

# 不動産 投資 レポート

## 札幌オフィス市場の現況と見通し (2012年度版)

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](mailto:take@nli-research.co.jp)

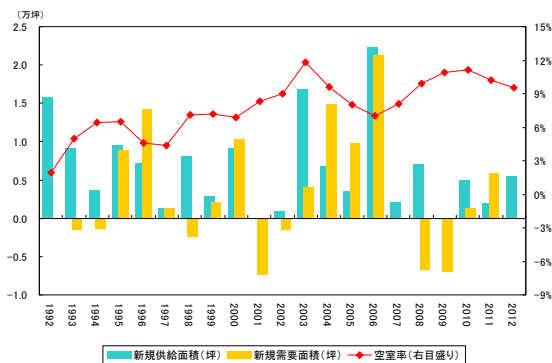
### はじめに

バブル崩壊後、札幌のオフィス市況は主要政令都市の中で最悪の状況にあるといわれてきた。しかし、現在、札幌の空室率は主要政令指定都市の中で最も低い水準にある。本稿では、昨年度に引き続き、札幌オフィス市場の現況把握とともに、オフィス賃料の将来予測を行う<sup>1</sup>。

### 1. 札幌オフィス市場の需給状況

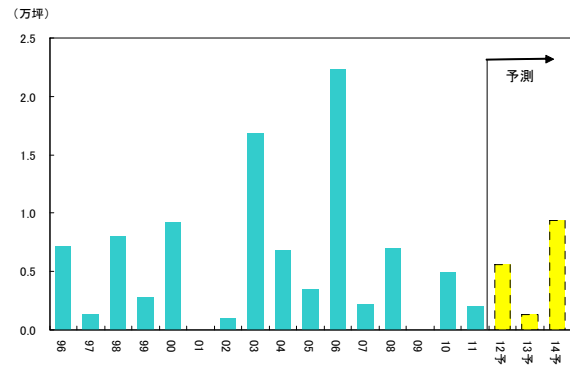
札幌のオフィス市場の特徴のひとつに、新規供給量の少なさがある。バブル崩壊後、大型賃貸ビルの新規供給が1万坪を超えたのは、JRタワーが竣工した2003年とニッセイ札幌ビルが竣工した2006年だけである<sup>2</sup>。オフィス需要も強いとはいえないが、リーマンショック後も札幌のオフィス市況は他の主要都市ほどの急激な悪化をせずに推移してきている(図表-1)。2014年には札幌三井JPビルの竣工が予定されており、8年ぶりに1万坪程度の供給がなされる予定である(図表-2)。

図表-1 札幌における需給状況



(出所)CBRE、2012年の需要は未公表

図表-2 札幌における新規供給



(出所)CBRE

最近の札幌のオフィス需要において、コールセンターの役割はきわめて大きい。新規需要のほとんどがコールセンター需要という印象を受けるほどである。

札幌市内のインバウンドコールセンターは2012年に70社で、コールセンターでの常用雇用者数

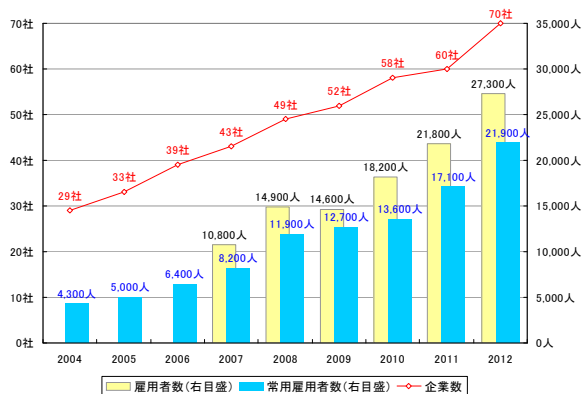
<sup>1</sup> 竹内一雅『札幌オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011.9.13 ニッセイ基礎研究所

<sup>2</sup> CBREの調査によると、2000年以降の総オフィス供給面積は、人口規模が札幌市の55%にすぎない仙台市の方が札幌市を上回っている。

は 21,900 人、雇用者数は 27,300 人に達している<sup>3</sup> (図表-3)。2010 年 12 月から 2012 年 12 月までの二年間に、常用雇用者数は+8,300 人 (+61.0%) の増加、雇用者数は+9,100 人 (+50.0%) の増加と急拡大している。コールセンター雇用者を業種別にみると、その多くがアウトソーサー<sup>4</sup>によるもの (雇用者数の 64.5%、常用雇用者数の 62.1%) である。ただし、過去一年間では、アウトソーサー企業の増加は 1 社 (常用雇用者数の増加は+2,200 人) であったが、金融 (保険) では 2 社、IT は 1 社、流通 (卸・小売) は 2 社、その他は 2 社、バックオフィスは 3 社増加しており、アウトソーサー以外の業種での需要も急増 (常用雇用者数の増加は+2,600 人) している<sup>5</sup> (図表-4)。

札幌へのコールセンターの立地が進んでいるのは、女性の潜在雇用者数が多く、言葉が標準語に近いことや、人件費やオフィス賃料などのコストが相対的に安いことに加え、札幌市や北海道庁によるコールセンター誘致のための助成制度の存在などが要因として考えられる<sup>6</sup>。

図表-3 札幌市内コールセンター・バックオフィス  
企業数・雇用者数



(注)各年 12 月現在。新規判明分を含めて掲載、  
(出所)札幌市経済局資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 札幌市内コールセンター・バックオフィス  
業種別企業数・雇用者数

区分	業種	企業数	雇用者数	常用雇用者数
コールセンター (インバウンド)	アウトソーサー	20社	17,600人	13,600人
	金融(保険)	9社	1,500人	1,400人
	金融(その他)	6社	1,800人	1,500人
	IT	12社	2,700人	2,500人
	流通(卸・小売)	7社	1,900人	1,300人
	その他	8社	1,200人	1,000人
	小計	62社	26,700人	21,300人
バックオフィスセンター		8社	600人	600人
合計		70社	27,300人	21,900人

(注)2012 年 12 月現在  
(注)「金融(その他)」には銀行、証券、クレジットカード等が、「その他」にはサービス業が含まれる  
(出所)札幌市経済局

## 2. 札幌の空室率・賃料および空室・賃貸面積の推移

札幌ではオフィス市場の着実な回復が続いている。三幸エーストによると、現在、空室率は 10.18% で、主要政令指定都市では大阪(10.75%)や名古屋(11.59%)、福岡(12.64%)、仙台(12.56%)などを下回り、最も低い水準にある (図表-5)。

われわれが算出しているオフィス賃料指数によると、札幌の平均成約賃料は 2011 年下期から 2012 年上期に大幅に上昇し、長く続いたリーマンショック後の賃料悪化にも底が打たれたのではないかと考えている (図表-6)。ただし、平均募集賃料はまだ下落を続けており、成約のあるビルと成約のないビルとの格差が拡大している可能性も考えられる<sup>7</sup> (図表-7)。

<sup>3</sup> 経済センサス基礎調査によると、2009 年に札幌市内の民営事業所に勤める従業者数は 87 万 2 千人 (うち女性は 39 万 7 千人) である。民営従業者数が 2009 年から 2012 年まで不変とすると、コールセンター従業者比率は全体の 3.1% となる。

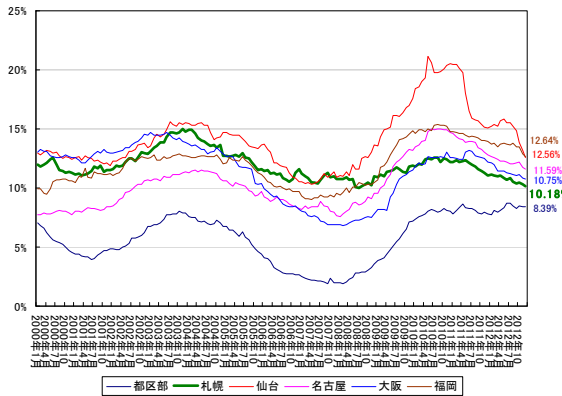
<sup>4</sup> コールセンター業務を受託するテレマーケティング専門企業がアウトソーサーと呼ばれる。

<sup>5</sup> ここで比較した 2011 年の数値は昨年度資料によるものであり、2011 年の数値が見直された図表-3 とはわずかに数値に相違がある。

<sup>6</sup> コールセンターへの公的な助成として、札幌市役所に「[コールセンター・バックオフィス立地支援制度](#)」があり、北海道庁では「[北海道産業振興条例に基づく企業立地の促進を図るための助成制度](#)」の一分野として助成が行われている (市町村連携促進分野のひとつとして実施)。なお、[一般社団法人日本コールセンター協会](#)の CCAJ News (協会報) では、毎年、各自自治体のコールセンター支援制度の一覧が特集されている。

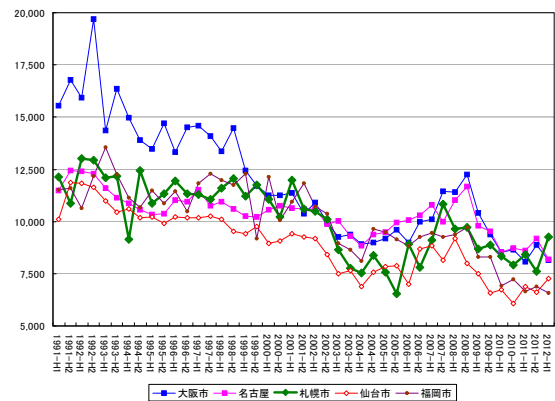
<sup>7</sup> 図表-6 と図表-7 では、賃料の算定方法が異なるため手法の違いによる可能性もある。図表-6 の成約賃料はビルの立地や

図表-5 主要政令指定都市のオフィス空室率



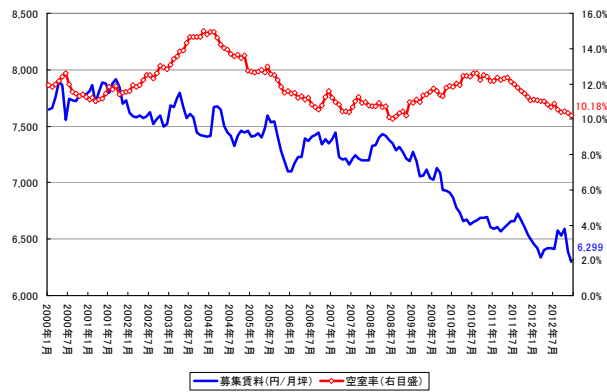
(出所)三幸エステート

図表-6 主要政令指定都市のオフィス成約賃料



(注) 共益費は除く賃料。ヘドニックアプローチにより算出した指数  
(出所)ニッセイ基礎研究所

図表-7 札幌市の空室率・オフィス平均募集賃料



(出所)三幸エステート

三幸エステートのデータを基に計算すると、札幌市の総オフィス空室面積は、2011年5月(15万1千坪)をピークに減少が進み、現在は11万5千坪(ピークから▲32.0%の減少)と2000年以降の最低水準に近づいている(図表-8)。同様に三鬼商事のデータを基に計算すると、札幌ビジネス地区(延床面積100坪以上)の空室面積は2012年末で4万8千坪と、2010年末から▲15.0%減少している(図表-9)。

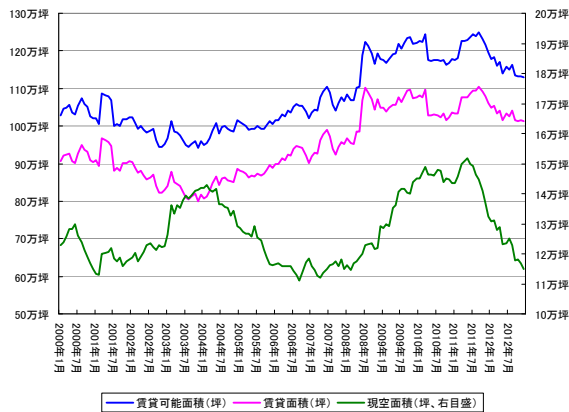
同様に賃貸面積(稼働面積)を三幸エステートのデータを基に計算すると、2008年半ば以降、市内では100万~110万坪の範囲で推移し、現在は若干の減少傾向にある。一方、三鬼商事のデータを基に計算した市内ビジネス地区の賃貸面積は2005年以降、44~46万坪の範囲内で推移し、現在は増加傾向にある。このように最近の賃貸面積の増減については、出所およびその調査範囲の違いにより差はあるが<sup>8</sup>、賃貸面積が過去最大規模で推移していることは間違いなく、その状況で空室面

規模、築年などの品質を考慮して作成した指数であり、平均的な物件が各時期で取引されたとしたらどのような賃料になるかを推計した結果である。図表-7は単純平均によるものであるため、例えば募集物件に小型や築古といった賃料の安いビルの比率が多くなると、たとえ市況は変わっていても、それだけで平均賃料は下落してしまうことがある。

<sup>8</sup> 三幸エステートのデータは、市内の全規模のビルを対象としている。三鬼商事のデータは市内ビジネス地区に立地する延べ床面積100坪以上の主要貸事務所ビルを対象にしたもの。また、空室の定義も、三幸エステートは現空面積(すぐに入居できる面積)ベースであり、三鬼商事は募集面積ベースと違いがある。

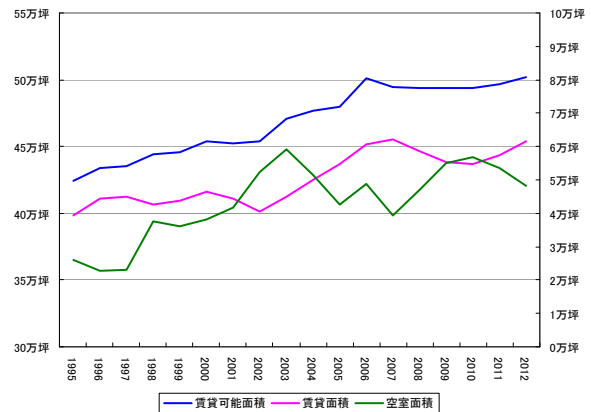
積は着実に減少している。

図表－8 札幌市内の空室・賃貸面積(三幸)



(注)市内全規模。月初データ。  
(出所)三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表－9 札幌ビジネス地区の空室・賃貸面積(三鬼)



(注)延床面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル。各年末。  
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

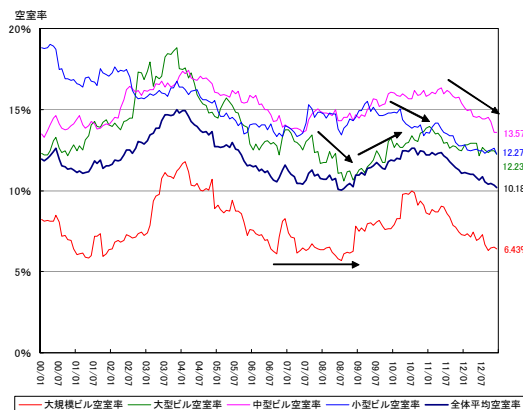
### 3. 札幌の規模別空室率

札幌のオフィス市場では、現在、全ての規模で空室率の改善が進んでいる。

規模別空室率の中期的な特徴としては、大規模ビルの空室率のみが他の規模と比べ 5 ポイント以上低い水準で推移してきたことと、それ以外の小型～大型ビルの空室率は同程度に集中する傾向があるようにみえることがあげられる(図表－10)。

大規模ビルの 2000 年以降での空室率は 6%程度が下限で、その水準を下回ることにはなかった。ファンダブル期には、2006 年半ばに 6%前半まで低下したが、リーマンショックの発生まで 6%を大きく下回ることにはなく、その分、大型ビルが需要の増分を吸収し、空室率を低下させたようだ。現在、大規模ビルの空室率は 6.43%まで低下しており、過去の推移を考慮すると、ここから大規模ビルの空室率が大きく低下することは期待しづらい。今後、オフィス市況の回復が続くのであれば、小型～大型ビルの空室率の一層の下落も期待できそうだ。

図表－10 札幌の規模別空室率



(出所)三幸エステート

### 4. 札幌の地区別空室・賃貸状況

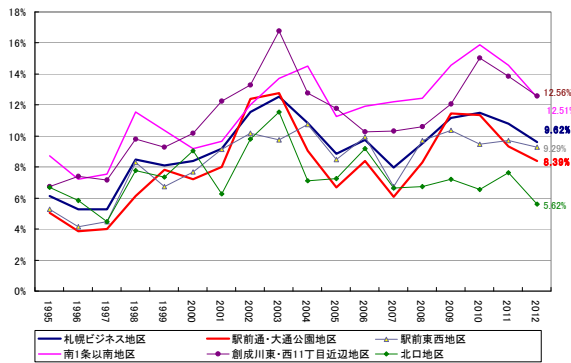
札幌ビジネス地区の地区別空室率をみると、北口地区が 5.62%で最も低く、次いで駅前通・大通

地区の 8.39%、駅前東西地区の 9.29%、南 1 条以南地区の 12.51%、創成川東・西 11 丁目近辺地区の 12.56%と続いている（図表－11）。2010 年～2012 年の空室率の低下は、南 1 条以南地区（▲3.36 ポイントの低下）や駅前通・大通公園地区（▲2.96 ポイントの低下）などで大きく、駅前東西地区（▲0.17 ポイントの低下）ではほとんど変化がない。

三鬼商事のデータから地区別の賃貸可能面積を計算すると、駅前東西地区がビジネス地区全体の 30%を占め、駅前通・大通地区は 26%、創成川東・西 11 丁目地区が 17%、南 1 条以南地区が 15%、北口地区が 12%であり、駅前東西地区のストックが、駅前通・大通地区を上回っている（図表－12）。この比率は賃貸面積でもほぼ同様である（図表－13）。

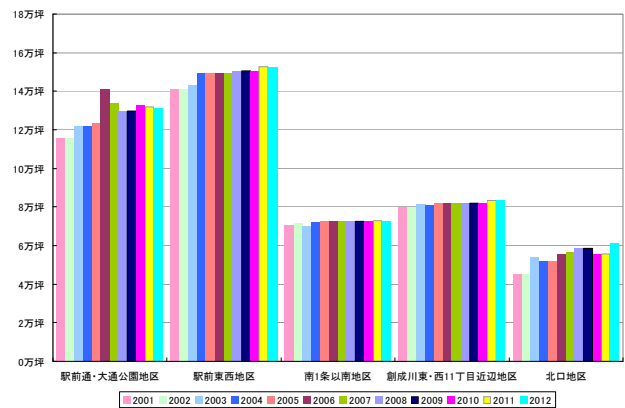
ビジネス地区全体の空室面積は 2010 年以降、▲15.0%低下（▲8 千 5 百坪の減少）している（図表－14）。このうち、駅前通・大通公園地区の減少が全体の 47.4%を占め、次いで南 1 条以南地区の 27.7%、創成川東・西 11 丁目地区の 21.7%と続いており、相対的に駅前通・大通公園地区で空室面積の削減が進んでいる一方、駅前東西地区での削減が遅れている。ところで 2012 年に北口地区で賃貸可能面積・賃貸面積の増加がみられるが、これは札幌北ビルの竣工による影響である。

図表－11 札幌の地区別空室率



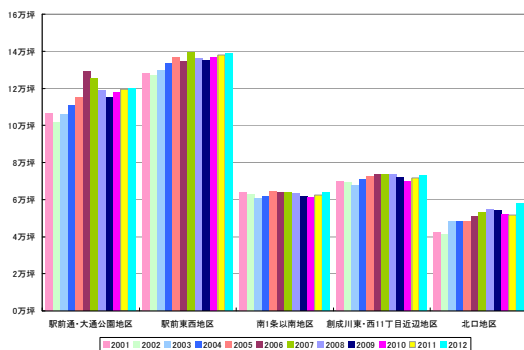
(注)各年末  
(出所)三鬼商事

図表－12 札幌における地区別賃貸可能面積



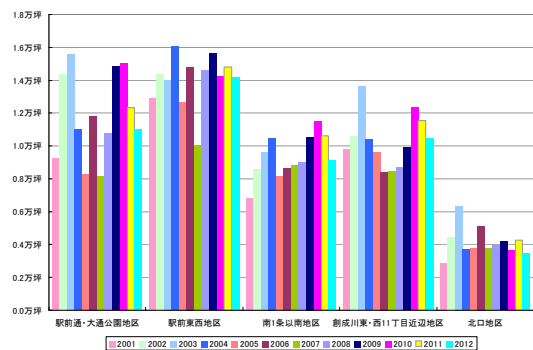
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表－13 札幌における地区別賃貸面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

図表－14 札幌における地区別空室面積



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

## 5. 札幌の新築・既存ビル別空室率・賃貸面積増加

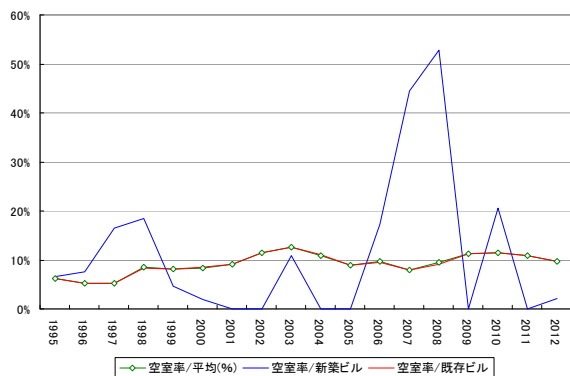
札幌の新築ビルの空室率は 2012 年末に 2.18%と、既存ビルの 9.62%を大きく下回っている（図表－15）。過去の推移をみても、新築ビルの空室率が既存ビルを下回る年が多い。これは、新築ビル



の供給が多くないため<sup>9</sup>、新築ビルへの需要が常にある程度存在してきたためと考えられる。

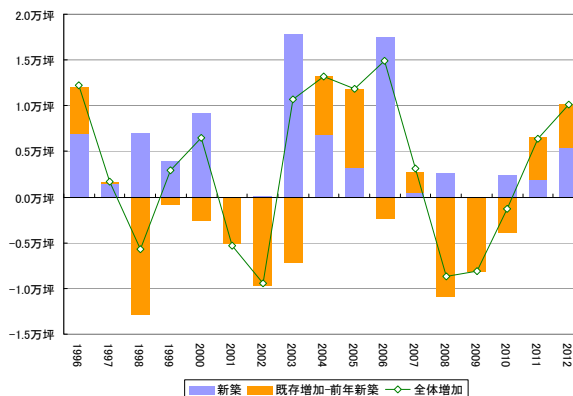
札幌のオフィス賃貸面積の増分を、新築と既存に分けて計算したものが図表-16 である<sup>10</sup>。賃貸面積は2003年～2007年に増加した後、2008年～2010年に減少し、2011年以降は2年連続で増加している。2012年には、6年ぶりに賃貸面積の増加が1万坪を上回り、このうち、新築ビルが54%を占めている。2011年と2012年の新築ビルの空室率はそれぞれ0.00%と2.18%であるため、賃貸面積の増加は新築ビルをほぼ満室にしたうえで、既存ビルの需要増加で達成されていると考えられる。これほどの既存ビルの需要増加はファンダブル期以来であり需要に力強さが感じられる。

図表-15 札幌における新築・既存ビル別空室率



(出所)三鬼商事

図表-16 新築・既存ビル別の賃貸面積増分



(出所) (出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

## 6. 札幌のエリア別新築・既存ビル別賃貸面積の増加

ビジネス地区ごとに新築・既存ビル別の賃貸面積の増加を調べると、2012年は全地区で賃貸面積は増加し、北口地区以外では既存ビルの需要により賃貸面積が増加している(図表-17)。それでも、北口地区での新築ビル(札幌北ビル)による増加が全体の増加の53.5%(既存ビルを含めると北口地区の構成比は62.7%)を占めている。中心地区である札幌駅前通と駅前東西地区では、3年連続で賃貸面積が増加したものの、2012年の面積増加は少なく、それぞれ、増加全体に占める比率は5.8%と6.2%にすぎず、北口地区に需要が奪われた形となった。

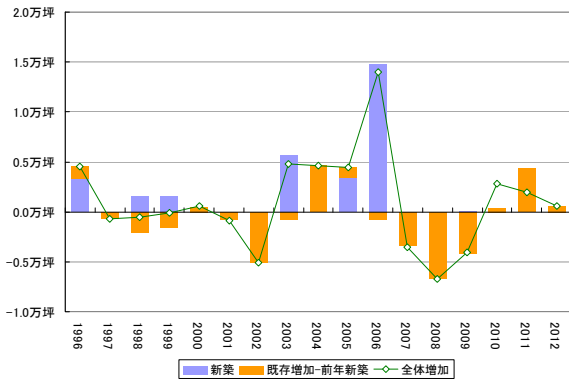
南1条以南地区と創成川東・西11丁目地区では、二年連続(2011年～2012年)で面積増分があり、その前の二年間(2009年～2010年)での減少をほぼ回復した。2012年の札幌ビジネス地区全体の増加に占める構成比はそれぞれ14.6%と10.6%に達している。ところで、南1条以南地区では2000年以降、三鬼商事の調査対象となる新築オフィスビルの供給がなく、創成川東・西11丁目地区でも2004年以降、新規供給がみられない。

2011年に札幌駅から大通までの地下道が開通したことにより、人の流れが変わりつつあるようだ。今後、オフィス需要が停滞する場合は、こうした人の流れの変化が地区間競争に影響を与える可能性も考えられる。

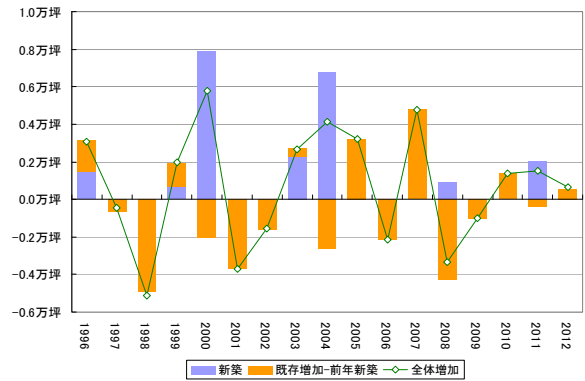
<sup>9</sup> 三鬼商事の調査対象となっている札幌の新築ビルは、2009年の0棟を含め、2004年以降は全ての年で2棟以下と少ない。既存ビルを含めた調査対象ビル数も2000年に409棟となってからほとんど増減がなく、2012年も409棟であった。

<sup>10</sup> ここでは、次の方法で需要面積の増加を新築と既存に分けた。全体面積＝新築ビル面積＋既存ビル面積 であるから、t期の面積増加(Δ)は、 $\Delta$ 全体面積＝(新築<sub>t</sub>＋既存<sub>t</sub>)－(新築<sub>t-1</sub>＋既存<sub>t-1</sub>)＝新築<sub>t</sub>＋(既存<sub>t</sub>－既存<sub>t-1</sub>)－新築<sub>t-1</sub>。新築<sub>t</sub>を新築ビルの面積需要とし、(既存<sub>t</sub>－既存<sub>t-1</sub>)－新築<sub>t-1</sub>を既存ビルの増加面積とした。

図表-17 札幌ビジネス地区の新築・既存別賃貸面積増加分  
駅前通・大通公園地区 駅前東西地区

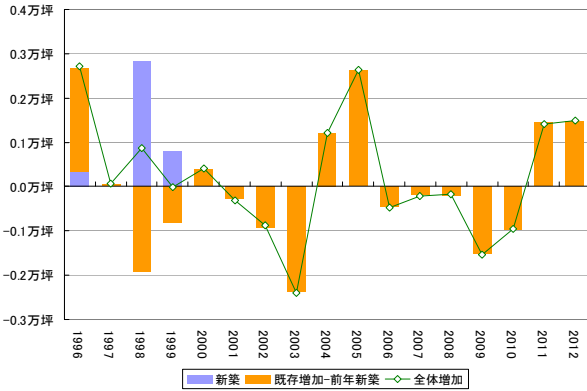


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出



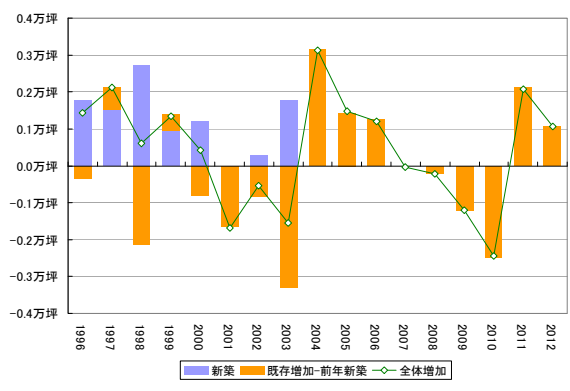
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

南1条以南地区



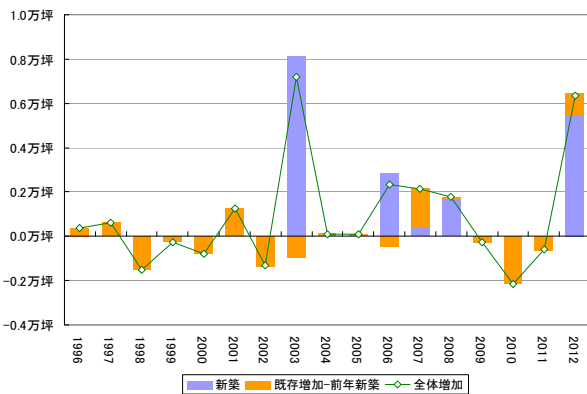
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

創成川東・西11丁目地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

北口地区



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が算出

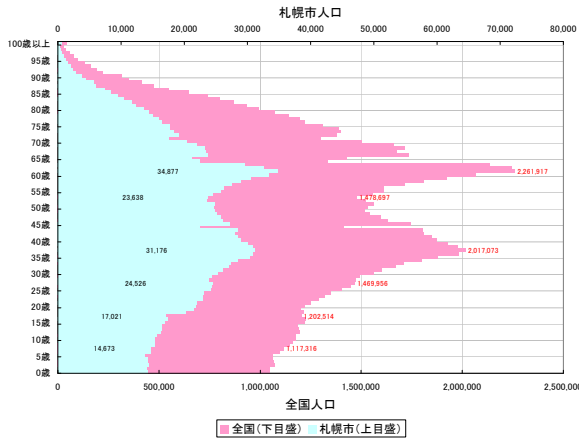
## 7. 札幌の人口動向

札幌市は他の主要都市と比べると団塊世代の人口比率が高い都市である。団塊世代（2010年国勢調査時点で61～63歳とする）の人口比率は5.07%で、大阪市（5.07%）と等しく、東京都区部（4.49%）

などを大きく上回っている（図表-18）。

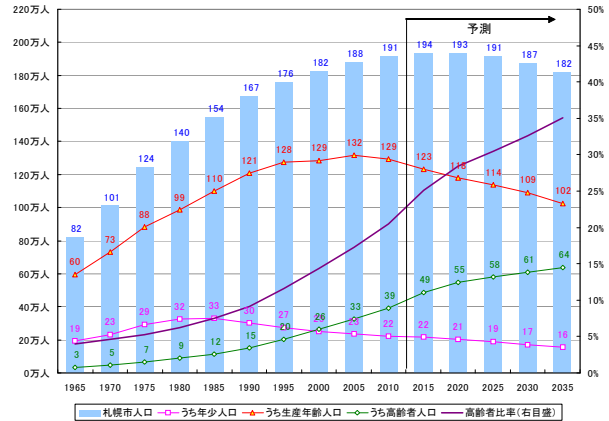
今後の札幌市の人口は2015年（194万人）まで上昇した後、2020年（193万人）まで横ばいで推移し、その後しだいに減少がはじまると予測されている（図表-19）。すでに生産年齢人口は2005年の132万人をピークに減少が始まっており、その減少スピードは今後5年ごとに5万人程度と予測されている。

図表-18 札幌市と全国の人口ピラミッド



(出所)国勢調査

図表-19 札幌市における年齢別人口の見通し



(出所)札幌市

一方、札幌市は比較的転入超過数が多い都市でもある。2012年は11月までに+8,740人の転入超過があり、これは仙台（+9,200人）に次いで多く、福岡（+8,737人）や大阪（+7,720人）を若干上回っている。

札幌の転入超過数を年齢別に見ると、他の主要都市では15歳から24歳までの転入超過が全体のほとんどを占めているのとは異なり、子供や40歳以上の年齢層でも少なくない純流入があることが大きな特徴である（図表-19）。これは震災前の2010年でも同様である（図表-20）。

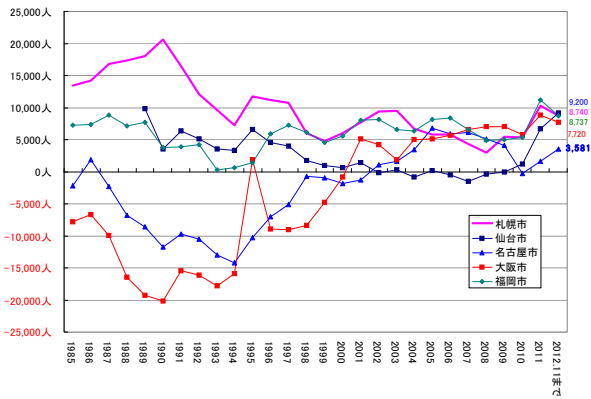
また、男女別にみると、15歳～24歳の女性の転入超過が男性を大きく上回ることで、20代前半の男性の転出超過（あるいはほとんど転入超過なし）も大きな特徴である。大学卒業年齢の男性の市外転出は、市内産業構造の大きな課題を示しているように思われる。

札幌市に流入してくる多くの女性の働く場としてコールセンターは重要な役割を果たしはじめていると予想される<sup>11</sup>。コールセンターの雇用者数の増加は、図表-3によると、2010年に3,600人、2011年に3,600人、2012年に5,500人であり、2011年の20歳から24歳女性の流入超過数1,224人を大幅に上回る雇用がコールセンターで供給されている。最近では、コールセンターの入居や拡大に伴い、女性トイレの増設といったオフィスの改修が多くみられるようになっている。

<sup>11</sup> コールセンターの従業者に占める女性の比率は8割を超えるといわれている。

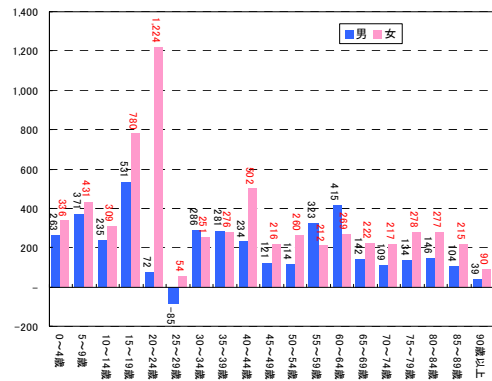


図表-18 主要都市の転入超過数



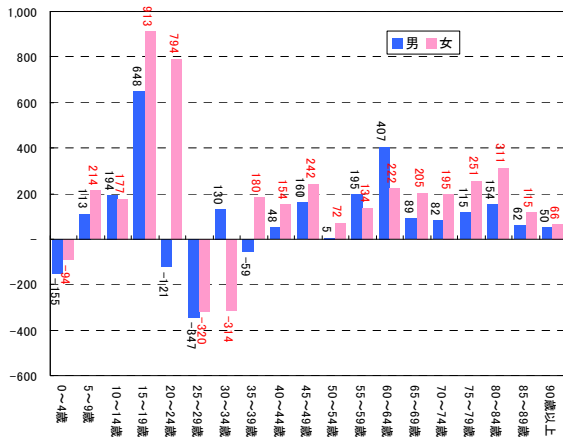
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-19 札幌市の転入超過数(2011年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-20 札幌市の転入超過数(2010年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

## 8. 札幌のオフィス賃料見通し

札幌のオフィス市場の需給見通しに基づき、札幌の賃料見通しを推計した。ここでは今後の消費税課税による経済への影響を考慮して推計を行っている<sup>12</sup>。

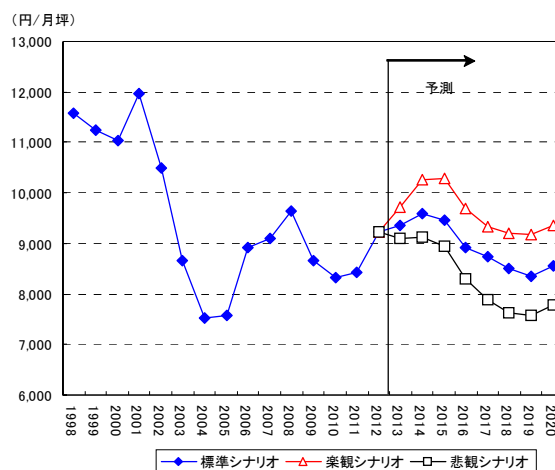
推計の結果、札幌のオフィス賃料は、2014年まで上昇した後に下落がはじまり、2019年を底に再び上昇すると予測された<sup>13</sup> (図表-21)。標準シナリオによると、2012年から2014年までの上昇率は+3.8%で、賃料の底となる2019年には2012年と比べ▲9.6%の下落となる<sup>14</sup>。楽観シナリオでは2012年から2015年までに+11.4%上昇した後に2019年までに2012年と比べ▲0.6%下落する一方、悲観シナリオでは下落基調が続き、2019年までに17.9%の下落になるという結果となった。

<sup>12</sup> 斎藤太郎『中期経済見通し(2012~2022年度)~険しい経済正常化への道のり』Weekly エコノミスト・レター2012.10.15 ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『2012~2014年度経済見通し~12年7-9月期GDP2時速報後改定』Weekly エコノミスト・レター2012.12.11 ニッセイ基礎研究所および、直近の実質GDP成長率をもとにシナリオを作成した。

<sup>13</sup> 推計結果によると、空室率の底は2013年で、その後2018年まで上昇するが、2016年~2018年の上昇は穏やかなものと予測された。

<sup>14</sup> 標準シナリオでは2014年から2016年にかけて、賃貸面積需要が減少する可能性が示されている。

図表-21 札幌オフィス賃料見通し



(出所)ニッセイ基礎研究所

## おわりに

1990年代半ば以降、札幌市はオフィス需要増加への期待が弱かったため、大都市の中ではオフィスの大規模供給が少ない都市である。この供給の少なさが、リーマンショック以降の札幌の相対的な市況回復の強さにつながっていると考えられる。

オフィス需要も必ずしも強いとはいえないが、そこに占めるコールセンターの役割がますます拡大している。コールセンターは、オフィス需要の拡大を主導しているだけでなく、女性雇用を促進させ、札幌市に流入する女性の雇用先として貴重な役割を果たしていると考えられる。産業振興や雇用創出といった側面からも、コールセンターの役割は今後、さらに重要になるだろう。ただし、現在のコールセンター以外のオフィス需要の弱さや人口要因を考慮すると、オフィス市場の中期的な市況悪化は避けられないと思われる。

札幌市は主要政令指定都市の中でも人口の転入超過数が多い都市である。若い女性と高齢者に加え、東日本大震災後は子供を持った家族の流入も拡大したと考えられる。北海道の豊かな自然とオリンピックを開催した世界的に知られた観光地としてのブランドもある。

札幌市ではその独自の立地から、観光産業、自然エネルギー、地方村落とのネットワーク<sup>15</sup>、スマートグリッド・スマートシティなど、さまざまな産業の拡大可能性がある。現在の札幌市のオフィス市況の回復は、供給の少なさが大きな要因となっている。しかし現状のままでは、遠からず人口の減少に伴う需要縮小に直面する可能性が高い。オフィス市況の中長期的な拡大を実現するためには、立地特性などを生かしつつ都市としての魅力を高め、人・企業・資金の流入を図り、経済の活性化とともに人口の増加を図ることが不可欠と考えられる。

<sup>15</sup> 北海道には人口減少に直面する村落も多く、消滅の可能性のある集落が2006年の調査で210と報告されている(国土交通省「国土形成計画策定のための集落の状況に関する現況把握調査(図表編)」2007年8月)。