

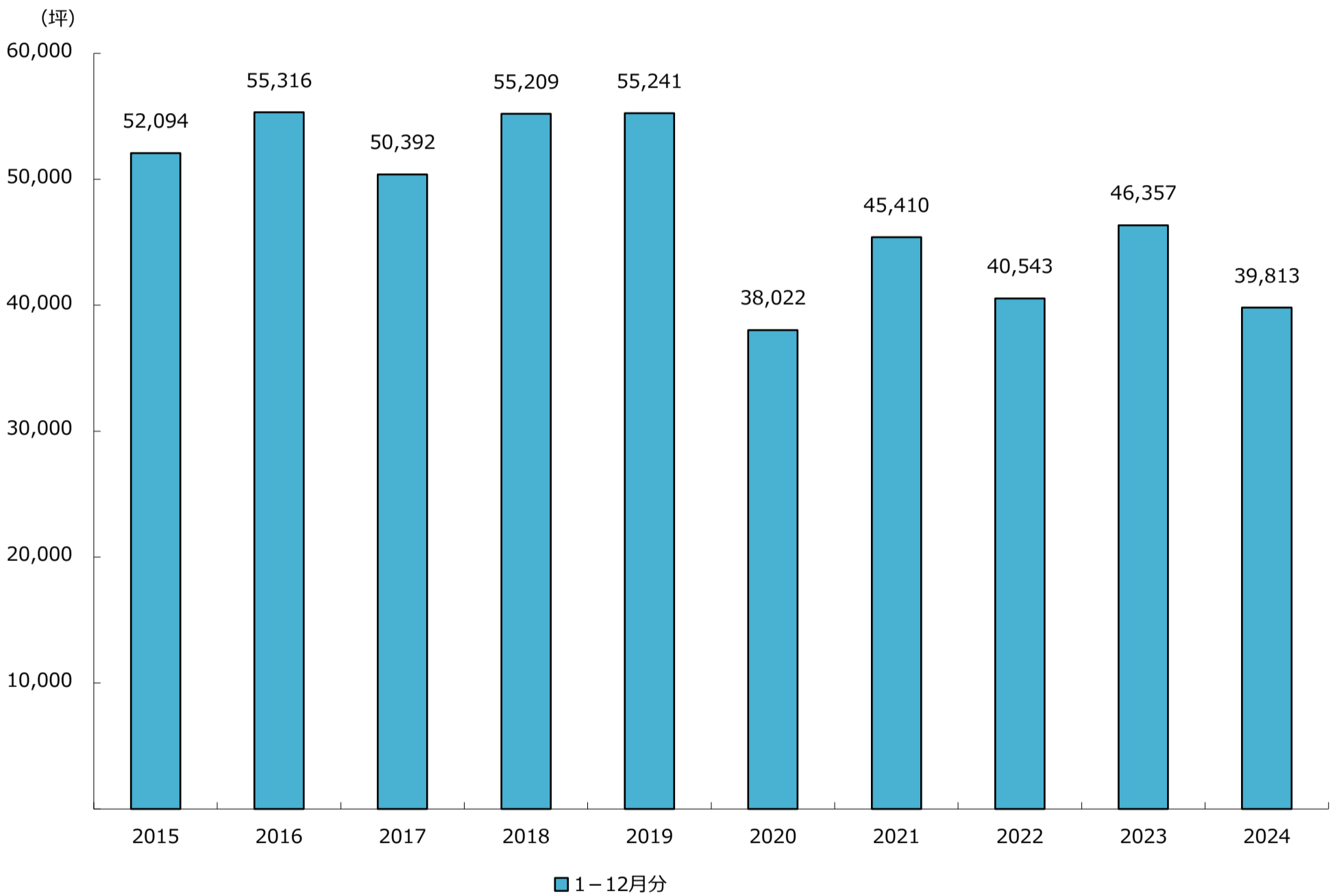
# 札幌市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2024年12月の成約面積は 2,594坪で、前月を 1,795坪（40.9%）下回った。前年同月比では1,063坪（29.1%）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39,813坪。その内、未竣工ビル（建築中）は 3,561坪（8.9%）、竣工済ビルは36,252坪（91.1%）。

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	12月	合計
2022年	5,008	3,901	4,475	3,606	2,276	3,813	3,661	3,549	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	4,019	2,819	3,832	3,657	46,357
2024年	4,604	3,561	2,471	2,687	3,148	2,352	2,338	4,109	2,668	4,892	4,389	2,594	39,813

竣工済ビル

2022年	4,973	3,083	4,014	3,606	2,276	3,813	3,476	3,005	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	2,707	2,778	2,364	3,129	33,158
2024年	4,536	2,266	2,437	2,635	2,560	2,171	2,338	3,853	2,621	3,987	4,254	2,594	36,252

未竣工ビル

2022年	35	818	461	0	0	0	185	544	0	0	0	0	2,043
2023年	3,742	0	74	698	2,491	560	0	2,285	1,312	41	1,468	528	13,199
2024年	68	1,295	34	52	588	181	0	256	47	905	135	0	3,561

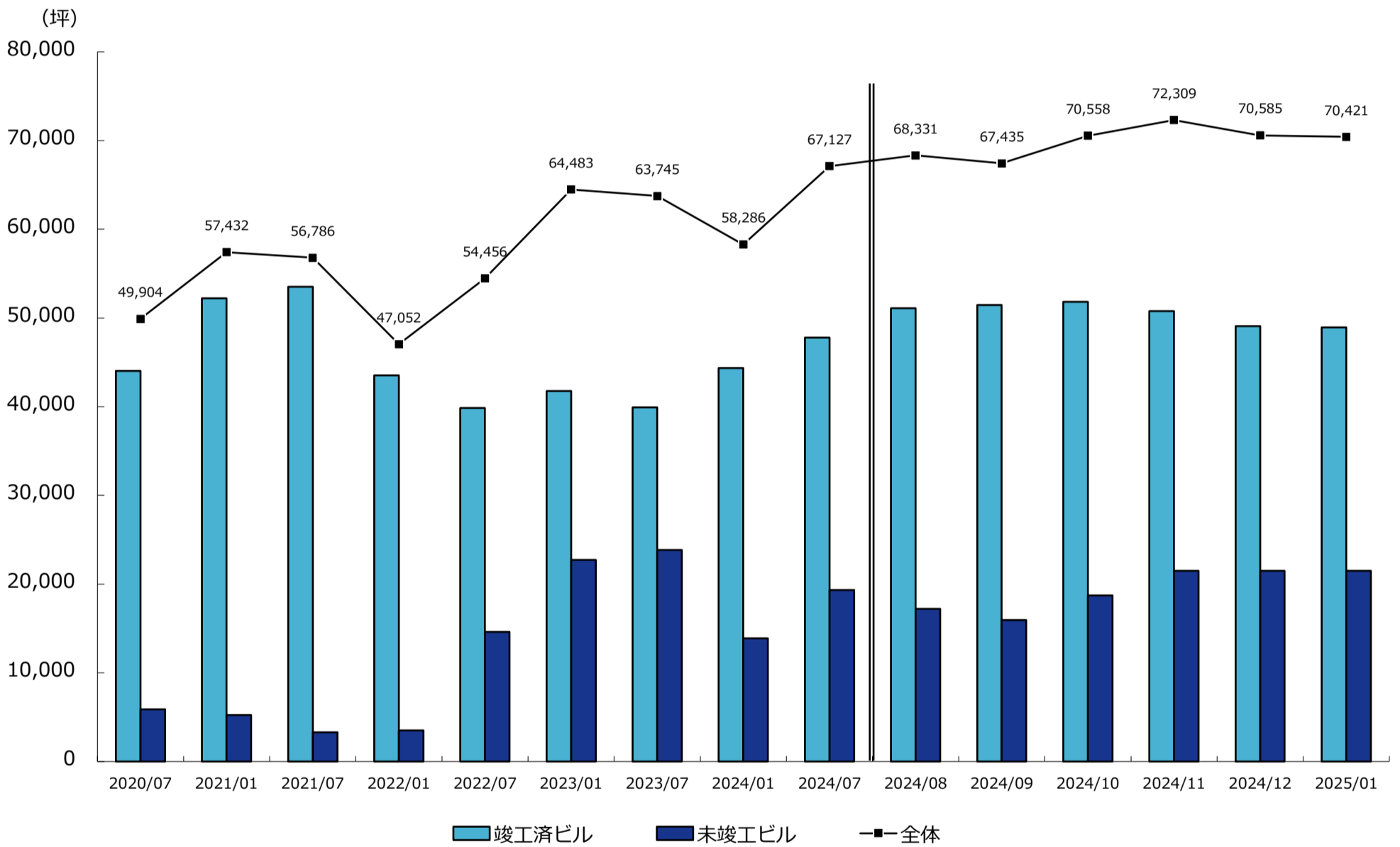
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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・・・ 2025年1月1日時点の募集中在庫面積は70,421坪（636棟）で、前月より164坪（0.2%）減少した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は48,926坪（623棟）で、前月より164坪（0.3%）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69.5%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は21,495坪（13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30.5%。

## 募集中在庫面積の推移



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7
募集ビル全体	47,052	54,456	64,483	63,745	58,286	67,127
(棟数)	657	580	593	637	612	638

竣工済ビル計	43,528	39,847	41,765	39,913	44,374	47,778
未竣工ビル計	3,524	14,609	22,718	23,832	13,912	19,349

### 《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	727	1,363	2,709	1,454	5,477	6,355
竣工済一年以上	42,801	38,484	39,056	38,459	38,897	41,423

### 《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	0	8,847	9,765	11,611	7,062	5,050
一年以内の竣工	3,524	5,762	12,953	12,221	6,850	14,299

	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集ビル全体	68,331	67,435	70,558	72,309	70,585	70,421
(棟数)	654	638	631	618	618	636

竣工済ビル計	51,119	51,483	51,828	50,790	49,090	48,926
未竣工ビル計	17,212	15,952	18,730	21,519	21,495	21,495

竣工済一年以内	6,830	7,877	7,657	6,955	6,295	5,462
竣工済一年以上	44,289	43,606	44,171	43,835	42,795	43,464

一年以上先の竣工	6,661	3,520	5,933	9,548	9,549	9,549
一年以内の竣工	10,551	12,432	12,797	11,971	11,946	11,946

\* 2020年7月から2024年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

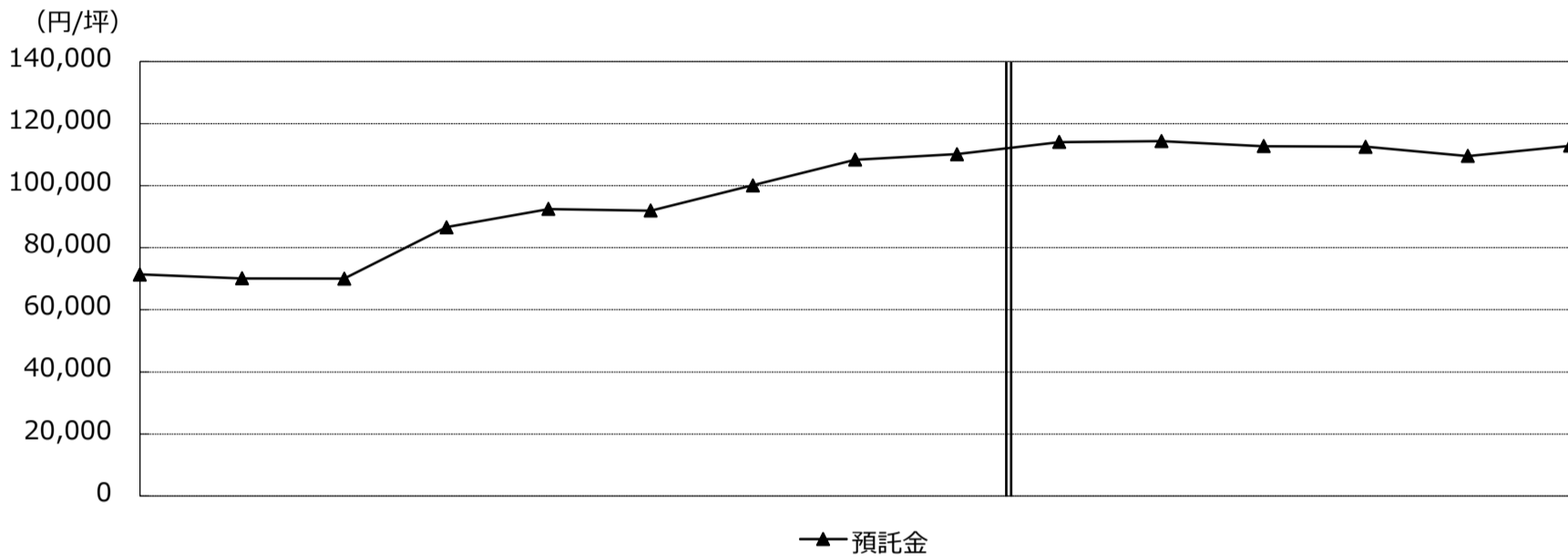
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 札幌市の募集条件と現空面積

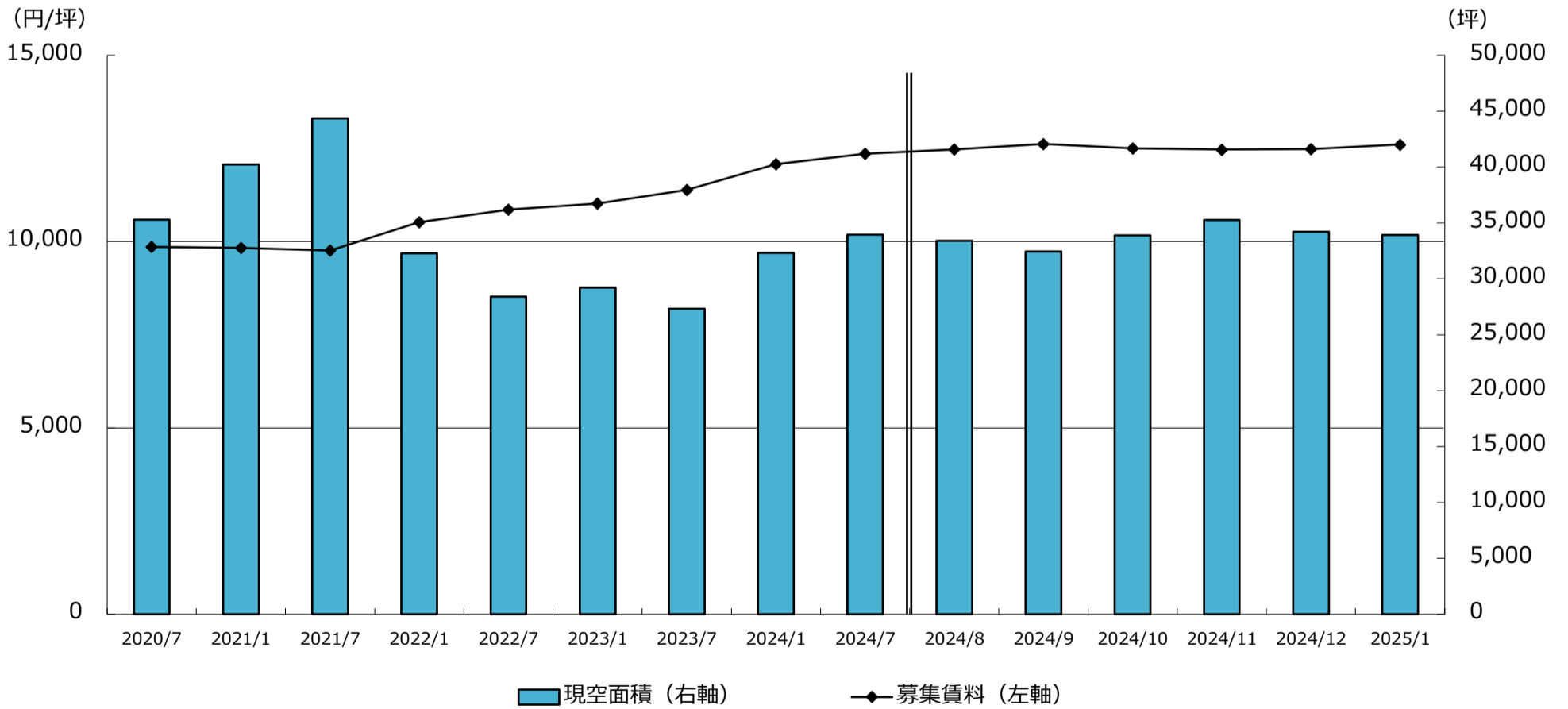
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2025年1月1日時点での募集預託金は112,908円（9.0ヶ月）で、前月の109,545円（8.8ヶ月）から3,363円上昇した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は12,602円で、前月の12,480円からは122円（1.0%）上昇した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は33,932坪で、前月の34,216坪からは284坪（0.8%）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



	2022/1	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2024/8	2024/9	2024/10	2024/11	2024/12	2025/1
募集預託金推移	86,585	92,490	91,995	100,093	108,396	110,131	114,077	114,363	112,772	112,573	109,545	112,908
募集賃料の推移	10,523	10,861	11,019	11,386	12,077	12,360	12,471	12,620	12,500	12,468	12,480	12,602
現空面積の推移	32,277	28,418	29,203	27,311	32,329	33,954	33,423	32,450	33,901	35,281	34,216	33,932

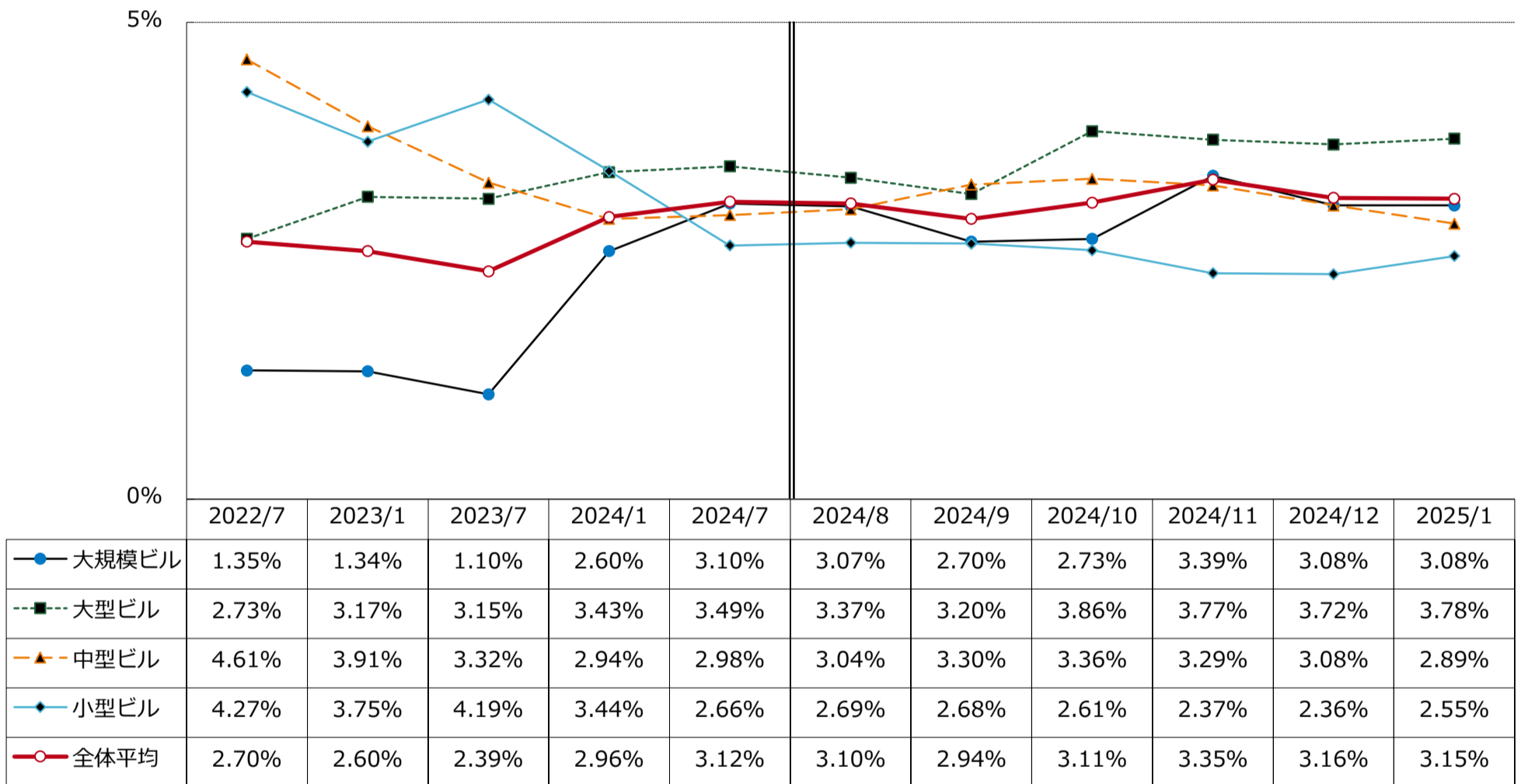
\* 2020年7月から2024年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。  
 \* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 札幌市の空室率

1月の大規模ビル空室率は 3.08%

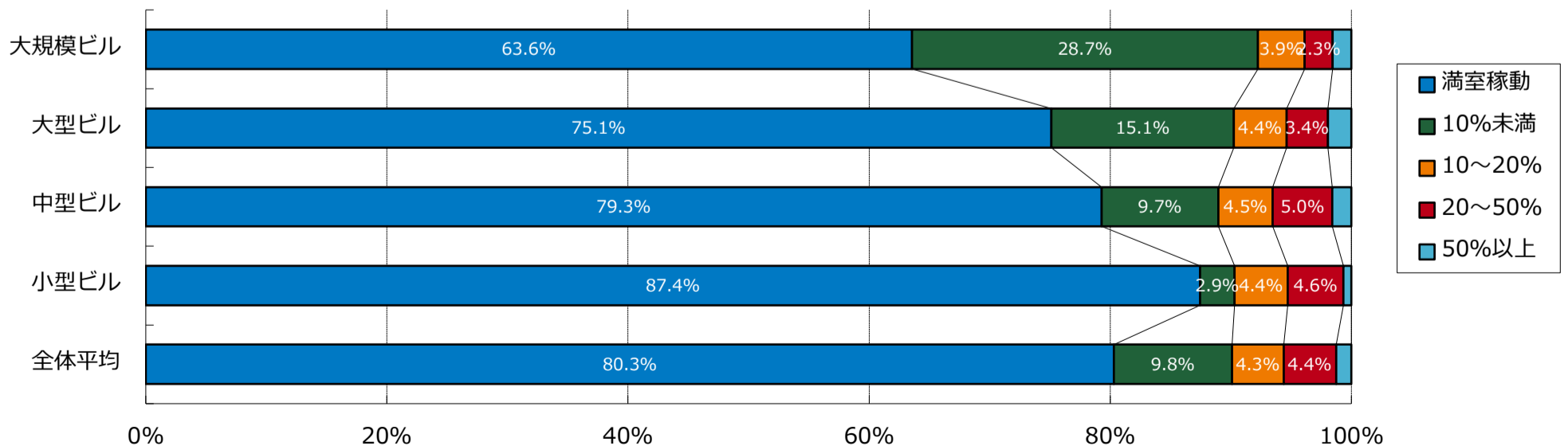
2025年1月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは129棟。  
空室率計算の分母となる貸付総面積は303,952坪。  
そのうち現空面積（=未稼働スペース）が9,388坪あり、空室率は3.08%。  
前月の3.08%からは横這い。  
12月竣工の調査対象ビルはなかった。

## 空室率の推移



\* 2022年7月から2024年7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



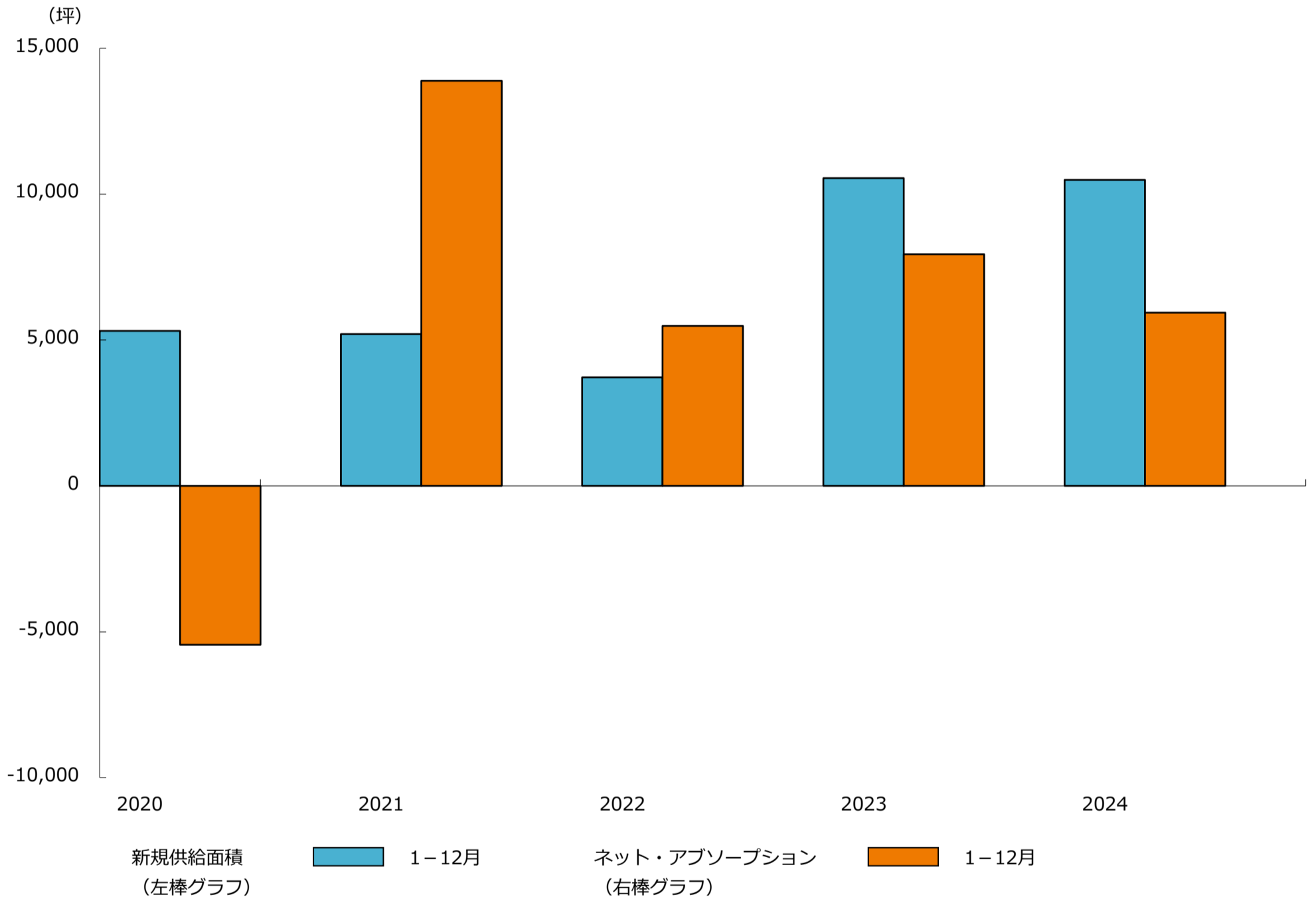
\* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。  
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・ ・ 2024年12月のネット・アブソープションは+164坪。1月からの累計は（吸収需要） +5,935坪。前年における同期間累計との対比では2,003坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2024年12月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は10,487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	12月	合計
2022年	2,957	52	1,264	-292	-411	1,553	21	1,894	-467	-151	-585	-352	5,483
2023年	287	-97	975	-3,651	7,497	130	-2,577	3,903	987	-1,891	-312	2,687	7,938
2024年	404	475	-658	-2,606	3,116	411	-3,341	4,456	776	1,038	1,700	164	5,935

\* 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	12月	合計
2022年	0	0	0	0	0	1,442	0	1,072	0	656	0	550	3,720
2023年	0	0	0	0	3,289	0	651	3,574	0	0	1,420	1,613	10,547
2024年	0	266	216	403	3,661	0	0	4,820	1,121	0	0	0	10,487

\* 「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

2025年 1月1日

### 2. 調査期間

2020年 7月 ~ 2025年 1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）」

※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.