

不動産 投資 レポート

札幌オフィス市場の現況と見通し (2016年)

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

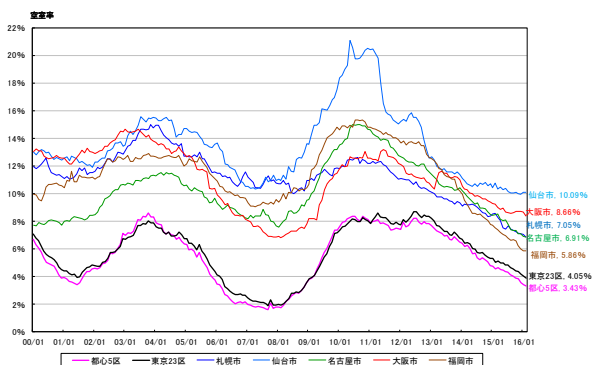
札幌市では大幅な需要拡大に伴い、空室率は2000年以降で最も低い水準を更新し続けている。2016年は大規模ビルの新規供給が計画されていないこともあり、一層の市況の改善が続くと見られる。本稿では札幌オフィス市場の現況とともに2022年までのオフィス賃料の予測を行う¹。

2. 札幌のオフィス空室率・賃料動向

札幌市の賃貸オフィス市況は大幅な改善が続いている。2016年2月の空室率は6.86%と、ファンダブル期のボトム(2008年7月の10.03%)を大きく下回り、現在もさらに改善が進んでいる(図表-1)。過去一年間の空室率の改善は▲1.71ポイントの低下で、主要政令指定市では福岡市(▲1.68ポイント)や名古屋市(▲1.58ポイント)とともに改善ペースが最も早い。

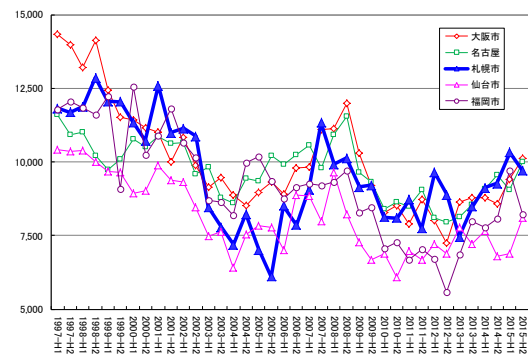
三幸エステートと共同で開発しているオフィスレント・インデックス(成約賃料指数)によると、2015年下期の賃料は9,703円で前年比+4.7%の上昇だった(図表-2)。2015年上期には1万300円と2008年下期以来の1万円を上回る水準となった。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エステート

図表-2 主要都市のオフィス成約賃料
(オフィスレント・インデックス)



(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

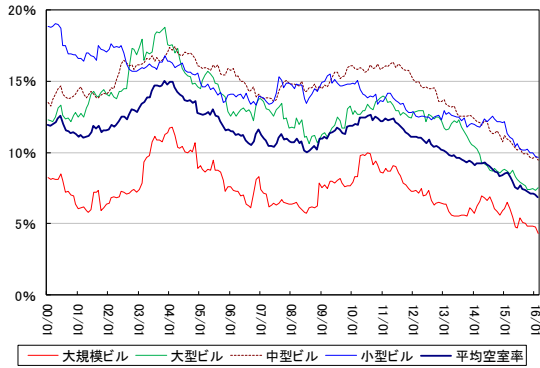
規模別に空室率をみると、大規模ビルでは2014年の札幌三井JPビルの供給により高まった空室率が順調に解消し、現在は4.3%まで改善が進んでいる(図表-3)。現在の空室率は、大型ビルで

¹ 2015年の見通し結果は竹内一雅「[札幌オフィス市場の現況と見通し\(2015年版\)](#)」不動産投資レポート(2014.2.17)ニッセイ基礎研究所、を参照のこと。

は7%台半ば、中型ビルと小型ビルは9%台へと低下し、規模に関わらず改善は続いている。

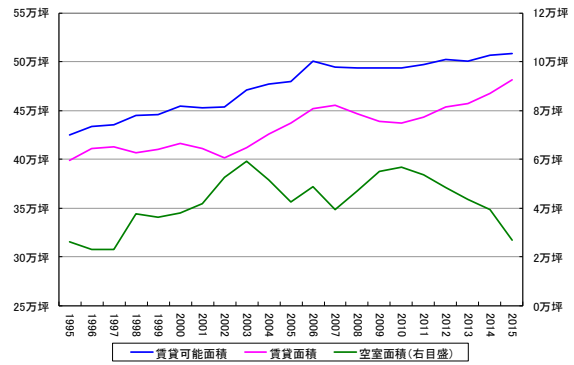
三鬼商事によると札幌ビジネス地区²の空室面積は2万7千坪にまで減少しており、これは1997年以來の低い水準である³（図表-4）。

図表-3 札幌の規模別空室率



(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満
(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



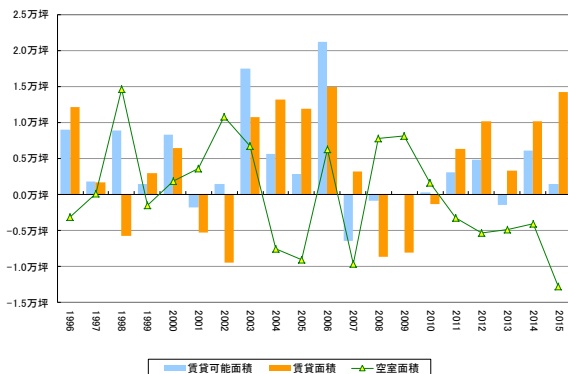
(出所)三鬼商事

3. 札幌のオフィス需給と地区別動向

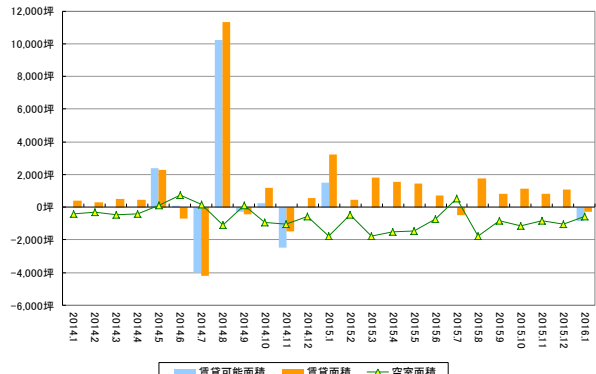
札幌における空室面積の減少は、賃貸面積の大幅な増加と新規供給の少なさによるものだ。札幌ビジネス地区では5年連続で賃貸面積が増加している。2015年は賃貸面積が+1万4千坪もの増加となった一方、賃貸可能面積は2015年の一年間で+1.5千坪の増加にすぎなかった（図表-5）。このため、空室面積は一年間で1万2千坪を上回る大規模な減少となった。2015年の賃貸面積は、毎月千坪程度の増加が着実に続いている。

図表-5 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

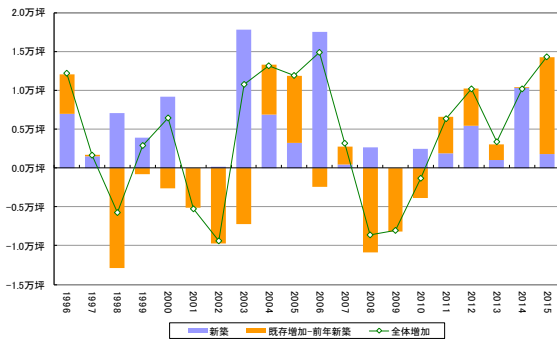
2015年の需要増加の特徴は、既存ビルで大幅な需要増加が発生したことである（図表-6）。既存

² 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丁目周辺地区、北口地区)からなる。
³ 三幸エステートの札幌市全域の調査でも、現空面積(テナントが入居しておらず契約後すぐに入居可能な面積)は現在8万3千坪と、ピークであった2010年(14万5千坪)の57%まで減少している。

ビルでの賃貸面積の増加は1万2千坪を上回り、1996年以降での最大の増加となった。2015年の大規模ビルの新規供給は、明治安田生命札幌大通りビル（延床面積2.5千坪）のみであったことから賃貸需要が既存ビルに向ったようだ。

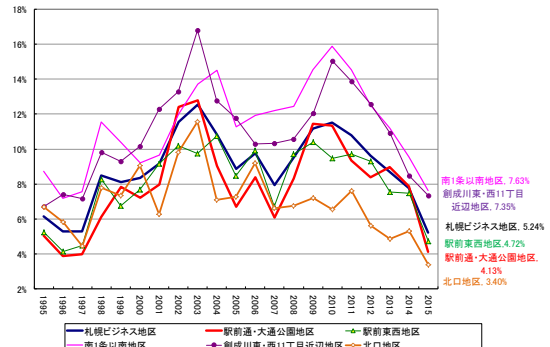
札幌ではビジネス地区内の全地区で大幅な空室率の減少がみられる（図表-7）。2015年に最も空室率が低下したのは駅前通・大通公園地区で、次いで駅前東西地区という中心部だった。これは、2014年の空室率の改善幅が大きかったのが、創成川東・西11丁目周辺地区と南1条以南地区という周辺地区だったことから大きな変化があった。特にコールセンターやIT系企業、人材派遣業などでの賃貸需要が強く、拡張移転、館内増床、新規進出の動きなどがみられた。

図表-6 札幌ビジネス地区の賃貸面積増分



(出所)三鬼商事

図表-7 札幌ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移

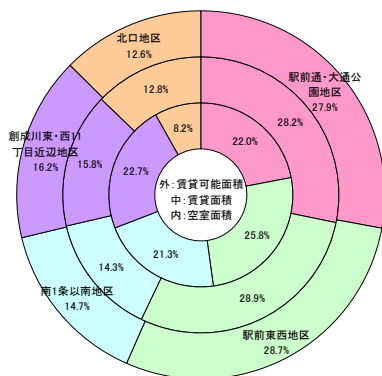


(出所)三鬼商事

札幌ビジネス地区でオフィスビルの賃貸可能面積が最も大きいのが駅前東西地区(構成比28.7%)で、次いで駅前通・大通公園地区(27.9%)である(図表-8)。空室面積の構成比も駅前東西地区が最も大きく(25.8%)、次いで創成川東・西11丁目地区(22.7%)となっている。

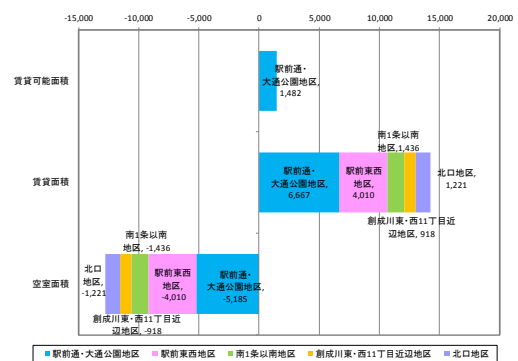
2015年の一年間に札幌ビジネス地区で賃貸可能面積は+1.5千坪の増加で、明治安田生命ビルの竣工があった駅前通・大通公園地区での増加だった(図表-9)。賃貸面積は+1.4万坪を上回る増加だったが、このうち駅前通・大通公園地区で+6.7千坪の増加、駅前東西地区で+4.0千坪の増加だった。空室面積は全体で▲1.3万坪の減少で、このうち駅前通・大通公園地区で▲5.2千坪の減少、駅前東西地区で▲4.0千坪の減少だった。

図表-8 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(2015年)



(出所)三鬼商事

図表-9 札幌ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(2015年)



(出所)三鬼商事

4. 札幌におけるコールセンター需要

札幌市のオフィス市場にとって、コールセンターは最も重要な業種である。近年、コールセンター需要は増加を続けており、2015年も企業数で+8社（前年比+10.5%）、常用雇用者数で+1,600人（同+6.4%）と着実な増加が見られた（図表-10）。

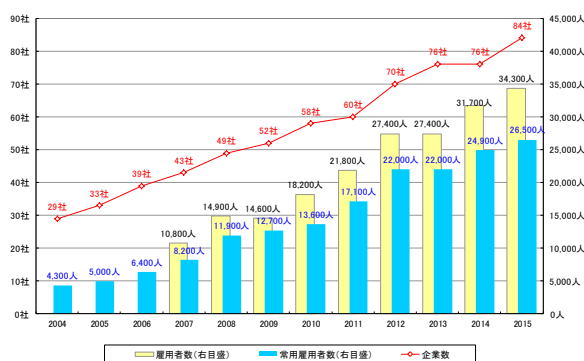
札幌市では、札幌市役所による支援策⁴に加え、家賃・賃金の安さや標準語に近い言葉遣いなどの強みからコールセンター事業者からの強い開設需要が続いている。しかし、最近の活発なコールセンター立地に伴い、コールセンターに適したビルでの空室不足が深刻化しつつあり、すでに札幌市外の道内立地が散見され始めている。特に大手アウトソーサーに空室不足の深刻化の認識が強く、今後、コールセンターの大規模需要をとりこぼす可能性が懸念される。

札幌市内では新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルのストックが40%と、主要都市で最も高く築年の経過したビルが多い（図表-11）。過去の市況低迷や最近の建築コストの上昇などが建替えを遅らせていると思われるが、コールセンター需要の一層の取り込みや東京本社企業等のBCPを考慮したリスク分散立地⁵を促すためにも築古ビルの更新促進は重要と思われる。

図表-10 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

<推移>

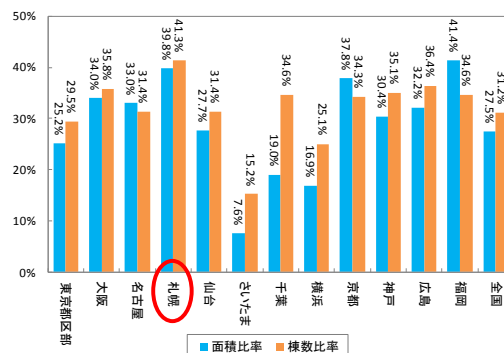
<業種別(2015年12月現在)>



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	22社	21,800人	16,100人
	金融(保険)	8社	1,600人	1,500人
	金融(その他)	6社	1,600人	1,500人
	IT	13社	2,900人	2,800人
	流通(卸・小売)	11社	2,400人	1,700人
	その他	11社	2,100人	1,900人
	小計	71社	32,400人	25,500人
バックオフィスセンター		13社	1,900人	1,000人
合計		84社	34,300人	26,500人

(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」2015.12 調査

図表-11 国内主要都市における新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスの比率



(出所)日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2015年1月現在)」2015.9.8

⁴ 札幌市では本社機能の移転誘致を強化している。アクサ生命のコールセンターも札幌本社内に設置されている。コールセンター立地への公的補助金としては、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。

⁵ 2015年4月にアメリカファミリー生命保険が、東京本社機能の一部(ITシステム開発)の一部を、災害リスク分散を目的に札幌市に移転する。2014年11月にはアクサ生命保険が災害リスク対応で札幌本社を設立し東京との2本社制を採用した。

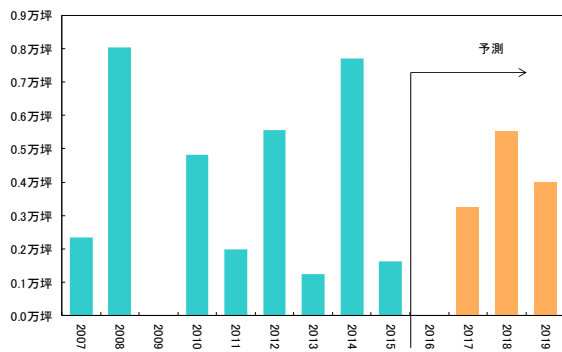
5. 札幌の新規供給・人口見通し

札幌は他の主要政令指定都市と比べ、オフィスビルの新規供給が少ない都市である。三幸エーストによると2006年から15年までの供給量は5.4万坪（うち2万坪が2006年）で、これは札幌より人口規模が下回る福岡の8.3万坪、仙台の7.9万坪を下回る。2015年の新規供給は1.6千坪、2016年は全く予定されておらず、供給圧力の低さから2016年もさらなる市況の改善が期待される（図表-12）。

2015年の札幌市の転入超過数は8,106人で2011年以来、8千人以上の水準を維持している（図表-13）。2011年～2015年の累計転入超過数は4.6万人で主要政令指定都市の中で最も多い。札幌市の人口移動では、20代前半の女性の純流入が多い一方、20代から30代男性の純流入が少なく、30代後半以上の各年齢層でも着実な純流入がみられるという特徴がある（図表-14）。

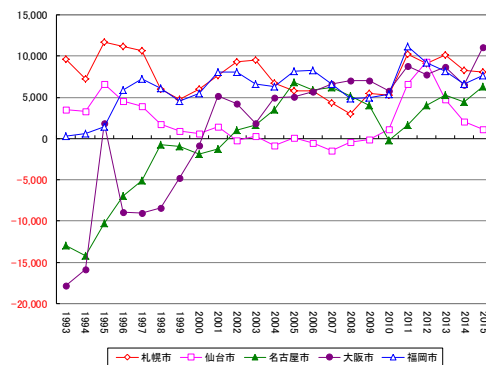
ここ数年は、人口規模の大きい団塊世代が65歳以上となるため、全国的にも生産年齢人口（15～64歳人口）の大幅な減少が続いているが、札幌市では30代後半以上での転入超過などから、2015年の人口は事前の予測ほどには減少しなかった⁶（図表-15）。

図表-12 札幌の大規模賃貸ビル新規供給計画



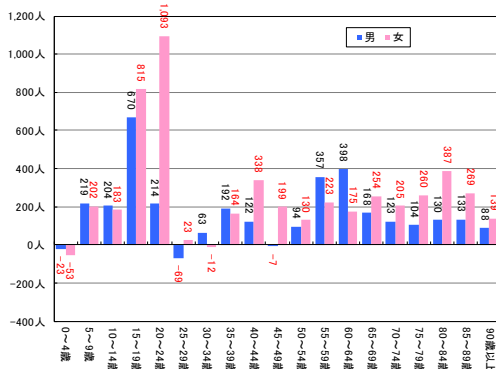
(注)賃貸可能面積ベース
(出所)三幸エースト

図表-13 主要都市の転入超過数



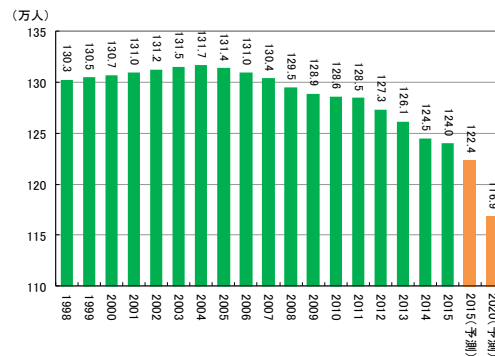
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-14 札幌市男女年齢別転入超過数(2015年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 札幌市の生産年齢人口(15-64歳)の人口推移



(注実績・予測ともに各年10/1時点の人口。実績と予測で算定基準は異なる。
(出所)実績：住民基本台帳に基づく人口、予測：国立社会保障・人口問題研究所

⁶ 札幌市の2015年の生産年齢人口の減少は▲5,342人で、2014年は▲1万5千人以上の減少だった。市外からの順調な転入は、オフィスワーカー数の増加をもたらし、オフィス市況の下支えになると考えられる。

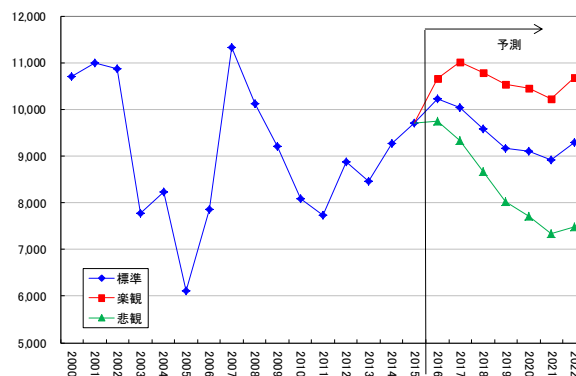
6. 札幌のオフィス賃料見通し

札幌におけるオフィス供給計画や生産年齢人口の転入超過状況、経済予測⁷などに基づくオフィス需給の見通しから、2021年までの札幌のオフィス賃料を予測した。

推計の結果、札幌市のオフィス賃料（標準シナリオ）は、今後、2016年（下期、以下同じ）までに2015年比で+5.3%上昇した後、2017年の消費税率の10%への引き上げを契機に下落に転じ、2021年に2015年比で▲8.1%まで下落するが、2022年には上昇し2015年比で▲4.2%になると予測された（図表-16）。

楽観シナリオでは2017年（2015年比+13.6%）まで賃料は上昇し、その後下落するが2021年の同+5.4%を底に上昇に転じ、2022年に同+10.1%という結果だった。悲観シナリオでは、2016年に2015年比+0.6%の上昇となった後に下落し、2021年の同▲24.3%を底として、2022年は同▲22.9%にわずかながら上昇すると予測された。

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) 賃料の実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」
 (出所) 賃料の将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

7. おわりに

札幌市のオフィス市況の改善はこれまで、コールセンターによる需要と新規供給の少なさに依存する部分が大きかった。2015年もコールセンターの立地が進んだが、そのために、すでに少なくなりつつあったコールセンターに適したビルの空室不足が深刻化しつつある⁸。2015年に開設したコールセンターでは、インハウスの中小規模のコールセンターの開設が目立ったようだ。その一方で、コールセンター以外でも、アウトソーシングの事務代行やIT系の開発センターの進出、中小規模を中心に館内増床などが広範囲に見られたことなどから空室率は大きく低下した。現在のオフィス需要の強さは当面続くと考えられる上に、2016年は大型以上のビルの供給がないため、市況の改善がさらに進むことが期待される。

⁷ 推計で利用した経済成長率は以下の経済見通しを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所保険研究部・経済研究部「[中期経済見通し\(2015～2025年度\)](#)」(2015.10.9)ニッセイ基礎研究所と齊藤太郎「[2016・2017年度経済見通し\(16年2月\)](#)」(2016.2.16)ニッセイ基礎研究所。なお、消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定している。

⁸ コールセンターに適したビルの減少に加え、2015年は札幌市の有効求人倍率の上昇も顕著であり、コールセンターでの人材確保が札幌でもしだいに難しくなりつつあるようだ。札幌市の有効求人倍率は、2012年度(平均、以下同じ)の0.63倍から、2014年度は0.95倍に、2015年は1月の0.87倍から11月には1.16倍にまで上昇している。こうした人材確保が困難になる中で、正社員雇用など中核人材の確保・育成も進んでいる。

本稿のオフィス市況予測によると、今後は 2017 年の消費税率引上げと札幌駅前通共同ビルの竣工、2018 年の札幌創世 1.1.1.区北 1 西 1 地区の再開発ビルの供給などにより、成約賃料は 2017 年から下落が始まるという見通しとなった。ただし、コールセンターを中心とした需要の強さから、オフィスの空室・二次空室は早期に埋まり、賃料の下落幅は大きくないと考えられる。

中長期的に札幌のオフィス市場の成長を図るためには、コールセンター需要のさらなる取り込みに加え、転出超過となっている 20 代後半の男性の職場不足への対策や、大幅な転入超過が見られる 20 代の女性や 50 代以上の中高年の方々の働く場所の確保として、ゲームなどのコンテンツ産業・IT 系企業、バイオ産業、インバウンド関連産業等のさらなる起業・誘致・成長は欠かせない。

札幌は主要政令指定都市の中でも築古ビルの比率が高く、建替えがなかなか進展していない都市である。オフィス市場の活性化だけでなく、ビルの耐震性の確保などの BCP 対応や省電力、さらには街のにぎわいづくりのためにも築古ビルのさらなる更新が進むことが望まれる。