

# 不動産 投資 レポート

## 札幌オフィス市場の現況と見通し (2018年)

金融研究部 研究員 佐久間 誠  
msakuma@nli-research.co.jp  
(03)3512-1860

金融研究部 客員研究員 竹内 一雅  
take@nli-research.co.jp

### 1. はじめに

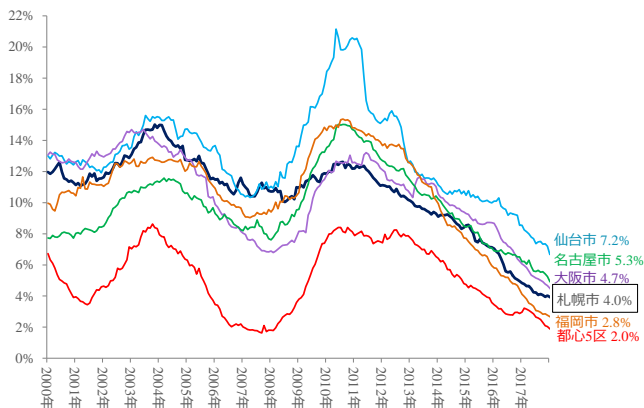
札幌オフィス市場は、2017年1月に大規模ビルが満室で竣工するなど、好調に推移している。今後も一定のオフィスビルの新規供給が予定されているものの、堅調な需要に下支えされ、需給の引き締まりは継続することが予想される。本稿では、札幌のオフィス市況を概観した上で、2024年までの賃料予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 札幌オフィス市場の空室率・賃料動向

2017年1月に札幌フコク生命越山ビルが満室で竣工し、空室率は低下傾向を維持している。コーラルセンターなどの新規進出や拡張移転、館内増床などの需要が引き続き旺盛で、札幌オフィス市場は好調に推移している。三幸エーステートによると、2017年12月の空室率は4.03%と、前年同月の4.96%から低下した。空室率は過去最低水準を更新し、需給の逼迫が続いている（図表-1）。

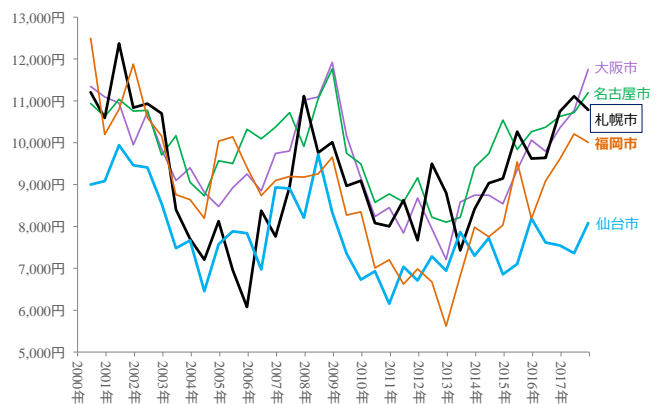
成約賃料（オフィスレント・インデックス）は、これまで大幅に上昇したこともあり、2017年下期は前期比▲2.9%、前年同期比+0.4%となった。2017年は足踏みする結果となったが、空室率は依然低下傾向にあり、まだ賃料の上昇トレンドが終息したと結論付ける段階ではない。成約賃料は直近のボトム（2012年下期）から+45.2%上昇し、ファンドバブル期（2006年～2008年頃）のピークまであと一步の水準に迫っている（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エーステート

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)



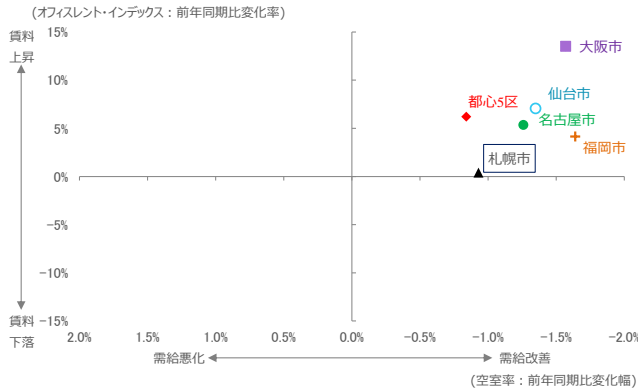
(出所)三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>1</sup> 過去の札幌オフィス市場に関するレポートは、竹内一雅「[札幌オフィス市場の現況と見通し\(2017年\)](#)」(2017.3.1)を参照。

2017年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、札幌の空室率の改善幅は東京都心5区に次いで小さく、賃料上昇率は最低となっている（図表-3）。

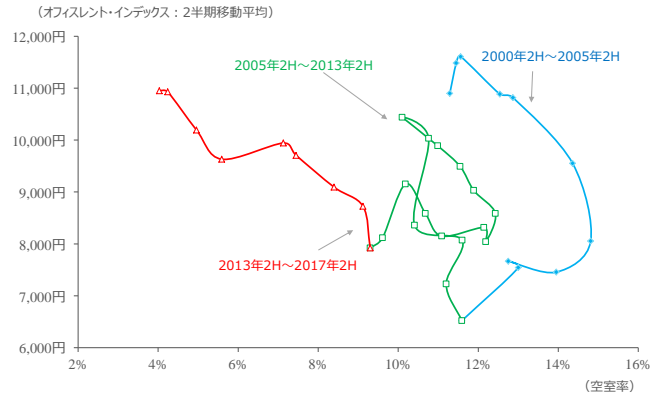
今回の賃料サイクル<sup>2</sup>は、2013年下期を起点に賃料上昇が始まった。空室率は順調に低下し、賃料は力強く上昇を続けていたが、2017年に入り賃料上昇ペースが鈍化した。（図表-4）。

図表-3 2017年の主要都市のオフィス市況変化



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-4 札幌オフィス市場の賃料サイクル

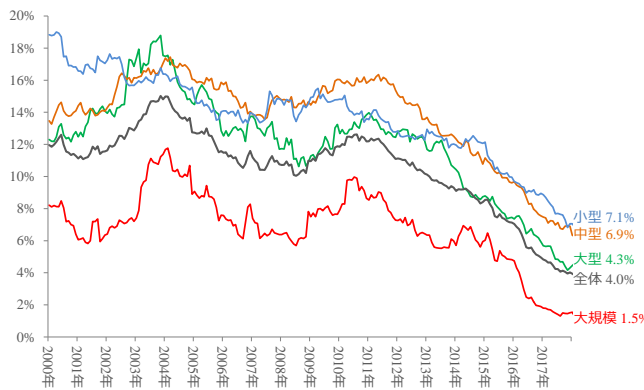


(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

オフィスの空室率は、全ての規模<sup>3</sup>で低下した。中でも大規模ビルの空室率は1.51%（2017年12月時点）となり、福岡市（1.45%）に次いで低い水準にある<sup>4</sup>。大規模ビルでは、すでに空室がほとんどない状態のため、今後の低下幅は限られることとなりそうだ（図表-5）。

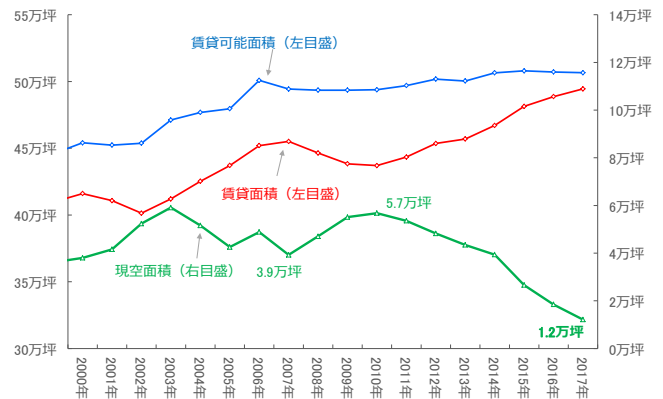
三鬼商事によると、2017年末の札幌ビジネス地区<sup>5</sup>の空室面積は1.2万坪（前年比▲0.6万坪）に減少し、ファンドバブル期のボトムである3.9万坪（2007年末）を大幅に下回っている（図表-6）。

図表-5 札幌オフィスの規模別空室率



(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-6 札幌ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(注) 札幌ビジネス地区（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）の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル  
(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

<sup>2</sup> 賃料サイクルは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図上を、その進展とともに時計回りに動く。賃料サイクルの起点を、賃料下落から上昇に転じる局面とすると、賃料サイクルは、通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、という動きになる。

<sup>3</sup> 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積 200 坪以上、大型は同 100～200 坪未満、中型は同 50～100 坪未満、小型は同 20～50 坪未満。

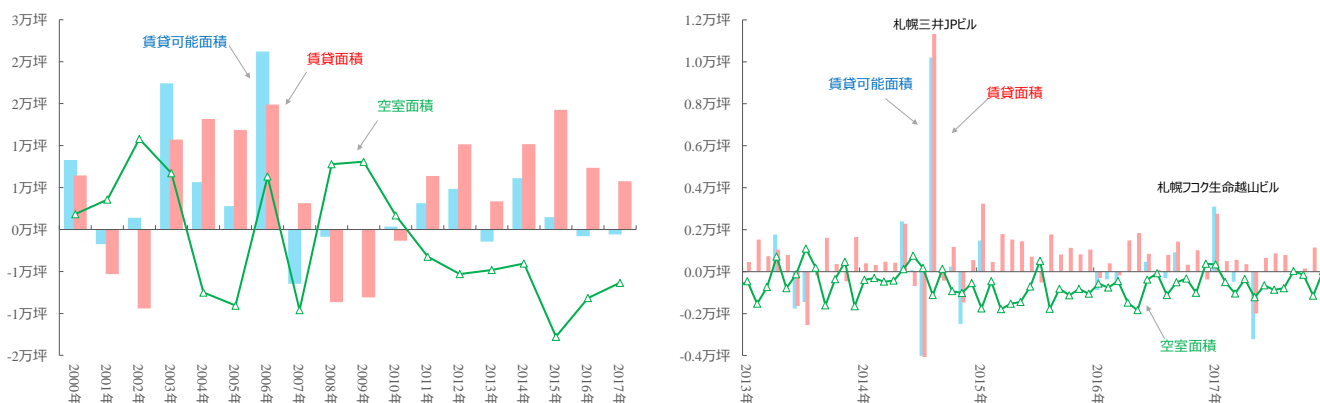
<sup>4</sup> その他の主要都市の大規模ビル空室率は、東京都心5区（1.57%）、大阪市（2.20%）、名古屋市（3.83%）、仙台市（6.03%）。

<sup>5</sup> 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）からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル。

### 3. 札幌オフィス市場の需給動向

三鬼商事のデータによると、札幌ビジネス地区における賃貸可能面積は前年からほぼ横ばいとなった。賃貸面積は2011年から増加を続けており、7年間で計5.7万坪増加した。これは、ファンドバブル期を含む2003年～2007年の5年間の増加(5.4万坪)を上回る水準である(図表-7左図)。月次で見ると、2017年は大規模ビルの供給された時期に需要が大きく伸びており、新規供給に需要が喚起されていることがわかる(図表-7右図)。

図表-7 札幌ビジネス地区の賃貸オフィスの需給面積増加分  
 <年次> <月次>

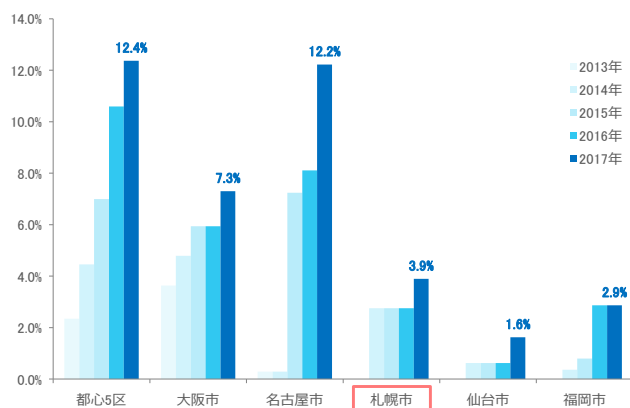


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

札幌の過去5年間の新規供給面積は3.9%(ストック対比)となった。主要都市と比較すると、東京都心5区(12.4%)、名古屋(12.2%)、大阪(7.3%)、札幌(3.9%)、福岡(2.9%)、仙台(1.6%)の順に新規供給が多かった(図表-8)。

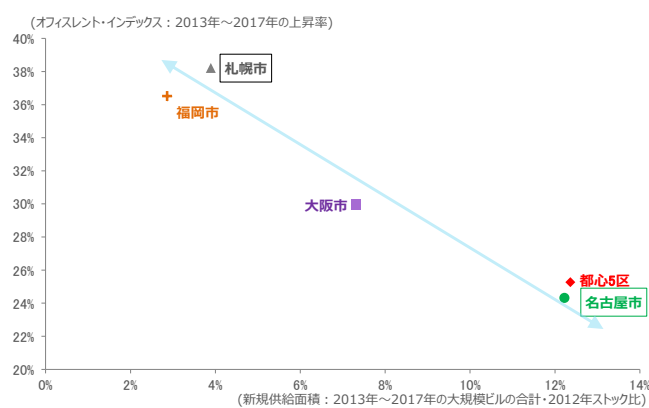
この供給量と成約賃料の関係を見ると、新規供給面積が小さい都市ほど賃料上昇率が高い。新規供給の少なさが札幌の高い賃料上昇率の一因であることが窺える<sup>6</sup>(図表-9)。

図表-8 主要都市の大規模ビルの新規供給面積  
 (2013年～2017年合計・2012年ストック対比)



(出所)三幸エステート

図表-9 主要都市の新規供給面積と成約賃料上昇率  
 (2013年～2017年)



(注)仙台を除く  
 (出所)供給面積:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

<sup>6</sup> 仙台は新規供給が少ないにもかかわらず、2013年以降の賃料上昇が限定的である(+1.8%)。これは主要都市と比較して空室率の水準が高いことなどから、新規供給の少なさが材料視されにくかったと考えられる。

#### 4. 札幌オフィス市場のエリア別動向

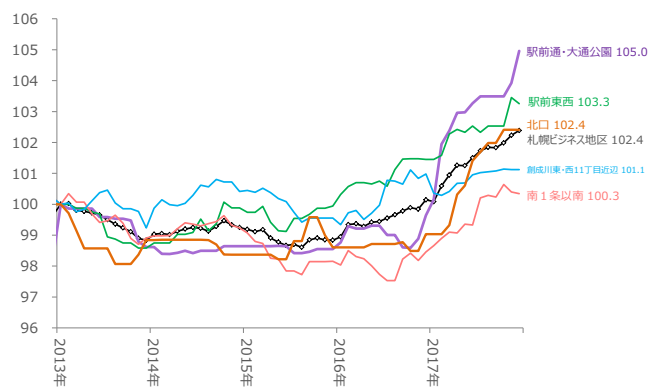
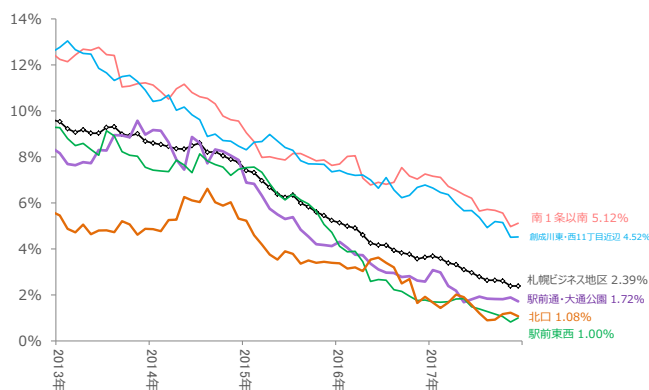
2017年は全地区で空室率が低下した。2017年12月の空室率は、駅前東西地区で1.00%（前年同期比変化幅▲0.78%）、北口地区1.08%（同▲0.84%）、駅前通・大通公園地区1.72%（同▲0.86%）、創成川東・西11丁目周辺地区4.52%（同▲2.26%）、南1条以南地区5.12%（同▲2.14%）となった。空室率は、相対的に高かった創成川東・西11丁目周辺地区と南1条以南地区で、大きく低下している（図表-10左図）。

募集賃料は、駅前通・大通公園地区（前年比+5.3%）や北口地区（同+3.4%）で上昇が目立ったが、その他の地区も上昇を始めており、募集賃料は上向きに転じている（図表-10右図）。

図表-10 札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)札幌ビジネス地区(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)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル  
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

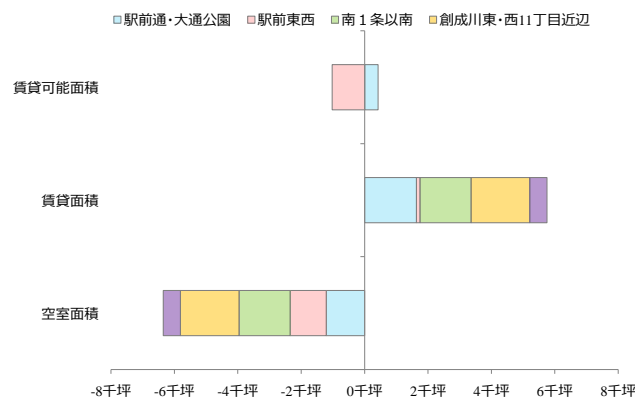
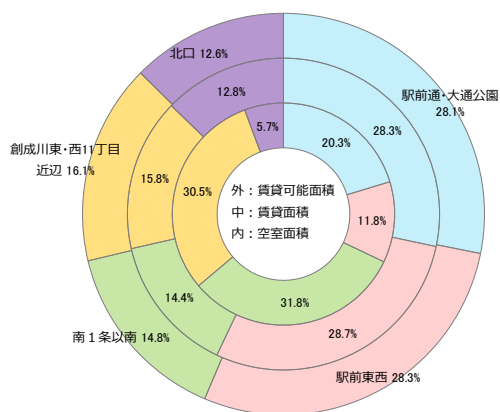
(注)札幌ビジネス地区(駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目周辺地区、北口地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル  
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2017年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、駅前東西地区(28.3%)で、次いで駅前通・大通公園地区(28.1%)、創成川東・西11丁目地区(16.1%)、南1条以南地区(14.8%)、北口地区(12.6%)の順となっている(図表-11)。

2017年は駅前通・大通公園地区で大規模ビルが竣工したが、建替えに伴う募集中止もあり、賃貸可能面積は計0.6千坪減少した。賃貸面積は、全地区で増え、計5.8千坪増加した。その結果、空室面積は全地区で減り、計6.4千坪減少した(図表-12)。

図表-11 札幌ビジネス地区の地区別  
オフィス面積構成比(2017年)

図表-12 札幌ビジネス地区の地区別  
オフィス需給面積増分(2017年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

## 5. 札幌オフィス市場における新規供給・人口見通し

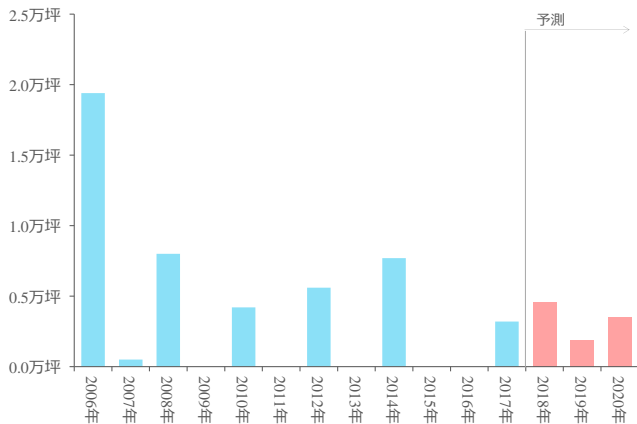
2017年は札幌フコク生命越山ビルが竣工し、2018年以降も毎年、大規模ビルの供給が予定されている。2018年にさっぽろ創世スクエア、2019年に南大通ビル北1条計画、2020年に札幌大同生命ビル建替計画が竣工予定である<sup>7</sup>（図表-13）。

国勢調査によると、札幌市の2015年の生産年齢人口（15～64歳人口）は123.6万人と、2010年から5.7万人の減少となった。国立社会保障・人口問題研究所によれば、2025年までの10年間で生産年齢人口は8.8%減少する見通しで、他の主要都市と比較しても大きく減少すると予想されている（図表-14）。

住民基本台帳人口移動報告によると、2017年の札幌市の転入超過数は+8,779人と、主要地方都市の中で、大阪市に次いで転入超過数が多い（図表-15）。

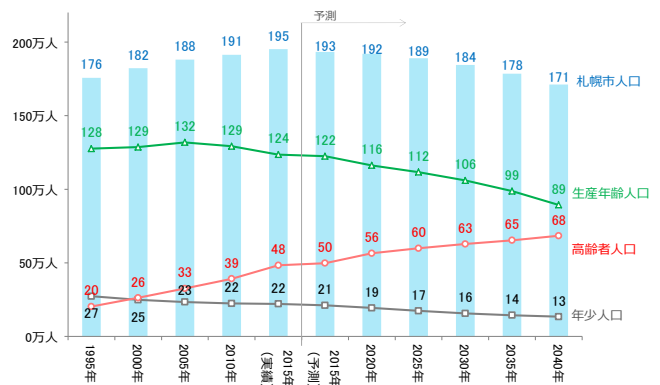
転入超過数を性別・年齢別に見ると、15歳～24歳女性が大幅に転入超過となっていることと、ほぼ全年齢層で転入超過となっていることが特徴的である<sup>8</sup>（図表-16）。

図表-13 札幌のオフィスビル新規供給見通し



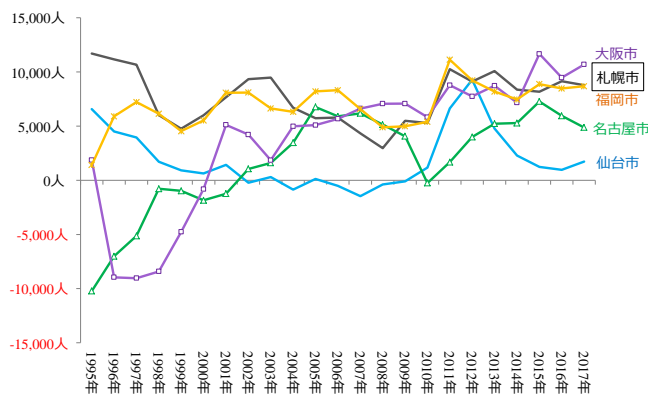
(出所)三幸エステート

図表-14 札幌市の年齢3区分別人口の現況と見通し



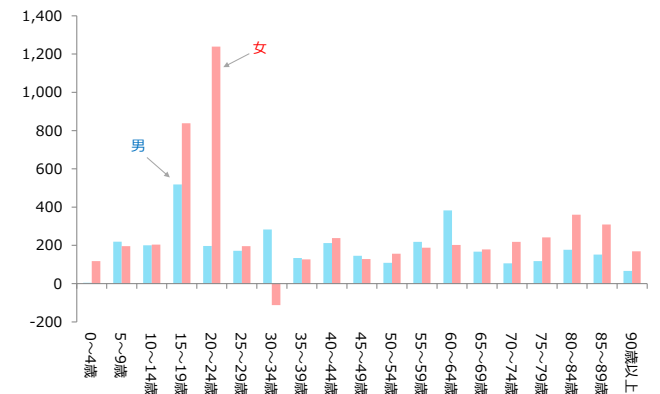
(出所)国勢調査各年、国立社会保障・人口問題研究所

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

図表-16 札幌市の男女年齢別転入超過数 (2017年、日本人)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

<sup>7</sup> 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査(2017年1月現在)の調査結果」(2017.9.13)によれば、札幌のオフィスビルのストックに占める新耐震基準以前(1981年以前)の割合は39%と、主要都市の中では福岡(40%)に次いで高いため、今後も新規供給が継続することが期待される。

<sup>8</sup> 他の主要都市では、福岡でも同様の傾向が見られる

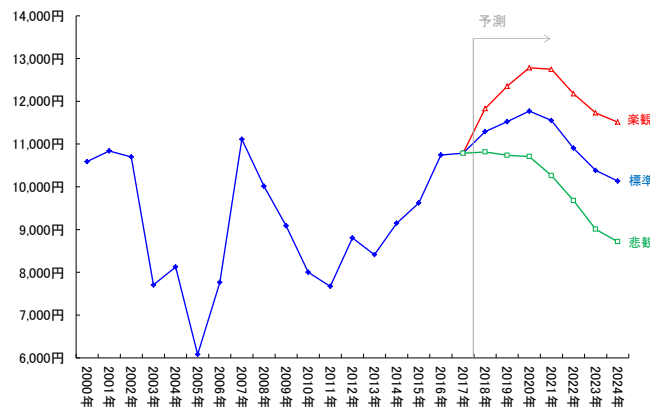
## 6. 札幌オフィス市場の賃料見通し

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給の見通しから、2024年までの札幌のオフィス賃料を予測した<sup>9</sup>。

札幌のオフィス賃料は、オフィス需要が底堅く推移することが見込まれるため、当面、上昇が続くと予想される。標準シナリオによると、オフィス賃料は、2020年のピークまで2017年下期比+7.4%の上昇となる見込みだ。その後、賃料は下落に転じ、2024年には2017年下期比▲5.9%まで下落する見込みである。楽観シナリオでは、2020年の賃料のピークまでの上昇率は同+18.5%、2024年の賃料水準は同+6.7%となった。また悲観シナリオでは、2018年の賃料のピークまでの上昇率は+0.3%、2024年の賃料水準は同▲19.2%となった（図表-17）。

札幌オフィス市場は、今後も毎年大規模ビルの新規供給が予定されているが、需給が逼迫した状態が続き、賃料は当面上昇する見込みである。ピークまでの賃料上昇率は、標準シナリオで2017年下期比+7.4%と、福岡（同+10.9%）や大阪（同+10.4%）と比べると、やや見劣りする<sup>10</sup>。ただし、賃料は2019年にもファンダバブル期のピークを上回ることが予想され、札幌のオフィス市場は今後も総じて底堅く推移することが見込まれる。

図表-17 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、消費税率は2019年10月に10%、2024年4月に12%に引き上げられると想定。

(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

<sup>9</sup> 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2017～2027年度\)](#)」(2017.10.13)、斎藤太郎「[2017～2019年度経済見通し-17年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」(2017.12.8)などを基に設定。

<sup>10</sup> 札幌のオフィス需要の主な担い手であるコールセンターは、一般的には賃料負担力が強くないとされている。最近では、コールセンターが高水準の賃料で入居する事例もあるが、すでに高値圏にある賃料を今後どこまで押し上げることができるのか注目される。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。