

オフィスレポート SAPPORO 5月号

拝啓 新緑の候、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 5月号」を送信させていただきます。今月は北口地区の最新データを特集いたしました。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

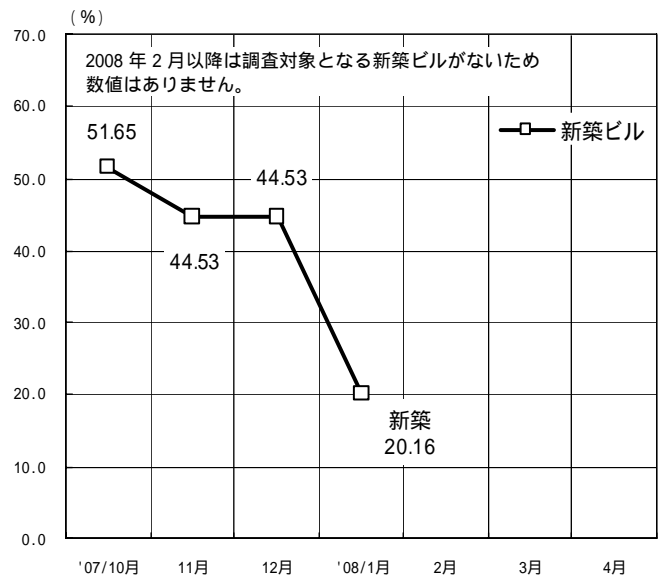
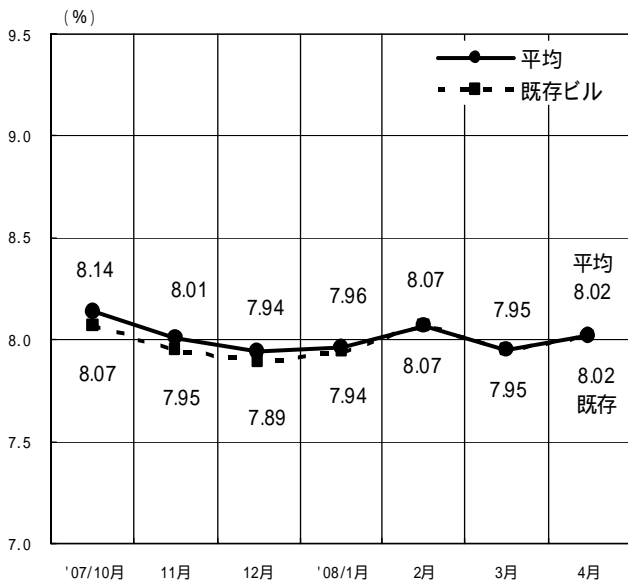
【札幌のオフィスビル最新状況】

札幌ビジネス地区の4月末時点の平均空室率は8.02%。前月比0.07ポイント上げました。4月は駅前通・大通公園地区で大型需要や館内増床の動きが見られたものの、他地区で中小規模の解約や撤退・縮小の動きが出てきたため、同空室率が小幅に上昇しました。移転動向については前向きな移転の動きが引き続く一方で、4月は支店撤退などの動きもありました。札幌ビジネス地区の統計対象ビルを規模別で見ると大型ビルの空室率は5%台で推移しており、大型需要は堅調です。一方、中型ビルの空室率は9%台、小型ビルの空室率は11%台と高水準なことから、ビルの規模による二極化が鮮明になっています。このため、札幌のオフィスビル市場では中小規模のオフィス需要の拡大が望まれています。テナント企業の前向きな移転の動きが増えてくることを期待しています。(Y.Y)

【特集】北口地区のオフィスビル最新状況

当地区の4月末時点の平均空室率は6.46%。前年末比0.17ポイント下げました。1～3月は昨年2月に完成した中型ビル1棟が高稼働したことや、好条件のビルに成約の動きが見られ、空室面積が減少しました。4月も新規進出や館内増床の動きが出ていましたが、撤退や縮小、解約予告などの影響が見られたことから、同空室率は前月比0.34ポイント上げました。当地区では大型ビルの空室率が3%台となっているため、大型移転に対応できるビルに品薄感があります。このような状況の中で、7月に完成予定の大型ビル1棟の募集動向が注目されています。一方、中型・小型ビルの空室率は高めで推移しており、延床面積3千坪未満のビルの空室解消が課題になっています。(H.I)

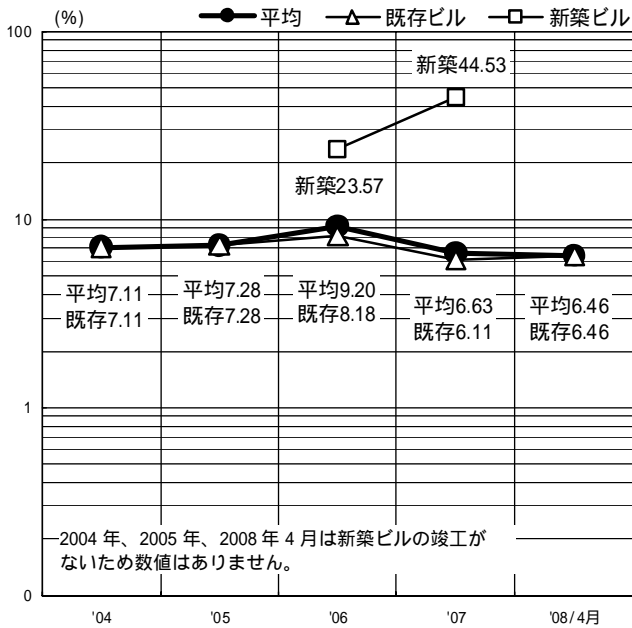
【札幌ビジネス地区 空室率の変化】



【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5月～2008年4月以前に竣工した貸事務所ビル)
 (3) 既存ビル 410棟 (2007年4月以前に竣工した貸事務所ビル)

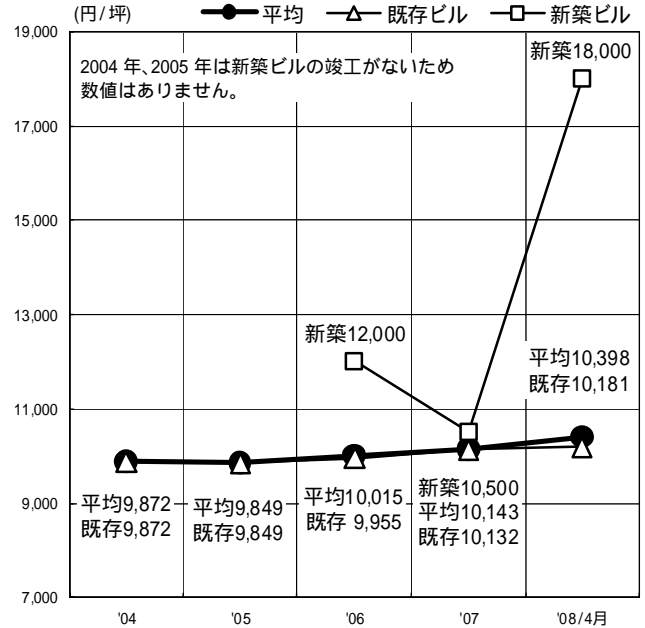
地区別データ：北口地区

【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5月～2008年4月に竣工した貸事務所ビル）
 既存ビル（2007年4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5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4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	-	180	180	-	216	216	18,504 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 実賃
	最低	平均	最高	最低	平均	最高	
大型ビル	-	119	145	-	134	174	12,182 円
中型ビル	-	100	120	-	99	144	10,208 円
小型ビル	-	91	124	-	68	148	9,230 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					
3					
4					
5					

次号のオフィスレポートは6月13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。