

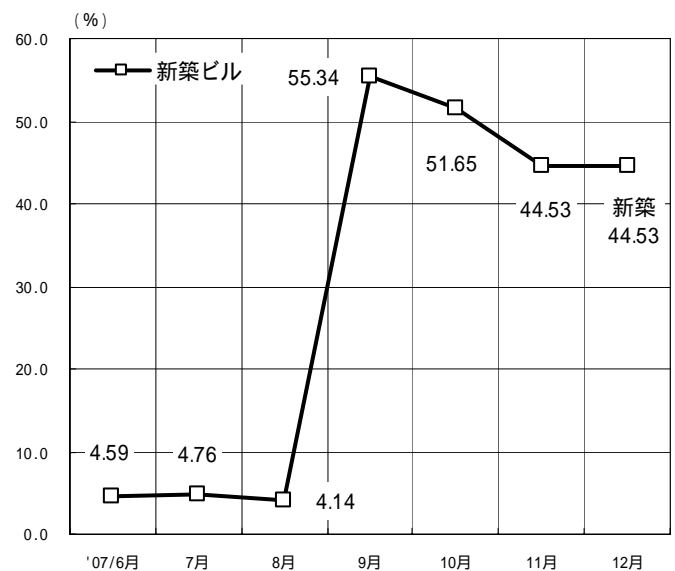
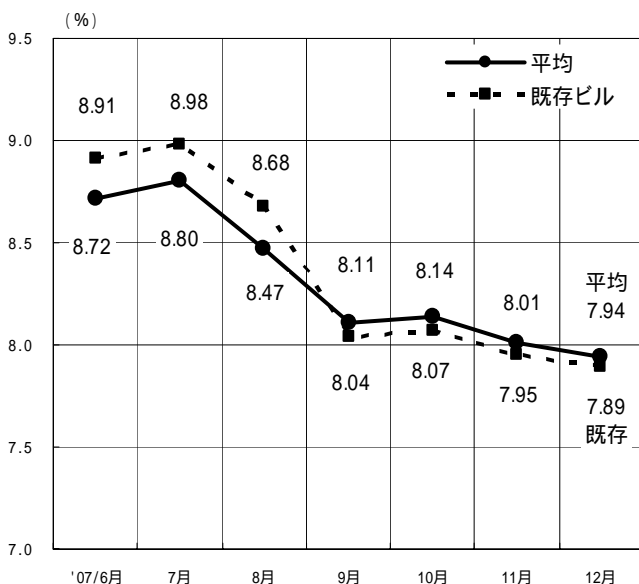
オフィスレポート SAPPORO 1月号

拝啓 厳寒の候、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。本日は「オフィスレポート札幌 1月号」を送信させていただきます。今月は札幌ビジネス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】

2007 年も東京ビジネス地区では需給が逼迫する中でも、大企業や中堅企業の前向きな移転の動きが見られました。このため、東京ビジネス地区の平均空室率は 2% 台半ばにまで低下し、貸し手優位のオフィスビル市場が継続しました。また、大阪ビジネス地区でも新築・既存ビルを問わず、成約や入居が進んだため、同年 4 月末に平均空室率が約 14 年ぶりに 5% を割り込みました。一方、名古屋ビジネス地区では同年は需給が緩み、平均空室率が 6% を超えてしまいました。札幌ビジネス地区では 2006 年は大型供給(延床面積約 3 万 3 千坪/ 2 棟)になったため、2006 年 12 月末の平均空室率が 9% 台後半にまで上昇しました。しかし、2007 年の新規供給量が延床面積約 1 千坪(1 棟)に減少したこともあり、同空室率は 2007 年 4 月末に 8% 台に低下しました。また、2006 年に完成した新築ビルがほぼ満室稼働したことや、好条件の既存ビルに成約や入居が進み、2007 年 12 月末の平均空室率は前年同月比 1.82 ポイント下げて 7.94% となりました。同空室率が 8% を割り込んだのは 7 年 4 カ月ぶりのことです。2008 年の新規供給量は延床面積 8,107 坪(2 棟)となり、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)」が完成を予定しています。札幌駅周辺では大型移転に対応できるビルに品薄感があることから、両ビルの募集動向が注目されています。既存ビルについてはエリア格差が見られるものの、好条件のビルには引き合いが多いため、空室在庫の解消が進んでくると期待されています。札幌では駅前通・大通公園地区の再開発の動きが大きな話題になっており、2009~2011 年には駅前通に新たな賑わいが生まれそうです。このようなプロジェクトが札幌のオフィスビル市場を活性化させる起爆剤になるとその完成が待望されています。(Y.Y)

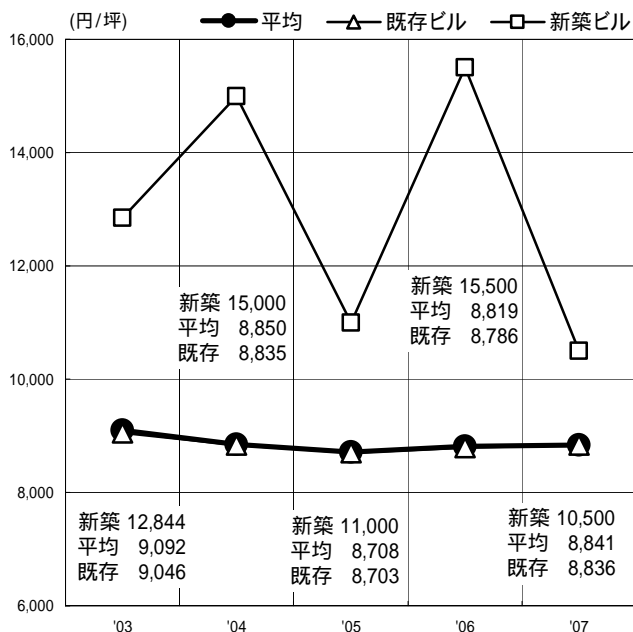
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【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 (2007 年 1 月~2007 年 12 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 12 月以前に竣工した貸事務所ビル)

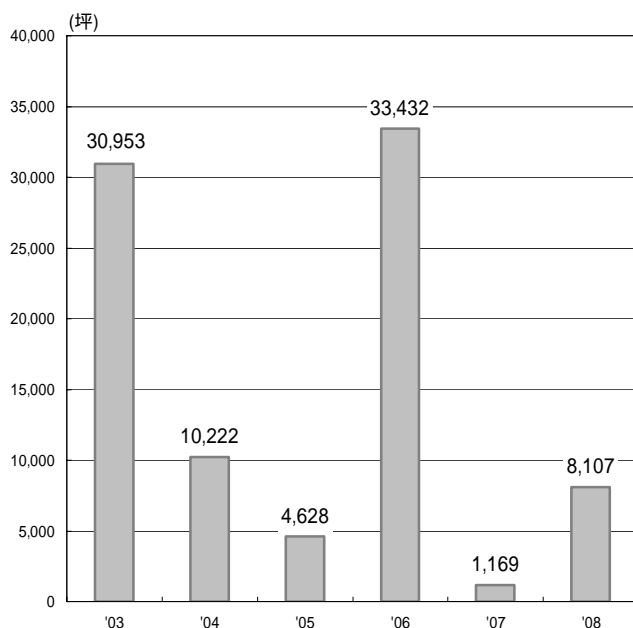
札幌ビジネス地区の最新状況

【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（各年1月～12月竣工の貸事務所ビル）
 既存ビル（前年12月以前竣工の貸事務所ビル）

【新築ビル供給量（延床面積）】



【データの読み方】調査時期は各年とも12月末時点
 2008年は1月～12月に竣工予定の貸事務所ビル
 複合ビルはオフィス部分のみ

【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、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	-	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
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	112	205	-	123	246	11,490 円
中型ビル	-	91	165	-	89	301	9,360 円
小型ビル	-	79	169	-	49	200	8,033 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	野村不動産札幌ビル	北区北7西2	2008年7月	10 / B 1	3,026坪
2	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
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは2月8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