

不動産 投資 レポート

札幌オフィス市場の現況と見通し (2014年版)

金融研究部 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

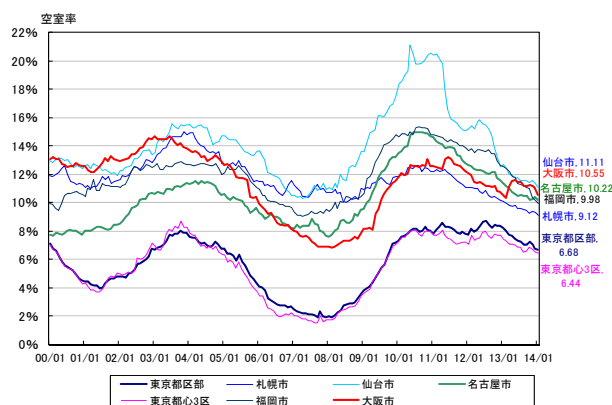
札幌市のオフィス市況は、新規供給の少なさと近年のコールセンター需要の増加などから市況の改善が続いており、空室率は主要政令指定都市の中でも最も低い水準が続いている。本稿では札幌オフィス市場の現況把握とともに2020年までのオフィス賃料の予測を行う¹。

2. 札幌の空室率・賃料動向

札幌のオフィス空室率は2010年をピークに改善が続いている。三幸エスレートによると、2014年1月時点で空室率は9.12%で、主要政令指定都市の中で最も低い水準となっている（図表-1）。コールセンター需要を中心に需要の増加が続くとともに、大規模な新規供給が少ないことが改善の要因となっている。

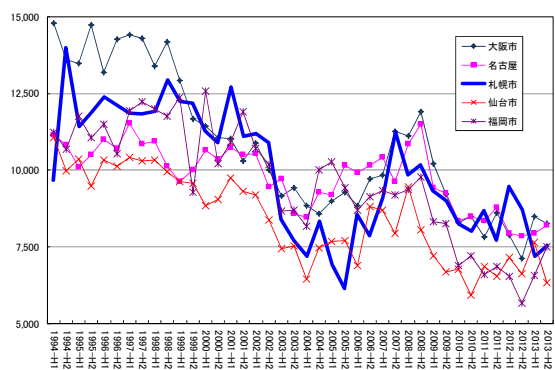
ただし、われわれが三幸エスレートと共同で開発しているオフィスレント・インデックスによると、2013年の成約賃料は2012年に比べ下落しており、賃料上昇が続くほどの需要の強さではなかったと考えられる（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エスレート

図表-2 主要都市のオフィス賃料動向



(出所) 三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

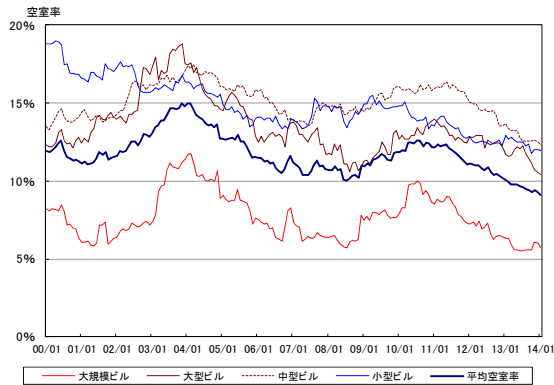
規模別の空室率をみると、どの規模でも低下傾向にあるが改善スピードには大きな差がある。特に大規模ビルでは2013年の4月以降、改善が停滞している（図表-3）。一方、大型ビルでは2013

¹ 前年度までのレポートも参照のこと。竹内一雅「[札幌オフィス市場の現況と見通し\(2012年度版\)](#)」不動産投資レポート2013.1.22、ニッセイ基礎研究所、など。

年7月から空室率は大きく低下している。

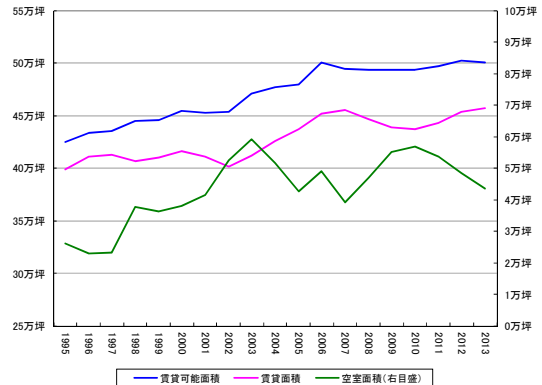
札幌ビジネス地区の空室面積は、2010年をピークに3年続けて減少している（図表-4）。2013年末の賃貸可能面積は51万坪、賃貸面積は46万坪、空室面積は4万坪であった。

図表-3 札幌の規模別空室率



(出所)三幸エステート

図表-4 札幌ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の推移

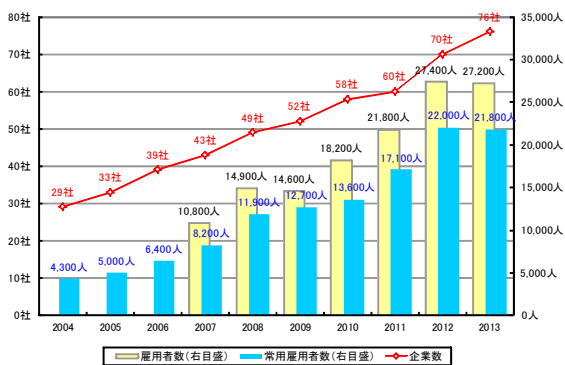


(出所)三鬼商事

3. 札幌のオフィス需給と地区別動向

コールセンターによる需要増加が、札幌市のオフィス需要を主導している。これまでコールセンターの雇用者数は右肩上がりに増加してきたが、2013年にはじめて、わずかながら減少がみられた（図表-5、6）。リーマンショック後および東日本大震災後のコールセンターの立地ラッシュが一巡したためようだ²。ただし、正社員は増加しており³、スーパーバイザーなどの中核人材の取り込みの動きは進んでいると考えられ、札幌市におけるコールセンター立地のトレンドは今後も大きくは変わらないと思われる⁴。

図表-5 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



(出所)札幌市「コールセンター・バックオフィス雇用者数調査」

図表-6 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	21社	16,900人	13,000人
	金融(保険)	10社	1,600人	1,600人
	金融(その他)	7社	1,800人	1,300人
	IT	12社	2,800人	2,500人
	流通(卸・小売)	7社	1,800人	1,400人
	その他	8社	1,200人	1,100人
	小計	65社	26,100人	20,900人
バックオフィスセンター		11社	1,100人	1,000人
合計		76社	27,200人	21,900人

(注)2013年12月現在

(出所)札幌市「コールセンター・バックオフィス雇用者数調査」

² 札幌市経済局産業振興部立地促進担当課電話ヒアリングによる。特に東日本大震災後(2011年~2012年)の首都圏からのコールセンター機能の移転が大量であったことの影響が強いようだ。進出企業数は増加が見られるなど、現時点では札幌市へのコールセンター立地のトレンドに変化はないと思われる。

³ コールセンター・バックオフィスの正社員数は、2012年の2,500人から2013年には2,860人へと増加している。

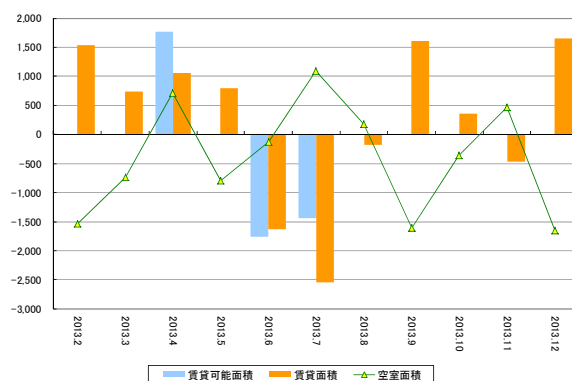
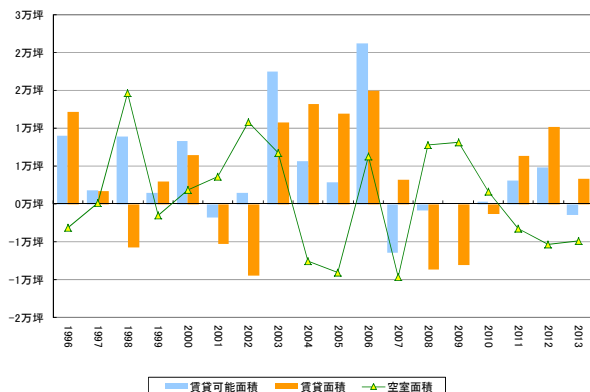
⁴ コールセンター立地への公的助成として、札幌市「[コールセンター・バックオフィス立地支援制度](#)」などがある。

札幌ビジネス地区⁵では、2012年から2013年の一年間で、賃貸可能面積は1.4千坪の減少、賃貸面積は3.4千坪の増加、空室面積は4.8千坪の減少であった（図表-7）。需要の着実な増加と、賃貸可能面積の減少により、3年連続で市況の改善がみられた。2013年はコールセンター需要に加え、IT系の面積需要や店舗需要の増加などもあったようだ。

札幌のオフィス賃貸面積の増分を新築・既存ビル別に見ると、2013年は新築が全体の約3割を占め、残りが既存ビルの需要増加となっている（図表-8）。2013年は大規模ビルの新規供給が少なかったことや、好立地による高めの賃料が新築ビル需要の少なさにつながっていると思われる⁶。

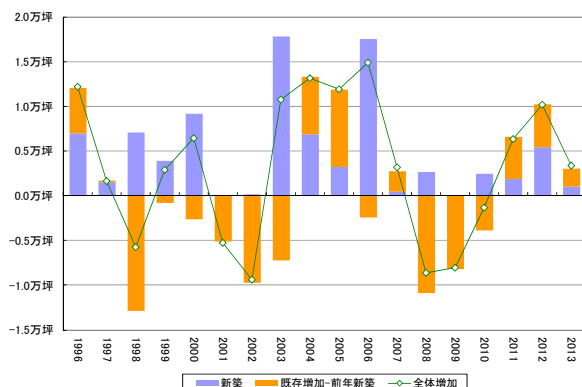
札幌ビジネス地区で賃貸可能面積が最も多いのが、駅前東西地区（全体の30.2%）で、次いで駅前通・大通公園地区（同26.4%）である（図表-9）。賃貸面積も駅前東西地区が30.6%、駅前通・大通公園地区が26.3%を占めている。空室面積は、駅前通・大通公園地区（27.3%）が駅前東西地区（26.3%）を上回り、賃貸可能面積で12.3%を占める北口地区では6.9%と低く、反対に創成川東・西11丁目周辺地区と南1条以南地区でオフィスストックを上回る構成比となっている。

図表-7 札幌ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分
(年次) (月次)



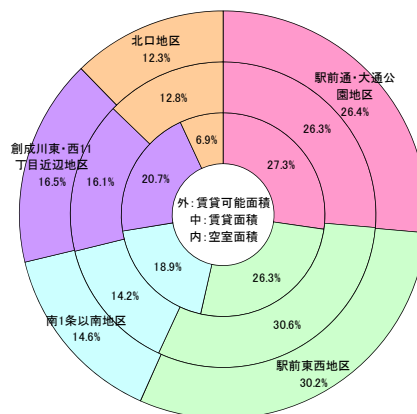
(出所)三鬼商事

図表-8 札幌ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増加分



(出所)三鬼商事資料よりニッセイ基礎研究所が算出

図表-9 札幌ビジネス地区の地区別賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積構成比



(出所)三鬼商事

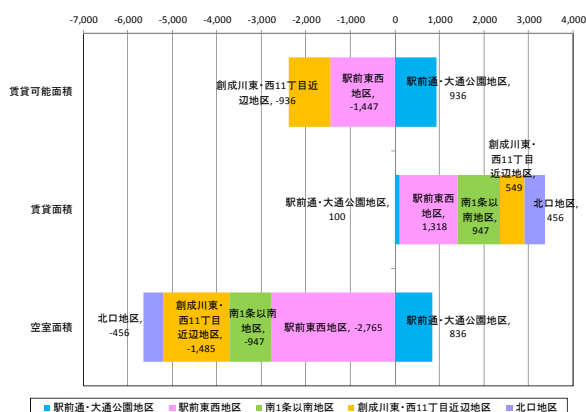
⁵ 三鬼商事の定義による。札幌の主要5地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目地区、北口地区）。

⁶ 三鬼商事によると2013年に大規模ビルの新規供給は1棟しかなく、2013年末の空室率は44.7%となっている。

2013年の一年間に札幌ビジネス地区の賃貸可能面積は1.4千坪の減少であったが、このうち、駅前通・大通公園地区では1千坪の増加、駅前東西地区では1.4千坪の減少、創成川東・西11丁目地区でも1千坪の減少だった（図表-10）。賃貸需要では、駅前東西地区が増加の39%を占め、次いで南1条以南地区が同28%、駅前通・大通公園地区は増加の3%にすぎなかった。空室面積は、駅前東西地区で▲2.8千坪の減少、創成川東・西11丁目地区で▲1.5千坪の減少の一方、駅前通・大通公園地区では新規供給があったことと賃貸需要の弱さから0.8千坪の増加だった。

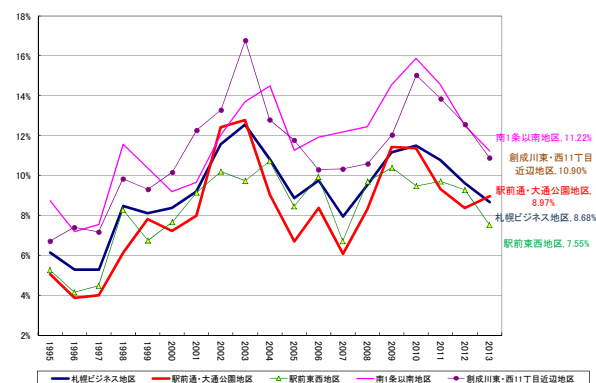
オフィス需給の結果、地区別の空室率は、駅前東西地区で2012年の9.29%から7.55%へと低下する一方、駅前通・大通公園地区では8.39%から8.97%へと上昇が見られた（図表-11）。

図表-10 札幌ビジネス地区の地区別オフィスの需給面積増加分(2012年-2013年)



(出所)三鬼商事

図表-11 札幌ビジネス地区の地区別オフィス空室率



(出所)三鬼商事

4. 札幌の新規供給・人口見通し

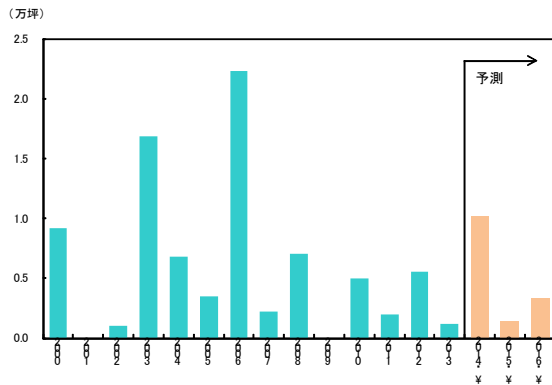
札幌は大規模な新規供給が少ない都市である。近年、大規模ビルの新規供給が1万坪を上回ったのは、JRタワーが竣工した2003年とニッセイ札幌ビルが竣工した2006年のみである。こうした新規供給の少なさが、札幌のオフィス市況の悪化を抑制し、継続的な市況改善に大きく貢献している。2014年夏には北海道庁前に賃貸可能面積1万坪を上回る（仮称）札幌三井JPビルディングが竣工する予定であるが、今後も新規供給は多くないと考えられる（図表-12）。

札幌市によると、2015年まで人口の増加が続く一方、生産年齢人口は減少が続く（図表-13、14）。団塊世代が65歳に到達することで、札幌市では2013年から2015年にかけて生産年齢人口が大きく減少する見込みであり、それがオフィス需要の減少圧力となる可能性がある。

札幌市は、他の主要都市と比べても転入超過数が多い都市である（図表-15）。2013年の転入超過数は1万人を上回り、主要都市で最も多かった。札幌市の転入超過数の特徴としては、15歳～24歳の女性の多さと、転入が超過している年齢層が高校卒業や大学卒業時期の若年層だけでなく、幅広い年齢層に広がっていることである⁷。こうした人口流入が生産年齢人口の減少やオフィスワーカー需要の減少を抑制していると考えられる。

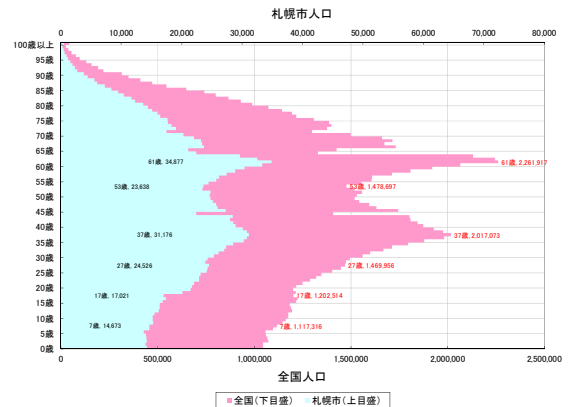
⁷ 札幌市の人口移動に関するその他の特徴としては、転入者数の継続的な減少と、それを上回る転出者数の減少、20歳代前半の男性の転出超過があげられる。札幌市を含めた主要都市の人口移動の動向と特徴については、竹内一雅「震災後の国内人口移動(2)ー主要都市の人口移動と特徴」不動産投資レポート2013.11.26、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「震災後の国内人口移動(1)ー大都市圏の人口移動と特徴」不動産投資レポート2013.11.25、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

図表-12 札幌における大規模ビル新規供給



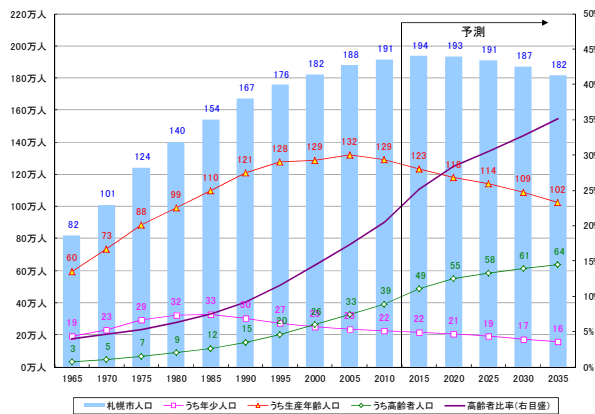
(出所)CBRE、三幸エステート

図表-13 札幌と全国の人口ピラミッド



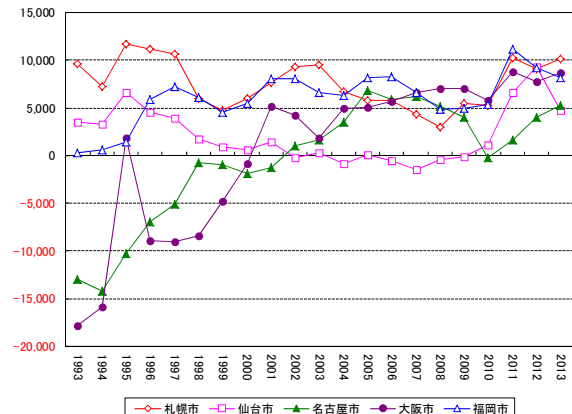
(出所)国勢調査(2010年)

図表-14 札幌市の年齢別人口見通し



(出所)国勢調査、札幌市市長政策室

図表-15 主要都市の転入超過数



(出所)住民基本台帳人口移動報告

5. オフィス賃料の将来予測

札幌における今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率などを考慮したオフィス需給の見直しをもとに、2020年までの賃料見通しを推計した⁸。

推計の結果、札幌のオフィス賃料は(標準シナリオでは)2013年の下落から回復して2015年まで上昇し、その後、2019年まで下落するが、2020年には上昇に転ずると予測された⁹(図表-16)。

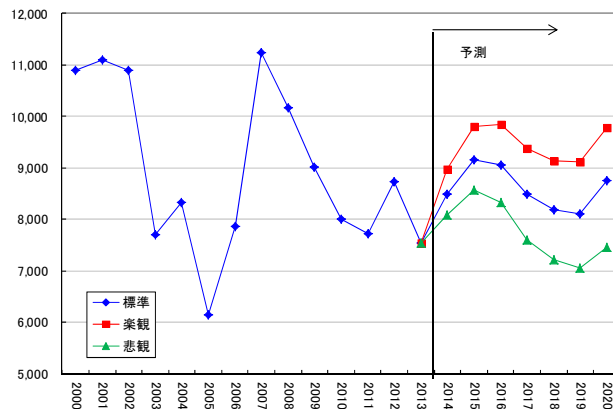
2013年から2015年までの上昇幅は、標準シナリオで+21.5%、楽観シナリオで+29.9%、悲観シナリオで+13.7%となった。この時期の上昇は、2012年から2013年の下落の反動もあると考えられる。2015年から2019年まで賃料は下落し、2019年の賃料水準は2013年と比べ、標準シナリオで+7.5%、楽観シナリオで+20.9%、悲観シナリオで▲6.5%となった。さらに2019年から2020年には経済の回復と人口要因および需給サイクルから賃料は上昇し、2020年には2013年と比べ、標

⁸ 推計に利用した経済予測値は、以下のレポートを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所経済研究部『[中期経済見通し\(2013～2023年度\)～日本経済再生への道筋](#)』Weekly エコノミストレター2013年10月11日号、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『[2013～2015年度経済見通し～13年7-9月期GDP2次速報後改定](#)』Weekly エコノミストレター2013年12月9日、ニッセイ基礎研究所。なお、ニッセイ基礎研究所では実質GDP成長率を、2014年度0.2%、2015年度+0.9%、2016年度+1.1%、2017年度+1.6%と予測している。上記中期経済見通しでは2019年に消費税が10%から12%に増税されると想定している。

⁹ 空室率は2017年まで悪化傾向にあり、その後改善に転ずると予測された。

準シナリオで+16.1%、楽観シナリオで+29.9%、悲観シナリオで▲1.0%という結果になった。

図表-16 札幌オフィス賃料見通し



(注)各年下期の賃料を記載
 (出所)実績値:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 将来値:ニッセイ基礎研究所

6. おわりに

札幌市は都市規模に比べてオフィス需要の増加が強くない都市である。2005年以降のビジネス地区における賃貸面積の増加は年平均で2千6百坪であり、人口規模が札幌より小さい福岡（年8千坪の増加）や仙台（年6千坪の増加）を下回っている。

札幌市のオフィス市場にとって、コールセンターの需要は非常に重要な位置を占めており、新規需要の多くがコールセンターという例も珍しくない。コールセンター需要は、人口の転入超過に大きな比率を占める若年女性の勤務先という点でも大きな役割を果たしていると考えられる。

近年、大幅に増加してきたコールセンターの雇用者数が、2013年はわずかながら減少となった。東日本大震災以降の札幌市へのコールセンターの大量進出の反動ということもあるのかもしれないが、若干の懸念材料でもある。また、主要都市で最大規模の転入超過数を誇る札幌市であるが、その内訳は転入者数の減少を転出者数の減少が上回っていることによる。また、20歳代前半の男性の転出超過も深刻な問題である。これは札幌に大学卒業後に働く場所が少ないことの反映であると考えられる。

今後も札幌のオフィス市場では、コールセンターの役割の大きさは変わらないと考えられるため、これからも誘致を進めるべきであるが、オフィス市場のさらなる活性化のためには、コールセンター以外のIT・コンテンツ産業等の立地促進¹⁰や、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた観光産業の育成とオフィス市場への取り込みなど、札幌のさらなる産業振興や魅力作りが喫緊の課題と思われる¹¹。

¹⁰ 札幌市の立地促進補助制度での適用件数を見ると、IT・コンテンツ・バイオ産業の企業立地が2011年の4件から2012年には6件と若干ながら増加を見せている。

¹¹ 外国人の宿泊動向については、竹内一雅「外国人の国内宿泊動向ー2013年の年間外国人延べ宿泊者数3千万人超へ」基礎研レポート2014.1.20、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。