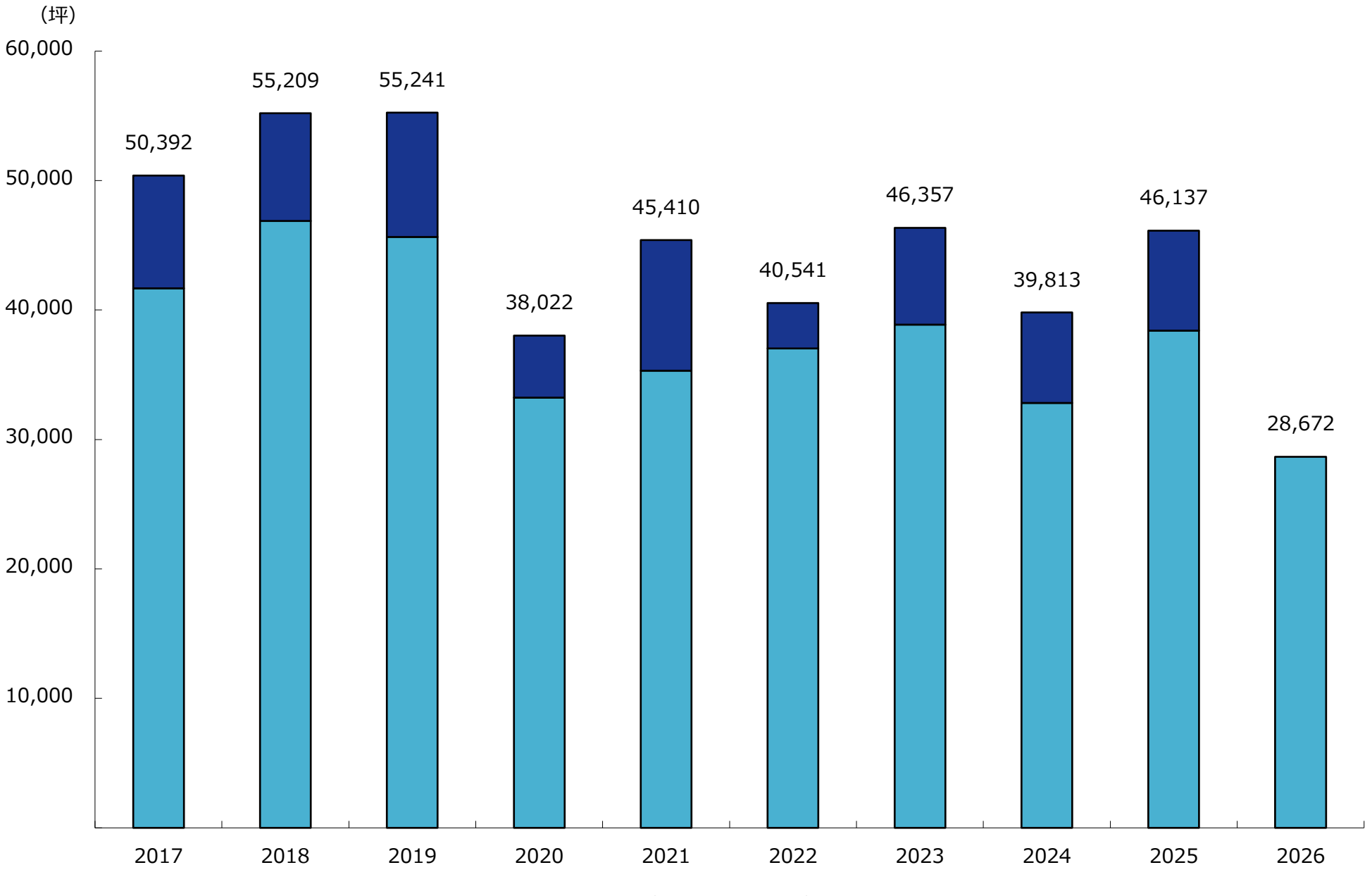
札幌市の成約面積

※　「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10月の成約面積は 3,404坪で、
前月を465坪（15.8%）上回った。
前年同月比では2,141坪（38.6%）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28,672坪。その内、未竣工ビル（建築中）は
880坪（3.1%）、竣工済ビルは27,792坪（96.9%）。

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
2024年	4,604	3,561	2,471	2,687	3,148	2,352	2,338	4,109	2,668	4,892	32,830	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	5,545	38,412	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	3,404	28,672	–	–	28,672

竣工済ビル

2024年	4,536	2,266	2,437	2,635	2,560	2,171	2,338	3,853	2,621	3,987	29,404	4,254	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	32,053	4,014	3,578	39,645
2026年	2,938	2,501	2,294	2,713	2,589	3,162	3,484	1,768	2,939	3,404	27,792	–	–	27,792

未竣工ビル

2024年	68	1,295	34	52	588	181	0	256	47	905	3,426	135	0	3,561
2025年	667	641	0	1,075	255	450	46	1,016	142	2,067	6,359	0	133	6,492
2026年	473	150	0	114	81	0	0	62	0	0	880	–	–	880

＊　表中の単位は全て「坪」で表示しています。

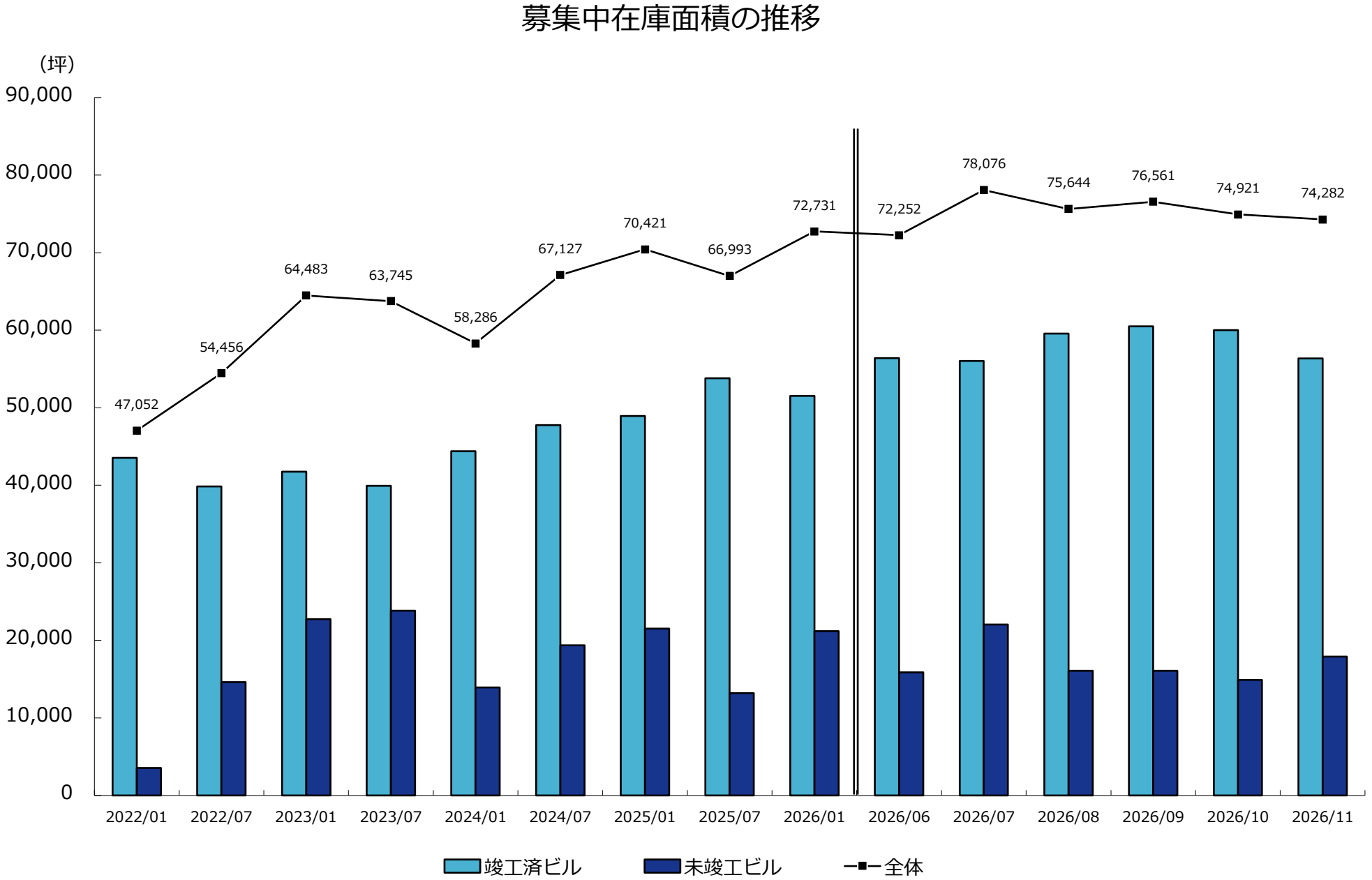
札幌市の募集中在庫面積

※　**「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11月1日時点の募集中在庫面積は74,282坪（604棟）で、
前月より639坪（0.9%）減少した。

竣工済のビルの動き　・　・　　当月は56,375坪（597棟）で、前月より3,645坪（6.1%）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75.9%。

未竣工のビルの動き　・　・　　当月は17,907坪（7棟）で、前月より3,006坪（20.2%）増加した。
募集中在庫面積全体に占める未竣工ビルの割合は24.1%。



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集ビル全体	63,745	58,286	67,127	70,421	66,993	72,731	72,252	78,076	75,644	76,561	74,921	74,282
（棟数）	637	612	638	636	636	606	600	615	615	612	617	604
竣工済ビル計	39,913	44,374	47,778	48,926	53,802	51,528	56,391	56,048	59,575	60,478	60,020	56,375
未竣工ビル計	23,832	13,912	19,349	21,495	13,191	21,203	15,861	22,028	16,069	16,083	14,901	17,907
《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	6,501	6,504	6,920	5,851	6,704	5,160
竣工済一年以上	38,459	38,897	41,423	43,464	44,513	43,573	49,890	49,544	52,655	54,627	53,316	51,215
《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	11,420	17,564	11,892	11,420	11,420	14,212
一年以内の竣工	12,221	6,850	14,299	11,946	9,876	6,469	4,441	4,464	4,177	4,663	3,481	3,695

＊　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

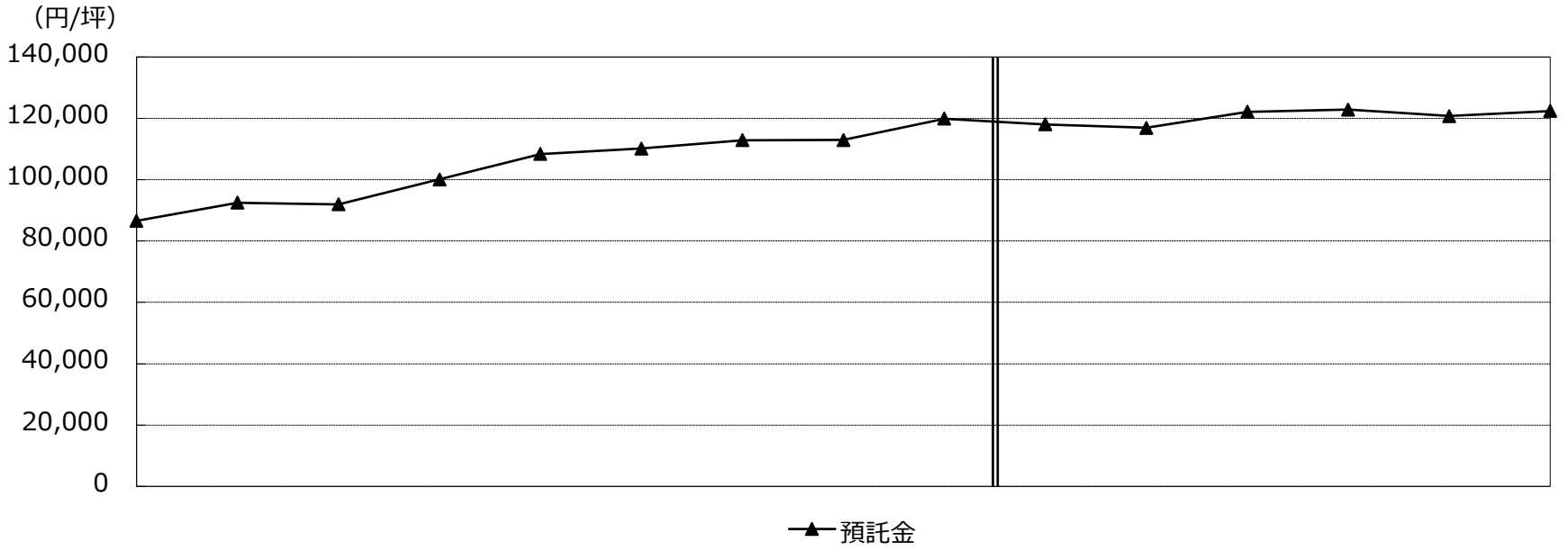
※　**「現空面積」とは各調査時点において、テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計です。**

募集預託金の動き ・・　2026年11月1日時点での募集預託金は122,385円（9.2ヶ月）で、前月の120,757円（9.2ヶ月）から1,628円上昇した。

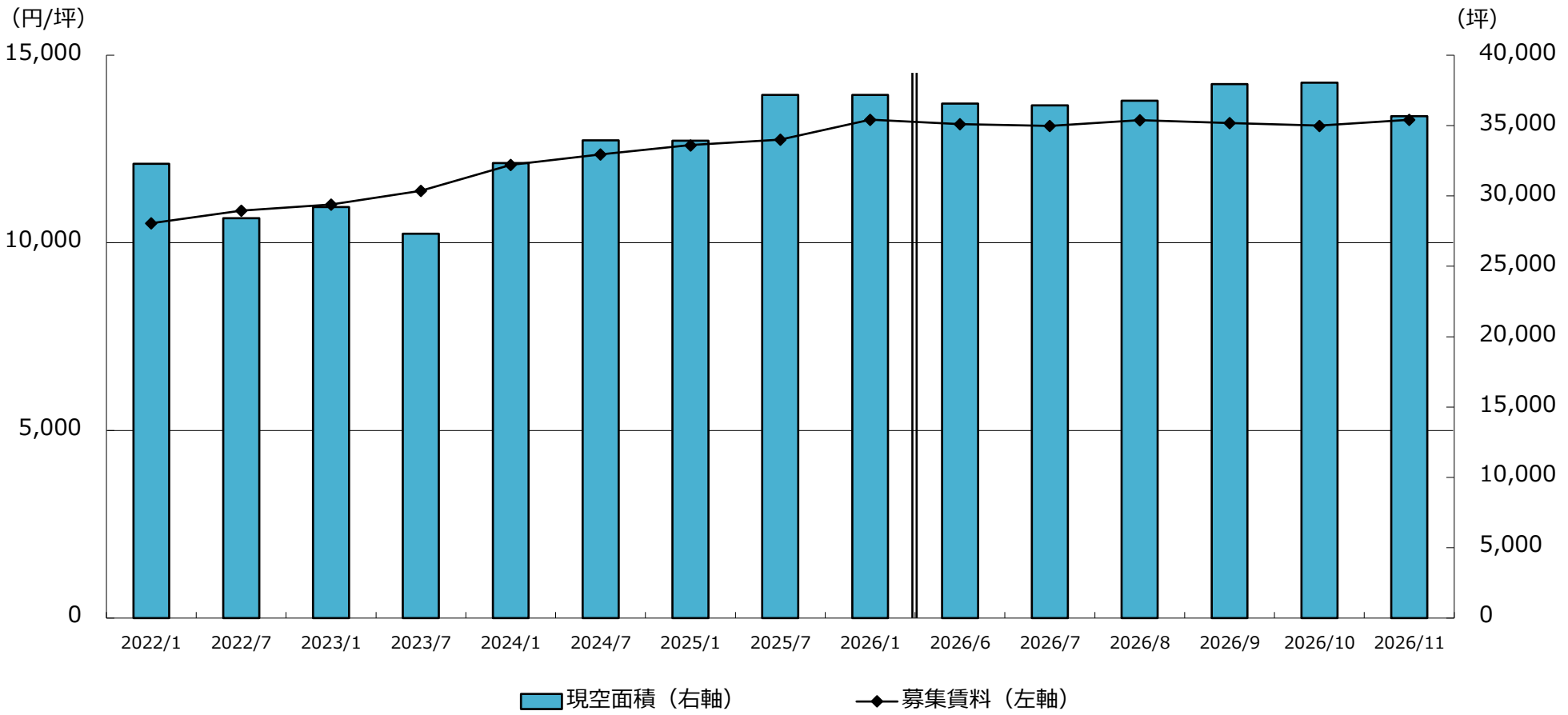
募集賃料の動き ・・　当月の募集賃料（共益費込）は13,282円で、前月の13,122円からは160円（1.2%）上昇した。

現空面積の動き ・・　当月の現空面積は35,672坪で、前月の38,040坪からは2,368坪（6.2%）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



	2023/7	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
募集預託金推移	100,093	108,396	110,131	112,908	112,926	119,882	118,047	116,898	122,159	122,873	120,757	122,385
募集賃料の推移	11,386	12,077	12,360	12,602	12,753	13,283	13,163	13,115	13,267	13,194	13,122	13,282
現空面積の推移	27,311	32,329	33,954	33,932	37,175	37,188	36,566	36,424	36,774	37,952	38,040	35,672

＊　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。

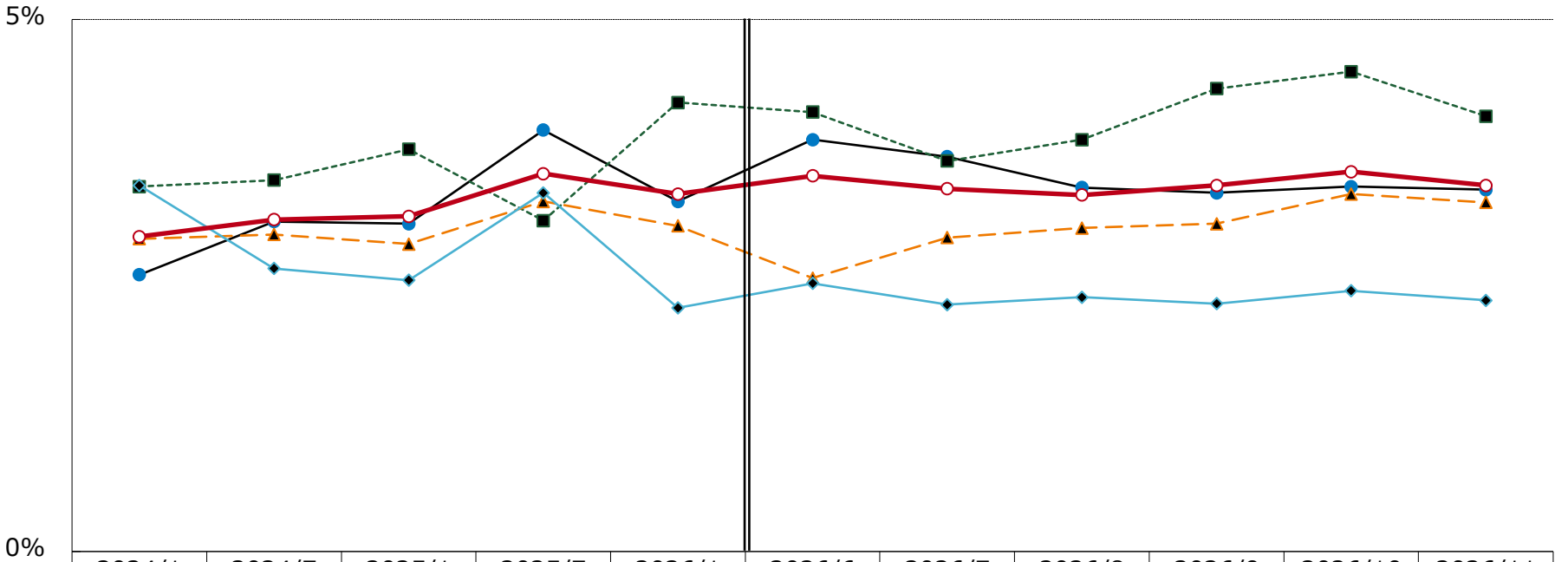
＊　表中の単位は全て「坪」「円/坪（共益費込）」で表示しています。

札幌市の空室率

１１月の大規模ビル空室率は　3.40%

2026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10,799坪あり、空室率は3.40%。
前月の3.43%からは0.03%低下した。
１０月竣工の調査対象ビルはなかった。

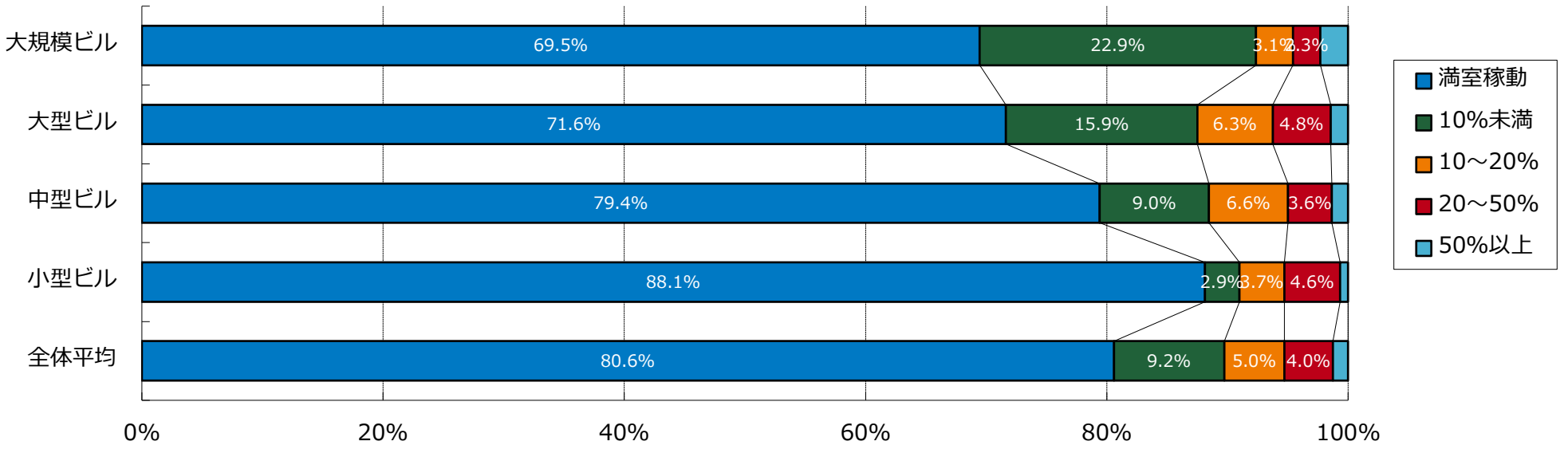
空 室 率 の 推 移



	2024/1	2024/7	2025/1	2025/7	2026/1	2026/6	2026/7	2026/8	2026/9	2026/10	2026/11
大規模ビル	2.60%	3.10%	3.08%	3.96%	3.29%	3.87%	3.71%	3.42%	3.37%	3.43%	3.40%
大型ビル	3.43%	3.49%	3.78%	3.11%	4.22%	4.13%	3.67%	3.87%	4.35%	4.51%	4.09%
中型ビル	2.94%	2.98%	2.89%	3.29%	3.06%	2.57%	2.95%	3.04%	3.08%	3.36%	3.28%
小型ビル	3.44%	2.66%	2.55%	3.37%	2.29%	2.52%	2.32%	2.39%	2.33%	2.45%	2.36%
全体平均	2.96%	3.12%	3.15%	3.55%	3.36%	3.53%	3.41%	3.35%	3.44%	3.57%	3.44%

＊　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



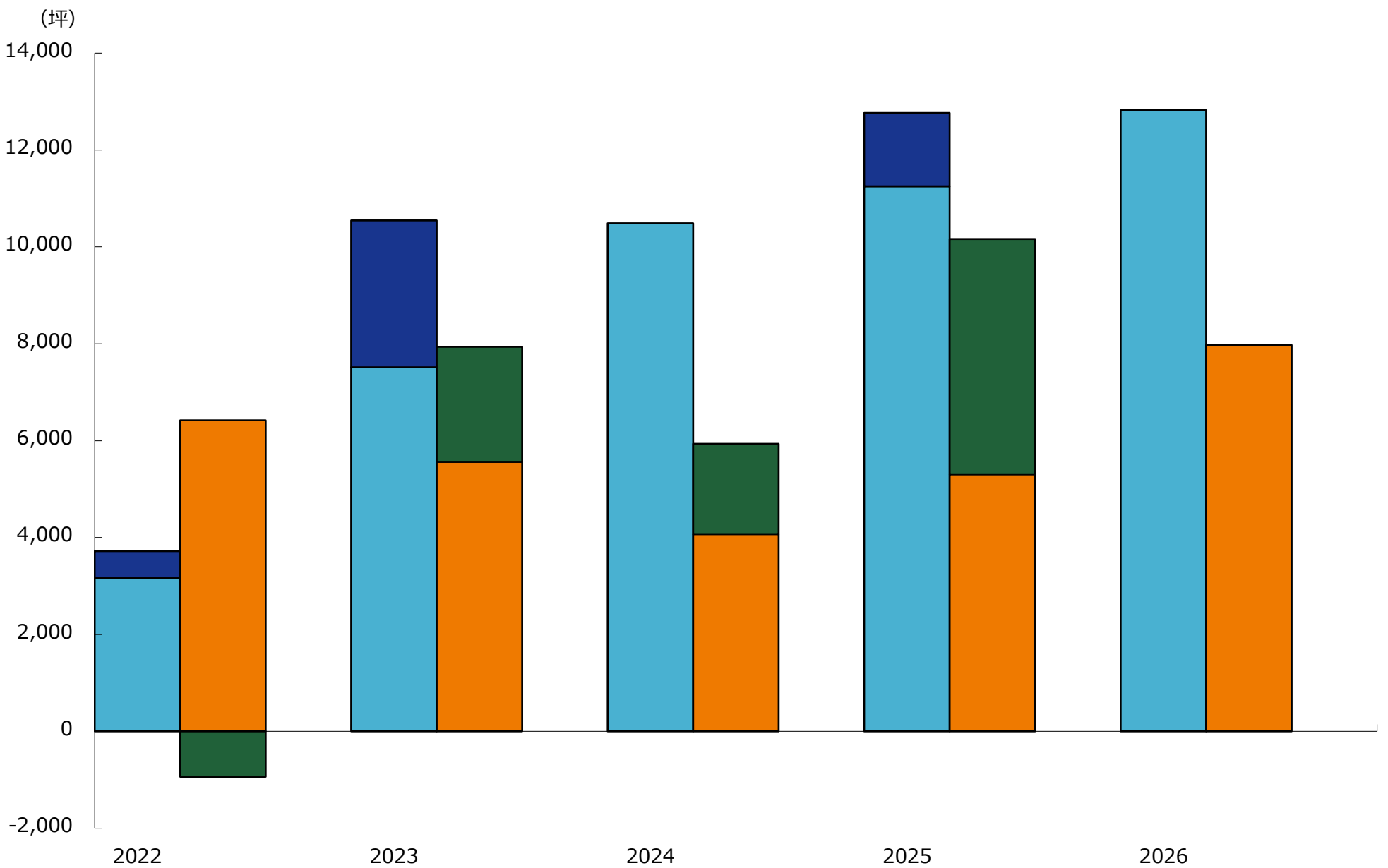
＊大規模ビルは１フロア面積200坪以上の物件。大型ビルは１フロア面積100～200坪。中型ビルは１フロア面積50～100坪。小型ビルは１フロア面積20～50坪。
＊小規模ビル（20坪未満）は調査カバー率が低いため、規模別空室率では表示しませんが、全体平均データには含まれます。

札幌市のネット・アブソープション（吸収需要）

ﾈｯﾄ･ｱﾌﾞｿｰﾌﾟｼｮﾝの動き（吸収需要）　・・2026年10月のネット・アブソープションは＋4,869坪。１月からの累計は＋7,974坪。前年における同期間累計との対比では2,668坪増加した。

新規供給面積の動き　・・　2026年10月の新規供給面積は1,224坪。１月からの累計は12,821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
2024年	404	475	-658	-2,606	3,116	411	-3,341	4,456	776	1,038	4,071	1,700	164	5,935
2025年	-618	-1,253	1,142	3,446	-3,695	4,237	673	-1,823	3,431	-234	5,306	1,972	2,885	10,163
2026年	-1,079	2,339	-2,323	1,082	-952	7,578	-3,527	-471	458	4,869	7,974	－	－	7,974

＊ 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	小計	１１月	１２月	合計
2024年	0	266	216	403	3,661	0	0	4,820	1,121	0	10,487	0	0	10,487
2025年	0	1,453	0	3,015	0	3,667	0	0	3,116	0	11,251	0	1,514	12,765
2026年	0	1,536	71	2,323	0	7,235	0	432	0	1,224	12,821	－	－	12,821

＊ 「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 11月1日

２．調査期間
　　2022年 1月 ～ 2026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　　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.