

オフィスレポート SAPPORO 9月号

拝啓 初秋の候、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9月号」を送信させていただきます。今月は南1条以南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

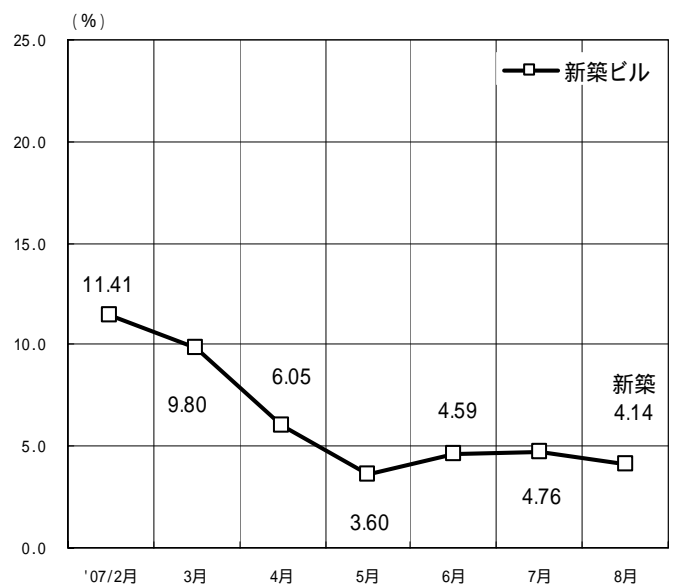
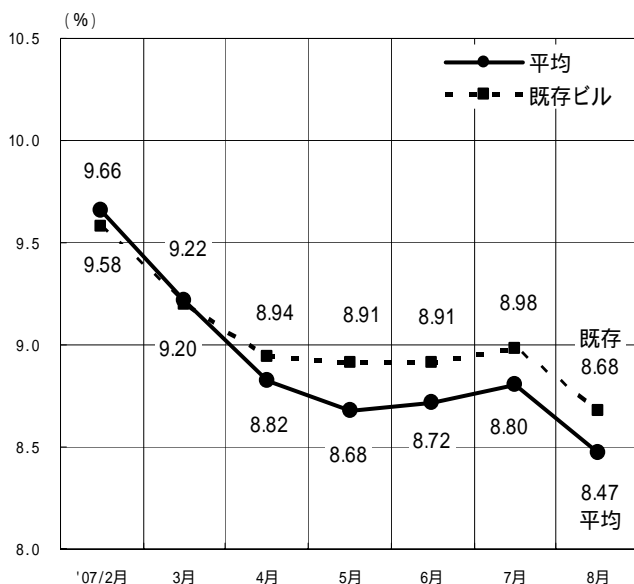
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の8月末時点の平均空室率は8.47%。前月比0.33ポイント下げました。8月は創成川東・西11丁目近辺地区で貸室面積約1千坪の大型需要が見られたほか、駅前東西地区でも好条件の大型ビルに成約の動きが出てきました。他地区についても空室面積が小幅に減少したため、この1カ月間に札幌ビジネス地区全体の空室面積が約1千6百坪減少しました。新築ビルの募集状況は順調に推移しており、8月は拡張移転のオフィス需要が見られ、新築ビルの空室率が前月比0.62ポイント低下しました。新規供給の予定は来年夏までないことから、大型需要に対応できる好条件のビルには品薄感があります。このような状況の中で、まとまった坪数を確保できるように館内調整を進めたビルや割安感のある大型ビルに成約の動きが見られます。テナント企業の前向きな移転の動きが引き続けているため、これから来春にかけて既存ビルの空室解消がさらに進むと期待しています。
(Y.Y)

【特集】南1条以南地区のオフィスビル最新状況

当地区の8月末時点の平均空室率は11.37%。前年末比0.54ポイント下げました。6月に借り換え移転や館内増床の動きが相次いだため、同空室率が改善しましたが、今年前半は全般的にオフィス需要が伸びない一方、小規模な解約や撤退などの動きが見られ、他地区に比べると需給改善は弱いようです。7～8月も募集面積が小幅に減少したに止まりました。来年4月に商業ビル(延床面積453坪/統計対象外)が竣工を予定していますが、商業系の需要は堅調なため、募集状況は順調です。当地区ではオフィス需要やソフトオフィス需要の拡大が望まれています。
(T.F)

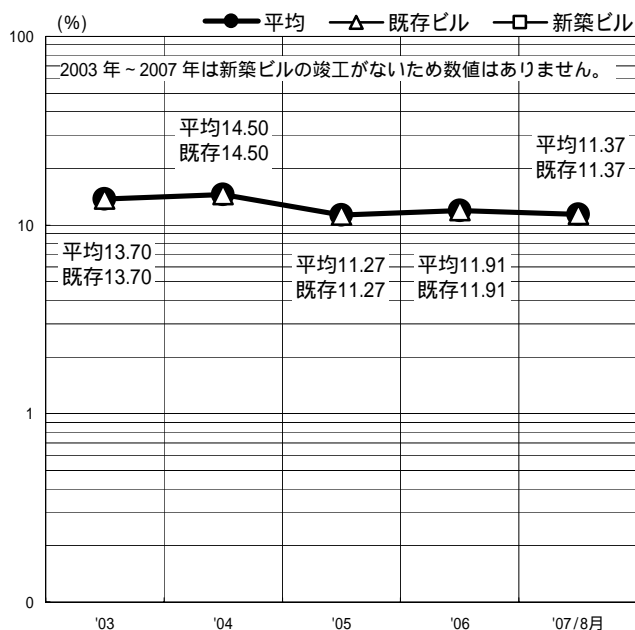
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 4 0 9 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 9 月～2007 年 8 月以前に竣工した貸事務所ビル)
(3) 既存ビル 4 0 6 棟 (2006 年 8 月以前に竣工した貸事務所ビル)

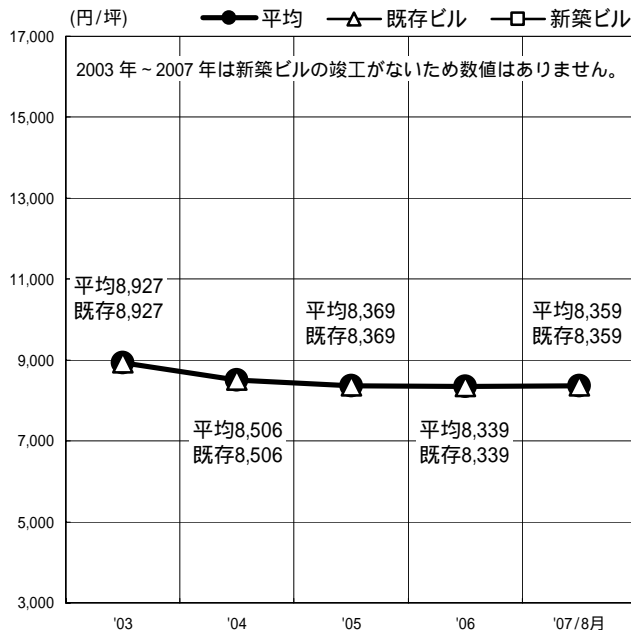
地区別データ：南1条以南地区

【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9月～2007年8月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年8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9月～2007年に竣工及び竣工予定の貸事務所
 所ビル）既存ビル（2006年8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
	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
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	97	143	-	85	102	9,889 円
中型ビル	-	86	135	-	75	162	8,752 円
小型ビル	-	82	182	-	49	168	8,322 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	大手町ビル	中央区南1西4	1984年6月	9 / B 1	3,259坪
2	札幌あおば生命ビル	中央区南1西6	1991年11月	11 / B 2	3,569坪
3	札幌エスワンビル	中央区南1西4	1998年10月	9 / B 2	2,668坪
4	福山南三条ビル	中央区南3西10	1998年11月	8	3,841坪
5			(2002年12月増築)		

次号のオフィスレポートは10月12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