不動産投資レポート

「札幌オフィス市場」の現況と見通し（2024 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、昨年の新規供給面積が 17 年ぶりに 1 万坪を超え、需給環境はやや緩和したものの、空室率は全国主要都市の中で最も低い水準を維持し、成約賃料は堅調に推移している。一方、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、2028 年までの賃料予測を行う。

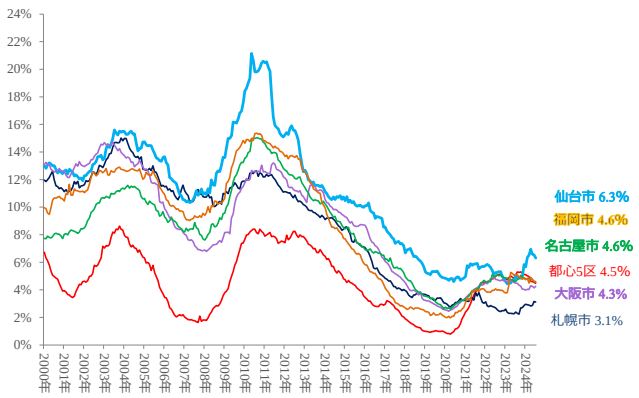
2. 札幌オフィス市場の現況

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（2024 年 7 月時点）は 3.1%となり、前年比＋0.7%上昇した図表－１）。昨年の新規供給面積が 17 年ぶりに 1 万坪を超えて、需給環境はやや緩和したものの、空室率は全国主要都市の中で最も低い水準を維持している。

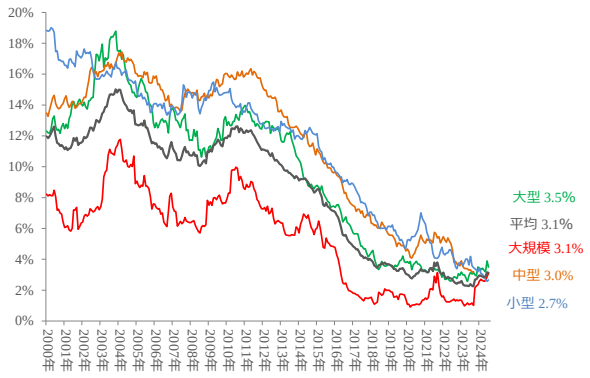
空室率をビルの規模[1]別にみると、「大規模 3.1%（前年比+2.0ppt）」と「大型 3.5%（同+0.3ppt）」が上昇した一方、「中型 3.0%（同▲0.3ppt）」と「小型 2.7%（同▲1.5ppt）」は低下し、規模間の格差が縮小した（図表－２）。

図表－１　主要都市のオフィス空室率



（資料）三幸エステート

図表－２　札幌オフィスの規模別空室率



（資料）三幸エステート

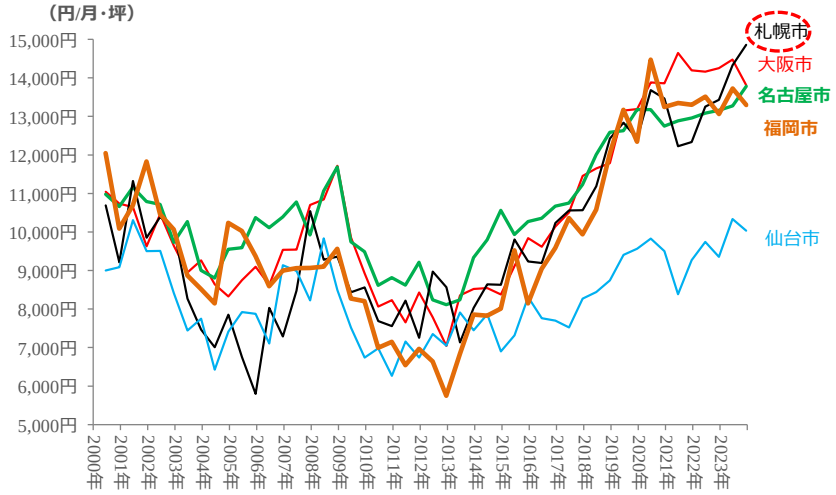
新規供給の増加を受けて空室率が上昇したものの、成約賃料は堅調に推移している。2023 年下期

[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。

 Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

の成約賃料は、前期比+3.7%、前年同期比＋10.6%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）

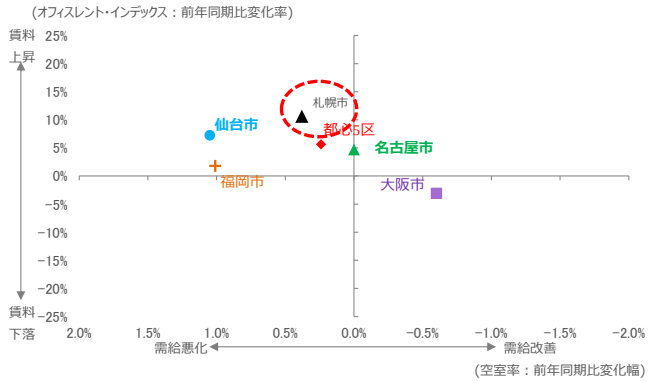


（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2023 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、大阪市が低下、東京都心５区、名古屋市、札幌市が概ね横ばい、仙台市と福岡市は上昇した。また、成約賃料は、大阪市が下落、福岡市が横ばい、その他都市は上昇となった（図表－４）。

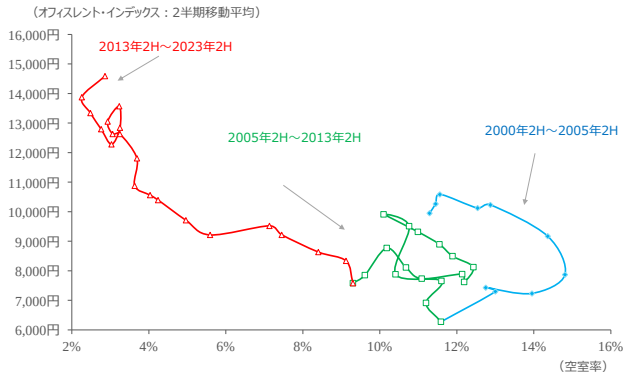
賃料と空室率の関係を表した札幌市の賃料サイクル[2]は、2013 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、足元では空室率が上昇しており、「空室率上昇・賃料上昇」の局面に差し掛かっている（図表－５）。

図表－4　2023 年の主要都市のオフィス市況変化



（資料）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



（資料）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

2-2 オフィス市場の需給動向

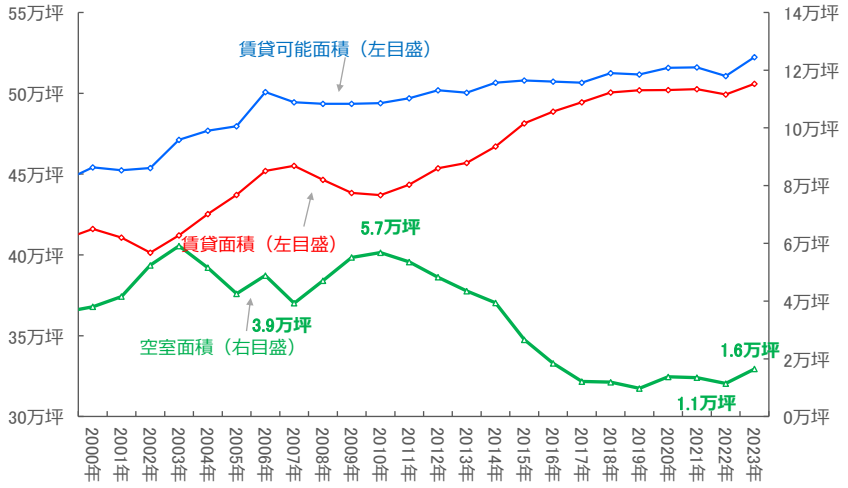
三鬼商事によると、札幌ビジネス地区では、大型ビルが竣工したことに伴い、2023 年末の賃貸可能面積（総供給面積）は 52.2 万坪（前年比＋1.2 万坪）に増加した。一方、2023 年末のテナントに

[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。

 Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

よる賃貸面積（総需要面積）は 50.6 万坪（前年比＋0.7 万坪）となり、空室面積は 1.6 万坪（前年比＋0.5 万坪）と前年比+44%増加した（図表－６）。

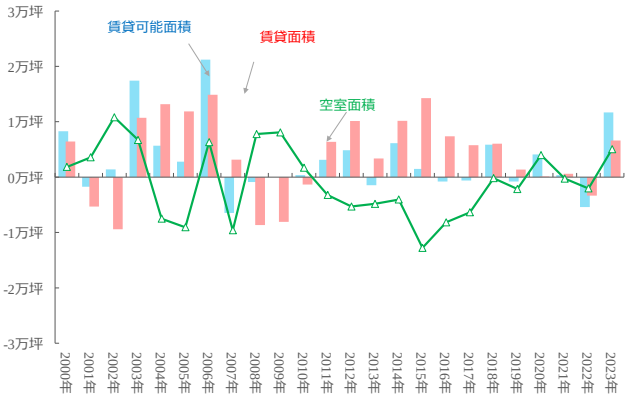
図表－6　札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



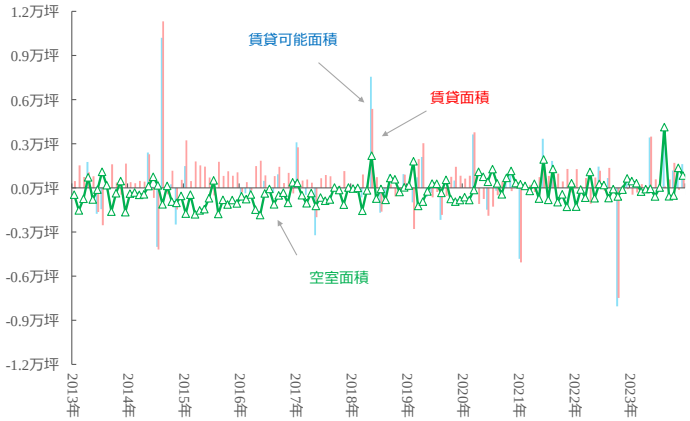
（注）札幌ビジネス地区（駅前通・大通公園地区、駅前東西地区、南1条以南地区、創成川東・西 11 丁目近辺地区、北口地区）の延床面積 100 坪以上の主要賃貸事務所ビル
（資料）三鬼商事のデータから作成

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＞



（資料）三鬼商事のデータから作成

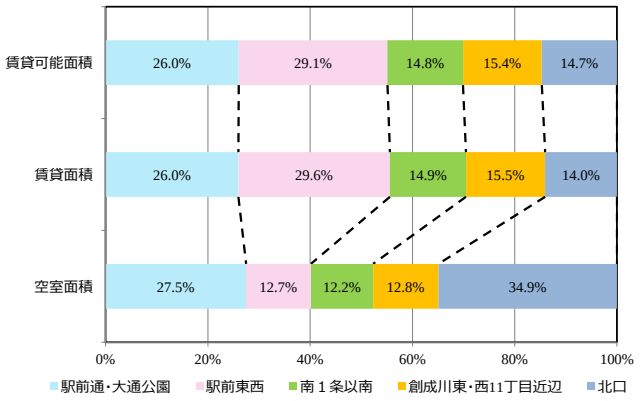
2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によれば、2023 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（29.1%）」であり、次いで「駅前通・大通公園地区（26.0%）」、「創成川東・西 11 丁目近辺地区（15.4%）」、「南 1 条以南地区（14.8%）」、「北口地区（14.7%）」の順となっている（図表－８）。

賃貸可能面積は、「北口地区」（前年比＋0.5 万坪）や「駅前通・大通公園地区」（同＋0.5 万坪）等で増加し、合計＋1.2 万坪となった。これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「駅前通・大通公園地区」（前年比＋0.3 万坪）や「北口地区」（同＋0.1 万坪）等で増加し、合計で＋0.7 万坪の増加となった。この結果、空室面積は、札幌ビジネス地区全体で＋0.5 万坪の増加となった（図表－９）。

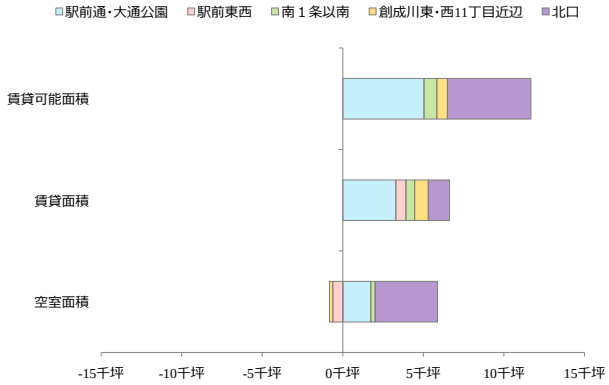
 Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

図表－8　札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比（2023 年）



（資料）三鬼商事のデータから作成

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（2023 年）



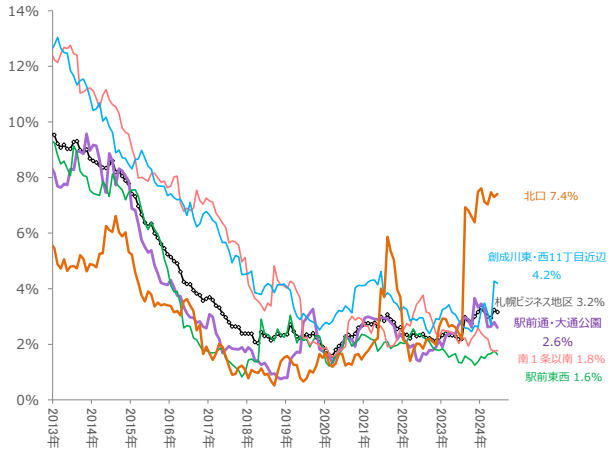
（資料）三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2024 年 6 月時点）を確認すると、「北口地区 7.4%（前年比＋5.0ppt）」、「創成川東・西 11 丁目近辺地区 4.2%（同＋1.3ppt）」、「駅前東西地区 1.6%（同＋0.3ppt）」で上昇した一方、「駅前通・大通公園地区 2.6%（前年比▲0.1ppt）」と「南 1 条以南地区 1.8%（同▲0.3ppt）」で低下した（図表－10 左図）。

エリア別の募集賃料（2024 年 6 月時点）は、「創成川東・西 11 丁目近辺地区：前年比＋8.0%」、「北口地区：同＋6.3%」、「駅前東西地区：同＋4.8%」、「南 1 条以南地区：同＋3.6%」、「駅前通・大通公園地区：同＋2.1%」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）。

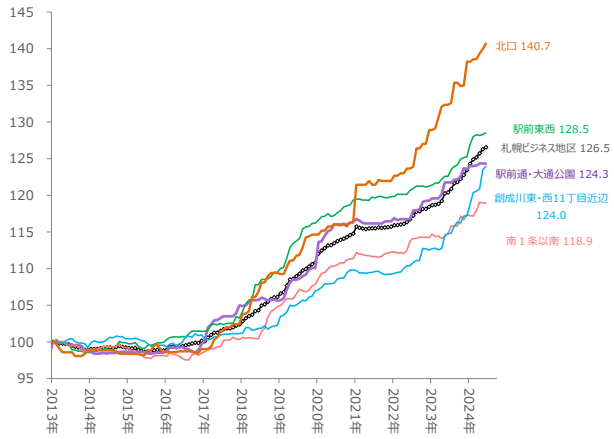
図表－10　札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移（月次）

＜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
（資料）三鬼商事のデータから作成

＜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
（資料）三鬼商事のデータから作成

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

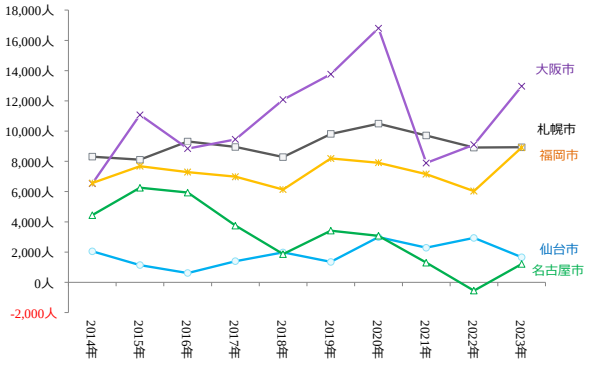
住民基本台帳人口移動報告によると、2023 年の札幌市の転入超過数は＋8,933 人となり、前年か

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

ら＋0.2%増加し、転入超過が継続している（図表－11）。また、2023 年の北海道の就業者数は 263.8 万人（前年比＋3.6 万人）となり、4 年ぶりに増加した（図表－12）。

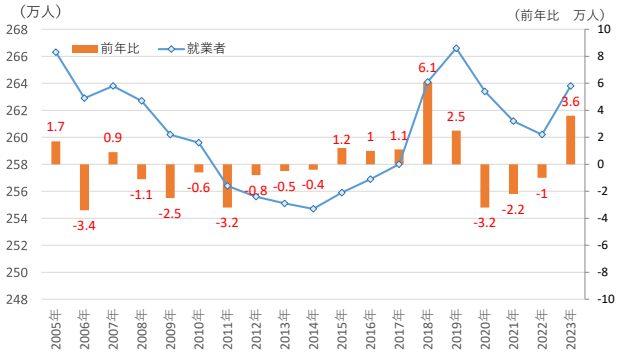
一方で、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、2023 年の札幌市の生産年齢人口は 119.8 万人（前年比▲0.2%）となり、減少が続いている（図表－13）。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和５年推計）」によれば、札幌市の生産年齢人口の減少は今後も継続し、2025 年は 119.0 万人（2020 年対比▲1.6%）、2030 年は 115.5 万人（同▲4.5%）となる見通しである（図表－14）。

図表－11 主要都市の転入超過数



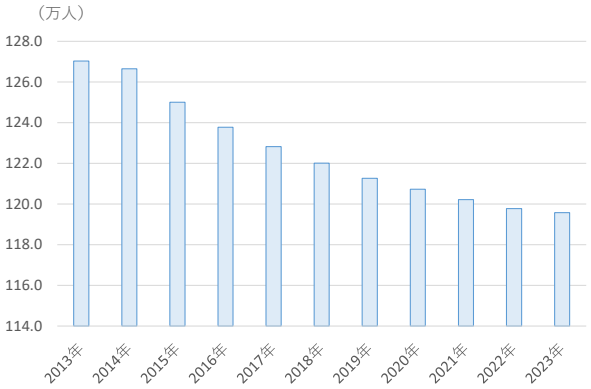
（資料）総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表－12 北海道の就業者数



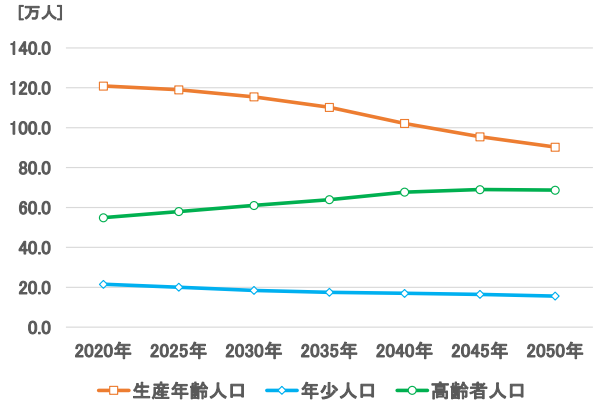
（資料）総務省「労働力調査」から作成

図表－13 札幌市の生産年齢人口



（資料）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」から作成

図表－14 札幌市の年齢帯別人口（予測）



（資料）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（令和5（2023）年推計）から作成

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 BSI[3]」（北海道財務局）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、2024 年第２四半期は「▲2.8」となった（図表－15）。

「従業員数判断 BSI[4]」（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）

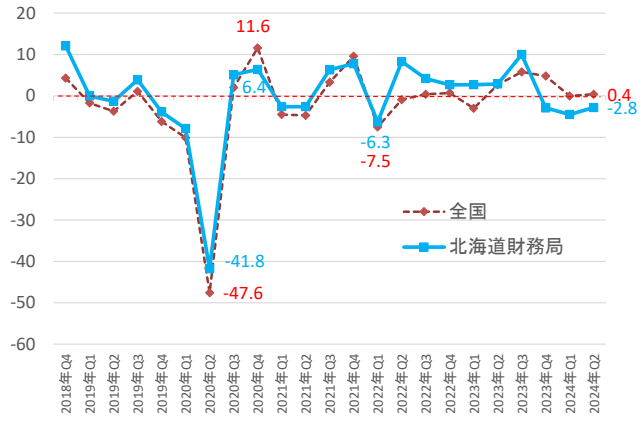
[3] 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

[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。

 | Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

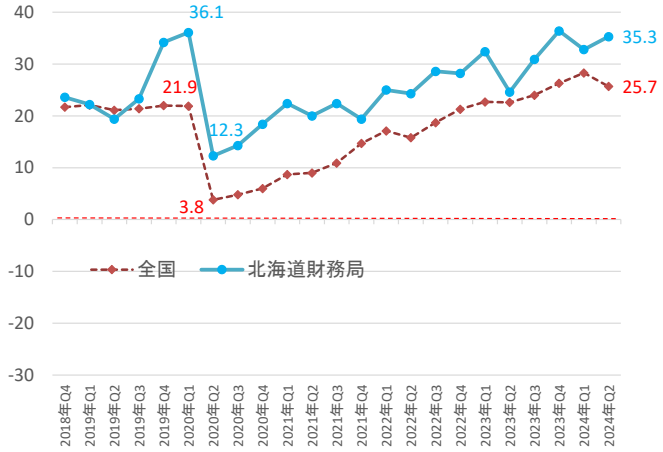
から「＋12.3」（第２四半期）へ低下した。その後は回復に向かい、2024 年第２四半期は「＋35.3」となった。全国平均（＋25.7）と比べると一貫して人手不足の状況が継続している（図表－16）。

図表－15　企業の景況判断 BSI（全産業）



（資料）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表－16　従業員数判断 BSI（全産業）



（資料）内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

北海道全体の就業者は４年ぶりに増加したが、札幌市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しである。また、人手不足感が強い一方、コロナ禍からの企業活動の回復は鈍い傾向にある。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(2023 年度上期)は 22％であった（図表－17）。大企業に限定すると「導入済み」との回答は 34％、業種別ではオフィスワーカー比率の高い「情報通信業」が 79％に達している（図表－18）。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一定程度進んでいる。

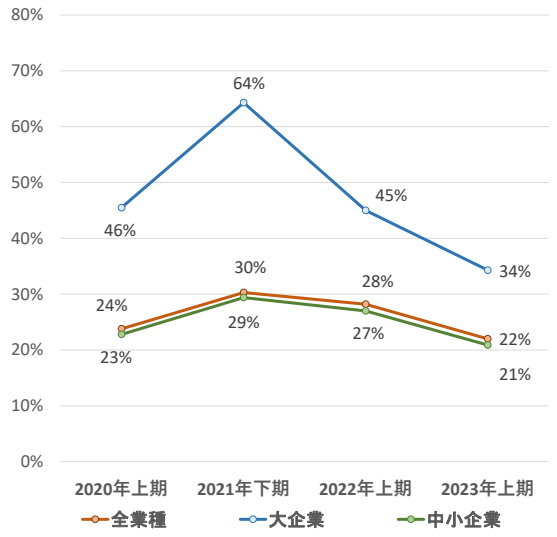
北海道は、道外企業に対し、北海道でのテレワークやワーケーションの誘致に力を入れてきた[5]。また、企業の事業継続(BCP)を目的とした拠点分散先として、企業誘致にも取り組んでいる[6]。

現時点において、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、オフィス需要への影響は限定的であるようだ[7]。今後、自治体のテレワークの導入支援[8]等に後押しされ、テレワークの普及が進んだ場合、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の増加が想定され、引き続きオフィス需要への影響を注視する必要がある。

[5] 東京読売新聞「全国の仕事　北海道で　サテライトオフィス最多＝北海道」(2024 年5月 15 日)
[6] 北海道経済部「北海道へのオフィス分散化やテレワーク･ワーケーション実施のご提案について」(2020 年 8 月)
[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)
[8] 「令和 6 年度札幌市働き方改革テレワーク導入補助金」等

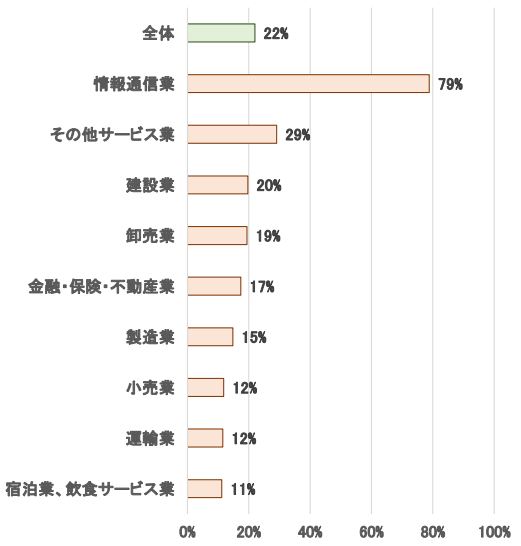
 Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

図表－17　札幌市　業種別テレワーク導入率



（資料）札幌市「札幌市企業経営動向調査」から作成

図表－18　札幌市　業種別テレワーク導入率（2023 年上期）



（資料）札幌市「札幌市企業経営動向調査」から作成

（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、2023 年度は過去最高の約 5,530 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、2022 年度の IT 産業従業者数は、前年度比＋1.1％増加の 23,261 人と推計されている。

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、多くのコールセンターが開設されている。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 78 拠点（2022 年度）から 84 拠点（2023 年度）に増加し、地方都市の中でトップであった（図表－20）。ただし、札幌市のコールセンターの新設・増設補助制度[9]の新規申請受付は、2023 年 9 月末で終了した。

また、コロナ禍を経て、コールセンターでも在宅勤務の導入が広がりつつある。一般社団法人日本コールセンター協会「2023 年度コールセンター実態調査」によれば、「在宅コミュニケーター」を採用しているとの回答は 53％を占めた。その目的として、「働き方の多様化」との回答が最も多く、次いで「BCP 対策」との回答が多かった。今後、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。

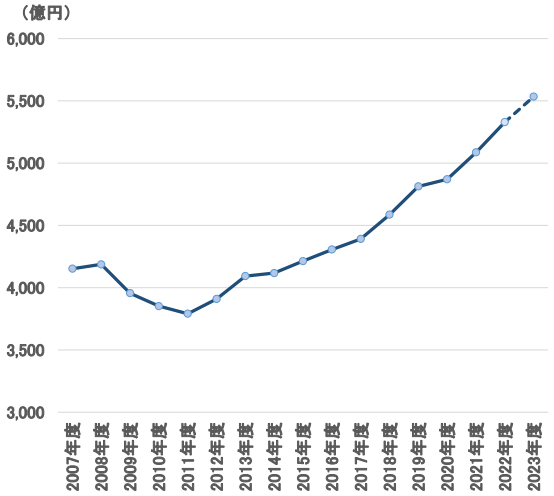
前述の通り、「情報通信業」では「テレワーク」の普及が進んでおり、ワークプレイスの見直し（拠点集約等）が順次拡がることも考えられる。

[9] 「コールセンター・バックオフィス立地促進補助金」

 Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

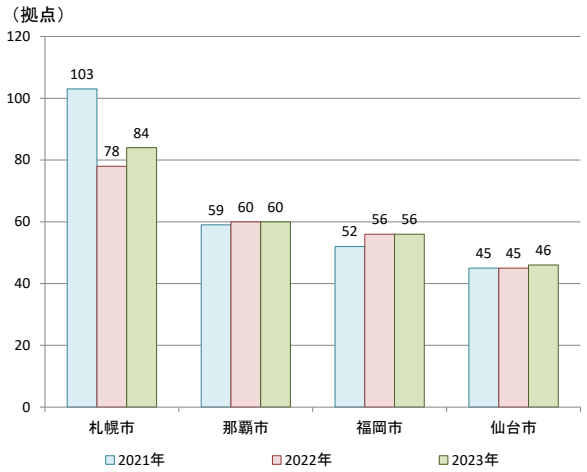
以上を鑑みると、札幌のオフィス市場において存在感を高めてきたコールセンターや IT 関連企業の新規需要が頭打ちするリスクに留意する必要がありそうだ。

図表－19 北海道における IT 産業総売上高の推移



（資料））一般社団法人北海道 IT 推進協会「北海道 IT レポート」から作成

図表－20 地方都市におけるコールセンターの拠点数



（資料）リックテレコム「コールセンター立地状況調査」から作成

（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を稼働、2027年から量産開始の計画としている[10]。

一般社団法人北海道新産業創造機構の推計[11]によれば、ラピタス立地に伴う北海道経済への波及効果は、2023年度から2036年度までの14年間累計で、約18.8兆円と試算されており、札幌のオフィス需要に対してもプラスの効果が期待されている。

札幌市は、2024 年５月より半導体関連の設計・研究・開発を行う企業に対し、オフィス新設の場合は賃料として最大１億円、増設の場合は最大 2,400 万円の補助金の交付を開始した[12]。

一方、ラピダスの工場建設開始に伴い、札幌中心部の再開発（詳細は後述）や北海道新幹線の札幌駅までの延伸工事において、作業員や資材、重機等が不足する懸念もある[13]。

また、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。

---

[10] 日本経済新聞「ラピダス工事、安全確保要請へ　連合北海道、道に」(2024 年７月 27 日)

[11] 一般社団法人北海道新産業創造機構「Rapidus 株式会社立地に伴う道内経済への波及効果シミュレーション」(2023 年 11 月 21 日) ※「IIM-1」と「IIM-2」の２棟の半導体成城工場を建設したケース

[12] NEXT SAPPORO－企業進出総合ナビ(札幌市運営)「進出企業に対する補助金を拡充！半導体関連の設計・研究・開発を行う企業に最大１億円を補助します」(2024 年5月 24 日)

[13] 北海道新聞「＜半導体新時代＞札幌再開発／新幹線延伸　工期に影響か＊人手・建機　ラピダス集中も＊工事単価　水準高く」(2023 年8月 15 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)

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

(5)「金融・資産運用特区」指定がもたらすオフィス需要への影響

2024 年６月に、政府は、①東京都、②大阪府・大阪市、③福岡県・福岡市、④北海道・札幌市の４都市を「金融・資産運用特区」に指定すると発表した。

「金融・資産運用特区」では、（ⅰ)国内外の金融・資産運用業者の集積、（ⅱ）金融・資産運用業者等による地域の成長産業の育成支援、（ⅲ）成長産業自体の振興・育成、という観点で取組みを進めていくとしている。

また、上記の４地域は、各地域の特色を活かした特区のコンセプトを掲げている。北海道・札幌市は、「GX[15] 金融・資産運用特区」を掲げて、GX に関する資金・人材・情報が集積するアジア・世界の金融センターを構築していくとしている。これらの取組みは、産学官が連携した「Team Sapporo-Hokkaido」（21 機関が参画）が中心となって推進する計画である。

「Team Sapporo-Hokkaido」は、二酸化炭素と水素を合成して製造する合成燃料の実用化などに向けて、北海道で最大 40 兆円程度の調達を目指す計画としている。北海道の産業構造の変革につながる大型プロジェクトとして、地元経済界からの期待は大きく[16]、札幌のオフィス需要の高まりが期待される。

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（2023 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、京都市（35%）や福岡市（34%）と並んで高い水準にある。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[17]」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、将来的には、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－21 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月に竣工した（図表－21 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、８月に開業した[18]（図表－21 ③)。

今後も、「札幌駅周辺」では大規模開発が相次ぐ。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

---

[15] グリーントランスフォーメーションの略。化石エネルギーを中心とした現在の産業・社会構造を、クリーンエネルギー中心へ転換する取り組み。

[16] 日本経済新聞「札幌 GX 金融都市構想 ラピダスに続く経済の起爆剤に」(2023 年6月 20 日)

[17] 開発を誘導する期間は 2032 年度まで。

[18] サッポロ不動産開発株式会社「～創成イーストエリアに新たなビジネスの拠点として誕生～オフィス・商業ビル「創成クロス」2024 年８月１日開業(2024 年７月 29 日)

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

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[19]（図表－21 ④）。

また、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[20]（図表－21 ⑤）。「西武百貨店札幌店」の跡地を含む「北 4 西 3 街区」では、ヨドバシホールディングスや平和不動産を中心に、32 階建ての大型複合ビル（延床面積約 20 万㎡・高さ 165m）を建設する計画で、2028 年度の完成予定である[21]（図表－21 ⑥）。

また、JR 札幌駅の東側に隣接する「北 5 西 1 ・西 2 地区」では、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、遅くとも 2030 年度に完成させる目標としている。当初の計画では北海道で最も高い地上 43 建てで高さ 245 メートルとする規模であったが、縮小する方向で検討しており、2024 年度中に方針を決定するとしている[22]（図表－21 ⑦）。

図表－21 「札幌駅周辺」におけるオフィス開発計画

（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（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 月に竣工した。（図表－22 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

[19] 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)
[20] 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)
[21] 北海道新聞「札幌西武跡地、地上32階地下7階に　再開発組合設立　28年完成目指す」(2024 年 1 月 29 日)
[22] 北海道新聞「札幌駅再開発　工期変えず＊JR＊道新幹線延伸延期でも」(2024 年 5 月 16 日)

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

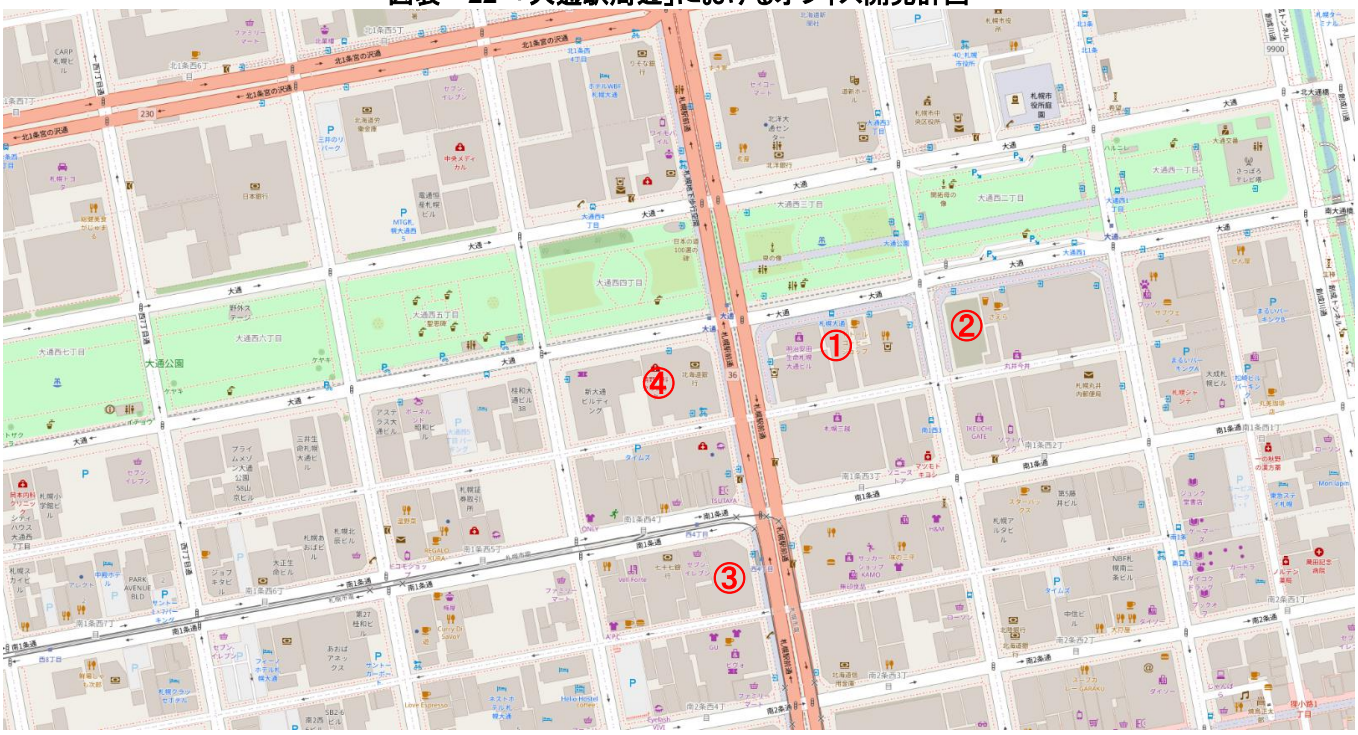
て）を開発し、2024 年２月に竣工した[23]（図表－22 ②）。

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[24]（図表－22 ③）。

また、札幌駅前通と大通が交差する「大通西 4 南地区」では、平和不動産が「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 36 階建て・延床面積約 10 万㎡・高さ 185m）を建設し、2028 年度の開業を予定している[25]（図表－22 ④）。

2028 年度は、「札幌駅周辺」の「北４西３街区」（延床面積約 20 万㎡）と「大通駅周辺」の「大通西 4 南地区」（延床面積約 10.0 万㎡）の竣工が重なる予定であり、需給環境の悪化が懸念される。

図表－22 「大通駅周辺」におけるオフィス開発計画



（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（3） 札幌市の新規供給予定面積

2023 年は、札幌市内において、「The Link Sapporo」や「D－LIFEPLACE 札幌」等、複数の大規模ビルが竣工し、新規供給は 17 年ぶりに１万坪を超えて、10,600 坪に達した。その後も、複数の大規模ビルが竣工予定で、2024 年から 2026 年にかけて、年間約１万坪の新規供給が予定されている（図表－23）。総ストック量に対する今後３年間（2024 年～2026 年）の供給割合は 4.6%となり、主要地方都市の中で福岡市（7.5%）に次いで高い水準となる見込みである。

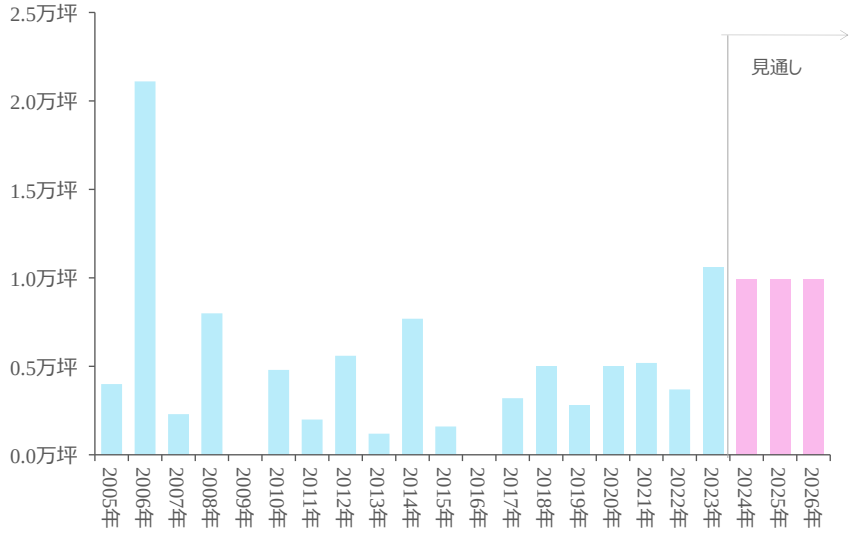
[23] 株式会社 ほくほくフィナンシャルグループ「「ほくほく札幌ビル」の竣工について～ほくほくフィナンシャルグループの新たな拠点が誕生しました～」（2024 年２月 26 日）

[24] 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）

[25] 北海道建設新聞「平和不動産が大通西４南再開発で組合設立認可申請／24 年度内に発足」（2024 年６月 24 日）

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

図表－23　札幌オフィスビル新規供給見通し



（資料）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、2028 年までの札幌のオフィス賃料を予測した。

北海道全体の就業者は 4 年ぶりに増加したが、札幌市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しである。また、人手不足感が強い一方、コロナ禍からの企業活動の回復は鈍い傾向にある。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。

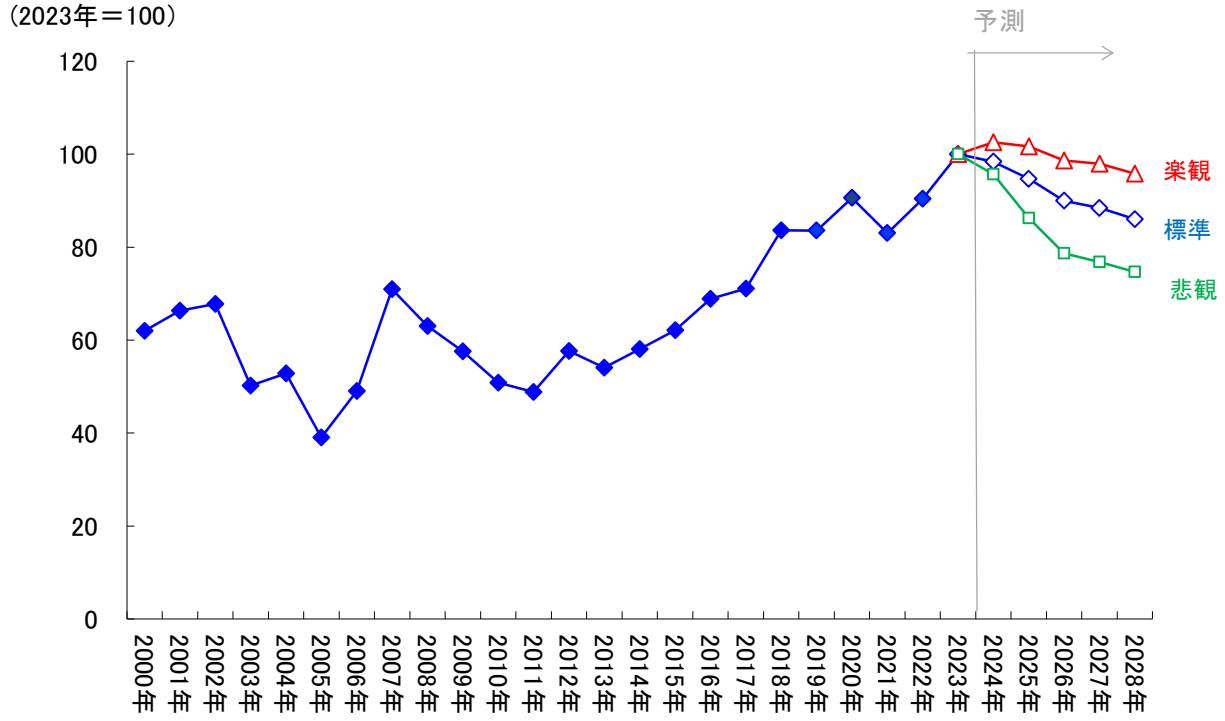
また、札幌市のオフィス需要を支えてきたコールセンターは、札幌市の新設・増設補助制度が 2023 年 9 月末で終了した。また、コロナ禍を経て、コールセンターのビジネスモデルは大きく転換する可能性がある。「テレワーク」が進む IT 関連企業では、ワークプレイスの見直しが順次拡がることも考えられ、コールセンターや IT 関連企業による新規需要が頭打ちするリスクに留意が必要である。

一方、札幌駅周辺を中心に高層オフィスビルの開発が複数計画されており、2024 年から 2026 年にかけて、年間約 1 万坪の新規供給が予定されている。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、ファンドバ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。2023 年の賃料を 100 とした場合、2024 年は「98」、2028 年は「86」への下落を予想する（図表－24）。ただし、2023 年対比で▲14%下落するものの、2021 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。

Copyright ©2024 NLI Research Institute All rights reserved

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。
（資料）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」などから作成

（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。