

不動産 投資 レポート

札幌オフィス市場の現況と見通し

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 [竹内 一雅](#)
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

札幌のオフィス市況は、1990年代以降、主要都市で最も厳しい状況にあると言われてきた。しかしリーマンショック以降のオフィス不況の度合いは他都市と比べ相対的に小さい。本稿では、札幌オフィス市場の概況の把握とともに、オフィス賃料の将来予測を試みる¹。

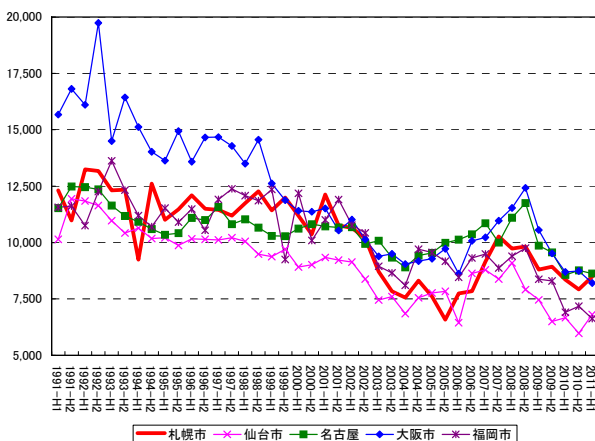
2. 札幌の空室率・賃料動向

札幌は主要都市の中で、リーマンショック後の現在までの賃料下落が、その前のサイクルの底値（2004年～2006年頃）を下回っていない唯一の都市となっている（図表-1）。

ニッセイ基礎研究所が作成している賃料指数によると、主要都市の、前回の底値から直近（2011年上期）までの変化率は、札幌で+28.9%、仙台で+5.6%（今期の賃料上昇で前谷底値を上回った）、名古屋で▲3.0%、大阪で▲4.8%、福岡で▲18.2%だった。また、2007年～2008年のピーク時からの下落率は、札幌で▲17.4%、仙台で▲25.1%、名古屋で▲26.6%、大阪で▲33.9%、福岡で▲32.0%と、ピークからの下落率も他の都市と比べて小さい。

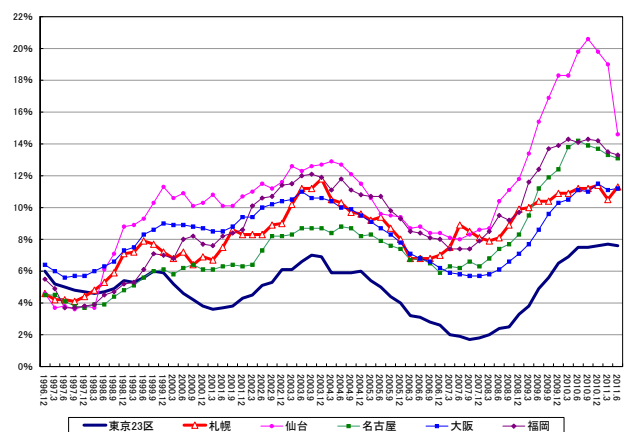
空室率についても、2007年頃は主要都市で最も高い水準にあったが、現在でも10%強と、大阪とともに、主要政令指定都市では最も低い水準となっている（図表-2）。

図表-1 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費を除いた賃料
(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-2 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所) シービーリチャードエリス資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

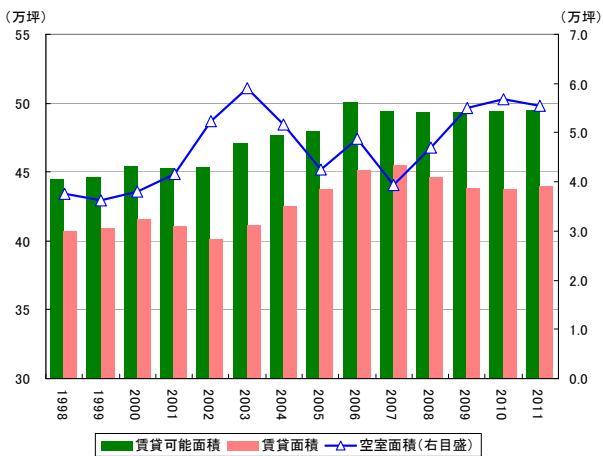
¹ 東京都心部の大規模オフィス賃料予測については、『[東京都心部のオフィス賃料予測\(2011年版\)](#)』不動産投資レポート2011年8月23日、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

3. 札幌のオフィス需給動向

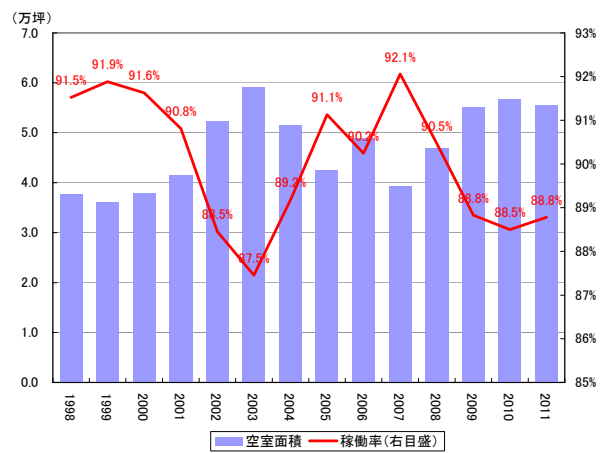
札幌の賃貸可能面積（賃貸オフィス供給面積）は、近年、横ばいで推移している。三鬼商事によると、2006年の50万坪をピークに、2007年以降は49万5千坪で安定している（図表-3）。一方、賃貸面積（需要面積）は、2007年の46万坪から、2010年には43万7千坪に減少した後、現在（2011年7月）は44万坪へと微増している。賃貸面積の微増に応じて、空室面積がわずかながら減少し、それが稼働率の上昇（空室率の下落）をもたらしている（図表-4）。

シービーリチャードエリス（以下、CBRE とする）のデータでも同様の傾向が確認できる。新規供給は2006年に比べ2007年以降は大幅に減少し²、新規需要は2008年～2009年の減少の後、2010年に微増となった（図表-5）。

図表-3 札幌オフィス市場の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

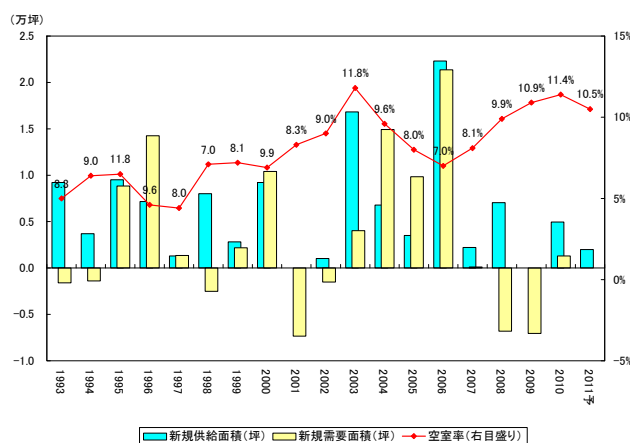


図表-4 札幌オフィス市場の空室面積・稼働率



(注)2011年は7月の数値、基準階面積100坪以上のビル
 (注)賃貸可能面積：三鬼商事の表記における貸室面積のこと。賃貸面積：貸室面積-空質面積で求めた。
 (出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 札幌オフィス市場の新規需給動向



(出所)CBRE 資料を基にニッセイ基礎研究所推計

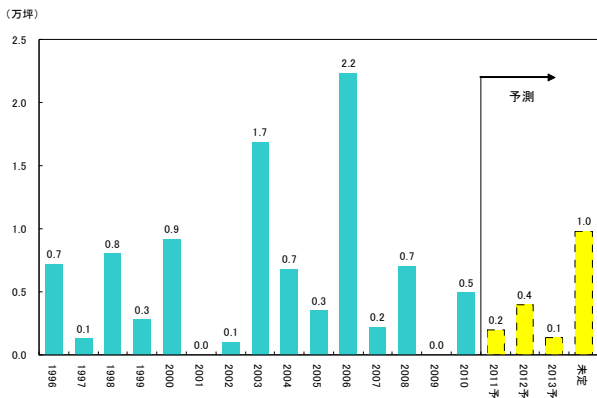
² CBRE の新規供給量には取り壊しなどの減失分が含まれていない。そのため、新規供給量から減失分を減じた面積が、供給の純増分となる。

3. オフィス市場の今後の需要と供給

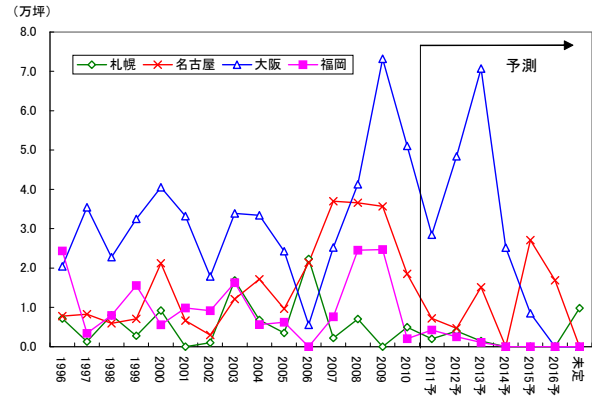
札幌では、2010年には北洋大通りセンター、富士フィルム札幌ビルなどの竣工があり、2011年には日通札幌ビル、2012年には三菱地所の札幌北ビルなどの竣工が予定されている。

2011年～2013年に予定されている新規供給面積は、札幌で7千坪、名古屋で2万7千坪、大阪で14万8千坪、福岡で8千坪となっている（図表-6、図表-7）。ちなみに、1996年～2010年の年平均新規供給面積は、札幌で6千坪、名古屋で1万7千坪、大阪で3万3千坪、福岡で1万1千坪であった。

図表-6 札幌オフィス市場の新規供給動向



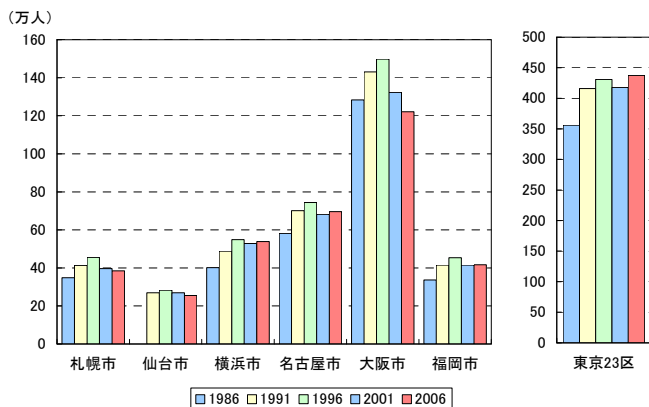
図表-7 主要都市オフィス市場の新規供給動向



(注)新規供給面積:賃貸ビルにおける新規の賃貸可能面積
(出所)新規供給面積は2011年までCBRE資料、2012年以降はニッセイ基礎研究所推計

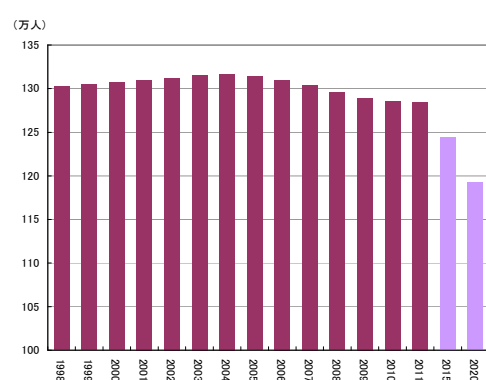
事業所・企業統計調査によると、札幌市の事務所・営業所に勤務するオフィスワーカー・セールスワーカー数は、1996年をピークに減少がはじまっている³（図表-8）。オフィスワーカーを支える札幌市内の生産年齢人口（15～64歳人口）は、2004年の132万人をピークにわずかずつ減少し、2011年には128万人となった（図表-9）。国立社会保障・人口問題研究所によると、今後は、2015年には120万人、2020年には115万人へと大きく減少すると予測されている。

図表-8 主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数



(注)事業所の形態として、事務所・営業所に勤務する従業者数
(出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-9 札幌市内生産年齢人口の推移と見通し



(注)2011年までは住民基本台帳に基づく人口(各年10/1、2011年のみ7/1)。2015年と2020年は将来人口推計
(出所)札幌市統計書、国立社会保障・人口問題研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

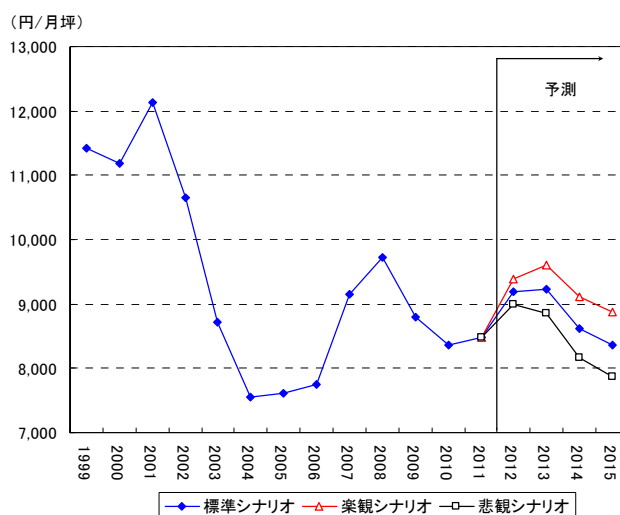
³ 現在、オフィスワーカー数の把握が難しくなっている。竹内一雅『東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか?』不動産投資レポート2008年10月2日や、前掲竹内『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』不動産投資レポート2011年8月23日の脚注5などを参照のこと。

4. 札幌オフィス賃料の予測結果

札幌の今後のオフィス賃料を予測するために、札幌のオフィスビルの供給面積と需要面積を、GDP 成長率、前期までのオフィス賃料、オフィスワーカー数、都心 3 区のオフィス賃料などから求め、それを基に札幌のオフィス賃料関数を推計した。これに、今後の経済見通しや人口見通し、オフィスビルの新規供給計画などの数値を代入することで将来のオフィス賃料を予測した⁴。

推計の結果、札幌のオフィス賃料（上期の賃料を基準とする）は、2010 年を底に上昇がはじまっており、2013 年まで上昇した後、2015 年にかけて下落が続くと予測された（図表-10）。標準シナリオでは、2010 年～2013 年の上昇率は+10.4%（楽観シナリオで+14.9%、悲観シナリオで+6.0%）で、2013 年～2015 年の下落は、標準シナリオで▲9.5%、楽観シナリオで▲7.6%、悲観シナリオで▲11.2%であった。空室率については、すでに 2010 年に底を打っていると予測されており、今後、2012 年までわずかに下落した後、2014 年まで上昇するという結果が得られた。

図表-10 札幌オフィス賃料の将来予測



(注)2011 年～2012 年の GDP 将来予測はニッセイ基礎研究所の経済見通しを、長期予測は日本経済研究センターの中期経済予測を参考とした⁵。楽観シナリオ、悲観シナリオは、標準シナリオに対して、前年比+0.5%、-0.5%で設定した。
 (注)上期の数値を各年の代表値としている
 (出所)ニッセイ基礎研究所

5. おわりに

北海道経済は 1990 年代半ば以降、公共事業の削減により大きなダメージを受けてきた。札幌のオフィス市況も、経済構造の変化の影響を強く受け、それが 1990 年代以降のオフィス供給の相対的な少なさにつながったといえる。ただし、必ずしも需要が強くないのに、現在、札幌のオフィス市況が相対的に悪くないのは、経済状況への悲観からくる過去のオフィス供給の少なさによるものと考えられる。

今後も、札幌の大規模オフィスビルの新規供給は他の主要都市と比べると多くなく、供給圧力は強くはないと考えられる。ただし、札幌市内の生産年齢人口は、今後、急速に減少が進むと考えら

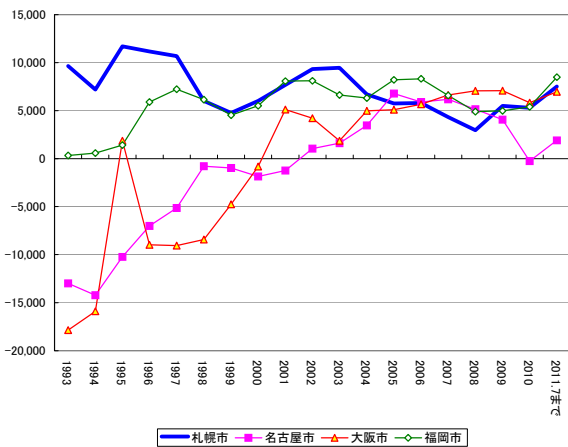
⁴ 札幌市では東日本大震災以降、転入超過数の増加が見られる(図表-12 参照)。今後の人口見通しについて、最近の転入者数の増加を考慮して修整を行った。

⁵ ニッセイ基礎研究所の経済見通しは、[斉藤太郎『2011.2012 年度経済見通し～大震災からの復興に新たな逆風』](#)Weekly エコノミスト・レター2011 年 8 月 16 日、ニッセイ基礎研究所と、日本経済研究センター中期経済予測班『第 37 回中期経済予測改定 全原発停止なら年 7 兆円の経済損失もー火力代替で 17 年度にも経常赤字に』2011 年 6 月 14 日を参考に設定した。

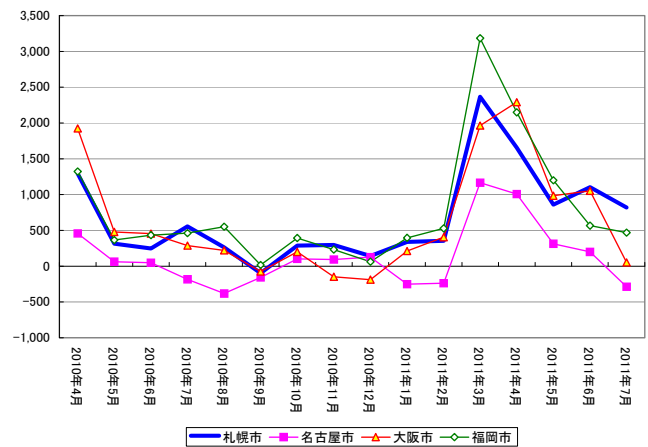
れており、オフィス需要が弱まることが懸念される⁶。オフィステナントとして、近年、コールセンターがオフィス需要を大きく牽引してきたが、それ以外のオフィス需要の弱さを考えると、中期的な市況の悪化は避けられないと思われる。

一方、札幌市は主要都市の中でも人口の純流入が多い都市である。東日本大震災後には大幅な転入増があり、その流れはいまも続いている（図表－11、図表－12）。札幌市は、その独自の立地と産業を生かし、観光産業をはじめとしたより魅力的な都市づくりを行うことで、人や企業・資金の流入を図り、経済の活性化とともに、オフィス需要の増大を図る必要があるのではないだろうか。オフィスビルの新規開発は、これまでと同様に需要を上回らない規模で行われることが望ましいと思われる。

図表－11 主要都市への転入超過数の推移(年、人)



図表－12 2010年4月以降の主要都市の転入超過数の推移(月、人)



(注) 図表－11 の 2011 年の数値は 2011 年 7 月までの合計
 (出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

⁶ 前年の 14 歳人口と 64 歳人口などから、翌年の生産年齢人口の「自然増減」の見通しを簡易計算すると、2012 年より札幌市の生産年齢人口の「自然減」が大幅に拡大すると考えられる。2010 年の住民基本台帳移動報告をみると、札幌の転入超過の 40%程度は従属人口(15 歳未満、65 歳以上)によるものであり、今後、大幅に減少する生産年齢人口の「自然減」をまかなうだけの転入は期待できないと思われる。定年退職が進む中で若年層の雇用環境は改善が期待できる一方、特に 2013 年以降に、オフィスワーカーの新規雇用が増えるかどうかオフィス市況(オフィス需要の増大)に大きな影響を与えると考えられる。ただし、オフィス需要減少への影響は、ここでの推計よりマイルドになる可能性も高いと思われる。