

不動産 投資 レポート

「札幌オフィス市場」の現況と 見通し（2025 年）

金融研究部 不動産投資チーム 上席研究員 [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、大規模ビルの竣工に伴い需給環境はやや緩和したものの、空室率は引き続き低い水準で推移し、成約賃料は前年と同水準を維持している。一方で、今後も大規模ビルの開発が複数進行している。本稿では、札幌のオフィスの現況を概観した上で、2029 年までの賃料予測を行う。

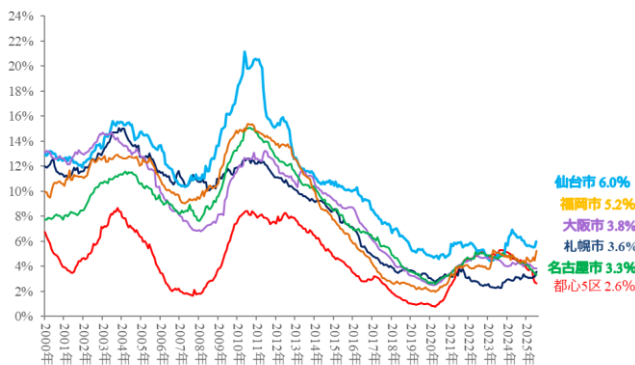
2. 札幌オフィス市場の現況

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（2025 年 7 月時点）は 3.6% となり、前年比 +0.4% 上昇した（図表－1）。「創成クロス」や「CONNECT SAPPORO」などの大規模ビルが竣工したことに伴い、需給環境はやや緩和したものの、空室率は引き続き低い水準で推移している。

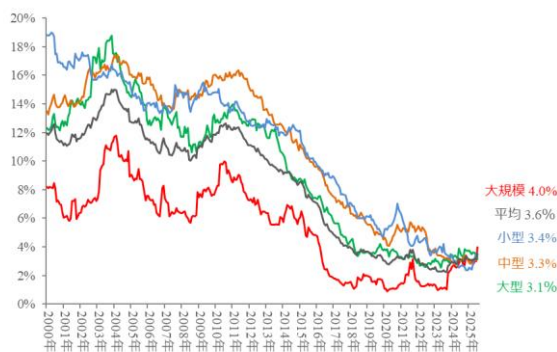
空室率をビルの規模¹別にみると、「大型 3.1%（前年比▲0.4ppt）」が低下した一方、「大規模 4.0%（同+0.9ppt）」、「中型 3.3%（同+0.3ppt）」、「小型 3.4%（同+0.7ppt）」は上昇した（図表－2）。

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

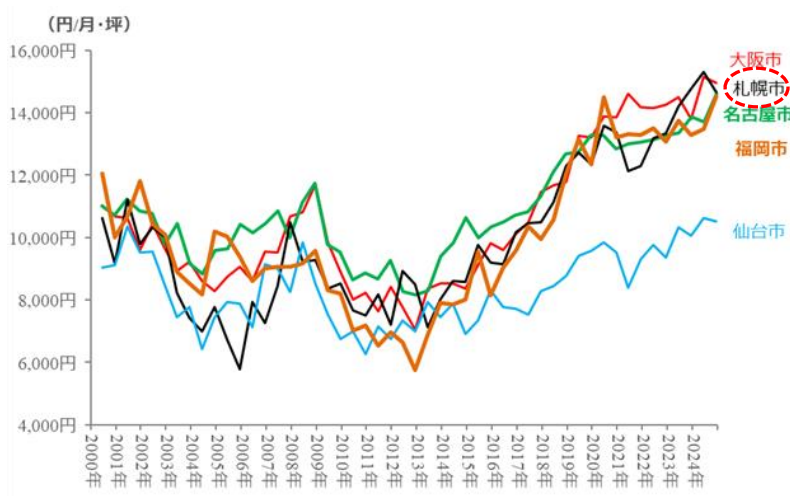


（資料）三幸エステート

高水準の新規供給を受けて空室率がやや上昇したものの、成約賃料は前年と同水準を維持している。2024 年下期の成約賃料は、前年同期比▲0.7%となった（図表－3）。

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。

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)

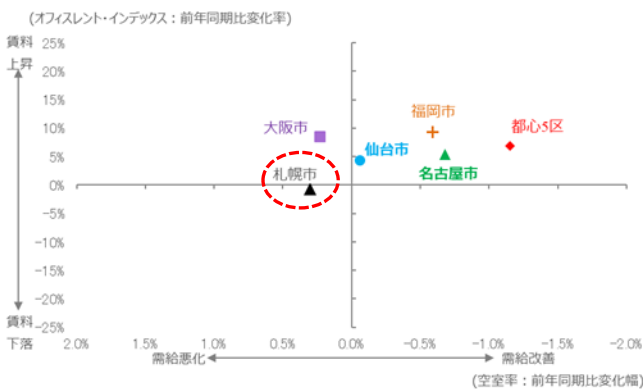


(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」から作成

2024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、名古屋市、福岡市が低下し、仙台市は概ね横ばい、大阪市と札幌市はやや上昇となった。また、成約賃料は、札幌市が概ね横ばい、その他の都市は上昇となった(図表－4)。

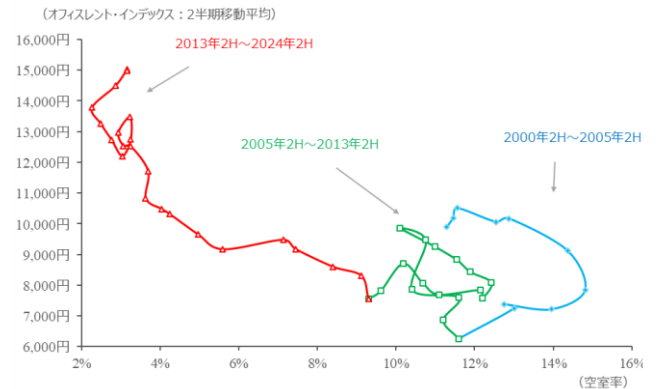
賃料と空室率の関係を表した札幌市の賃料サイクル²は、2013年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」の局面が続いていたが、足元では空室率がやや上昇している(図表－5)。

図表－4 2024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



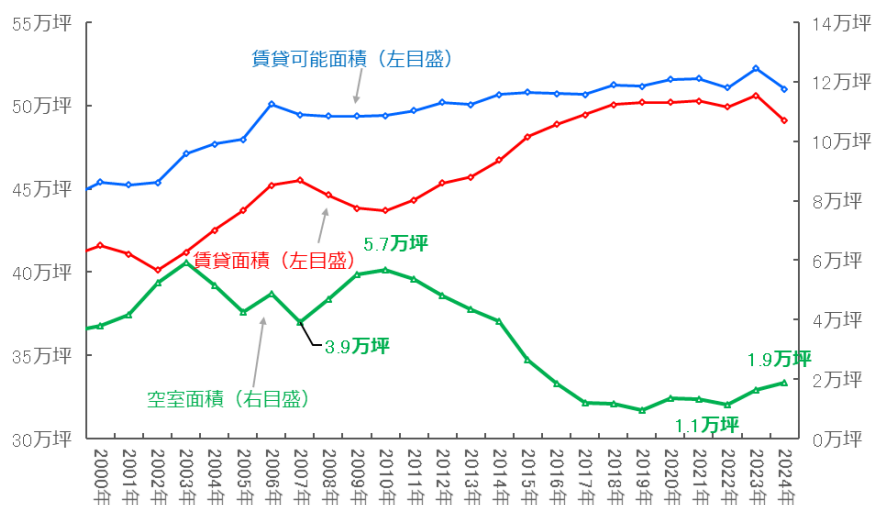
(資料)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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、札幌駅周辺エリアにおいて、複数のビルが解体されたことに伴い、2024年末の賃貸可能面積(総供給面積)は51.0万坪(前年比▲1.3万坪)に減少した。一方、2024年末のテナントによる賃貸面積(総需要面積)は49.1万坪(前年比▲1.5万坪)となり、空室面積は1.9万坪(前年比+0.2万坪)と前年比+15%増加した(図表－6)。

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、と時計回りに動く。

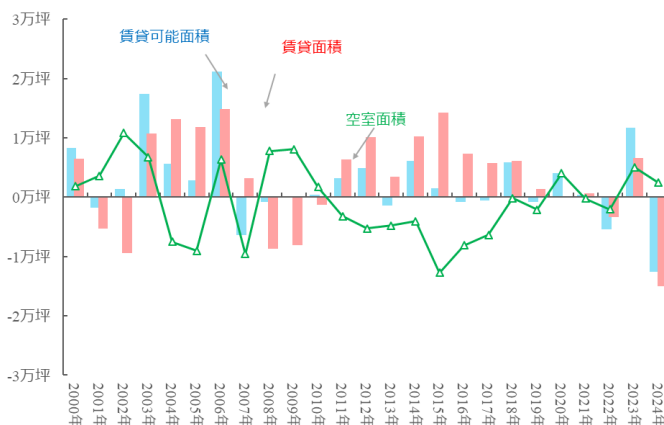
図表－6 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(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

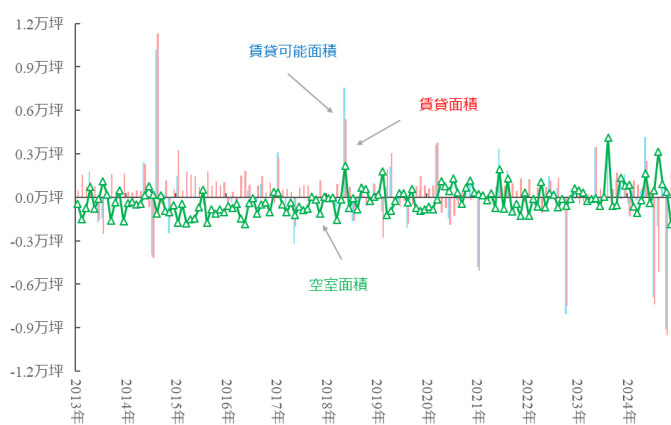
図表－7 札幌ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



(資料)三鬼商事のデータから作成

<月次・増減>



2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

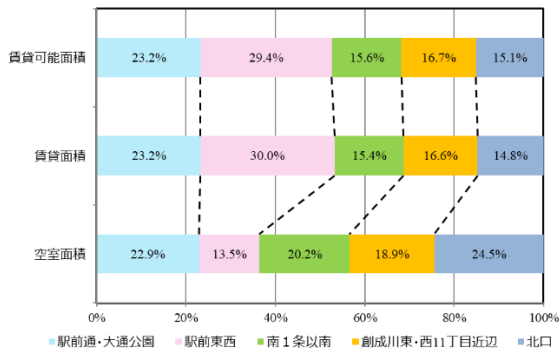
三鬼商事によれば、2024 年末時点で最も賃貸可能面積の大きいエリアは「駅前東西地区(29.4%)」であり、次いで「駅前通・大通公園地区(23.2%)」、「創成川東・西11丁目近辺地区(16.7%)」、「南1条以南地区(15.6%)」、「北口地区(15.1%)」の順となっている(図表－8)。

賃貸可能面積は、「創成川東・西11丁目近辺地区」(前年比+0.5万坪)や「南1条以南地区」(同+0.2万坪)等で増加した一方、「駅前通・大通公園地区」(同▲1.8万坪)と「駅前東西地区」(同▲0.2万坪)で減少し、合計▲1.3万坪の減少となった。

これに対して、テナントによる「賃貸面積」は、「創成川東・西11丁目近辺地区」(前年比+0.3万坪)や「北口地区」(同+0.2万坪)等で増加した一方、「駅前通・大通公園地区」(同▲1.7万坪)と「駅前東西地区」(同▲0.3万坪)で減少し、合計▲1.5万坪の減少となった。

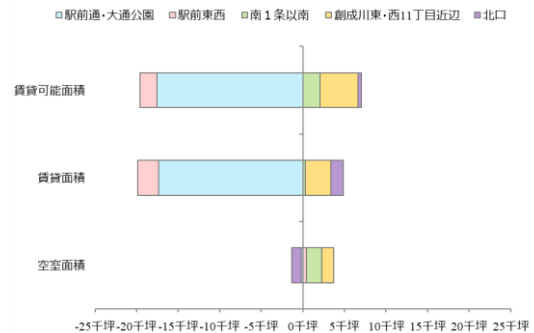
この結果、空室面積は、「北口地区」（前年比▲0.1 万坪）等で減少した一方、「南 1 条以南地区」（同+0.2 万坪）や「駅前通・大通公園地区」（同+0.1 万坪）等で増加し、札幌ビジネス地区全体で+0.2 万坪の増加となった（図表－9）。

図表－8 札幌ビジネス地区の地区別
オフィス面積構成比(2024 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(2024 年)



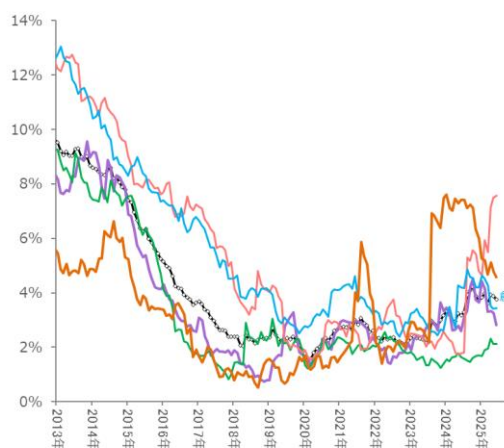
(資料)三鬼商事のデータから作成

エリア別の空室率（2025 年 6 月時点）を確認すると、「南 1 条以南地区 7.6%（前年比+5.8ppt）」、「駅前通・大通公園地区 2.8%（同+0.2ppt）」、「駅前東西地区 2.1%（同+0.5ppt）」で上昇した一方、「北口地区 4.6%（前年比▲2.8ppt）」と「創成川東・西 11 丁目近辺地区 3.4%（同▲0.8ppt）」で低下した（図表－10 左図）。

エリア別の募集賃料（2025 年 6 月時点）は、「南 1 条以南地区：前年比+9.7%」、「駅前通・大通公園地区：同+4.9%」、「駅前東西地区：同+3.4%」、「創成川東・西 11 丁目近辺地区：同+3.3%」、「北口地区：同+0.7%」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）。

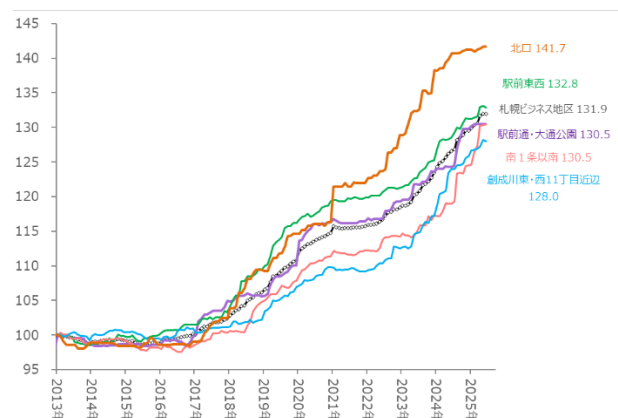
図表－10 札幌ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

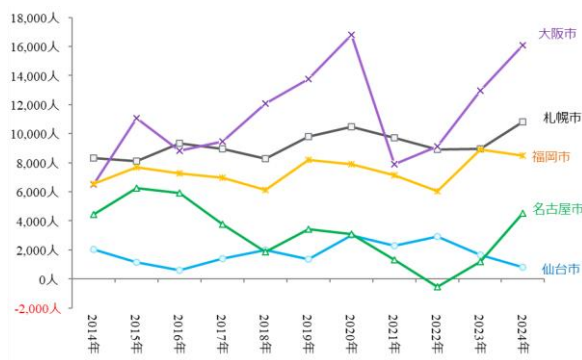
3-1 新規需要の見通し

(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、2024 年の札幌市の転入超過数は+10,830 人となり、前年から+21%増加し、転入超過が継続している(図表-11)。また、2024 年の北海道の就業者数は 264.7 万人(前年比+0.9 万人)となり、2 年連続で増加した(図表-12)。

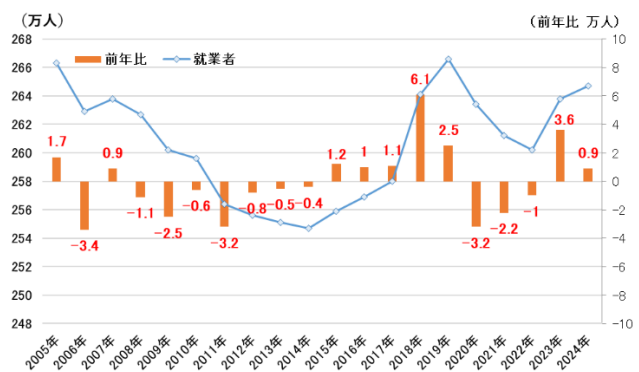
一方で、総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」によれば、2024 年の札幌市の生産年齢人口は 119.3 万人(前年比▲0.2%)となり、減少が続いている(図表-13)。国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和 5 年推計)」によれば、札幌市の生産年齢人口の減少は今後も継続し、2025 年は 119.0 万人(2024 年対比▲0.3%)、2030 年は 115.5 万人(同▲3.2%)となる見通しである。

図表-11 主要都市の転入超過数



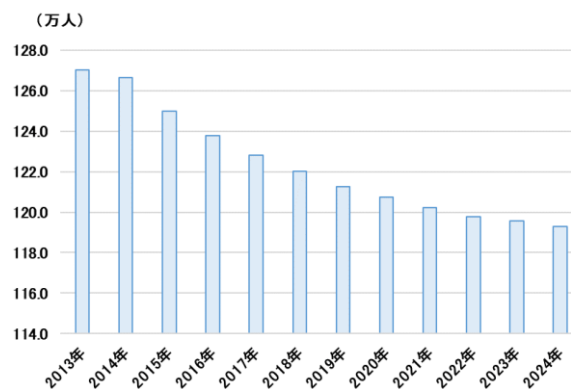
(資料)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

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

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。

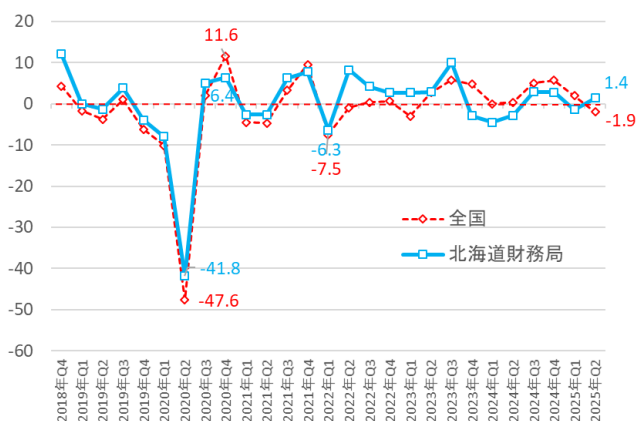
内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI³」(北海道財務局)は、

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

コロナ禍を受けて 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、2025 年第 2 四半期は「+1.4」となった（図表－14）。

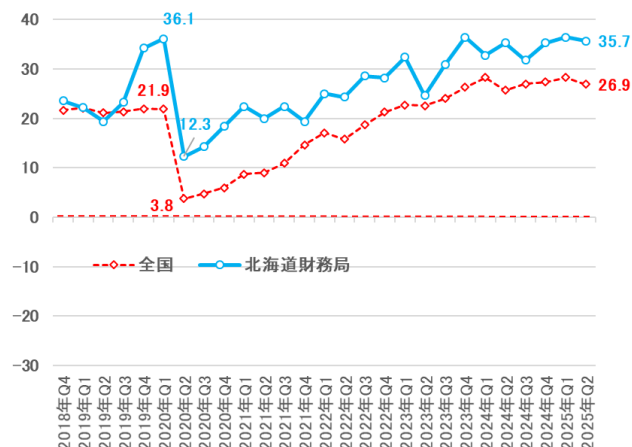
「従業員数判断 BSI⁴」（北海道財務支局）は、人手不足を表わす「+36.1」（2020 年第 1 四半期）から「+12.3」（同第 2 四半期）へ低下した。その後は回復に向かい、2025 年第 2 四半期は「+35.7」となった。全国平均（+26.9）と比較して、北海道では一貫して人手不足の状況が継続している（図表－15）。

図表－14 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表－15 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数は2年連続で増加している。また、「企業の経営環境」は一進一退の動きをみせているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを勘案すると、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考えられる。ただし、札幌市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、その動向については引き続き注視が必要である。

(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、テレワークを活用していると回答した企業の割合(2024 年度下期)は 25%であった。大企業に限定すると「活用している」との回答は 40%、業種別ではオフィスワーカー比率の高い「情報通信業」において 87%に達している（図表－16）。

また、テレワークの効果を尋ねたところ、「従業員の育児・介護との両立」（44%）との回答が最も多く、次いで「多様な働き方の導入による人材確保、離職防止」（42%）、「災害時等（大雪や感染症の拡大等）における事業継続の観点」（36%）の順に多かった（図表－17）。

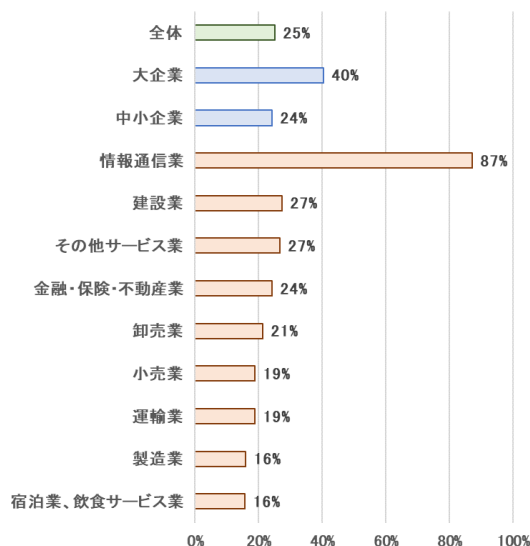
札幌においても、コロナ禍を経て、大企業やオフィスワーカー比率の高い「情報通信業」等を中心に、テレワークの活用が進んでいる。今後も、育児や介護などにより就業時間や勤務地に制約のある人材の活躍を後押しする観点や、BCP 対応からテレワークの活用が一層進むと考えられる。

⁴ 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。

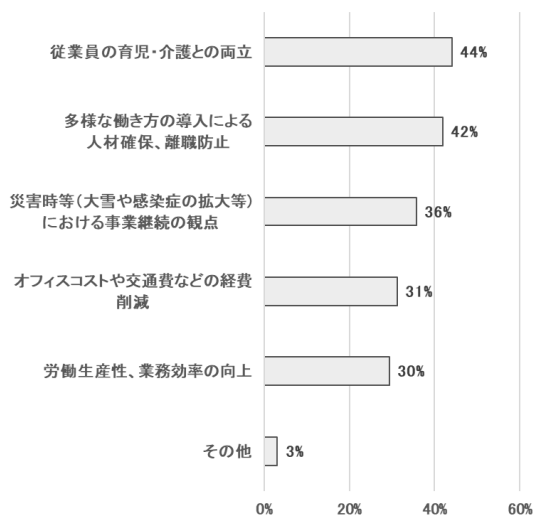
自治体によるテレワーク導入支援⁵等にも後押しされて、テレワークの普及がさらに進展した場合、ワークプレイスの見直しや、サテライトオフィスの開設等の増加が想定され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

**図表－16 テレワークの活用状況
(企業規模別・業種別、2024 年下期)**



(資料)札幌市「札幌市企業経営動向調査」から作成

**図表－17 テレワークの効果
(2024 年下期)**

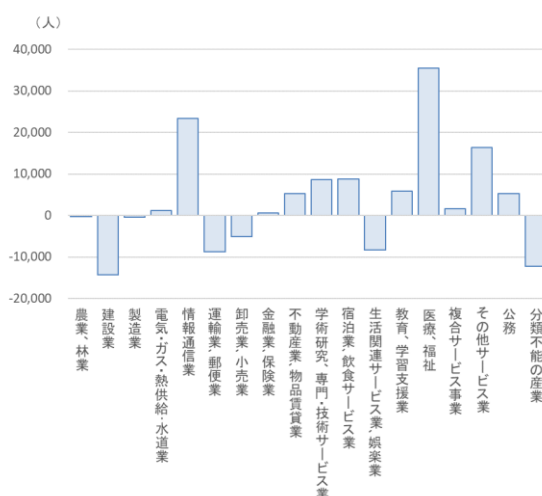


(資料)札幌市「札幌市企業経営動向調査」から作成

(3)情報通信業(IT 関連企業やコールセンター企業)の動向が及ぼすオフィス需要への影響

総務省「就業構造基本調査」によれば、札幌市における有業者の増減(2017 年→2022 年)を産業別に確認すると、「医療、福祉」(+35,500 人)に次いで「情報通信業(+23,400 人)」で大きく増加している(図表－18)。札幌市では、情報通信業(IT 関連企業やコールセンター企業等)における就業者の増加および新規拠点の開設がオフィス需要を下支えしている。

**図表－18 産業別有業者の増減
(2017 年 10 月→2022 年 10 月)**



(資料)総務省「就業構造基本調査」から作成

⁵ 「令和7年度札幌市働き方改革テレワーク導入補助金」等

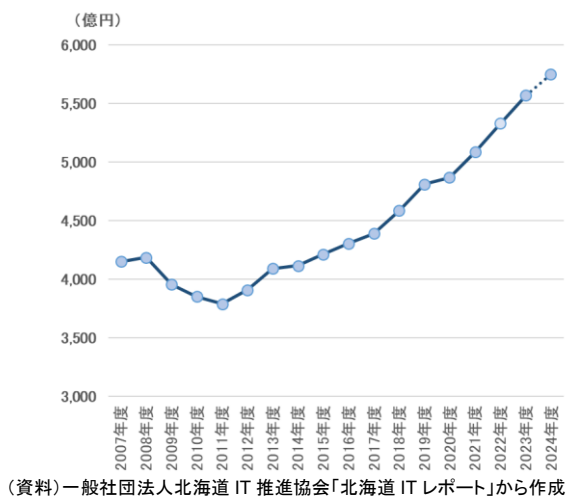
一般社団法人北海道 IT 推進協会「北海道 IT レポート」によれば、北海道における IT 産業の売上高は増加傾向で推移しており、2024 年度は過去最高の約 5,750 億円に達する見通しである（図表－19）。また、同レポートによれば、2023 年度の IT 産業従業者数は、前年度比＋1.3%増加の 23,575 人と推計されている。

札幌市は、コールセンターの運営をサポートする様々な施策を講じてきたほか、比較的オペレーターを確保しやすい環境にあることから、コールセンターの集積が進んでいる。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数は 84 拠点（2023 年度）から 86 拠点（2024 年度）へと増加し、地方都市の中でトップを維持している（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⁶」の新規申請受付は、2023 年 9 月末で終了している。

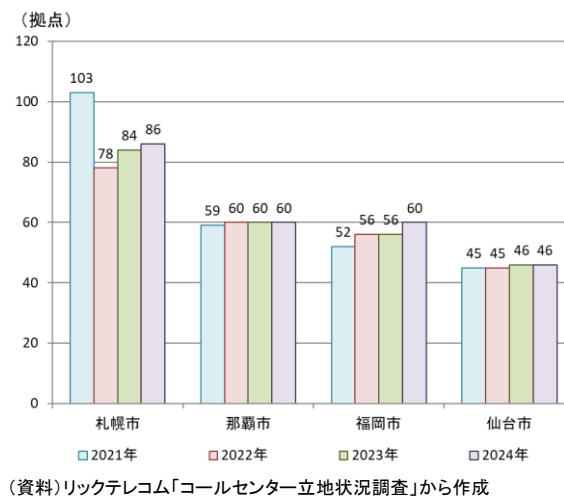
また、コールセンターにおいてもテレワークの導入が広がっている。一般社団法人日本コールセンター協会「2024 年度コールセンター実態調査」によれば、「在宅コミュニケーター」を採用しているとの回答は全体の 54%を占めた。その導入目的としては⁷、「働き方の多様化」（86%）が最も多く、次いで「BCP 対策」（63%）が挙げられている。今後、コールセンターのビジネスモデルは、①「テレワーク」の導入、②拠点分散による大規模コールセンターの減少、③AI 等を活用した顧客対応の自動化など、大きく転換する可能性があり、拠点戦略の見直しを検討する企業が増加するおそれもある。

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等の新規需要が頭打ちするリスクに留意が必要であろう。

図表－19 北海道における
IT 産業総売上高の推移



図表－20
地方都市におけるコールセンターの拠点数



(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 4 月に試作ラインの稼働を開始し、2027年に量産開始を目指すとしている⁸。

⁶ 「コールセンター・バックオフィス立地促進補助金」

⁷ 「在宅コミュニケーター」の採用企業が対象。

⁸ 日本経済新聞「ラピダス社長「年内に顧客の形みえる」 7 月に試作品確認」(2025 年4月1日)

一般社団法人北海道新産業創造機構の推計⁹によれば、ラピダ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もプラスの効果が期待されている。

また、半導体量産の波及効果を北海道内全域に広げることを目的に、2025年5月に、ラピダスの関連企業や自治体など36団体によって「北海道バレー¹⁰ビジョン協議会」が発足した。同協議会は、2050年までに、半導体関連企業約340社の誘致、半導体関連企業の総生産額3兆円、就業人口約2万人の実現を数値目標に掲げており、ラピダス工場近くでの新駅建設や、新千歳空港の発着枠拡大に向けた滑走路の増設といった構想も示している¹¹。

一方、工場建設の開始に伴い、建設業における人手不足の深刻化や¹²、工場稼働後の電力および水不足への懸念¹³が指摘されている。

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て、オフィスの新設には最大1億円、増設には最大2,400万円の賃料補助の交付を開始した。半導体投資拡大がもたらすオフィス需要への影響について、引き続き動向を注視したい。

(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、という観点から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コンセプトを掲げており、北海道・札幌市は、「GX¹⁴ 金融・資産運用特区」として、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の構築を目指すとしている。

特区の指定を受けて、北海道と札幌市は、道外から道内に進出してGX事業を手がける企業等に対し、地方税を10年間優遇する案¹⁵を取りまとめて、2025年度中の運用開始を目指している¹⁶。また、札幌証券取引所は、ESG（環境・社会・企業統治）債に限定した機関投資家向け市場¹⁷を2025年秋に開設する予定であり、GX関連産業の集積と投資の呼び込みを目指すとしている¹⁸。

これらの施策の後押しにより、GX関連企業の進出が増加する可能性があり、札幌におけるオフィス需要の高まりが期待される。

⁹ 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棟の半導体成膜工場を建設したケース

¹⁰ 苫小牧市と石狩市を結ぶ地域。

¹¹ 朝日新聞「(ラピダス始動)バレー構想「340社誘致を」協議会設立、2050年向け目標案」(2025年5月8日)

¹² 日本経済新聞「縮む建設業、工事さばけず 未完了最大級15兆円 投資に影、成長下押し(チャートは語る)」(2025年6月8日)

¹³ 朝日新聞「(現場へ!)半導体列島、国策の行方:5 工場の水・電力、足りるのか」(2025年7月4日)

¹⁴ グリーントランスフォーメーションの略。

¹⁵ 法人道民税などの道税と法人市民税などの市税を優遇。最初の5年間は最大で全額、6年目以降は同半額を免除。GX関連事業に投資する金融事業者などは10年間にわたり最大で全額免除。

¹⁶ 日本経済新聞「GX税優遇、来年度開始めざす」(2024年11月8日)

¹⁷ 「北海道ESGプロボンドマーケット」

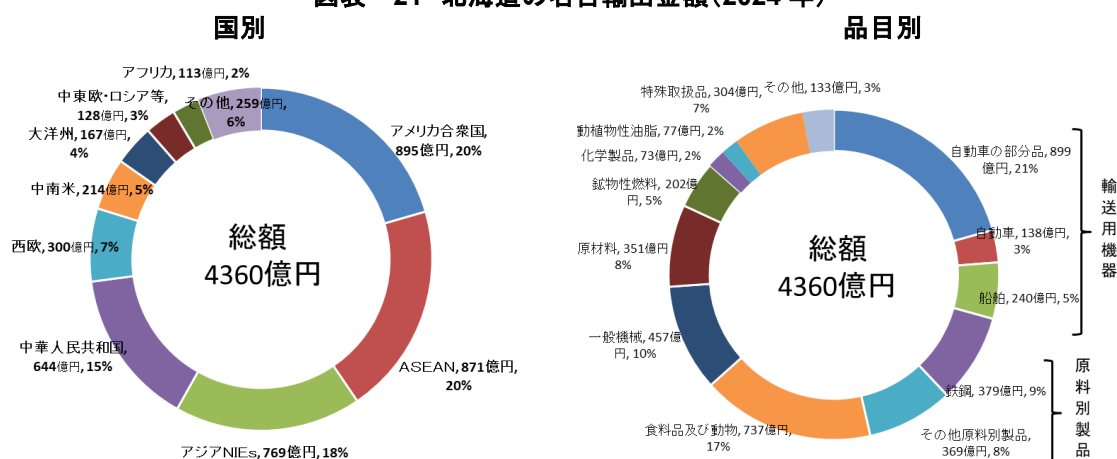
¹⁸ 日本経済新聞「札幌、ESG債市場 今秋にも開設 海外取引所と連携も 評価・格付け、上場要件に」(2025年6月21日)

(6) トランプ関税が及ぼす地域経済への影響

トランプ政権が発表した関税措置により、日本企業の事業環境や地域経済への影響が懸念されている。

北海道の名目輸出金額（2024年・約4360億円）を国別に確認すると、米国（約895億円・20%）が最も大きく、全体の5分の1を占めている（図表－21 左図）。また、品目別では、自動車の部分品（約895億円・21%）が最大であった（図表－21 右図）。米国向けの自動車関連¹⁹の輸出は、輸出総額の約13%を占めている。

図表－21 北海道の名目輸出金額(2024年)



(資料)財務省「貿易統計」から作成 (注)速報ベース

北海道米国関税対策会議「北海道における米国関税措置に関する初期的とりまとめレポート」（2025年5月時点）によれば、道内企業に対して米国による追加関税措置の影響について尋ねたところ、「影響なし」（36.9%）との回答が最も多く、次いで「わからない」（30.6%）、「今後の影響を懸念」（28.8%）、「影響あり」（3.6%）の順に多かった。現時点では、追加関税措置による影響を実感している企業は限られているが、今後の地域経済への影響について注視したい。

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

日本不動産研究所「全国賃貸オフィスストック調査（2025年1月時点）」によれば、札幌市では、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23%となり、大阪市や福岡市と並んで、主要都市のなかで最も高い水準にある。

こうした状況を踏まえ、札幌市は、都心部を対象とした「都心における開発誘導方針²⁰」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、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プロジェクトが複数進行している。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、サッポロ不動産開発が、北4条東4丁目で「創成クロス」（延床面積約1.4万

¹⁹ 「自動車」と「自動車の部分品」

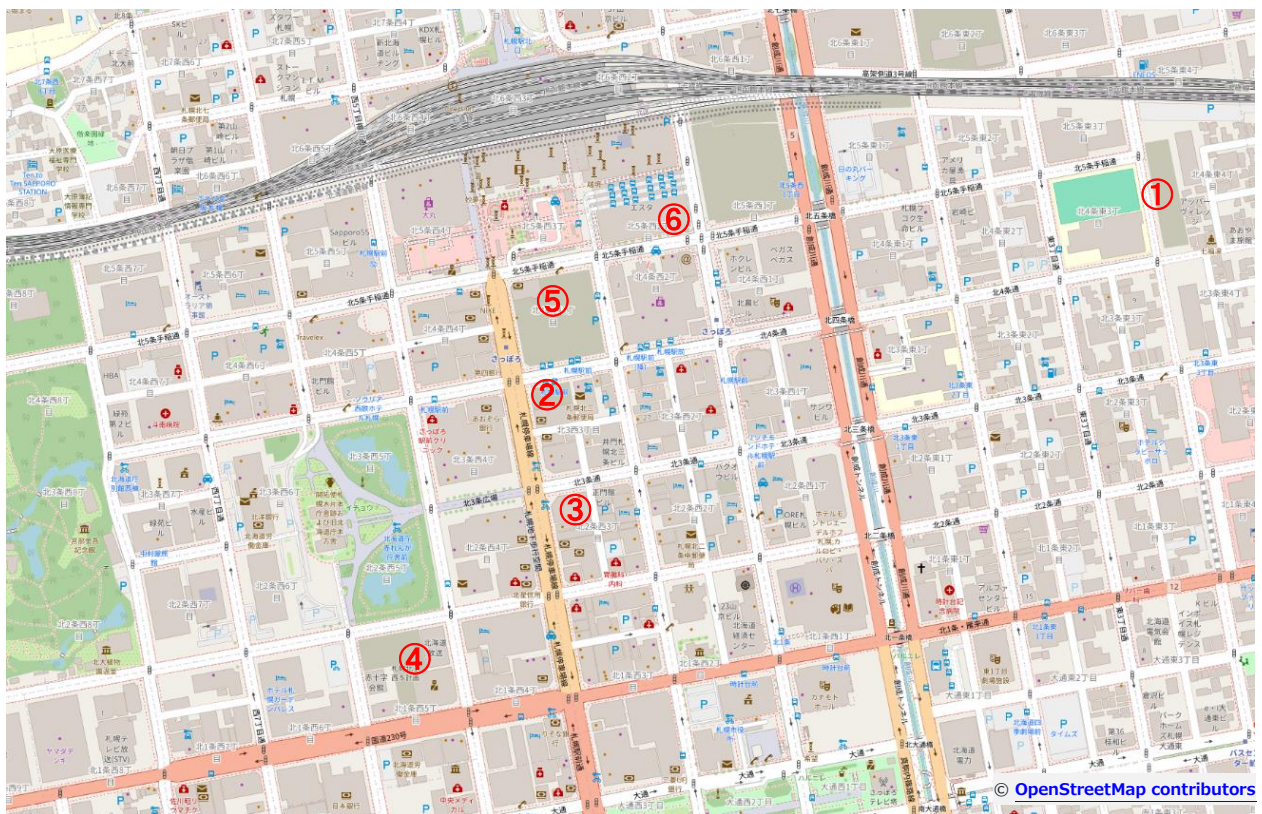
²⁰ 開発を誘導する期間は2032年度まで。

m²・地上8階建て)を開発し、2024年5月に竣工、8月に開業した²¹(図表-22 ①)。

今後も、「札幌駅周辺」では大規模開発が相次ぐ見込みである。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・Ⅱ期に分け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m²)が開業済みである。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2.2万m²)が2025年9月に竣工予定である(図表-22 ②)。北二条西3丁目では、いちご地所が「THE VILLAGE SAPPORO」(延床面積約1.2万m²・地上13階建て)を開発中で、2026年4月に竣工予定である²²(図表-22 ③)。

また、NTT都市開発は、北1条西5丁目の北海道放送(HBC)本社跡地において、ホテル「ハイアット セントリック 札幌」や商業施設などで構成される地上26階建ての複合高層ビル「アーバンネット札幌リンクタワー」(延床面積約6.1万m²)を開発中で、2026年6月に竣工予定である²³(図表-22 ④)。

図表-22 「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

「西武百貨店札幌店」の跡地を含む「北4西3地区」では、平和和不動産、ヨドバシホールディングス、鹿島建設、ダイビル、中央日本土地建物が、オフィスや店舗を中心とした地上33階建ての大型

²¹ 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)

²² いちご株式会社「札幌オフィス開発案件「THE VILLAGE SAPPORO」に「WeWork」の北海道初となる拠点開設が決定」(2025年2月4日)

²³ NTT都市開発株式会社「(仮称)札幌北1西5計画物件名称を「アーバンネット札幌リンクタワー」に決定 札幌市で3件目となる「ゼロカーボン推進ビル」認定を取得」(2024年12月12日)

複合ビル（南棟・延床面積約 13 万㎡・高さ約 160m）と地上 5 階建ての商業施設（北棟・延床面積約 8 万㎡・約高さ 60m）を開発中で、2028 年度に完成予定である²⁴（図表－22 ⑤）。

また、JR 札幌駅の東側に隣接する「北 5 西 1・西 2 地区」では、JR 北海道等を中心とする「札幌駅交流拠点北 5 西 1・西 2 地区市街地再開発組合」²⁵が 2028 年の開業を目指し、大規模複合ビルの開発を進めていた。しかし、2025 年 3 月に JR 北海道は、資材価格や人件費の高騰を受けて計画を見直し、ビルの建設を 2 段階に分けて行い²⁶、全体の完成時期を 2034 年度に延期すると発表した²⁷（図表－21 ⑥）。

（2）「大通駅周辺」のオフィス開発計画

「大通駅周辺」では、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 2 月に竣工した²⁸（図表－23 ①）。また、京阪電鉄不動産が南 3 条西 3 丁目で「サザンクロス札幌」（延床面積約 0.7 万㎡・地上 11 階建て）を開発し、2024 年 2 月に竣工した（図表－23 ②）。南 3 条西 1 丁目のディノス札幌中央ビル跡地では、東急不動産が「CONNECT SAPPORO」（延床面積約 1.4 万㎡・地上 13 階建て）を開発し、2024 年 9 月に竣工した²⁹（図表－23 ③）。

図表－23 「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、各公表資料から作成

²⁴ 北4西3地区第一種市街地再開発事業 HP

²⁵ [権利者]:北海道旅客鉄道株式会社、札幌駅総合開発株式会社、ジェイ・アール北海道バス株式会社、JR 北海道ホテルズ株式会社、札幌市。[参加組合員]:株式会社朝日新聞社、朝日生命保険相互会社、日本都市ファンド投資法人、芙蓉総合リース株式会社、東宝株式会社、株式会社メディカルシステムネットワーク、札幌ステーションフロント特定目的会社。

²⁶ 旧「エスタ」跡地と西2丁目を先行し整備し、2030 年度の竣工を目指す。

²⁷ 北海道新聞「札幌駅前再開発 今後の進め方について」（2025 年3月 16 日）

²⁸ 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)

²⁹ 北海道新聞「ディノス跡のオフィスビル完成 コネクトサッポロ 13 階建て」(2024 年9月4日)

鹿島建設は、南1条西4丁目の4丁目プラザ跡地に、「札幌4丁目プレイス」（延床面積約1.9万㎡・地上13階建て）を開発し、2025年4月に竣工した³⁰（図表-23 ④）。

また、ダイビルは、南2条西4丁目のPIVOT跡地に、「札幌ダイビル」（延床面積約4.2万㎡・地上19階建て）を開発し、2027年4月に竣工予定である³¹（図表-23 ⑤）。

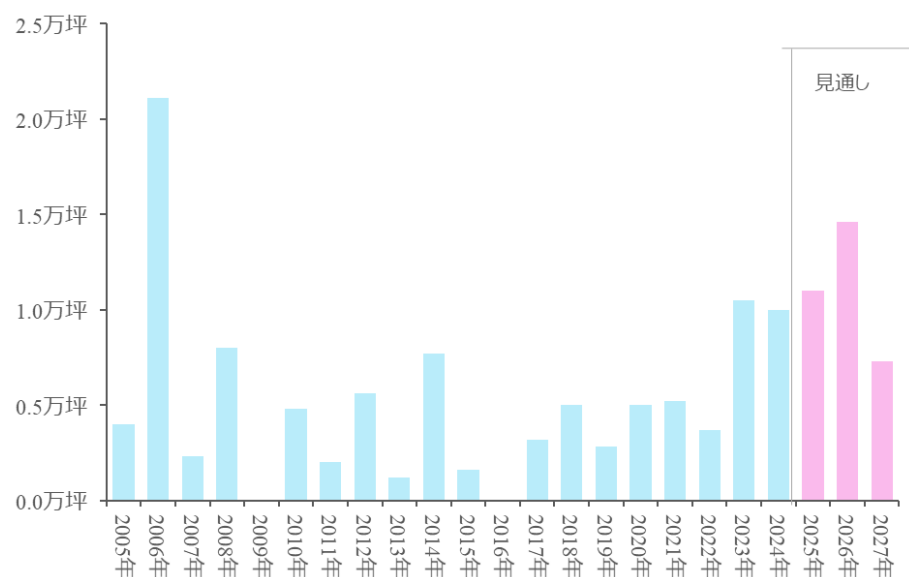
札幌駅前通と大通が交差する「大通西4南地区」では、平和不動産が、ホテル「パークハイアット札幌」やオフィス等で構成される複合ビル（地上36階建て・延床面積約10万㎡・高さ185m）を開発中で、2028年度の竣工を予定している³²（図表-23 ⑥）。

（3）札幌市の新規供給予定面積

2024年は、札幌市内において、「創成クロス」や「CONNECT SAPPORO」等、複数の大規模ビルが竣工し、新規供給量は約1万坪に達した（図表-24）。

2025年以降も、札幌駅や大通駅周辺で大規模開発計画が複数進行している。新規供給面積は2025年が約1.1万坪、2026年が約1.5万坪に達する見通しである。2027年は一旦落ち着くものの、2028年は、「札幌駅周辺」の「北4西3街区」や「大通駅周辺」の「大通西4南地区」等で、大規模複合ビルが竣工する予定である。

図表-24 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、2029年までの札幌のオフィス賃料を予測した。

³⁰ 鹿島建設株式会社「札幌4丁目プレイス HP」

³¹ ダイビル株式会社「札幌ダイビル再開発プロジェクト HP」

³² 平和不動産株式会社「札幌都心部における「大通西4南地区第一種市街地再開発事業」権利変換計画認可のお知らせ」（2024年10月28日）

需要面では、北海道全体の就業者数は2年連続で増加しており、人手不足感が強いなか企業の採用意欲が高まっている。以上のことを勘案すると、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考えられる。ただし、札幌市の生産年齢人口は今後も減少が続く見通しであり、引き続き動向を注視する必要がある。

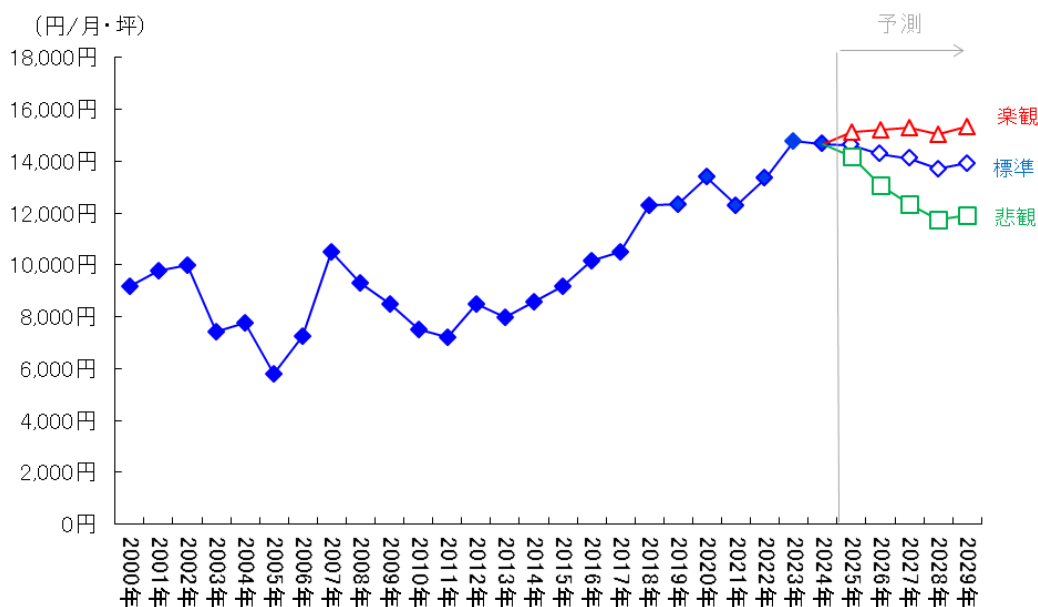
札幌では、コロナ禍を経てテレワークの活用が進むなか、多様な働き方に即したオフィス利用や拠点配置を検討する企業の増加が予想される。また、半導体関連投資の拡大や「金融・資産運用特区」の指定に伴い、企業進出が活発化することで、オフィス需要の拡大も期待される。

一方で、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月末をもって終了した。また、テレワークの普及等に伴い、コールセンターのビジネスモデルが大きく転換する可能性もあり、今後の新規需要が頭打ちするリスクに留意が必要である。

供給面では、札幌駅や大通駅周辺を中心に大規模開発計画が複数進行中である。新規供給面積は2025年が約1.1万坪、2026年が約1.5万坪に達する見込みで、4年連続で1万坪超の新規供給となる見通しである。以上を鑑みると、札幌の空室率は上昇傾向で推移すると見込まれる。

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、現在は高値圏にある。今後は新規供給の増加に伴う需給緩和の影響を受けて、下落傾向で推移する見通しである。2024年の賃料を100とした場合、2025年は「100」、2026年は「97」、2029年は「95」となると予想する（図表－25）。ただし、2024年対比で▲5%下落するものの、2022年の賃料水準（91）を上回り、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。
 (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

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。
 また、本資料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はありません。