

オフィスレポート SAPPORO 11月号

拝啓 晩秋の候、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 11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

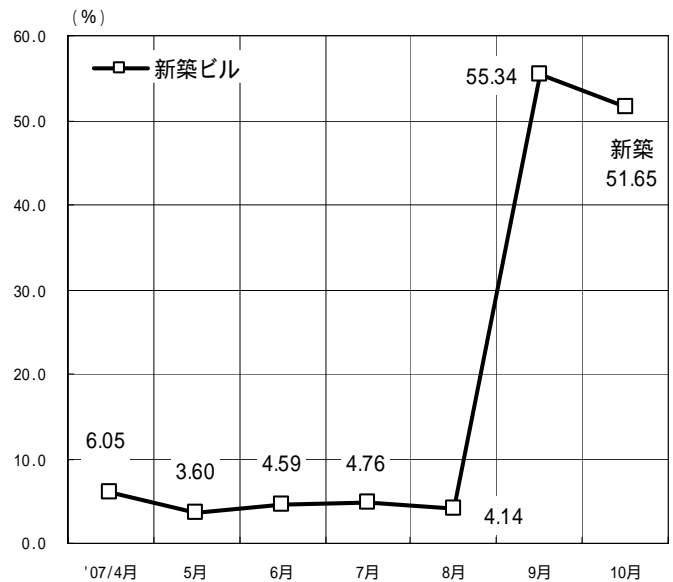
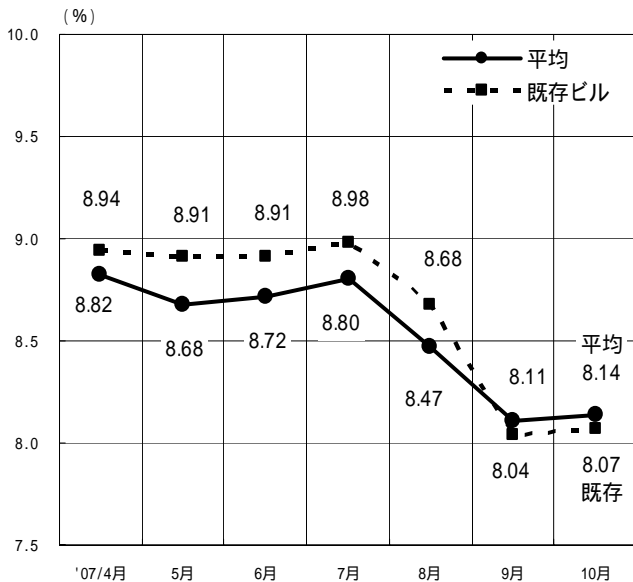
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の 10 月末時点の平均空室率は 8.14%。前月比 0.03 ポイント上げました。10 月は駅前通・大通公園地区や駅前東西地区、北口地区でコールセンターの館内増床の動きが目立ったほか、中小規模の成約や入居が見られました。しかし、エリアを問わずテナント企業の中小規模の解約や縮小移転などの動きが相次いだことから、札幌ビジネス地区全体では空室在庫が小幅に増加し、低下を続けていた同空室率がほぼ横ばいとなりました。新築ビルの募集状況については順調に推移しており、2 月に北口地区で完成した中型ビル 1 棟に成約や引き合いの動きが見られます。今年の新規供給は同ビル 1 棟のみとなっているため、築年数の浅い好条件のビルを探す動きや館内増床で対応するテナント企業の動きが主流になっています。新規供給については来年夏まで予定がないことから、これから来春に向けてのテナント誘致競争に拍車がかかっています。(Y.Y)

【特集】北口地区のオフィスビル最新状況

当地区の 10 月末時点の平均空室率は 6.77%。前年末比 2.43 ポイント下げました。前年は大型供給に伴う影響が出たため、同空室率が一時的に 12% 台にまで上昇していましたが、新築ビルや好条件のビルに入居が進み、同空室率が 6% 台後半に改善してきました。当地区の来年の新規供給は 7 月に完成予定の「仮称 / 野村不動産札幌北口ビル(延床面積 3,026 坪)」1 棟のみとなります。札幌駅周辺ではまとまった面積を確保できる好条件のビルに品薄感があることから、この新築ビルがテナント企業の大きな話題になりそうです。(H.I)

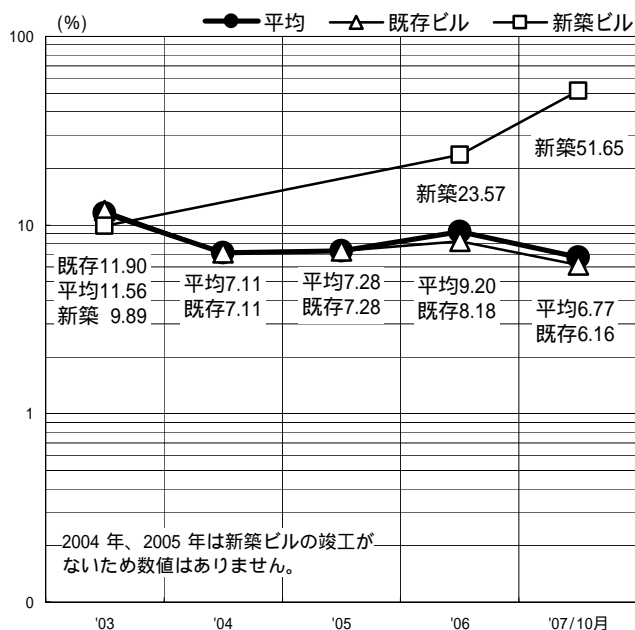
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



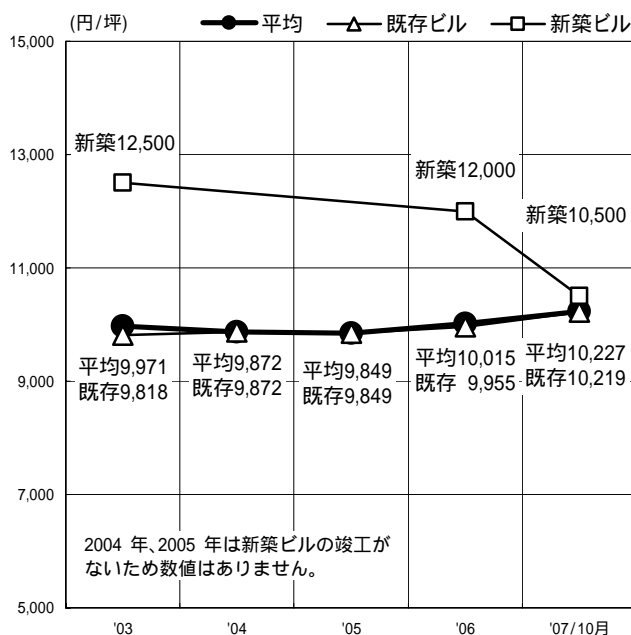
【データの読み方】(1) 調査対象ビル 4 0 9 棟 (札幌ビジネス地区内に於ける延床面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル)
 (2) 新築ビル 1 棟 (2006 年 11 月 ~ 2007 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 4 0 8 棟 (2006 年 10 月以前に竣工した貸事務所ビル)

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11月～2007年10月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年10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11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10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	-	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	-	119	145	-	134	174	12,194 円
中型ビル	-	99	120	-	97	144	10,155 円
小型ビル	-	92	153	-	70	184	9,372 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	ファーストプラザビル	北区北6西1	2007年2月	10	1,169坪
2					
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは12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。

三鬼商事株式会社 札幌支店
 TEL(011)231-5481