

不動産 投資 レポート

「札幌オフィス市場」の現況と 見通し（2019年）

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

札幌市では、コールセンターや IT 関連企業を中心とした新規開設および拡張移転が活発であり、まとまった面積の空室は減少している。こうした需給の逼迫を反映し、成約賃料の上昇ペースが加速している。本稿では、札幌のオフィス市況を概観した上で、2023年までの賃料予測を行う。

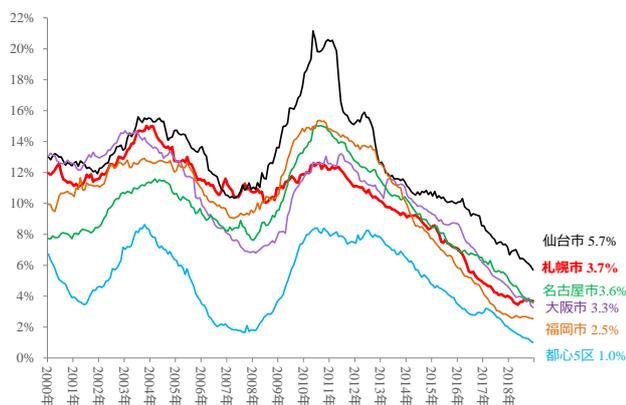
2. 札幌オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

札幌のオフィス空室率は、全国主要都市と同様に低下傾向で推移している。三幸エステートによると、札幌市の空室率（2018年12月時点）は3.7%となり、2017年末の4.0%から更に低下した（図表1）。札幌では、過去5年間のオフィスの新規供給量は、年間3,500坪程度と限定的であった。一方、コールセンター¹企業や、ソフト開発等の IT 関連企業を中心とした新規開設および拡張移転等を背景に、オフィス需要は堅調であり、まとまった面積の空室は減少している。

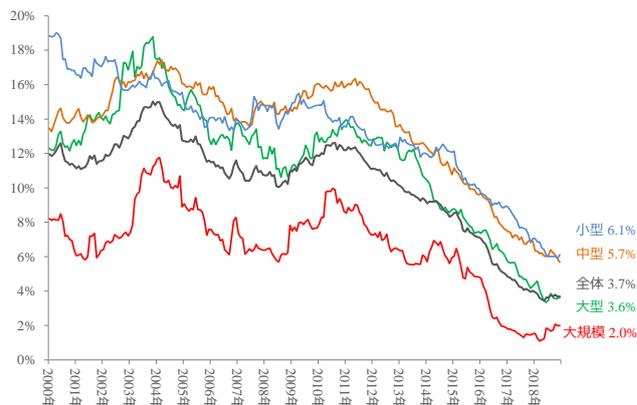
札幌市の空室率を規模²別にみると、「大規模ビル」を除く全ての規模の空室率が過去最低水準まで低下した。大規模ビルの空室率は、2018年5月の「さっぽろ創世スクエア」の竣工等に伴い、2017年末の1.5%から2018年末には2.0%へ小幅に上昇したが、依然として、移転集約等を受け皿となる高スペックなビルは足りていない模様だ。（図表2）。

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 札幌オフィスの規模別空室率



(出所)三幸エステート

¹ オペレーターが、電話やメール等の情報通信技術を用いて、販売商品やサービス等に関する問い合わせの対応や注文受付、勧誘等を行う事務所。

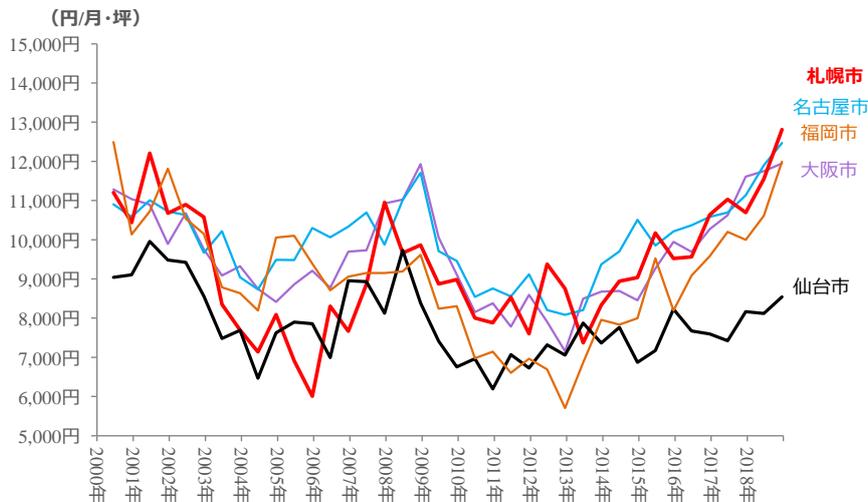
² 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積200坪以上、大型は同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満。

札幌市の成約賃料は、空室率の改善を背景に上昇基調で推移している。2018年下期の成約賃料は、ファンダブル期のピークを上回った（図表3）。

2018年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、札幌市では、空室率は小幅な改善に留まった一方で、賃料は大幅に上昇した（図表4）。

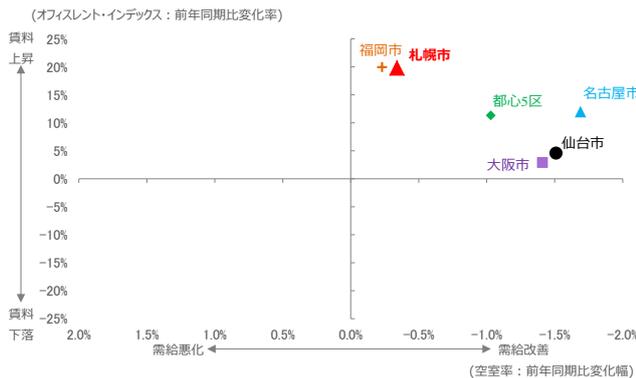
賃料と空室率の関係を表した札幌市の賃料サイクル³は、2013年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が長期にわたり続いている。2017年には、賃料上昇ペースの鈍化が見られたものの、2018年は再び賃料上昇ペースが加速した（図表5）。

図表-3 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)



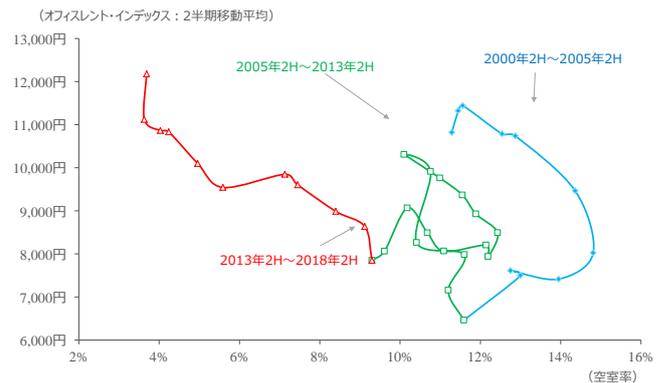
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-4 2018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-5 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

³ 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。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、と時計周りに動く。

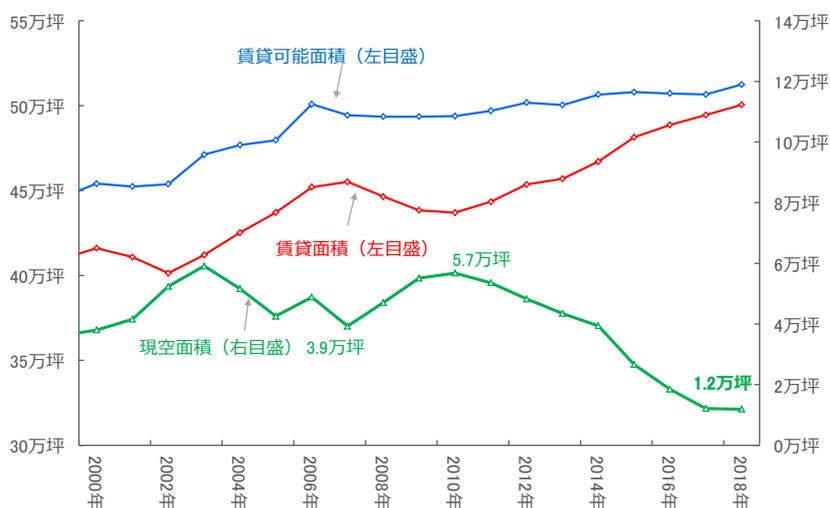
2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、札幌ビジネス地区では、総ストックを表す賃貸可能面積は、新規供給が限定的であったことに加え、築古ビルの取り壊し等が進んだことで、2009 年末の 49.3 万坪から 2018 年末の 51.2 万坪へと 10 年間で 1.9 万坪の増加に留まった。一方、テナントによる賃貸面積は、2009 年末の 43.8 万坪から 2018 年末の 50.0 万坪へと 10 年間で 6.2 万坪の大幅増加となった（図表 6）。

この結果、札幌ビジネス地区の空室面積は、2010 年末の 5.7 万坪をピークに減少し続けており、2018 年末には 1.2 万坪と、ファンダブル期のボトムである 2007 年末（3.9 万坪）の 3 分の 1 以下の水準となった。

過去 6 年間の月次の増減を確認すると、賃貸可能面積が増加したのは、大規模ビルが竣工した時期に限定される。一方、賃貸面積は、着実な増加を示しており、札幌のオフィス需要の底堅さが窺える（図表 7）。

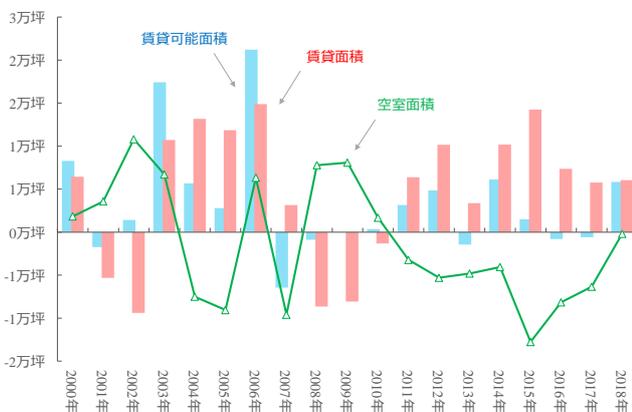
図表-6 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



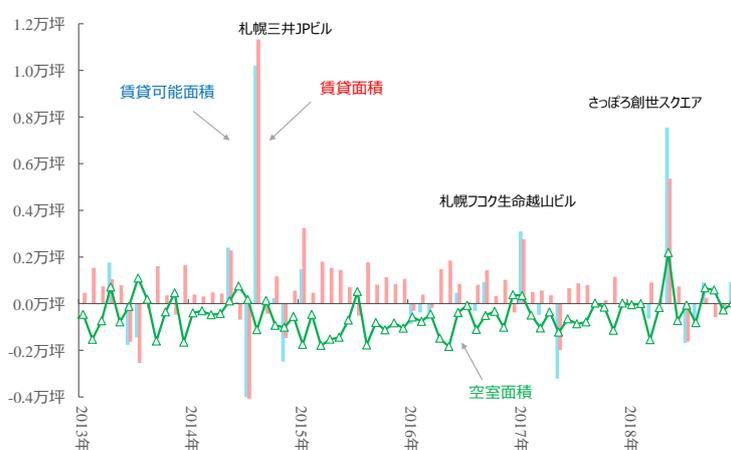
(注) 札幌ビジネス地区(駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-7 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



<月次・増減>



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

こうした底堅いオフィス需要を支えているのは、コールセンター企業や IT 関連企業による新規拠点開設および拡張移転である。

札幌市は、「札幌市コールセンター・バックオフィス⁴等立地促進補助金」をはじめとして、コールセンター運営をサポートする様々な施策を講じている。こうした取り組みにより、2018 年のコールセンター・バックオフィス企業の従業員数は約 41,000 人となり、2011 年の約 2 倍にまで増加した(図表 8)。

また、札幌市では、1980 年代により「札幌テクノパーク」(札幌市厚別区)を整備するなど、全国の主要都市に先駆けて、IT 企業の誘致を積極的に行ってきた。JR 札幌駅北口周辺では、IT 企業の集積が進んでおり、「札幌駅北口ソフト回廊」と呼ばれている。近年も 2016 年に「さっぽろ未来創生プラン」を策定し、IT 産業などの理系人材の雇用の受け皿となる産業の振興に力を入れている。一般社団法人北海道 IT 推進協会「北海道 IT レポート」によれば、北海道における情報産業の売上高は、2012 年以降着実に成長しており、2018 年には約 4,500 億円(見込み)に達している(図表 9)。

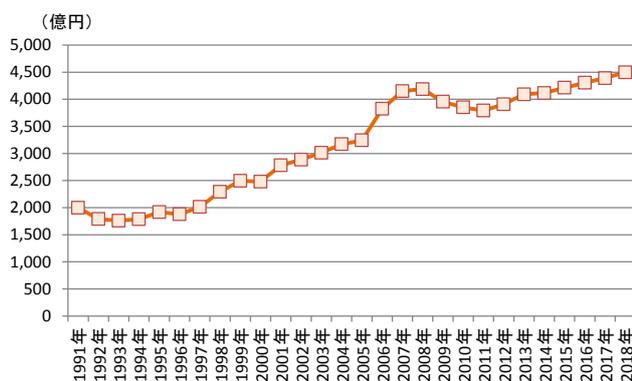
直近の移転事例をみると、2018 年 5 月に竣工した「さっぽろ創世スクエア」にはコールセンター大手の「りらいあコミュニケーションズ」や「トランスコスモス」が、2019 年 3 月に竣工した「創成イーストビル」には IT 大手の「富士ソフト」が入居する等、コールセンター企業や IT 関連企業の移転が目立つ。

図表 8 札幌市のコールセンター・バックオフィス企業・従業員数の推移



(出所)札幌市「企業進出総合ナビ」開示データを基にニッセイ基礎研究所作成

図表 9 北海道における情報産業総売上高の推移



(出所)一般社団法人北海道 IT 推進協会「北海道 IT レポート」を基にニッセイ基礎研究所作成

⁴ 企業等の内部事務や業務支援サービスの提供を集約的に行う事務所

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

2018 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 (29.3%)」であり、次いで「駅前通・大通公園地区 (27.8%)」、「創成川東・西 11 丁目周辺地区 (15.6%)」、「南 1 条以南地区 (14.6%)」、「北口地区 (12.6%)」の順となっている (図表 10)。

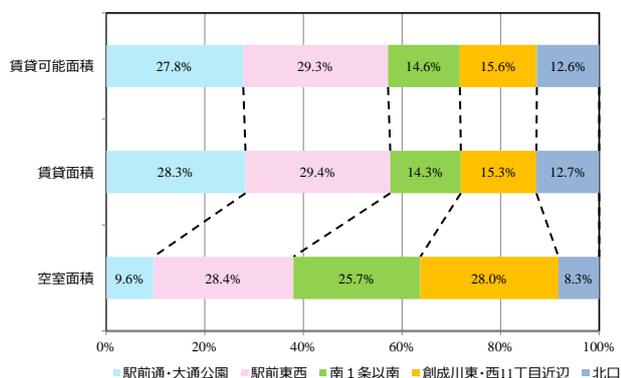
賃貸可能面積は、「創成川東・西 11 丁目周辺地区」(前年比▲1.8 千坪) や「南 1 条以南地区」(前年比▲0.5 千坪) では減少したが、「駅前東西地区」(前年比+7.1 千坪) や「北口地区」(+0.9 千坪) は増加し、合計 5.8 千坪増加した (図表 11)。

一方、賃貸面積は、「創成川東・西 11 丁目周辺地区」を除く全ての地区で増加し (前年比+6.0 千坪)、空室面積に大きな変化はなかった (前年比計▲0.2 千坪)。

エリア別の空室率 (2018 年 12 月末) を確認すると、「駅前通・大通公園地区 0.80% (前年比▲0.92%)」や「南 1 条以南地区 4.10% (▲1.02%)」、「創成川東・西 11 丁目周辺地区 4.17% (▲0.35%)」の空室率が改善したのに対して、大規模ビルの竣工等があった「駅前東西地区 2.25% (+1.25%)」や「北口地区 1.52% (前年比+0.44%)」の空室率は上昇した (図表 12 左図)。

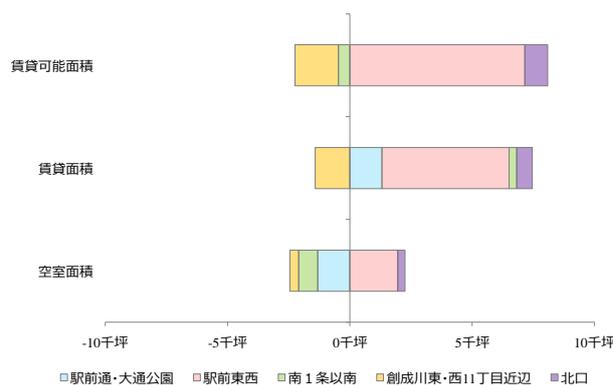
募集賃料は上昇傾向で推移している。特に「北口地区」(前年比+6.8%) や「駅前東西地区」(前年比+6.0%) の賃料上昇率が大きい。

図表-10 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2018 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

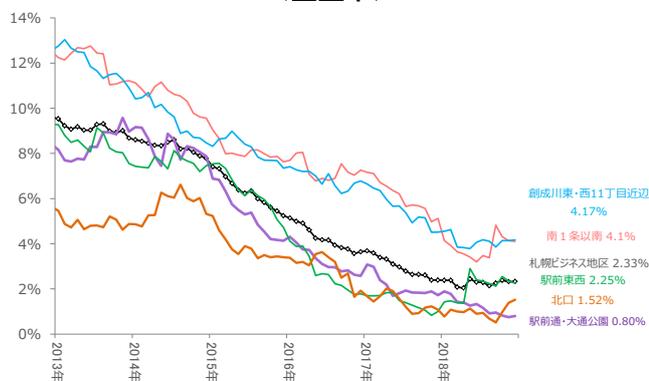
図表-11 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2018 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-12 札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

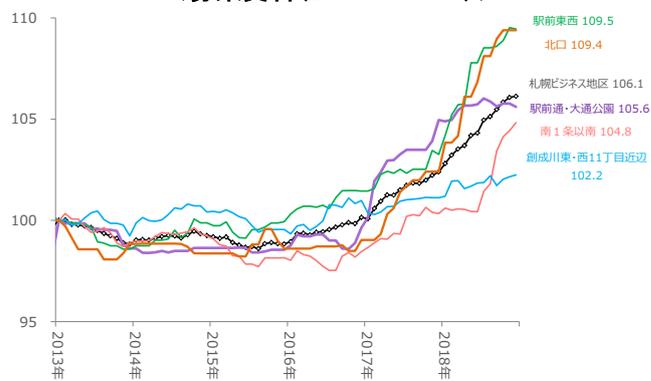
<空室率>



(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作成

<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作成

3. 札幌オフィス市場の見通し

3-1 生産年齢人口の見通し

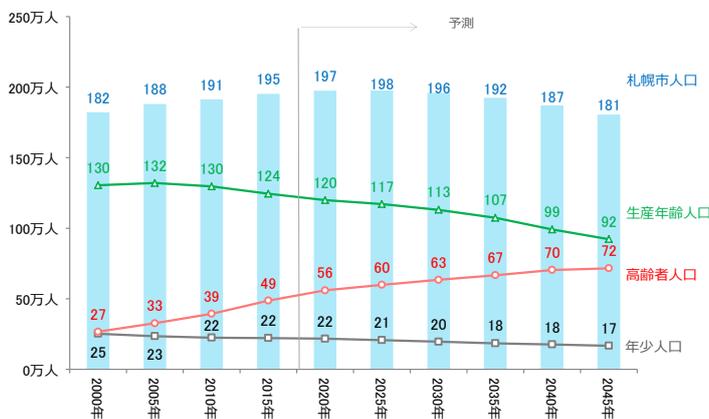
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によると、札幌市の生産年齢人口は、減少傾向で推移する見通しである。2025年の生産年齢人口は2015年比▲5.9%減少すると予想されている（図表13）。2025年までの生産年齢人口の見通しを他の地方主要都市と比較すると、札幌市は、減少率が仙台市に次いで高い（図表14）

ただし、住民基本台帳人口移動報告によると、札幌市の転入超過数は2008年を底に緩やかな拡大傾向にあり、2018年は+7,930人となった（図表15）。

また、総務省「労働力調査」によれば、2019年第1四半期の北海道の就業者（非農林業）は、249万人（前年同期比+1万人）と、12期連続で前年同期比プラスとなっている（図表16）

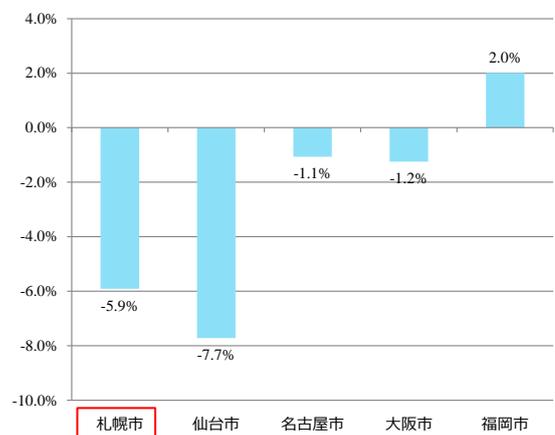
以上の状況を鑑みると、今後5年間では札幌市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいと思われる。

図表-13 札幌市の年齢3区分別人口の現況と見通し



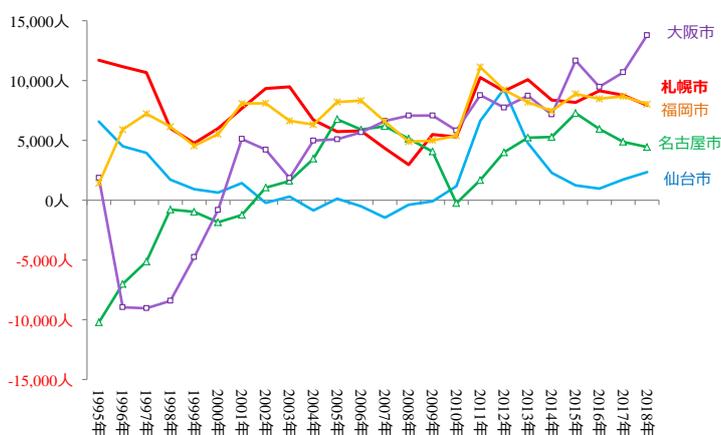
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 生産年齢人口の見通し
（2015年から2025年の増減率）



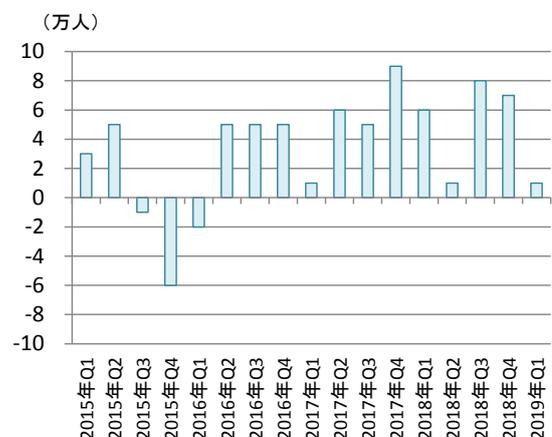
（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-15 主要都市の転入超過数



（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-16 北海道の就業者（非農林業）
【前年同期比】



（出所）総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

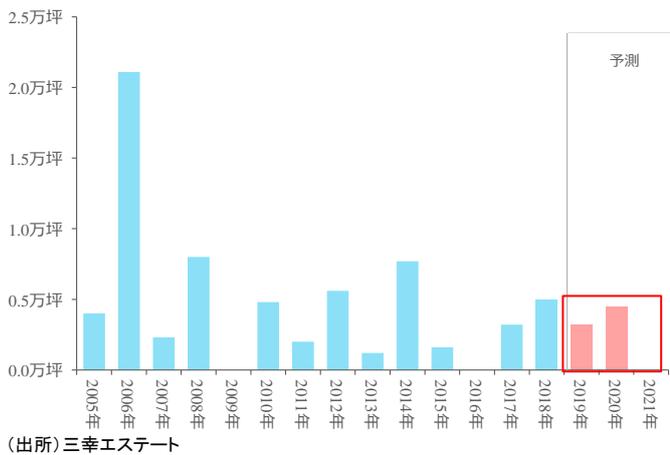
3-2 オフィスビルの新規供給見通し

2018年の新規供給面積は「さっぽろ創世スクエア」等の竣工により約5,000坪となり、前年の新規供給面積（約3,200坪）を上回った（図表17）。

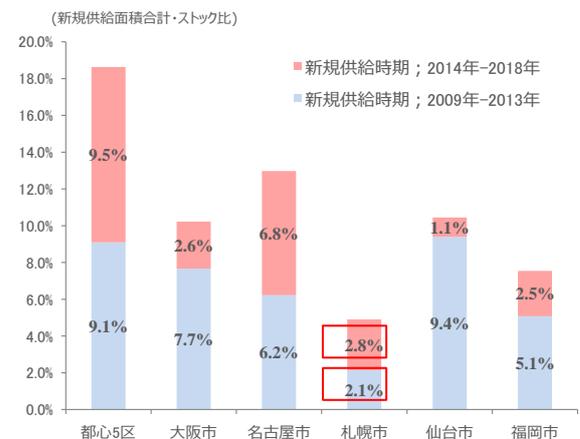
2009年以降、札幌市のオフィスの新規供給量は、2008年の約8,000坪を上回ることとはなく、低水準の供給が続いている。総ストックに占める過去10年間の新規供給面積は4.9%と、全国主要都市の中で、最も低い水準にある（図表18）。

今後の新規供給も、2019年の「創成イーストビル」や「南大通ビルN1」、2020年の「大同生命札幌ビル」と限定的である。

図表-17 札幌オフィスビル新規供給見通し



図表-18 主要都市の新規供給動向 (2018年ストック対比)



(出所) 三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

3-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測⁵、生産年齢人口の見通しを前提に、2023年までの札幌のオフィス賃料を予測した（図表19）。

2018年下期の札幌市の成約賃料は、ファンドバブル期のピークを上回り、高値圏にある。今後の新規供給は限定的なことから、短期間で市況が大きく悪化する懸念は小さい。

札幌市は、他の地方主要都市と比較して、低コストでかつ効率よくオペレーターを確保することが可能な環境にあり、コールセンター企業からの需要は底堅い。ただし、コールセンター業務の多くを担っている「アウトソーサー⁶」の一部は、人件費等の運営コストの増加に伴い、厳しい経営環境にある。また、AI技術等を活用した顧客対応の自動化が進むと、人手に依存する大規模なコールセンターは減少することも想定される⁷。以上のことを鑑みると、コールセンターがこれまでの勢いで札幌のオフィス需要を牽引することは難しい可能性がある。

また、札幌市「札幌市企業経営動向調査」によれば、札幌市内の景況感を表す「市内景況判断 B.S.I.⁸」は、2014年上期以降、マイナスでの推移が続いている（図表20）。札幌市内の景況感は本格的な回

⁵ 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\(2018～2028年度\)](#)」ニッセイ基礎研究所などを基に設定。

⁶ 他社からコールセンター業務を受託し運営することを事業とする企業。

⁷ 吉田資「[地方都市のオフィス需要を牽引するコールセンター](#)」ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2019年7月4日

⁸ B.S.I. (景気動向指数 Business Survey Index)

＝「前期と比べて上昇(増加)と回答した企業の割合」－「前期と比べて下降(減少)と回答した企業の割合」

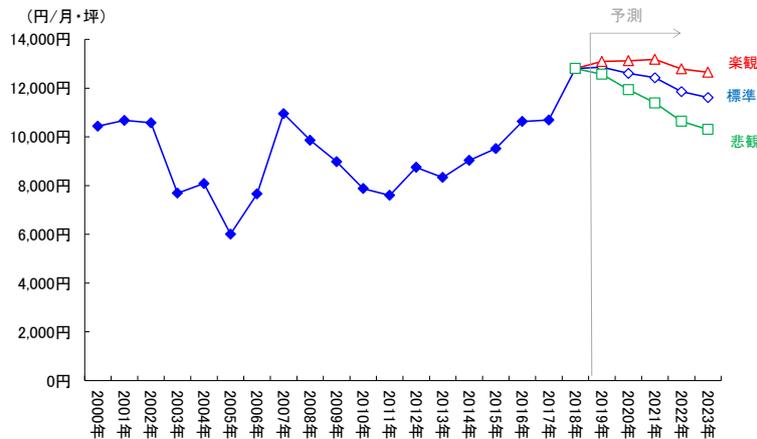
景気、企業の業績等について、+の場合は上昇過程にあると判断され、-の場合は下降過程にあると判断される。

復には至っていない。

こうした状況を鑑みると、札幌のオフィス賃料は、現時点の高い水準から更に上昇する可能性は低く、横ばい圏での推移が続くと見込まれる。2018年の賃料を100とした場合、2019年の賃料は100、2020年は98となる見通しだ。

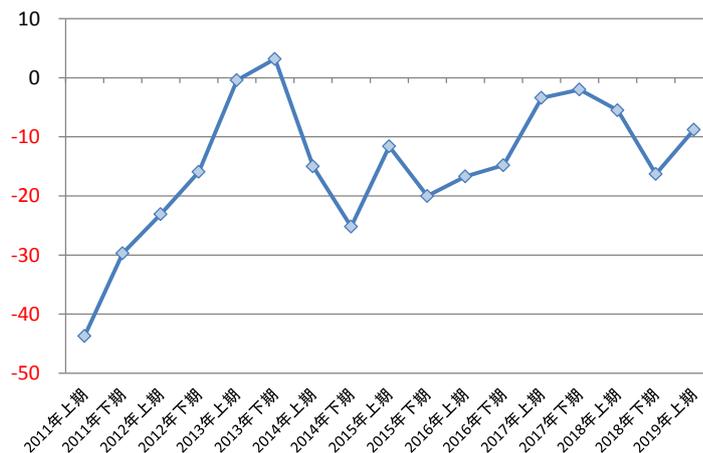
2030年の北海道新幹線の全線開通（札幌駅までの延伸）に向けて、札幌駅周辺では再開発が進展する見込みである。JR札幌駅南口の「西武百貨店札幌店」跡地を含む「北4西3街区」では、超高層ビルの建設が予定されており、「大通東1街区」では30階前後の高層ビル構想が立ち上がっている⁹。長期的な札幌オフィス市場を見通すにあたっては、北海道新幹線の延伸を見据えた大型再開発の動向を注視したい。

図表-19 札幌のオフィス賃料見通し



(注)年推計は各年下半期の推計値を掲載。消費増税は2019年10月に実施と想定。
 (出所)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」
 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作成

図表-20 市内景況判断 B.S.I の推移



(出所)札幌市「札幌市企業経営動向調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

⁹ 北海道新聞「札幌駅周辺再開発、市主導で続々 容積率の緩和や事業費補助 財政面で不安も 札幌駅南口準備組合が発足」
 2019年5月24日