

オフィス動向を見れば景気が見える

2009年10月度

札幌市中心部オフィスビル市況



株式会社札幌ヴェルディ

TEL (011) 272 - 0107

FAX (011) 272 - 0106

札幌市中央区北2条西13丁目1番地1

K2ビル5階

E-mail : [info@sapporo-verdy.jp](mailto:info@sapporo-verdy.jp)

URL : <http://www.sapporo-verdy.jp>

# 目 次

---

## 1・札幌中心部オフィスビルの市況状況

- 空室率上昇傾向が続く
- ビル・テナント選択ポイントの傾向
- 耐震構造ビルに注目
- 喫煙ルーム設置ビルの増加
- 業種別道外企業の札幌進出・撤退傾向
- テナントの移動動向
- 目立った移転業種は建設関連企業
- 北洋大通センターが着工

## 2・札幌中心部オフィスビル貸室面積と空室面積

## 3・地区別空室率の推移

## 4・募集賃料の推移

## 5・地区別募集賃料の推移

## 6・新規需要量・新築物件供給量の推移

# データの見方

---

## 地域分類

札幌市中心部主要 7 地区

- 札幌駅前通り・札幌駅前通り周辺・札幌駅北口周辺・大通周辺
- 大通南周辺・バスセンター駅周辺・西 11 丁目駅周辺

## 調査対象ビル

対象地区内に存在し、構造 4 階建以上、空調及びエレベータ設備を備えた延床面積が 330 平方メートル（100 坪）以上の主要オフィスビル 384 棟

## 表示

- 単位はすべて平米（坪換算併記）

## 1 札幌中心部オフィスビルの市況状況

### 空室率上昇傾向が続く

2009年9月末時点の札幌ビジネス地区のオフィスビル状況は、空室率が11.24%と、前回レポートした2008年12月末時点の空室率10.16%より1.08%上昇した。このようにオフィスビル市況は悪化傾向に歯止めがかからず、まだ底が見えない状況と言えそうだ。

### ビル・テナント選択の傾向

近来、テナントニーズとしてネットワークの敷設が容易なOAフロア対応が入居への最低条件の一つであったが、すでに大手ビルの多くは導入済みである。また、このところのビル・リニューアルとして実施例が多いのがトイレの改修。温水洗浄便座の設置を入居条件とするケースも多く、導入比率が高まっている。

### 耐震構造ビルに注目

また昨今、外資系企業のテナント入居条件としては耐震構造であることが必須となっている。今年度、入居していたビルが耐震構造でないため、外資系生命保険会社が移転したケースも有る。今後は外資企業のみならず、日本企業においてもそうした観点からのビル選択が進むものと予想されるが、一般的リニューアルとは比較にならない耐震工事の高コストがネックとなり、現時点での実施ケースは、資金力のある大手オーナーに限られている。

### 喫煙ルーム設置ビルの増加

その他のビル選択ポイントとして喫煙ルームの有無が着目されつつある。北海道は全国で比べても喫煙率が高いが、室内禁煙・分煙が浸透しつつあり、新築ビル及び大型ビルにおいては喫煙ルーム設置率80%強となっている。

### 業種別道外企業の札幌進出・撤退傾向

札幌市中心部進出の道外企業の傾向としては、コールセンターの面積的比重が高い。コールセンターは最低でも660㎡(200坪)以上の床面積が必要で、人材の確保の兼ね合いもあって、新築物件や大型ビルが並ぶ札幌駅周辺に集約している。また進出後は規模拡大による増床傾向にあり、今後もこうした傾向は持続するものと思われる。またここ数年、中心部への進出企業はIT企業及び人材派遣会社が主流を占めていたが、今年度は特に人材派遣会社の撤退・縮小が目立った。道央圏に拠点を設けていた上場企業も事業所の縮小や、管轄を東北圏との一体化するなど、北海道の拠点を撤退した企業も出始めた。

### テナントの移動動向

札幌市のオフィスビル市場は、このところ道外企業の進出需要が激減し、結果ビル供給とテナント需要のバランスがくずれた。そのため比較的賃料が高かった札幌駅前周辺地区の賃料単価が著しく下落し、その他の比較的賃料が安い地区とあまり変わらないという状況となった。そのため資金的余裕のある一部企業が、より札幌駅周辺の好立地で設備の良い新築物件や築年数の新しい物件に移転した。

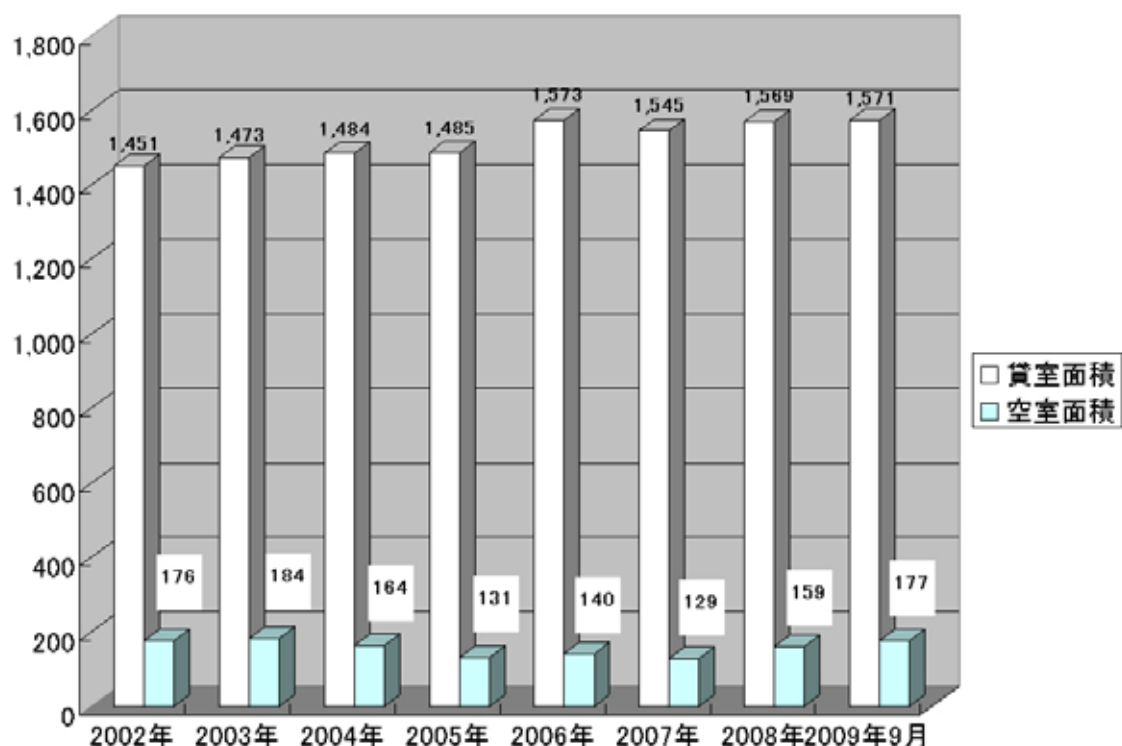
### 目立った移転業種は建設関連企業

建設関連企業はここ数年来、建設計画が減少しているため、将来を見越して、経費削減を進めている。その結果、オフィスの賃料もさることながら、月額駐車場料金が3~4万円という高コストの札幌市中心部を避け、郊外への移転などを進めている。

### 北洋大通センターが着工

最近のトピックスとしては、(株)北洋銀行、交洋不動産(株)の2社が旧北海道拓殖銀行本店跡地(札幌市中央区大通西3丁目7番地)に共同開発を勧めていた大型複合ビルの名称が北洋大通センターに決まり概要を発表、2010年3月竣工予定で2008年3月着工した。北洋大通センターは地上19階地下4階で、地下1階~12階には北洋銀行本部および大通支店が入居する。13階から18階は基準階賃貸面積1,682.64㎡(509坪)総貸室面積が10,099.16㎡(3,055坪)のテナントオフィスフロアとなる。この面積は今回レポートした札幌中心部オフィスビルの0.64%に相当し、大通周辺地区としては3.6%の面積に相当する。現在、活発なテナント誘致活動を行っているが、既存企業の移動や道外企業の新規参入が見込まれ、オフィスビル間の競争激化を誘発する反面、借り手テナントの需要喚起を促す起爆剤とも成り得ると注目されている。

## 2 札幌中心部オフィス貸室面積と空室面積



グラフ単位(千㎡)・下表単位(㎡)

年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/9
貸室面積	1,451,019	1,472,751	1,484,335	1,484,768	1,573,360	1,545,379	1,568,702	1,571,439
新築平米	2,552	49,435	22,430	2,552	94,780	6,959	17,064	0

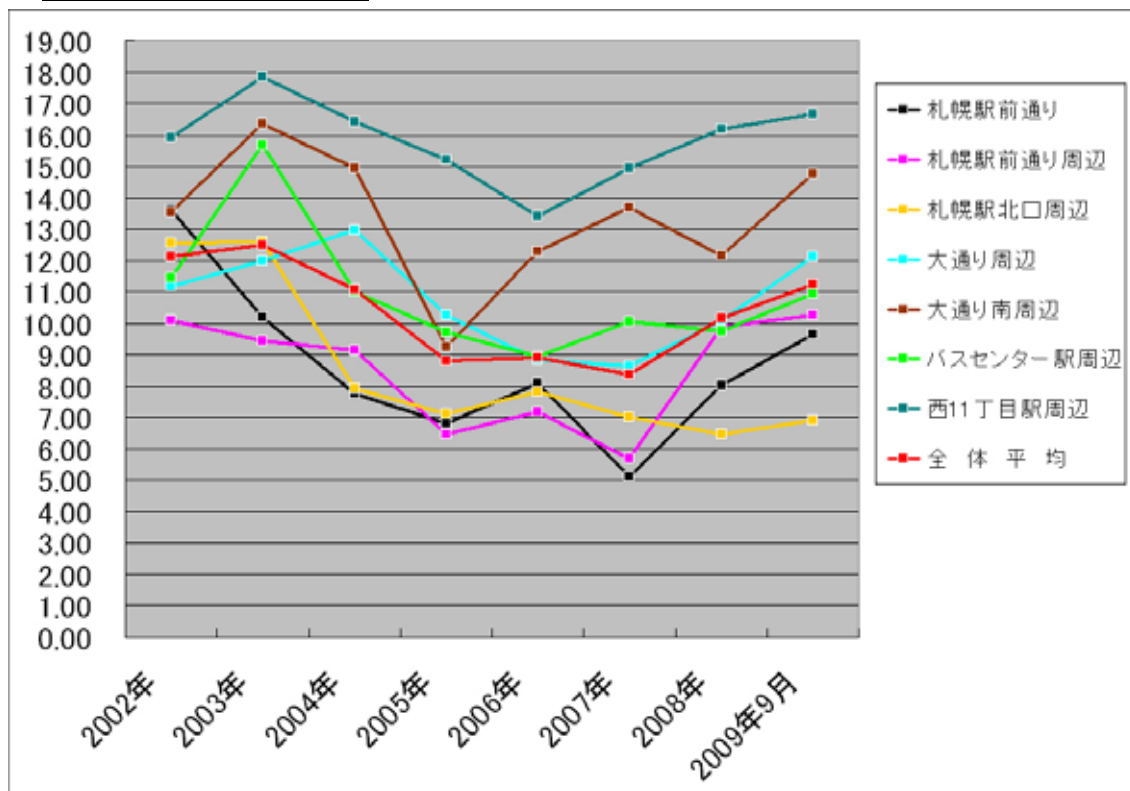
年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/9
空室面積	175,854	184,033	164,251	130,800	140,106	129,180	159,391	176,661

2009年9月現在の空室面積は176,661㎡(53,440坪)。2008年度の159,391㎡(48,216坪)から、さらに拡大した。これは2002年～2004年度までの低迷期を脱した近年では、最大の空室面積になると思われる。また貸室新規供給量は2003年度49,435㎡(14,954坪)、2004年度22,430㎡(6,785坪)と合算71,864㎡(21,739坪)であったのに対し、2007年度6,959㎡(2,105坪)、2008年度17,064㎡(5,162坪)、2009年度はゼロと、過去低迷期の1/3程の貸室新規供給量で、需要停滞の影響の大きさを示している。

2009年度は貸室の新規供給の予定はない。2008年度竣工の新築ビル2棟のうち1棟は入居率100%、もう一棟においても入居率80%を確保し、新築物件の強みを見せた。しかし既存ビルほど景気後退の影響を受けやすく、テナント撤退や縮小移転の動きが続いている。賃料変更、共用部のリニューアル、

空調システムなどの設備の充実」など顧客ニーズへの対応の柔軟性次第でビル間入居率格差がさらに拡大しそうだ。

### 3 地区別空室率の推移



2009年9月現在、全体で見れば11.24%の空室率となった。2004年度以後、空室率は減少傾向で推移し、2007年12月時点での見通しでは2008年度の空室率は8%を切るのではとも思われた。しかし米国サブプライム問題に続くリーマンショック以降の予想だにできなかった金融危機、それに伴う景気後退により10.16%の空室率にて終了。空室率増加傾向はその後も続き、2009年9月現在11.24%に達し、さらに空室率増化は加速傾向にある。2009年度は2002年～2003年度の低水準に近づくと思われる。

2007年度時点では札幌駅前通り、JR札幌駅南口周辺の空室率は5.10%と

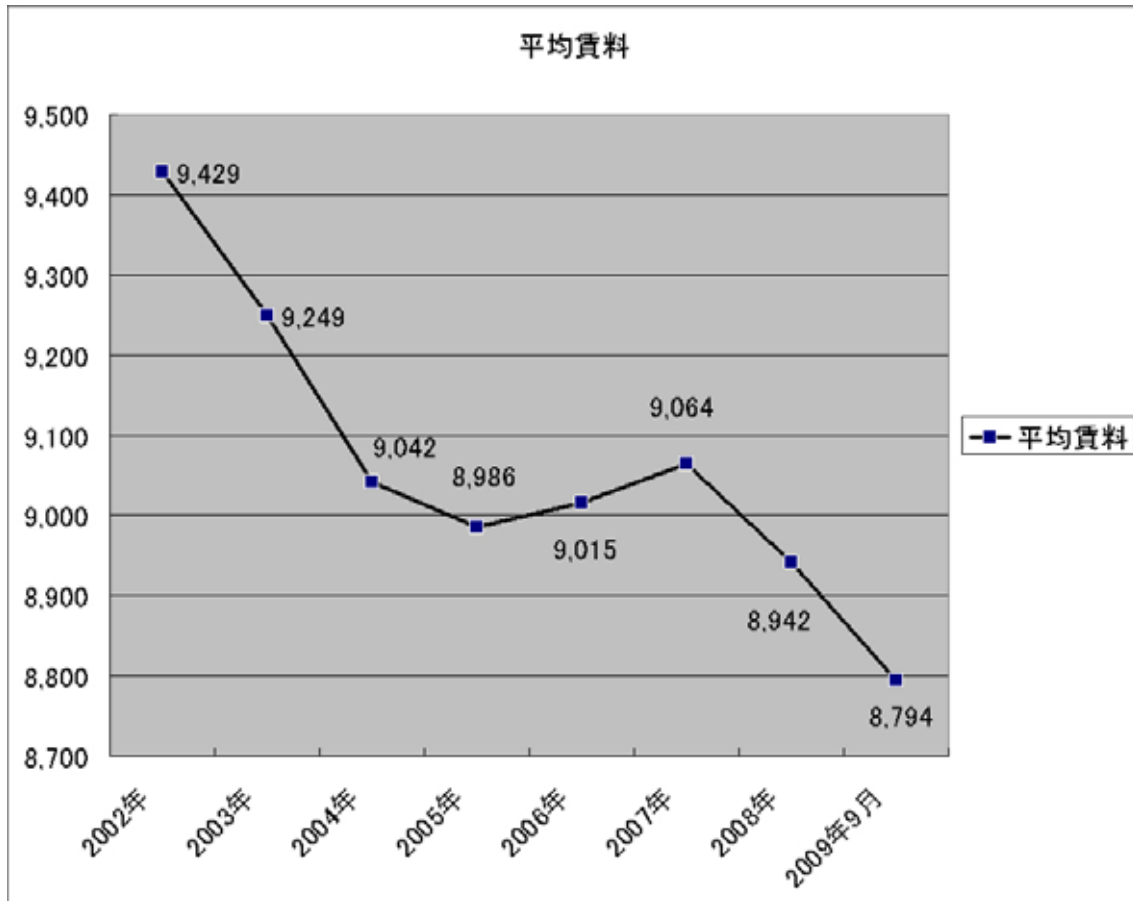
5.70%と大幅に改善した。2006 年度に竣工した日本生命札幌ビルを中心とした新築ビルが牽引力となって再開発が進み人気を集めた結果だが、2008 年度は空室率が 3%～4%の大幅増加で終了。2007 年度大幅に改善した事への反動もあって景気後退による影響を一番受けた地区と言えよう。2009 年 9 月時点においても空室率は 1%程増加し、築年数が比較的新しい物件及び大型物件においても空室が目立ち始めた。この傾向は 2009 年度から 2010 年度においても続く事が予想される。

JR 札幌駅北口周辺地区においては 2004 年以後順調に推移している。2008 年度竣工の新築物件である野村不動産札幌ビルは 100%の入居率。コールセンターの進出・集約化、IT 関連企業の進出・移転等の動きは継続しており、2009 年 9 月時点において空室率は若干増加したものの。他地区と比較し順調傾向は変わらないものと思われる。

他（大通周辺、大通南周辺、バスセンター駅周辺、西 11 丁目周辺）地区における空室率はほぼ横ばいか上昇傾向にあり、2009 年度以後もその傾向は続くものと思われる。



#### 4 募集賃料の推移



単位 (3.3 m<sup>2</sup>)

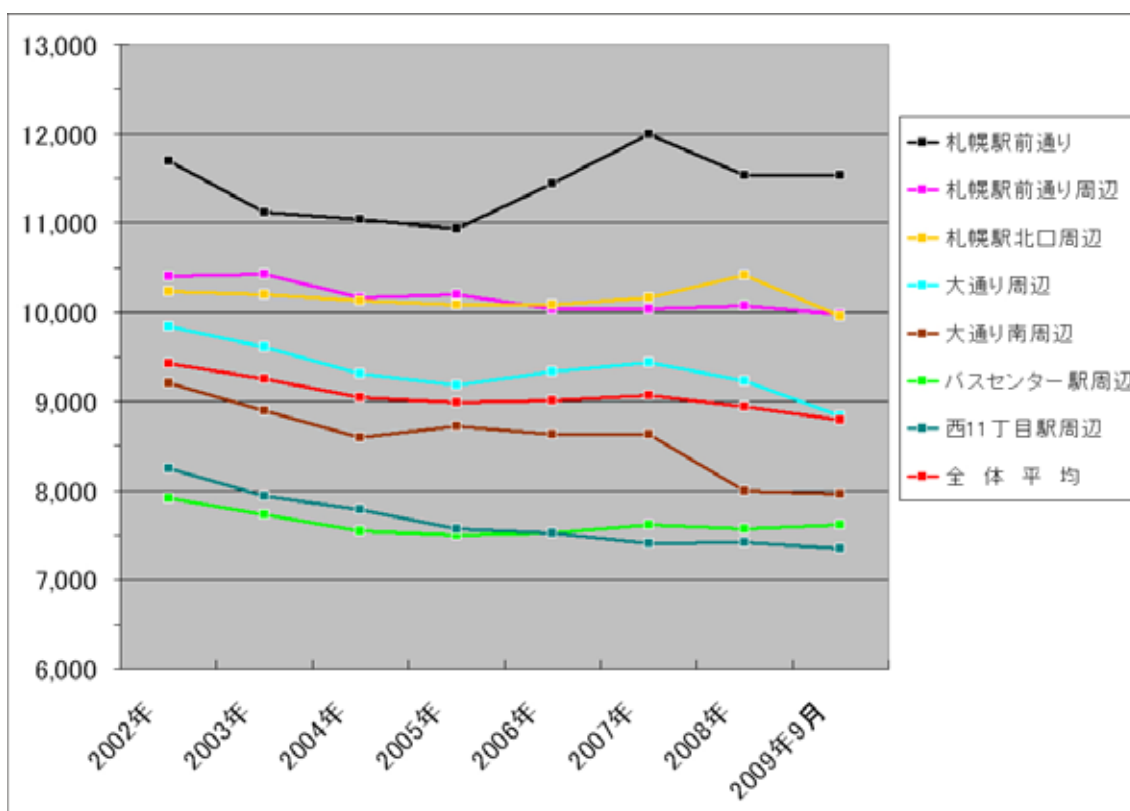
年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/9
平均賃料	9,429	9,249	9,042	8,986	9,015	9,064	8,942	8,794
新築平均賃料	9,943	14,556	15,000	12,000	13,806	11,500	14,508	0
新築棟数	2	4	1	1	5	3	3	0

賃料は 2007 年度においてようやく下落傾向に歯止めがかかり 2008 年度には上昇傾向に向かうのではと期待された。しかし 2008 年春以後、未曾有の金融危機に端を発した景気後退により、平均賃料は 8,942 円と再下落した。2009 年度においても 8,794 円とさらに下落した。2010 年度は北洋大通センターの竣工を控えているため、平均賃料は若干上がるだろうが、経済情勢の回復基調が見えない以上、既存物件の下落傾向は今後も継続すると思われる。

新築物件における賃料は、2007 年度は 3 棟の平均 11,500 円と上がっていな

かった。これは対象物件が貸室面積 1,000 坪未満の中型ビルの為である。2008 年度データでは O R E 札幌ビル貸室面積 10,013 m<sup>2</sup> ( 3,029 坪 ) と大型の竣工ビルが含まれているため、新築物件平均賃料は 14,508 円と上昇した。しかし全体平均賃料は 8,942 円と下落しており、既存物件賃料の大幅下落とビル間格差の拡大が伺える。2009 年度は新築物件の竣工が無く、賃料上昇の要素は無い。2010 年度は前述の北洋大通センターが竣工されるため、上昇に寄与するだろうが、既存物件賃料の値下げ傾向も続くため、さほどの変化はないと思われる。

## 5 地区別募集賃料の推移



単位(3.3 m<sup>2</sup>)

年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/9
札幌駅前通り	11,701	11,124	11,036	10,932	11,448	11,997	11,534	11,534
札幌駅前通り周辺	10,408	10,426	10,167	10,198	10,034	10,038	10,070	9,982
札幌駅北口周辺	10,229	10,200	10,126	10,085	10,078	10,164	10,420	9,961
大通り周辺	9,837	9,614	9,311	9,181	9,331	9,432	9,226	8,833
大通り南周辺	9,201	8,891	8,593	8,722	8,624	8,631	7,995	7,961
バスセンター駅周辺	7,912	7,727	7,547	7,496	7,518	7,613	7,566	7,609
西11丁目駅周辺	8,252	7,935	7,782	7,570	7,528	7,409	7,422	7,351
全体平均	9,429	9,249	9,042	8,986	9,015	9,064	8,942	8,794

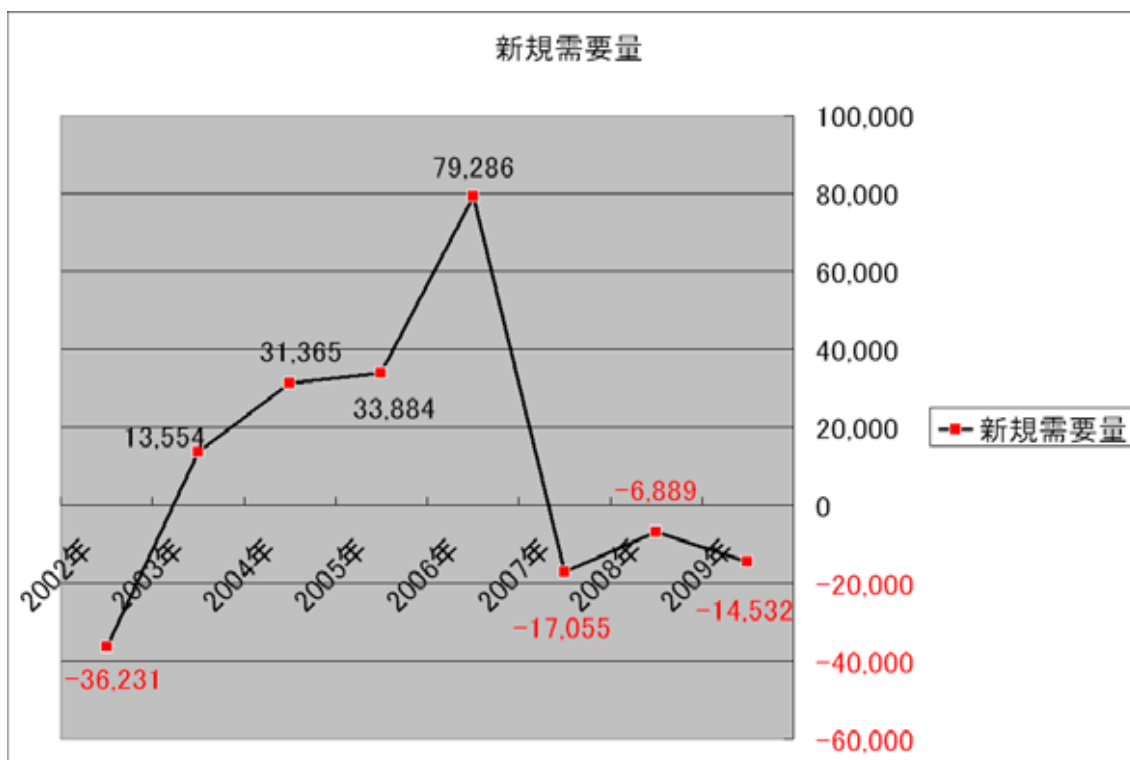
平均賃料は札幌駅前通りが他の地区に比べ高い水準を保っているが、2002年度から2003年度にかけては3.3 m<sup>2</sup>あたり(坪単価)577円下がり、下落幅が大きい。これは2003年竣工のJRタワーオフィスプラザさっぽろ等の新築ビル等に対抗し賃料調整を図ったためと思われるが、その後下落傾向にあった賃料が2006年度ようやく上昇傾向に転じた。しかし2008年度は景気後退の余波で再下落。2009年度においてもその下落傾向は変わっていない。

札幌駅北口周辺は、IT 関連企業・コールセンターのニーズを満たす比較的新しいビルが多い事から平均賃料は 10,000 円台と堅調で、2008 年度も 3.3 m<sup>2</sup>あたり 256 円上昇。2009 年度においては微少ながら 73 円の下落。若干のかげりが見え始めた。

大通周辺地区、大通南周辺地区は 9,000 円前後・8,000 円前後にて推移している。特に大通南周辺地区は 2008 年度には 3.3 m<sup>2</sup>あたり（坪単価）636 円の下落。札幌ビジネス地区の中でも下落率は特出している。これは地区年数およびテナントニーズが札幌駅周辺に集約する傾向の反動と思われ、その傾向は 2009 年度においても変わっていない。

バスセンター駅周辺、西 11 丁目駅周辺の平均賃料は 2008 年度においてもほぼ変わらない。今後も立地条件及び建て替え、大型新築ビル建設の計画も無く、この水準を維持していくものと思われる。

## 6 新規需要量



単位 (m<sup>2</sup>)

年度	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009/9
新規需要量	-36,231	13,554	31,365	33,884	79,286	-17,055	-6,889	-14,532
新築物件供給量	2,552	49,435	22,430	2,552	94,780	6,959	17,064	0

- 2002年、2003年度は新規需要量の低迷が続いたが2004年以後もち直し、2006年度は新規需要が79,286 m<sup>2</sup> (23,984坪)と大きな伸びを示した。日本生命札幌ビルを中心とした新築ビルによる大型供給が需要を喚起を促した結果だと思われるが、2007年度において再度新規需要量が減少した。大型ビルの竣工が無い年であり2006年度の反動もあり小休状態の年であった。

2008年度は大型ビル2棟 ORE 札幌ビル貸室面積 10,013 m<sup>2</sup> (3,029坪)、野村不動産札幌ビル貸室面積 6,555 m<sup>2</sup> (1,983坪)の供給により、新規需要が増大するのではと思われたが、景気低迷傾向と打ち消しあい、新規需要は増えていない。2009年度も大型ビルの供給は無く、景気回復の兆しも見えないため、2010年度においてもこの減少傾向は続くであろう。