

不動産投資レポート

札幌オフィス市場の現況と見通し (2015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

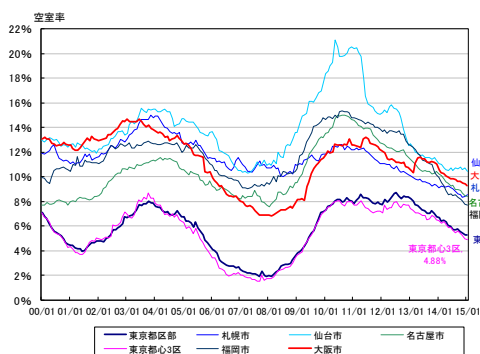
札幌市では2014年に、大規模ビルとしては数年ぶりとなる札幌三井JPビルの竣工があった。このため一部では市況の悪化が懸念されていたが、需要の増加が上回り全体の空室率は低下した。本稿では札幌オフィス市場の現況とともに2021年までのオフィス賃料の予測を行う¹。

2. 札幌のオフィス空室率・賃料動向

札幌市のオフィス市況は改善が続いている。2015年1月の空室率は8.55%と、ピークだった2010年8月(12.61%)に比べ、4ポイントを上回る低下となった。過去一年間は札幌三井JPビル²の竣工などから空室率の下落スピードは落ちたが、主要政令指定都市の中でも福岡市や名古屋市とともに最も低い水準が続いている(図表-1)。

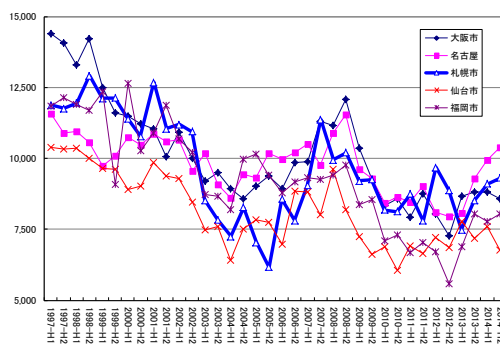
三幸エステートと共同で開発しているオフィスレント・インデックス(成約賃料指数)によると、2014年下期の成約賃料は9,310円/坪(前年同期比+9.4%)で3四半期連続の上昇だった(図表-2)。ただし三幸エステートによると平均募集賃料は約3年間ほぼ同水準で底ばいが続いている³。

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)



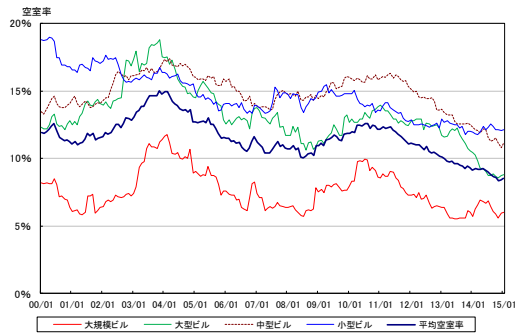
(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 2014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\(2014年版\)](#)」不動産投資レポート2014.2.18 ニッセイ基礎研究所、を参照のこと。
² 札幌三井JPビルディングは、三井不動産と日本郵便を事業主として、2014年8月竣工した延べ床面積6万8千㎡、事務所賃貸面積2万5千㎡、地上20階、地下3階のオフィス・商業の複合ビル。[プレスリリース](#)参照のこと。
³ 平均募集賃料は6,400円程度で約3年間、底ばいが続いている。三幸エステート「[調査月報](#)」参照のこと。

規模別に空室率をみると、大型ビルと中型ビルでは大きく空室率の改善が見られる（図表-3）。一方、大規模ビルでは 2014 年半ばにいったん空室率が上昇した後に元の水準に戻っているが、これは 8 月に満室で竣工した札幌三井 JP ビルやその二次空室の影響などと考えられる。

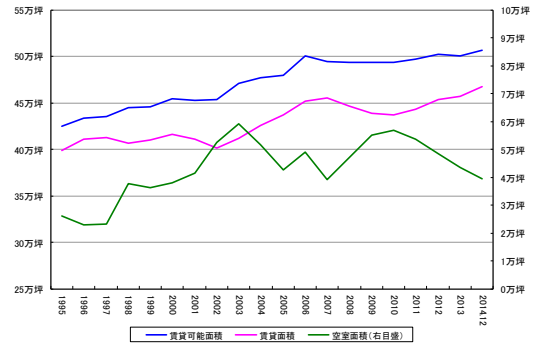
三鬼商事によると、2014 年末の札幌ビジネス地区⁴の空室面積は 7 年ぶりに 4 万坪を下回り、2007 年末のファンダブル期の水準にほぼ等しくなった（図表-4）。

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

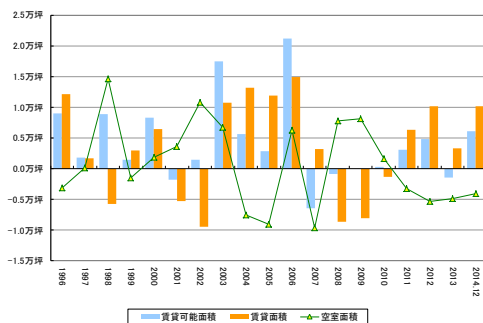


3. 札幌のオフィス需給と地区別動向

札幌ビジネス地区ではオフィス賃貸面積（稼働面積）は 4 年連続の増加となった（図表-5）。4 年連続の増加は 2003~06 年以來のことである。賃貸面積の増加は 2003~06 年が+5 万坪、2012~14 年が+3 万坪と前回に比べて大幅に少ないが、2003~06 年当時の需要拡大は大量の新規供給により生み出された面があり、空室面積の減少は 2003~06 年は▲3 千 5 百坪、2012~14 年は▲1 万 7 千坪と今回の市況回復時が大きく上回っている。月次で見ると賃貸面積、賃貸可能面積ともに、札幌三井 JP ビルが竣工した 2014 年 8 月の増加が突出している⁵。

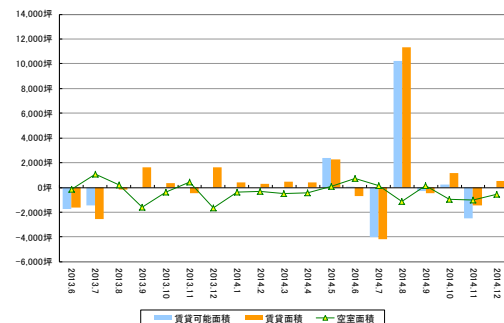
図表-5 札幌ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

<年次>



(出所)三鬼商事

<月次>



⁴ 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。

⁵ 三幸エステートのネットアブソープション（吸収需要：各調査期間内のオフィス需要面積（稼働面積）の増減）でも、2014 年の需要の増加は顕著で、2012 年 20,104 坪、2013 年 1,501 坪、2014 年 24,017 坪だった。三幸エステート「調査月報」より

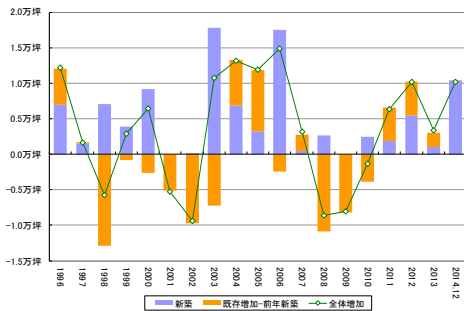
札幌のオフィス賃貸面積の一年ごとの増加を新築ビルと既存ビル別に見ると、2014年は新築ビルによる増加が増分のほぼすべてを占めている（図表-6）。2014年はわずかながら既存ビルでも面積は増加しているため、2003年や2006年のように新築ビルの稼働が既存ビルの賃貸面積を減少させることはなく、既存ビルでも新築ビルに奪われた需要を埋めるだけの新規需要があったようだ。

札幌ビジネス地区では、どの地区でも空室率は低下傾向にある（図表-7）。特に空室率の低下が著しいのが、創成川東・西11丁目周辺地区と南1条以南地区というビジネス地区での周辺エリアである。一方、駅前東西地区では2014年の一年間にほとんど空室率は改善せず、北口地区ではわずかながら空室率が悪化した。

札幌ビジネス地区で最も賃貸可能面積が大きいのが駅前東西地区（28.8%）であり、次いで駅前通・大通公園地区（27.7%）が続いている（図表-8）。賃貸面積比率もほぼ賃貸可能面積と同程度である。

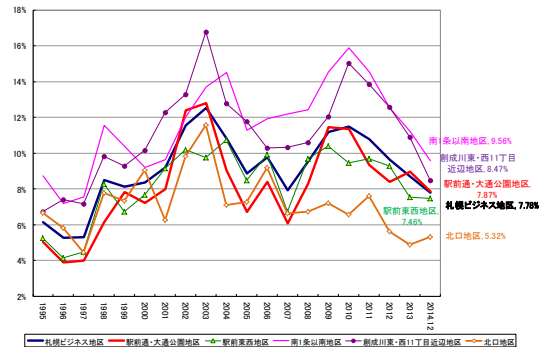
2014年に札幌ビジネス地区の賃貸可能面積は+6千坪の増加だったが、このうち駅前通・大通公園地区で+8千坪の増加、北口地区では2.4千坪の増加で、一方、駅前東西地区では▲5.4千坪の減少だった。賃貸面積は全体の+1.0万坪の増加に対して、駅前通・大通公園地区で+8.8千坪の増加、南1条以南地区で+2.4千坪の増加、北口地区で+2千坪の増加、駅前東西地区で▲4.9千坪の減少だった。空室面積は全体の▲4千坪の減少に対して、創成川東・西11丁目周辺地区が▲2.0千坪の減少と最も大きく、次いで南1条以南地区が▲1.1千坪の減少だった。

図表-6 札幌ビジネス地区の賃貸面積増分



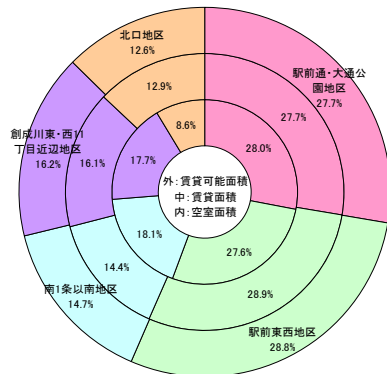
(出所)三鬼商事

図表-7 札幌ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移



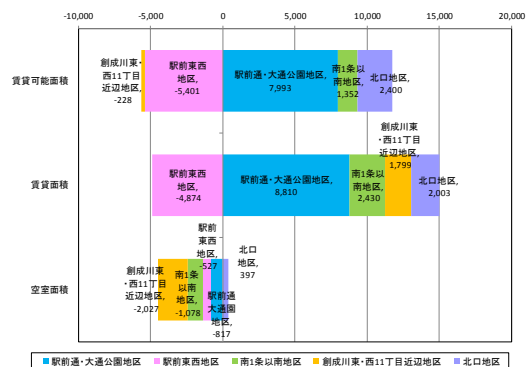
(出所)三鬼商事

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・空室面積構成比



(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(2014年)



(出所)三鬼商事

4. 札幌におけるコールセンター需要

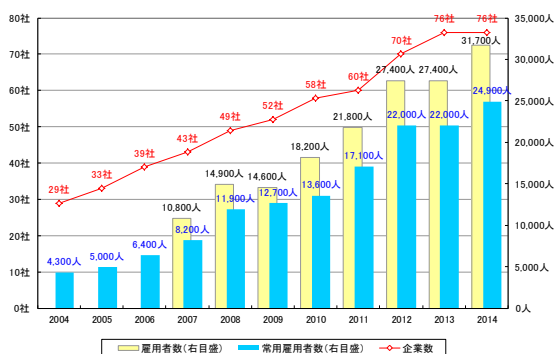
近年の札幌市のオフィス市場にとってコールセンターは最も重要な業種となっている。2013年は近年のコールセンター需要急増への一服感などから、札幌市による調査開始以来、初めてコールセンター雇用者数は横ばいとなった。しかし 2014 年はコールセンターやバックオフィスの増員が続き、雇用者数は 31,700 人（前年比+4,300 人）、常用雇用者数は 24,900 人（前年比+2,900 人増）と大幅な増加となった（図表-10）。

昨年は新築の札幌三井 JP ビルに、アマゾンジャパンやアクサ生命のコールセンターが入居した⁶。コールセンターにおける正社員採用も増加しており（昨年比+17.3%の増加⁷）、中核人材の囲い込みの動きも継続している⁸。札幌市ではコールセンターの集積が進んでいるため、今後しだいに人材確保やビル不足の問題が出てくると思われるが⁹、道内外からの人口流入が継続していることなどから、現時点では札幌市へのコールセンター需要拡大の流れは変わらないと考えられる¹⁰。

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(2014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	19,600人	15,100人
	金融(保険)	8社	1,800人	1,700人
	金融(その他)	6社	1,400人	1,300人
	IT	12社	3,200人	2,600人
	流通(卸・小売)	8社	2,100人	1,500人
	その他	9社	1,900人	1,700人
	小計	64社	30,000人	23,900人
バックオフィスセンター		12社	1,700人	1,000人
合計		76社	31,700人	24,900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」2014.12 調査

5. 札幌の新規供給・人口見通し

札幌では人口規模に比べて大規模賃貸ビルの新築供給が少ない状況が続いている（図表-11）。2010年に北洋大通センター、2012年に札幌北ビル、2014年には札幌三井 JP ビルの供給があったが、複数の大規模ビルの供給が同年に重なることがないため、2007年以降の供給は常に1万坪を下回っている。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、コールセンター需要拡大の中で継続的な空室率の改善につながっている。2015年1月に明治安田生命札幌大通りビルが竣工し、2017年には札幌駅前通共同ビル(仮)が竣工予定であるが、市況を大きく下押しするような供給圧力にはならないと思われる。

2014年の札幌市の転入超過数は8,309人で、2013年に続き主要政令指定都市の中で最多だった

⁶ 北海道新聞 2014.10.31 朝刊、北海道建設新聞 2014.2.20、日本経済新聞地方経済面 2014.8.2 など

⁷ 札幌市「コールセンター・バックオフィス雇用者数調査」より

⁸ 札幌市経済局産業振興部電話ヒアリングなど。報道によるとコールセンター運営の VALWAY121 ネットは札幌市内で契約社員 94 人を正社員登用したという（日本経済新聞地方経済面 2014.10.3）。

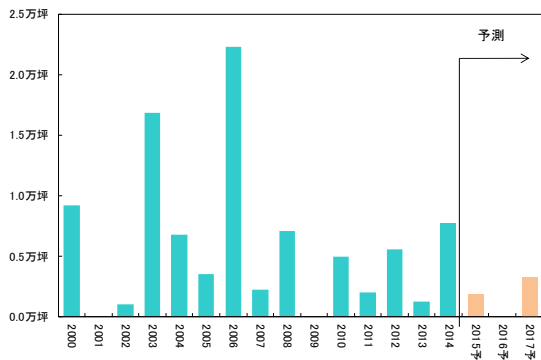
⁹ 札幌のコールセンターの課題として、コールセンターの入居条件に適したビル(立地、規模、築年、設備、賃料など)がかつてに比べてしだいに少なくなっていることが、コールセンター設置の制約条件になり始めているようだ。

¹⁰ 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。コールセンター一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。

(図表-12)。札幌市の転入超過数の特徴は、①1990年代より転入超過数は高水準で安定的に推移、②女性の20代前半の転入超過数の多さ、③男性の20代前半の転入超過数の少なさ（転入者数と転出者数がほぼ均衡）、④年少者から高齢者までまんべんなく転入超過数が存在するという点にある¹¹（図表-13）。最近のコールセンター立地は、大規模な流入超過が続く20代女性などの勤務先としても重要な役割を果たしていると考えられる。

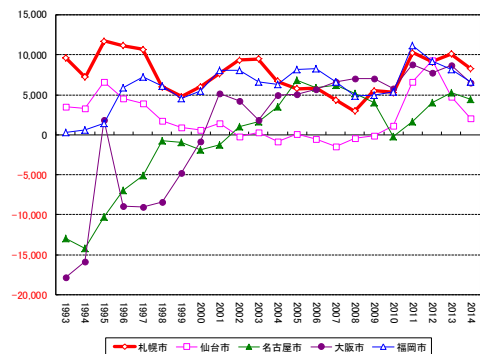
転入超過の継続により札幌市の人口は増加が続いている。札幌市の5年ごとの見通しによると2015年をピークに減少がはじまると予測されている（図表-14）。ただし、2014年の人口（日本人人口）は5,217人の増加とまだ十分な増加が続いている。このうち自然増加（出生数-死亡者数）は▲3,107人で、社会増加（+8,324人）が自然減を補っている状況にある¹²。

図表-11 札幌における大規模ビル新規供給計画



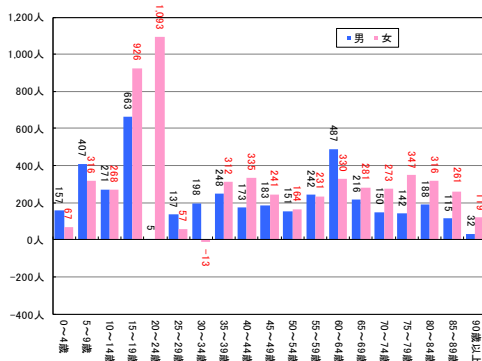
(出所)CBRE、三幸エステート

図表-12 主要都市の転入超過数



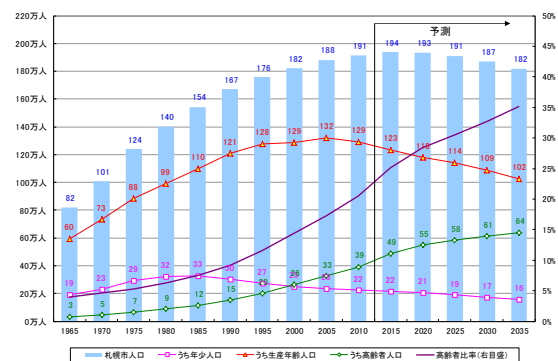
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-13 札幌市の男女年齢別転入超過数(2013年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-14 札幌市の年齢別人口見通し(5年毎)



(出所)札幌市

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人口流入、経済の成長見通し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（図表-15）。

推計の結果、札幌市のオフィス賃料は、今後、2016年（下期、以下同じ）まで+8.0%上昇（2014

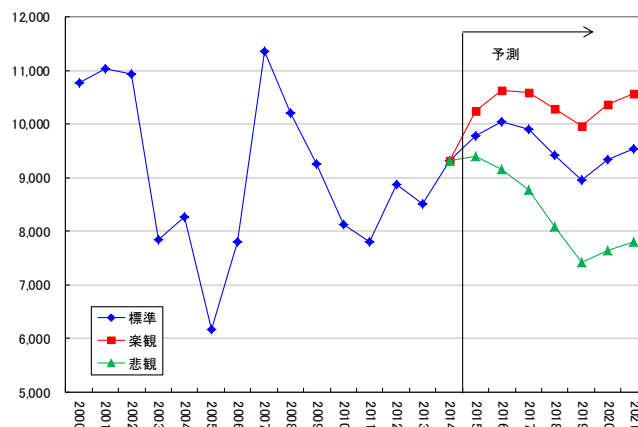
¹¹ 住民基本台帳人口移動報告を参照のこと。主要都市の人口移動については、竹内一雅「震災後の国内人口移動(2)-主要都市の人口移動と特徴」不動産投資レポート 2013.11.26 ニッセイ基礎研究所などを参考のこと。

¹² 東日本大震災を契機に札幌市への転入超過数(社会増加)は5千人程度から8千~1万人程度へと増加した。現状の転入超過数が続くのであれば、人口の減少時期は札幌市の予測より少し遅くなる可能性があると思われる。

年下期比)して1万円/坪を回復した後、消費税率の10%への引き上げを契機に下落に転じ、2019年には2014年比で▲3.9%となった後に再上昇し、2021年には同+2.5%になると予測された。

当面の賃料上昇は、楽観シナリオでは2014年比+14.3%(2016年)、悲観シナリオでは同+1.0%(2015年)であった。その後の賃料の底はともに2019年で、楽観シナリオでは2014年比+7.1%、悲観シナリオでは同▲2.03%だった。2021年の賃料水準は、標準シナリオで2014年比+2.5%、楽観シナリオで+13.5%、悲観シナリオで▲16.3%だった。

図表-15 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は、コールセンター需要の増加と新規の大規模供給が少ないことから改善が続いている。当面はオフィス需要の増加が続くと考えられることに加え、新規供給が限定されるため、2016年までは賃料の改善が続く予想される。2017年以降は消費税率の引き上げに伴う景気減速により2019年まで賃料は下落するが、その後は2020年の東京オリンピックに向けて再び上昇するという結果となった。

今後も札幌のオフィス市場におけるコールセンターの重要性は変わらないと考えられるが、さらに中長期的なオフィス市場の成長を図るためには、同じIT関連ではあるがコンテンツ産業等の誘致や成長が欠かせないと思われる。男性の20歳代前半では人口の純流入がほぼないのは、男性の大学卒業後の勤務先の不足を意味していると思われる(図表-13)。中高年の転入者の中には、Uターン者を含めさまざまな経験や技能を持っている人がいると思われる。こうした人材がベンチャーとして活発に起業できるような環境作りなども、札幌のオフィス市場のさらなる成長のためには必要と思われる。