

オフィスレポート SAPPORO 12月号

拝啓 師走の候、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 12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

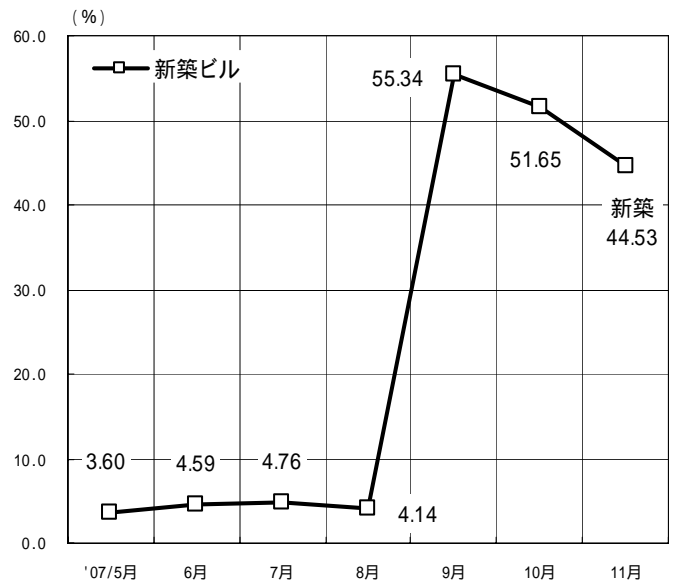
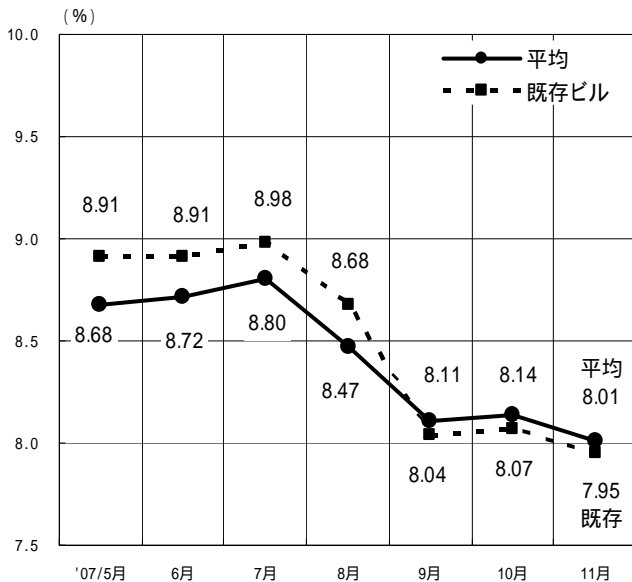
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の 11 月末時点の平均空室率は 8.01%。前月比 0.13 ポイント下げました。11 月は駅前通・大通公園地区で中小規模のオフィス需要や入居テナントの館内増床などが見られました。また、駅前東西地区でもオフィス需要や館内増床、ソフトオフィス需要が出てきたため、札幌ビジネス地区全体では空室面積が約 6 百坪減少しました。札幌ビジネス地区では来年夏まで新規供給の予定がないことから、好条件の既存ビルを中心に引き合いが進んでいます。移転動向については拡張傾向があるものの、オフィスコストについての要望も多く、値ごろ感のある築年数の浅いビルに成約や入居の動きが見られます。来年の新規供給量は延床面積約 8 千坪で、7 月に北口地区で「野村不動産札幌ビル(延床面積 3,026 坪)」、11 月に駅前東西地区で「仮称/オリックス札幌ビル(同 5,081 坪)」が完成予定です。今後も前向きな移転の動きが引き続き、同空室率が改善してくる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 11 月末時点の平均空室率は 5.88%。前年末比 2.51 ポイント下げました。昨年末は同空室率が 8% を超えていましたが、昨年 9 月に完成した大規模ビルの募集が好調に推移し、ほぼ満室となったため、同空室率が低下しました。今年は既存ビルにもオフィス需要が相次ぎ、新築・既存ビルを問わず募集面積が減少しました。これは大型の建て替え需要や他地区からの拡張・分室需要などが多く見られたことが大きな要因です。ビルの規模別で見ると延床面積 1 千坪以上の大型ビルの募集面積が減少しました。来年もこの空室解消が続くことを願っています。(K.K)

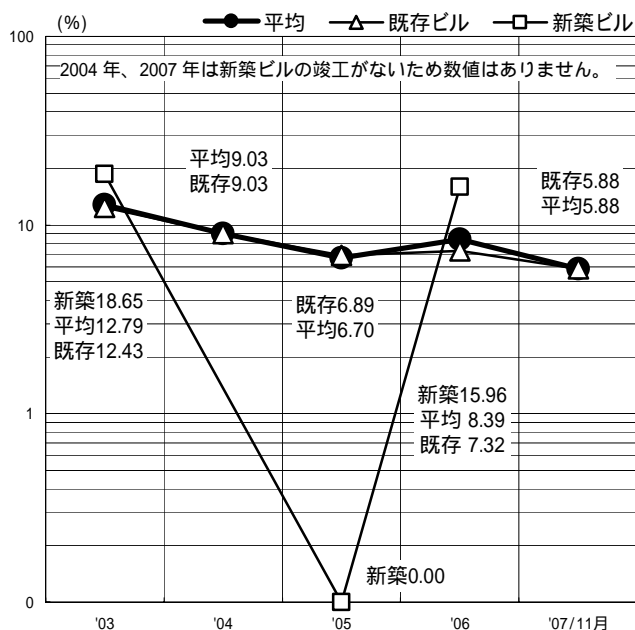
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 4 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 12 月～2007 年 11 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 11 月以前に竣工した貸事務所ビル)

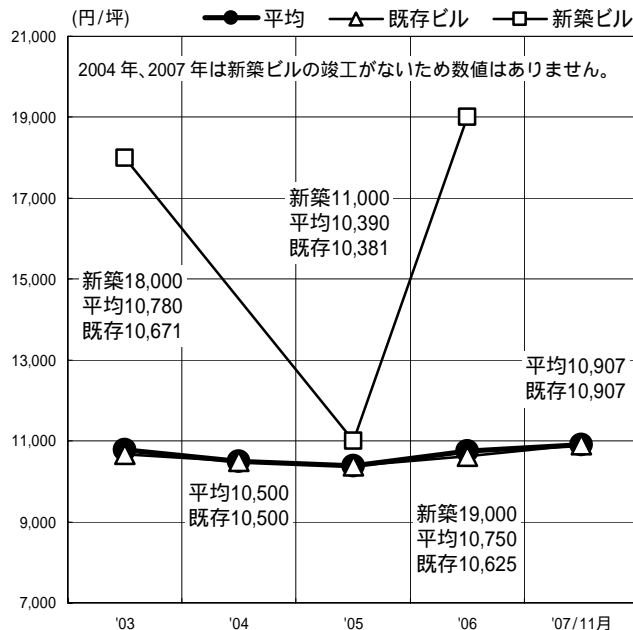
地区別データ：駅前通・大通公園地区

【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12月～2007年11月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2006年11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12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11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 実 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 実 均 賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	122	205	-	142	246	12,574 円
中型ビル	-	102	165	-	125	301	10,506 円
小型ビル	-	103	157	-	96	200	10,540 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	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4月	4 / B 1	-
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは1月11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