

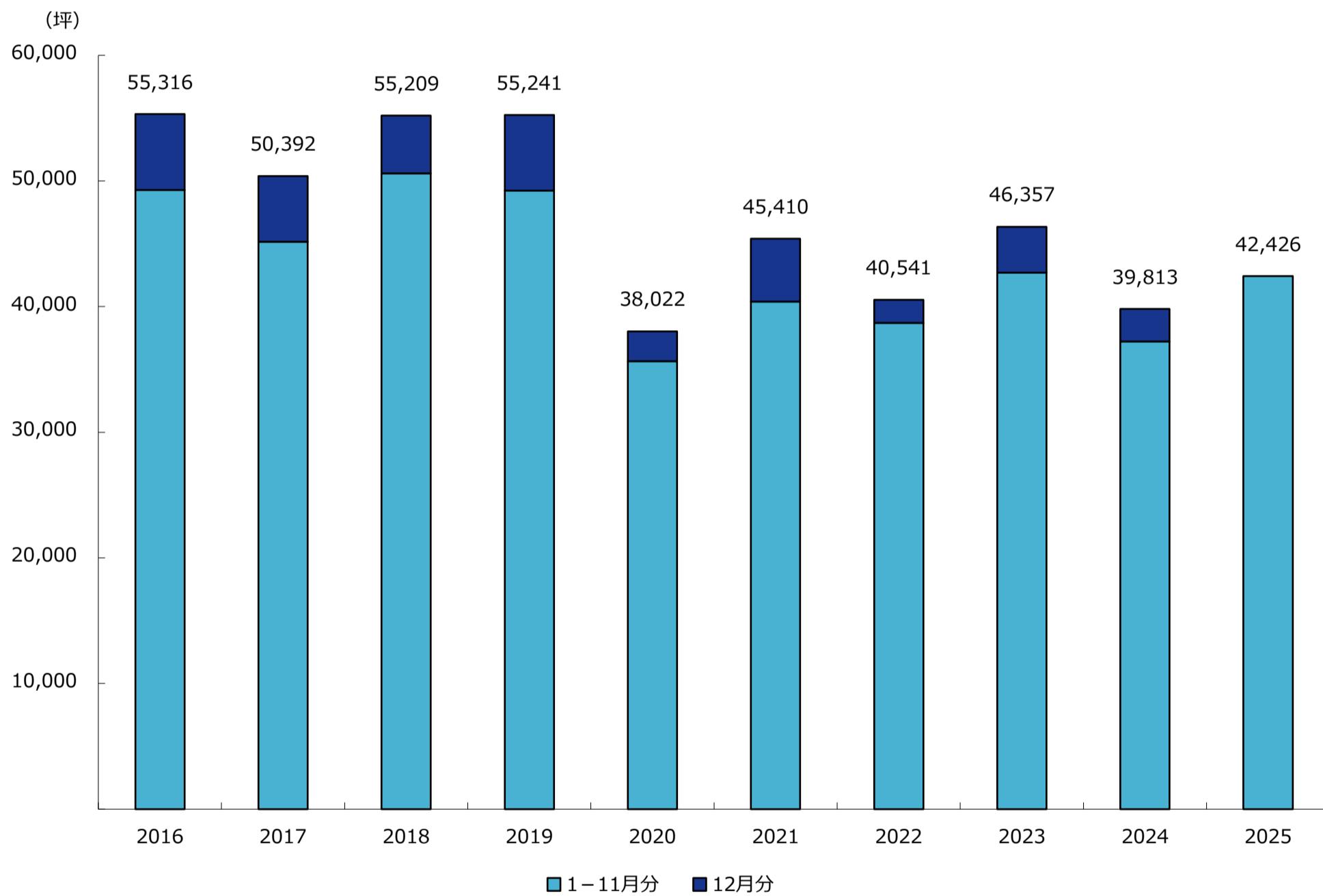
# 札幌市の成約面積

※ 「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 · · 2025年11月の成約面積は4,014坪で、前月を1,531坪(27.6%)下回った。前年同月比では375坪(8.5%)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42,426坪。その内、未竣工ビル(建築中)は6,359坪(15.0%)、竣工済ビルは36,067坪(85.0%)。

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	小計	12月	合計
2023年	6,774	1,749	3,223	3,549	7,258	3,105	1,729	4,643	4,019	2,819	3,832	42,700	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	37,219	2,594	39,813
2025年	3,847	3,865	5,220	3,648	3,120	3,411	3,541	3,904	2,311	5,545	4,014	42,426	-	42,426

竣工済ビル														
2023年	3,032	1,749	3,149	2,851	4,767	2,545	1,729	2,358	2,707	2,778	2,364	30,029	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	33,658	2,594	36,252
2025年	3,180	3,224	5,220	2,573	2,865	2,961	3,495	2,888	2,169	3,478	4,014	36,067	-	36,067

未竣工ビル														
2023年	3,742	0	74	698	2,491	560	0	2,285	1,312	41	1,468	12,671	528	13,199
2024年	68	1,295	34	52	588	181	0	256	47	905	135	3,561	0	3,561
2025年	667	641	0	1,075	255	450	46	1,016	142	2,067	0	6,359	-	6,359

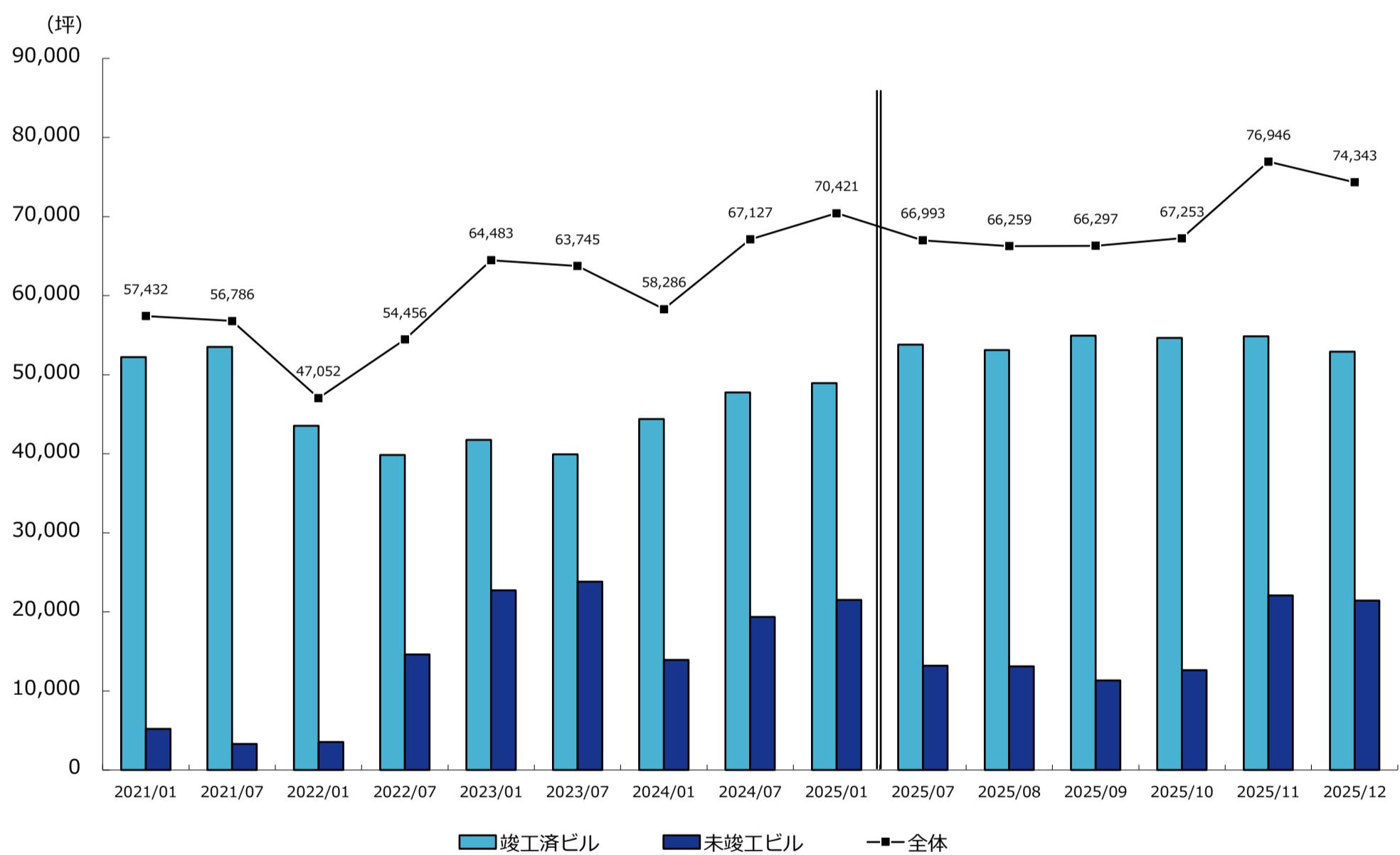
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 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12月1日時点の募集中在庫面積は74,343坪（611棟）で、前月より2,603坪（3.4%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・・ 当月は52,899坪（601棟）で、前月より1,972坪（3.6%）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71.2%。
- 未竣工のビルの動き ・・ 当月は21,444坪（10棟）で、前月より631坪（2.9%）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28.8%。

## 募集中在庫面積の推移



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1		2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集ビル全体	54,456	64,483	63,745	58,286	67,127	70,421		66,993	66,259	66,297	67,253	76,946	74,343
(棟数)	580	593	637	612	638	636		636	638	636	615	610	611
竣工済ビル計	39,847	41,765	39,913	44,374	47,778	48,926		53,802	53,129	54,952	54,637	54,871	52,899
未竣工ビル計	14,609	22,718	23,832	13,912	19,349	21,495		13,191	13,130	11,345	12,616	22,075	21,444

### 《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	1,363	2,709	1,454	5,477	6,355	5,462
竣工済一年以上	38,484	39,056	38,459	38,897	41,423	43,464

9,289	7,484	9,595	9,335	9,243	8,545
44,513	45,645	45,357	45,302	45,628	44,354

### 《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	8,847	9,765	11,611	7,062	5,050	9,549
一年以内の竣工	5,762	12,953	12,221	6,850	14,299	11,946

3,315	3,314	3,314	3,314	14,734	14,734
9,876	9,816	8,031	9,302	7,341	6,710

\* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

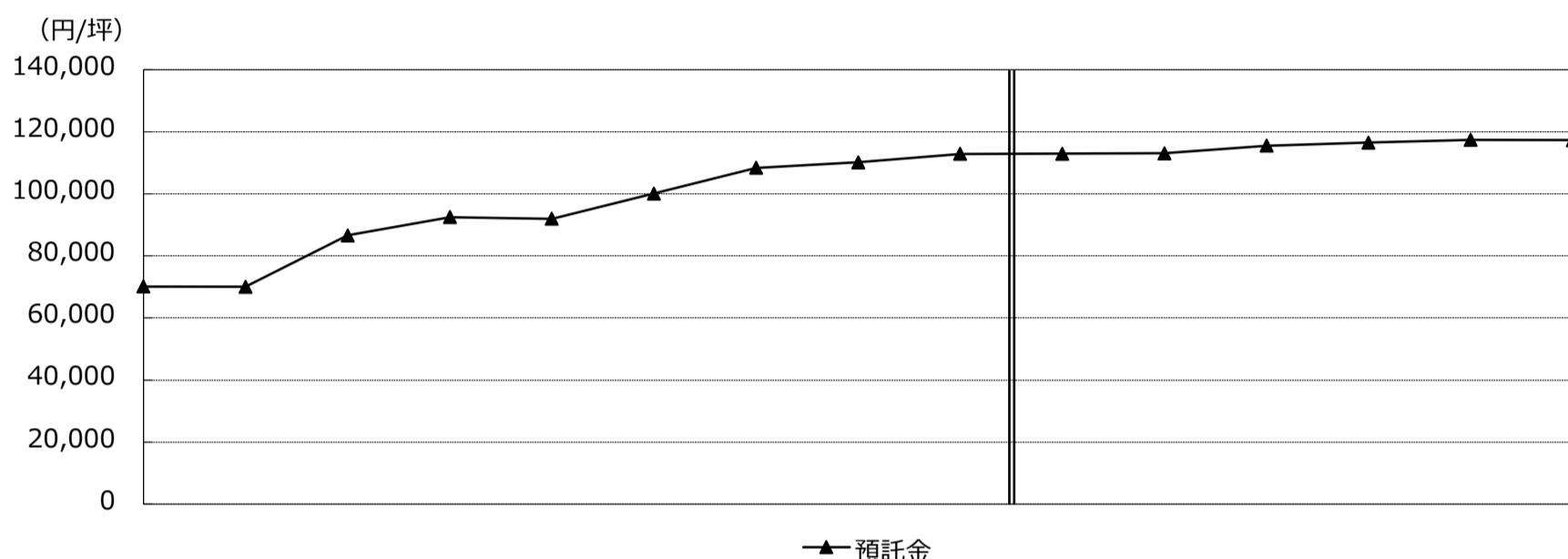
\* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

# 札幌市の募集条件と現空面積

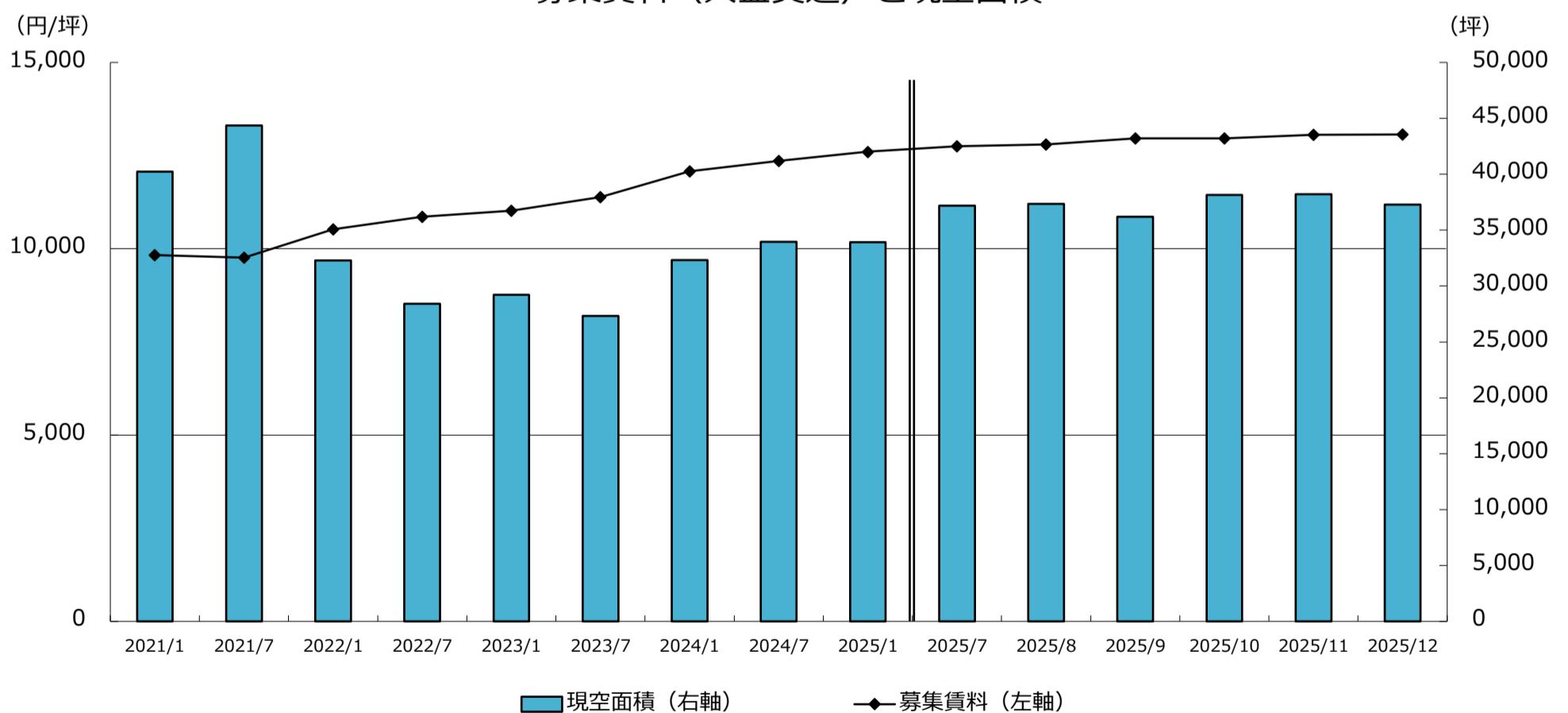
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・・・ 2025年12月1日時点での募集預託金は117,315円（9.0ヶ月）で、前月の117,401円（9.0ヶ月）から86円低下した。
- 募集賃料の動き ・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は13,066円で、前月の13,060円からは6円（0.0%）上昇した。
- 現空面積の動き ・・・ 当月の現空面積は37,276坪で、前月の38,209坪からは933坪（2.4%）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



	2022/7	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12
募集預託金推移	92,490	91,995	100,093	108,396	110,131	112,908	112,926	113,060	115,501	116,515	117,401	117,315
募集賃料の推移	10,861	11,019	11,386	12,077	12,360	12,602	12,753	12,799	12,963	12,967	13,060	13,066
現空面積の推移	28,418	29,203	27,311	32,329	33,954	33,932	37,175	37,339	36,179	38,144	38,209	37,276

\* 2021年1月から2025年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。

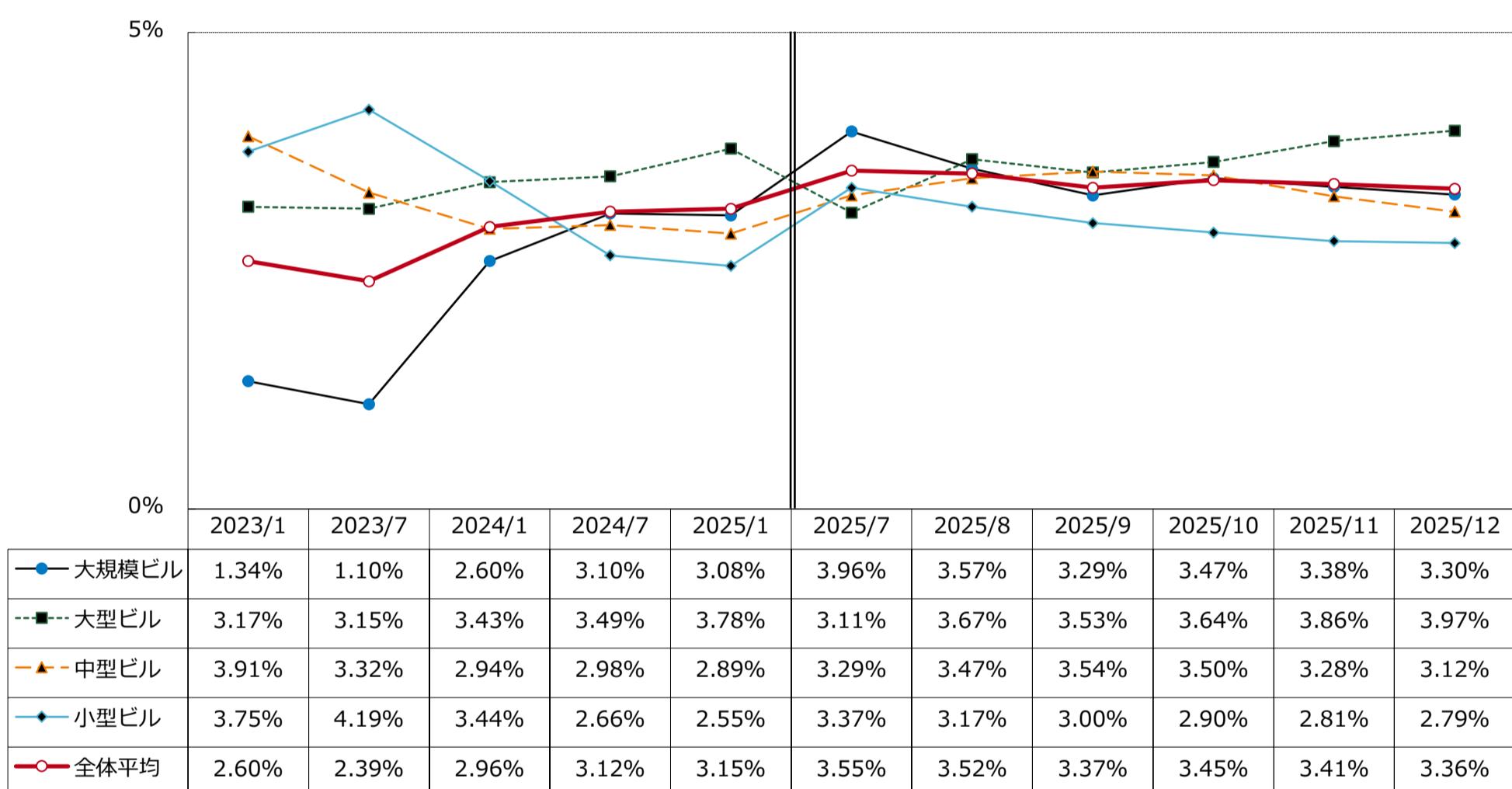
\* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

# 札幌市の空室率

12月の大規模ビル空室率は 3.30%

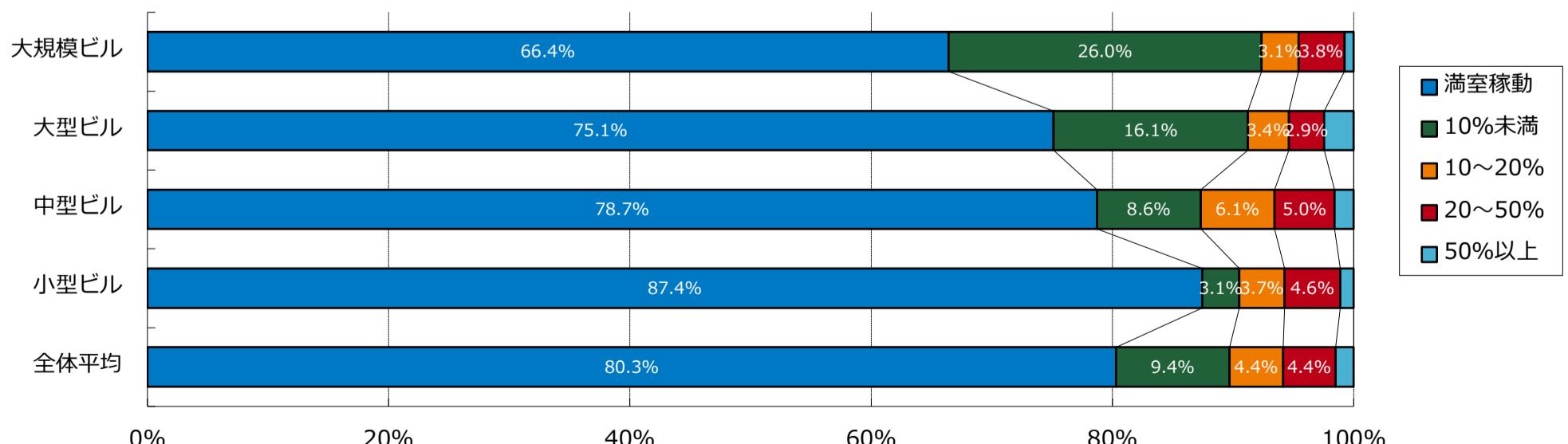
2025年12月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは131棟。  
空室率計算の分母となる貸付総面積は312,148坪。  
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が10,305坪あり、空室率は3.30%。  
前月の3.38%からは0.08%低下した。  
11月竣工の調査対象ビルはなかった。

## 空室率の推移



\* 2023年1月から2025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。

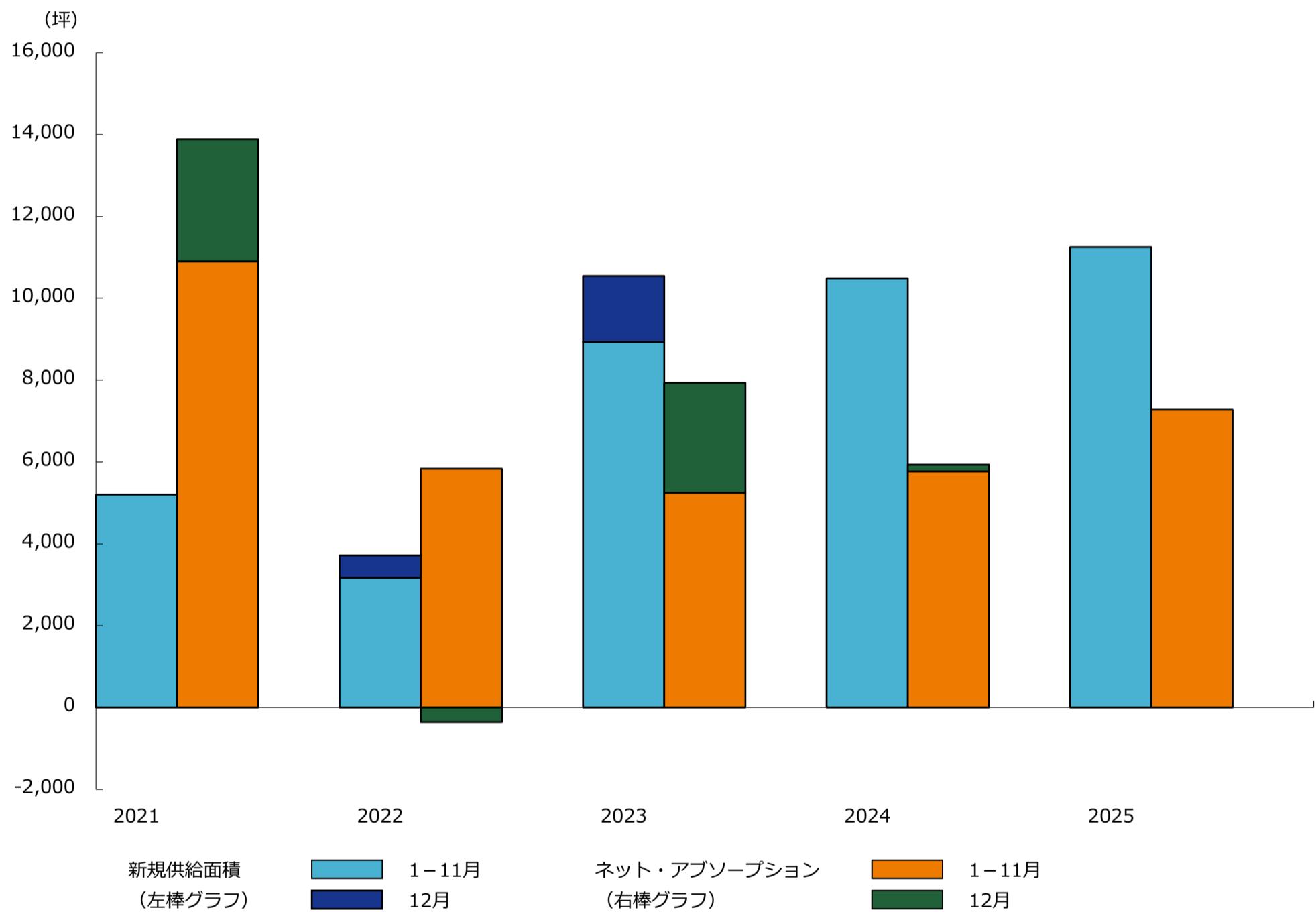
\* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

# 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 ・・・ 2025年11月のネット・アブソープションは+1,972坪。1月からの累計は  
 (吸収需要) +7,278坪。前年における同期間累計との対比では1,507坪増加した。

新規供給面積の動き ・・・ 2025年11月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は11,251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	小計	12月	合計
2023年	287	-97	975	-3,651	7,497	130	-2,577	3,903	987	-1,891	-312	5,251	2,687	7,938
2024年	404	475	-658	-2,606	3,116	411	-3,341	4,456	776	1,038	1,700	5,771	164	5,935
2025年	-618	-1,253	1,142	3,446	-3,695	4,237	673	-1,823	3,431	-234	1,972	7,278	-	7,278

\* 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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	小計	12月	合計
2023年	0	0	0	0	3,289	0	651	3,574	0	0	1,420	8,934	1,613	10,547
2024年	0	266	216	403	3,661	0	0	4,820	1,121	0	0	10,487	0	10,487
2025年	0	1,453	0	3,015	0	3,667	0	0	3,116	0	0	11,251	-	11,251

\* 「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 12月1日

### 2. 調査期間

2021年 1月 ~ 2025年 12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 年以上前に竣工予定の物件

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.