

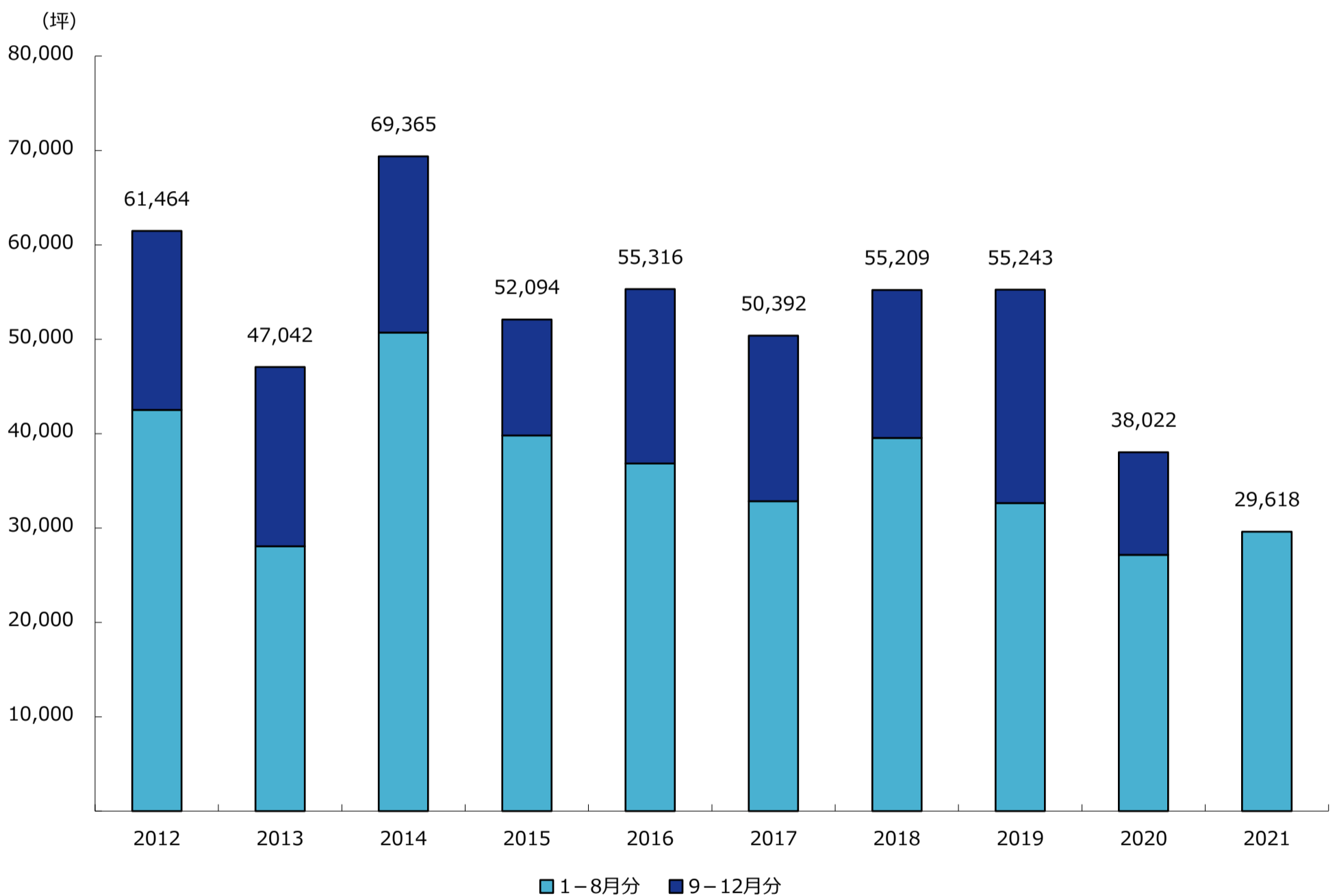
札幌市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2021年8月の成約面積は 2,755坪で、前月を 1,360坪（33.0%）下回った。前年同月比では330坪（10.7%）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29,618坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 2,047坪（6.9%）、竣工済ビルは27,571坪（93.1%）。

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	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	3,272	3,101	6,408	6,069	2,994	2,821	5,089	2,893	32,647	4,104	8,903	3,575	6,014	55,243
2020年	3,600	3,022	7,200	1,151	2,662	3,131	3,311	3,085	27,162	2,687	3,393	2,421	2,359	38,022
2021年	4,122	3,768	5,565	2,961	4,098	2,234	4,115	2,755	29,618	-	-	-	-	29,618

竣工済ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	2,787	3,101	5,173	4,846	2,994	2,821	5,089	2,893	29,704	2,384	6,661	3,527	5,882	48,158
2020年	3,568	2,786	6,500	1,151	2,662	2,479	3,311	2,987	25,444	2,655	3,393	2,421	2,322	36,235
2021年	3,987	3,768	4,257	2,961	3,683	2,045	4,115	2,755	27,571	-	-	-	-	27,571

未竣工ビル	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	485	0	1,235	1,223	0	0	0	0	2,943	1,720	2,242	48	132	7,085
2020年	32	236	700	0	0	652	0	98	1,718	32	0	0	37	1,787
2021年	135	0	1,308	0	415	189	0	0	2,047	-	-	-	-	2,047

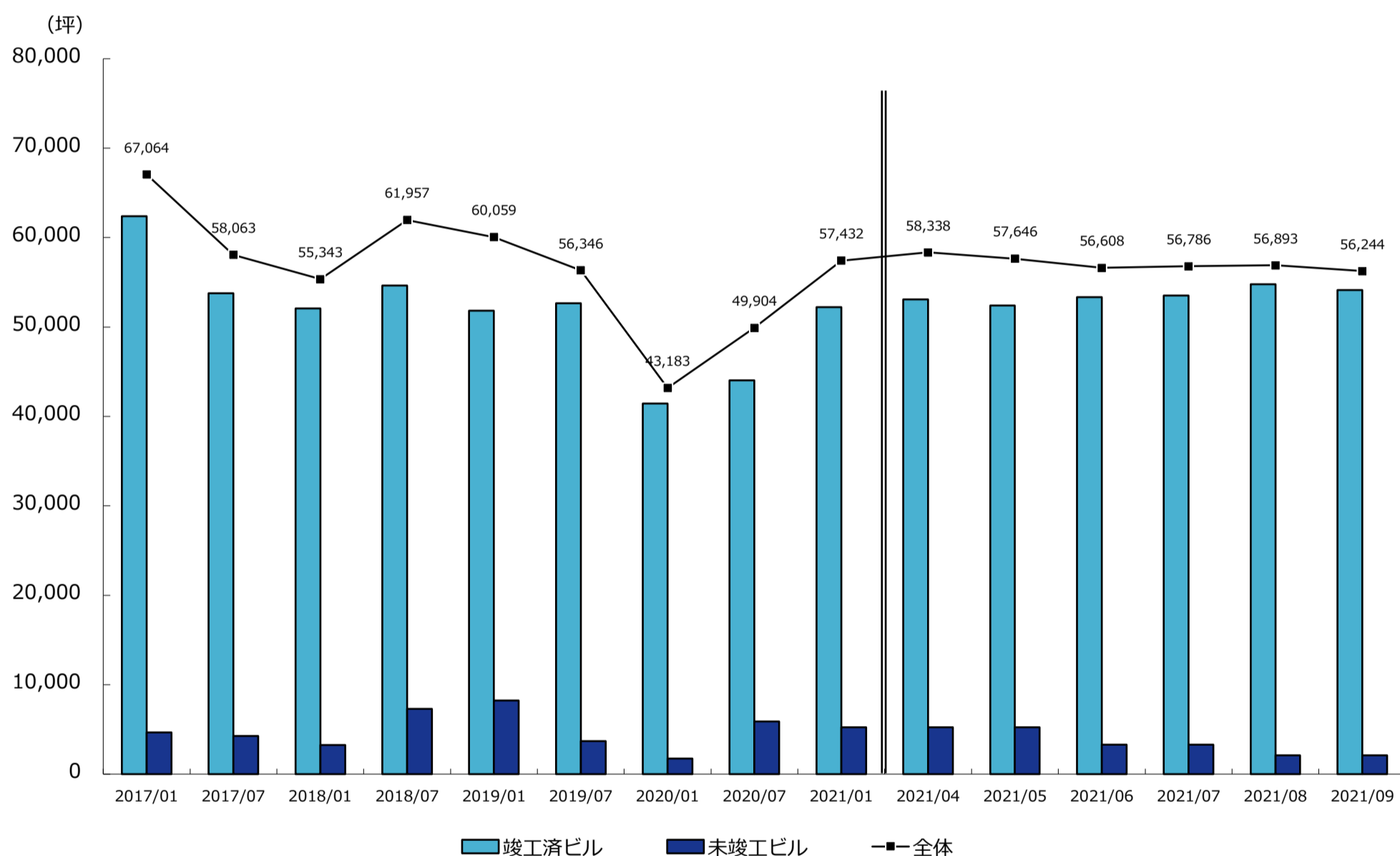
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2021年9月1日時点の募集中在庫面積は56,244坪（703棟）で、前月より649坪（1.1%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は54,128坪（699棟）で、前月より649坪（1.2%）減少した。募集中在庫面積全体に占める竣工済ビルの割合は96.2%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は2,116坪（4棟）で、前月比横這い。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は3.8%。

募集中在庫面積の推移



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1
募集ビル全体	61,957	60,059	56,346	43,183	49,904	57,432
(棟数)	763	719	732	714	728	772

竣工済ビル計	54,655	51,823	52,655	41,452	44,027	52,209
未竣工ビル計	7,302	8,236	3,691	1,731	5,877	5,223

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	2,539	1,980	1,204	561	770	963
竣工済一年以上	52,116	49,843	51,451	40,891	43,257	51,246

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	4,400	4,191	0	0	1,838	0
一年以内の竣工	2,902	4,045	3,691	1,731	4,039	5,223

	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
募集ビル全体	58,338	57,646	56,608	56,786	56,893	56,244
(棟数)	751	752	723	729	723	703

竣工済ビル計	53,089	52,397	53,328	53,506	54,777	54,128
未竣工ビル計	5,249	5,249	3,280	3,280	2,116	2,116

竣工済一年以内	666	715	2,240	2,279	3,737	3,572
竣工済一年以上	52,423	51,682	51,088	51,227	51,040	50,556

一年以上先の竣工	1,442	1,442	0	0	0	0
一年以内の竣工	3,807	3,807	3,280	3,280	2,116	2,116

* 2017年1月から2021年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

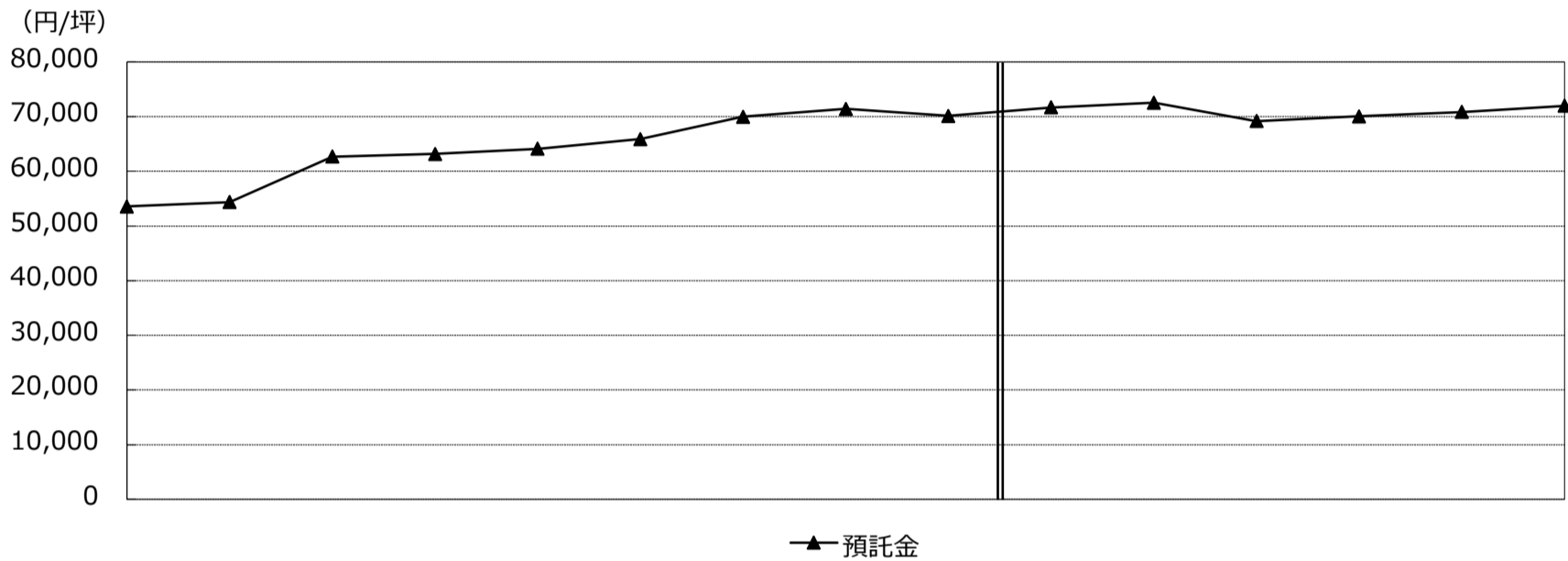
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集条件と現空面積

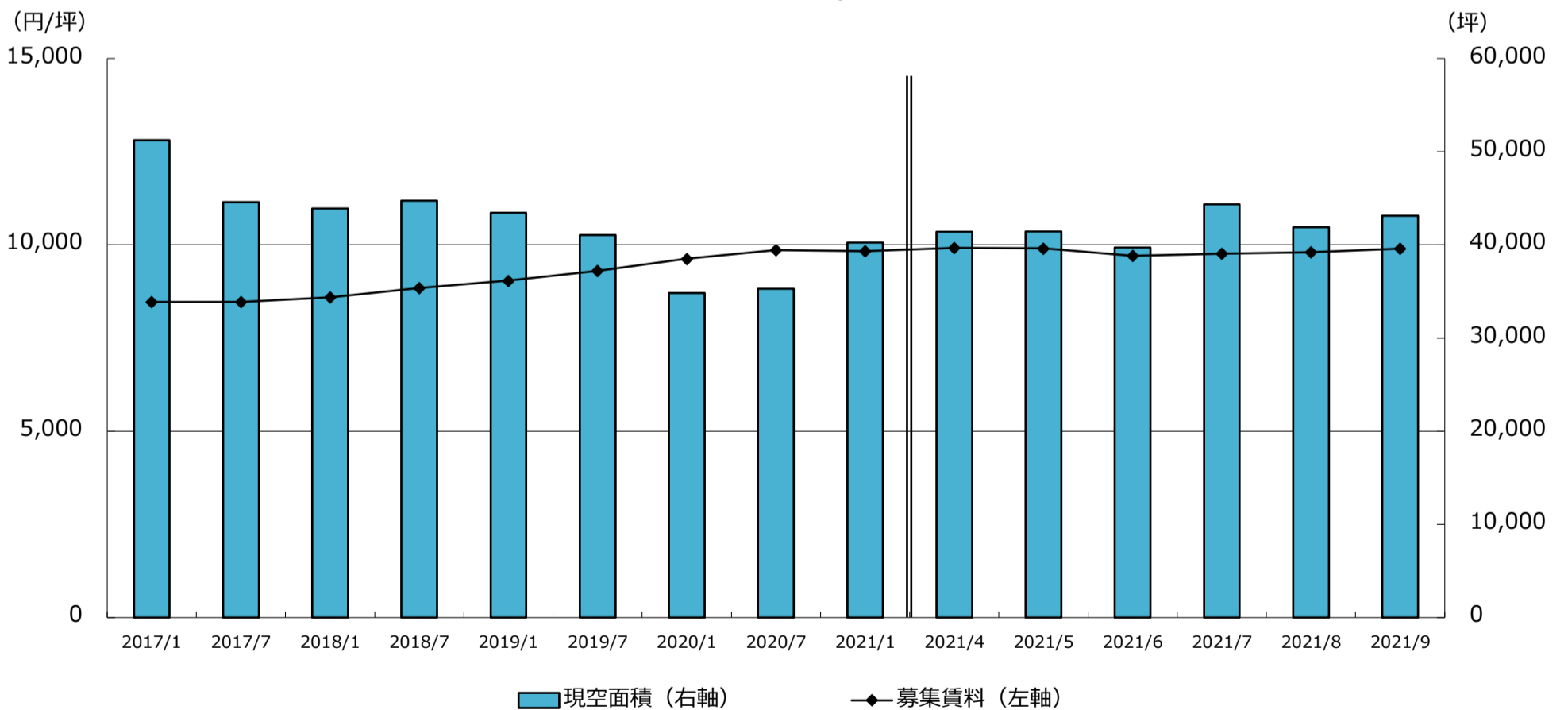
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2021年9月1日時点での募集預託金は71,998円（7.3ヶ月）で、前月の70,854円（7.2ヶ月）から1,144円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は9,902円で、前月の9,804円からは98円（1.0%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は43,145坪で、前月の41,881坪からは1,264坪（3.0%）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



	2018/7	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/4	2021/5	2021/6	2021/7	2021/8	2021/9
募集預託金推移	63,176	64,131	65,897	70,000	71,421	70,126	71,672	72,558	69,186	70,064	70,854	71,998
募集賃料の推移	8,840	9,038	9,306	9,624	9,863	9,828	9,918	9,903	9,706	9,761	9,804	9,902
現空面積の推移	44,736	43,422	41,066	34,841	35,303	40,227	41,403	41,428	39,704	44,359	41,881	43,145

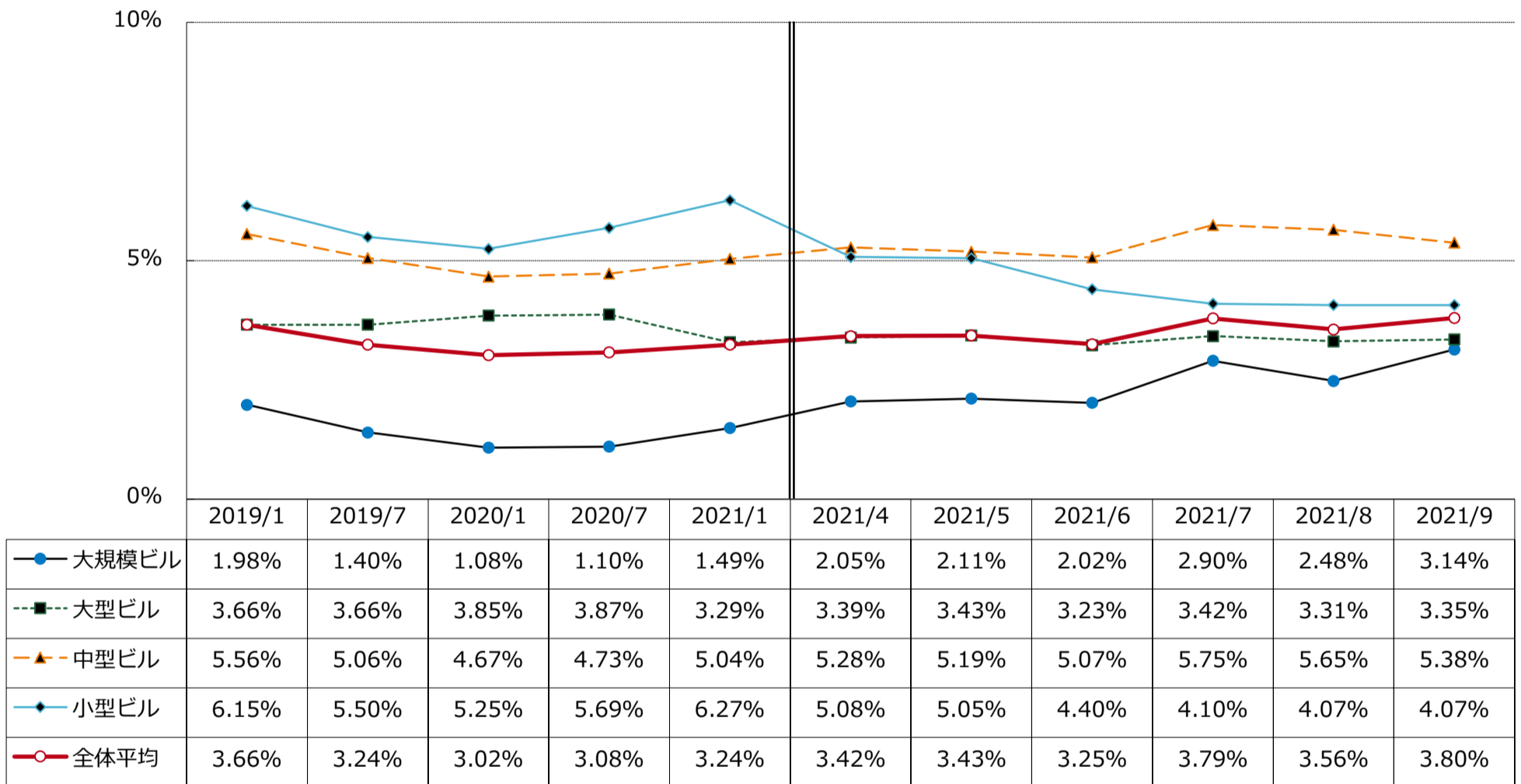
* 2017年1月から2021年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

9月の大規模ビル空室率は 3.14%

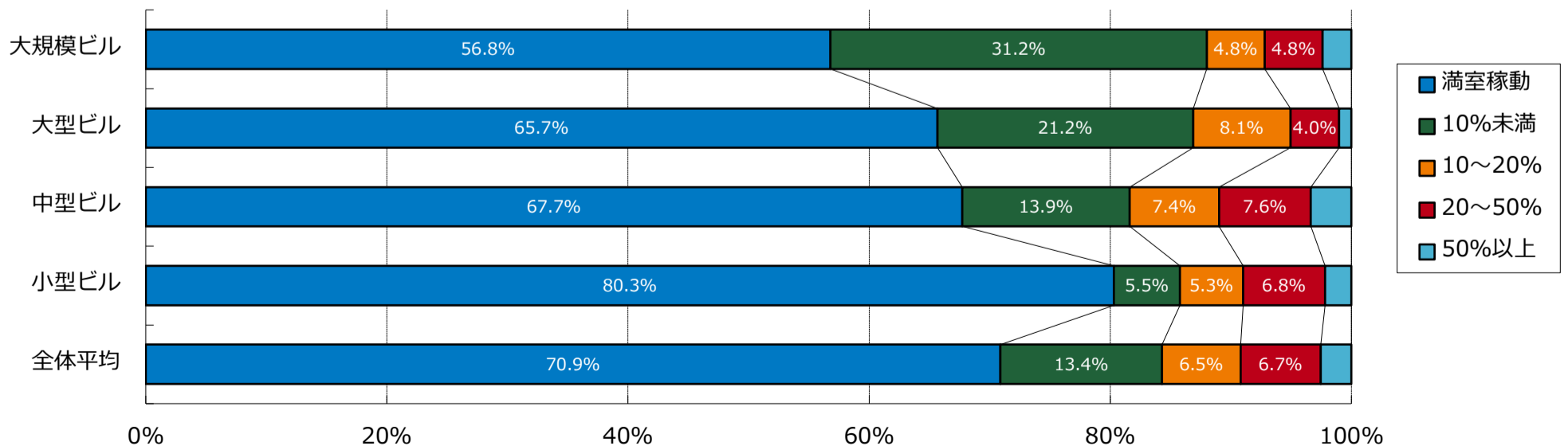
2021年9月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは125棟。
 空室率計算の分母となる貸付総面積は296,734坪。
 そのうち現空面積（=未稼働スペース）が9,327坪あり、空室率は3.14%。
 前月の2.48%からは0.66%上昇した。
 8月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は1,838坪。
 うち1,838坪が未成約のため、竣工時点での空室率は100.00%。

空室率の推移



* 2019年1月から2021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） ・ ・ 2021年8月のネット・アブソープションは+2,487坪。1月からの累計は+3,284坪。前年における同期間累計との対比では3,692坪増加した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2021年8月の新規供給面積は1,838坪。1月からの累計は5,203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	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	-700	-2,809	-254	4,798	953	107	1,393	-860	2,628	389	5,076	1,885	3,320	13,298
2020年	1,119	-131	3,234	-598	-201	-1,757	-1,533	-541	-408	-753	-260	-3,400	-625	-5,446
2021年	517	-75	-980	692	-931	2,845	-1,271	2,487	3,284	-	-	-	-	3,284

* 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	小計	9月	10月	11月	12月	合計
2019年	0	0	0	2,927	0	0	0	0	2,927	0	0	0	0	2,927
2020年	0	180	3,757	304	0	0	0	0	4,241	230	0	840	0	5,311
2021年	342	0	0	0	0	3,023	0	1,838	5,203	-	-	-	-	5,203

* 「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
2021年 9月1日
2. 調査期間
2017年 1月 ~ 2021年 9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 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$
○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.