

オフィスレポート SAPPORO 2月号

拝啓 立春の候、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 2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 1 月末時点の平均空室率は 7.96%。前月比 0.02 ポイント上げました。1 月は厳冬期ということもあってオフィス需要が伸びず、空室解消には至りませんでした。ただ、一部で中規模の新規需要が出てきたほか、館内増床などの動きもエリアを問わず見られ、駅前通・大通公園地区や創成川東・西 11 丁目周辺地区、北口地区では募集面積が小幅に減少しました。一方、駅前東西地区と南 1 条以南地区では中小規模の解約の動きが出てきたため、空室面積が小幅に増加しました。このような状況の中で、館内調整を進めてまとまった坪数を確保する動きやリニューアル、リフレッシュルームの設置の相談が増えており、テナント獲得に向けた動きが見られます。

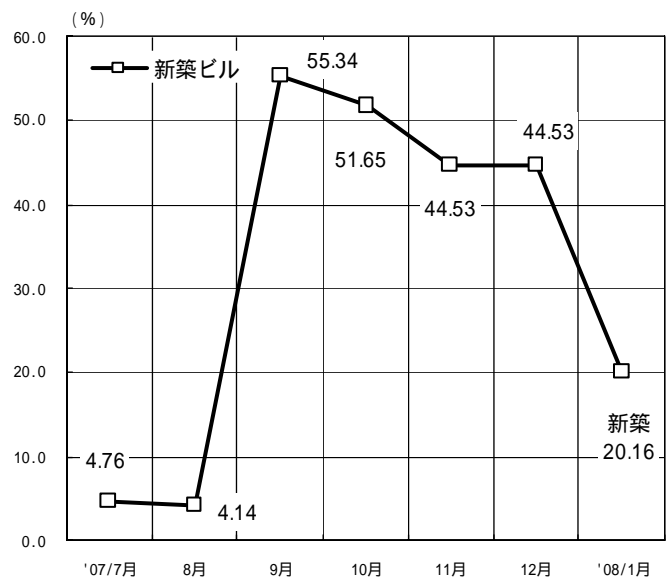
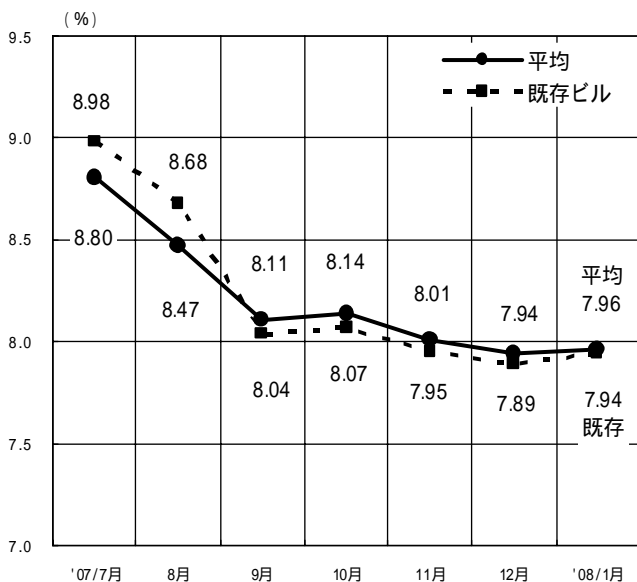
(Y.Y)

【特集】駅前東西地区のオフィスビル最新状況

当地区の 1 月末時点の平均空室率は 6.84%。前年同月比 3.05 ポイント下げました。昨年は主要 5 地区で最も同空室率が改善したエリアになりました。これは値ごろ感のあるリニューアルビルや築年数の浅いビルに大型需要が相次いだことが大きな要因となりました。移転動向については、1 千坪以上の統合移転の動きが目立ったほか、新規進出や新会社設立などの新規需要が出てきました。また、駅前通・大通公園地区の大型ビルの建て替え計画に伴うオフィス需要も見られました。さらに、コールセンターの新規分室や館内増床の動きがありました。その一方で、中小規模の撤退や縮小の動きも多く見られました。今年 11 月に「仮称ノオリックス札幌ビル(延床面積 5,081 坪)」が完成を予定しています。当地区では 4 年ぶりの新規供給となるため、大きな注目を集めています。

(M.F)

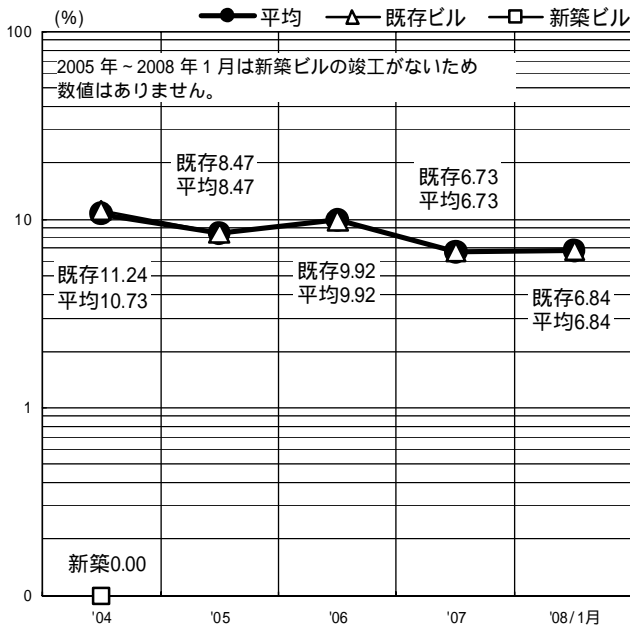
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 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 2 月～2008 年 1 月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 4 0 8 棟 (2007 年 1 月以前に竣工した貸事務所ビル)

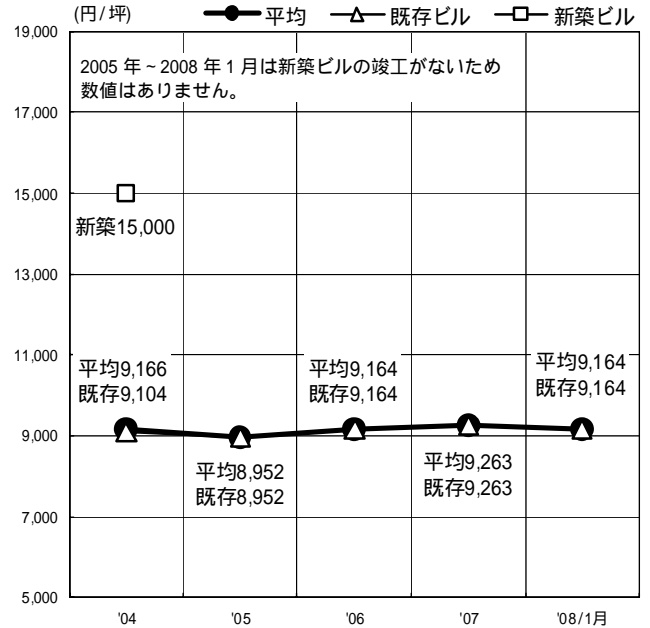
地区別データ：駅前東西地区

【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年2月～2008年1月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年1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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年2月～2008年に竣工及び竣工予定の貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年1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	-	105	150	-	115	180	10,785 円
中型ビル	-	93	140	-	88	168	9,458 円
小型ビル	-	81	130	-	49	156	8,229 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3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。