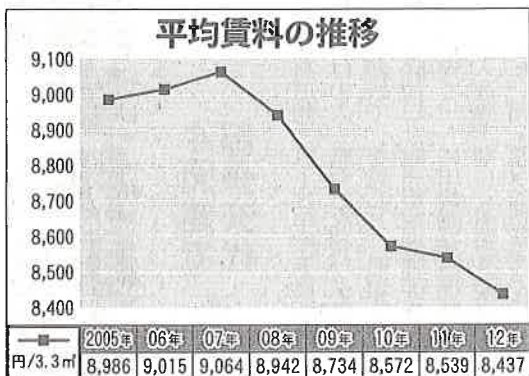


札幌都心オフィスビル

札幌都心部のオフィスビルの賃料に底打ち感が漂っている。オフィス物件仲介の札幌ヴェルディ(本社・札幌)がまとめた最新のオフィスビル市況によると、都心部の平均賃料は駅前通など需要の高いエリアの空室率低下を背景に、今後徐々に上昇していくことが見込まれる。景気がどこまで回復するかにもよるが、年末の段階で今より5%程度高くなっている可能性もあるという。

賃料に底打ち感



同社によると、近年の都心部(駅前通、駅前通周辺、北口周辺、大通周辺、大通南周辺、バスセンター駅周辺、西11丁目駅周辺の各地区)の平均賃料は、ミニバブル直後の2007年をピークに下がり続けた。昨年末時点の1坪当たりの賃料は前年より102円低い8437円。ピーク時とはおよそ6000円の開きとなった。

徐々に上昇の兆しを見せつつある。背景にあるのが、昨年来の空室率の低下だ。都心部の平均空室率は、08年秋に発生したリーマンショックの影響で一時急激に上昇したが、コーンセンターの進出が多かった11年には上昇がストップ。12年は、コーンセンター需要に加え、中央区以外の区に拠点を

空室率の低下が背景

置いた企業の都心回帰といった要因も絡んで、さらに空室率が下がった。年末時点の空室率は9.07%。リーマンショック発生前の水準にほぼ並んだ。これは、新築物件が石屋製菓と秋田銀行による札幌大通西4ビルしかなく、オフィス面積が大幅に増加している状況にはないこと、駅前通地区を中心に地価の下げ止まり感が鮮明になっていることから、早い段階で空室率が9%台を割り込むものもみられる。それに伴って、複数のビルオーナーによる賃料の見直しも予想される。同社では「今後賃料は右肩上がりに転じることがある」とみて



札幌都心部のオフィスビル賃料が上昇しつつある(手前は竣工間近の札幌大通西4ビル)

る」とみて
いる。
都心部では来夏、三井不動産と日本郵政による仮称・札幌三井JPビルディングが竣工する。同ビルは地上20階、延べ6万8000平方メートルの規模で、この竣工により都心部のオフィスビル市場は一変する。
同社では「このビルができてオフィスが供給過多という状況にはならない。賃料が下がることもないだろう」と予測するが、一方で既存ビルに空きが生じ、結果として賃料にも影響が及ぶとの見方もある。