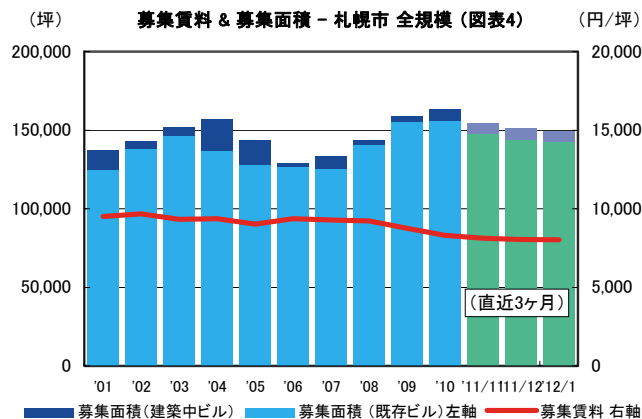
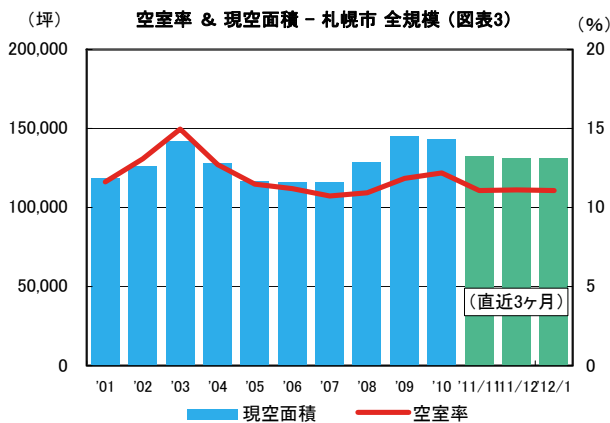
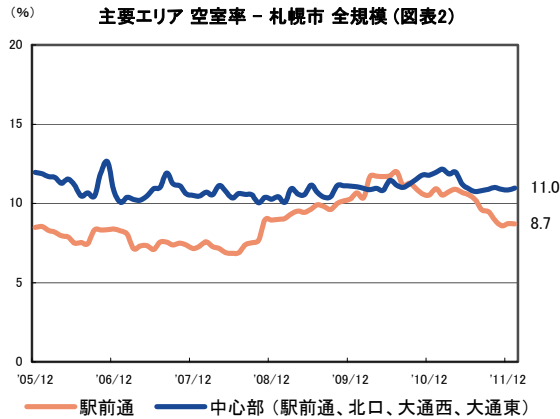
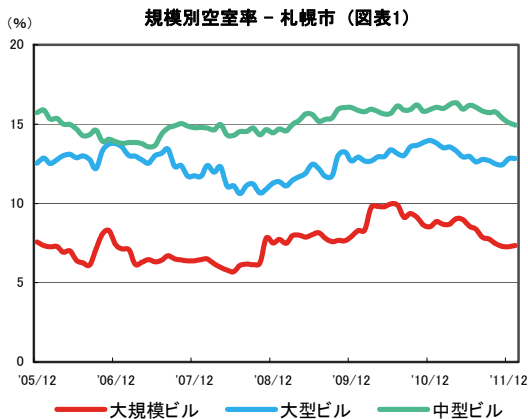


規模別空室率 (図表1): 「大規模」で8ヶ月続いた下落傾向に歯止めがかかる一方、「大型」は2ヶ月連続上昇、「中型」は3ヶ月連続下落と、ビル規模ごとに方向感の異なる市況だった。全体的にはビル規模別の空室率格差に縮小傾向もみられる。

主要エリア空室率 全規模 (図表2): 「駅前通」が前月から変化がなかったのに対し「中心部」は0.2ポイント増で、両者の差は再び2.3%に拡大した。今年3月竣工予定の駅近ビル「札幌北ビル」が順調にテナント募集を進める一方、札幌・大通駅間を結ぶ駅前通周辺の地下道直結ビルも底堅い需要を集めている。

空室率 & 現空面積 全規模 (図表3,5): 改善傾向が続いた需給バランスに変化の兆しが出始めた。空室率は7ヶ月連続の低下後、2ヶ月微増減が続いており、今後は上昇傾向を強める可能性も出てきた。頼みのコールセンター需要は全国ベースで誘致競争が激しさを増しており、低水準の新規供給に支えられた安定感のある需給バランスも節目を迎える可能性がある。

募集賃料 & 募集面積 全規模 (図表4,6): 賃料水準は6ヶ月連続の下落を記録し、統計開始(1996年)以来の最安値を4ヶ月連続で更新した。好立地の築浅ビルに対する需要は堅調だが、競争力に劣るビルは募集条件の見直しを迫られるケースも多く、全体的に借り手優位の市況が続いている。



空室率 & 現空面積 <全規模> (図表5)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
空室率 (矢印: 対前月比較)	11.44%	11.26%	11.08%	11.11%	11.08%
現空面積	140,873坪	136,939坪	132,366坪	130,905坪	131,220坪

募集賃料(共益費込) & 募集面積 <全規模> (図表6)

	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
募集賃料 (矢印: 対前月比較)	8,292円/坪	8,188円/坪	8,121円/坪	8,047円/坪	8,019円/坪
募集面積	161,805坪	158,713坪	154,314坪	150,980坪	149,363坪

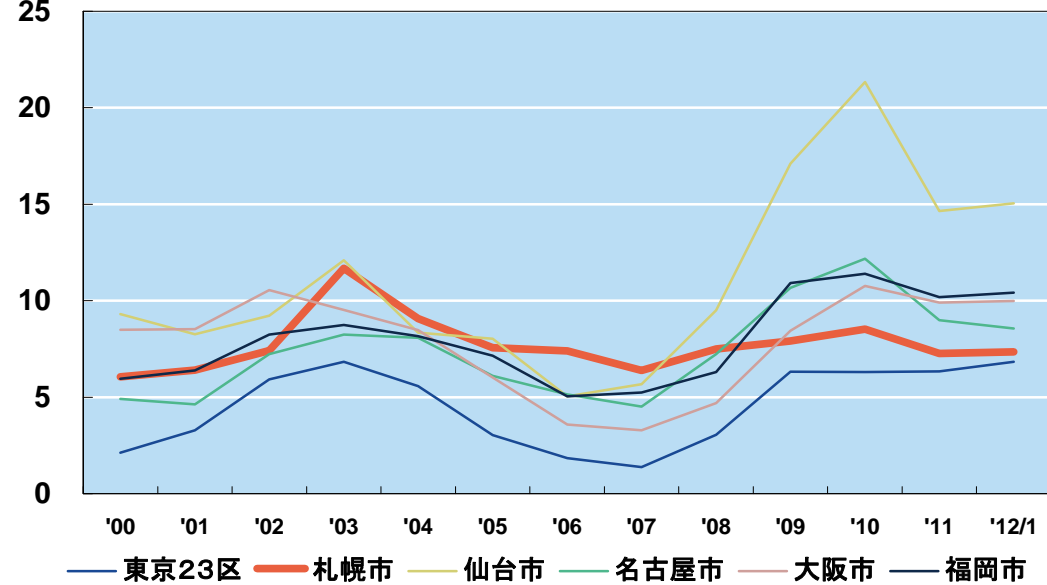
募集賃料(共益費込)(単位:円/坪)

札幌	大規模	大型	中型	小型
駅前通	14,056	10,752	9,772	9,102
北口	12,000	11,086	10,433	7,867
大通西	9,633	8,752	8,260	7,246
大通東	8,650	9,874	7,722	6,704
募集棟数	61	81	110	88
募集面積(坪)	24,035	16,560	10,361	4,353

* 規模(ワンフロア面積)
大規模(200坪以上)・大型(100坪以上200坪未満)・中型(50坪以上100坪未満)・小型(20坪以上50坪未満)
* 外税表示
* ーは調査時点においてテナント募集を行ったビルが少なかったため、適正データが算出できなかったエリアです。

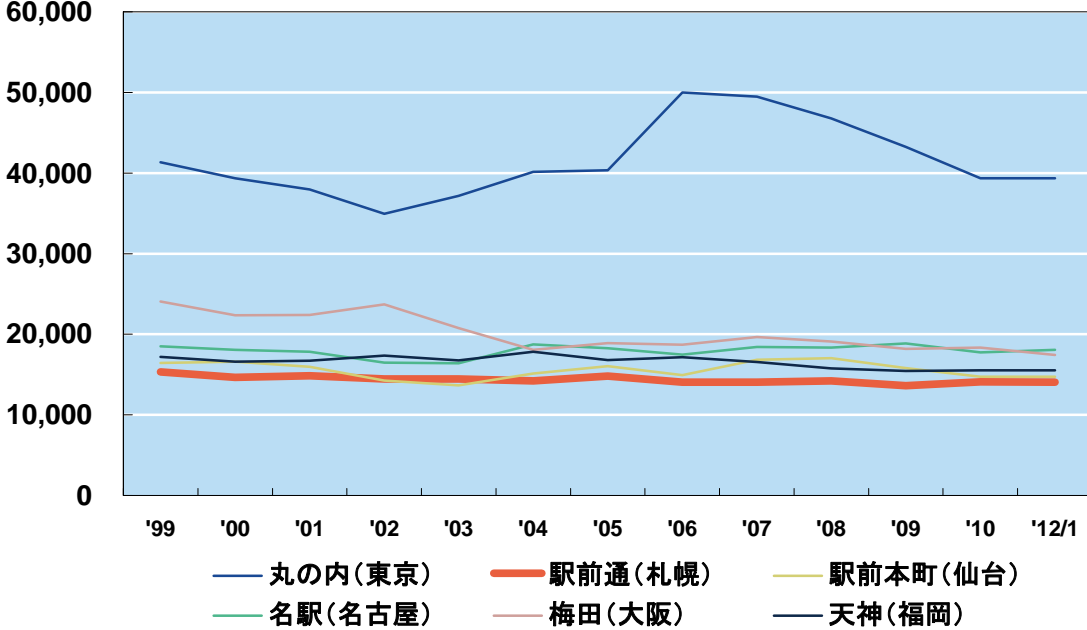


空室率の推移(6大都市 大規模ビル)



空室率	東京23区	札幌市	仙台市	名古屋市	大阪市	福岡市
2012/1/31	6.8%	7.4%	15.0%	8.6%	10.0%	10.4%

賃料の推移(6大都市 大規模ビル・主要駅前地区)



賃料	丸の内(東京)	駅前通(札幌)	駅前本町(仙台)	名駅(名古屋)	梅田(大阪)	天神(福岡)
2012/1/31	39,333円/坪	14,056円/坪	14,734円/坪	18,059円/坪	17,414円/坪	15,524円/坪