

オフィスレポート SAPPORO 3月号

拝啓 早春の候、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 3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

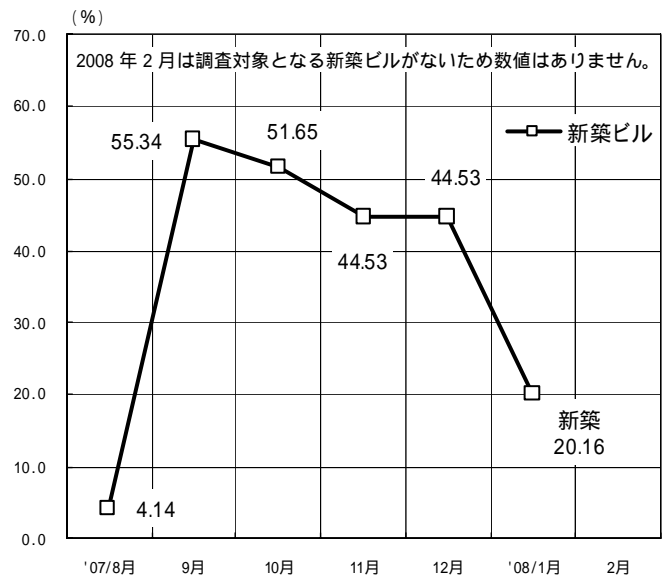
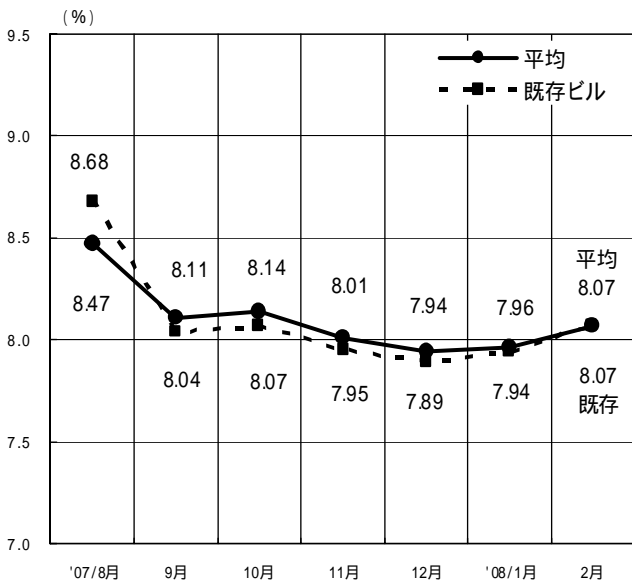
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の2月末時点の平均空室率は8.07%。前月比0.11ポイント上げました。2月は小規模な成約の動きが出ていたものの、解約や一部返室、撤退などの動きも見られ、同空室率が2カ月連続で上昇しました。同月は駅前通・大通公園地区でグループ統合のための返室や一部の既存ビルから募集が開始され、募集面積が増加しました。駅前東西地区では館内縮小や解約の動きが出ていましたが、小型テナントの成約や入居が進み、募集面積が小幅に増加するに止まりました。北口地区でも昨年2月に竣工した中型ビル1棟に成約が見られたものの、既存ビルで店舗の解約の動きが出てきたため、募集面積の増減はほとんどありませんでした。他地区についても移転の動きが少なく、全般的に落ち着いた市況で推移しました。今後テナント企業の活発な動きが出てくることを期待しています。(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2月末時点の平均空室率は12.67%。前年同月比0.63ポイント上げました。昨年もオフィス需要が伸びない一方で、小規模な解約や撤退などの動きが見られたため、同空室率が上昇しました。移転動向については商業系テナントの1階店舗の解約や入居の動きが目立ちました。当地区では店舗需要は旺盛なため、1階店舗の引き合いは好調でした。ただ、基準階については引き合いが弱く、市況低迷が続きました。4月に統計対象外の商業ビル(延床面積453坪)が完成予定です。当地区ではビルの規模を問わず、空室率が高水準で推移しており、オフィスやソフトオフィス需要の回復が望まれています。割安感のある当地区に引き合いが出てくることを願っています。(T.F)

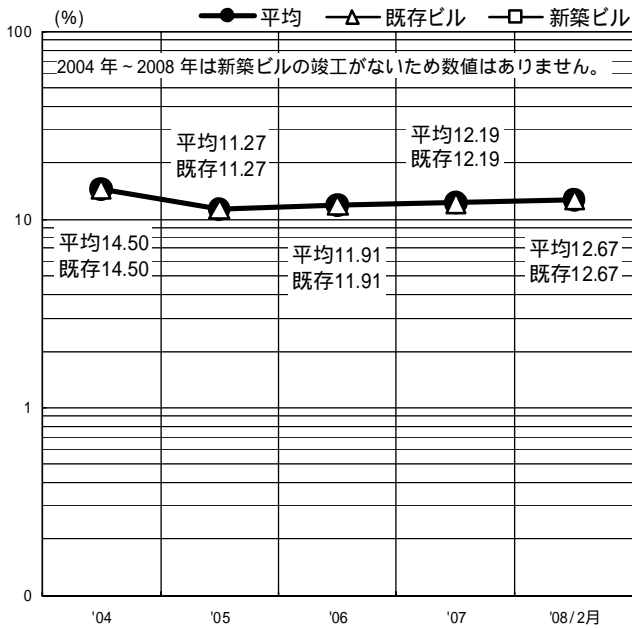
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【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 0 棟 (2007 年 3 月～2008 年 2 月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 4 0 9 棟 (2007 年 2 月以前に竣工した貸事務所ビル)

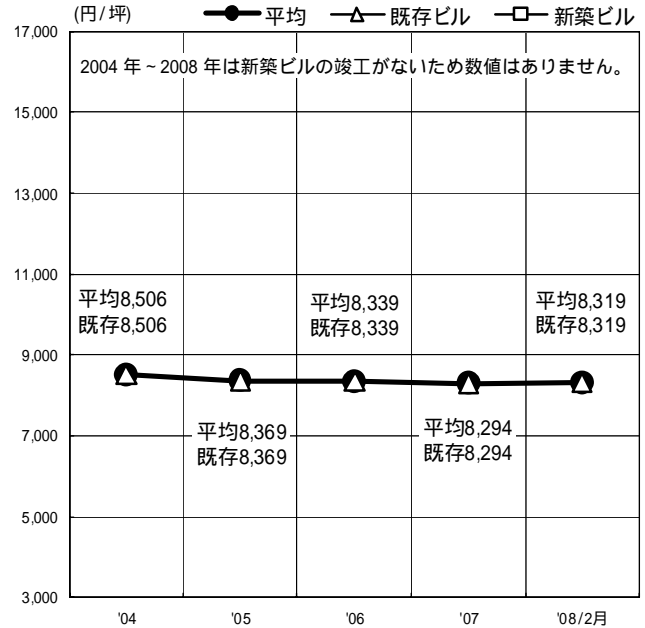
地区別データ：南1条以南地区

【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（2004年～2007年は各年に竣工した貸事務所ビル、2008年は2007年3月～2008年2月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年2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3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2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	-	-	-	-	-	-	- 円
小型ビル	-	-	-	-	-	-	- 円

既存ビル（1年以上前竣工ビル）

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	-	97	143	-	85	102	9,881 円
中型ビル	-	85	135	-	73	162	8,681 円
小型ビル	-	82	169	-	49	168	8,282 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4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