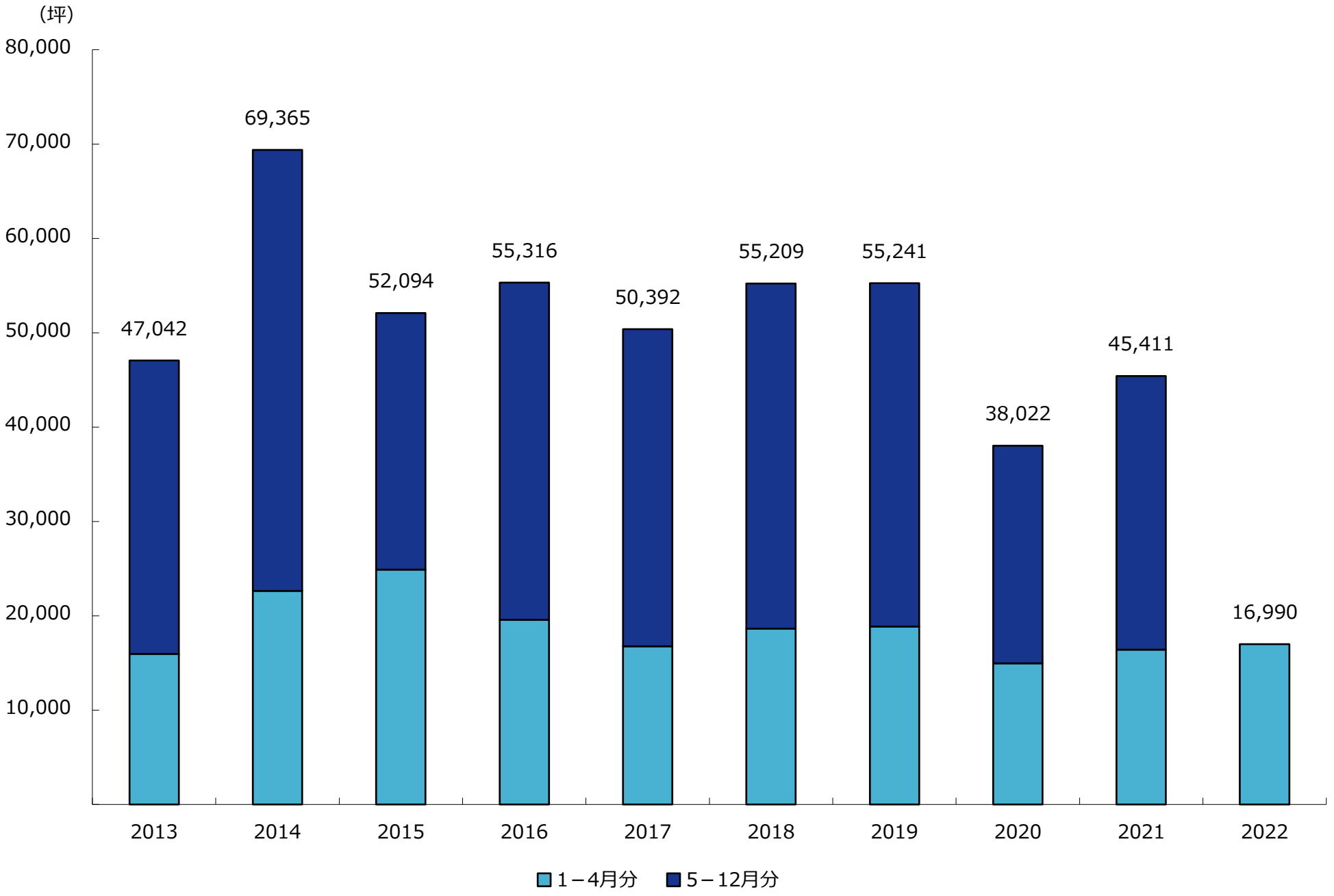
札幌市の成約面積

※　「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 ・・　2022年4月の成約面積は 3,606坪で、
前月を 869坪（19.4%）下回った。
前年同月比では645坪（21.8%）のプラスだった。

成約面積の構成 ・・　今年成約した面積の累計は16,990坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
1,314坪（7.7%）、竣工済ビルは15,676坪（92.3%）。

成約面積の推移



全　体	1月	2月	3月	4月	小計	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	１１月	１２月	合計
2020年	3,600	3,022	7,200	1,151	14,973	2,662	3,131	3,311	3,085	2,687	3,393	2,421	2,359	38,022
2021年	4,122	3,768	5,565	2,961	16,416	4,098	2,234	4,115	2,755	2,264	3,444	5,076	5,009	45,411
2022年	5,008	3,901	4,475	3,606	16,990	－	－	－	－	－	－	－	－	16,990

竣工済ビル

2020年	3,568	2,786	6,500	1,151	14,005	2,662	2,479	3,311	2,987	2,655	3,393	2,421	2,322	36,235
2021年	3,987	3,768	4,257	2,961	14,973	3,683	2,045	4,115	2,755	2,264	3,444	5,076	5,009	43,364
2022年	4,973	3,083	4,014	3,606	15,676	－	－	－	－	－	－	－	－	15,676

未竣工ビル

2020年	32	236	700	0	968	0	652	0	98	32	0	0	37	1,787
2021年	135	0	1,308	0	1,443	415	189	0	0	0	0	0	0	2,047
2022年	35	818	461	0	1,314	－	－	－	－	－	－	－	－	1,314

＊ 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

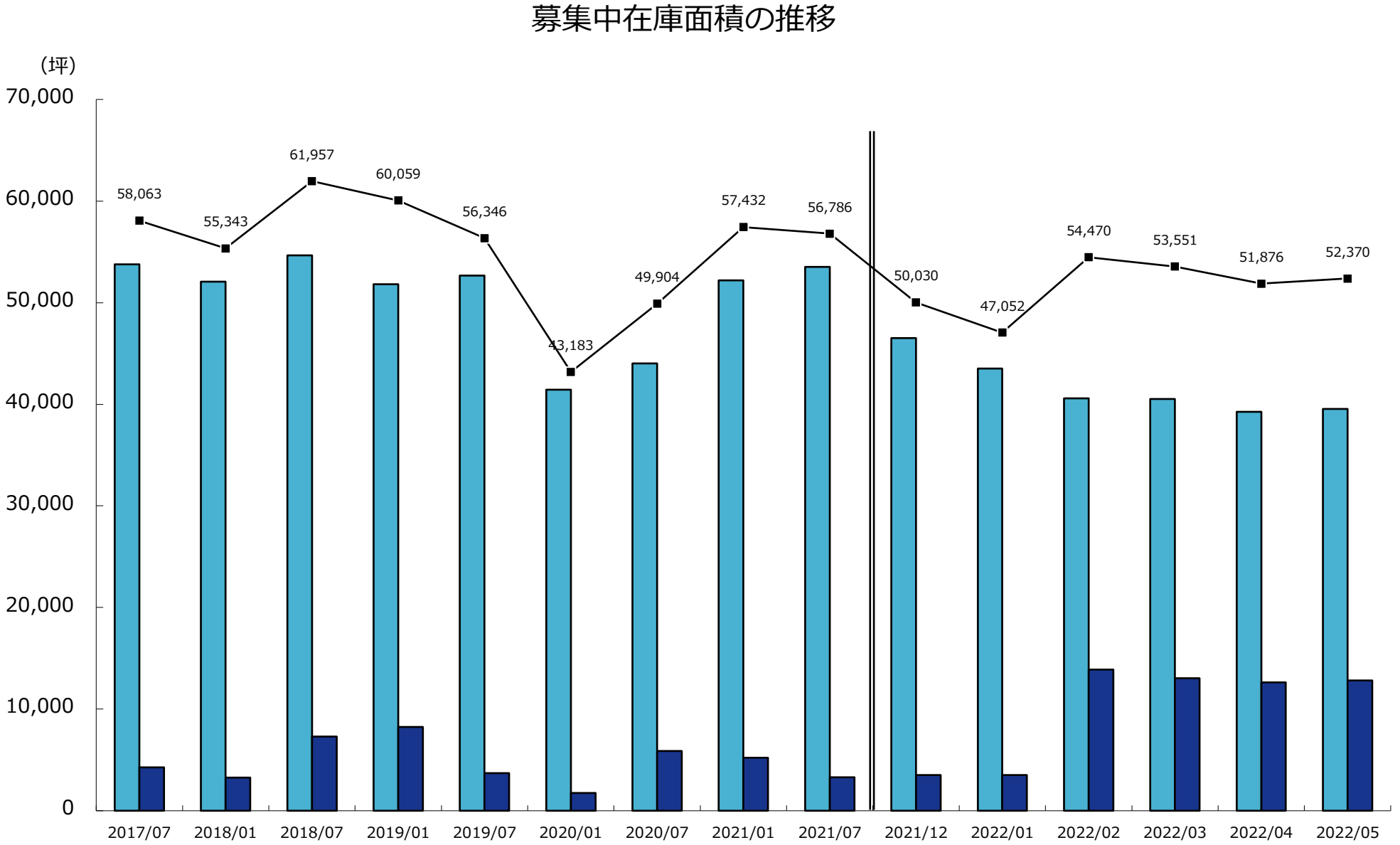
札幌市の募集中在庫面積

※　**「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 ・・　2022年5月1日時点の募集中在庫面積は52,370坪（577棟）で、前月より494坪（1.0%）増加した。

竣工済のビルの動き ・・　当月は39,547坪（569棟）で、前月より292坪（0.7%）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75.5%。

未竣工のビルの動き ・・　当月は12,823坪（8棟）で、前月より202坪（1.6%）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24.5%。



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集ビル全体	60,059	56,346	43,183	49,904	57,432	56,786	50,030	47,052	54,470	53,551	51,876	52,370
（棟数）	719	732	714	728	772	729	683	657	624	614	599	577
竣工済ビル計	51,823	52,655	41,452	44,027	52,209	53,506	46,508	43,528	40,571	40,519	39,255	39,547
未竣工ビル計	8,236	3,691	1,731	5,877	5,223	3,280	3,522	3,524	13,899	13,032	12,621	12,823
《竣工済ビルの内訳》												
竣工済一年以内	1,980	1,204	561	770	963	2,279	954	727	773	274	195	332
竣工済一年以上	49,843	51,451	40,891	43,257	51,246	51,227	45,554	42,801	39,798	40,245	39,060	39,215
《未竣工ビルの内訳》												
一年以上先の竣工	4,191	0	0	1,838	0	0	0	0	10,516	10,516	10,516	7,234
一年以内の竣工	4,045	3,691	1,731	4,039	5,223	3,280	3,522	3,524	3,383	2,516	2,105	5,589

＊　2017年7月から2021年7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

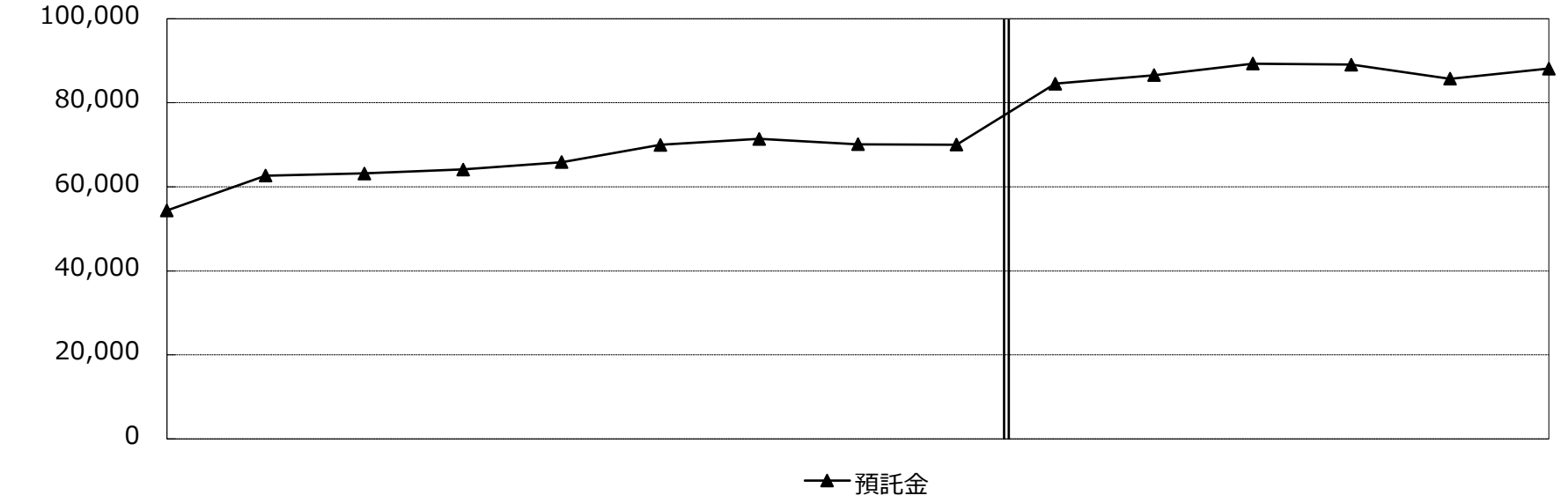
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2022年5月1日時点での募集預託金は88,135円（8.3ヶ月）で、前月の85,749円（8.1ヶ月）から2,386円上昇した。

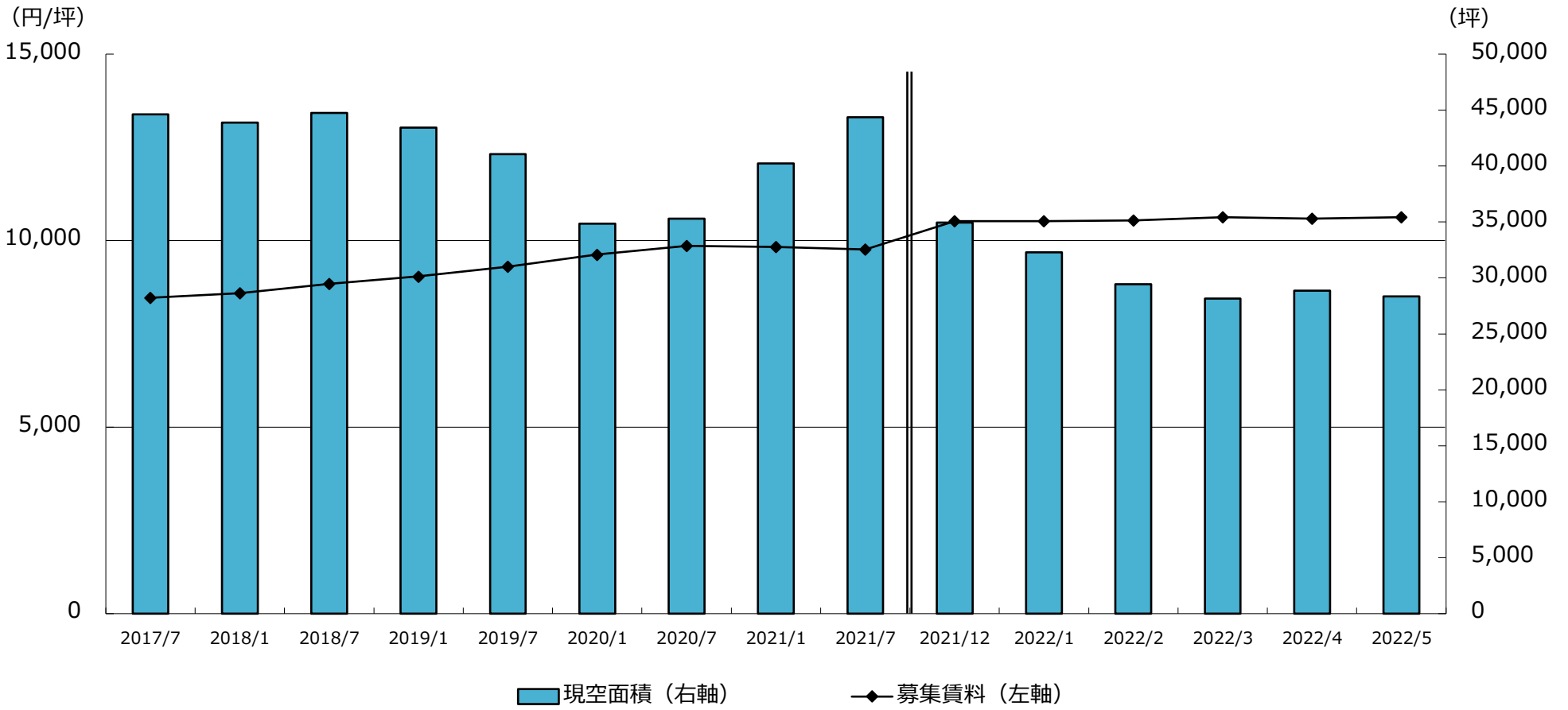
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は10,626円で、前月の10,589円からは37円（0.3%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は28,357坪で、前月の28,867坪からは510坪（1.8%）減少した。

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



	2019/1	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
募集預託金推移	64,131	65,897	70,000	71,421	70,126	70,064	84,561	86,585	89,304	89,070	85,749	88,135
募集賃料の推移	9,038	9,306	9,624	9,863	9,828	9,761	10,526	10,523	10,546	10,628	10,589	10,626
現空面積の推移	43,422	41,066	34,841	35,303	40,227	44,359	34,950	32,277	29,430	28,145	28,867	28,357

＊　2017年7月から2021年7月迄は６ヶ月単位、直近６ヶ月間は１ヶ月単位です。

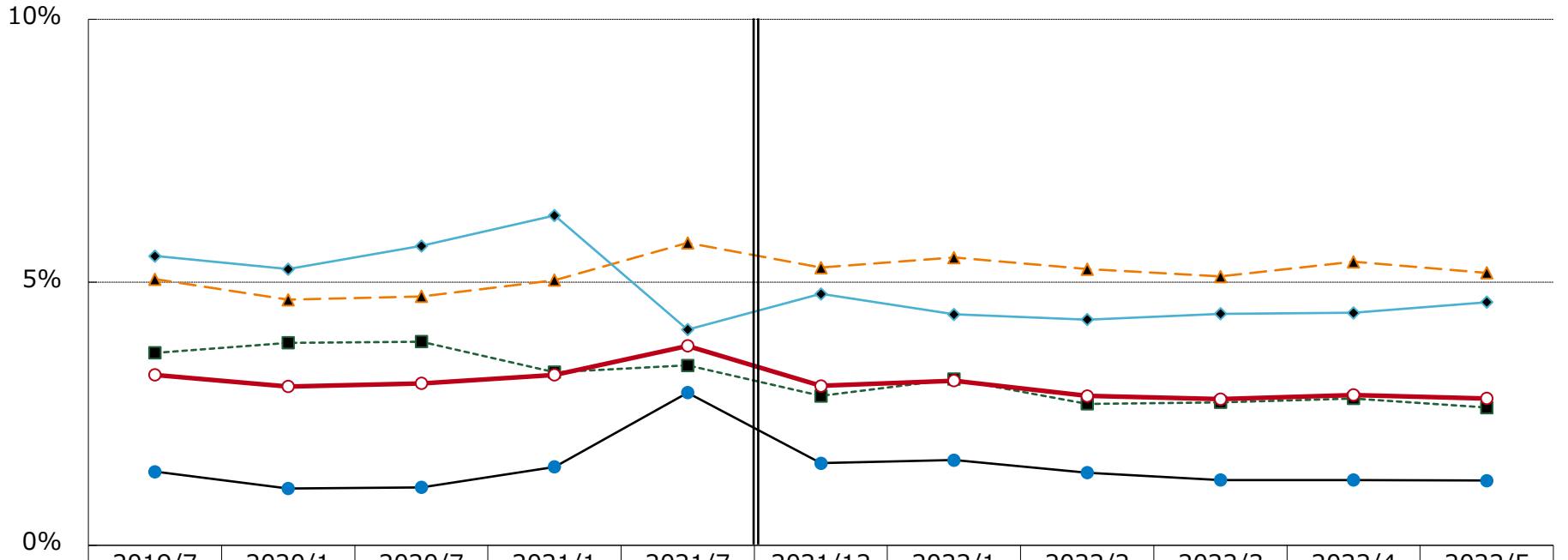
＊　表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

５月の大規模ビル空室率は　1.23%

2022年5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295,523坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が3,650坪あり、空室率は1.23%。
前月の1.24%からは0.01%低下した。
４月竣工の調査対象ビルはなかった。

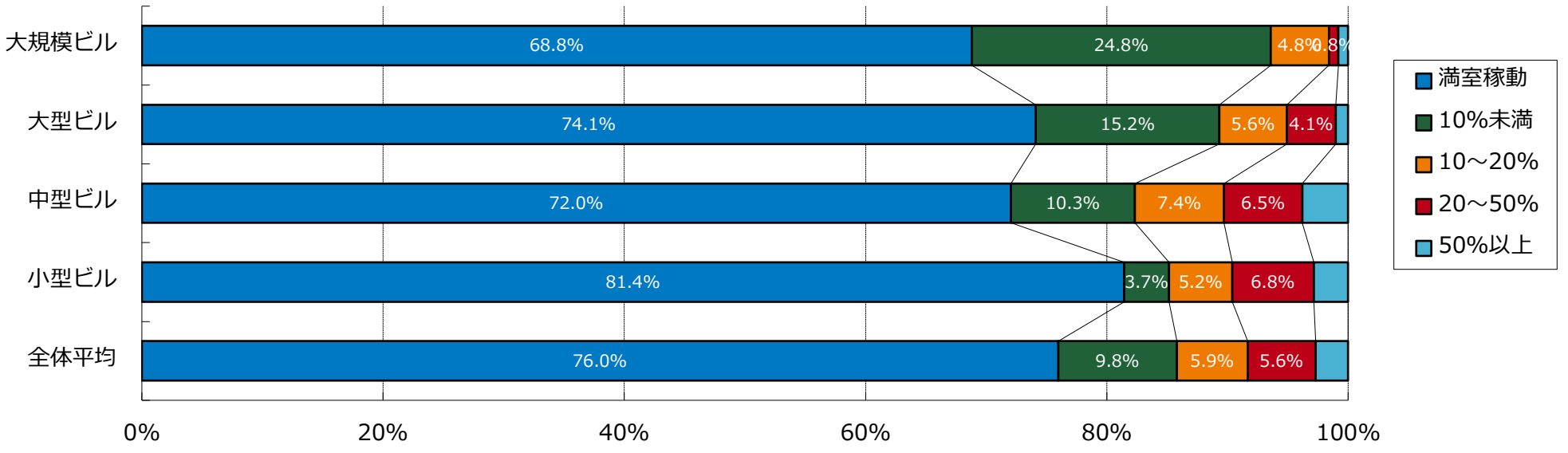
空 室 率 の 推 移



	2019/7	2020/1	2020/7	2021/1	2021/7	2021/12	2022/1	2022/2	2022/3	2022/4	2022/5
大規模ビル	1.40%	1.08%	1.10%	1.49%	2.90%	1.56%	1.62%	1.38%	1.24%	1.24%	1.23%
大型ビル	3.66%	3.85%	3.87%	3.29%	3.42%	2.84%	3.16%	2.69%	2.72%	2.79%	2.62%
中型ビル	5.06%	4.67%	4.73%	5.04%	5.75%	5.28%	5.47%	5.25%	5.11%	5.39%	5.18%
小型ビル	5.50%	5.25%	5.69%	6.27%	4.10%	4.78%	4.39%	4.29%	4.40%	4.42%	4.62%
全体平均	3.24%	3.02%	3.08%	3.24%	3.79%	3.03%	3.13%	2.84%	2.78%	2.86%	2.79%

＊　2019年7月から2021年7月迄は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



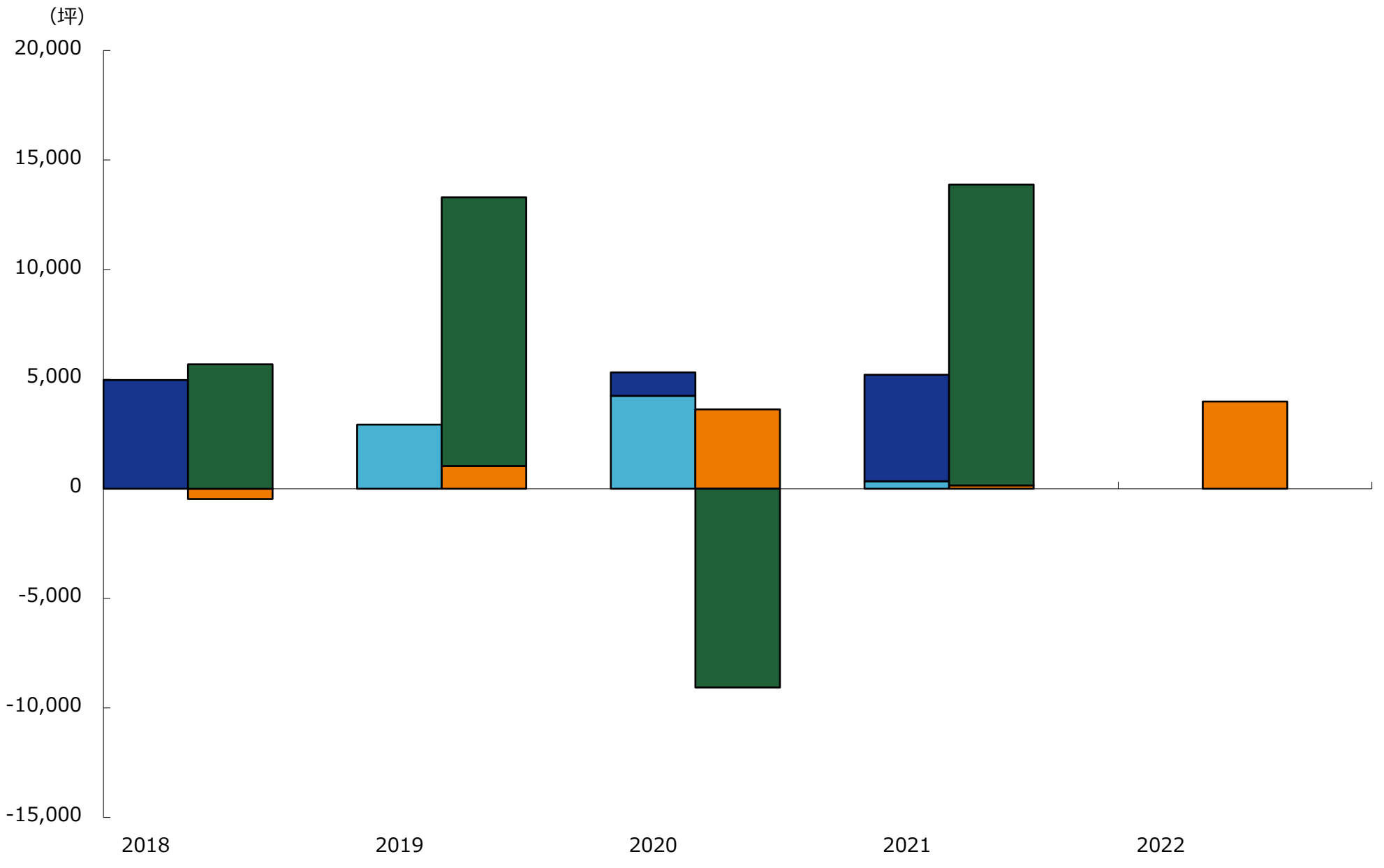
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

札幌市のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2022年4月のネット・アブソープションは－292坪。１月からの累計は＋3,981坪。前年における同期間累計との対比では3,827坪増加した。

新規供給面積の動き　・・　2022年4月の新規供給面積は0坪。１月からの累計は0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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	１１月	１２月	合計
2020年	1,119	-131	3,234	-598	3,624	-201	-1,757	-1,533	-541	-753	-260	-3,400	-625	-5,446
2021年	517	-75	-980	692	154	-931	2,845	-1,271	2,487	967	4,453	2,200	2,980	13,884
2022年	2,957	52	1,264	-292	3,981	－	－	－	－	－	－	－	－	3,981

＊ 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動面積（＝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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	１０月	１１月	１２月	合計
2020年	0	180	3,757	304	4,241	0	0	0	0	230	0	840	0	5,311
2021年	342	0	0	0	342	0	3,023	0	1,838	0	0	0	0	5,203
2022年	0	0	0	0	0	－	－	－	－	－	－	－	－	0

＊ 「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
　　2022年 5月1日

２．調査期間
　　2017年 7月 ～ 2022年 5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。 公開募集に出ていても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（関連子会社含）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）」

※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.