

オフィスレポート SAPPORO 7月号

拝啓 盛夏の候、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7月号」を送信させていただきます。今月は駅前通・大通公園地区の最新データを集めました。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

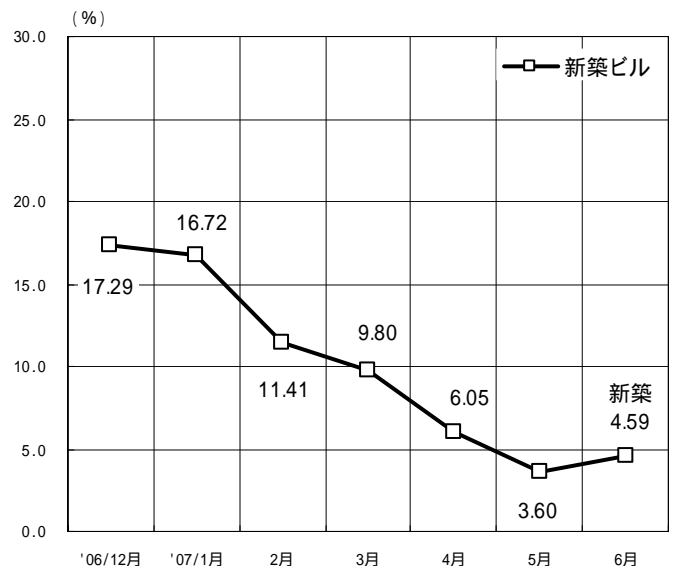
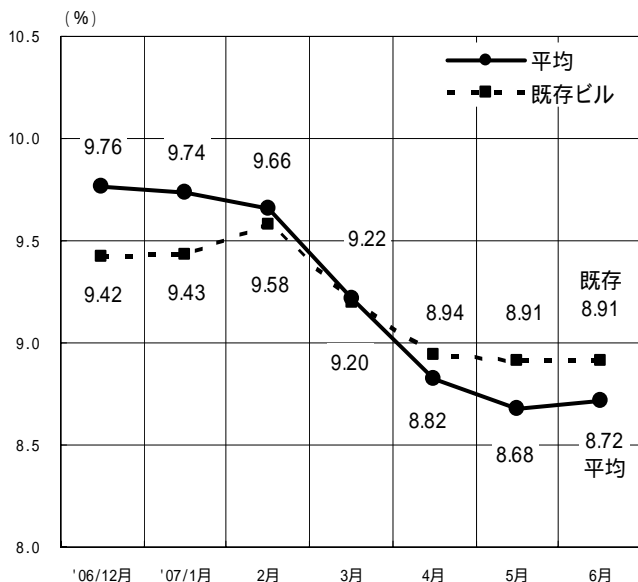
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の6月末時点の平均空室率は8.72%。前月比0.04ポイント上げました。6月は駅前東西地区や南1条以南地区で空室解消が進んだものの、他地区で募集面積が増加したため、同空室率が小幅に上昇しました。新規供給については、昨年秋に駅前通・大通公園地区で竣工した大規模ビル1棟と北口地区で竣工した大型ビル1棟は9割を超える稼働率となっており、新築ビルのオフィス需要は旺盛でした。2月に北口地区で竣工した中型ビル1棟は募集面積を残していますが、竣工後に入居が進んでいます。札幌のオフィスビル市場では来年夏まで新規供給の予定がないため、大型移転に対応できる好条件のビルに品薄感が出てきそうです。既存ビルについては、3～4月は好条件のビルに成約や入居が相次いだものの、5～6月はその勢いがやや弱まりました。ただ、前向きにオフィス移転を検討している企業や札幌に新規進出を検討している企業があるため、これから成約の動きが出てくると思われます。今年後半もオフィス需要が伸び、空室解消が続くことを期待しています。(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6月末時点の平均空室率は6.11%。前年末比2.28ポイント下げました。これは新築・既存ビルを問わず成約や入居が相次いだため、当地区の募集面積はこの6カ月間に約3千2百坪減少しました。今年前半でみると延床面積1千坪以上の大型・中型ビルに成約や入居が進み、好条件のビルが高稼働してきました。ただ、延床面積1千坪未満の小型ビルについては募集面積が増加しており、ビルの規模による明暗が見られます。(K.K)

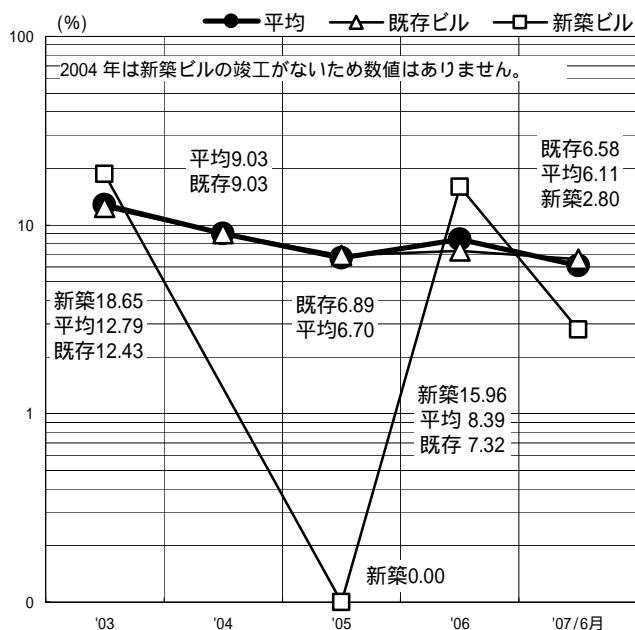
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 4 1 0 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 7 月～2007 年 6 月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 4 0 7 棟 (2006 年 6 月以前に竣工した貸事務所ビル)

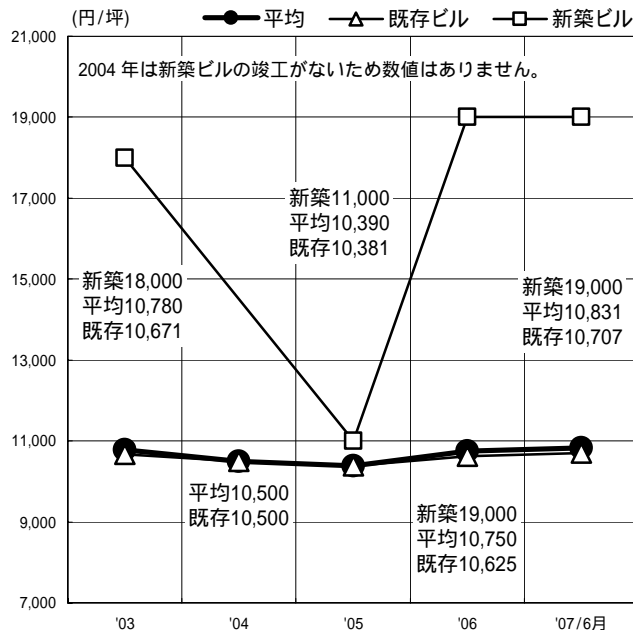
地区別データ：駅前通・大通公園地区

【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7月～2007年6月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年6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7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6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 | 190 | 190 | 190 | 228 | 228 | 228 | 19,551 円 |
| 中型ビル | - | - | - | - | - | - | - 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 | 180 | - | 135 | 216 | 11,865 円 |
| 中型ビル | - | 103 | 165 | - | 128 | 301 | 10,655 円 |
| 小型ビル | - | 102 | 157 | - | 98 | 200 | 10,449 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8月10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