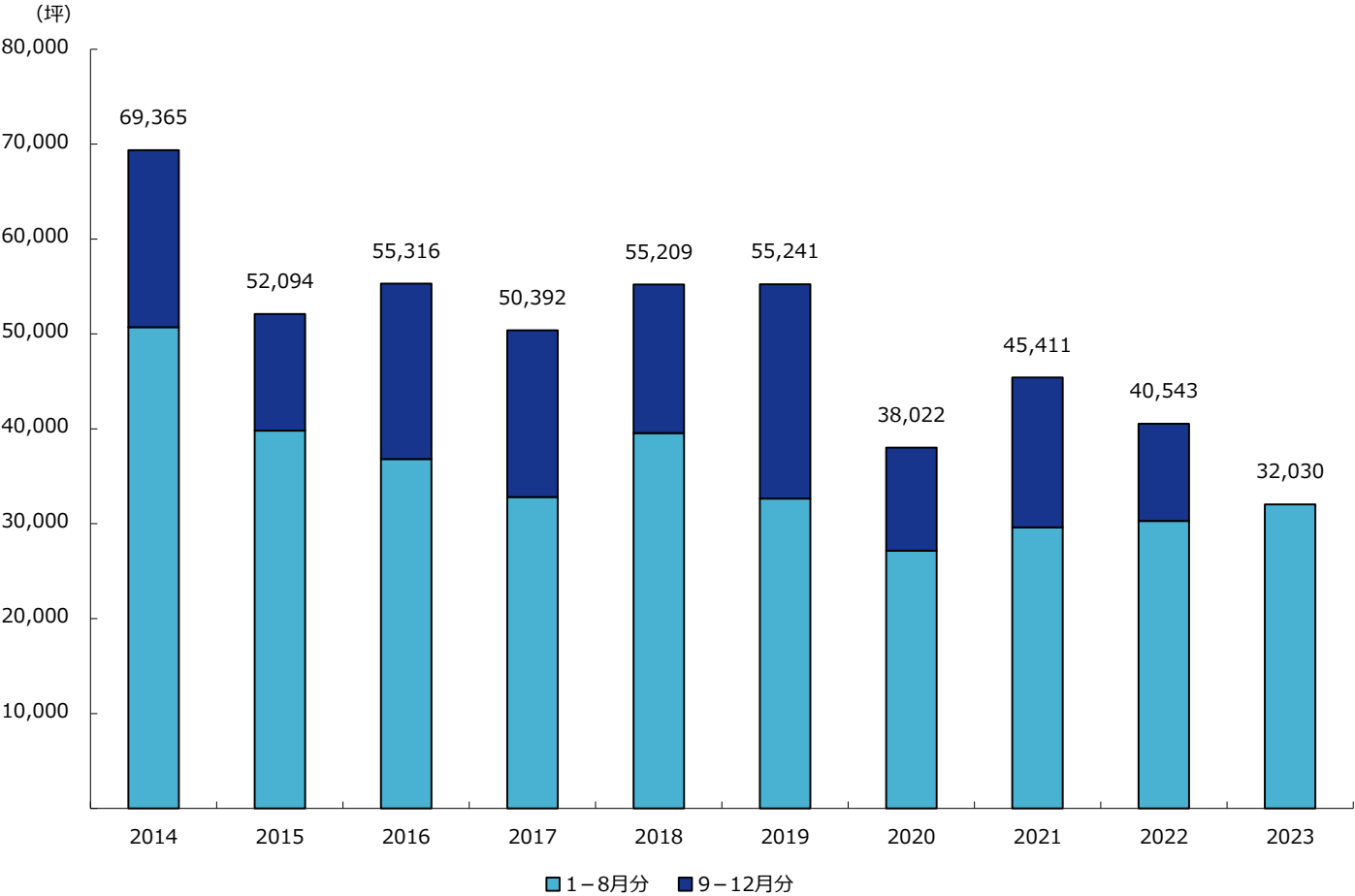


札幌市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2023年8月の成約面積は 4,643坪で、
前月を2,914坪（168.5%）上回った。
前年同月比では1,094坪（30.8%）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32,030坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
9,850坪（30.8%）、竣工済ビルは22,180坪（69.2%）。

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
2021年	4,122	3,768	5,565	2,961	4,098	2,234	4,115	2,755	29,618	2,264	3,444	5,076	5,009	45,411
2022年	5,008	3,901	4,475	3,606	2,276	3,813	3,661	3,549	30,289	3,328	3,410	1,683	1,833	40,543
2023年	6,774	1,749	3,223	3,549	7,258	3,105	1,729	4,643	32,030	-	-	-	-	32,030

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
2021年	3,987	3,768	4,257	2,961	3,683	2,045	4,115	2,755	27,571	2,264	3,444	5,076	5,009	43,364
2022年	4,973	3,083	4,014	3,606	2,276	3,813	3,476	3,005	28,246	3,328	3,410	1,683	1,833	38,500
2023年	3,032	1,749	3,149	2,851	4,767	2,545	1,729	2,358	22,180	-	-	-	-	22,180

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
2021年	135	0	1,308	0	415	189	0	0	2,047	0	0	0	0	2,047
2022年	35	818	461	0	0	0	185	544	2,043	0	0	0	0	2,043
2023年	3,742	0	74	698	2,491	560	0	2,285	9,850	-	-	-	-	9,850

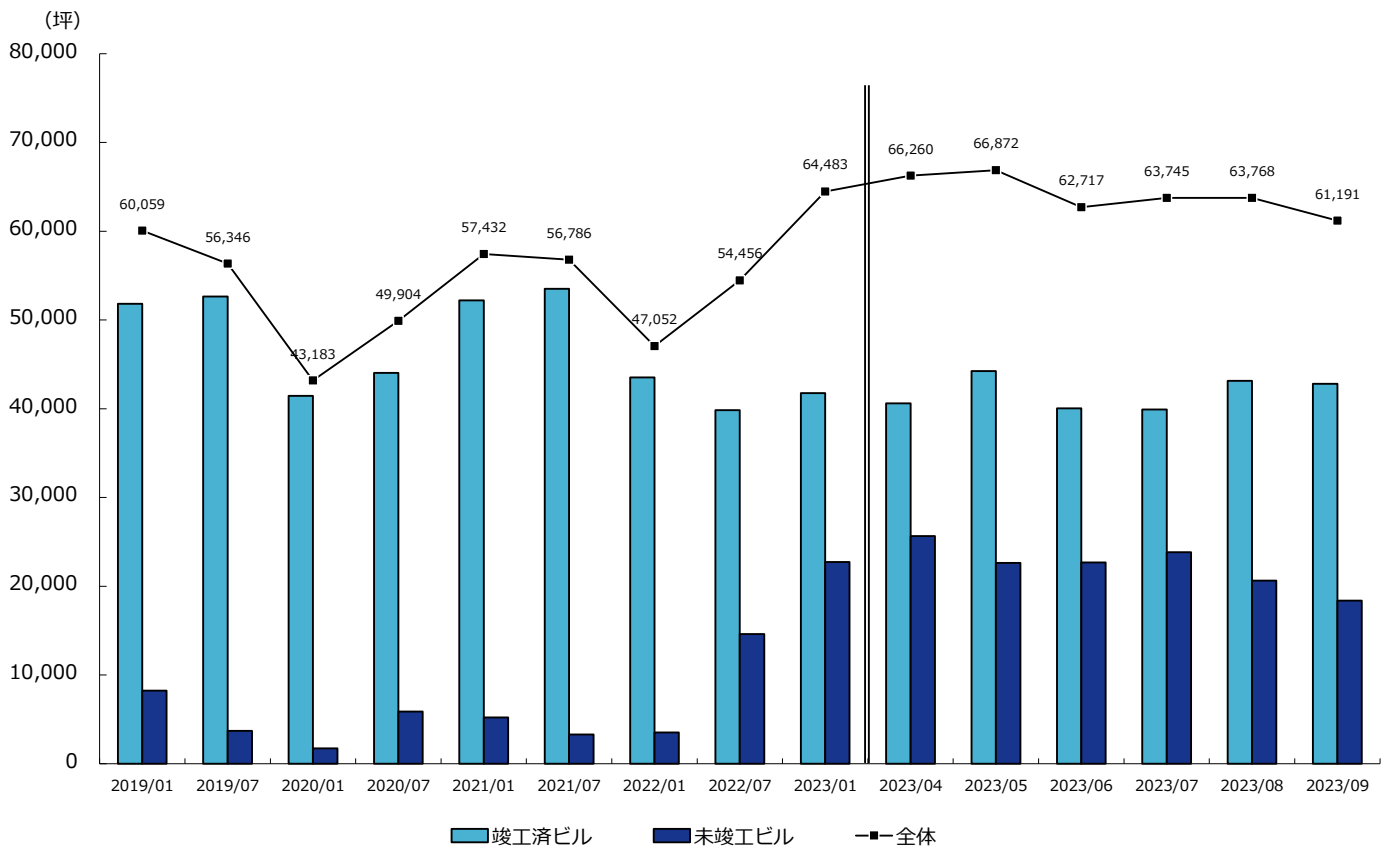
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・2023年9月1日時点の募集中在庫面積は61,191坪（617棟）で、前月より2,577坪（4.0%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・当月は42,812坪（603棟）で、前月より329坪（0.8%）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70.0%。
- 未竣工のビルの動き・・・当月は18,379坪（14棟）で、前月より2,248坪（10.9%）減少した。募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は30.0%。

募集中在庫面積の推移



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
募集ビル全体	49,904	57,432	56,786	47,052	54,456	64,483
(棟数)	728	772	729	657	580	593

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
竣工済ビル計	44,027	52,209	53,506	43,528	39,847	41,765
未竣工ビル計	5,877	5,223	3,280	3,524	14,609	22,718

《竣工済ビルの内訳》

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
竣工済一年以上	770	963	2,279	727	1,363	2,709
竣工済一年以上	43,257	51,246	51,227	42,801	38,484	39,056

《未竣工ビルの内訳》

	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1
一年以上先の竣工	1,838	0	0	0	8,847	9,765
一年以上先の竣工	4,039	5,223	3,280	3,524	5,762	12,953

	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集ビル全体	66,260	66,872	62,717	63,745	63,768	61,191
(棟数)	612	633	623	637	621	617

	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
竣工済ビル計	40,600	44,251	40,043	39,913	43,141	42,812
未竣工ビル計	25,660	22,621	22,674	23,832	20,627	18,379

	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
竣工済一年以上	2,535	3,883	1,510	1,454	5,004	4,491
竣工済一年以上	38,065	40,368	38,533	38,459	38,137	38,321

	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
一年以上先の竣工	12,830	9,894	9,894	11,611	11,024	7,052
一年以上先の竣工	12,830	12,727	12,780	12,221	9,603	11,327

* 2019年1月から2023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。

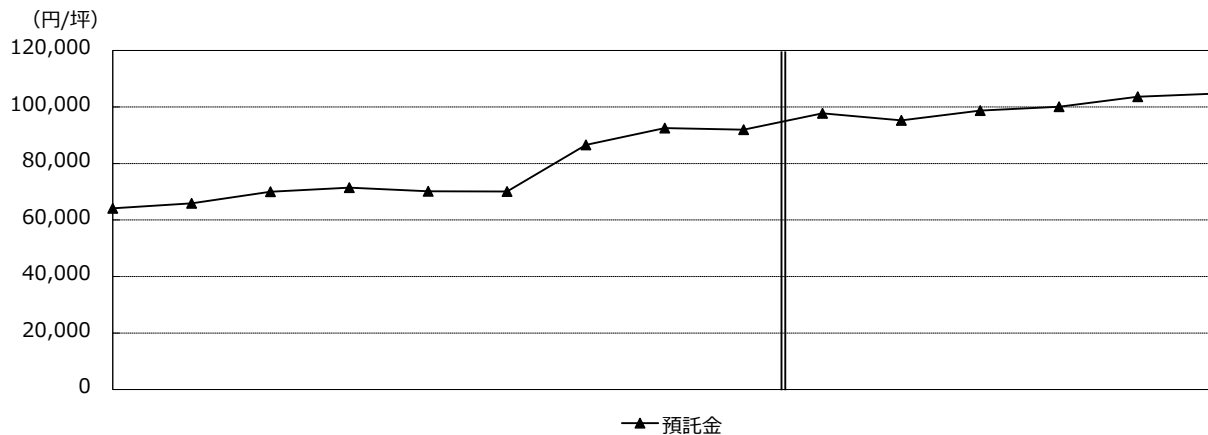
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集条件と現空面積

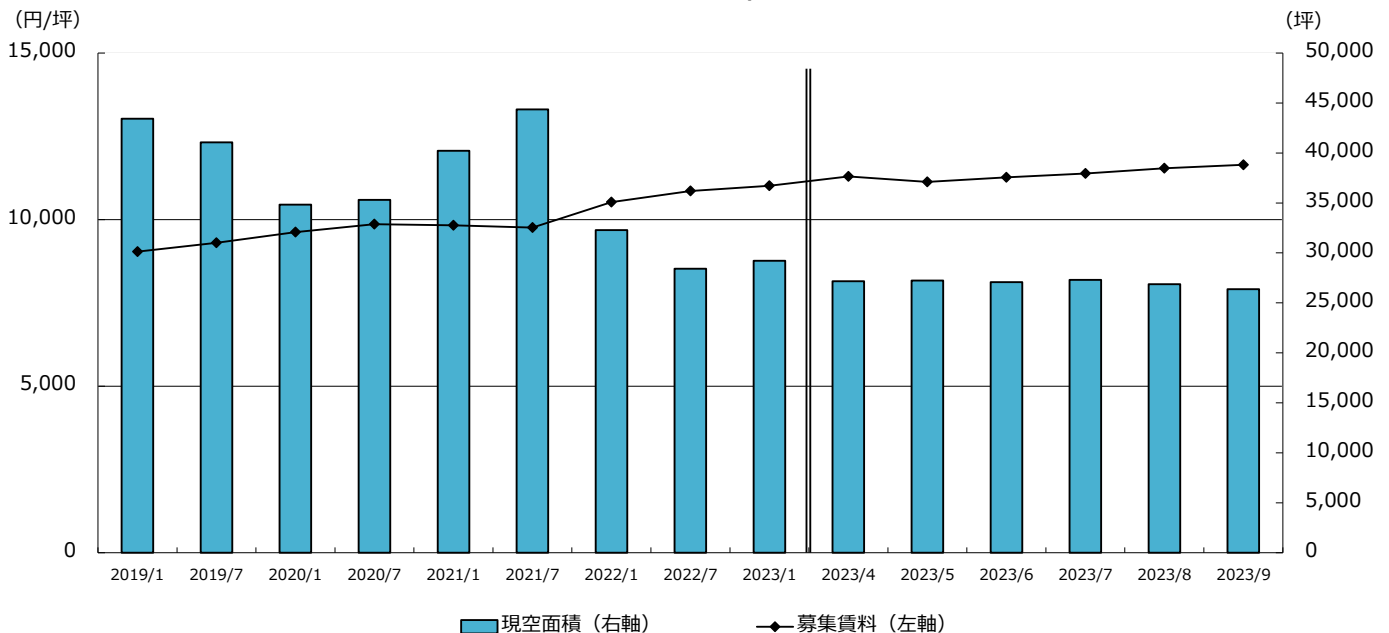
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2023年9月1日時点での募集預託金は104,756円（9.0ヶ月）で、前月の103,631円（9.0ヶ月）から1,125円上昇した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は11,646円で、前月の11,543円からは103円（0.9%）上昇した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は26,377坪で、前月の26,875坪からは498坪（1.9%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/4	2023/5	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9
募集預託金推移	71,421	70,126	70,064	86,585	92,490	91,995	97,741	95,263	98,735	100,093	103,631	104,756
募集賃料の推移	9,863	9,828	9,761	10,523	10,861	11,019	11,294	11,135	11,269	11,386	11,543	11,646
現空面積の推移	35,303	40,227	44,359	32,277	28,418	29,203	27,173	27,244	27,077	27,311	26,875	26,377

* 2019年1月から2023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。

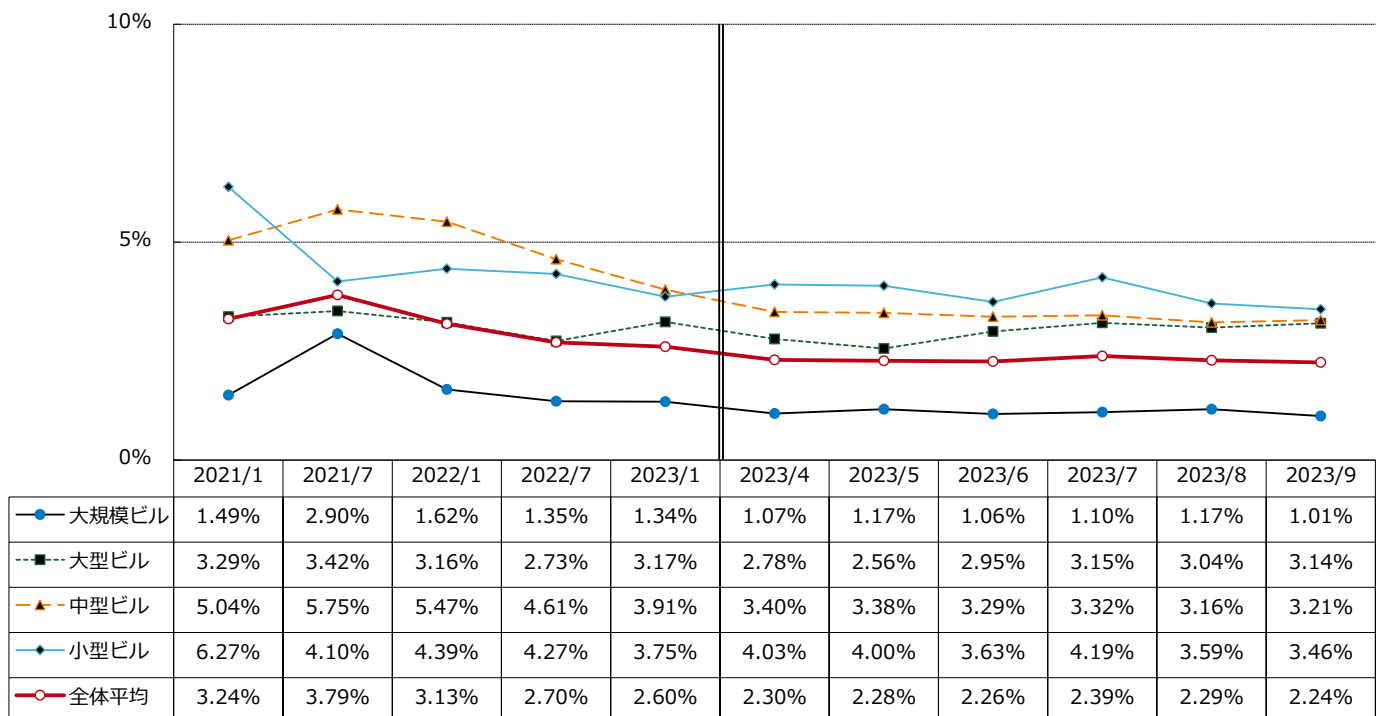
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

9月の大規模ビル空室率は 1.01%

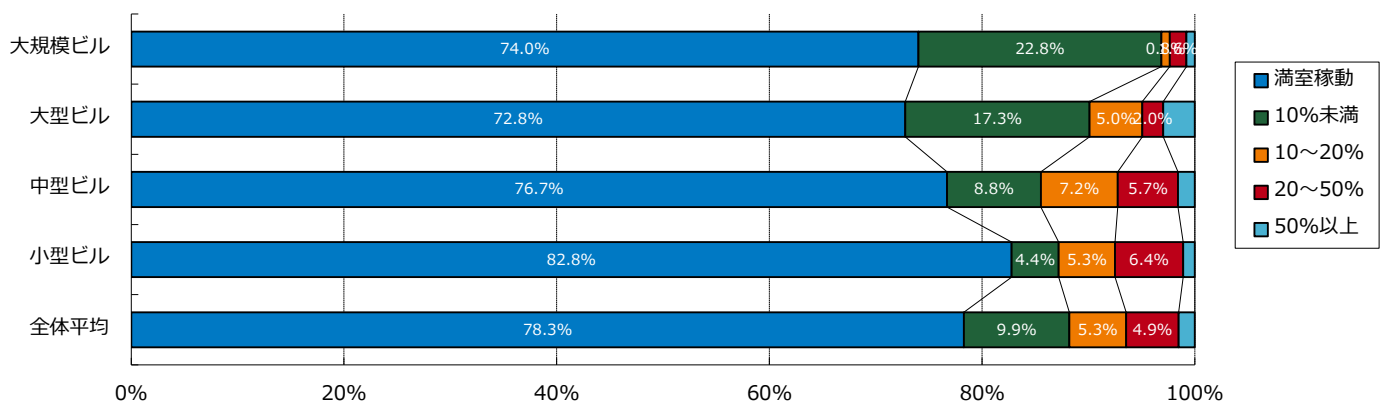
2023年9月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは127棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は304,627坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が3,098坪あり、空室率は1.01%。
前月の1.17%からは0.16%低下した。
8月竣工の調査対象ビルは 1棟で、貸付総面積は 3,574坪。
うち0坪が未成約のため、竣工時点での空室率は 0.00%。

空室率の推移



* 2021年1月から2023年1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。

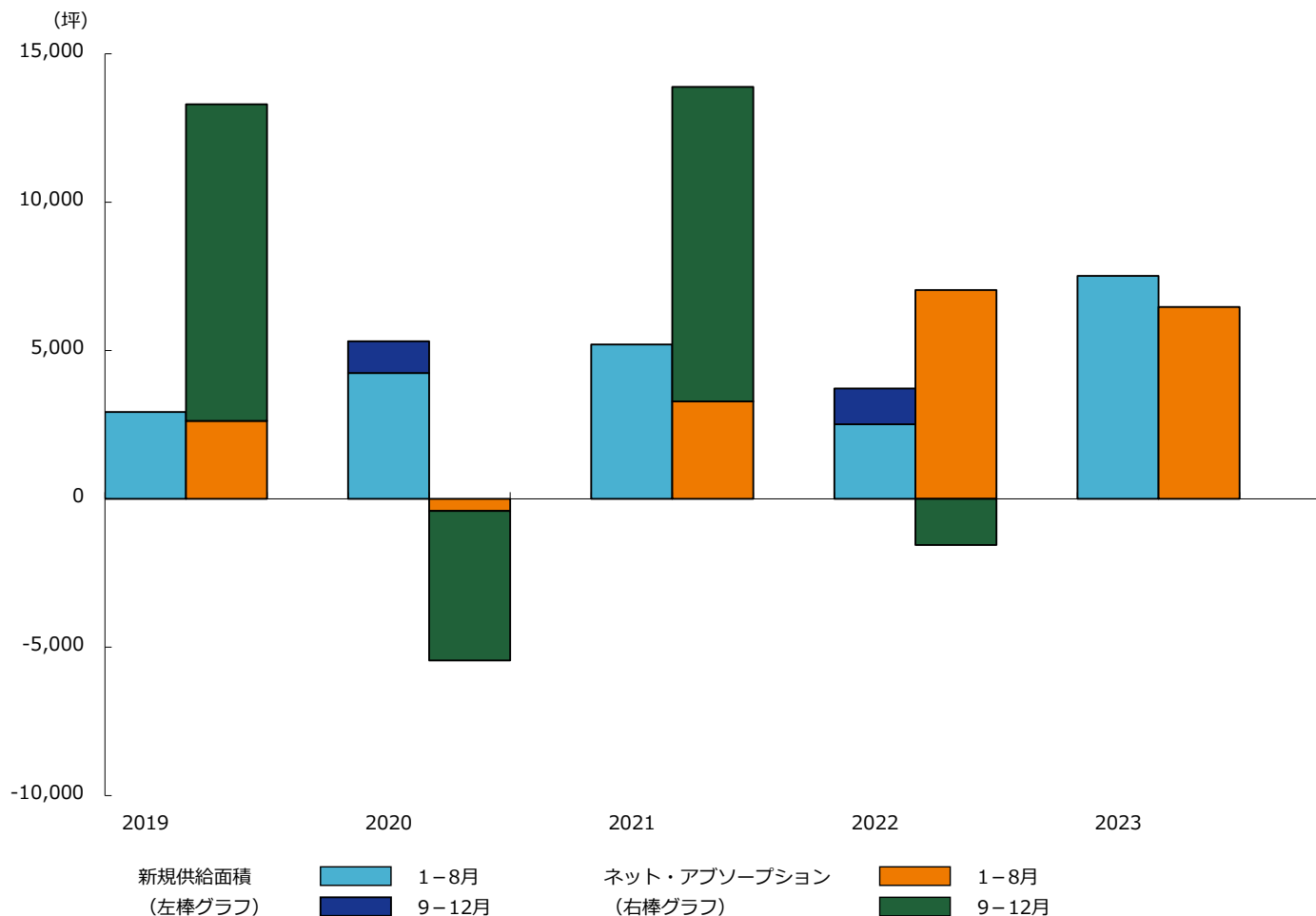
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

札幌市のネット・アブソープション（吸収需要）

ネット・アブソープションの動き ・ ・ 2023年8月のネット・アブソープションは+3,903坪。1月からの累計は+6,467坪。前年における同期間累計との対比では571坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年8月の新規供給面積は3,574坪。1月からの累計は7,514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
2021年	517	-75	-980	692	-931	2,845	-1,271	2,487	3,284	967	4,453	2,200	2,980	13,884
2022年	2,957	52	1,264	-292	-411	1,553	21	1,894	7,038	-467	-151	-585	-352	5,483
2023年	287	-97	975	-3,651	7,497	130	-2,577	3,903	6,467	-	-	-	-	6,467

* 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
2021年	342	0	0	0	0	3,023	0	1,838	5,203	0	0	0	0	5,203
2022年	0	0	0	0	0	1,442	0	1,072	2,514	0	656	0	550	3,720
2023年	0	0	0	0	3,289	0	651	3,574	7,514	-	-	-	-	7,514

* 「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
2023年 9月1日
2. 調査期間
2019年 1月 ～ 2023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・アブソーブションは前月 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・アブソーブション：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。
 - （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・アブソーブション（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.