

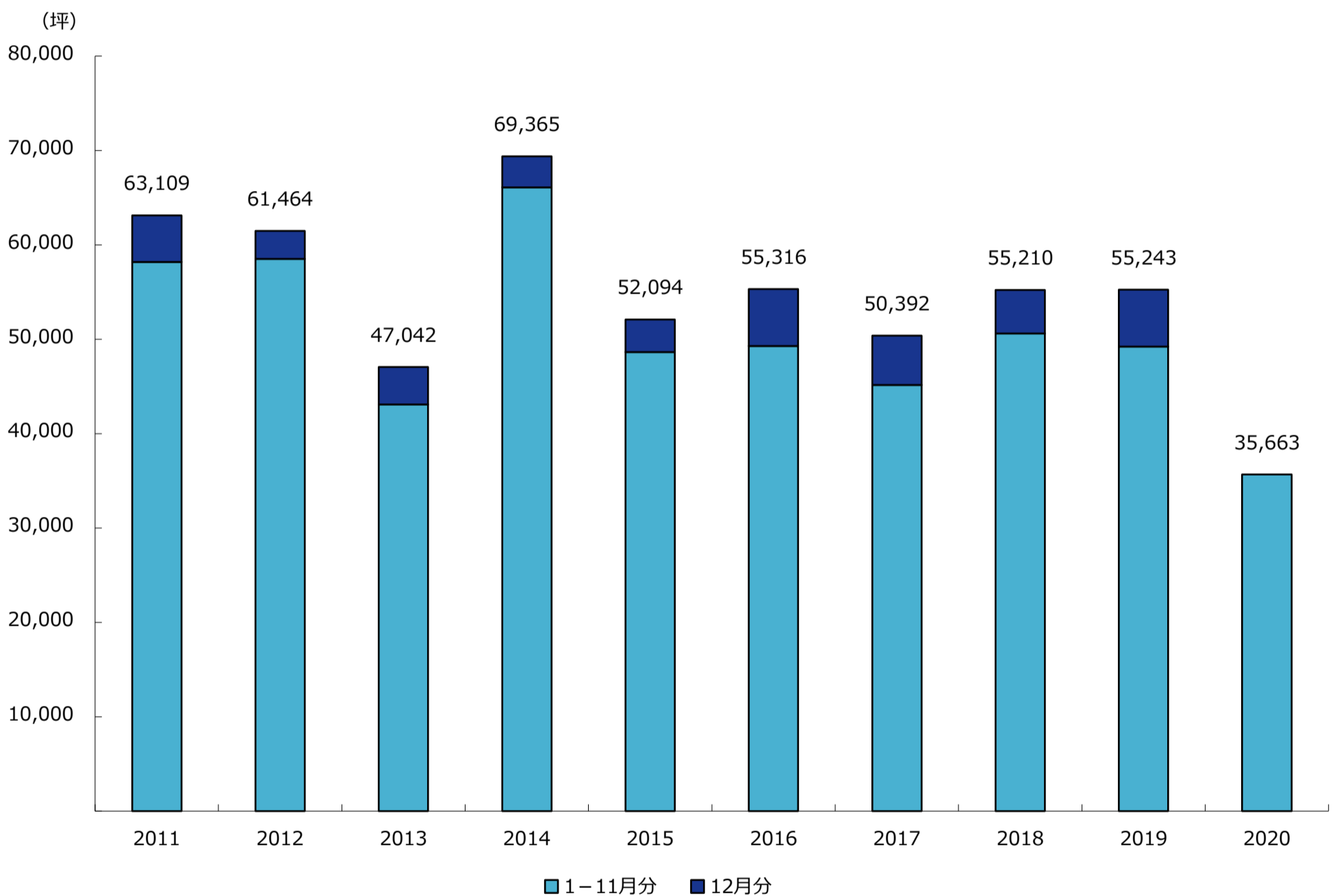
札幌市の成約面積

※ 「成約面積」とはテナント募集を行ったビルにおいて、各統計期間内にテナントが成約した面積の合計です。

成約面積の動き ・ ・ 2020年11月の成約面積は 2,421坪で、前月を 972坪（28.6%）下回った。前年同月比では1,154坪（32.3%）のマイナスだった。

成約面積の構成 ・ ・ 今年成約した面積の累計は35,663坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 1,750坪（4.9%）、竣工済ビルは33,913坪（95.1%）。

成約面積の推移



全体	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	5,395	5,463	3,601	4,178	4,830	3,211	10,181	2,688	3,188	4,140	3,743	50,618	4,592	55,210
2019年	3,272	3,101	6,408	6,069	2,994	2,821	5,089	2,893	4,104	8,903	3,575	49,229	6,014	55,243
2020年	3,600	3,022	7,200	1,151	2,662	3,131	3,311	3,085	2,687	3,393	2,421	35,663	-	35,663

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	5,395	4,220	3,601	4,178	4,389	3,211	10,008	2,688	3,188	4,140	3,743	48,761	4,445	53,206
2019年	2,787	3,101	5,173	4,846	2,994	2,821	5,089	2,893	2,384	6,661	3,527	42,276	5,882	48,158
2020年	3,568	2,786	6,500	1,151	2,662	2,479	3,311	2,987	2,655	3,393	2,421	33,913	-	33,913

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	0	1,243	0	0	441	0	173	0	0	0	0	1,857	147	2,004
2019年	485	0	1,235	1,223	0	0	0	0	1,720	2,242	48	6,953	132	7,085
2020年	32	236	700	0	0	652	0	98	32	0	0	1,750	-	1,750

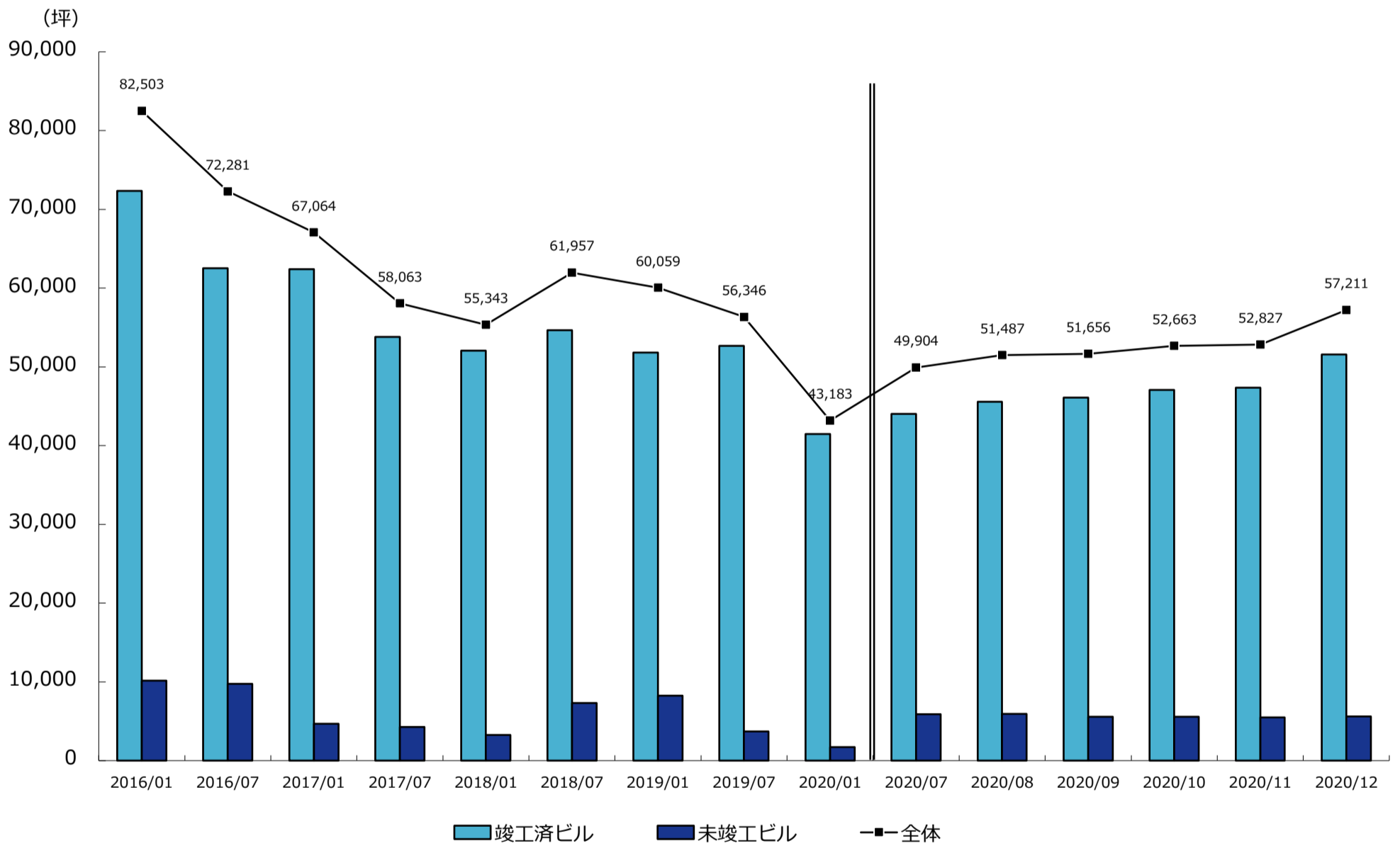
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集中在庫面積

※ 「募集中在庫面積」とは各調査時点における、募集面積の合計です。

- 募集ビル全体の動き・・・ 2020年12月1日時点の募集中在庫面積は57,211坪（769棟）で、前月より4,384坪（8.3%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は51,584坪（762棟）で、前月より4,240坪（9.0%）増加した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は90.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は5,627坪（7棟）で、前月より144坪（2.6%）増加した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は9.8%。

募集中在庫面積の推移



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
募集ビル全体	58,063	55,343	61,957	60,059	56,346	43,183
(棟数)	748	747	763	719	732	714

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集ビル全体	49,904	51,487	51,656	52,663	52,827	57,211
(棟数)	728	743	765	767	764	769

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済ビル計	53,784	52,074	54,655	51,823	52,655	41,452
未竣工ビル計	4,279	3,269	7,302	8,236	3,691	1,731

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
竣工済ビル計	44,027	45,560	46,101	47,084	47,344	51,584
未竣工ビル計	5,877	5,927	5,555	5,579	5,483	5,627

《竣工済ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
竣工済一年以内	602	523	2,539	1,980	1,204	561
竣工済一年以上	53,182	51,551	52,116	49,843	51,451	40,891

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
竣工済一年以内	770	571	811	512	621	597
竣工済一年以上	43,257	44,989	45,290	46,572	46,723	50,987

《未竣工ビルの内訳》

	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1
一年以上先の竣工	0	0	4,400	4,191	0	0
一年以内の竣工	4,279	3,269	2,902	4,045	3,691	1,731

	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
一年以上先の竣工	1,838	0	0	0	0	0
一年以内の竣工	4,039	5,927	5,555	5,579	5,483	5,627

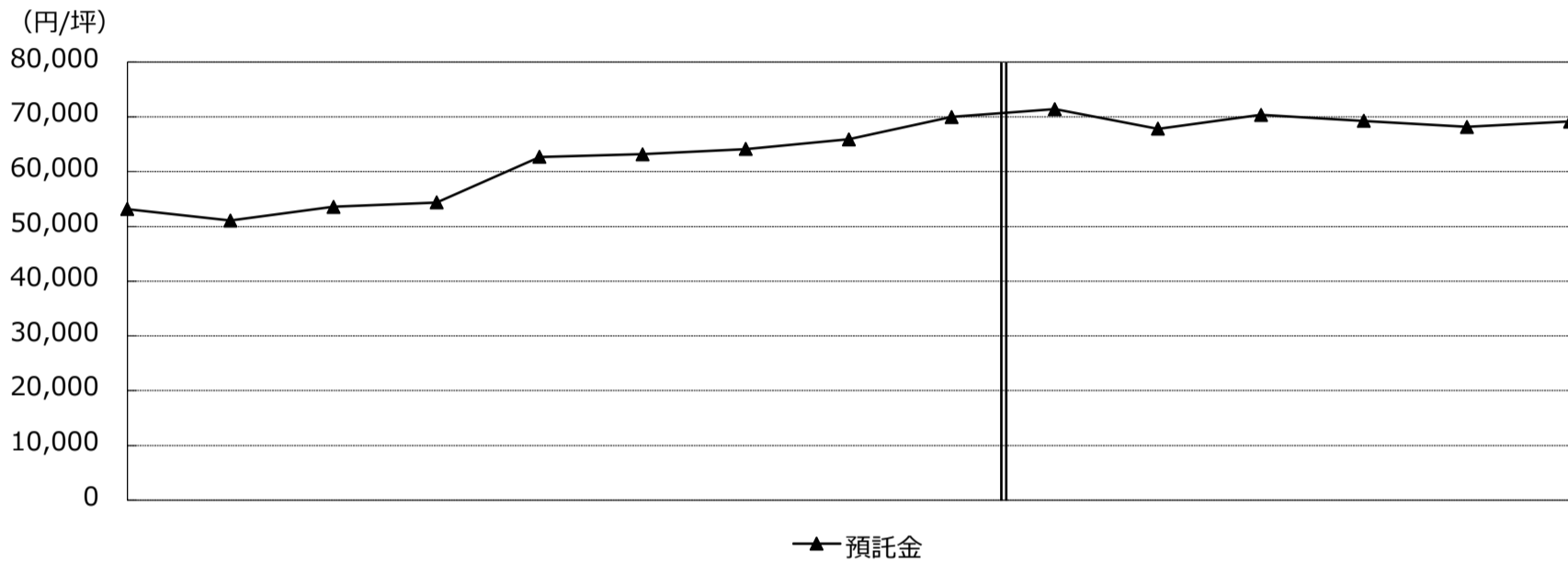
* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集条件と現空面積

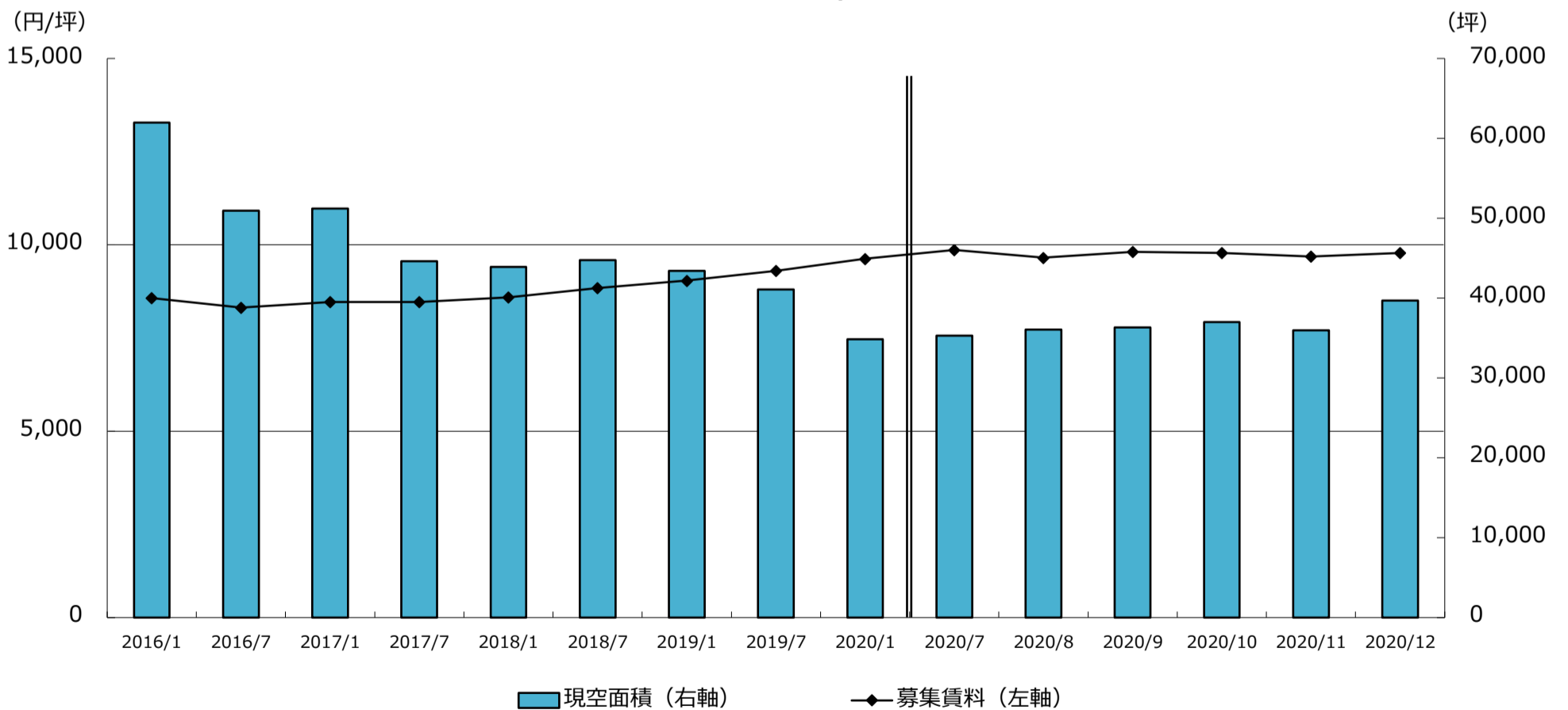
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2020年12月1日時点での募集預託金は69,165円（7.1ヶ月）で、前月の68,168円（7.0ヶ月）から997円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は9,783円で、前月の9,689円からは94円（1.0%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は39,706坪で、前月の35,968坪からは3,738坪（10.4%）増加した。

募集預託金（保証金・敷金）の推移



募集賃料（共益費込）と現空面積



	2017/7	2018/1	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2020/8	2020/9	2020/10	2020/11	2020/12
募集預託金推移	54,378	62,684	63,176	64,131	65,897	70,000	71,421	67,822	70,350	69,257	68,168	69,165
募集賃料の推移	8,468	8,594	8,840	9,038	9,306	9,624	9,863	9,653	9,814	9,787	9,689	9,783
現空面積の推移	44,601	43,891	44,736	43,422	41,066	34,841	35,303	36,060	36,312	37,003	35,968	39,706

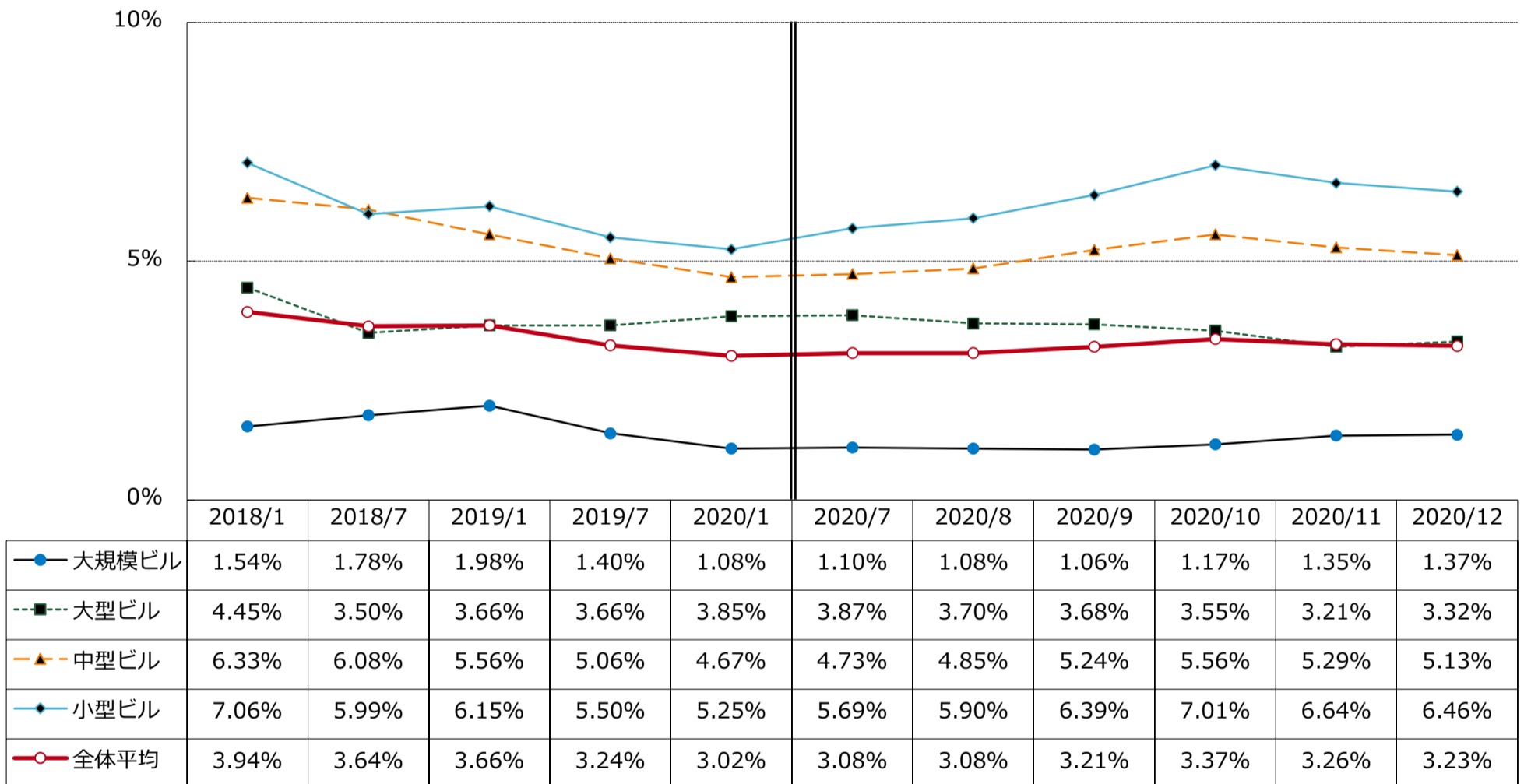
* 2016年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

12月の大規模ビル空室率は 1.37%

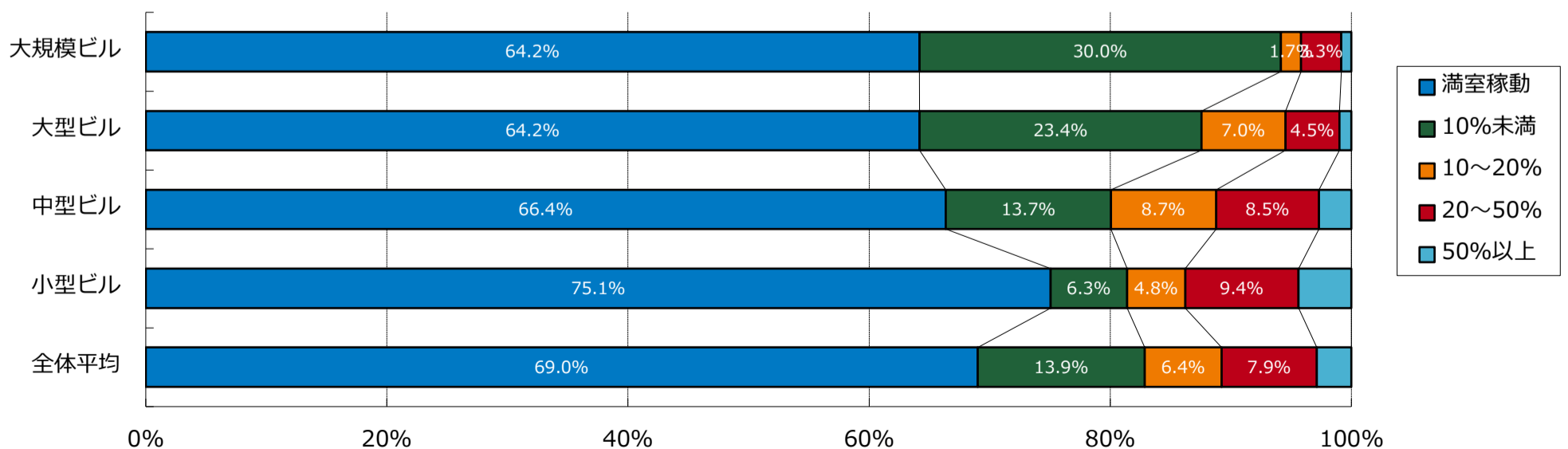
2020年12月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは120棟。
 空室率計算の分母となる貸付総面積は291,715坪。
 そのうち現空面積（=未稼働スペース）が4,017坪あり、空室率は1.37%。
 前月の1.35%からは0.02%上昇した。
 11月竣工の調査対象ビルはなかった。

空室率の推移



* 2018年1月から2020年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

空室率の分布状況



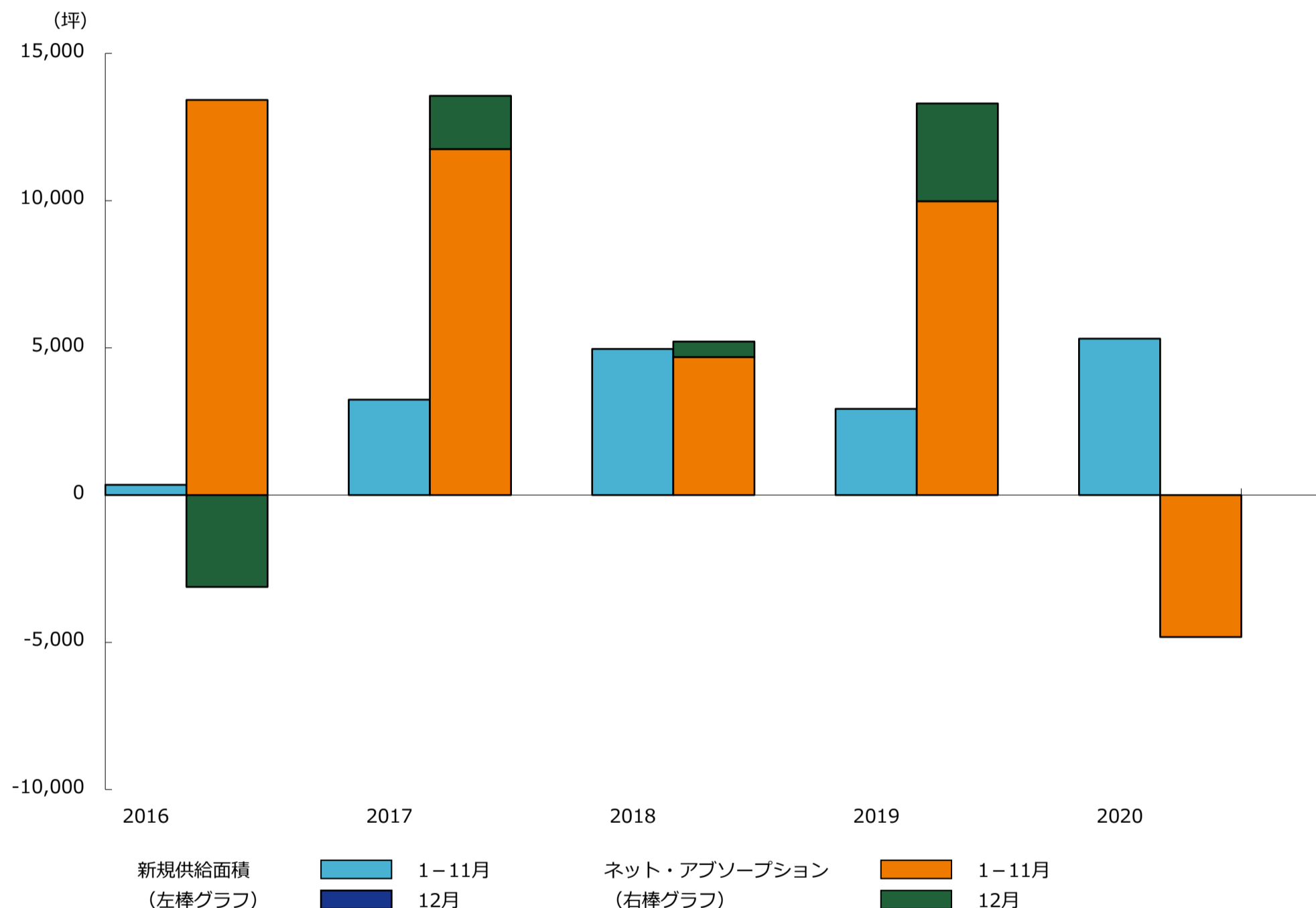
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
 * 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

札幌市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き（吸収需要） ・ ・ 2020年11月のネット・アブソープションは-3,400坪。1月からの累計は-4,821坪。前年における同期間累計との対比では14,799坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2020年11月の新規供給面積は840坪。1月からの累計は5,311坪。

新規供給面積とネット・アブソープションの推移



■ ネット・アブソープション（吸収需要）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	2,340	-2,244	1,653	-2,216	5,575	-3,040	57	-403	1,217	2,016	-269	4,686	527	5,213
2019年	-700	-2,809	-254	4,798	953	107	1,393	-860	389	5,076	1,885	9,978	3,320	13,298
2020年	1,119	-131	3,234	-598	-201	-1,757	-1,533	-541	-753	-260	-3,400	-4,821	-	-4,821

* ネット・アブソープション（吸収需要）＝「竣工済ビル募集面積（期初時点）」＋「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」－「竣工済ビル募集面積（期末時点）」
「ネット・アブソープション（吸収需要）」とは各統計期間における稼働面積（＝テナント入居済面積）の増減です。

■ 新規供給面積

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2018年	0	0	0	0	4,649	0	313	0	0	0	0	4,962	0	4,962
2019年	0	0	0	2,927	0	0	0	0	0	0	0	2,927	0	2,927
2020年	0	180	3,757	304	0	0	0	0	230	0	840	5,311	-	5,311

* 「新規供給面積」とは各統計期間内に竣工した新築ビル貸付総面積の合計です。

* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

データの見方

1. 調査時点
2020年 12月1日
2. 調査期間
2016年 1月 ~ 2020年 12月
3. 統計日・統計期間
各月 1日時点（成約面積、新規供給、ネット・アブソープションは前月 1日～末日の合計）
4. 竣工分類
1年以上先の竣工・・・調査時点より 1年以上先に竣工予定の物件
1年以内の竣工・・・調査時点より 1年以内に竣工予定の物件
竣工後 1年以内・・・調査時点の 1年前までに竣工した物件
竣工後 1年以上・・・調査時点の 1年以上前に竣工した物件
5. 単位
○成約面積、募集中在庫面積、現空面積、新規供給面積、ネット・アブソープション：坪
○募集賃料、募集預託金：円/坪
○空室率：%
6. 空室率調査
○空室率の規模分類は大規模ビル、大型ビル、中型ビル、小型ビル及び全体平均です。
小規模ビル（1フロア面積20坪未満）は未調査の割合が比較的高く、マンションタイプオフィスも含まれるため、規模別での空室率調査からは除外されますが、全体平均には含まれています。
○算出方法 現空面積（未稼働面積） ÷ 貸付面積（稼働対象面積） = 空室率（%）
○現空面積（未稼働面積）は、各統計日において弊社が得ているテナント募集情報を基に算出しています。
建築中ビルは竣工翌月より調査対象に加わり、竣工済み新築ビルでは未成約床、既存ビルでは次テナントの入居が可能となる月を基準に解約後のテナント募集床を現空面積へ算入します。
統計日時点でテナント募集のない調査対象ビルは“満室稼働”として集計しています。
テナント募集非公表のビル、貸付面積不明のビルは空室率調査の対象外です。
7. 用語の定義
 - (1) 募集中在庫面積 各統計日において、募集が公開されている面積の合計。
内部募集や公開募集前に成約した面積は含みません。
 - (2) 成約面積 募集中在庫面積のうち、各月毎に成約した面積。
公開募集に出ている募集を中止した場合の面積は含みません。
 - (3) 募集賃料、募集預託金 募集条件（賃料、預託金）の平均値。賃料は共益費込。
 - (4) 現空面積
（未稼働面積） 現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計。
 - (5) 貸付面積
（稼働対象面積） 自社使用を除き、第三者（関連子会社）に賃貸可能なオフィス
床面積の合計。
 - (6) ビル規模 大規模ビル：1フロア面積 200坪以上の物件
大型ビル：1フロア面積 100～200坪の物件
中型ビル：1フロア面積 50～100坪の物件
小型ビル：1フロア面積 20～50坪の物件
（小規模ビル：1フロア面積 20坪未満の物件）
 - (7) 新規供給面積 「各統計期間内に竣工した新築ビル」貸付面積の合計。
 - (8) ネット・アブソープション
（吸収需要） 各統計期間内のオフィス需要面積（稼働面積＝入居済面積）の増減。
算出方法
+ 「竣工済ビル募集面積（期初時点）」
+ 「新規供給面積（期間中竣工した新築ビル貸付総面積）」
- 「竣工済ビル募集面積（期末時点）」

【募集面積、現空面積、空室率、ネット・アブソープションの集計方法変更について】

- 小規模ビル（1フロア20坪未満）に関して、情報更新が一定期間行われていないビルを除いた上で、データを再集計しました。
- 各種時系列データでは、小規模ビルが含まれる「全規模」への影響が大きいため、ご注意ください。
- 集計方法変更による影響を受けない募集条件を除き、過去のデータに関しては全て再集計しています。

※当レポートは情報提供を目的とし、情報の正確性に十分配慮して作成されておりますが、その内容を保証するものではありません。
使用にあたっては貴社の責任と判断にて、お願い致します。

©Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.