

不動産 投資 レポート

「札幌オフィス市場」の現況と 見通し（2020 年） ～新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえた 市場見通し

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、IT 関連企業やコールセンターを中心として新規開設および拡張移転の動きが活発で、空室が減少している。需給環境の逼迫により空室率が低下するなか、募集賃料は上昇している。一方、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出自粛要請並びに緊急事態宣言の発令は、経済活動に対して広範囲にわたって甚大な影響をもたらしている。本稿では、札幌のオフィスの現況を概観した上で、新型コロナウイルスの感染拡大が及ぼす影響を踏まえて、2024 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

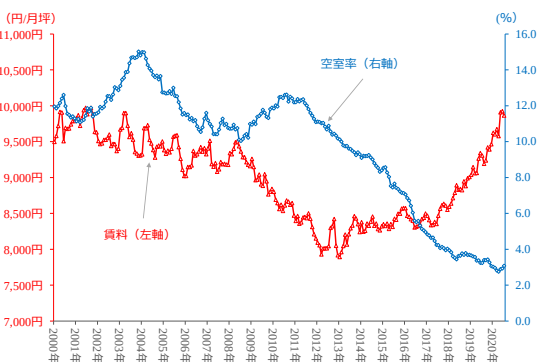
三幸エステートによると、札幌市の空室率（2020 年 7 月時点）は低下傾向で推移しており、3.1% となった（図表-1）。札幌では、過去 5 年間のオフィスの新規供給量は、年間 2,600 坪程度と限定的であったのに対し、ソフト開発等の IT 関連企業やコールセンター¹企業を中心とした新規開設および拡張移転等を背景に、オフィス需要は底堅く、需給環境は逼迫している。空室率を規模²別にみると、移転集約等を受け皿となる「大規模ビル」は 1.1%（前年比▲0.3%）と低水準での推移が続く一方、「小型ビル」は 5.7%（同+0.2%）と上昇しており、規模間で格差がみられる。募集賃料は、2020 年 7 月時点で 9,900 円/月・坪（前年比+6.0%）と上昇基調を維持している（図表-2）。

図表-1 札幌オフィスの規模別空室率



（出所）三幸エステート

図表-2 札幌オフィスの空室率と募集賃料



（出所）三幸エステート

¹ オペレーターが、電話やメール等を用いて、商品やサービス等に関する問い合わせ対応や注文受付、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。

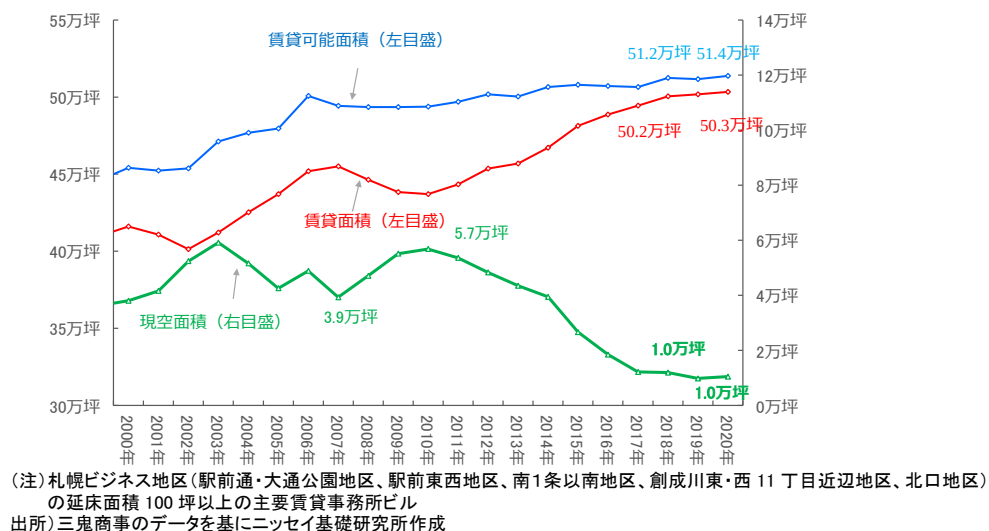
2-2. オフィス市場の需給動向

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 2019 年末の 51.2 万坪へと 10 年間で 1.8 万坪(年率+0.4%)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 2019 年末の 50.2 万坪へと 10 年間で 6.3 万坪(年率+1.4%)と大きく増加した(図表-3)。

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、2019 年末には 1.0 万坪と、ファンダバブル期のボトムである 2007 年末(3.9 万坪)の約 1/4 の水準となった。

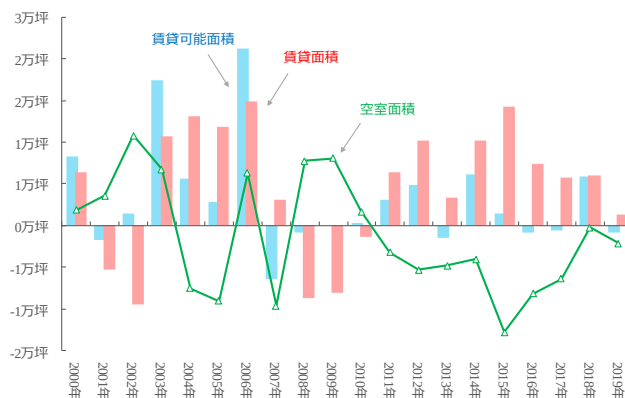
足元では、「大同生命札幌ビル」の竣工等により、「賃貸可能面積」が 51.4 万坪となり、2019 年末から増加したが、「空室面積」は 1.0 万坪と変わらず、低水準で推移している。

図表-3 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積

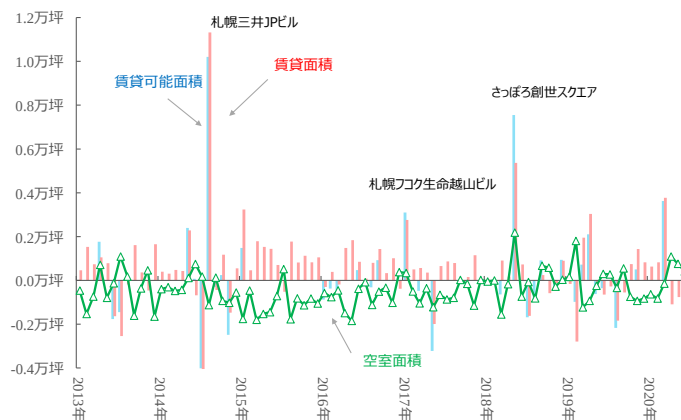


図表-4 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



<月次・増減>



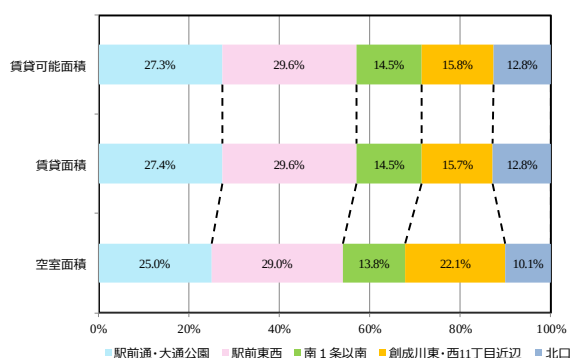
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

2-3. 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によれば、2019 年末時点で最も賃貸可能面積の大きいエリアは「駅前東西地区 (29.6%)」であり、次いで「駅前通・大通公園地区 (27.3%)」、「創成川東・西 11 丁目周辺地区 (15.8%)」、「南 1 条以南地区 (14.5%)」、「北口地区 (12.8%)」の順となっている (図表-5)。昨年からの増減をみると、「駅前東西地区」(前年比+1.1 千坪)や「創成川東・西 11 丁目周辺地区」(+0.7 千坪)、「北口地区」(+0.5 坪)が増加する一方、「駅前通・大通公園地区」(▲2.8 千坪)や「南 1 条以南地区」(▲0.3 千坪)が減少し、全体で▲0.8 千坪の減少となった (図表-6)。

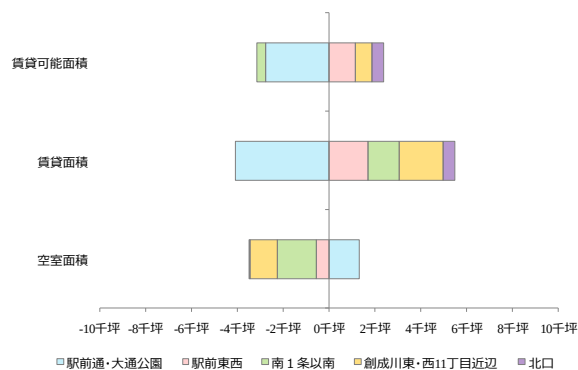
一方、賃貸面積は、「駅前通・大通公園地区」を除く全ての地区で増加し (前年比+1.4 千坪)、空室面積は減少した (前年比計▲2.2 千坪)。

図表-5 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2019 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-6 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2019 年)

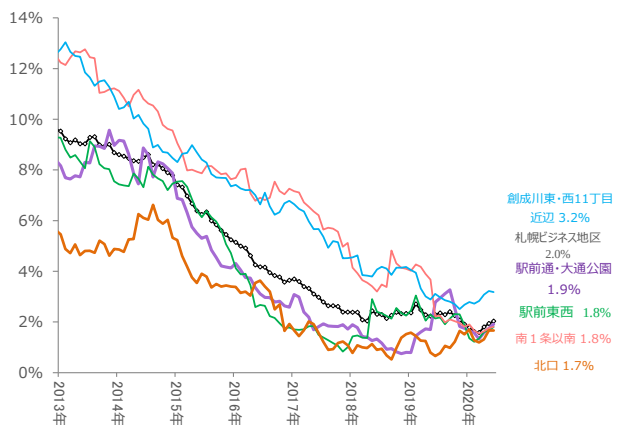


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率 (2020 年 6 月時点)を確認すると、「北口地区」が 1.7% (前年比+1.0%)、「創成川東・西 11 丁目周辺地区」が 3.2% (同+0.1%)と上昇したが、「駅前通・大通公園地区」が 1.9% (同▲0.9%)、「南 1 条以南地区」が 1.8% (同▲0.4%)、「駅前東西地区」が 1.8% (同▲0.3%)と改善した (図表-7 左図)。

募集賃料はいずれのエリアも上昇傾向で推移している。特に、「駅前通・大通公園地区」が、前年比+6.2%と大きく上昇している (図表-7 右図)。

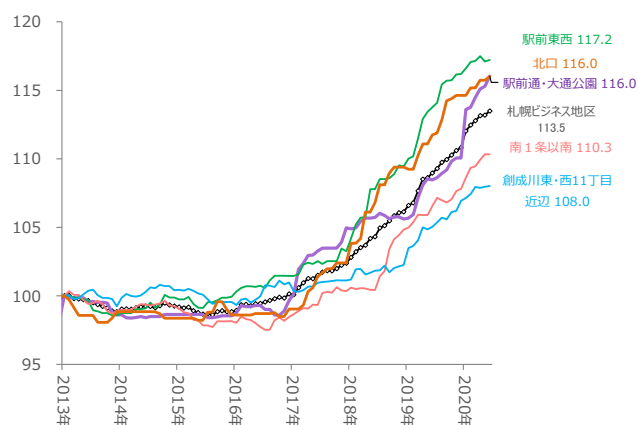
図表-7 札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)
＜空室率＞



(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

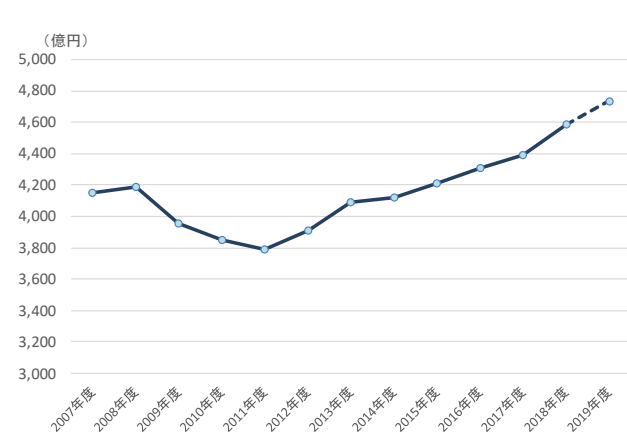
3. 新型コロナウイルスの感染拡大がオフィス需要に及ぼす影響

札幌の底堅いオフィス需要を支えているのは、IT 関連企業やコールセンター企業による新規拠点開設および拡張移転である。直近の移転事例をみると、「さっぽろ創世スクエア」（2018 年 5 月竣工）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、「創成イーストビル」（2019 年 3 月竣工）には IT 大手の「富士ソフト」が、「南大通ビル N1」（2019 年 7 月竣工）には「LINE Pay」が入居する等、コールセンター企業や IT 関連企業の入居が目立つ。

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。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、2019 年には約 4,700 億円（見込み）に達している（図表－8）。

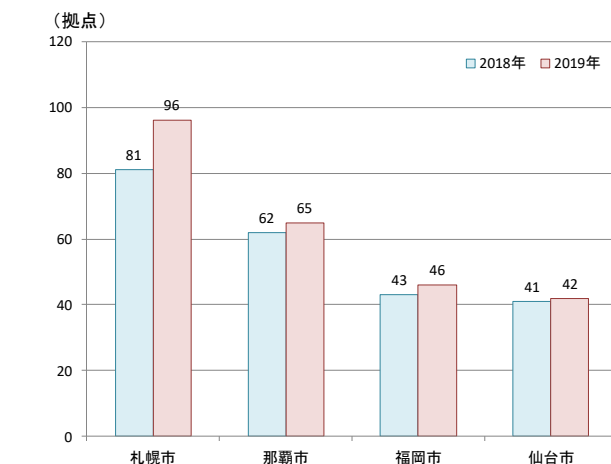
札幌市は、他の地方主要都市と比較して、低コストでかつ効率よくオペレーターを確保することが可能な環境にあり、コールセンター企業からのニーズは旺盛である³。また、札幌市は、「札幌市コールセンター・バックオフィス⁴等立地促進補助金」をはじめとして、コールセンター運営をサポートする様々な施策を講じている。こうした背景により、札幌市にコールセンターを開設する企業は増加している。リックテレコム「コールセンター立地状況調査」によれば、札幌市におけるコールセンターの拠点は 81 拠点（2018 年度）から 96 拠点（2019 年度）に増加し、地方都市の中でトップであった（図表－9）。

図表－8 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

図表－9 地方都市におけるコールセンターの拠点数



（出所）リックテレコム「コールセンター立地状況調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

しかし、今後目に転じると状況は大きく変わる。北洋銀行「道内企業の経営動向調査」によれば、売上が前期から「増加した」と答えた企業の割合から「減少する」と答えた企業の割合を引いた「売上 DI」（2020 年第 2 四半期）は▲59（前期比▲35）、「利益 DI」も▲57（前期比▲34）となり、2001 年の調査開始以来、最も低い水準となり、低下幅も過去最大となった（図表－10）。

また、札幌市経済観光局「新型コロナウイルス感染症に伴う市内実態調査結果」によれば、「新型コロ

³ 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](#)」(2019.7.4)不動産投資レポート、ニッセイ基礎研究所

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

ナウィルス感染拡大に伴う経営状況（2020年3～4月）」について、「宿泊業」と「飲食サービス業」は、無回答を除き、全ての事業者が「悪化」（「悪化している」もしくは「やや悪化している」と回答した。IT関連企業やコールセンター企業が含む「情報通信業」も6割以上の事業者が「悪化」と回答している（図表－11）。

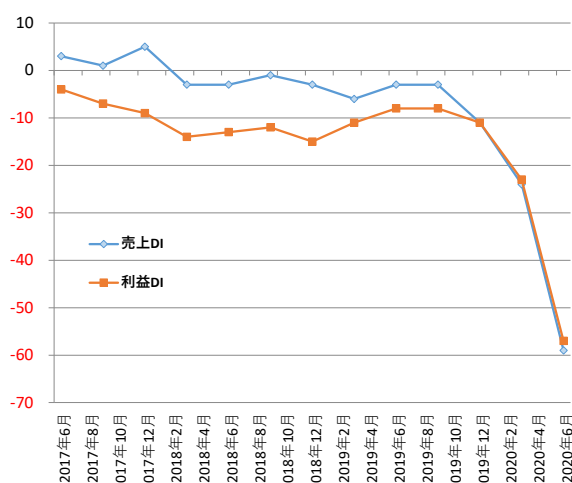
企業の経営環境が急速に大きく悪化したことで、企業の設備投資にも縮小の兆しが見える。帝国データバンク「2020年度の設備投資に関する道内企業の意識調査」によれば、2020年度の設備投資計画に関して、設備投資計画が「ある」との回答割合（「すでに実施した」、「予定している」、「実施を検討中」の合計割合）は51.4%となり、前回（2019年度・61.8%）の水準を下回った。また、「予定している設備投資の内容」について、「事業所等の増設・拡大（建替え含む）」との回答は15.6%に留まった。

足もとでは、新型コロナの感染拡大を受けて企業の業績が急速に悪化しており、先行きの不透明感も強まっている。今後、企業業績の悪化や設備投資の縮小とともに、オフィスの新規開設や拡張移転の動きは当面鈍化する可能性が高い。

また、コールセンターは、特に3密（密閉、密集、密接）の環境になりやすく、集団感染（クラスター）が生じるリスクが指摘されている。感染対策として、有人による通話対応に代わり、有人チャットやチャットボット、AIを用いた自動応答を導入する事業者が増えている⁵。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への需要は減少することも想定される。

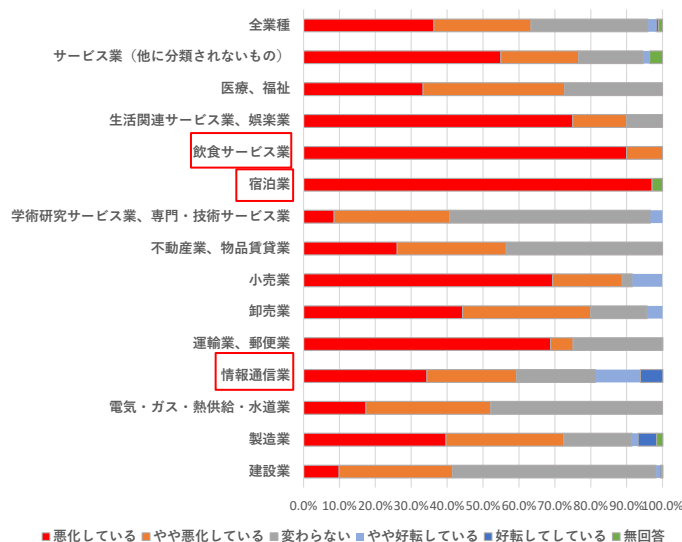
以上のことを鑑みると、IT関連企業やコールセンターがこれまで通り札幌のオフィス需要を牽引することは当面難しく、需要が鈍化する可能性がある。

図表－10 売上DIおよび利益DIの推移(北海道)



(出所) 北洋銀行「道内企業の経営動向調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－11 新型コロナウイルス感染拡大に伴う経営状況



(出所) 札幌市経済観光局「新型コロナウイルス感染症に伴う市内実態調査結果」を基にニッセイ基礎研究所作成

4. 札幌中心部で進む再開発

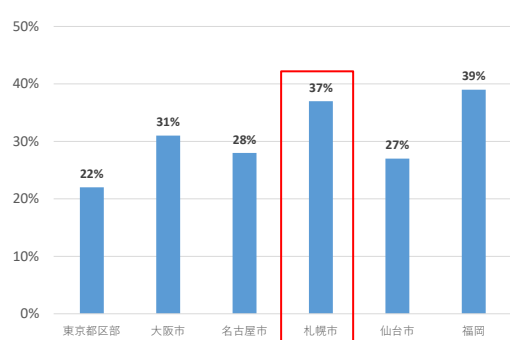
日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2019年1月現在）」によれば、新耐震基準以前(1981年以前)に竣工したオフィスビルの割合について、札幌市(37%)は、福岡市(39%)に次いで高い(図表－12)。

⁵ 日本流通産業新聞「〈コールセンター業界〉 加速するAI活用／アフターコロナの在宅化を推進」(2020年7月16日)

札幌市では、札幌オリンピック（1972 年）の時期に建てられたビルが非常に多く、築年が経過したビルの占める割合が高水準となっている⁶。

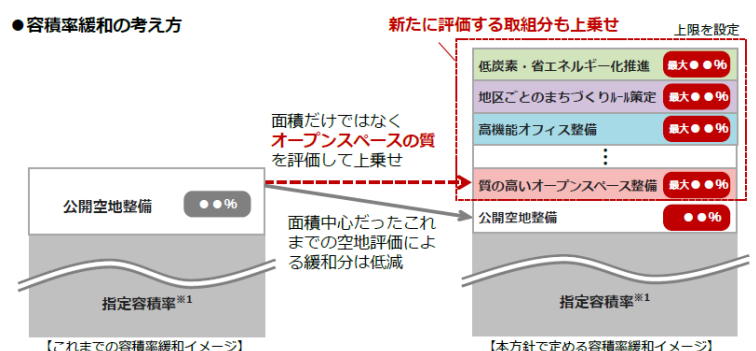
こうした状況を踏まえ、札幌市は、「都心における開発誘導方針」や、「オフィスビル建設促進補助金⁷」を策定し、容積緩和やビルの建て替えに関する補助制度を整備した。2018 年 12 月に策定された「都心における開発誘導方針」では、札幌市が掲げる「質の高いオープンスペースの整備」、「低炭素・省エネルギー化推進」等の目標を達成した場合、容積率の緩和が適用される（図表－13）。目標の 1 つである「高機能オフィス整備」は、新規進出企業等のニーズに対応できる設備を備えたオフィス⁸を整備した場合に、容積率が最大で 50%緩和される。

図表－12 新耐震基準以前(1981 年以前)に竣工したオフィスビルが占める割合



（出所）日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2019 年 1 月現在）」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－13 容積率緩和の考え方



（出所）札幌市「都心における開発誘導方針」を基にニッセイ基礎研究所作成

札幌オリンピックを契機に建てられ、更新時期を迎えているオフィスビルの建て替え等を補助する施策整備に加えて、2030 年に北海道新幹線の全線開通（札幌駅までの延伸）も予定されていることが後押しし、札幌駅周辺では大規模な再開発が複数計画されている。

JR 札幌駅南口の「北 4 西 3 街区」では、地権者であるヨドバシホールディングスを中心に、大型複合ビル（延床面積約 23 万㎡）を建設する計画が進んでいる。再開発事業案によれば、「低層部が高さ約 50 m、高層部が約 240m のビルを建設する A 案」と、「高さ約 50m の低層部と低層部上部南側に約 190m の業務棟、東側に約 160m の宿泊棟を建設する B 案」の 2 案が検討されている⁹。また、「北 3 西 3 街区」では、ヒューリック札幌ビル（延床面積約 1.4 万㎡）と「ヒューリック札幌 NORTH33 ビル」（延床面積約 1.1 万㎡）を一体開発する計画が進んでおり、2020 年中に着工予定である¹⁰。

JR 札幌駅の東側に隣接する「北 5 西 1・西 2 地区」では、時間貸し駐車場に利用されている札幌市所有の「西 1 地区」と JR 北海道グループが所有する商業施設「エスタ」の「西 2 地区」を一体的に再開発

⁶ 石川勝利「札幌都心における開発誘導とオフィス需給の展望」vol.19 July,2020、RE-SEED、環境不動産普及促進機構

⁷ 一定の要件を満たす賃貸事務所を整備する事業者に、賃貸事務所部分に対応する家屋・償却資産の固定資産税課税標準額の 20%相当（上限 10 億円）を補助。

⁸ 以下の条件を備えたオフィス

- ・1フロアのオフィス占有床面積が概ね 1,000 ㎡以上。・天井高さ 2.7m 以上、OAフロア 100 mm 以上
- ・各階のオフィス用に非常用電源設備の設置スペースを整備。・オフィスを小分けにできる構造の採用

⁹ 建設通信新聞「延べ 23 万平米想定/A 案高層部は高さ 240m/札幌駅南口北 4 西 3 地区再開発計画案」（2020 年 5 月 1 日）

¹⁰ 北海道建設新聞「ヒューリックの札幌駅前通開発 20 年度以降に新ビル着工」（2019 年 9 月 10 日）

する計画が進んでいる。JR 北海道は、「渋谷スクランブルスクエア」と同規模（高さ 230m）の高層ビル建設を目指すとしており、2029 年竣工予定である¹¹。

札幌駅周辺以外の地区でも再開発が進んでいる。札幌市が再開発を推進する「創世 1・1・1 区(そうせい・さんく)¹²」の一つである「大通東 1 地区」では高層ビル建設が計画されている。同地区には、「北海道電力本店」や北海道中央バスの「中央バスターミナル」、「北海道四季劇場」が立地しているが、建て替えによる一体整備を行い、高さ 123m の高層ビル（延床面積 9.7 万 m²・2029 年竣工予定）の建設が計画されている¹³。

5. 札幌オフィス市場の見通し

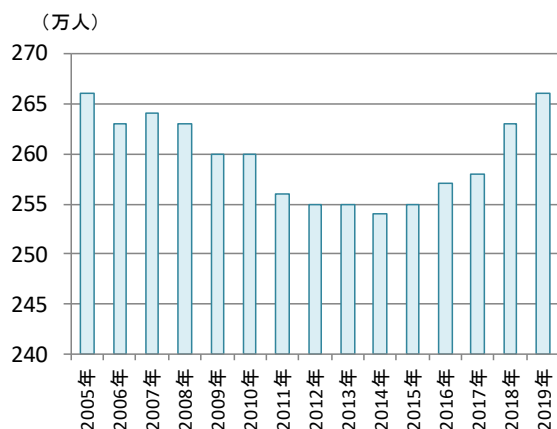
5-1. オフィスワーカー数の見通し

総務省「労働力調査」によれば、2019 年の北海道の就業者は、266 万人（前年比+3 万人）となり、5 年連続で前年比プラスとなった（図表-14）。また、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、2019 年は+9,812 人となった（図表-15）。

ただし、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、札幌市の生産年齢人口は、2015 年以降減少が続いている（図表-16）。また、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、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 16）。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-17）。

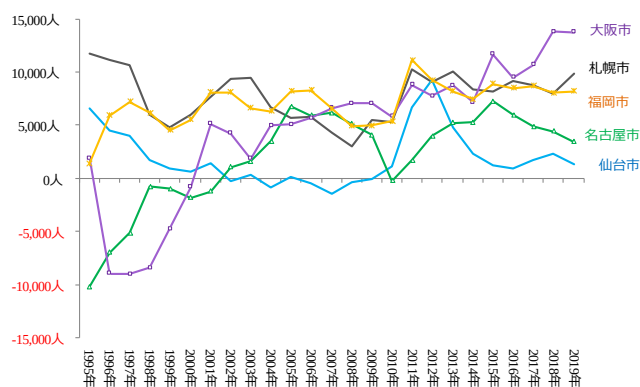
以上の状況を鑑みると、今後 5 年間では札幌市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さいものの、長期的には減少に転じると思われる。

図表-14 北海道の就業者の推移



(出所)総務省「労働力調査」を基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



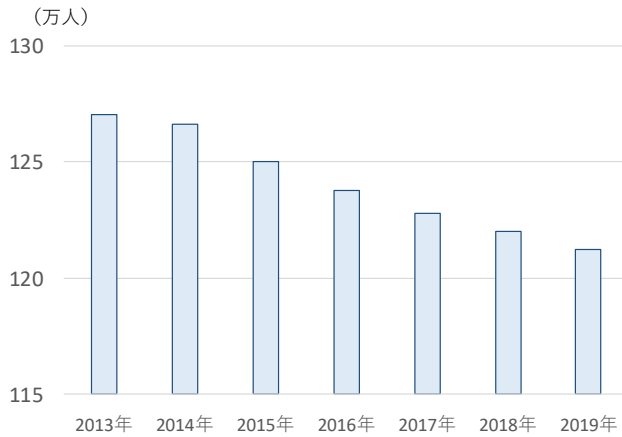
(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」をもとにニッセイ基礎研究所作成

¹¹ 日刊建設新聞「札幌市、JR北海道ら5者／北5西1・西2地区再開発／準備組合を設立」(2019 年 11 月 13 日)

¹² 札幌市中央区の大通西1丁目、大通東1丁目、北1西1丁目の3街区を合わせた総称。

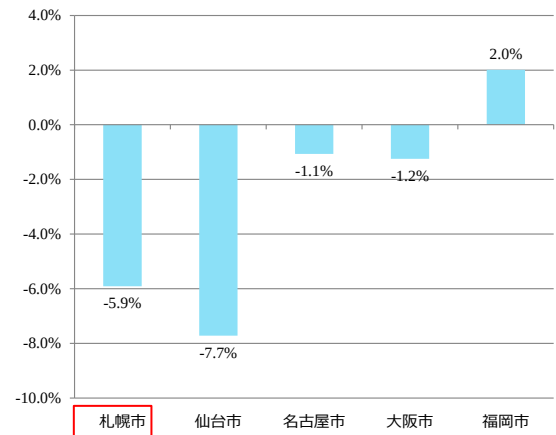
¹³ 北海道建設新聞「大通東 1 に再開発ビル 約 10 万 m²、総事業費 500 億円超」(2018 年 8 月 10 日)

図表－16 札幌市の生産年齢人口



(出所)総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表－17 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

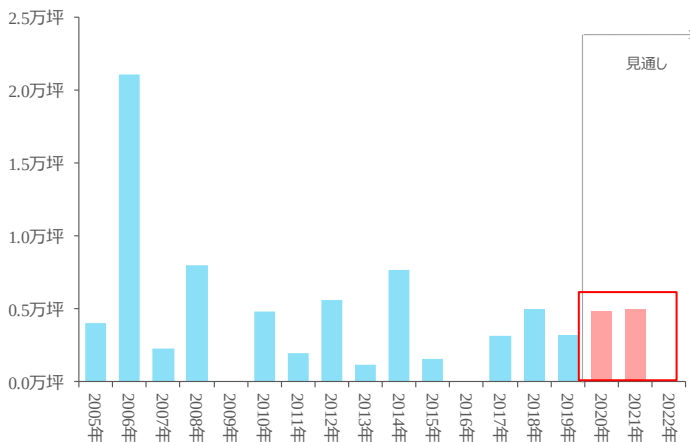
5-2 .オフィスビルの新規供給見通し

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 (図表－18)。総ストックに対する過去 10 年間の新規供給面積は 5.4%と、全国主要都市の中で、最も低い水準にある (図表－19)。

2019 年の新規供給面積は約 3,000 坪であり、前年の新規供給面積 (約 5,000 坪) を下回った。

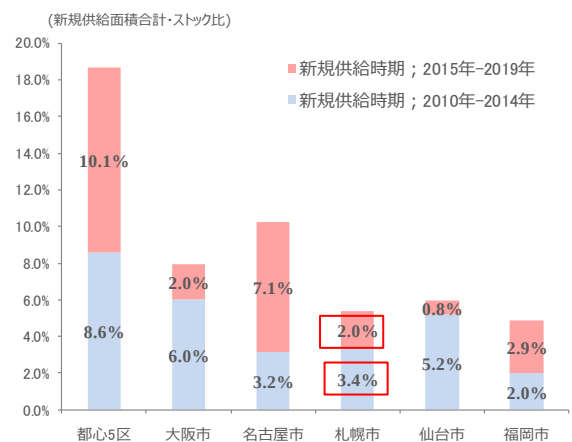
2020 年は、「大同生命札幌ビル」が 3 月に竣工し、その後も「(仮) サムティ大通 5 ビル」等が竣工予定で、2021 年は「京阪北 10 西 3 計画」等の竣工が予定されており、2020 年と 2021 年はともに、年間約 5,000 坪の供給が見込まれる。しかし、今後 3 年間 (2020 年～2022 年) の総ストックに対する供給の割合は 1.5%と、主要都市の中で最も低水準になる見通しである (図表－20)。

図表－18 札幌オフィスビル新規供給見通し



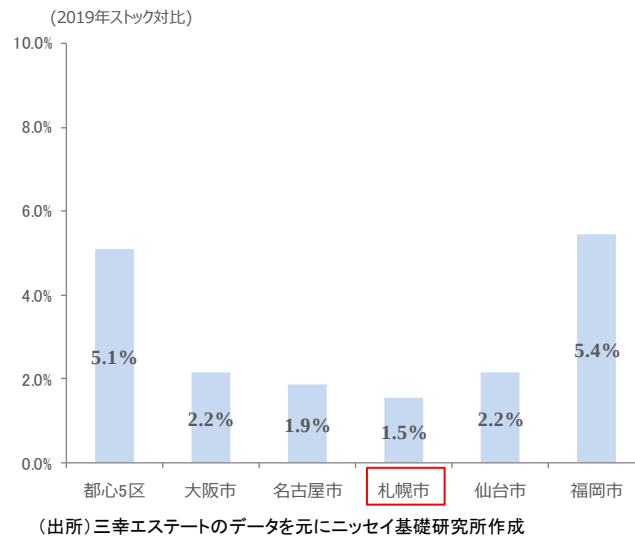
(出所)三幸エーステート

図表－19 主要都市の新規供給動向
(2019 年ストック対比)



(出所)三幸エーステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

図表-20 今後3年間の新規供給予定
(2019年ストック対比)



5-3.賃料見通し

札幌市の成約賃料は、ファンドバブル期のピーク水準（2007年）を上回る高値圏にあり、2019年は前年と同水準（前年比▲0.3%）を維持した（図表-21）。

札幌市の景況は長期的に停滞しているなか、今後は生産年齢人口の減少が見込まれている。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、弱含みで推移すると見込まれる。昨年10月に公表した経済見通し¹⁴（コロナの影響がない）に基づき予測した場合、2019年の賃料を100とした場合、2024年の賃料は91となる。

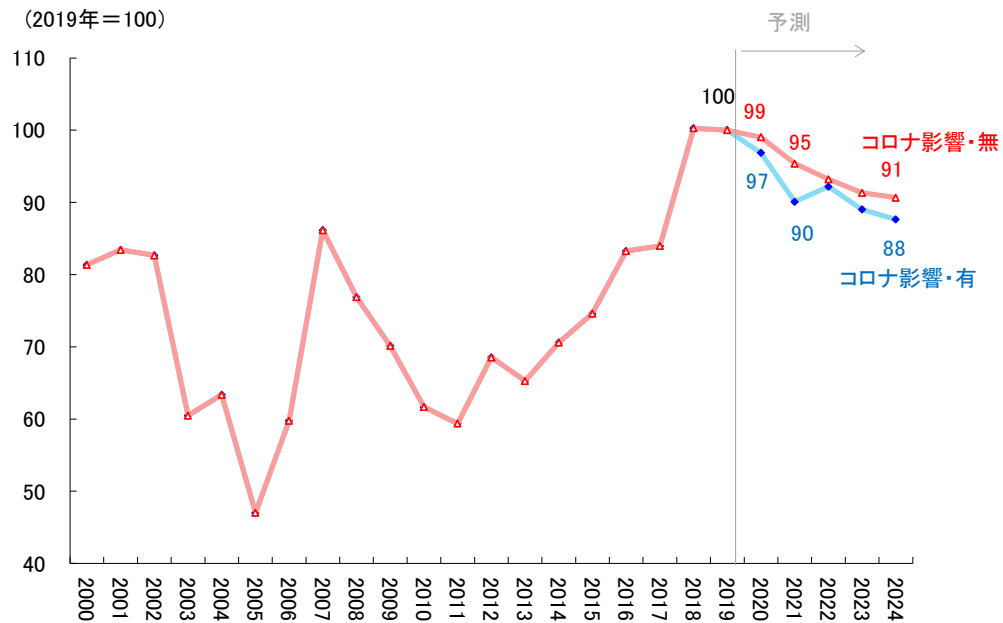
新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、企業の業績は急速に悪化しており、札幌のオフィス需要を支えてきたIT関連企業やコールセンターが、これまで通り需要を牽引することは難しいと考えられる。新型コロナウイルスの感染拡大が及ぼす影響を考慮¹⁵した札幌の成約賃料は、2019年の賃料を100とした場合、2024年は88へと下落する見通しである。

長期的にみると、札幌駅周辺を中心に高層オフィスの開発が複数計画されており、その動向次第では、需給環境がさらに悪化する可能性がある。札幌オフィス市場を長期的に見通す上で、新型コロナウイルス感染症に対する経済対策や企業支援等の状況とともに、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ていく必要がある。

¹⁴ ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2019～2029年度\)](#)」(2019.10.15)Weeklyエコノミストレター、ニッセイ基礎研究所。

¹⁵ 斎藤太郎「[2020・2021年度経済見通しー20年1-3月期GDP2次速報後改定](#)」(2020.6.8)Weeklyエコノミストレター、ニッセイ基礎研究所などを基に経済見通しを設定。

図表-21 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。
 (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

(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もありません。