

オフィスレポート SAPPORO 8月号

拝啓 残暑の候、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 8月号」を送信させていただきます。今月は駅前東西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7月末時点の平均空室率は8.80%。前月比0.08ポイント上げました。7月は札幌ビジネス地区全体では空室面積が約3百坪減少しましたが、駅前通・大通公園地区の大規模ビル1棟の建て替えに伴い、7月末時点で同ビルを統計対象から除いたため、同空室率が小幅に上昇した要因となりました。7月はテナント企業の活発な移転の動きが見られ、好条件の既存ビルに成約や入居が進みました。ただ、移転に伴う解約予告や一部で撤退などの動きもあり、空室在庫の減少はやや小幅に止まりました。駅前通・大通公園地区では地区外からの大型需要が出てきた一方、小規模な解約などの動きが見られました。北口地区でも大型需要があり、募集面積が減少しました。創成川東・西11丁目近辺地区では大型需要や中小規模の需要が相次ぎ、札幌ビジネス地区の中で最も活発な動きが見られました。ただ、移転に伴う解約予告も出てきたため、募集面積が小幅に減少するに止まりました。これから年内は新規供給の予定がないことから、好条件の既存ビルに引き合いがさらに増えてくると思われます。

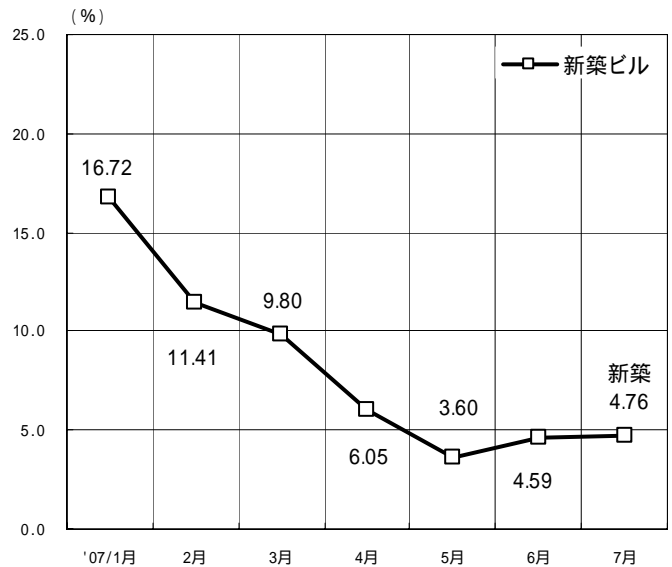
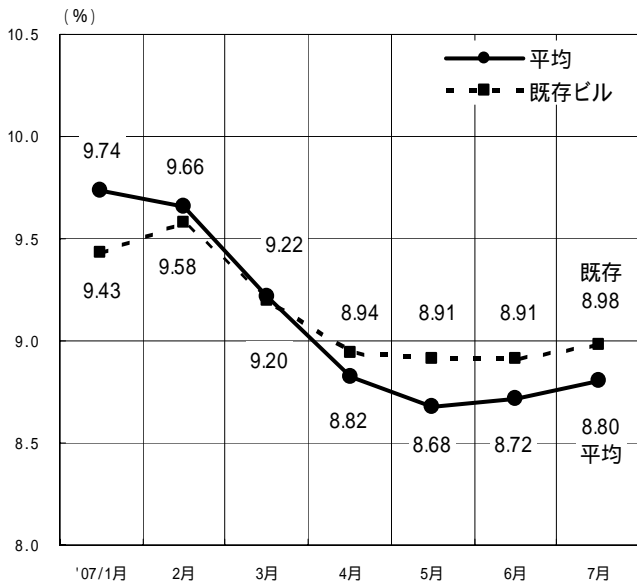
(Y.Y)

【特集】駅前東西地区のオフィスビル最新状況

当地区の7月末時点の平均空室率は8.74%。前年末比1.18ポイント下げました。今年前半はテナント企業の引き合いが強まり、好条件のビルに成約や入居が相次ぎました。そのため、同空室率が1月から6カ月連続で低下しました。7月も建て替え需要や館内増床の動きが出ていたものの、店舗の撤退や自社ビル移転に伴う解約などが見られ、同空室率の低下傾向に歯止めがかかりました。今年後半も需給改善が続くことを期待しています。

(M.F)

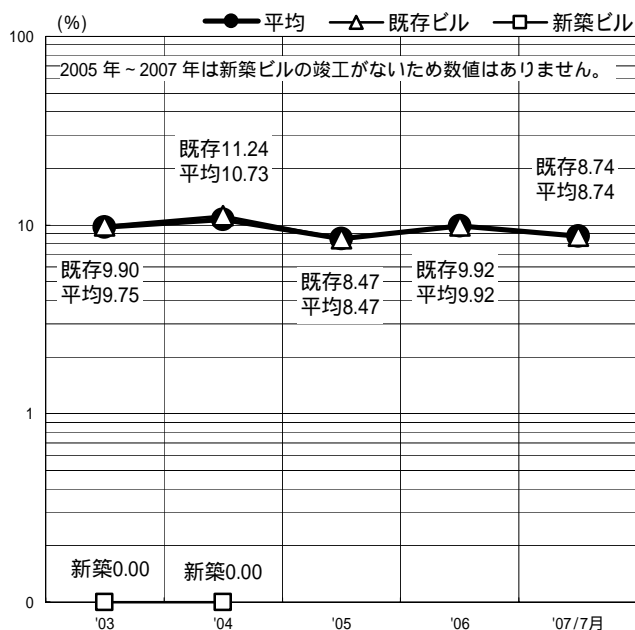
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



- 【データの読み方】(1) 調査対象ビル 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 3棟 (2006年8月～2007年7月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 406棟 (2006年7月以前に竣工した貸事務所ビル)

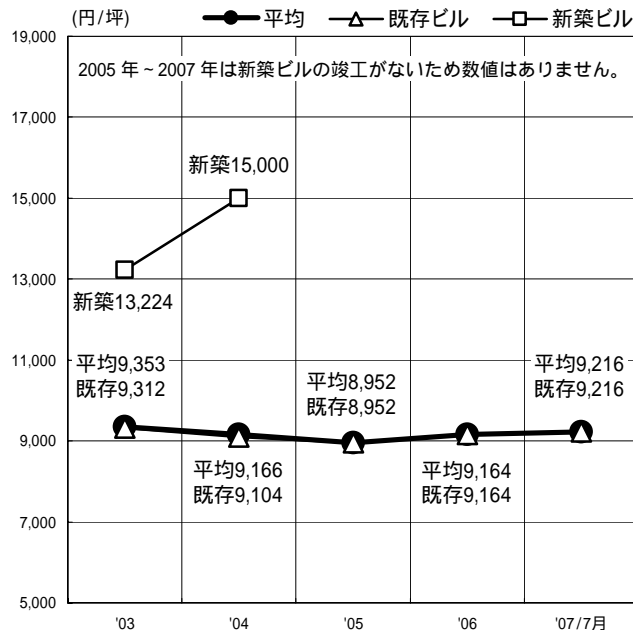
地区別データ：駅前東西地区

【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8月～2007年7月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年7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8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7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	-	-	-	-	-	-	- 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	-	109	150	-	120	180	11,239 円
中型ビル	-	91	140	-	87	168	9,315 円
小型ビル	-	81	114	-	46	120	8,228 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	オリックス札幌ビル(仮称)	中央区北2西1	2008年11月	12 / B 1	5,081坪
2					
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは9月7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。