

オフィスレポート SAPPORO 4月号

拝啓 陽春の候、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 4月号」を送信させていただきます。今月は創成川東・西 11 丁目周辺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

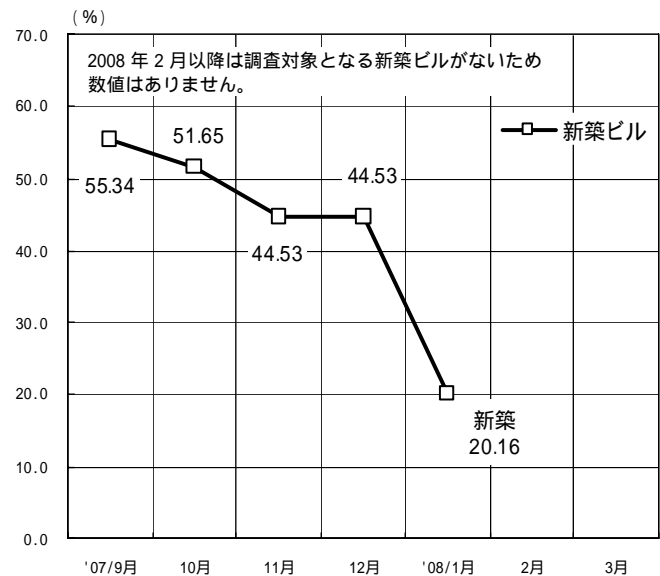
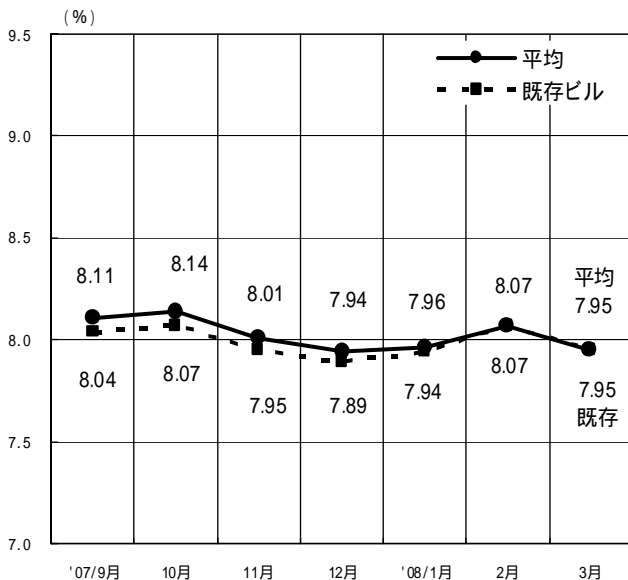
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の3月末時点の平均空室率は7.95%。前月比0.12ポイント下げました。1～2月は中小規模の成約の動きが見られた一方で、解約や返室、撤退などの動きも相次いだため、同空室率は2カ月連続で小幅に上昇しました。3月も集約に伴う解約や撤退などの動きが出ていたものの、大型の成約の動きが見られ、この1カ月間に募集面積が約5百坪減少しました。この好影響で同空室率が再び8%を割り込みました。移転動向については割安感のある好条件のビルに引き合いが増えており、既存ビルの空室解消が期待されています。今春は新規供給がなかったことから、大型移転の動きが落ち着いていましたが、7月以降に大型ビル2棟が完成を予定しており、この募集動向が注目されています。これからテナント企業の前向きな移転の動きが再び活発になってくることを願っています。(Y.Y)

【特集】創成川東・西 11 丁目周辺地区のオフィスビル最新状況

当地区の3月末時点の平均空室率は10.07%。前年末比0.25ポイント下げました。昨年は増床移転やコールセンターの新規需要などが見られましたが、札幌駅周辺に移転したテナント企業の動きなどが出てきたため、空室解消が進みませんでした。移転動向についてはエリア内での経費削減に伴う借り換え移転や、コストを重視した新規進出などの動きが目立ちました。その一方で、業績の良い企業が札幌駅周辺の一等地にオフィスを借り換えるという動きも見られました。新規供給については2004年から止まっており、今年も供給予定はありません。このような状況の中で、3月は郊外からの借り換え移転や入居テナントの館内増床などで、好条件のビルの空室解消が進みました。(Y.H)

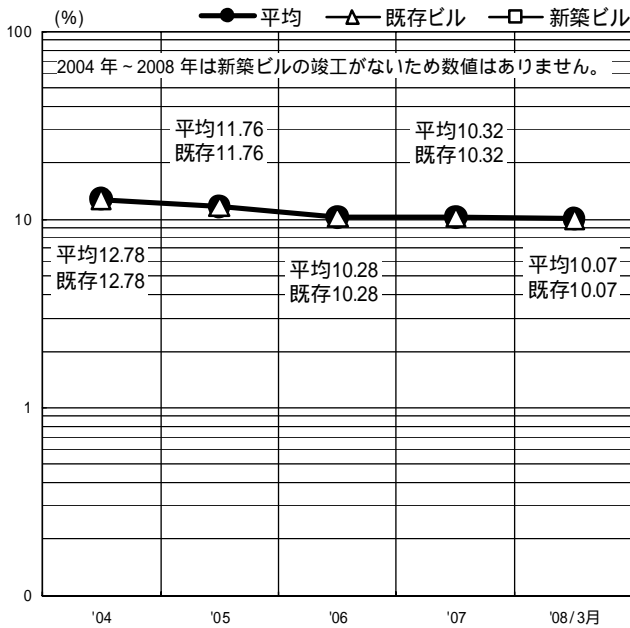
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【データの読み方】(1) 調査対象ビル 410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4月～2008年3月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 410棟 (2007年3月以前に竣工した貸事務所ビル)

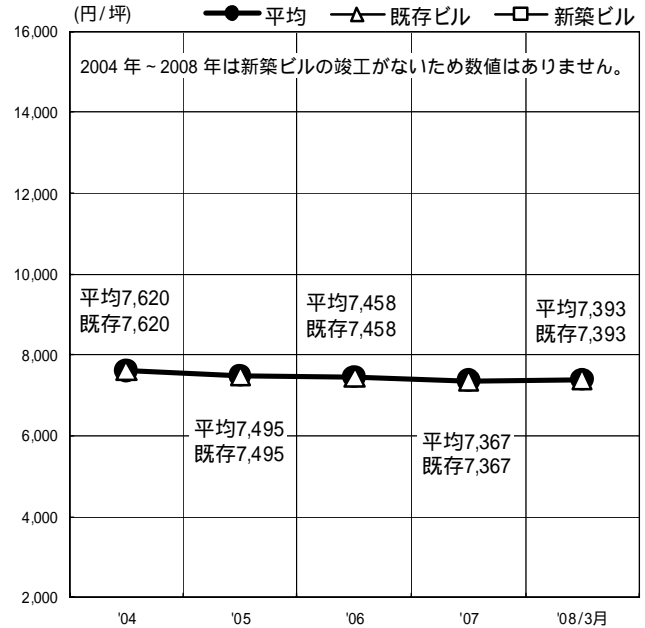
地区別データ：創成川東・西11丁目周辺地区

【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4月～2008年3月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年3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4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3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	-	92	109	-	90	131	9,371 円
中型ビル	-	85	157	-	67	157	8,626 円
小型ビル	-	69	132	-	35	120	6,947 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	マルイト北4条ビル	中央区北4東2	1995年 3月	9	1,587坪
2	住友商事札幌ビル	中央区北1東1	1996年 2月	9 /B 1	1,851坪
3	麒麟札幌ビル	中央区北1西10	1997年 8月	8 /B 1	2,398坪
4	札幌フコク生命ビル	中央区北4東1	1998年10月	13 /B 1	4,979坪
5	SRビル	中央区南1東2	2000年 7月	8 /B 1	1,912坪

次号のオフィスレポートは5月9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。