

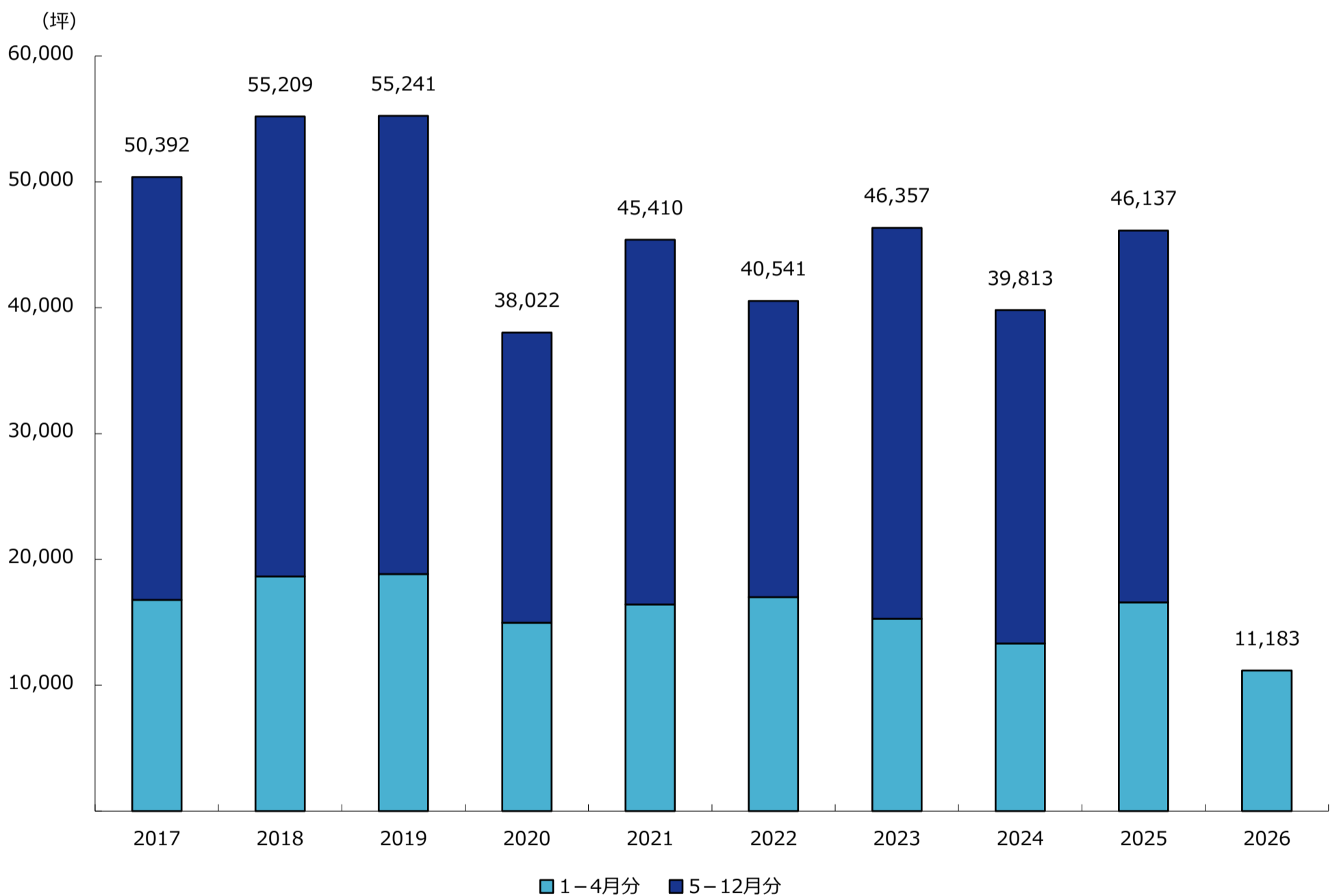
札幌市の成約面積

※ 「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 ・ ・ 2026年4月の成約面積は 2,827坪で、前月を533坪（23.2%）上回った。前年同月比では821坪（22.5%）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11,183坪。その内、未竣工ビル（建築中）は737坪（6.6%）、竣工済ビルは10,446坪（93.4%）。

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
2024年	4,604	3,561	2,471	2,687	13,323	3,148	2,352	2,338	4,109	2,668	4,892	4,389	2,594	39,813
2025年	3,847	3,865	5,220	3,648	16,580	3,120	3,411	3,541	3,904	2,311	5,545	4,014	3,711	46,137
2026年	3,411	2,651	2,294	2,827	11,183	-	-	-	-	-	-	-	-	11,183

竣工済ビル	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
2024年	4,536	2,266	2,437	2,635	11,874	2,560	2,171	2,338	3,853	2,621	3,987	4,254	2,594	36,252
2025年	3,180	3,224	5,220	2,573	14,197	2,865	2,961	3,495	2,888	2,169	3,478	4,014	3,578	39,645
2026年	2,938	2,501	2,294	2,713	10,446	-	-	-	-	-	-	-	-	10,446

未竣工ビル	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
2024年	68	1,295	34	52	1,449	588	181	0	256	47	905	135	0	3,561
2025年	667	641	0	1,075	2,383	255	450	46	1,016	142	2,067	0	133	6,492
2026年	473	150	0	114	737	-	-	-	-	-	-	-	-	737

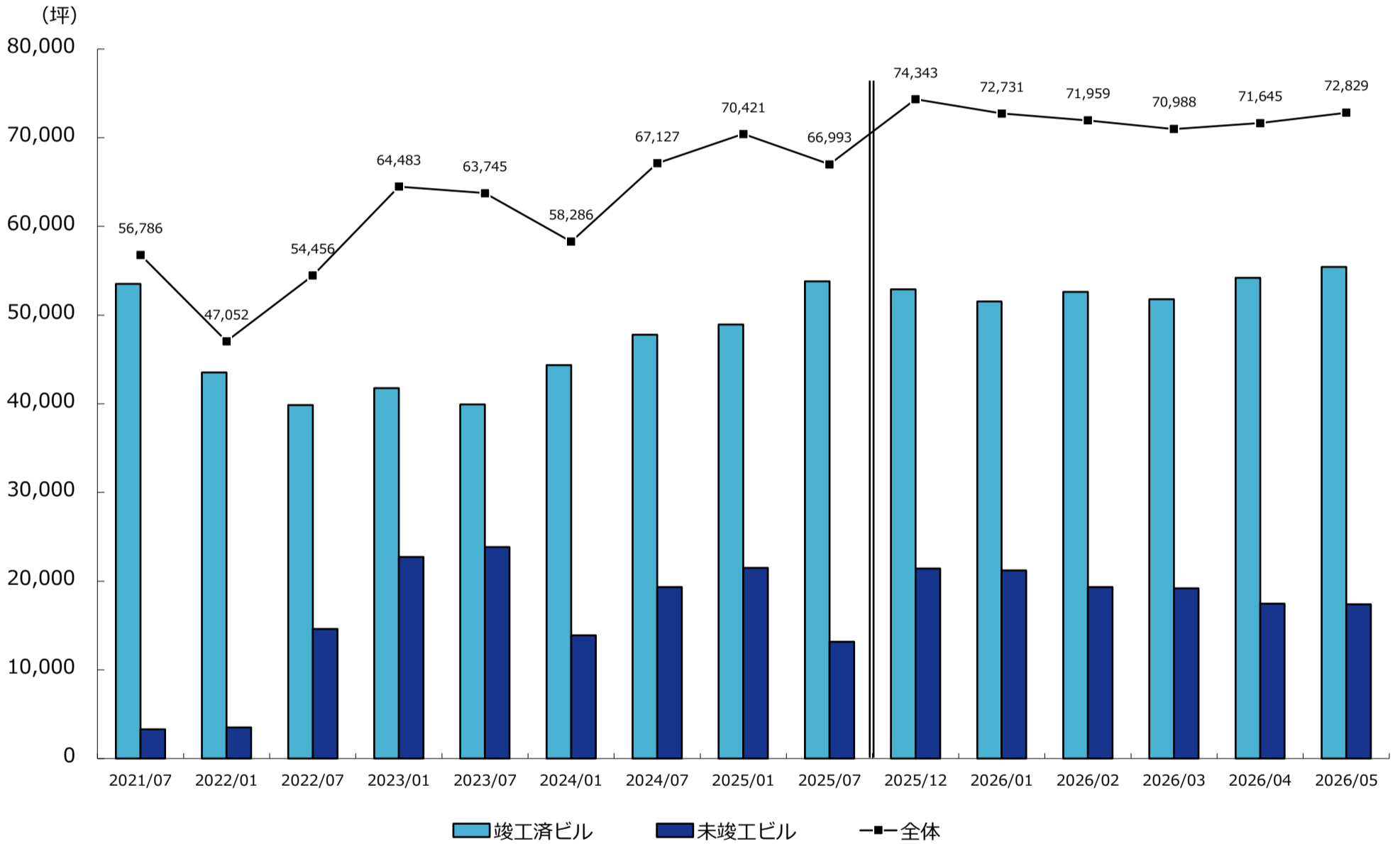
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

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・・・ 2026年5月1日時点の募集中在庫面積は72,829坪（587棟）で、前月より1,184坪（1.7%）増加した。
- 竣工済のビルの動き・・・ 当月は55,439坪（582棟）で、前月より1,241坪（2.3%）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76.1%。
- 未竣工のビルの動き・・・ 当月は17,390坪（5棟）で、前月より57坪（0.3%）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23.9%。

募集中在庫面積の推移



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7
募集ビル全体	64,483	63,745	58,286	67,127	70,421	66,993
(棟数)	593	637	612	638	636	636

竣工済ビル計	41,765	39,913	44,374	47,778	48,926	53,802
未竣工ビル計	22,718	23,832	13,912	19,349	21,495	13,191

《竣工済ビルの内訳》

竣工済一年以内	2,709	1,454	5,477	6,355	5,462	9,289
竣工済一年以上	39,056	38,459	38,897	41,423	43,464	44,513

《未竣工ビルの内訳》

一年以上先の竣工	9,765	11,611	7,062	5,050	9,549	3,315
一年以内の竣工	12,953	12,221	6,850	14,299	11,946	9,876

	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集ビル全体	74,343	72,731	71,959	70,988	71,645	72,829
(棟数)	611	606	599	585	586	587

竣工済ビル計	52,899	51,528	52,607	51,804	54,198	55,439
未竣工ビル計	21,444	21,203	19,352	19,184	17,447	17,390

竣工済一年以内	8,545	7,955	8,291	8,131	8,675	8,594
竣工済一年以上	44,354	43,573	44,316	43,673	45,523	46,845

一年以上先の竣工	14,734	14,734	14,261	14,261	11,420	11,420
一年以内の竣工	6,710	6,469	5,091	4,923	6,027	5,970

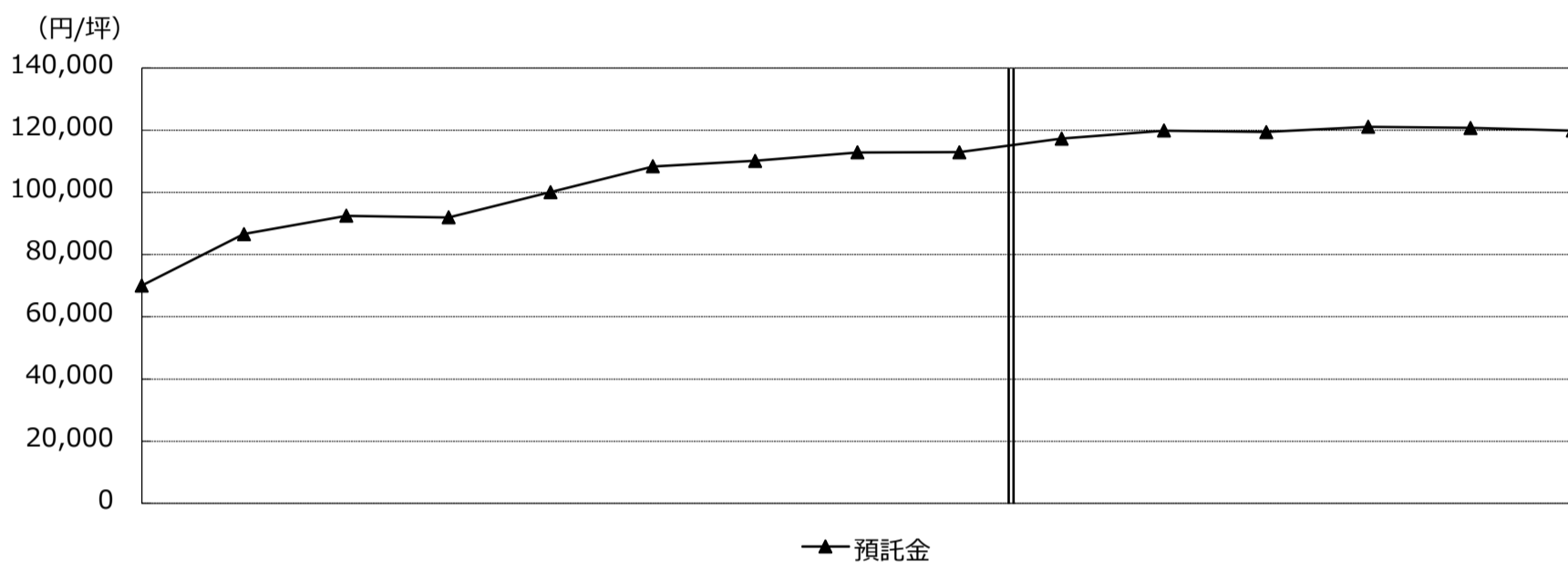
* 2021年7月から2025年7月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集条件と現空面積

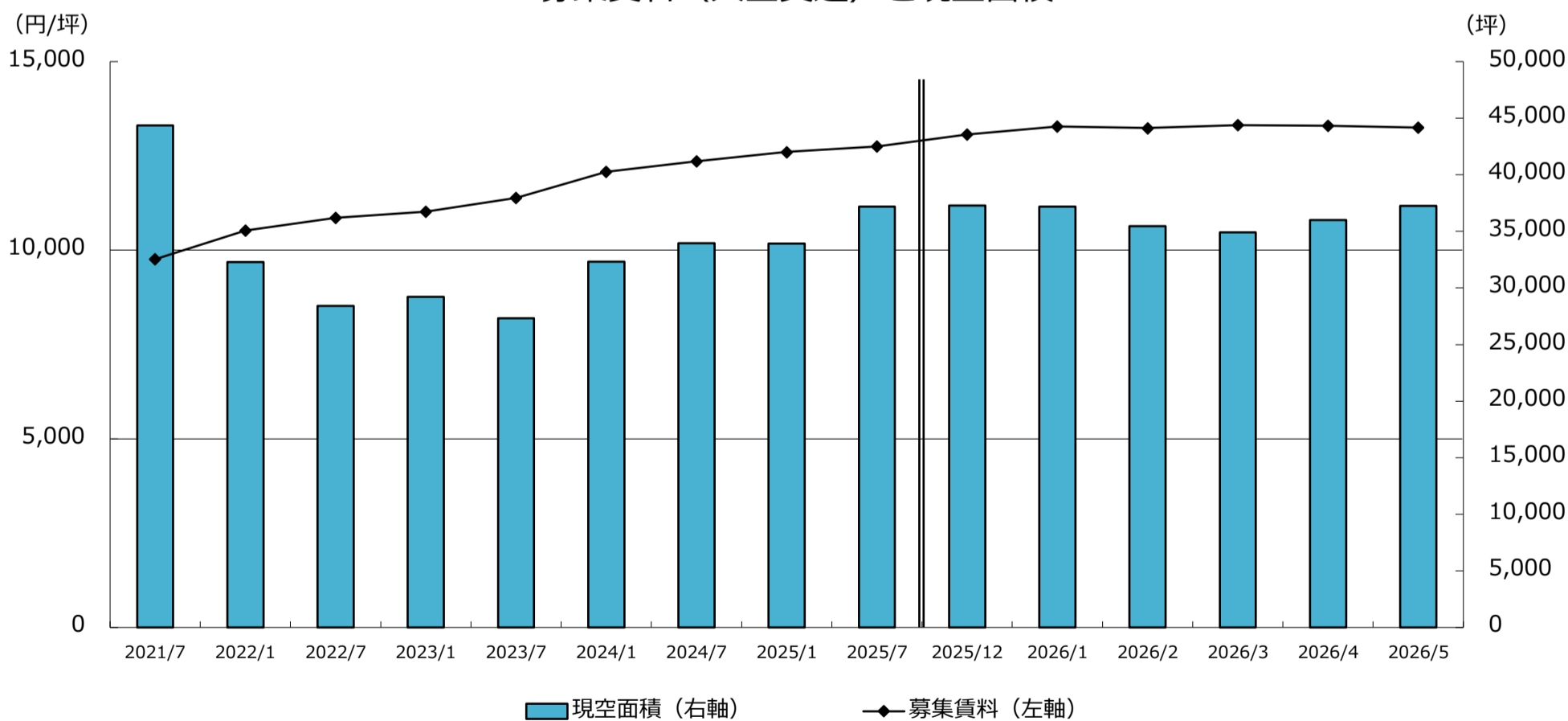
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き・・・ 2026年5月1日時点での募集預託金は119,907円（9.0ヶ月）で、前月の120,745円（9.1ヶ月）から838円低下した。
- 募集賃料の動き・・・ 当月の募集賃料（共益費込）は13,253円で、前月の13,297円からは44円（0.3%）低下した。
- 現空面積の動き・・・ 当月の現空面積は37,236坪で、前月の36,011坪からは1,225坪（3.4%）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



	2023/1	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2025/12	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5
募集預託金推移	91,995	100,093	108,396	110,131	112,908	112,926	117,315	119,882	119,458	121,104	120,745	119,907
募集賃料の推移	11,019	11,386	12,077	12,360	12,602	12,753	13,066	13,283	13,236	13,315	13,297	13,253
現空面積の推移	29,203	27,311	32,329	33,954	33,932	37,175	37,276	37,188	35,459	34,924	36,011	37,236

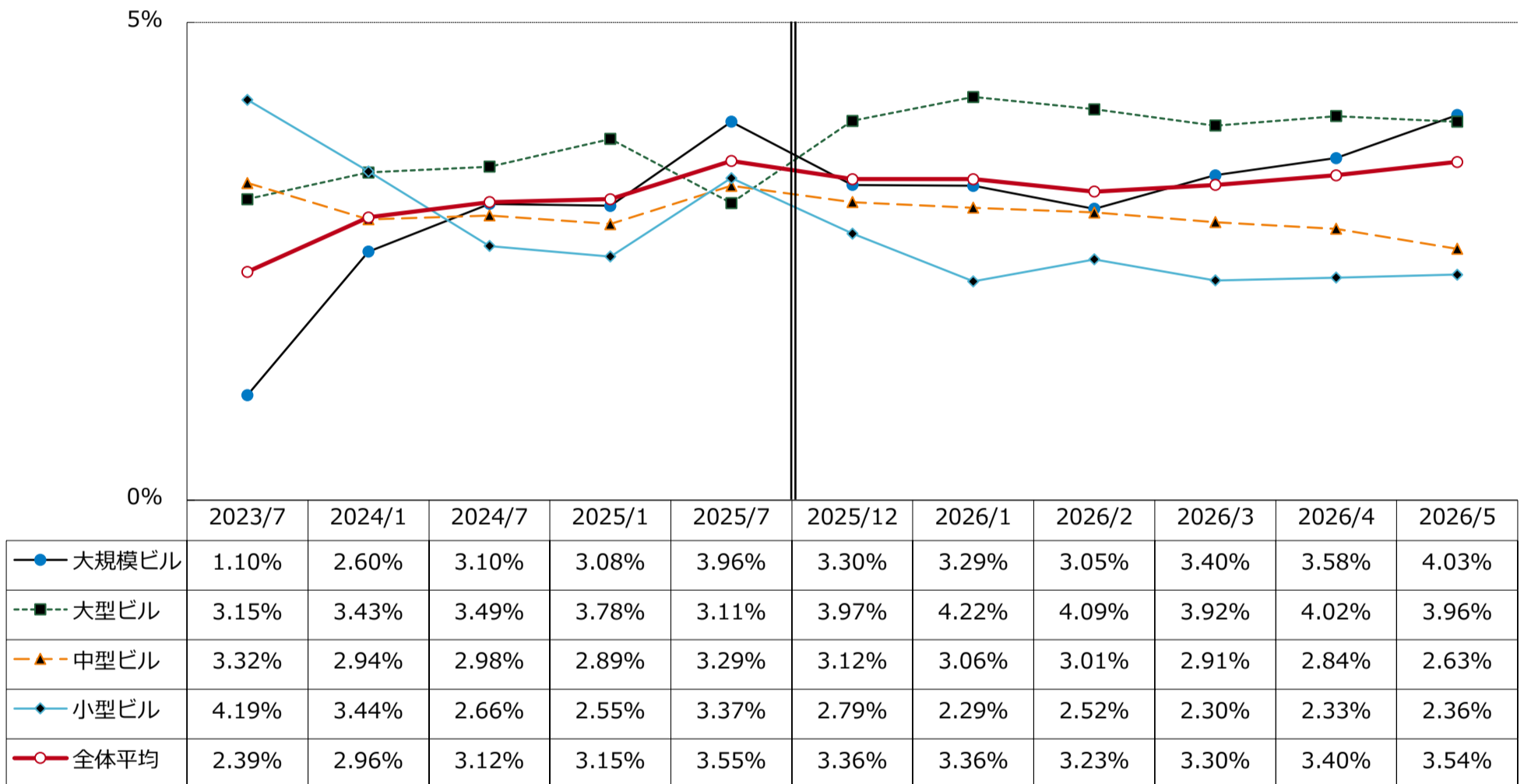
* 2021年7月から2025年7月までは6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
 * 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

5月の大規模ビル空室率は 4.03%

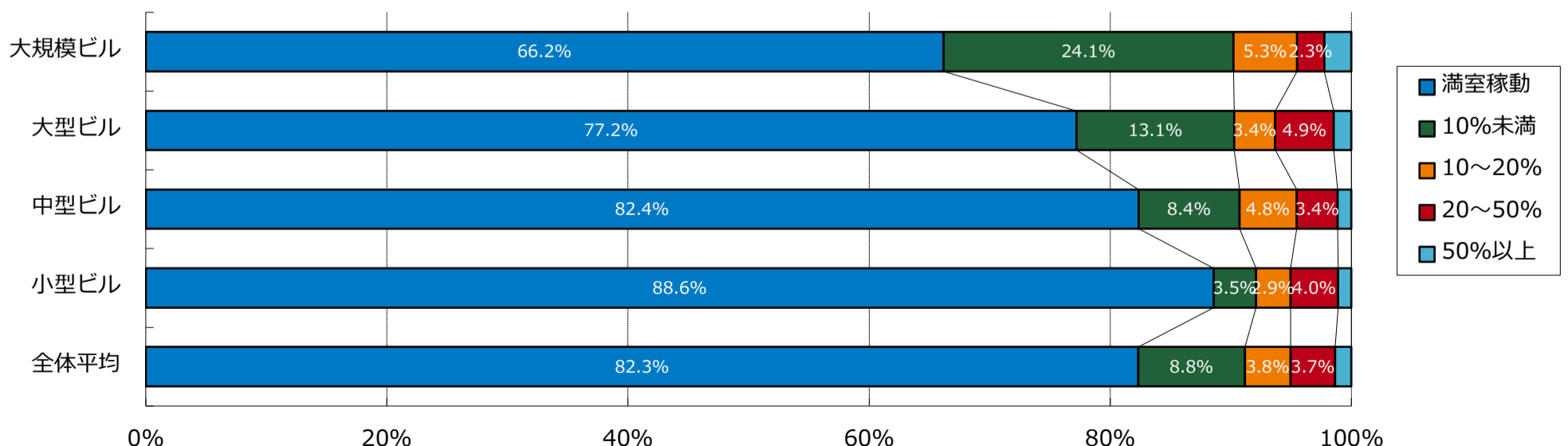
2026年5月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは133棟。
 空室率計算の分母となる貸付総面積は316,007坪。
 そのうち現空面積（=未稼働スペース）が12,763坪あり、空室率は4.03%。
 前月の3.58%からは0.45%上昇した。
 4月竣工の調査対象ビルは1棟で、貸付総面積は2,323坪。
 うち1,615坪が未成約のため、竣工時点での空室率は69.52%。

空室率の推移



* 2023年7月から2025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



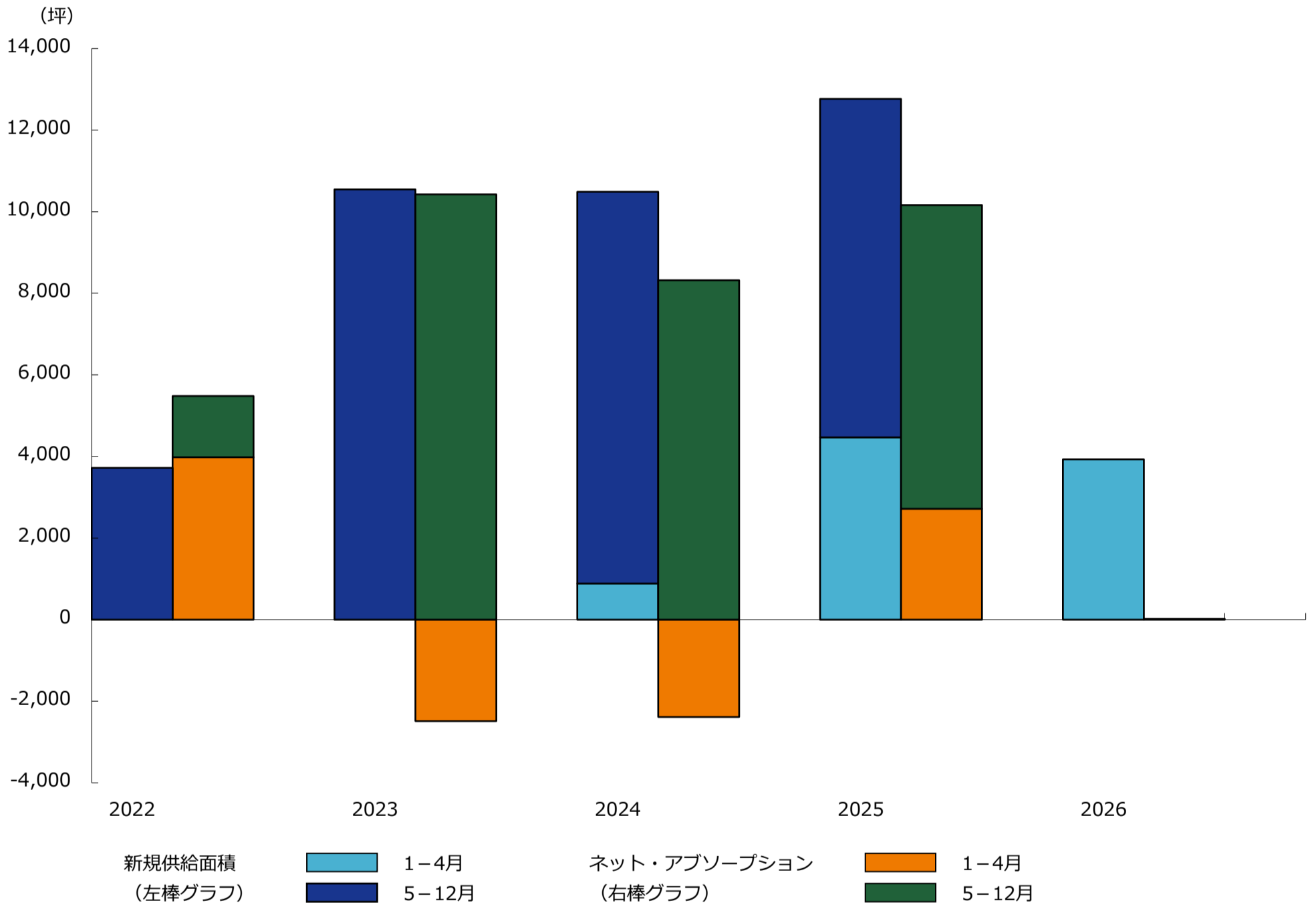
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100~200坪。中型ビルは1フロア面積50~100坪。小型ビルは1フロア面積20~50坪。
 * 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いいため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2026年4月のネット・アブソープションは+1,082坪。1月からの累計は（吸収需要） +19坪。前年における同期間累計との対比では2,698坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年4月の新規供給面積は2,323坪。1月からの累計は3,930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
2024年	404	475	-658	-2,606	-2,385	3,116	411	-3,341	4,456	776	1,038	1,700	164	5,935
2025年	-618	-1,253	1,142	3,446	2,717	-3,695	4,237	673	-1,823	3,431	-234	1,972	2,885	10,163
2026年	-1,079	2,339	-2,323	1,082	19	-	-	-	-	-	-	-	-	19

* 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	小計	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
2024年	0	266	216	403	885	3,661	0	0	4,820	1,121	0	0	0	10,487
2025年	0	1,453	0	3,015	4,468	0	3,667	0	0	3,116	0	0	1,514	12,765
2026年	0	1,536	71	2,323	3,930	-	-	-	-	-	-	-	-	3,930

* 「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
2026年 5月1日
2. 調査期間
2021年 7月 ~ 2026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 $\text{現空面積（未稼働面積）} \div \text{貸付面積（稼働対象面積）} = \text{空室率（\%）}$
○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.