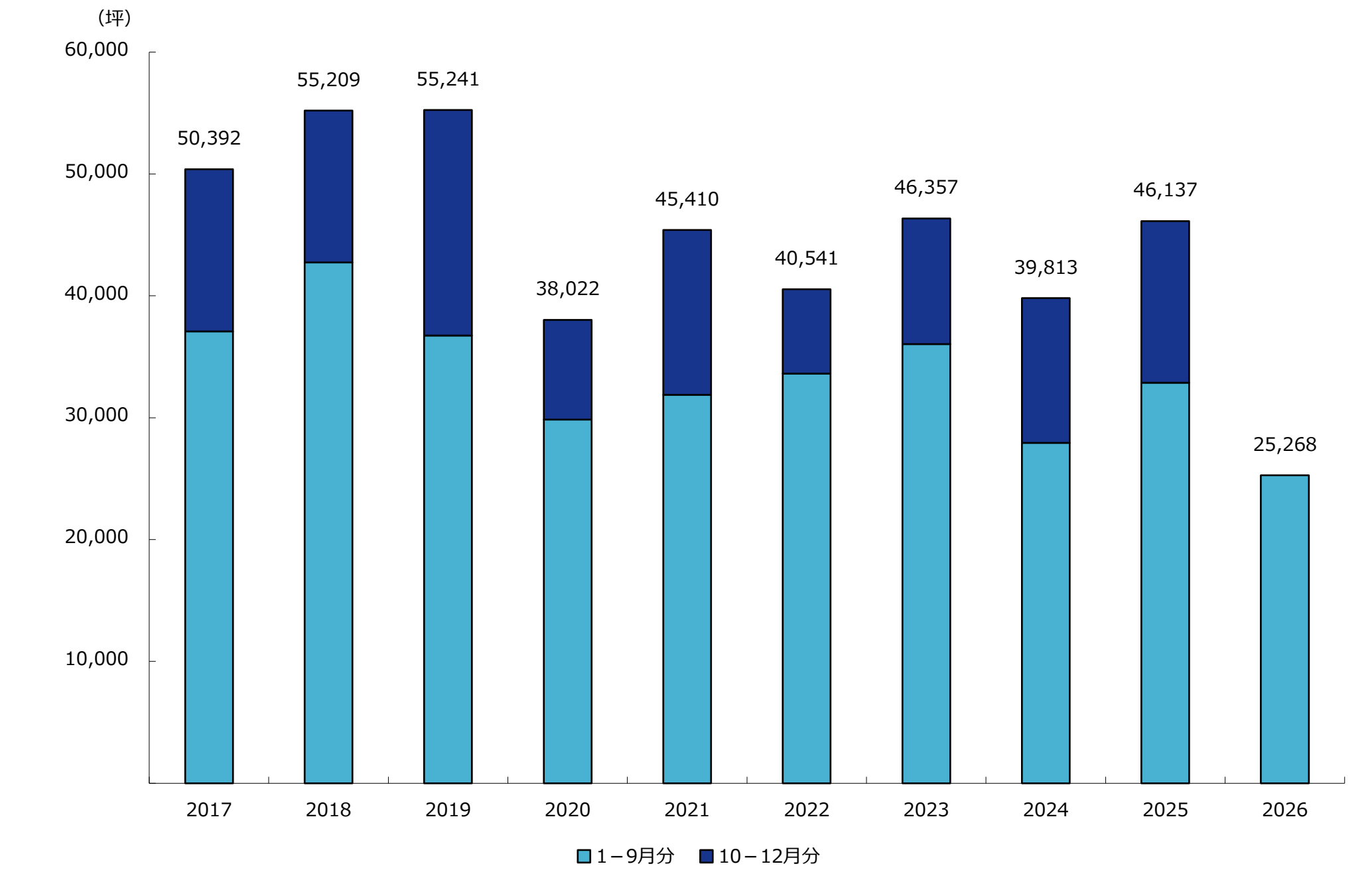


札幌市の成約面積

※ 「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9月の成約面積は 2,939坪で、
前月を1,109坪（60.6%）上回った。
前年同月比では628坪（27.2%）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25,268坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
880坪（3.5%）、竣工済ビルは24,388坪（96.5%）。

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	小計	1 0月	1 1月	1 2月	合計
2024年	4,604	3,561	2,471	2,687	3,148	2,352	2,338	4,109	2,668	27,938	4,892	4,389	2,594	39,813
2025年	3,847	3,865	5,220	3,648	3,120	3,411	3,541	3,904	2,311	32,867	5,545	4,014	3,711	46,137
2026年	3,411	2,651	2,294	2,827	2,670	3,162	3,484	1,830	2,939	25,268	-	-	-	25,268

竣工済ビル	2024年	2025年	2026年
1月	4,536	3,180	2,938
2月	2,266	3,224	2,501
3月	2,437	5,220	2,294
4月	2,635	2,573	2,713
5月	2,560	2,865	2,589
6月	2,171	2,961	3,162
7月	2,338	3,495	3,484
8月	3,853	2,888	1,768
9月	2,621	2,169	2,939
小計	25,417	28,575	24,388
1 0月	3,987	3,478	-
1 1月	4,254	4,014	-
1 2月	2,594	3,578	-
合計	36,252	39,645	24,388

未竣工ビル	2024年	2025年	2026年
1月	68	667	473
2月	1,295	641	150
3月	34	0	0
4月	52	1,075	114
5月	588	255	81
6月	181	450	0
7月	0	46	0
8月	256	1,016	62
9月	47	142	0
小計	2,521	4,292	880
1 0月	905	2,067	-
1 1月	135	0	-
1 2月	0	133	-
合計	3,561	6,492	880

* 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。

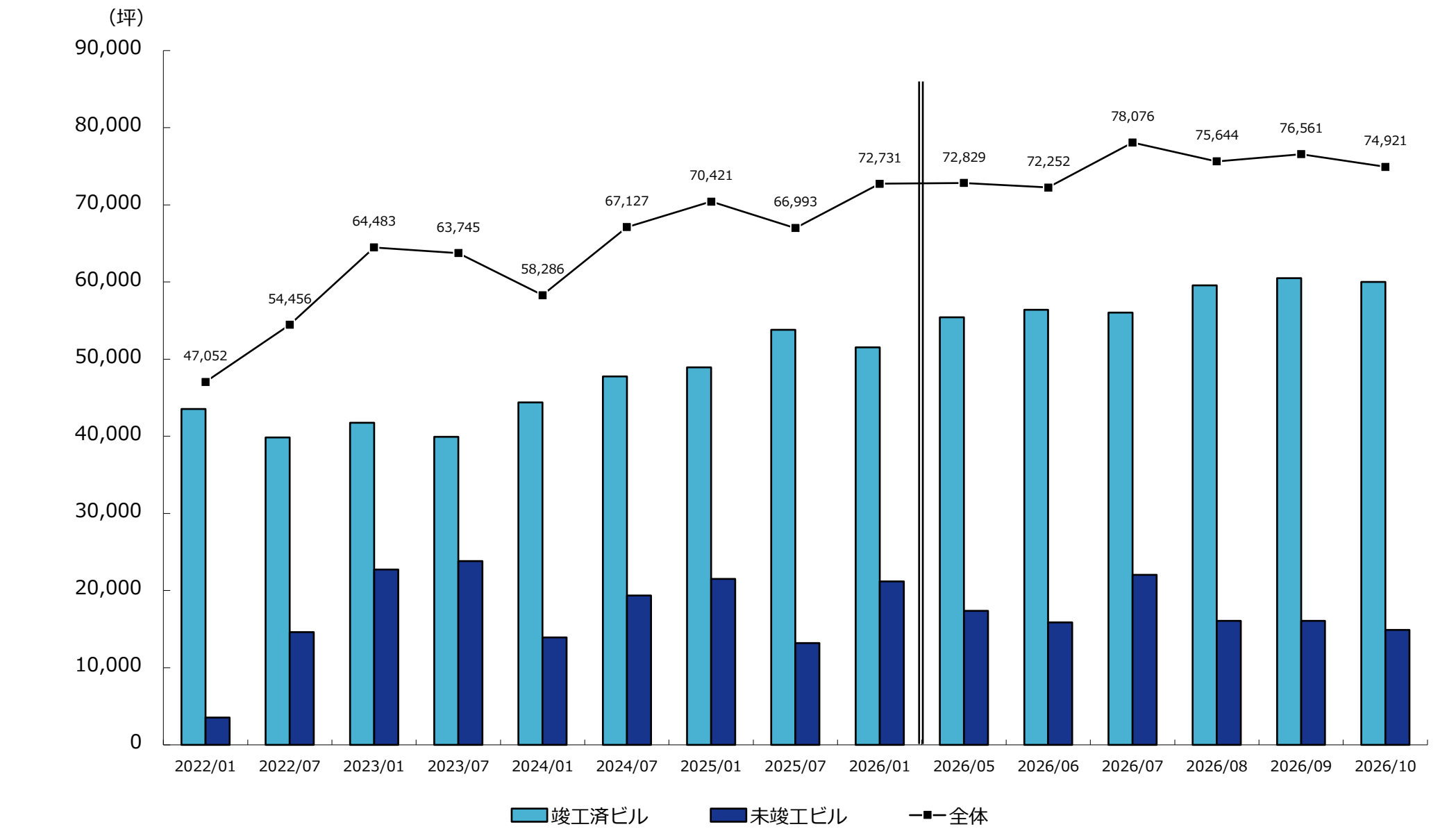
- 募集ビル全体の動き ・ ・

2026年10月1日時点の募集中在庫面積は74,921坪（617棟）で、前月より1,640坪（2.1%）減少した。
- 竣工済のビルの動き ・ ・

当月は60,020坪（611棟）で、前月より458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80.1%。
- 未竣工のビルの動き ・ ・

当月は14,901坪（6棟）で、前月より1,182坪（7.3%）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19.9%。

募集中在庫面積の推移



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1
募集ビル全体	63,745	58,286	67,127	70,421	66,993	72,731
(棟数)	637	612	638	636	636	606

竣工済ビル計	39,913	44,374	47,778	48,926	53,802	51,528
未竣工ビル計	23,832	13,912	19,349	21,495	13,191	21,203

《竣工済ビルの内訳》						
竣工済一年以内	1,454	5,477	6,355	5,462	9,289	7,955
竣工済一年以上	38,459	38,897	41,423	43,464	44,513	43,573

《未竣工ビルの内訳》						
一年以上先の竣工	11,611	7,062	5,050	9,549	3,315	14,734
一年以内の竣工	12,221	6,850	14,299	11,946	9,876	6,469

	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集ビル全体	72,829	72,252	78,076	75,644	76,561	74,921
(棟数)	587	600	615	615	612	617

竣工済ビル計	55,439	56,391	56,048	59,575	60,478	60,020
未竣工ビル計	17,390	15,861	22,028	16,069	16,083	14,901

竣工済一年以内	8,594	6,501	6,504	6,920	5,851	6,704
竣工済一年以上	46,845	49,890	49,544	52,655	54,627	53,316

一年以上先の竣工	11,420	11,420	17,564	11,892	11,420	11,420
一年以内の竣工	5,970	4,441	4,464	4,177	4,663	3,481

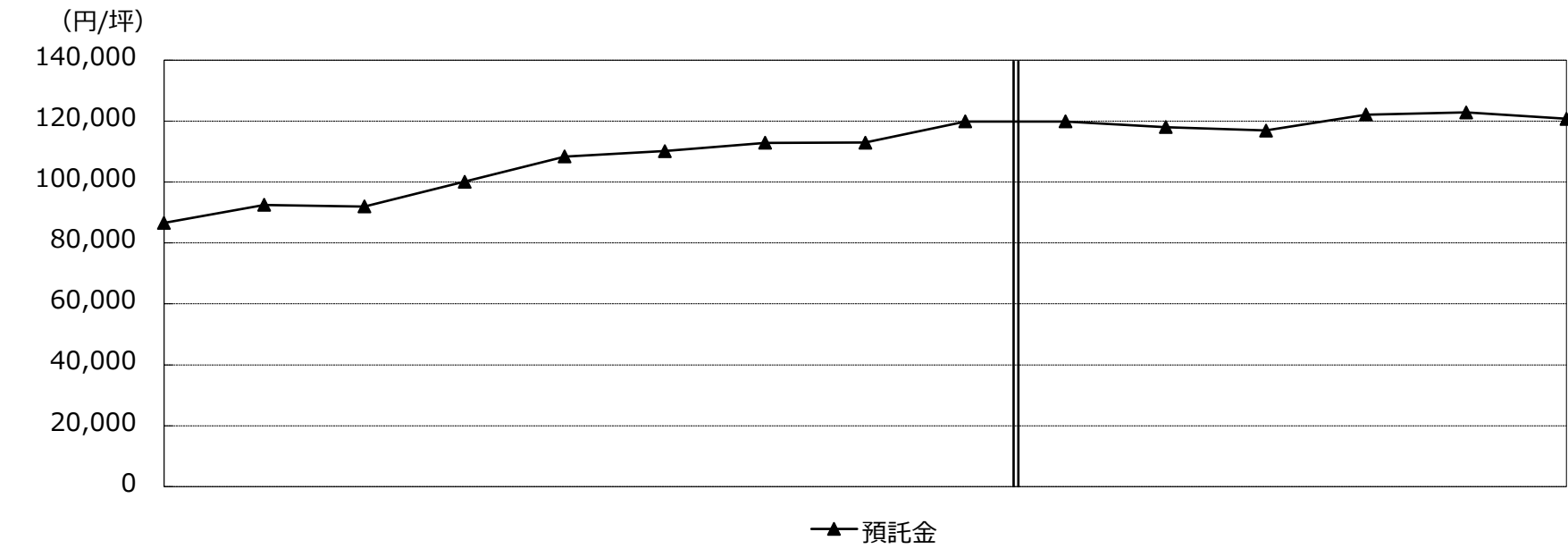
* 2022年1月から2026年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」で表示しています。

札幌市の募集条件と現空面積

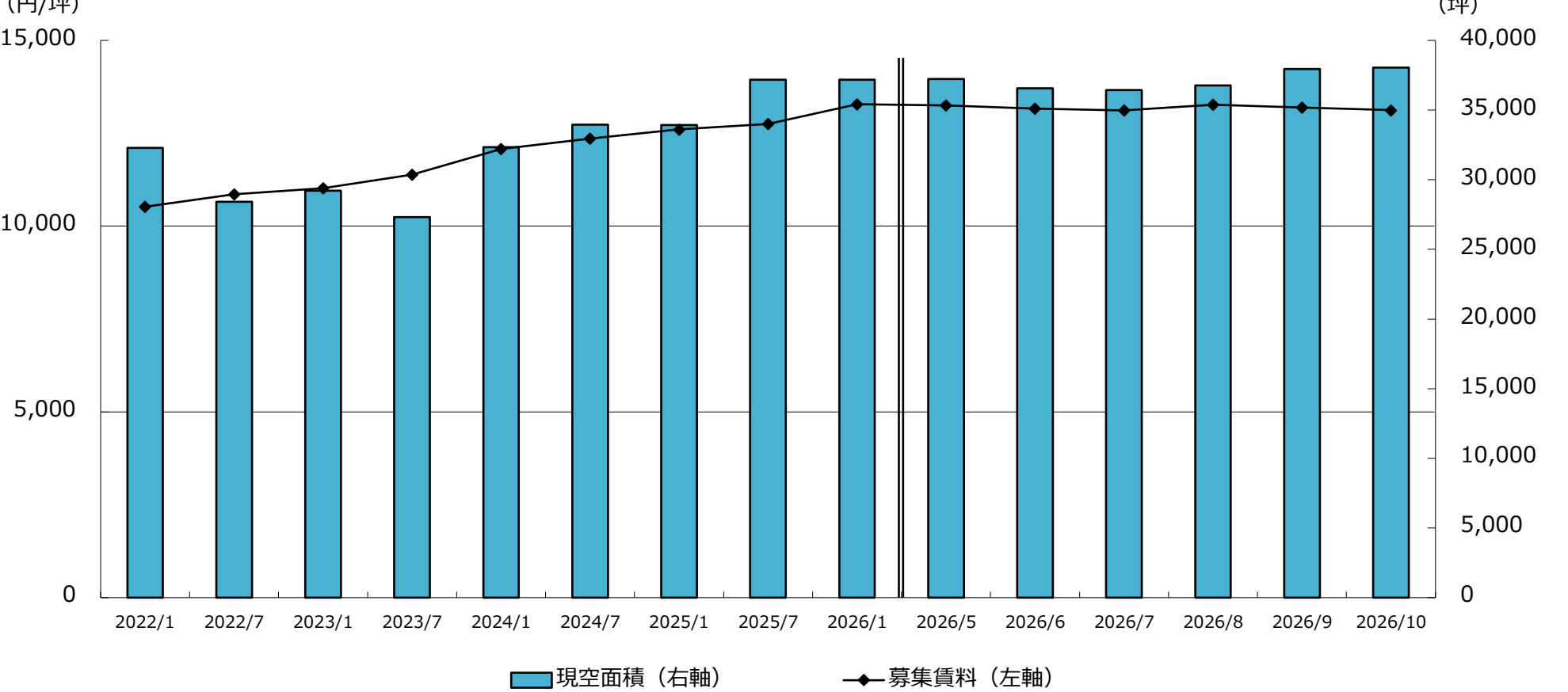
※ 「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。

- 募集預託金の動き ・ ・ 2026年10月1日時点での募集預託金は120,757円（9.2ヶ月）で、前月の122,873円（9.3ヶ月）から2,116円低下した。
- 募集賃料の動き ・ ・ 当月の募集賃料（共益費込）は13,122円で、前月の13,194円からは72円（0.5%）低下した。
- 現空面積の動き ・ ・ 当月の現空面積は38,040坪で、前月の37,952坪からは88坪（0.2%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/5	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10
募集預託金推移	100,093	108,396	110,131	112,908	112,926	119,882	119,907	118,047	116,898	122,159	122,873	120,757
募集賃料の推移	11,386	12,077	12,360	12,602	12,753	13,283	13,253	13,163	13,115	13,267	13,194	13,122
現空面積の推移	27,311	32,329	33,954	33,932	37,175	37,188	37,236	36,566	36,424	36,774	37,952	38,040

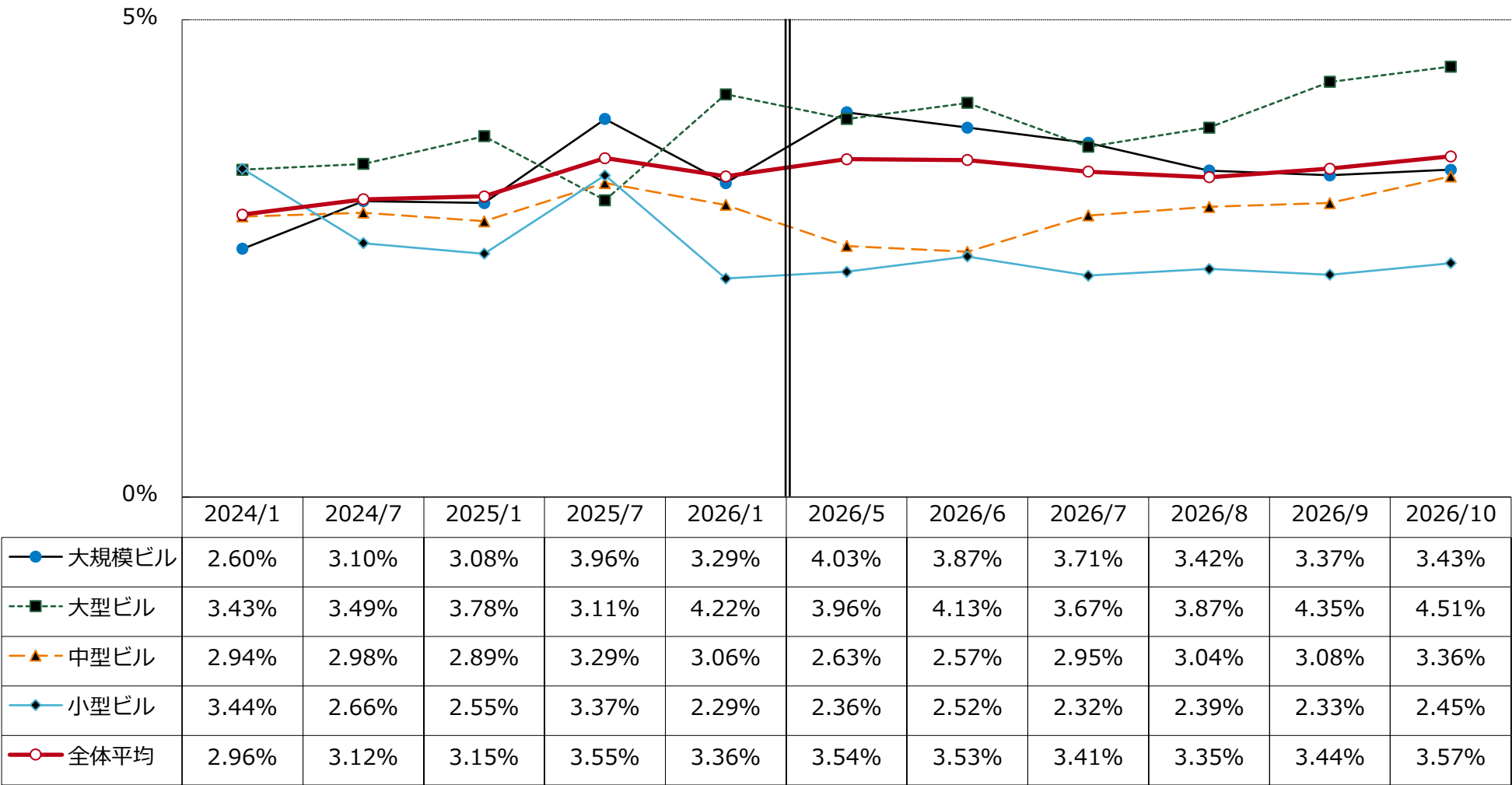
* 2022年1月から2026年1月迄は6ヶ月単位、直近6ヶ月間は1ヶ月単位です。
* 表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

1 0月の大規模ビル空室率は 3.43%

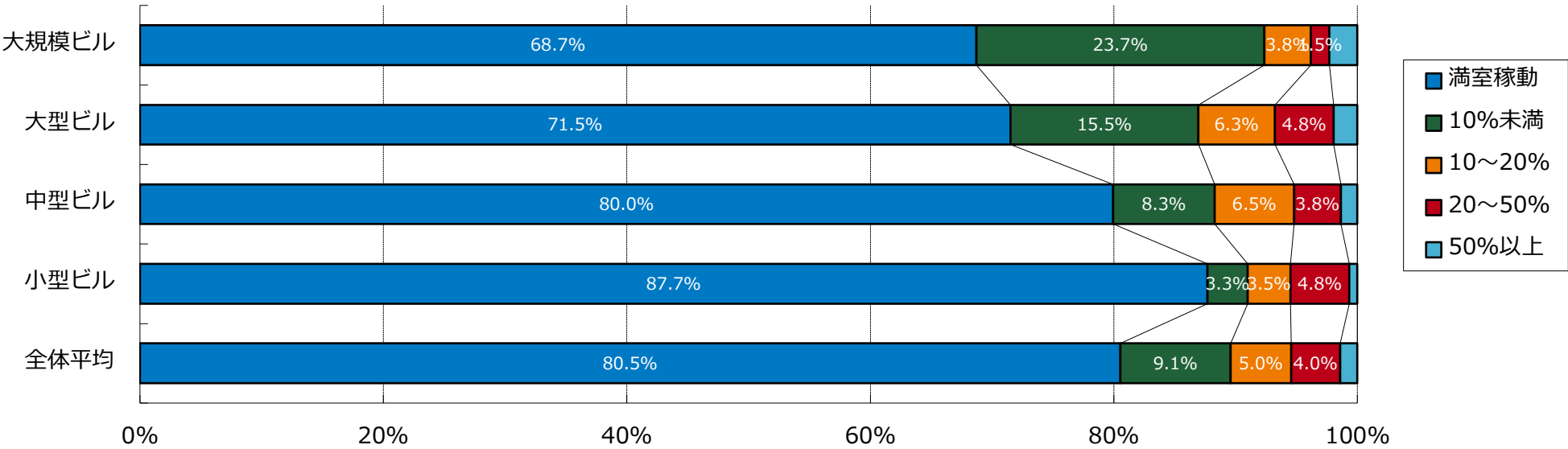
2026年10月1時点で調査対象となった札幌市の竣工済大規模ビルは131棟。
空室率計算の分母となる貸付総面積は316,714坪。
そのうち現空面積（＝未稼働スペース）が10,869坪あり、空室率は3.43%。
前月の3.37%からは0.06%上昇した。
9月竣工の調査対象ビルはなかった。

空室率の推移



* 2024年1月から2026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



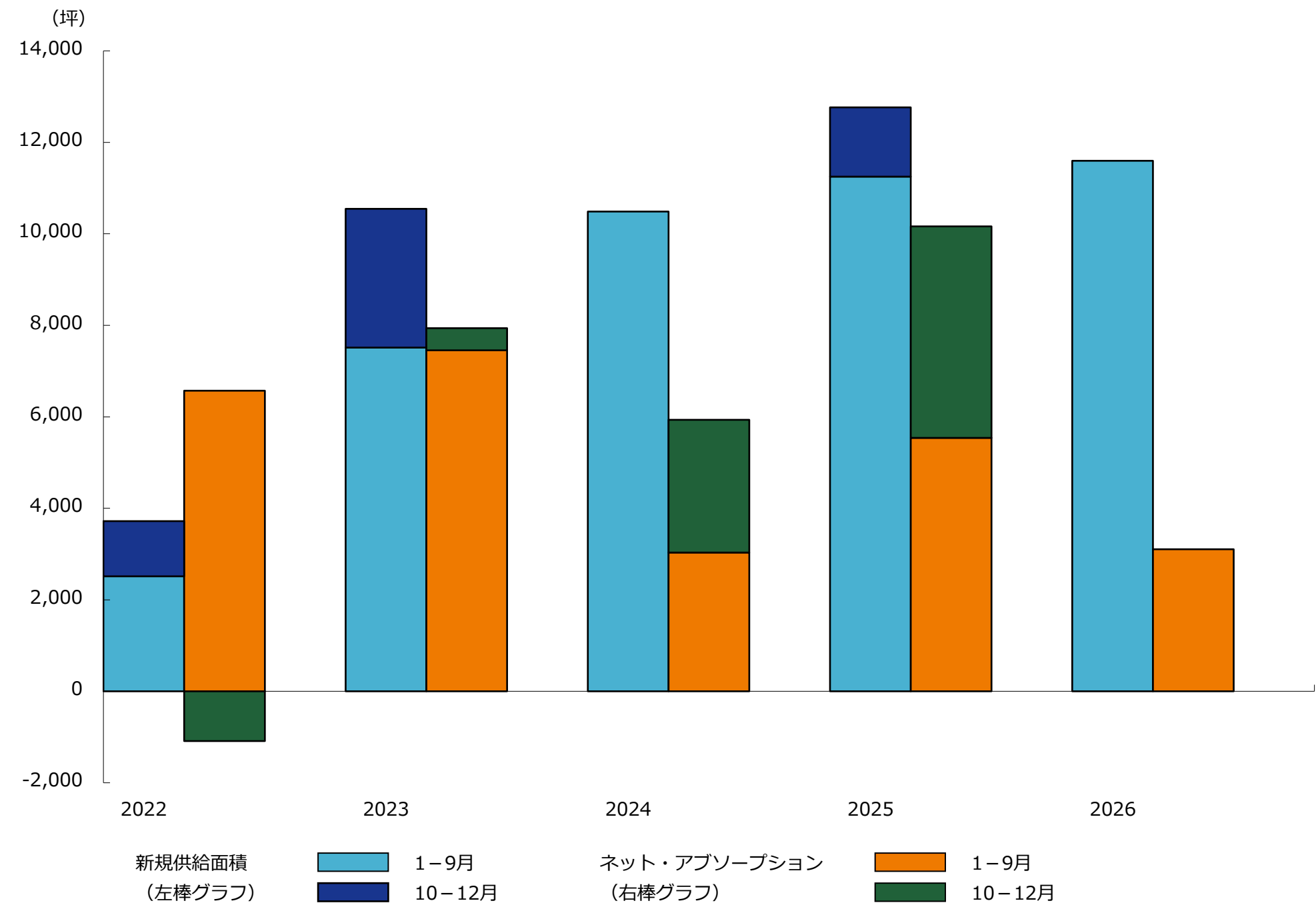
* 大規模ビルは1フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは1フロア面積100～200坪。中型ビルは1フロア面積50～100坪。小型ビルは1フロア面積20～50坪。
* 小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

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 ・ ・ 2026年9月のネット・アブソープションは+458坪。1月からの累計は（吸収需要） + 3,105坪。前年における同期間累計との対比では2,435坪減少した。

新規供給面積の動き ・ ・ 2026年9月の新規供給面積は0坪。1月からの累計は11,597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	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	404	475	-658	-2,606	3,116	411	-3,341	4,456	776	3,033	1,038	1,700	164	5,935
2025年	-618	-1,253	1,142	3,446	-3,695	4,237	673	-1,823	3,431	5,540	-234	1,972	2,885	10,163
2026年	-1,079	2,339	-2,323	1,082	-952	7,578	-3,527	-471	458	3,105	-	-	-	3,105

* 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	小計	10月	11月	12月	合計
2024年	0	266	216	403	3,661	0	0	4,820	1,121	10,487	0	0	0	10,487
2025年	0	1,453	0	3,015	0	3,667	0	0	3,116	11,251	0	0	1,514	12,765
2026年	0	1,536	71	2,323	0	7,235	0	432	0	11,597	-	-	-	11,597

* 「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 10月1日
2. 調査期間
2022年 1月 ～ 2026年 10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.