

不動産 投資 レポート

「札幌オフィス市場」の現況と 見通し（2023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

札幌のオフィス市場では、昨年、大規模ビルの新規供給が限定的であるなか、IT関連企業などによる新規開設・拡張ニーズに支えられ、空室率は低下し、成約賃料は上昇した。一方、今年は新規供給面積が17年ぶりに1万坪を超え、今後についても複数の大規模ビル開発が計画されている。本稿では、札幌のオフィスの現況を概観した上で、2027年までの賃料予測を行う。

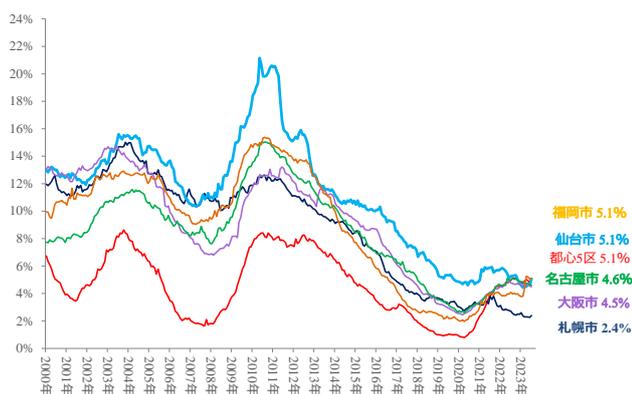
2. 札幌オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

三幸エスレートによると、札幌市の空室率（2023年7月時点）は2.4%（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高止まりするなか、札幌市では、IT関連企業などを中心とする新規開設・拡張ニーズに支えられ、空室率が低下している。

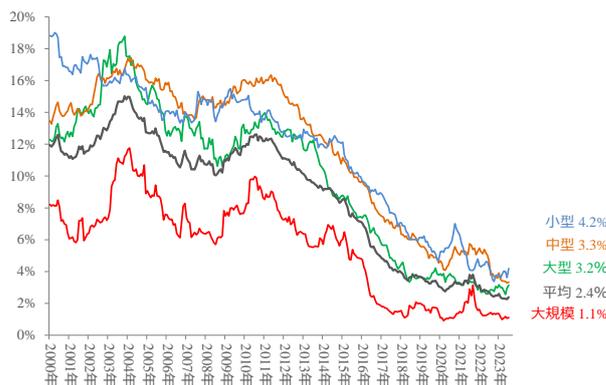
空室率をビルの規模¹別にみると、「大型 3.2%（前年比+0.4%）」が上昇した一方、「大規模 1.1%（同▲0.3%）」、「中型 3.3%（同▲1.3%）」、「小型 4.2%（同▲0.1%）」は低下した（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エスレート

図表-2 札幌オフィスの規模別空室率

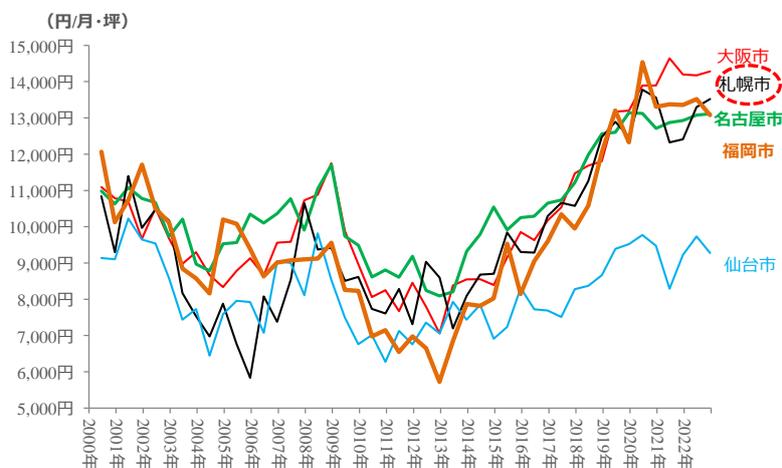


(出所) 三幸エスレート

¹ 三幸エスレートの定義による。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。

全国主要都市では、オフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などに伴い、空室面積が増加傾向にあり、成約賃料にも頭打ち感が広がるなか、札幌市の2022年下期の成約賃料は、前期比+1.7%、前年同期比+9.0%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)**

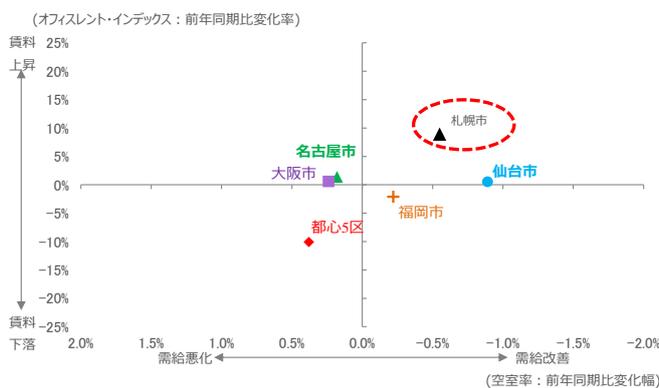


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2022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、空室率は、東京都心5区、大阪、名古屋が上昇、仙台、札幌、福岡が低下と分かれる結果となった。成約賃料は、札幌市が上昇、東京都心5区が下落、その他の都市は概ね横ばいとなった。札幌市は空室率が低下し、成約賃料は上昇した(図表-4)。

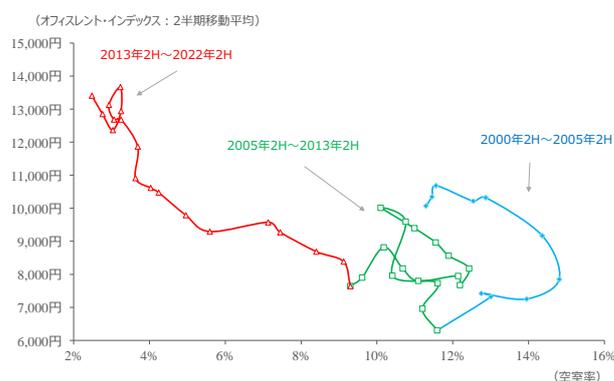
賃料と空室率の関係を表した札幌市の賃料サイクル²⁾は、2013年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていた。その後、2020年上期以降、空室率は低位で推移し、賃料は一進一退の動きとなっていたが、2022年に入り上昇に転じた(図表-5)。

図表-4 2022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



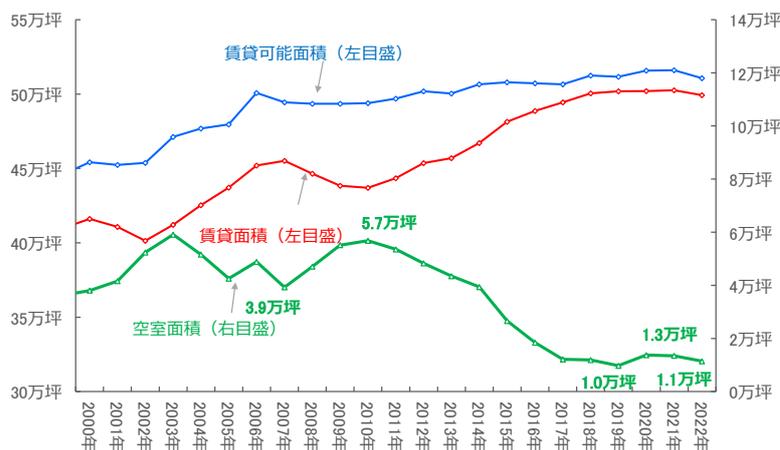
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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」（2022 年末）は、建替えに伴う大型ビル（「北海道ビルディング」）の閉鎖等を受けて、51.1 万坪（前年比▲0.5 万坪）に減少した。一方、テナントによる「賃貸面積」は 49.9 万坪（同▲0.3 万坪）となり、結果として、「空室面積」は 1.1 万坪（同▲0.2 万坪）に減少した（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



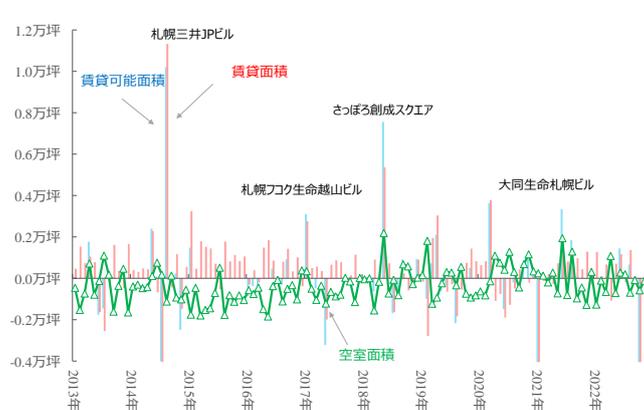
(注)札幌ビジネス地区(駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西11丁目近辺地区、北口地区)の延床面積100坪以上の主要賃貸事務所ビル
出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

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

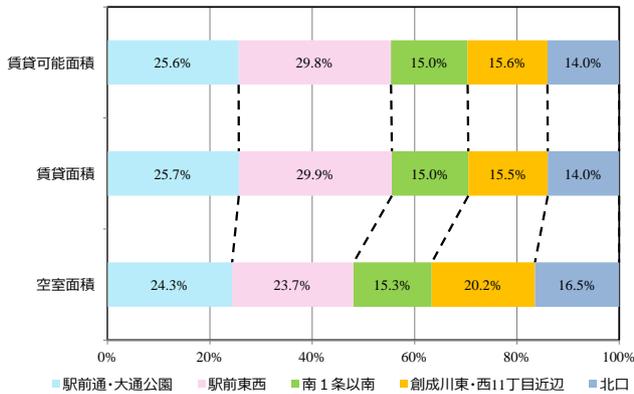
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によれば、2022 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 (29.8%)」であり、次いで「駅前通・大通公園地区 (25.7%)」、「創成川東・西 11 丁目近辺地区 (15.6%)」、「南 1 条以南地区 (15.0%)」、「北口地区 (14.0%)」の順となっている（図表－8）。

賃貸可能面積は、「北口地区」（同+0.6 万坪）や「南 1 条以南地区」（同+0.1 万坪）等で増加したが、建替えに伴う閉鎖等により「駅前通・大通公園地区」（前年比▲1.4 万坪）で減少し、札幌ビジネス地区全体で▲0.5 万坪の減少となった（図表－9）。

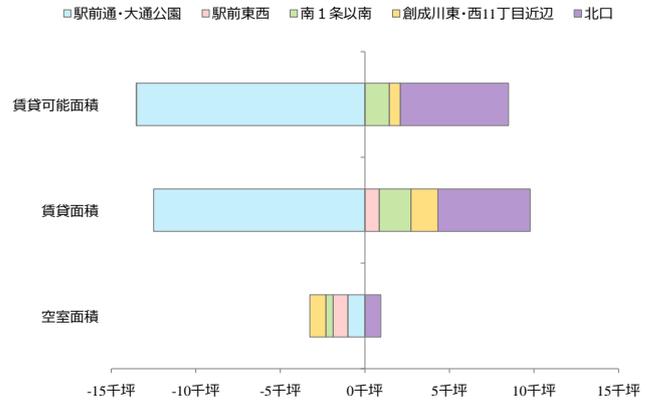
これに対して、テナントによる賃貸面積は、「北口地区」（前年比+0.5 万坪）や「南 1 条以南地区」（同+0.2 万坪）、「創成川東・西 11 丁目近辺地区」（同+0.2 万坪）等で増加した一方、「駅前通・大通公園地区」（前年比▲1.2 万坪）で減少し、全体で▲0.3 万坪の減少となった。この結果、空室面積は全体で▲0.2 万坪の減少となった。

図表-8 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2022 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(2022 年)



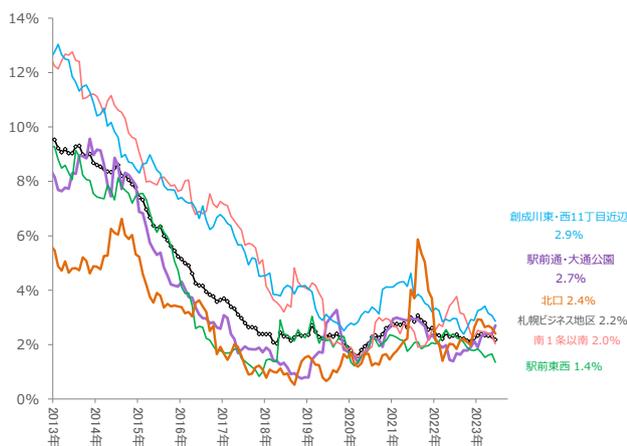
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

エリア別の空室率（2023 年 6 月時点）を確認すると、「駅前通・大通公園地区 2.7%（前年比+1.3%）」と「北口地区 2.4%（同+0.4%）」で上昇した一方、「創成川東・西 11 丁目近辺地区 2.9%（前年比▲0.1%）」、「南 1 条以南地区 2.0%（前年比▲1.6%）」、「駅前東西地区 1.4%（同▲1.0%）」で低下した（図表-10 左図）。

エリア別の募集賃料（2023 年 6 月時点）は、「北口地区：前年比 7.0%」、「駅前通・大通公園地区：同+4.3%」、「創成川東・西 11 丁目近辺地区：同+3.9%」、「駅前東西地区：同+1.6%」、「南 1 条以南地区：同+0.9%」となり、いずれのエリアも上昇基調で推移している。（図表-10 右図）。

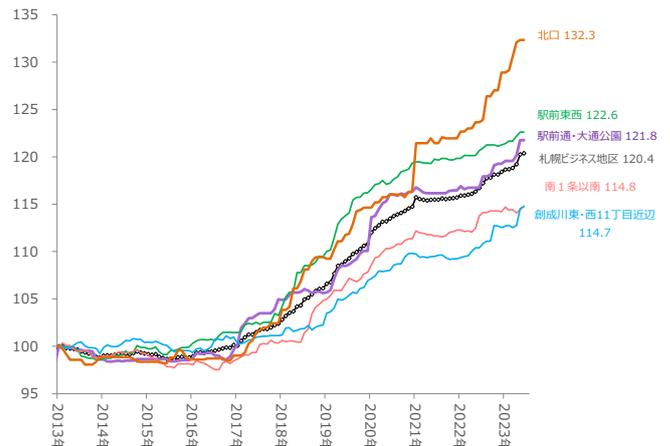
図表-10 札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(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

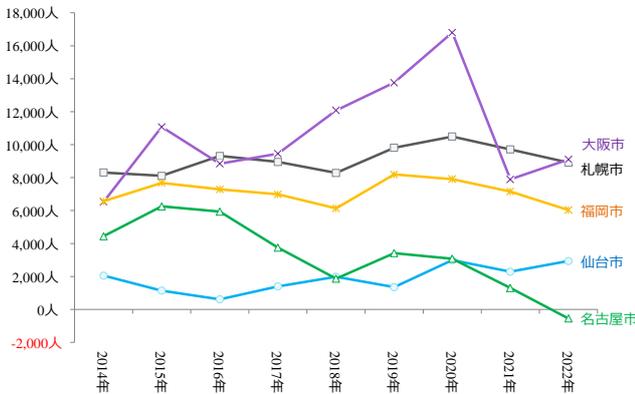
(1) オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、2022年の札幌市の転入超過数は+8,913人となり、転入超過を維持したものの、前年から▲8%減少した（図表-11）。

2022年の北海道の就業者数は260.2万人（前年比▲1.0万人）となり、3年連続で減少した（図表-12）。

また、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、2022年の札幌市の生産年齢人口は119.8万人（前年比▲0.4%）となり、減少が続いている（図表-13）。

図表-11 主要都市の転入超過数



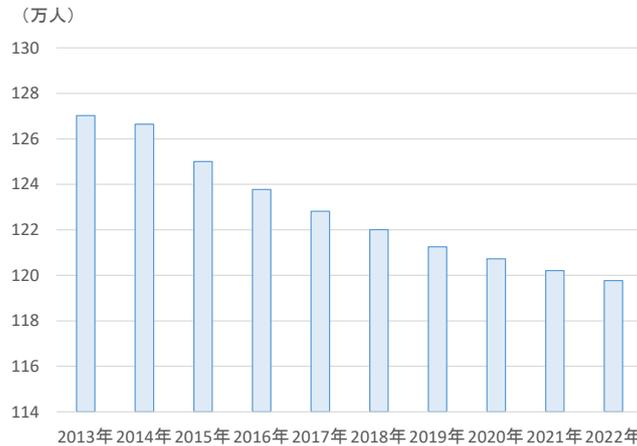
（出所）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

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

図表-13 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

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。

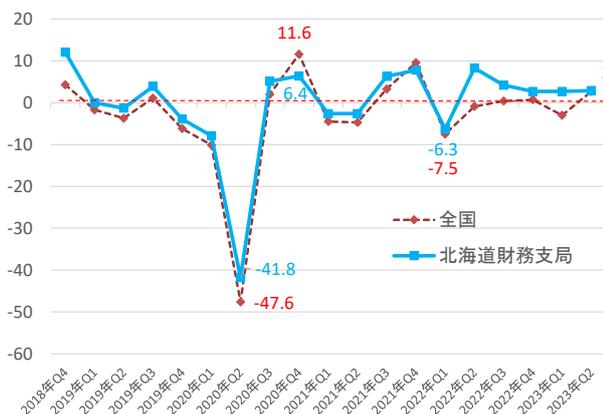
内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI³」（北海道財務支局）

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かほど景況感が悪いことを示す。

は、2020年第2四半期に「▲41.8」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら推移し、2023年第2四半期は「+2.9」となった（図表-14）。

「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。その後は回復に向かい、2023年第2四半期は「+24.6」となった。全国平均（+22.6）と比べると一貫して人手不足の状況が継続している（図表-15）。

図表-14 企業の景況判断BSI(全産業)



図表-15 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

(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

北海道では、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、札幌市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、生産年齢人口は減少基調で推移している。また、北海道全体の就業者は3年連続で減少している。以上のことを鑑みると、札幌市のオフィスワーカー数の拡大は今後、力強さに欠くことが予想される。

(2)テレワークの普及がオフィス需要に及ぼす影響

札幌市の「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(2022年度上期)は28%であった(図表-16)。大企業に限定すると「導入済み」との回答は45%、業種別ではオフィスワーカー比率の高い「情報通信業」が86%に達している(図表-17)。札幌においても、コロナ禍を経て、大企業やオフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、テレワークの導入が進んでいる。

また、総務省「地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設状況調査」によれば、北海道におけるサテライトオフィス開設数は、2020年末の86カ所から2021年末の110カ所に増加した。このうち、「札幌市」での開設数は56カ所であった(図表-18)。テレワークの普及により働く場所の選択肢が増えるなか、オフィス賃料が相対的に廉価であることや、本社移転・拠点進出に対する補助⁵等を背景に、サテライトオフィスの開設が増加していると考えられる⁶。

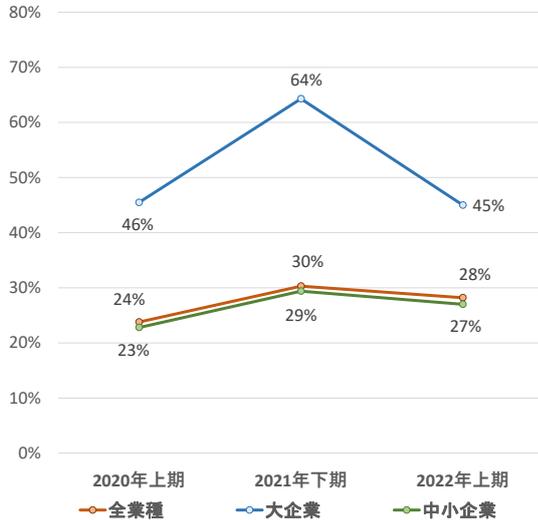
⁴ 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

⁵ スタートアップ企業による札幌市内への本社移転・拠点進出に対する補助(「スタートアップ立地促進補助金」)等

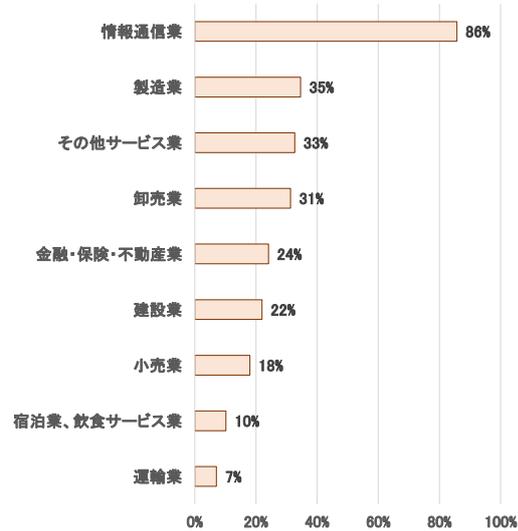
⁶ 北海道新聞「サテライトオフィス*道内110カ所 全国最多*テレワーク普及で」(2022年10月27日)

ただし、東京や他の地方主要都市と比較してテレワークの普及スピードは緩やかであり、現時点においてオフィス需要への影響は限定的であるようだ⁷。今後、テレワークの普及が更に進んだ場合、テレワークを前提としたワークプレイスの見直しや、サテライトオフィスの開設等が増えることが想定され、引き続きオフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表-16 札幌市 業種別テレワーク導入率

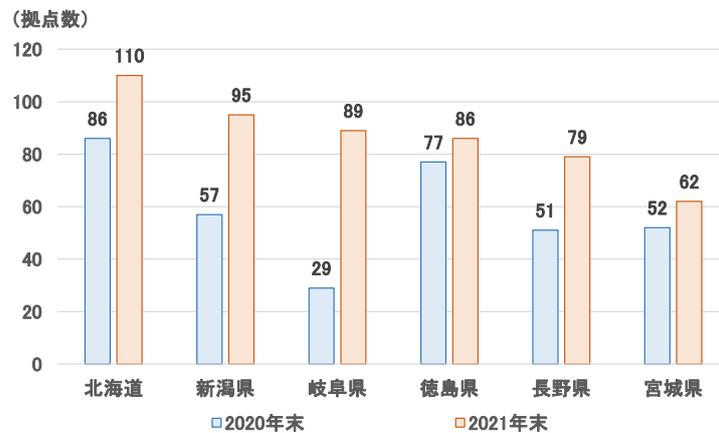


図表-17 札幌市 業種別テレワーク導入率 (2022年上期)



(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 (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

図表-18 都道府県別サテライトオフィス開設数



(出所)総務省「地方公共団体が誘致又は関与したサテライトオフィスの開設状況調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3) IT 関連企業やコールセンター企業のオフィス需要の見通し

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の開設がオフィス需要を下支えしている。

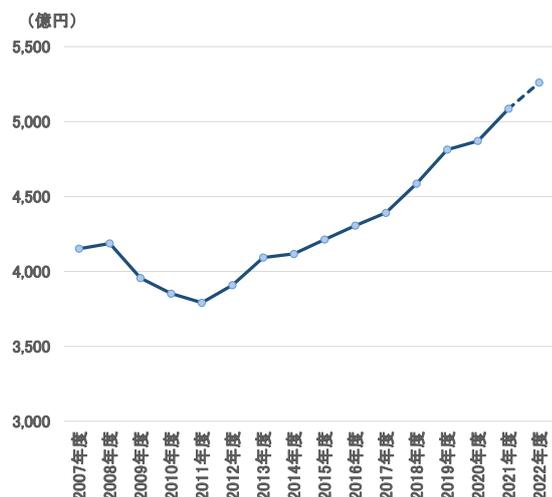
一般社団法人北海道 IT 推進協会「北海道 IT レポート」によれば、北海道における IT 産業の売上高は増加傾向で推移しており、2022 年度は過去最高の約 5,260 億円に達する見通しである (図表-19)。また、同レポートによれば、「今後 3 年程度先の総従業者数の見込み」について、「従業者数の

⁷ 北海道新聞「札幌オフィス 低空室率続く*全国屈指2%台*コロナ禍*テレワーク低調 需要堅く」(2023年7月20日)

増加を想定」との回答が約 6 割を占め、「従業者数の減少を想定」を大幅に上回っている（図表－20）。

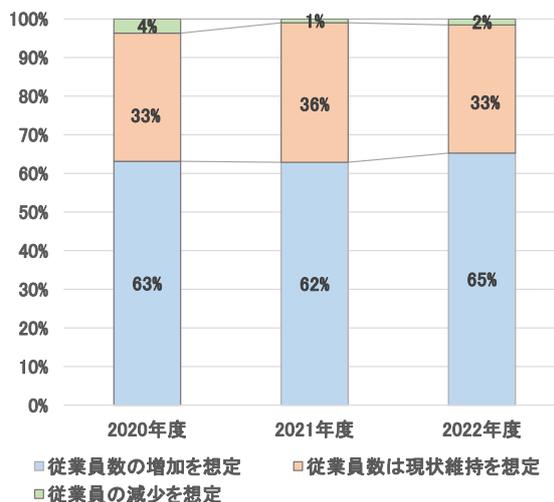
なお、札幌市は、IT・コンテンツ・バイオ企業の開発・研究拠点の新設⁸や、本社機能やバックオフィスの移転⁹に対して、これまで人件費・開発費を対象に補助金を交付していたが、2023年7月よりオフィス賃料への補助金に変更する予定である。

図表－19 北海道における IT 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－20 今後 3 年程度先の総従業者数の見込み



(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

また、札幌市は、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きたことや、低コストで効率よくオペレーターを確保できる環境にあることから、コールセンター企業によるオフィス拡張ニーズが強い。一般社団法人日本コールセンター協会「コールセンター企業 実態調査」によれば、コールセンターの拠点数は北海道が 63 拠点（このうち、札幌市は 60 拠点）と東京都に次いで 2 番目に多い（図表－21）。コールセンターや IT 関連企業は、札幌市の新築オフィスビルの入居テナント候補として、引き続き期待が大きい。

一方、コールセンターの新設・増設補助制度¹⁰の新規申請受付は、2023年9月末で終了する予定である。また、コロナ禍を経て、コールセンターのビジネスモデルは、①「在宅勤務」の導入、②拠点分散による大規模コールセンターの減少、③AI等を活用した顧客対応の自動化など、今後大きく転換する可能性があり、拠点戦略の見直しを検討する企業が増加する懸念もある。

前述の通り、「情報通信業」では「テレワーク」の普及が進んでおり、ワークプレイスの見直しが順次広がることも考えられる。

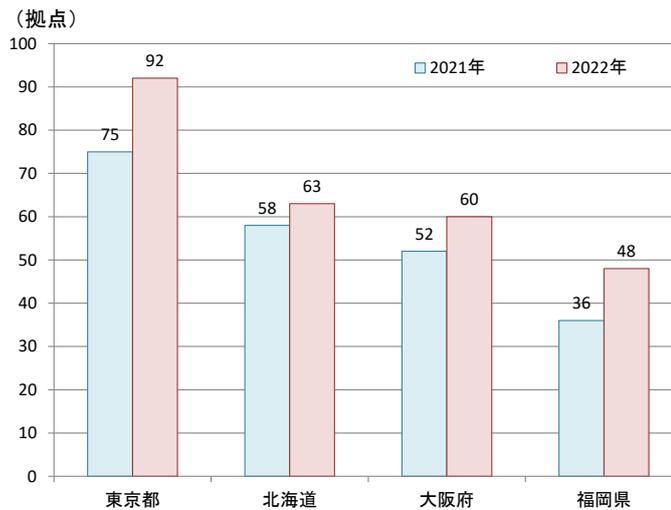
以上を鑑みると、札幌のオフィス市場において存在感を高めてきたコールセンターや IT 関連企業の新規需要が頭打ちするリスクに留意する必要があるようだ。

⁸ 「IT・コンテンツ・バイオ研究開発 制作拠点向け補助金」

⁹ 「本社機能(バックオフィス機能)移転向け補助金」

¹⁰ 「コールセンター・バックオフィス立地促進補助金」

図表-21 コールセンターの拠点数(都道府県別)



(出所)一般社団法人日本コールセンター協会「コールセンター企業 実態調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

(4)半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響

AI 技術の進展等に伴い半導体市場の拡大が期待されるなか、2023年2月に、半導体メーカーのラピダスが千歳市の工業団地「千歳美々ワールド」に工場を設立することを発表した。2025年に工場の試作ライン、2020年代後半に量産ラインの立ち上げを目標としており¹¹、総投資額は5兆円で、北海道内の民間投資として過去最大となる予定である。

2023年9月にスタートする工場建設は、不動産市場にも影響を及ぼす可能性がある。北海道建設新聞によれば、建設作業員はピーク時に6千人となり、宿舍（約2千人）以外の約4千人分の賃貸住宅需要が千歳市周辺で発生する見通しとのことである¹²。また、今後、半導体関連の設備投資や企業進出等が活発化することで、札幌のオフィス需要の高まりも期待される。

一方、北海道新幹線の札幌駅までの延伸工事や、延伸を踏まえた札幌中心部の再開発（詳細は後述）において、作業員や資材、重機等が不足する懸念もある¹³。

現状、北海道は他の地域と比べて半導体産業の集積が限定的である。ラピダスが次世代半導体を量産するには、相応の半導体関連企業の進出が必要であり、量産が実現した際には、道内の産業構造が大きく変化する可能性が指摘されている¹⁴。こうした産業構造の変化がもたらすオフィス需要への影響について、今後の動向を注視したい。

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国オフィスビル調査（2022年1月時点）」によれば、札幌市は、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が35%と、福岡市（36%）と並んで高い水準にあ

¹¹ 日刊自動車新聞「国産次世代半導体のラピダス、北海道千歳市に工場新設 2020年代後半にも量産」(2023年3月1日)

¹² 北海道建設新聞「ラピダス情報共有へ千歳市周辺自治体の連携組織が25日発足」(2023年7月14日)

¹³ 日本経済新聞「ラピダス余波、札幌再開発を選別 重機や作業員逼迫」(2023年5月30日)

¹⁴ 北海道銀行 調査ニュース「次世代半導体メーカー「ラピダス」の道内進出について(2)～生産面からみる道内外の半導体産業～」No.457(2023.6)

る。札幌市では、札幌オリンピック（1972年）の時期に竣工したビルが多く、築年数が経過したビルの割合が高水準となっている。

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」等を策定し、容積緩和やビルの建て替えに関する補助制度を策定した。また、2030年度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、札幌中心部では大規模な再開発が複数計画されている。以下では、「札幌駅周辺」と「大通駅周辺」のオフィス開発計画を概観する。

(1) 「札幌駅周辺」のオフィス開発計画

「札幌駅周辺」では、2023年5月に、「北3西4街区」で13階建て（延床面積約1.6万㎡）の複合ビル「D-LIFEPLACE 札幌」が竣工した（図表-22 ①）。また、清水建設は「北6西1街区」で「The Link Sapporo」（延床面積約1.8万㎡・地上13階建て）を開発し、2023年8月に竣工予定である（図表-22 ②）。

翌2024年は、サッポロ不動産開発が、「北4東4街区」で「創成クロス」（延床面積約1.4万㎡・地上8階建て）を開発し、2024年5月に竣工予定である¹⁵（図表-22 ③）。

ヒューリックは、「ヒューリック札幌 NORTH33 ビル」と「ヒューリック札幌ビル」をⅠ期工事・Ⅱ期工事として段階的に建て替えを行い、大型複合施設「ヒューリックスクエア札幌」を開発中である。Ⅰ期工事は、2022年8月に完了し、地上11階建てのオフィスビル（延床面積約1.1万㎡）が開業した。Ⅱ期工事では、ホテル等が入る複合ビル（20階建て・延床面積約3.3万㎡（施設全体））が2025年6月に竣工予定である¹⁶（図表-22 ④）。また、三菱地所は、「北2西4街区」の「北海道ビルディング」を、ホテルを含む複合ビルに建て替えて、2025年度中の完成を目指している¹⁷（図表-22 ⑤）。

2026年以降も、再開発計画が複数予定されている。NTT都市開発は、「北1西5街区」の北海道放送（HBC）本社跡地で、高級ホテルや商業施設などが入る26階建ての複合高層ビルを建設中で、2026年6月に竣工予定である¹⁸（図表-22 ⑥）。JR札幌駅南口の「北4西3街区」では、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㎡）を建設する計画で、2028年度の完成予定である¹⁹（図表-22 ⑦）。

また、JR札幌駅の東側に隣接する「北5西1・西2地区」では、時間貸し駐車場として利用中の札幌市所有の「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」を一体開発する計画が進んでおり、「マリオット・インターナショナル」と提携した高級ホテル等が入る複合ビル（43階建て・延床面積約39万㎡）を建設する予定である。2028年度中の完成を目指し、完成後はJRタワー（173m）を抜いて道内一の高さ（245m）となる²⁰（図表-22 ⑧）。

¹⁵ サッポロ不動産開発株式会社「～サッポロファクトリー「第4駐車場 建替え事業」～施設名称を「創成クロス」に決定 創成イーストエリアで人々が行き交う拠点に」（2023年3月31日）

¹⁶ 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）

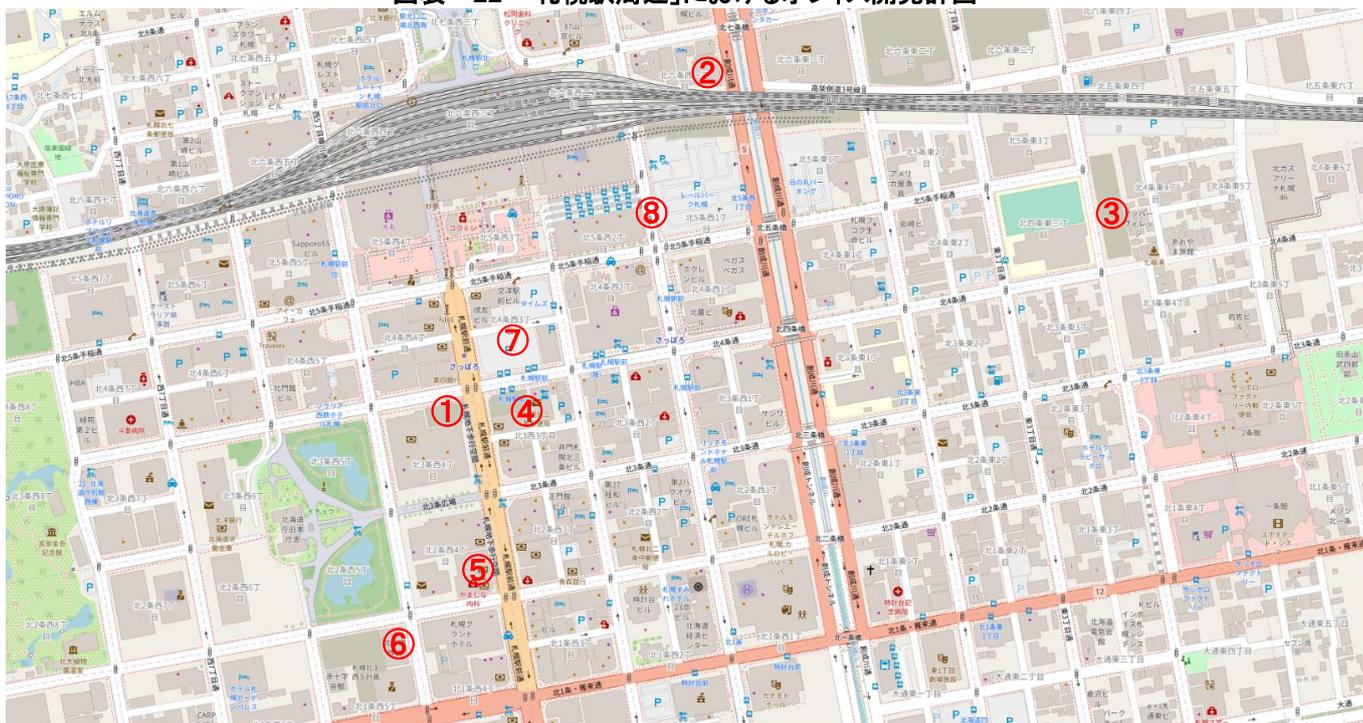
¹⁷ 北海道新聞「北海道ビルディング跡地の複合ビル、一部をホテルに 三菱地所、2025年度完成目指す」（2022年10月7日）

¹⁸ NTT都市開発株式会社「「（仮称）札幌北1西5計画」の竣工時期延期について」（2023年3月16日）

¹⁹ 日本経済新聞「札幌のヨドバシビル、高さ200メートル級」（2022年4月7日）

²⁰ 朝日新聞「札幌新幹線駅ビル、245メートル「道内最高」に JR概要発表」（2022年5月20日）

図表-22 「札幌駅周辺」におけるオフィス開発計画



(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

(2) 「大通駅周辺」のオフィス開発計画

「大通駅周辺」では、桂和商事が、大通西3丁目に「桂和大通ビル51」（延床面積約1.0万㎡・地上14階建て）を開発し、2023年11月に竣工予定である²¹。（図表-23 ①）。また、北陸銀行と北海道銀行が、大通西2丁目の北陸銀行札幌支店跡地に、「ほくほく札幌ビル」（延床面積約1.7万㎡・地上13階建て）を開発し、2024年1月に竣工予定である²²（図表-23 ②）。

2025年以降も、再開発計画が複数予定されている。鹿島建設は、「南1西4街区」の「4丁目プラザ」跡地に、地上13階建てのオフィス・商業複合ビル（延床面積約1.9万㎡）を開発し、2025年1月に竣工予定である²³（図表-23 ③）。

また、札幌駅前通と大通公園が交差する「大通西4街区」では、街区南に位置する「道銀ビルディング」と道銀ビル西側に隣接する「新大通ビルディング」を一体開発し、高級ホテルやオフィスを併設した複合ビル（地上33階建て・延床面積約9.9万㎡）を建設し、2028年度の開業を予定している²⁴（図表-23 ④）。

2028年度は、「札幌駅前」の「北1西5街区」（延床面積約21万㎡）と「北5西1・西2地区」（延床面積約39万㎡）、「大通駅周辺」の「大通西4街区」（延床面積約9.9万㎡）の開発が集中する予定

²¹ 北海道建設新聞 「《民間建築》桂和商事が札幌・大通西3のビルを清水建設で新築／22年5月に着工」（2021年11月17日）

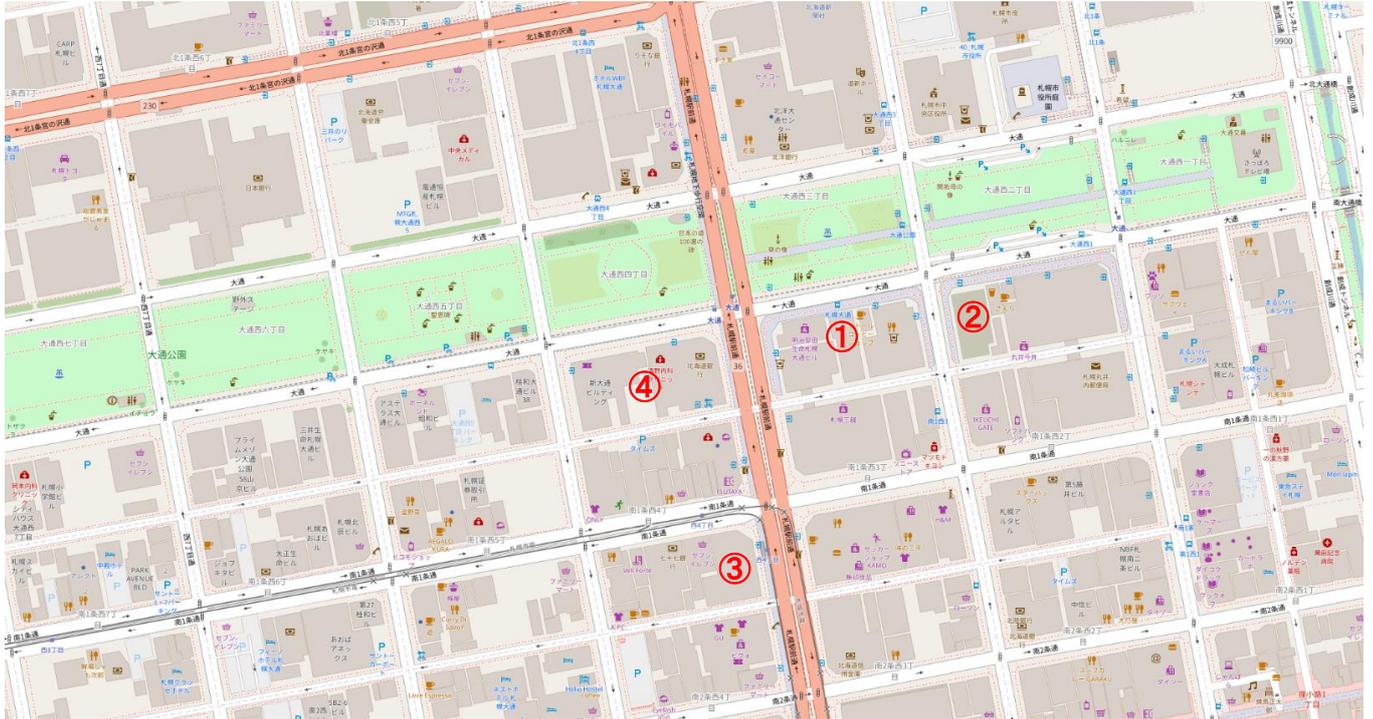
²² 株式会社 ほくほくフィナンシャルグループ「「ほくほく札幌ビル」の着工について ～ほくほくフィナンシャルグループの新たな拠点が誕生します」（2021年11月10日）

²³ 鹿島建設「札幌大通地区のオフィス・商業複合ビル」（仮称）札幌4丁目プロジェクト新築計画」に本格着工」（2023年6月19日）

²⁴ 北海道新聞「道銀ビル、新大通ビル一体開発 地上34階地下3階 大通西4再開発」（2022年7月14日）

であり、需給の悪化が懸念される。

図表-23 「大通駅周辺」におけるオフィス開発計画

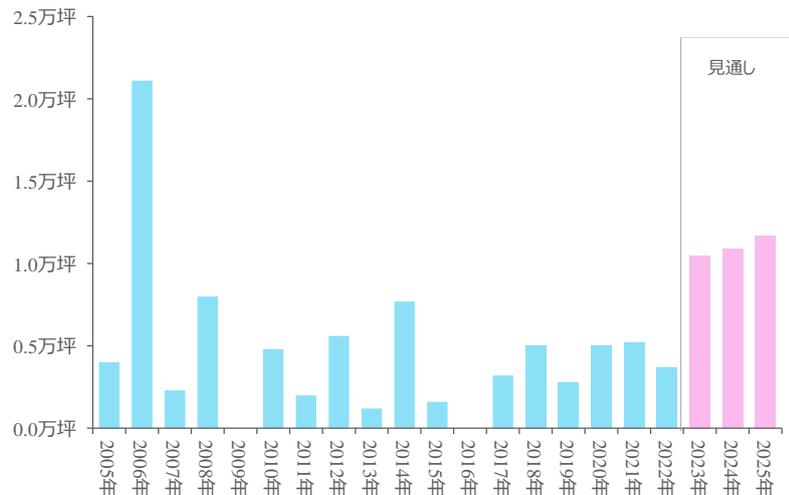


(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

(3) 札幌市の新規供給予定面積

2007年以降、札幌市のオフィスの新規供給量は1万坪を超えることがなく、低水準の供給が続いていた(図表-24)。しかし、2023年は「The Link Sapporo」や「D-LIFEPLACE 札幌」等の大規模ビルが竣工し、新規供給は約10,500坪となる見通しである。その後も、複数の大規模ビルが竣工予定で、2024年は10,900坪、2025年は11,700坪と、高水準の新規供給が予定されている(図表-24)。

図表-24 札幌オフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

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、2027年までの札幌のオフィス賃料を予測した（図表-25）。

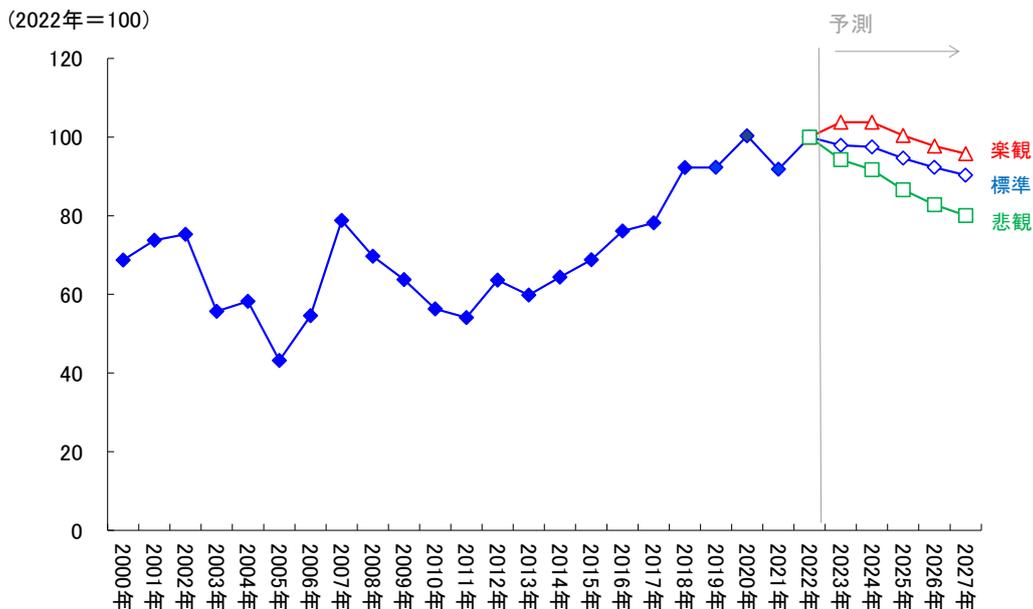
札幌市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、生産年齢人口は減少基調で推移している。また、北海道全体の就業者は3年連続で減少している。以上のことを鑑みると、札幌市のオフィスワーカー数の拡大は今後、力強さに欠くことが予想される。

また、札幌市のオフィス需要を支えてきたコールセンターやIT関連企業は、引き続き新築オフィスの入居テナント候補として期待が大きい。ただし、コールセンターの新設・増設補助制度が9月末で終了予定である。また、コロナ禍を経て、コールセンターのビジネスモデルは大きく転換する可能性もある。「テレワーク」が進むIT関連企業では、ワークプレイスの見直しが順次拡がることも考えられ、コールセンターやIT関連企業による新規需要が頭打ちするリスクに留意が必要である。

一方、2030年度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いる。今年、新規供給量は17年ぶりに1万坪を超え、2024年と2025年も1万坪を超える見通しである。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想する。

札幌市の成約賃料は、ファンダブル期のピーク水準（2007年）を大きく上回り、高値圏にある。今後は新規供給の増加に伴う需給緩和の影響を受けて、下落に転じる見通しである。2022年の賃料を100とした場合、2023年は「98」、2027年は「90」への下落を予想する（図表-23）。ただし、ピーク（2020年）対比で▲10%下落するものの、2018年の賃料と同水準を維持し、大幅な賃料下落には至らない見通しである。

図表-25 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。