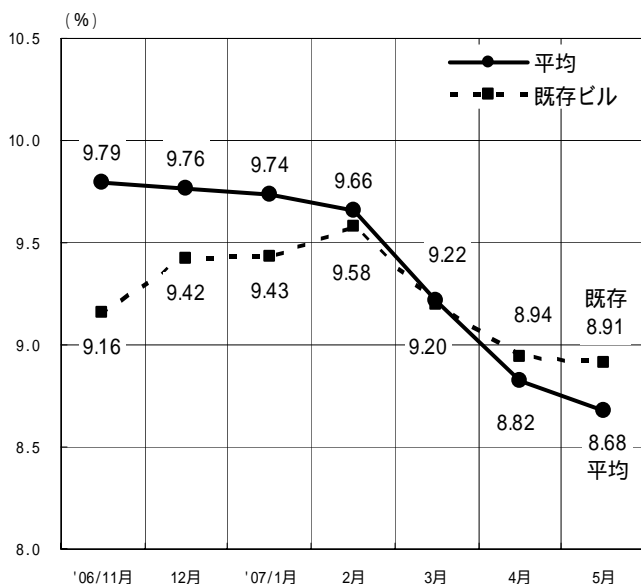
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の5月末時点の平均空室率は8.68%。前月比0.14ポイント下げ、6カ月連続で改善しました。これは新築・既存ビルを問わずオフィス需要が相次いでいるため、この6カ月間に札幌ビジネス地区の空室在庫が約5千5百坪減少しました。新築ビルの募集状況は好調で、竣工1年未満の大規模ビル1棟と大型・中型ビル2棟の募集面積は5月末で約8百坪しか残っていません。既存ビルについても築年数の浅い好条件のビルの空室解消が続いており、札幌のオフィスビル市場では需給改善が進んでいます。5月は借り換え移転や入居テナントの館内増床が見られたほか、建て替え需要や新規需要も出てきました。特に、駅前東西地区で新規進出や拡張移転などの動きが目立ち、最も空室解消が進んだエリアとなりました。一方、南1条以南地区では解約の動きが見られ、募集面積が増加しており、エリアによる格差も出ています。テナント企業の前向きな移転の動きが引き続きことを期待しています。(Y.Y)

【特集】北口地区のオフィスビル最新状況

当地区の5月末時点の平均空室率は8.09%。前年末比1.11ポイント下げました。昨年は新規供給の影響で同空室率が9%台にまで上昇しましたが、今年に入り新築・既存ビルともに募集面積が減少しているため、同空室率が8%台前半に低下しました。移転動向については中小規模のテナント企業のオフィス需要が伸びており、借り換え移転や館内増床、新規進出などの動きが見られます。2月に完成した「ファーストプラザビル(延床面積1,169坪)」は募集面積を残して竣工しましたが、その後の募集が好調で成約が進んでいます。(H.I)

【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



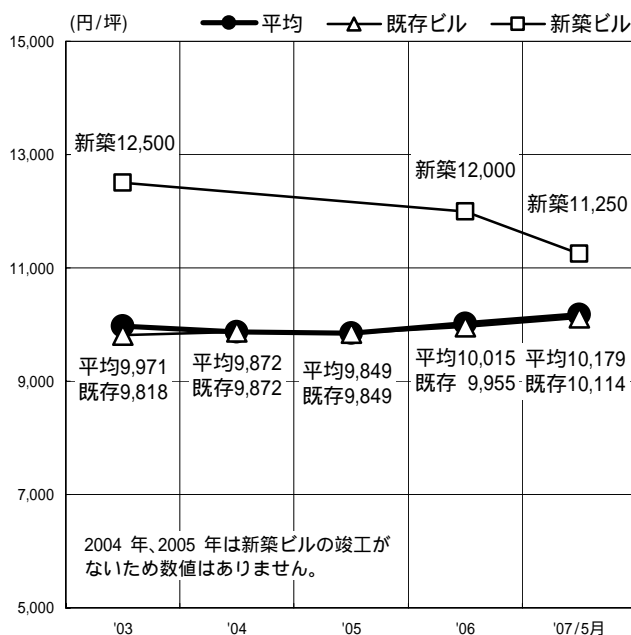
【データの読み方】(1) 調査対象ビル 410棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積100坪以上の主要貸事務所ビル)
 (2) 新築ビル 3棟 (2006年6月～2007年5月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 407棟 (2006年5月以前に竣工した貸事務所ビル)

地区別データ：北口地区

【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6月～2007年5月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年5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6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5月以前竣工の貸事務所ビル）

【オフィス賃料相場】（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）

分類項目	賃料 (百円)			保証金+敷金 (千円)			平均賃 実賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	120	120	-	144	144	12,348 円
中型ビル	-	105	105	-	126	126	10,805 円
小型ビル	-	-	-	-	-	-	- 円

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 実賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	115	140	-	129	168	11,801 円
中型ビル	-	100	120	-	98	144	10,249 円
小型ビル	-	92	153	-	70	184	9,419 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	8・3スクエア北ビル	北区北8西3	2006年 9月	11 /B 1	5,559坪
2	ファーストプラザビル	北区北6西1	2007年 2月	10	1,169坪
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは7月13日（金）に送信させていただく予定です。

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 土日祝日を除く)へご連絡ください。

三鬼商事株式会社 札幌支店
 TEL(011)231-5481