

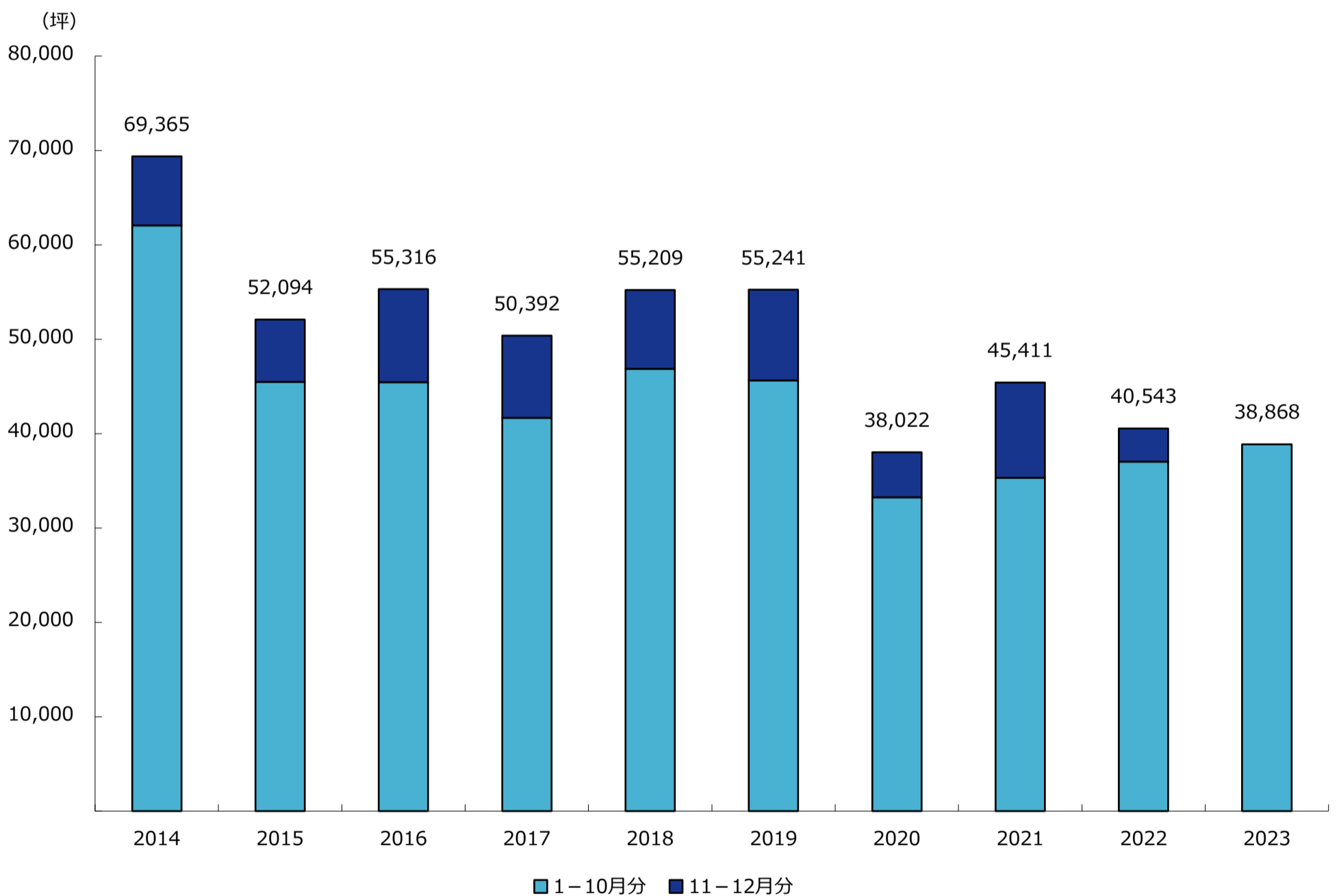
# 札幌市の成約面積

※ 「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10月の成約面積は 2,819坪で、前月を 1,200坪（29.9%）下回った。前年同月比では591坪（17.3%）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38,868坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 11,203坪（28.8%）、竣工済ビルは27,665坪（71.2%）。

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	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2021年	4,122	3,768	5,565	2,961	4,098	2,234	4,115	2,755	2,264	3,444	35,326	5,076	5,009	45,411
2022年	5,008	3,901	4,475	3,606	2,276	3,813	3,661	3,549	3,328	3,410	37,027	1,683	1,833	40,543
2023年	6,774	1,749	3,223	3,549	7,258	3,105	1,729	4,643	4,019	2,819	38,868	-	-	38,868

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	小計	11月	12月	合計
2021年	3,987	3,768	4,257	2,961	3,683	2,045	4,115	2,755	2,264	3,444	33,279	5,076	5,009	43,364
2022年	4,973	3,083	4,014	3,606	2,276	3,813	3,476	3,005	3,328	3,410	34,984	1,683	1,833	38,500
2023年	3,032	1,749	3,149	2,851	4,767	2,545	1,729	2,358	2,707	2,778	27,665	-	-	27,665

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	小計	11月	12月	合計
2021年	135	0	1,308	0	415	189	0	0	0	0	2,047	0	0	2,047
2022年	35	818	461	0	0	0	185	544	0	0	2,043	0	0	2,043
2023年	3,742	0	74	698	2,491	560	0	2,285	1,312	41	11,203	-	-	11,203

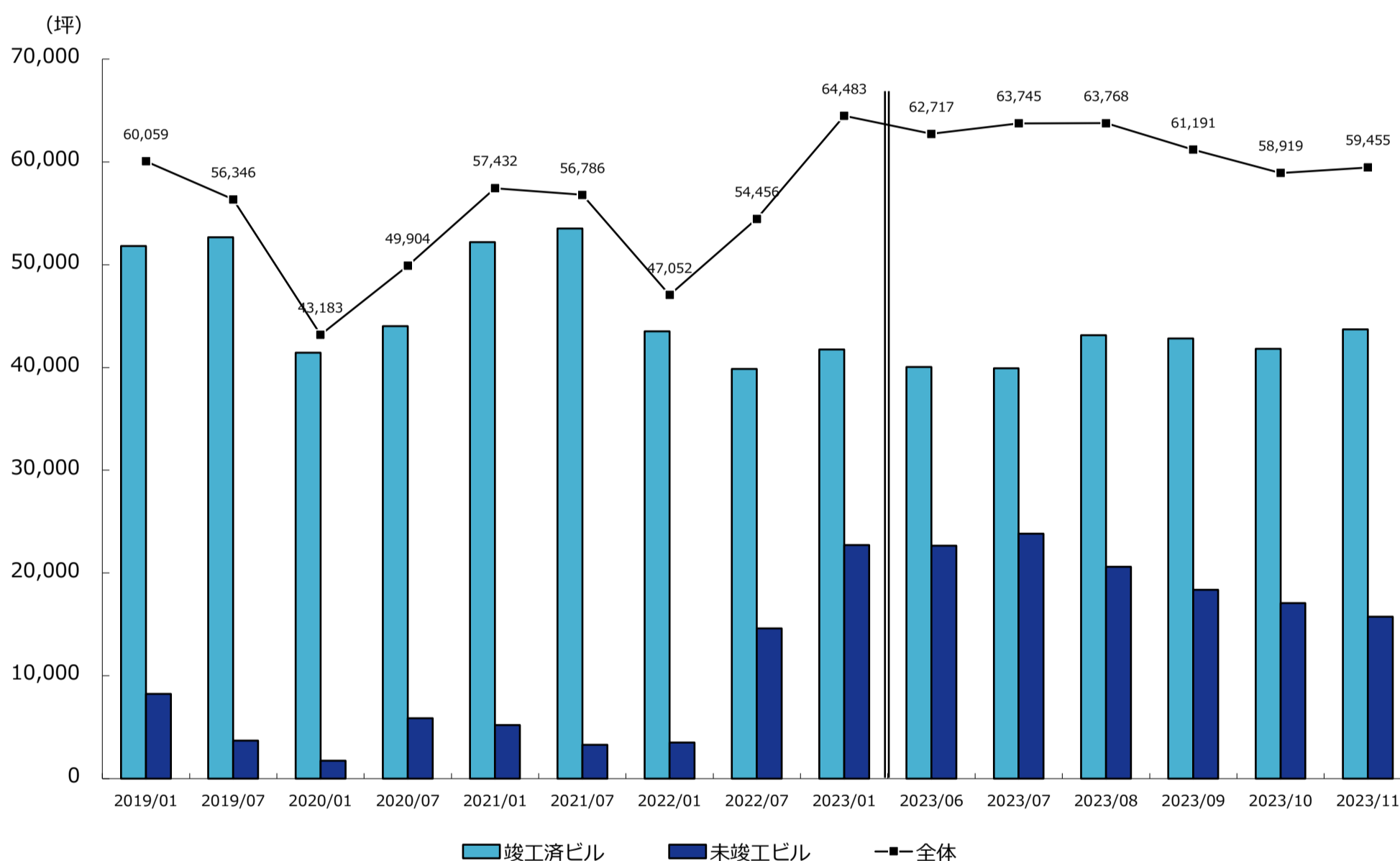
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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11月1日時点の募集中在庫面積は59,455坪（619棟）で、前月より536坪（0.9%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は43,716坪（604棟）で、前月より1,891坪（4.5%）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73.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は15,739坪（15棟）で、前月より1,355坪（7.9%）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26.5%。

### 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

	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集ビル全体	62,717	63,745	63,768	61,191	58,919	59,455
(棟数)	623	637	621	617	609	619

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

竣工済ビル計	40,043	39,913	43,141	42,812	41,825	43,716
未竣工ビル計	22,674	23,832	20,627	18,379	17,094	15,739

#### 《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	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

竣工済一年以内	1,510	1,454	5,004	4,491	4,151	5,727
竣工済一年以上	38,533	38,459	38,137	38,321	37,674	37,989

#### 《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	1,838	0	0	0	8,847	9,765
一年以内の竣工	4,039	5,223	3,280	3,524	5,762	12,953

一年以上先の竣工	9,894	11,611	11,024	7,052	7,052	7,062
一年以内の竣工	12,780	12,221	9,603	11,327	10,042	8,677

\* 2019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。

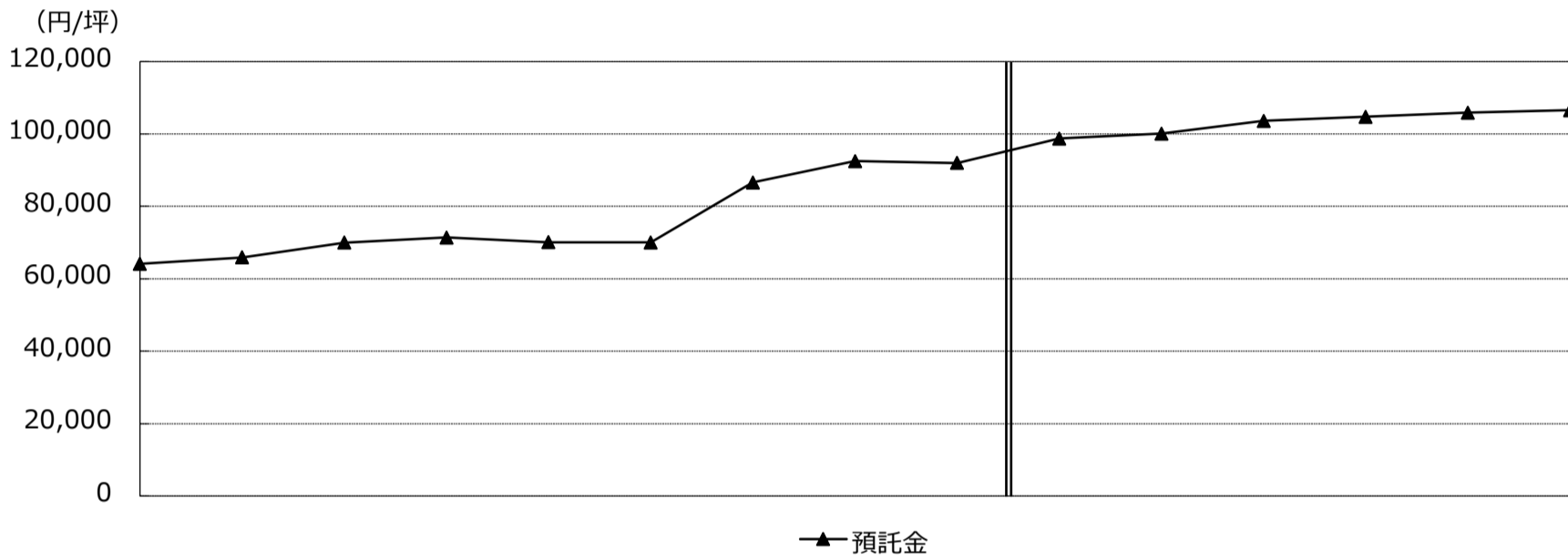
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 札幌市の募集条件と現空面積

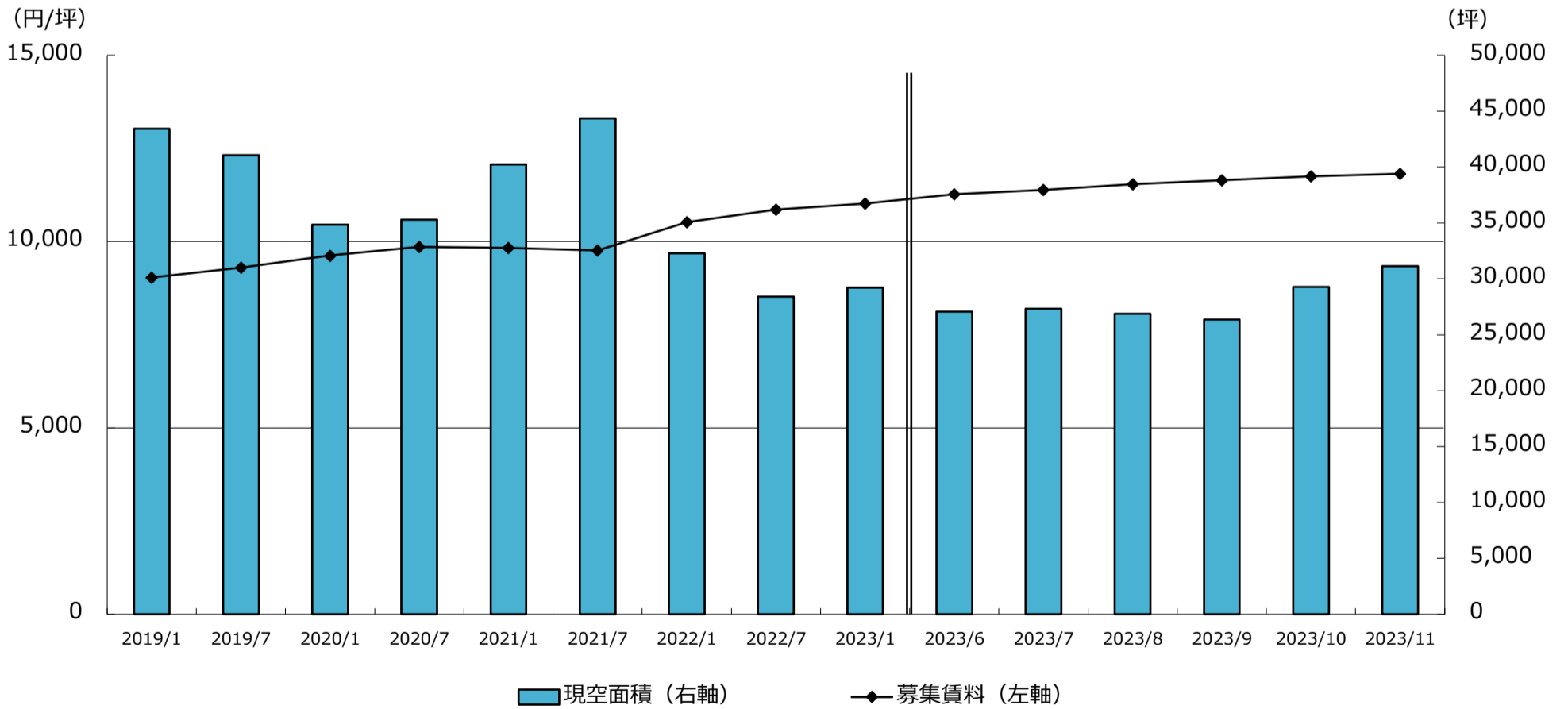
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2023年11月1日時点での募集預託金は106,587円（9.0ヶ月）で、前月の105,868円（9.0ヶ月）から719円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は11,820円で、前月の11,750円からは70円（0.6%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は31,120坪で、前月の29,264坪からは1,856坪（6.3%）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



	2020/7	2021/1	2021/7	2022/1	2022/7	2023/1	2023/6	2023/7	2023/8	2023/9	2023/10	2023/11
募集預託金推移	71,421	70,126	70,064	86,585	92,490	91,995	98,735	100,093	103,631	104,756	105,868	106,587
募集賃料の推移	9,863	9,828	9,761	10,523	10,861	11,019	11,269	11,386	11,543	11,646	11,750	11,820
現空面積の推移	35,303	40,227	44,359	32,277	28,418	29,203	27,077	27,311	26,875	26,377	29,264	31,120

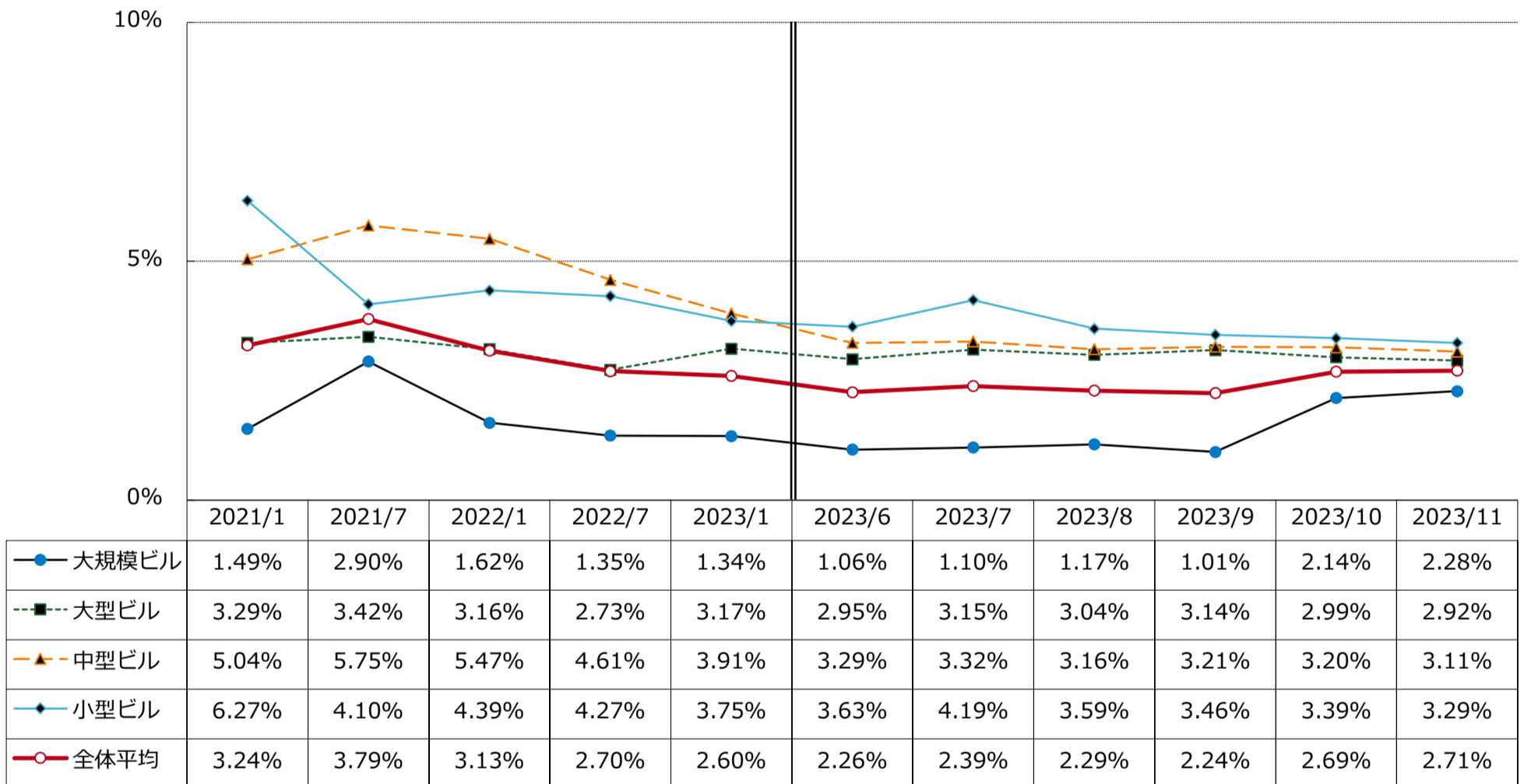
\* 2019年1月から2023年1月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
 \* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 札幌市の空室率

11月の大規模ビル空室率は 2.28%

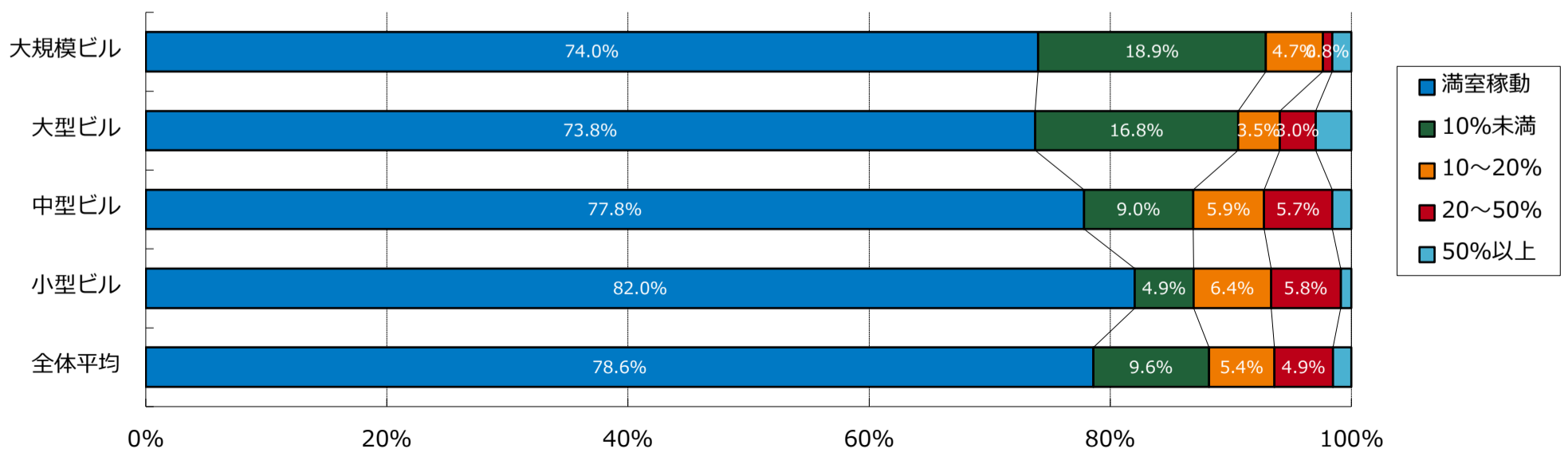
2023年11月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは127棟。  
空室率計算の分母となる貸付総面積は304,627坪。  
そのうち現空面積（=未稼働スペース）が6,961坪あり、空室率は2.28%。  
前月の2.14%からは0.14%上昇した。  
10月竣工の調査対象ビルはなかった。

## 空室率の推移



\* 2021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。

## 空室率の分布状況



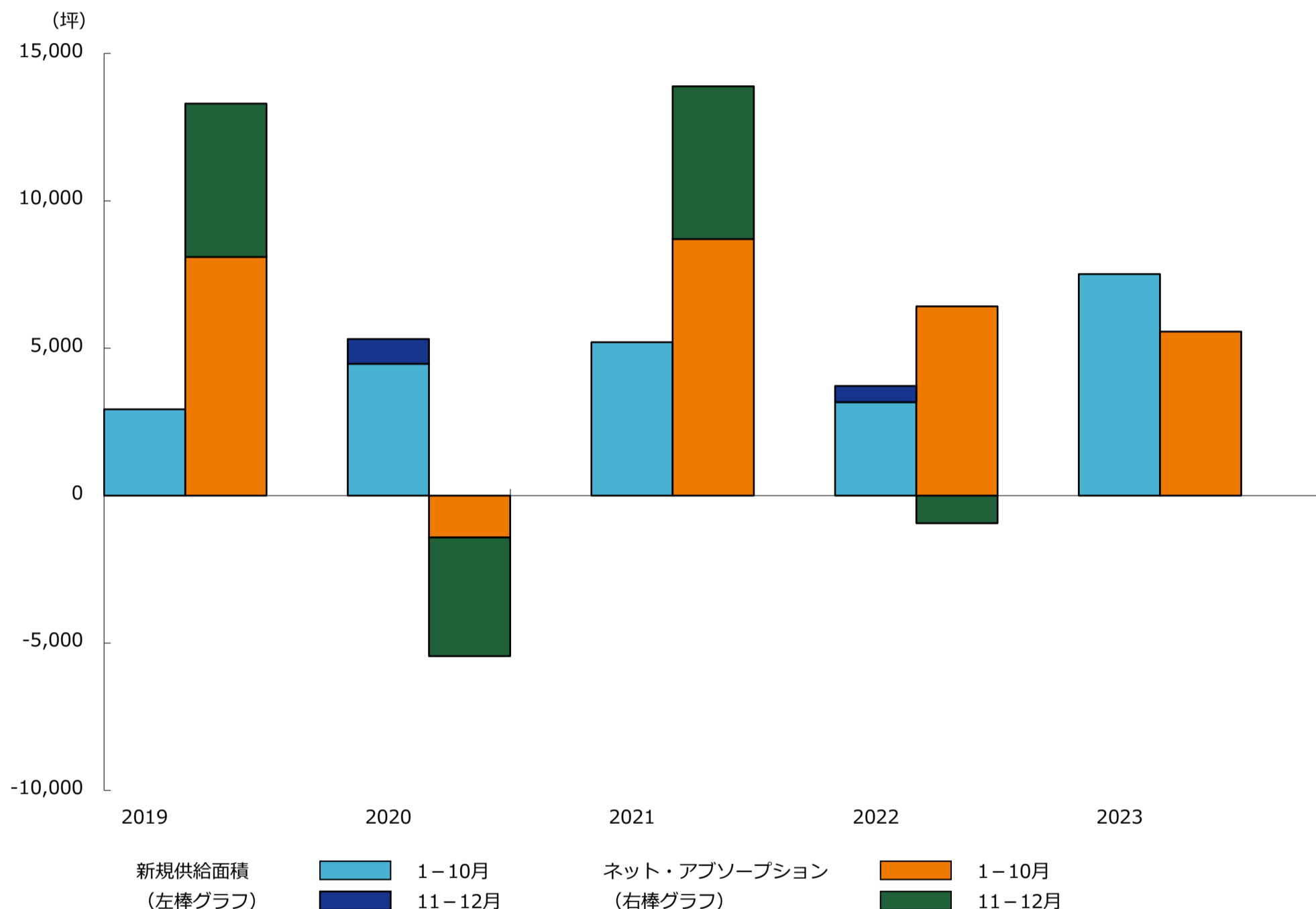
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2023年10月のネット・アブソープションは-1,891坪。1月からの累計は+5,563坪。前年における同期間累計との対比では857坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2023年10月の新規供給面積は0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	9月	10月	小計	11月	12月	合計
2021年	517	-75	-980	692	-931	2,845	-1,271	2,487	967	4,453	8,704	2,200	2,980	13,884
2022年	2,957	52	1,264	-292	-411	1,553	21	1,894	-467	-151	6,420	-585	-352	5,483
2023年	287	-97	975	-3,651	7,497	130	-2,577	3,903	987	-1,891	5,563	-	-	5,563

\* 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	小計	11月	12月	合計
2021年	342	0	0	0	0	3,023	0	1,838	0	0	5,203	0	0	5,203
2022年	0	0	0	0	0	1,442	0	1,072	0	656	3,170	0	550	3,720
2023年	0	0	0	0	3,289	0	651	3,574	0	0	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 11月1日
2. 調査期間  
2019年 1月 ~ 2023年 11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）」

※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.