

不動産 投資 レポート

「札幌オフィス市場」の現況と 見通し（2021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

コロナ禍以降、景気悪化やテレワーク普及などを受けて、全国的にオフィス需要が停滞し空室率の上昇が続くなか、札幌市では、IT関連企業やコールセンター企業による新規拠点開設がオフィス需要を下支えしている。空室率は、全国主要都市の中で最も低い水準となり、成約賃料は主要都市の中で最も大きく上昇した。本稿では、札幌のオフィスの現況を概観した上で、2025年までの賃料予測を行う。

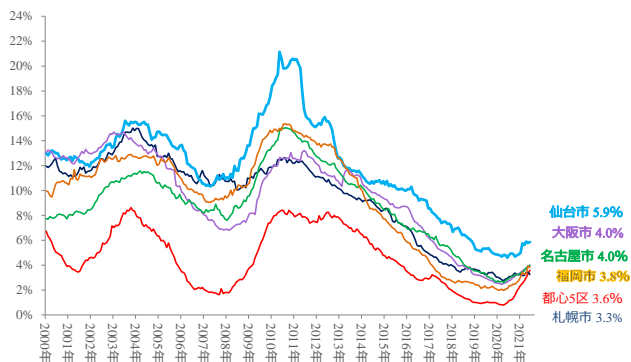
2. 札幌オフィス市場の現況

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（2021年6月時点）は3.3%（前年同月比+0.3%）となり、全国主要都市の中で最も低い水準となった（図表-1）。2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、多くの主要都市で、景気悪化やテレワーク普及などを受けて空室率がかなり上昇するなか、札幌市では、コールセンターやIT関連企業の新規開設・拡張ニーズに支えられ、空室率の上昇は小幅に留まった。

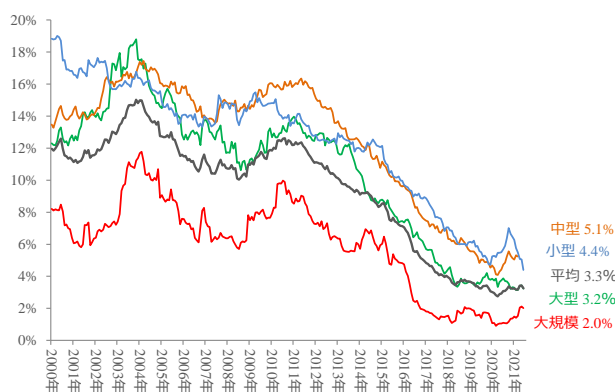
空室率をビルの規模¹別にみると、「大規模2.0%（前年比+1.0%）」と「中型5.1%（同+0.7%）」が上昇した一方、「大型3.2%（同▲0.5%）」と「小型4.4%（同▲1.1%）」は低下した（図表-2）。

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

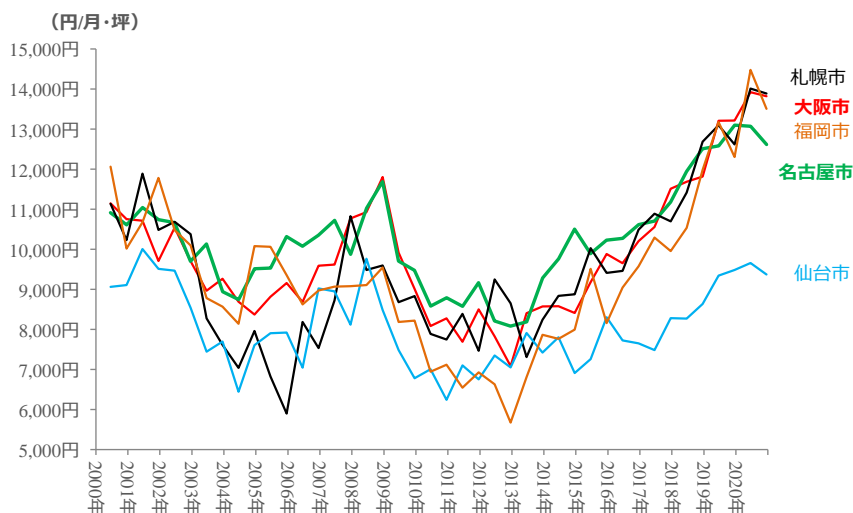


(出所)三幸エステート

¹ 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。

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移していた。しかし、2020年下期は、景気悪化によるオフィス需要の縮小に伴い、賃料にも頭打ち感がみられる。札幌市の成約賃料は2020年上期に過去最高水準に達したが、2020年下期はわずかにマイナス（前期比▲0.9%）となった（図表-3）。

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)

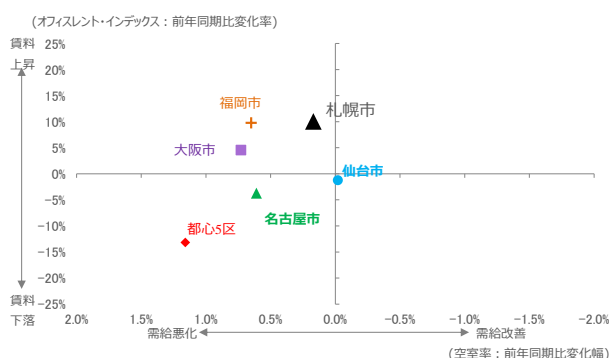


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2020年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、仙台市を除く全ての都市で空室率が上昇した。しかし、賃料については上昇と下落で分かれる結果となった。札幌市の空室率は前年から小幅に上昇したものの、成約賃料は主要都市の中で最も大きく上昇した（図表-4）。

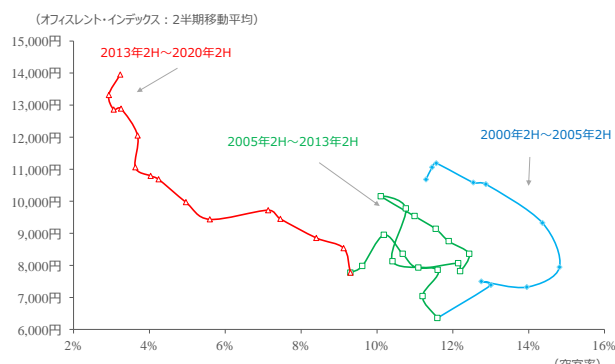
賃料と空室率の関係を表した札幌市の賃料サイクル²⁾は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、2020年下期は「空室率上昇・賃料上昇」の局面へ移行した（図表-5）。

図表-4 2020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



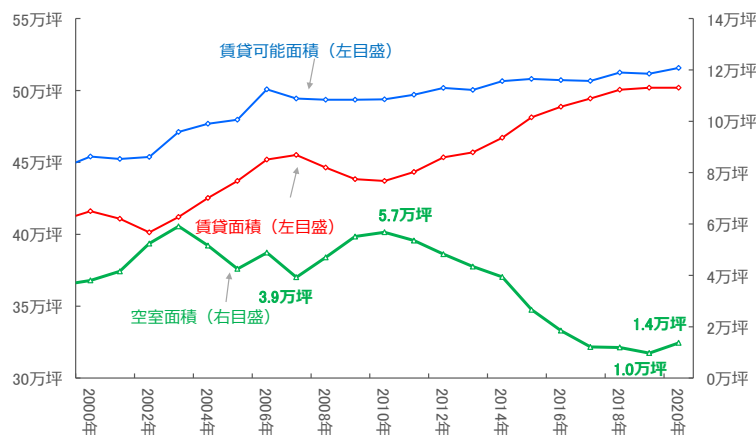
(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

²⁾ 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、複数の大型ビルの竣工等に伴い、512千坪（2019年末）から516千坪（2020年末）へと+4千坪増加した。一方、テナントによる「賃貸面積」は502千坪と、前年度から大きな増減がなかった。この結果、2020年末の札幌ビジネス地区の「空室面積」は14千坪（前年比+4千坪）となり、10年ぶりに増加した（図表-6）。

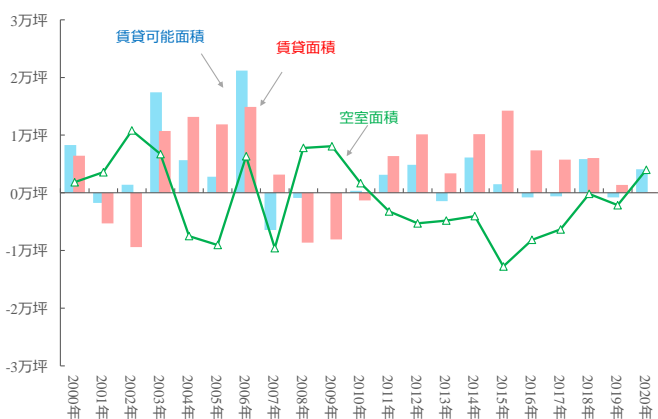
図表-6 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



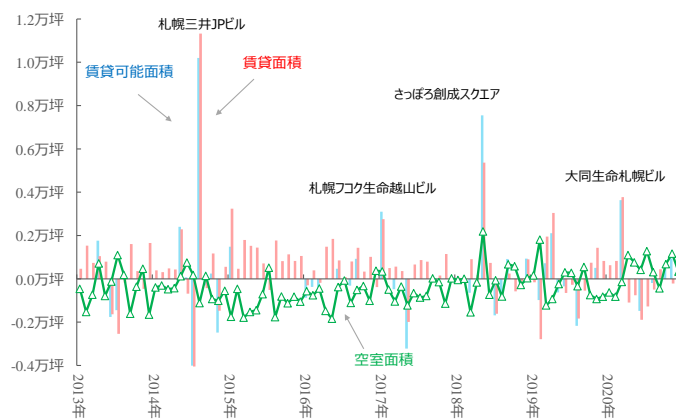
(注)札幌ビジネス地区(駅南通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

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

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

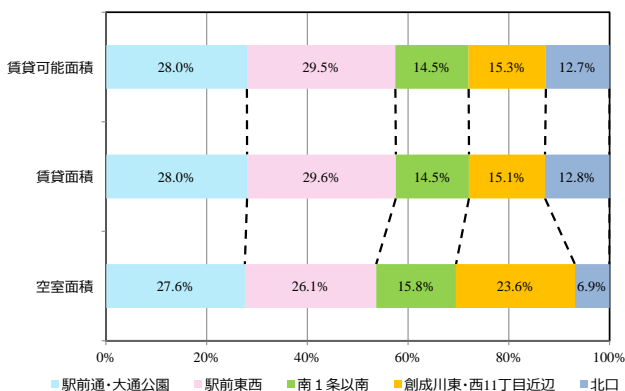
三鬼商事によれば、2020年末時点で最も賃貸可能面積の大きいエリアは「駅前東西地区(29.5%)」であり、次いで「駅南通・大通公園地区(28.0%)」、「創成川東・西11丁目近辺地区(15.3%)」、「南1条以南地区(14.5%)」、「北口地区(12.7%)」の順となっている(図表-8)。

賃貸可能面積は、築古物件の滅失等により「創成川東・西11丁目近辺地区」(前年比▲1.7千坪)で減少したが、新規供給のあった「駅南通・大通公園地区」(同+4.6千坪)等で増加し、札幌ビジネス地区全体で+4.1千坪の増加となった(図表-9)。

一方、テナントによる賃貸面積は、「駅南通・大通公園地区」(同+3.2千坪)で増加した一方、創

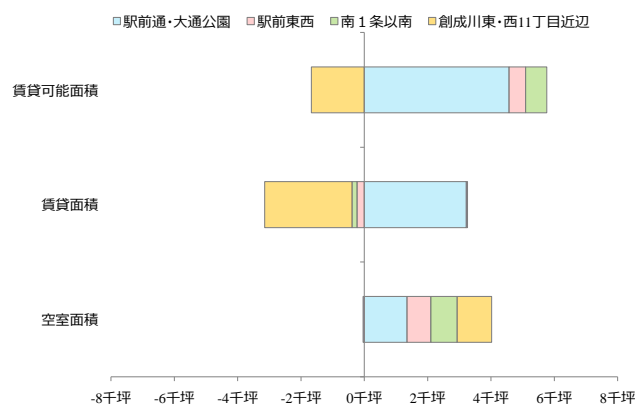
成川東・西11丁目近辺地区」(前年比▲2.8千坪)等で減少し、全体で+0.1千坪となった。この結果、空室面積は、札幌ビジネス地区全体で+4.0千坪の増加となった。

図表-8 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2020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-9 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2020年)

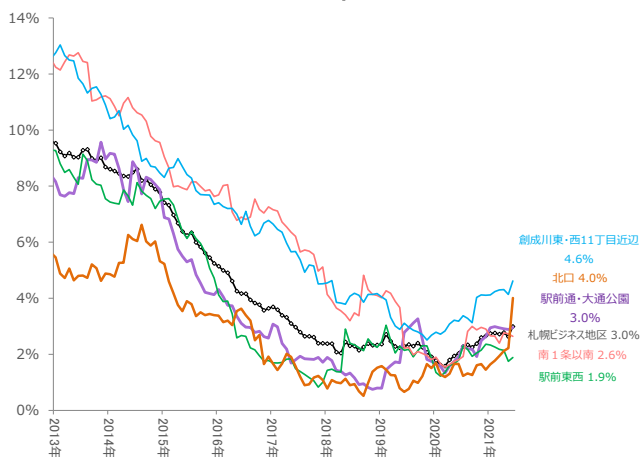


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率(2021年6月時点)を確認すると、「創成川東・西11丁目近辺地区」が4.6%(前年比+1.4%)、「北口地区」が4.0%(同+2.4%)、「駅前通・大通公園地区」が3.0%(同+1.1%)、「南1条以南地区」が2.6%(同+0.8%)、「駅前東西地区」が1.9%(同+0.1%)となり、全てのエリアで上昇した(図表-10左図)。

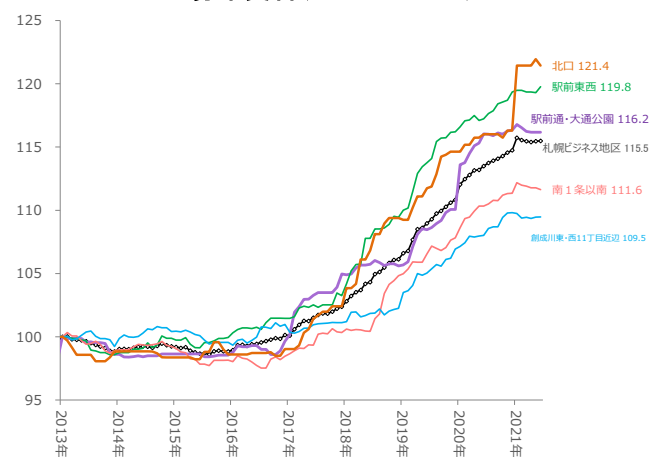
募集賃料はいずれのエリアも上昇傾向で推移している。特に、「北口地区」が、前年比+4.7%と大きく上昇した(図表-10右図)。

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＞



(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

＜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

3. 札幌オフィス市場の見通し

3-1 新規需要の見通し

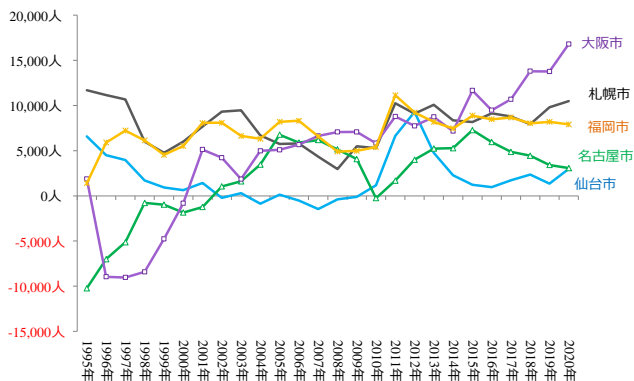
(1) オフィスワーカー数の見通し

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、2020年は+10,493人となった（図表-11）。

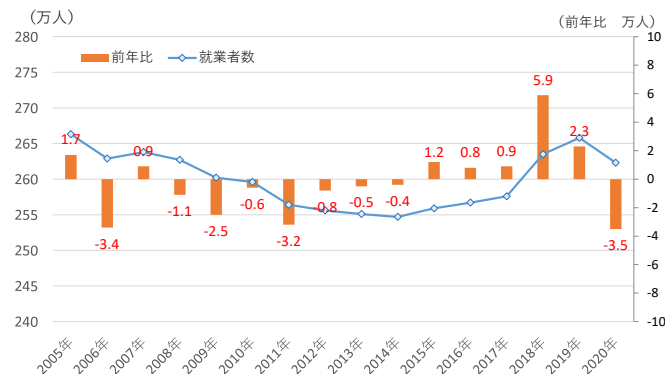
北海道の就業者数は、2015年以降5年連続で増加し、2019年には265.8万人に達した。しかし、2020年の就業者は262.3万人（前年比▲3.5万人）となり、減少に転じた（図表-12）。

図表-11 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-12 北海道の就業者数



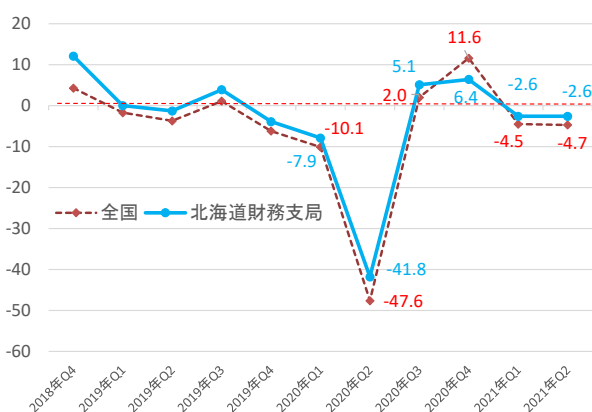
(出所)総務省「労働力調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

新型コロナウイルスの感染拡大は、労働市場に多大な影響を及ぼしている。以下では、札幌のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「北海道」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI³」（北海道財務支局）は、2020年第2四半期に「▲41.8」と一気に悪化した。翌第3四半期はプラスに回復したものの、その後は再び悪化し、2021年第2四半期は「▲2.6」となった（図表-13）。景況感の悪化幅は、全国平均と比べて、やや小さい傾向がみられる。

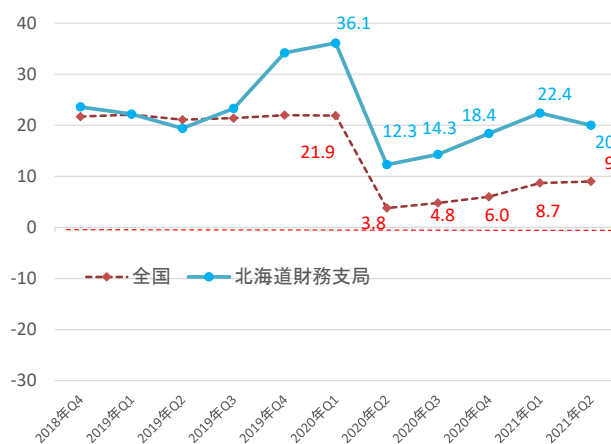
「従業員数判断 BSI⁴」（北海道財務支局）は、人手不足を表わす「+36.1」（2020年第1四半期）から「+12.3」（第2四半期）へ低下した。2021年第2四半期は「+20」となり、全国平均（+9.0）を上回り、人手不足の状況が継続している（図表-14）。

図表-13 企業の景況判断 BSI(全産業)



(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-14 従業員数判断 BSI(全産業)



(出所)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

³ 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

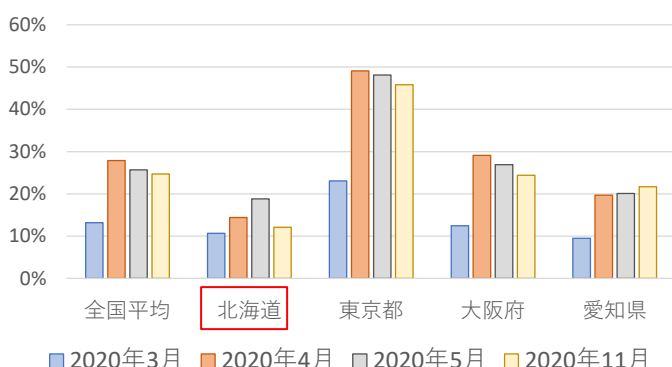
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

パーソル総合研究所の「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」によれば、北海道におけるテレワーク実施率は、2020年5月調査で19%に増加した。その後はやや低下し、2020年11月調査では12%であった（図表-15）。

札幌市「札幌市企業経営動向調査」によれば、テレワークを導入していると回答した割合は2018年度上期の6%から2020年度上期の24%へ大幅に増加した。業種別にみると、オフィスワーカー比率の高い「情報通信業」では77%に達している（図表-16）。

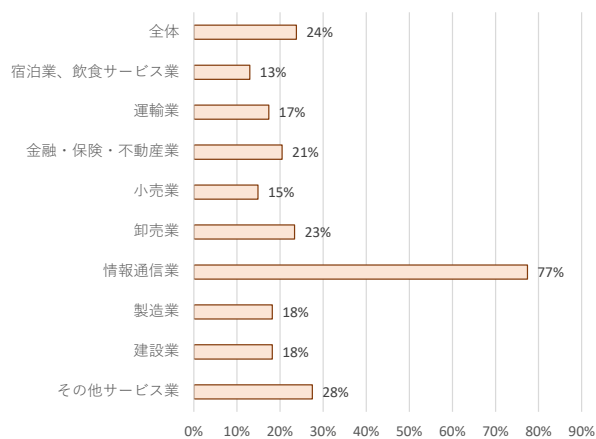
札幌におけるテレワーク実施率は東京や全国平均と比べて低いものの、コロナ禍を経て、情報通信業を中心に「在宅勤務」を導入する企業は増加しているようだ。今後とも「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせた働き方が続く予想され、オフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表-15 従業員のテレワーク実施率



(出所) パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

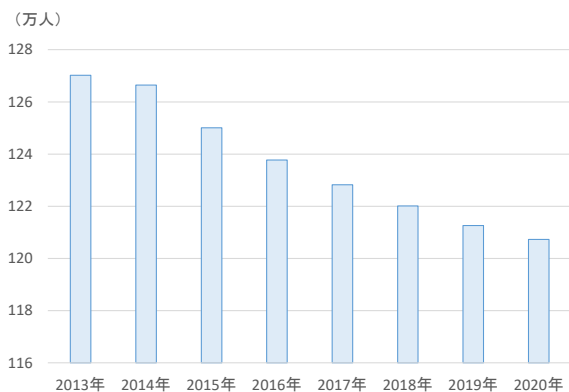
図表-16 札幌市 業種別テレワーク導入率



(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

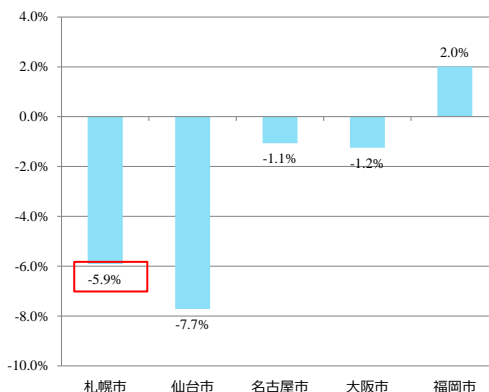
総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、札幌市の生産年齢人口は、減少が続いている（図表-17）。また、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によると、2025年の生産年齢人口は2015年比▲5.9%減少すると予想されており、他の地方主要都市と比較すると、仙台市に次いで減少率が高い（図表-18）。

図表-17 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-18 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

札幌市では、コロナ禍が「企業の経営環境」および「雇用環境」に与えたダメージは現時点では全国平均と比べて限定的であった。一方、生産年齢人口は、今後も減少基調で推移する見通しであり、さらに、「在宅勤務」の導入企業も増えつつある。以上のことを鑑みると、札幌市のオフィスワーカー数が大幅に増加する可能性は低いと考えられ、札幌のオフィス需要は当面は力強さに欠けることが予想される。

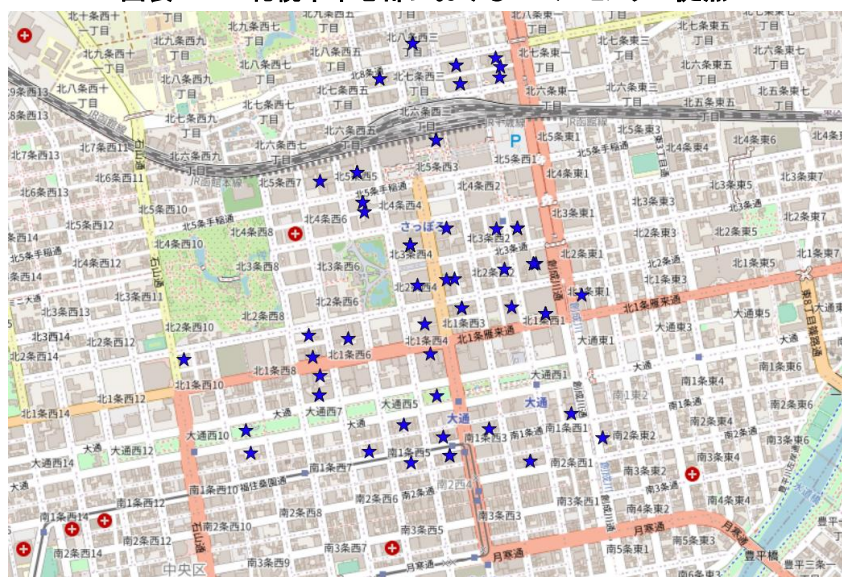
(2)コールセンター企業やIT 関連企業のオフィス需要の見通し

コロナ禍以降、全国的にオフィス需要が停滞し空室率の上昇が続くなか、札幌市では、IT 関連企業やコールセンター企業による新規拠点開設がオフィス需要を下支えしている。直近の移転事例をみると、「S-BUILDING 札幌大通」（2020 年 11 月竣工）には総合 BPO サービス大手の「TMJ」が、「大同生命札幌ビル」（2020 年 3 月竣工）にはゲーム開発大手の「エヌディーキューブ」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オフィススペースニーズは旺盛である。また、札幌市は、「札幌市コールセンター・バックオフィス 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多く、月刊コールセンタージャパン編集部「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 98 拠点で、地方都市の中でトップであった。札幌市におけるコールセンター拠点をみると、札幌駅周辺と「札幌駅前通地下歩行空間」の出口付近に集積している（図表-19）通勤利便性が高くスペックの優れた大型ビルに開設されており、札幌のオフィス需要を牽引している。

また、札幌市では、1980 年代により「札幌テクノパーク」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、2000 年代から IT スタートアップ企業の集積が進み「札幌駅北口ソフト回廊」と呼ばれている。近年も、2020 年 7 月に「スタートアップ・エコシステム拠点都市」に選ばれ、起業しやすい環境づくりに力を入れている。

図表-19 札幌市中心部におけるコールセンター拠点



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成 ※星印がコールセンター拠点

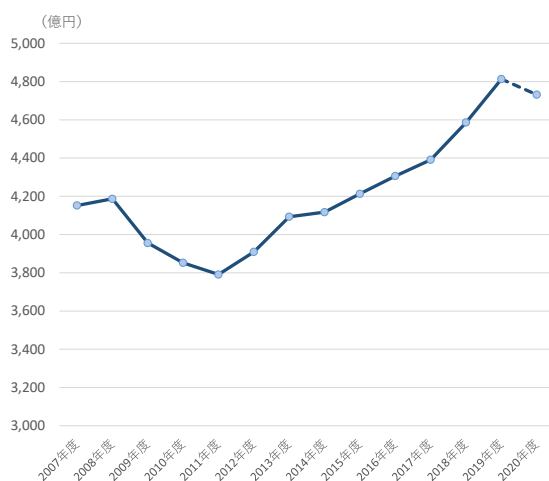
コールセンターは、インターネット通販市場の拡大や地方自治体による支援策などに支えられて、今後も成長が見込まれる業種であり、新築オフィスビルの入居テナント候補としての期待も引き続き大きい。

一方で、コロナ禍が続く中、コールセンターにおいても、(1)「在宅勤務」の導入、(2)拠点分散化による大規模コールセンターの減少、(3)「アウトソーサー」の厳しい経営環境、(4) AI等を活用した顧客対応の自動化を背景に、ビジネスモデルが大きく転換し、オフィス利用床面積の縮小を検討する企業が増加する可能性がある。以上を鑑みると、札幌のオフィス市場において存在感を高めてきたコールセンターの新規需要が今後は頭打ちするリスクがある⁵。

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、2020年には9年ぶりに前年比マイナスとなる見込みである(図表-20)。同レポートによれば、2020年度の売上(見込み)に対する新型コロナウイルス感染拡大の影響について、55%の事業所が売上減少の見通しと回答している。また、情報サービスのイニシャルによれば、北海道のスタートアップ企業の資金調達は、2019年の52億円から2020年の9億円へ大幅に減少した⁶。コロナ禍の影響を受けて、ITスタートアップのオフィス需要も後退していると思われる。

以上のことを鑑みると、コールセンターや IT 関連企業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-20 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

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

(1) 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(2020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(40%)に次いで高い。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

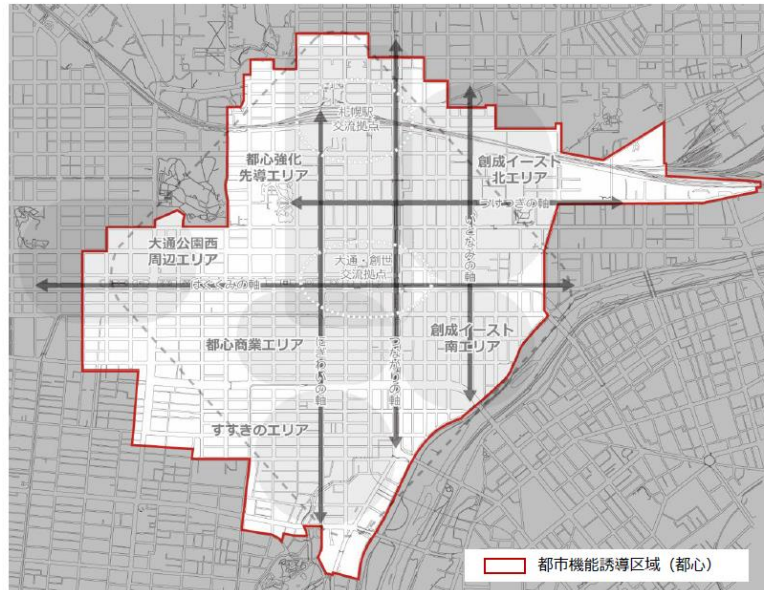
⁵ 吉田資「[地方都市において存在感を高めるコールセンターのオフィス需要～需要拡大が期待される一方で、課題も～](#)」(2021.7.9)

⁶ 日本経済新聞「札幌バレー」に再興機運(2021年6月9日)

割合が高水準となっている⁷。

こうした状況を踏まえ、札幌市は、都心部を対象地域とした「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⁸」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（図表-21）。「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。目標の1つである「高機能オフィス整備ボーナス」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⁹を整備した場合に、容積率が最大で50%緩和される。

図表-21 整備対象地域



(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）が予定されていることから、札幌駅周辺では大規模な再開発が複数計画されている。

「北3西3街区」では、「ヒューリック札幌 NORTH33ビル」で複合ビル（11階建て・延床面積約1.1万㎡）への建て替えが進んでおり、2022年6月の完成を目指している。また、隣接する「ヒューリック札幌ビル」でも、ホテル等が入る複合ビル（20階建て・延床面積約2.2万㎡）に建て替える計画が進んでおり、2025年6月に完成予定である¹⁰。

「北1西5街区」では、北海道放送（HBC）本社社屋跡地において、NTT都市開発が、高級ホテルや商業施設などが入る複合高層ビル（27階建て・延床面積約6.8万㎡）の建設を計画しており、2023年の完成を目指している¹¹。

⁷ 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

⁸ 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。

⁹ 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100mm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

¹⁰ 北海道新聞「HBC敷地に複合ビル計画 27階建て 23年完成目指す」(2020年7月15日)

¹¹ 北海道新聞「札幌駅近のビル、地上20階建てに 東京のヒューリック建て替えへ」(2021年4月7日)

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、35階建ての大型複合ビル（延床面積約21万㎡）を建設する計画が進んでおり、2020年代中頃までの完成を目標としている¹²。

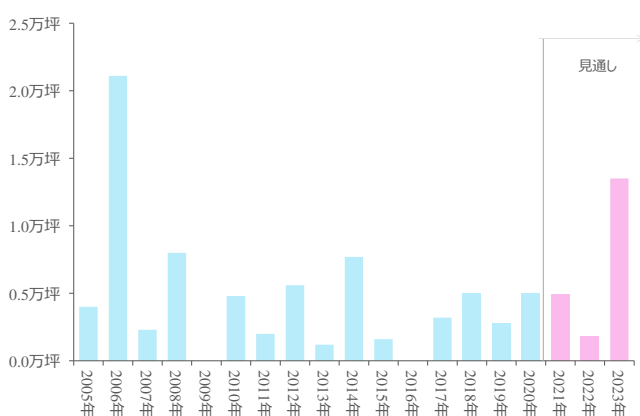
また、JR 札幌駅の東側に隣接する「北5西1・西2地区」では、時間貸し駐車場に利用されている札幌市所有の「西1地区」とJR北海道グループが所有する商業施設「エスタ」の「西2地区」を一体的に再開発する計画が進んでおり、「西1地区」に高さ約255メートル、「西2地区」に約64メートルの複合ビルを建設される予定である。完成すれば、JRタワー（173メートル）を超え道内一の高さとなり、2029年秋の完成を目指している¹³。

(2) 札幌市の新規供給予定面積

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坪を上回ることはなく、低水準の供給が続いている（図表-22）。総ストックに対する過去10年間の新規供給面積は5.3%と、全国主要都市の中で、低い水準にある（図表-23）。

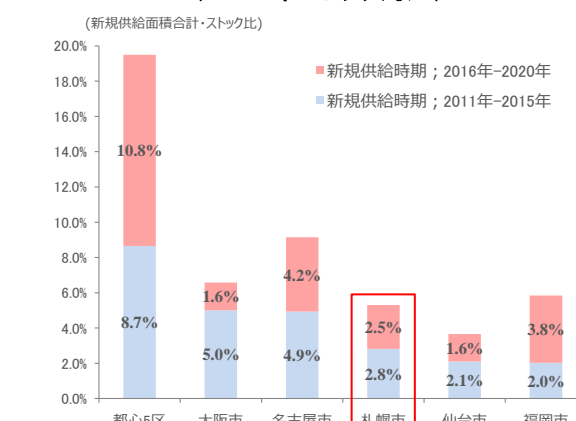
2021年は、「THE PEAK SAPPORO」等が竣工予定であるが、新規供給は引き続き低水準に留まる見通しである。しかし、2023年には、前述の「HBC跡地開発計画」や「北8西1地区第一種市街地再開発」、「札幌第一生命ビルディング建替計画」等、大規模ビルの竣工が複数予定されており、新規供給は2006年以来、17年ぶりに1万坪を超える見込みである（図表-22）。

図表-22 札幌オフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

図表-23 主要都市の新規供給動向 (2020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、オフィスワーカー数の見通し等を前提に、2025年までの札幌のオフィス賃料を予測した（図表-24）。

札幌市では、コロナ禍が「企業の経営環境」および「雇用環境」に与えたダメージは全国平均と比べて限定的であった。一方、生産年齢人口は、今後も減少基調で推移する見通しであり、「在宅勤務」の導入企業も増えつつある。以上のことを鑑みると、札幌市のオフィスワーカー数が大幅に増加する可能性は低いと考えられる。

¹² 北海道新聞「札幌西武跡ビル 高さ200メートル35階に 計画変更案」(2021年7月1日)

¹³ 北海道新聞「札幌駅新ビル255メートル 市が構想案確定 高さ道内一に」(2021年3月13日)

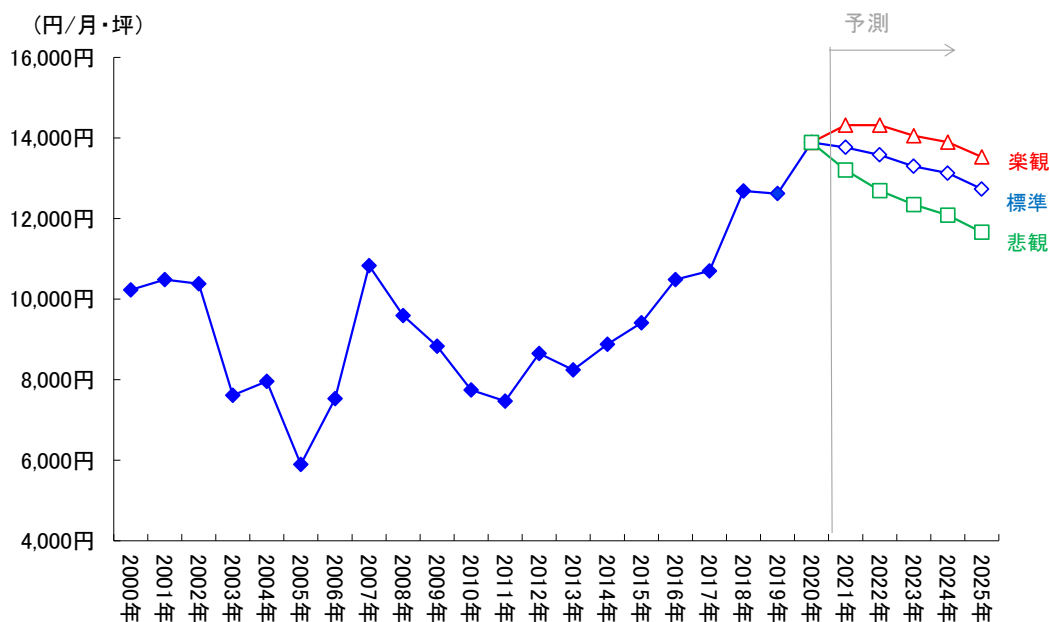
また、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、企業の業績は急速に悪化しており、札幌のオフィス需要を支えてきたコールセンターや IT 関連企業が、これまで通りオフィス需要を牽引することは難しいと考えられる。

一方、複数の大規模開発が進行中であり、新規供給量は、2023年には17年ぶりに1万坪を超える等、増加する見通しである。以上を鑑みると、札幌の空室率は上昇傾向で推移すると予測する。

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、2020年は前年から大きく増加した（前年比+10%）。今後は、空室率の上昇に伴い、下落基調に転じる見通しである。2020年の賃料を100とした場合、2021年の賃料は「99」に、2025年は「92」へと下落すると予想する（図表-24）。

長期的にみると、2030年の北海道新幹線の全線開通等を背景に、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、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。

図表-24 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。