

不動産 投資 レポート

札幌オフィス市場の現況と見通し (2017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

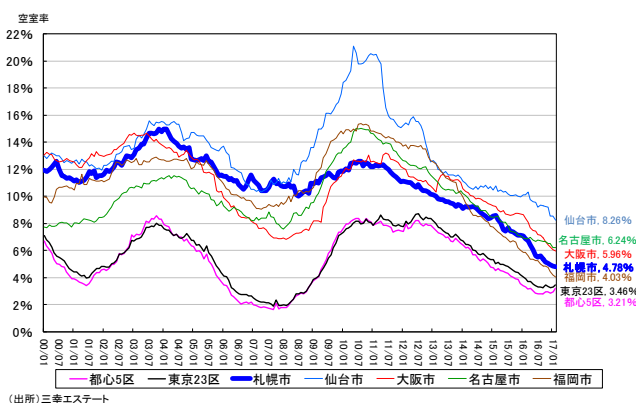
札幌ではコールセンターの新規進出や拡張移転などの活発な需要拡大に伴い、空室率の大幅な低下が続いている。特に大規模ビルでは空室率が1.79%まで低下し空室はほとんどない。2017年1月に竣工した大規模ビルはすでに満室で竣工しており、当面は需給の逼迫状況が続くと考えられる。本稿では札幌オフィス市場の現況とともに2023年までのオフィス賃料の予測を行う¹。

2. 札幌のオフィス空室率・賃料動向

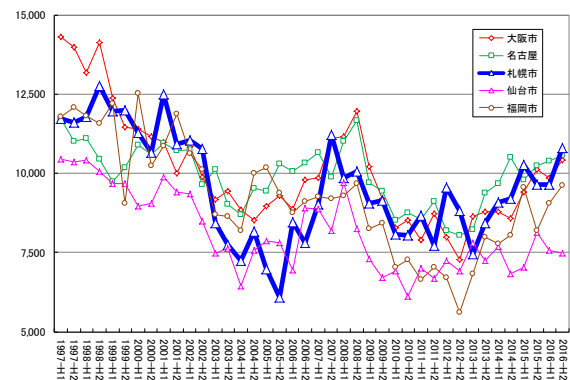
札幌では2017年1月に札幌フコク生命越山ビルが満室で竣工した。コールセンターやIT系の新規進出や拡張移転、館内増床などの旺盛な需要増加により、札幌のオフィス需給は逼迫する状況が続いている(図表-1)。空室率は、2000年以降で最低の水準を更新し続けており、三幸エーステートによると、2017年2月の空室率は4.78%と、東京都心5区(3.21%)、福岡市(4.03%)に次ぐ低い水準となった²。

空室率の下落に伴い、成約賃料(オフィスレント・インデックス)も上昇が続いている(図表-2)。2016年下期は、前期比で+12.0%、前年同期比で+11.8%の上昇となり、ファンドバブル期(2006年~2008年)のピークまであと3.7%の水準まで回復している。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



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)



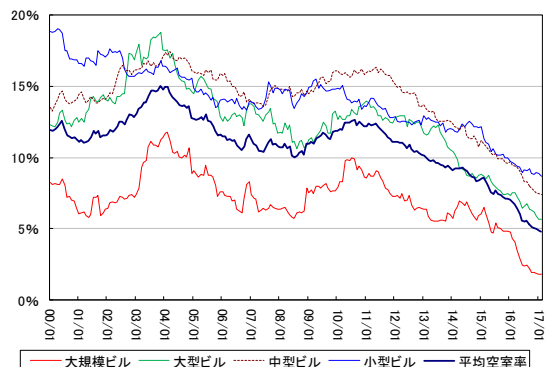
¹ 2016年の見通し結果は竹内一雅「[札幌オフィス市場の現況と見通し\(2016年\)](#)」不動産投資レポート(2016.2.29)ニッセイ基礎研究所、を参照のこと。

² 三鬼商事によると2017年1月の新規供給で空室率が上昇したが2016年11月まで16ヶ月連続で空室率の低下が続いたという。

空室率に関しては、札幌市内の全てのオフィスビル規模で大幅な低下がみられる（図表-3）。特に、大規模ビルの空室率の低下は著しく、三幸エステートによると 2017 年 2 月の空室率は 1.79% と、ほぼ空室がない状況にある（図表-4）。この水準は、東京都心 5 区（2.88%）や大阪市（3.42%）、福岡市（2.10%）などを下回り主要都市で最も低い。三鬼商事によると、2011 年以降に札幌ビジネス地区³で竣工した全てのビルが満室になっているという⁴。

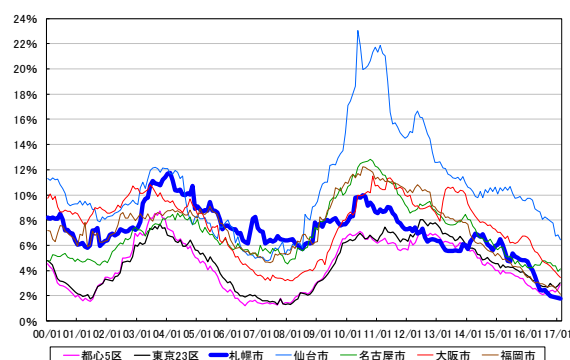
札幌ビジネス地区の 2016 年末の空室面積（1 万 8 千坪）は、直近のピークである 2010 年末の 33% の水準であり、1995 年以降で最少の空室面積となった（図表-5）。

図表-3 札幌の規模別空室率



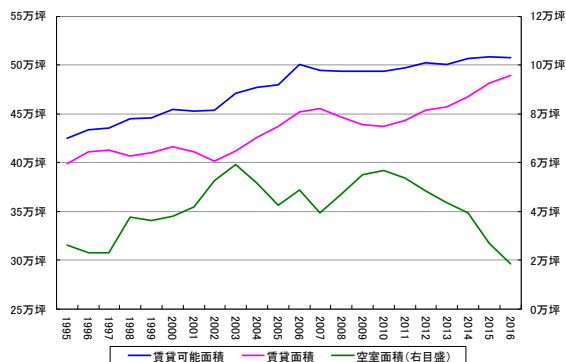
(注)大規模:基準階面積 200 坪以上、大型:同 100~200 坪未満、中型:同 50~100 坪未満、小型:同 20~50 坪未満
(出所)三幸エステート

図表-4 全国主要都市の大規模ビル空室率



(出所)三幸エステート

図表-5 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

札幌ビジネス地区では、6 年連続で賃貸面積（稼働面積）が増加し、この間の賃貸面積の減少は 5 万坪を上回った（図表-6 左図）。賃貸面積の増加は 2015 年の+1 万 4 千坪から 2016 年には+7 千坪へと半減したが、これは市況の好調による空室面積の減少に伴い、賃貸面積の増加余地が少なくなったためと考えられる。

札幌市では近年、低水準ながらも 2 年に一度の大規模ビルの供給が続いてきた。他の主要都市で

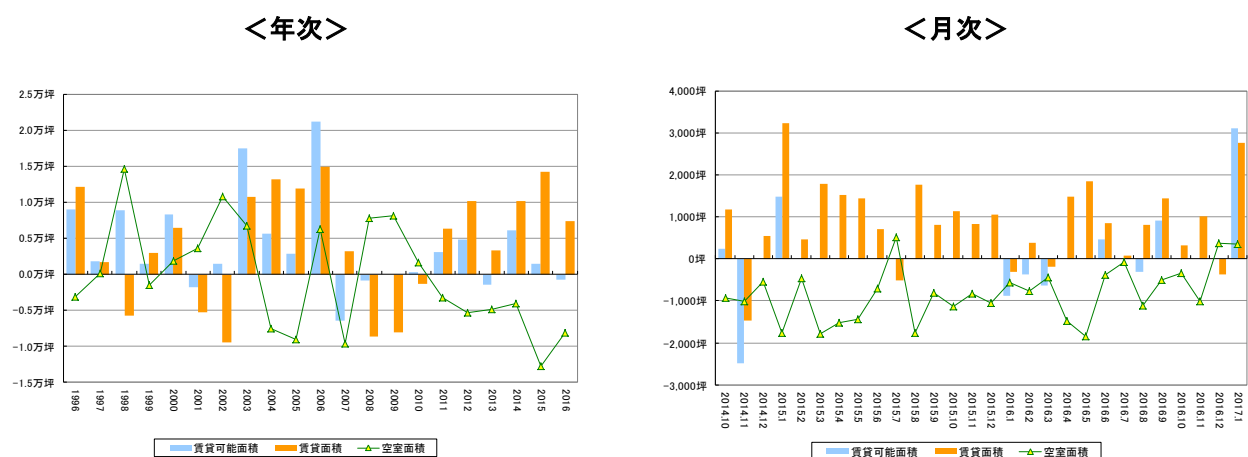
³ 三鬼商事の定義による。札幌の主要 5 地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南 1 条以南地区、創成川東・西 11 丁目近辺地区、北口地区）からなる。

⁴ 三鬼商事「[札幌の最新オフィスビル市況 調査月報 2017 年 1 月号](#)」を参照のこと。

は、2007年から2010年の大量供給後に、新規供給がほとんどなくなったのと比べ、安定した供給が続いている。なお、過去10年間の札幌市での新規供給量は3万6千坪と少なく、大阪市（37万坪）や名古屋市（22万坪）はもちろん、福岡市（9万5千坪）や仙台市（8万坪）をも大きく下回っている（図表-7）。

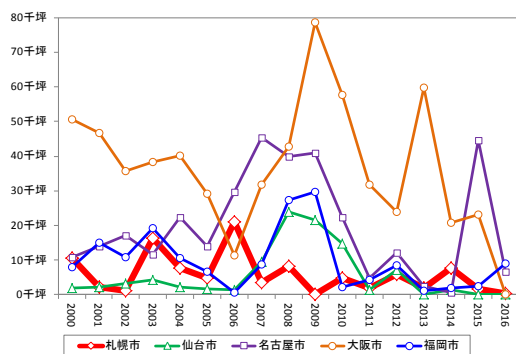
札幌ビジネス地区の賃貸面積の増加を、新築ビルと既存ビルとに分けてみると、最近の賃貸需要の増加と相対的な新築ビルの少なさから、2015年と2016年の需要増加の9割弱が既存ビルで吸収されている（図表-8）。三幸エステートによるネット・アブソープション⁵（吸収需要）の調査でも、2000年以降で最高水準の需要吸収が進んでいることが示されている（図表-9）。

図表-6 札幌ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分



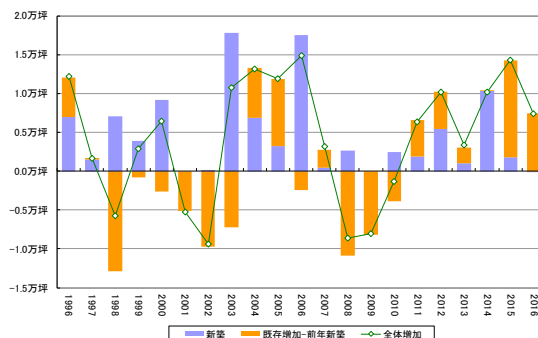
(出所)三鬼商事

図表-7 主要都市の新規供給面積



(出所)三幸エステート、基準階面積50坪以上

図表-8 札幌ビジネス地区の賃貸面積増分



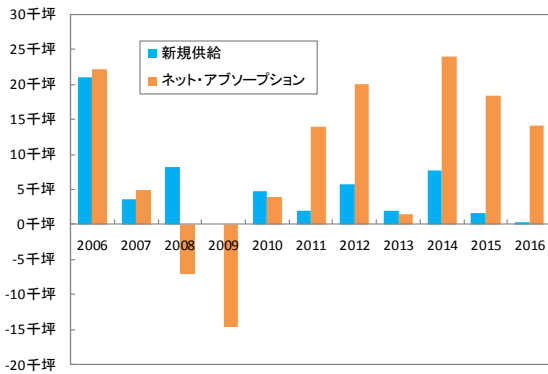
(出所)三鬼商事

札幌ビジネス地区ではオフィスビルの全規模で空室率の大幅な低下がみられる（図表-10）。2016年1月の空室率は駅前通・大通公園地区で3.08%（一年前は4.31%）、駅前東西地区で1.70%（同4.12%）、南1条以南地区で7.16%（同7.69%）、創成川東・西11丁目近辺地区で6.65%（同7.41%）、北口地区で1.67%（同3.38%）と、駅前東西地区と北口地区で1%台の水準にまで低下している（図表-11左図）。

⁵ ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼動面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出している。

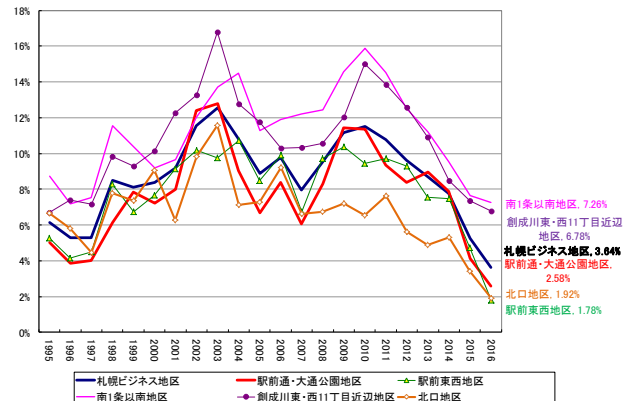
空室率の低下に伴い、各地区の募集賃料も底打ちの傾向がみられる⁶（図表－11 右図）。需給の逼迫度に合わせ地区別の募集賃料は上下変動がみられるが、駅前東西地区を中心に、全ての地区で賃料は底打ちの傾向が強まっている⁷。

図表－9 札幌の新規供給とネットアブソープション



(注) ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要(稼動面積)の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出。調査対象は札幌市全域。基準階面席 50 坪以上。
(出所) 三幸エステート

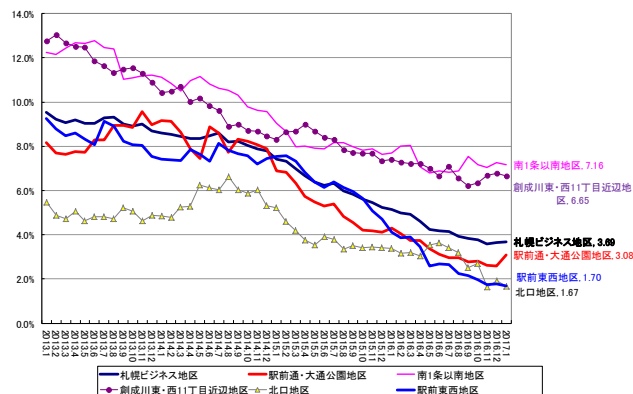
図表－10 札幌ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移(年次)



(出所) 三鬼商事

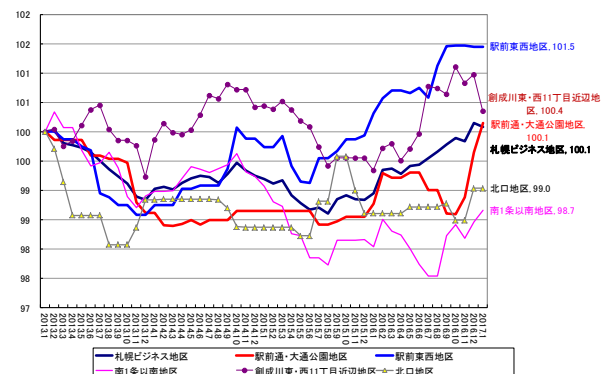
図表－11 札幌ビジネス地区の地区別オフィス空室率・募集賃料(月次)

<空室率>



(出所) 三鬼商事

<募集賃料指数、2013.1=100>



(出所) 三鬼商事

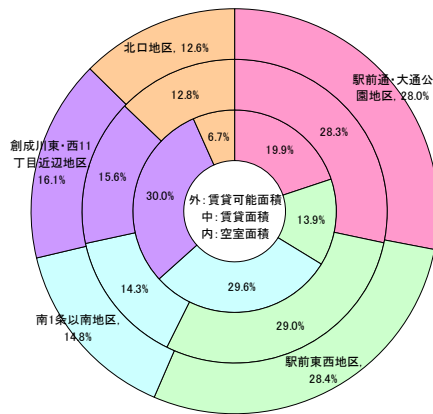
札幌ビジネス地区で賃貸可能面積が最も集積しているのが、駅前東西地区（全体の 28.4%）で、ついで駅前通・大通公園地区（同 28.0%）、創成川東・西 11 丁目近辺地区（同 16.1%）、南 1 条以南地区（同 14.8%）、北口地区（同 12.6%）と続いている（図表－12）。

2016 年の一年間に札幌ビジネス地区で賃貸可能面積は▲800 坪の減少、賃貸面積は+7 千 4 百坪の増加、空室面積は 8 千 2 百坪の減少だった。賃貸面積は駅前通・大通公園地区と駅前東西地区でともに+2 千 7 百坪の増加になるなど、全ての地区で需要が増加した（図表－13）。

⁶ 募集賃料は地区間に大きな格差がある。2017 年 1 月の平均募集賃料は、駅前通・大通公園地区で 10,701 円、北口地区で 9,645 円、駅前東西地区で 8,663 円、南 1 条以南地区で 7,230 円、創成川東・西 11 丁目近辺地区で 6,970 円だった。

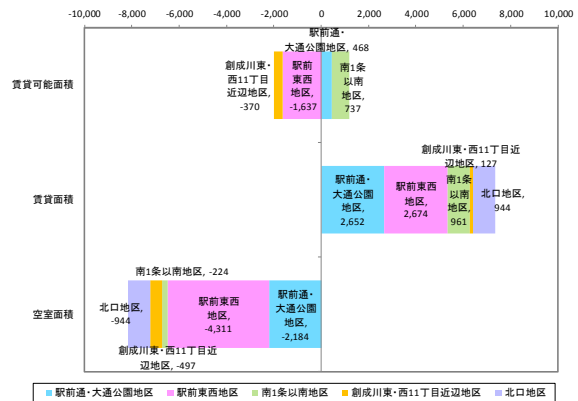
⁷ 築浅の大規模ビルの空室が非常に少ない現状から、募集における中小ビル等の比率が高まっている可能性が高いため、平均募集賃料の伸びは実態よりも控えめな数値となっている可能性がある。

図表-12 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(2016年)



(出所)三鬼商事

図表-13 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増加分(2016年)



(出所)三鬼商事

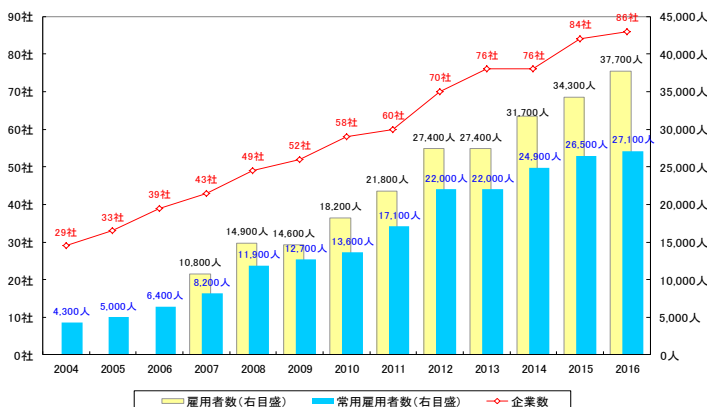
4. 札幌におけるコールセンター需要

札幌のオフィス市場を考える上で最も重要な業種がコールセンターである。すでに多くの企業が札幌にコールセンターを立地させ、日本でのコールセンターやカスタマーセンターの一大拠点となっている。札幌市の調査によると、コールセンター需要は増加を続けており、2016年はコールセンターとバックオフィスセンターを合わせて、企業数で+2社、雇用者数で+3,400人の増加だった(図表-14)。2016年は特に流通業とアウトソーサーによる雇用者数の増加がみられた。

コールセンターの札幌への立地意欲は高いが、大規模ビルの空室率が1%台に低下したほどの空室の少なさから、コールセンターの受け入れ余地が極めて限定されている。こうした、札幌市におけるオフィスの不足は、札幌市でのコールセンター需要の取りこぼしと、他の都市への進出増加をもたらしている可能性がある。なお、札幌では2017年から大規模ビルの新設が続くことから、再びコールセンターの新規進出や雇用者数の増加が顕在化する可能性が高い。

図表-14 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>



(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」2016.12調査

<業種別(2016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	21社	23,000人	15,400人
	金融(保険)	9社	1,500人	1,500人
	金融(その他)	6社	1,800人	1,400人
	IT	12社	3,200人	3,100人
	流通(卸・小売)	11社	3,100人	2,300人
	その他	12社	2,600人	1,900人
小計		71社	35,200人	25,600人
バックオフィスセンター		15社	2,500人	1,500人
合計		86社	37,700人	27,100人

5. 札幌の新規供給・人口見通し

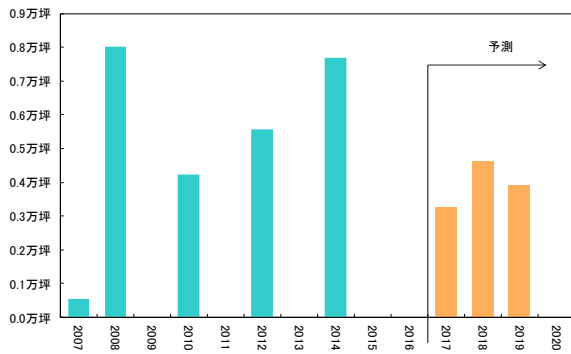
札幌では2017年から3年連続で大規模ビルの新規供給が予定されている。2017年は1月に札幌フコク生命越山ビルが満室で竣工しており、2018年には札幌創世スクエアの供給が、2019年には札幌大同生命ビルの建替えが予定されている（図表-15）。

住民基本台帳人口移動報告によると、2016年の札幌市の転入超過数は9,315人で、東京を除いた主要都市の中では大阪市を上回り、2年ぶりに最も転入超過数の多い都市となった⁸（図表-16）。

札幌市では15歳～24歳の女性の転入超過数の多さと、全年齢層で転入超過がみられることに大きな特徴がある（図表-17）。これまで20歳～24歳の男性の転入超過数が極めて少ないことが大きな課題であったが、2016年は+463人でこれまでの転入超過数と比べ（2015年204人、2014年+49人）大幅な増加がみられた。

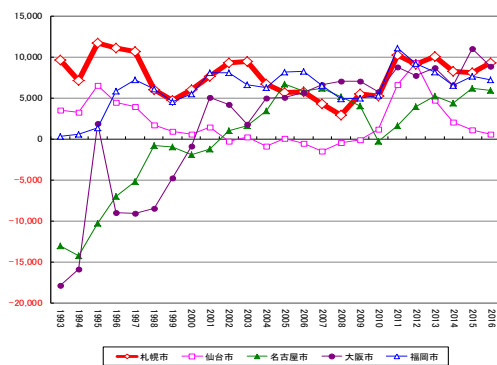
札幌市の人口はわずかながら増加が続いている（図表-18）。すでに2009年から自然減が始まっているが、社会増がそれを補って人口増加を達成してきた。今後は5年ごとでみると、2015年をピークに人口の減少が予測されている。

図表-15 札幌の大規模賃貸ビル新規供給計画



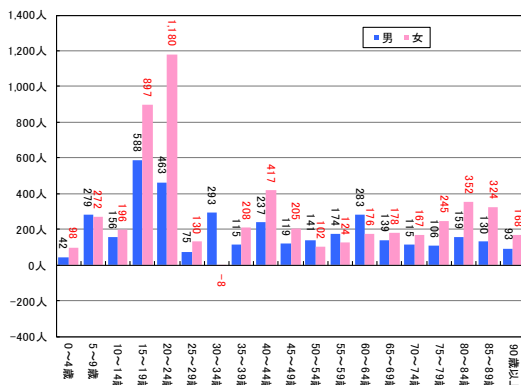
(注)賃貸可能面積ベース
(出所)三幸エステート

図表-16 主要都市の転入超過数



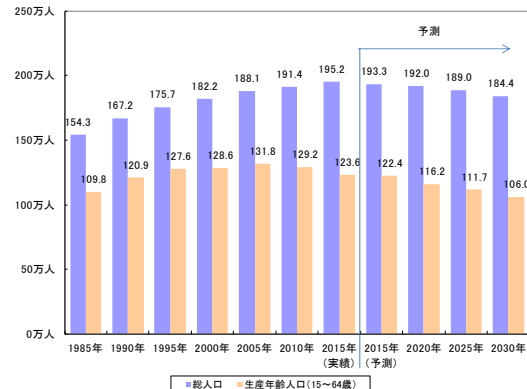
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-17 札幌市男女年齢別転入超過数(2016年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-18 札幌市の人口推移



(出所)国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

⁸ ただし、札幌市では2011年以降、転入者数はほぼ横ばいで、2016年に転入超過数が増加したのは転出者数が減少したためである。一方、東京都区部、大阪市、名古屋市では、2013～2015年に転入者数の増加が転入超過数の増加につながった（転出者数も増加しているがそれを上回る転入超過数の増加があった）。福岡市でも2015年は前年と比べ転入者数が増加しており、転入者数の横ばいでの安定した推移は札幌市の特徴でもある。

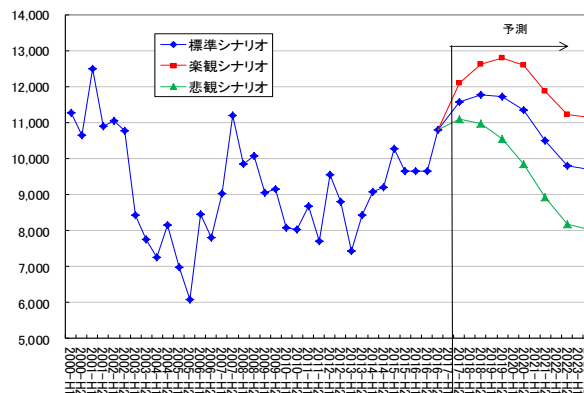
6. 札幌のオフィス賃料見通し

札幌における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需要の見通しから、2023年までの札幌のオフィス賃料を予測した⁹。

札幌市では旺盛なオフィス需要から賃料は上昇すると予測されたが、すでに大幅に賃料が上昇していることと、2017年以降、三年連続で大規模ビルの供給があることから、賃料の上昇余地はさほど大きくないという結果となった(図表-19)。標準シナリオによると、オフィス賃料は2016年(下期、以下同じ)から2018年にかけて+9.0%上昇(2016年下期比)した後に下落に転じ、2023年には同▲10.2%になる。

当面の賃料のピークまでの上昇率は、楽観シナリオで+18.6%(2016年下期比)、悲観シナリオで同+2.7%、2023年の賃料水準は楽観シナリオで同+3.2%、悲観シナリオで同▲25.7%と予測された。

図表-19 札幌オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の賃料を記載
(出所)「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

札幌市では築浅の大規模ビルのほぼ全てが満室という状況にあり、コールセンターなどの進出希望にこたえられない状況が続いている。こうした需給が逼迫した状況も、2017年から3年連続で大規模ビルの竣工が続くことから、多少緩和されると思われる。

本稿の予測では、新規の大規模ビルの供給等の影響で、2018年をピークに賃料はしだいに下落に転ずるという見通しとなった。今後も、コールセンターを中心に札幌市への拠点進出需要の強さから、空室率はさほど悪化せず、2023年の賃料水準も2016年下期と比べ▲10%の下落にはなるが、2016年上期の賃料よりは高い水準にとどまる。

今後、新規に供給されるビルは、立地の良さや建築コストの上昇などを反映し、ある程度高額な賃料水準になると考えられる。中期的な札幌のオフィス市場の成長のためには、コールセンターなどのさらなる高付加価値化や多様な人材確保が不可欠だろう。すでにコールセンターの一大拠点として経験者が多く存在する札幌の利点を生かした高齢者の採用や、他国言語対応などに加え、コンテンツ産業やIT系企業、バイオ産業、インバウンド関連企業などのさらなる起業・誘致・育成に期待したい。

⁹ ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2016～2026年度\)](#)」2016.10.14、斎藤太郎「[2016～2018年度経済見通し～16年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」2016.12.8などを基に、今後の実質GDP成長率見通しを設定した。

また、札幌は都市の中でも築古ビルの比率が高い都市である。札幌におけるオフィス機能のさらなる成長や高度化・耐震性の確保、街のにぎわいづくりのためにも築古ビルの継続的な再開発の進展が望まれる。