

オフィス動向から景気を読み解く

2016 年度

札幌市中心部オフィスビル市況

(2015 年 12 月現在)



株式会社札幌ヴェルディ

T E L (011) 272-0107

F A X (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

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

目 次

- 1・札幌中心部オフィスビルの市況及び相場
 - 空室率はさらに改善
 - 札幌ビジネス地区のテナントの動向
 - 札幌中心部の開発
- 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

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・大通り周辺
- ・ 大通り南周辺・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374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及び相場

● 空室率はさらに改善

2015年12月末時点の札幌ビジネスオフィス市況は空室面積 78,595 m² (23,775 坪)と、前年同月の空室率 6.00%から 1.01%減少し空室率 4.99%と、昨年同様さらに改善されている。

2014年度、札幌三井JPビルディングが満室稼働で竣工し、その二次空室の影響も2015年にはほぼ解消された。2015年度の大規模ビルの新規供給は、明治安田生命札幌大通ビルの貸室面積 5,792 m² (1,752 坪)で、5年連続して1棟のみである。その好調の最大の要因は札幌大同生命ビルの建築計画による移転需要約 6,612 m² (2,000 坪)の移転が順調になされたことである。新規供給より移転需要が上回る以上に、新築ビルと既存ビルにうまく住み分けされたことにより空室率は減少。今後もその傾向は継続されるであろう。

● 札幌ビジネス地区のテナントの動向

前述した建替えによる移転企業その他、空室率改善に寄与した業種は例年通りである。札幌市役所も様々な支援制度を設け、コールセンター・バックオフィス立地促進事業により積極的に誘致していることもあり、コールセンターを中心にアウトソーシング企業の増床・進出、バックオフィスとしてはアクサ生命保険、アメリカンファミリー生命保険が代表されるように大手企業の進出も見られた。その要因は、優秀な人材確保、ビル機能に比して賃料の安価さ、JR・札幌市営地下鉄・札幌駅前地下歩行空間に代表される優れた交通アクセス、低い自然災害リスクが挙げられる。もう一つ見逃せないのが大手建設会社、大手スポーツ用品メーカー等からも見られた自社物件から札幌ビジネス地区への移転の動きである。地区別で見ると札幌駅周辺地区以外の地区に入居しており、地区別の空室率の平均化に寄与している。

2016年も需要は例年通りの需要量があると予想されるため、2017年度春竣工予定の札幌フコク生命越山ビルまでは大型ビルの供給がないため、コールセンターを中心とした大型需要を取りこぼす懸念がある。

● 札幌中心部の開発

2015年1月に明治安田生命札幌大通ビルが竣工した。予想通り2015年内にてほぼ100%の成約である。2015年度は安定した需要バランスにより、

既存オーナーは新規需要を取り込めたことが空室率を見ても伺える。以後2015年2月から2016年度内の竣工物件は無く、その間は小休止状態に入る。

今後の大型再開発を見てみると、南2西3丁目の(株)パルコと札幌信用金庫との共同ビルが「札幌ゼロゲート」として2016年2月にオープンする。北海道初進出の「フォーエバー21」が出店テナントと2015年春にプレス発表があり、地下2階、地上1階～4階の全フロアーに出店する。

その後同地区では「南2西3南西地区」再開発ビルが地下3階地上29階建てで、低層階の地下～地上6階は商業施設、7階以上の高層階は分譲マンションにて、計画練り直しの可能性はあるが具体化しつつある。

北2西3では札幌フコク生命越山ビル(貸室面積1,079.50㎡[3,244坪])が2015年4月に着工、2017年春に竣工予定。2015年末時点にて既に入居を検討している大手金融企業やコールセンターも有り、手前のテナント誘致も順調に推移している模様である。

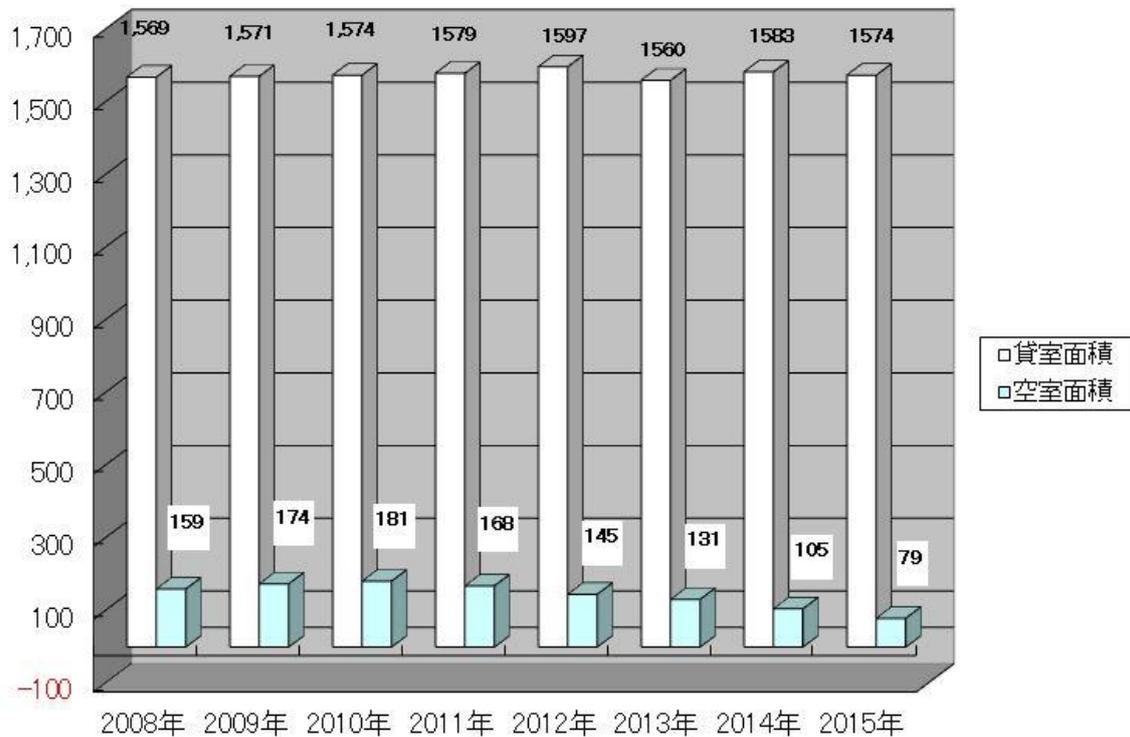
それと並行して札幌創世1.1.1区、北1西1地区も地上28階地下5階建、高機能ホール、放送局、最先端オフィスを骨格として、札幌の新しい知的空間の街づくりとして平成28年の完成を目処に着工している。

その他、札幌駅北口周辺地区に立地する北8西1地区再開発事業も共同住宅、医療、福祉、商業施設を用途として着工を控えている。

また、札幌大同生命ビルは2016年度秋口までに企業の立退き移転がほぼ終了し、建替え計画に着手する。

空室の状況、再開発の動向によっては計画が予定されているビルの再開発計画が早まる可能性があると言えるであろう。

2 札幌中心部オフィスビル貸室面積と空室面積



グラフ単位(千㎡)・下表単位(㎡)

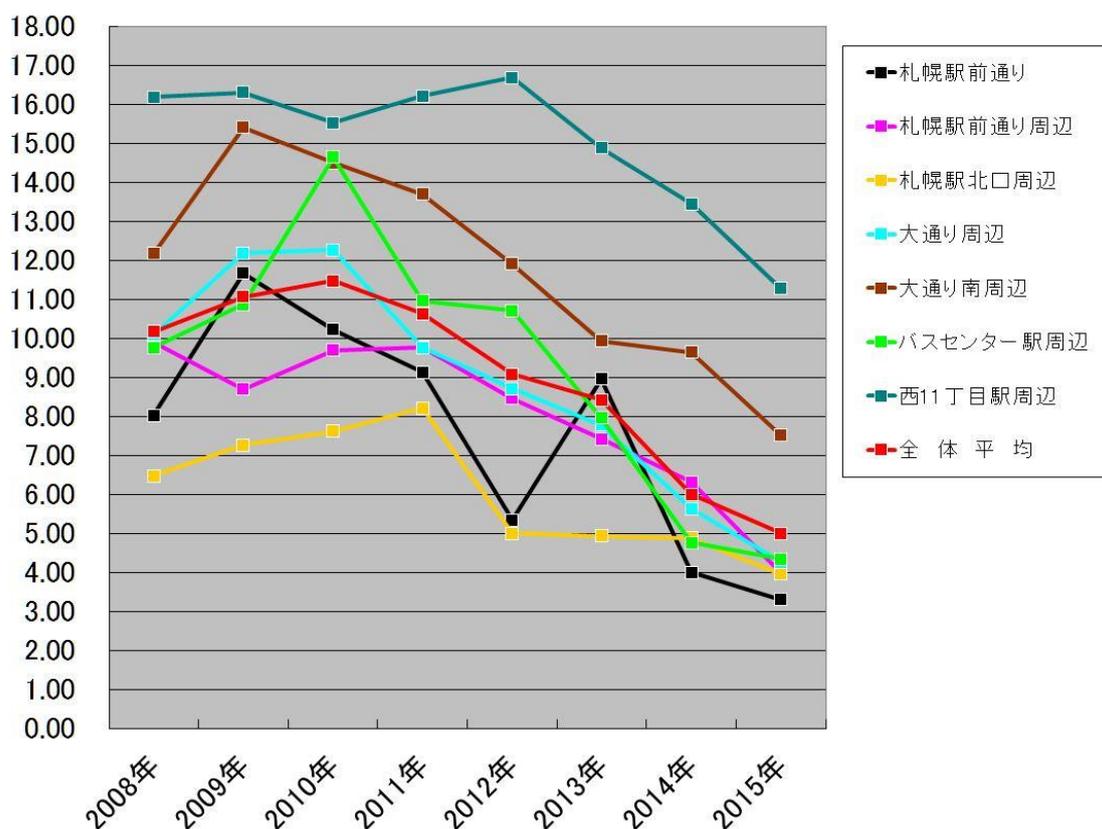
年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
貸室面積	1,568,702	1,570,695	1,574,533	1,578,877	1,597,211	1,559,690	1,582,566	1,574,014
新築平米	17,064	0	12,450	6,582	18,380	4,106	25,418	5,795

空室面積	159,391	173,649	180,578	167,894	144,863	131,263	105,398	78,595
------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------

- 2015年12月現在の空室面積は78,595㎡(23,775坪)、2014年度は105,398㎡(31,883坪)と26,803㎡(8,108坪)の減少となり、昨年同様さらに加速した。2011年以降、大型ビル供給が2015年度も明治安田生命札幌大通ビル貸室面積5,792㎡(1,752坪)の1棟と供給が抑制されており、新規需要が上回っているため空室面積が減少するのは当然の帰結である。既存物件オーナーも2014年度では札幌三井JPビルディングの影響を受けることへのリスクを避けるため、早めの誘致活動を活発化させていたが2015年度は通常の誘致活動にて新規需要を取り込めた。この傾向は新規供給が予定されていないため、道内景気が緩やかながら景気が上向きである以上、今後も空室は減少の方向へ向かうであろう。

- サプライム問題で 2008 年度に金融危機が発生。需要と供給のバランスが崩れ不安定期に突入した。その影響を受けて 2009 年度は新規供給がゼロにも係らず、移転・進出が手控えられ需要が枯渇し、空室は増大した。2010 年度は経済対策、景気状態によりデフレ傾向がより鮮明に顕在化した。オフィス市況もデフレの影響で経費削減を目的としたリストラ移転が見られ始め、新規供給が北洋大通センタービルと邦洋札幌 N4・2 ビルの 12,450 m² (3,766 坪) あるにも係らず、空室面積で見れば需要停滞からの脱却への光が見え始めた。2011 年以降もその傾向は継続されている。2014 年度は供給貸室面積 1,582,566 m² (478,727 坪) と 2011 年度並に戻したが、空室面積 105,398 m² (31,883 坪) と 2013 年度から比較すると 25,865 m² (7,824 坪) の大幅な減少、需要が勢いをつけた年であったが、2015 年度はさらに加速し空室面積は 78,595 m² (23,775 坪) となり、逆に需要と供給のアンバランスさを懸念し始めた。

3 地区別空室率の推移



年度	2008	2009	2010	2011	2012年	2013年	2014年	2015年
札幌駅前通り	8.02	11.66	10.22	9.13	5.34	8.95	4.00	3.29
札幌駅前通り周辺	9.90	8.69	9.69	9.77	8.46	7.42	6.31	3.97
札幌駅北口周辺	6.47	7.26	7.61	8.21	5.00	4.93	4.87	3.96
大通り周辺	10.09	12.18	12.26	9.76	8.70	7.77	5.62	4.26
大通り南周辺	12.17	15.40	14.50	13.69	11.90	9.93	9.64	7.51
バスセンター駅周辺	9.76	10.86	14.64	10.96	10.70	7.95	4.76	4.34
西11丁目駅周辺	16.18	16.29	15.52	16.21	16.68	14.87	13.44	11.27
全体平均	10.16	11.06	11.47	10.63	9.07	8.42	6.00	4.99

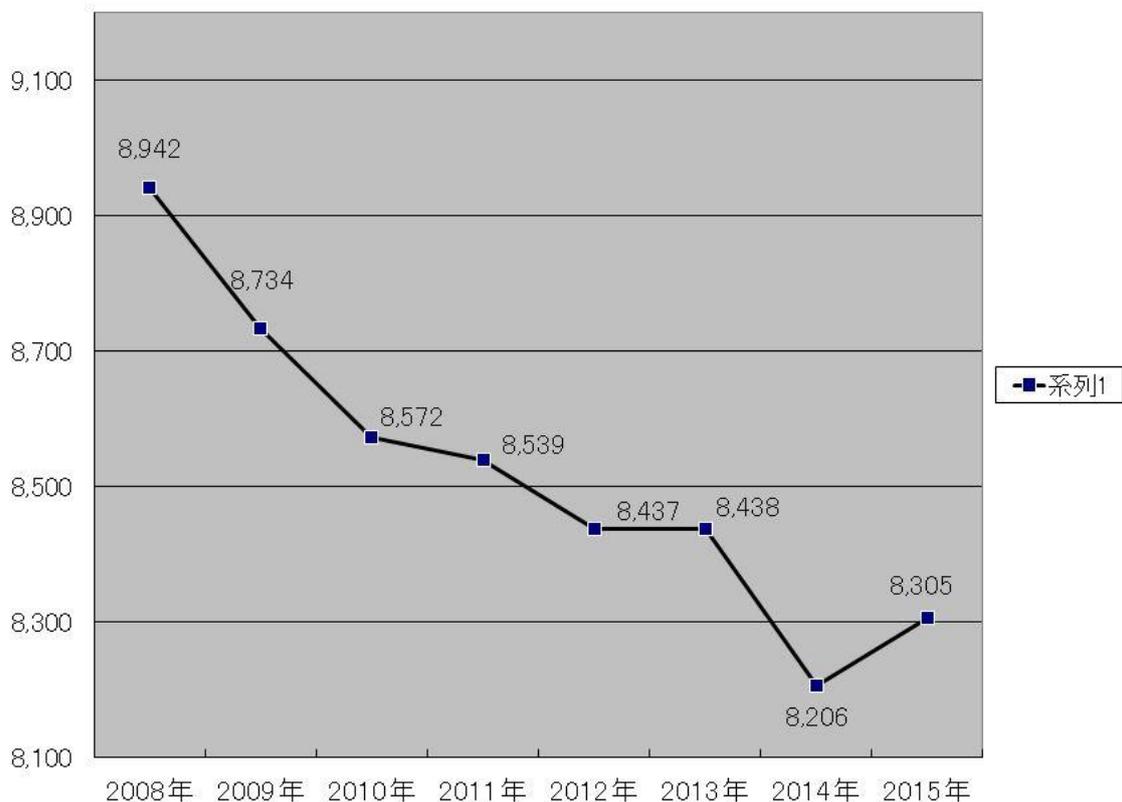
- 2015年12月現在、全体平均で4.99%の空室率となった。2008年度10.16%の状態から半分以下に下がったことになる。その流れを見ると、2008年度から2010年度までは金融危機に伴う景気後退のあおりを受け、冬の時代に突入。ようやく2011年度に10.63%と若干の上昇ではあるが歯止めがかかり、2012年度に10%を切った。この年が分岐点となり着実に改善され、2014年度が6%、2015年度が4.99%と完全に回復した。その要因は、2011年度から5年間、新規供給ビルが年間1棟だけの竣工。北海道経済の景気動向は下降を辿っているとの判断のもと、新規供給量を抑制したことが最大の

要因であろう。さらに大型ビルの建替え計画により既存ビル解体による供給量の減少。それに伴って立ち退き移転が発生。2014年度にはさらに景気の好転を感じさせるIT企業、人材派遣会社、コールセンターを中心として、積極的移転や増床も見受けられた。2015年度もその傾向は継続されており、2016年には4%を切る空室率に改善されるであろう。

- 札幌駅前通り地区は2015年において空室率が3.29%と2014年の4.00%から0.71%の減少。面積で言えば3,256㎡(985坪)。昨年に続き減少となった。札幌駅前通り周辺地区は3.97%と2.34%の減少。面積で言えば10,929㎡(3,306坪)の減少。両地区合わせて14,185㎡(4,291坪)の需要を吸収したことになる。2008年度は予想だにできなかったサブプライム問題に端を発した金融危機が起こり、空室が大幅に増加。2010年度まで増加傾向に歯止めはかからなかった。ようやく2011年度から供給量の抑制の影響、札幌駅前地下歩行空間の効果により、空室は減少の方向に向かった。2013年度は大手ビルで大型の面積を使用していたテナントが移転したことによる一過性の現象だが、2014年度は前述したとおり、IT関連企業、コールセンターの積極的移転及び増床に一番恩恵を受けた地区と言えるであろう。札幌三井JPビルディングによる二次空室も2015年度内に着実に改善されている。昨年予想した通り、札幌大同生命ビルの立退きによる移転企業は同2地区に吸収されており、同地区は今後も企業が望む筆頭の地区と言えるであろう。
- 札幌駅北口周辺地区は空室率3.96%と2012年から連続して減少。札幌中心部ビジネス地区の優等生ぶりを2015年度も発揮した。2011年度だけ8.21%と増加したが、同地区の主な入居企業の業種であるIT関連企業の景気後退による業務不振が主な要因であった。しかし、それに代わるコールセンターの進出・増床等がカバーし、2012年度には札幌北ビル貸室面積18,380㎡(5,560坪)の大型供給も需要を吸収し、同地区の活性化を促した。その余波により2013年度は5%を切る安定した数値を示した。2014年度においても、大手IT企業その他地区への移転は予想通りあったが、鈍化するのではと思われたコールセンターの動きが予想に反し増床等により吸収され、2015年度もその傾向は変わっていない。
- 他地区(大通り周辺地区、大通り南周辺地区、バスセンター駅周辺地区、西11丁目周辺地区)は2009年度をピークに各地区とも順調に改善されて

いる。2015年度の各地区の平均をとると6.41%、2014年度は7.94%と1.53%減少し、昨年が1.13%の減少から比べても着実な改善から急坂に差しかかった様にも思える。特に大通り南周辺地区は郊外での自社物件からの移転が一番多かった地区で、その恩恵と地下歩行空間の効果もいまだに受けており、今後も下落傾向にて推移していくであろう。バスセンター駅周辺地区は昨年的大幅な下落もあり、下げ幅が一番小さかったが、元々小型の移転が主な地区なため、着実に地場企業を取り込んで今後も堅調に推移していくであろう。西11丁目駅周辺地区はビジネス地区の中で、唯一空室率が10%を越えた地区であるが、2012年度16.68%をピークに2015年度11.27%と同地区も着実に改善されている。この地区は弁護士事務所等の個人事務所が多いことが特徴であり、大きな変動がある業種ではないため、今まで大幅に減少することはなかったが、今後他地区の吸収されなかった企業の移転により2016年度においては10%を切る可能性もあると思われる。

4 募集賃料の推移



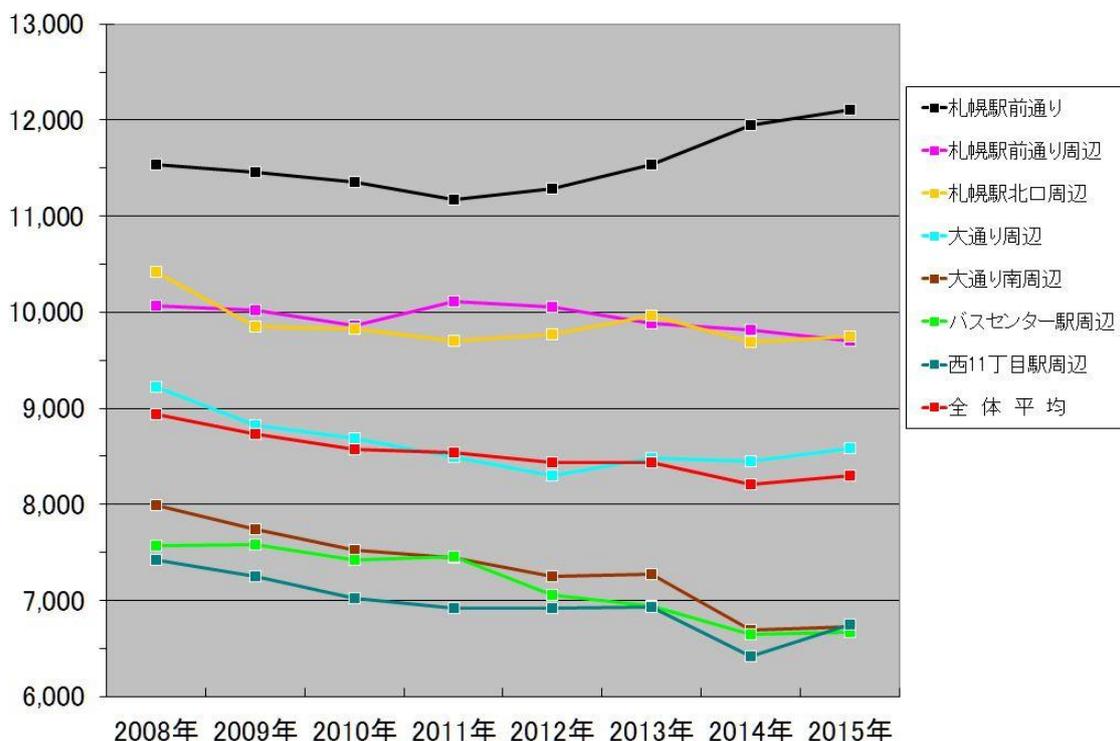
単位(円/3.3㎡)

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
平均賃料	8,942	8,734	8,572	8,539	8,437	8,438	8,206	8,305
新築平均賃料	14,508	0	16,750	15,000	18,000	20,000	22,000	16,000
新築棟数	3	0	2	1	1	1	1	1

- 2015年度の平均賃料は8,305円と2014年度の8,206円から99円の上昇にて終了した。2014年度の下落は札幌三井JPビルディングの竣工に備え、既存ビルが二次空室の影響を抑える柔軟な価格対応を行った結果であったが、2015年度前半にはその二次空室もほぼ吸収し目処が立ったため、2015年度後半には下落傾向から反転に転じた。人気の高い札幌駅前通り、札幌駅前通り周辺地区から既存入居テナントへの値上げ交渉が見え始め、他地区も追随する様相である。当然募集賃料も右肩上がりであり、実際の賃料交渉においても供給側が優位に立ち始めている。
- 募集賃料を押し上げるのは新築物件であるため新築物件の動きを見ると、2008年度の3棟から下降線をたどり、2009年度は金融危機のあおりを受け

竣工が0棟、2010年度北洋大通センタービル、2011年度日通札幌ビル、2012年度札幌北ビル、2013年度札幌大通西4ビル、2014年度札幌三井JPビルディング、2015年度明治安田生命札幌大通ビルと年1棟のペースにて供給されている。その棟数では既存ビルの賃料下落分をカバーするまでには至らなかったが、2014年から新築物件の入居率が順調なことに連動し、既存物件も空室解消の見通しが立ち、賃料下落から賃料の上昇傾向に転じた。2017年春まで新築物件の竣工が無いため、今後は水面下にて既存物件が逆転して賃料上昇への牽引力となっていくであろう。

5 地区別募集賃料の推移



単位(円/3.3㎡)

年度	2008	2009	2010	2011	2012年	2013年	2014年	2015年
札幌駅前通り	11,534	11,454	11,358	11,178	11,283	11,539	11,953	12,110
札幌駅前通り周辺	10,070	10,023	9,858	10,118	10,054	9,883	9,819	9,702
札幌駅北口周辺	10,420	9,854	9,823	9,702	9,769	9,968	9,687	9,748
大通り周辺	9,226	8,825	8,692	8,489	8,305	8,487	8,444	8,590
大通り南周辺	7,995	7,746	7,521	7,441	7,249	7,277	6,695	6,725
バスセンター駅周辺	7,566	7,579	7,422	7,454	7,061	6,942	6,646	6,667
西11丁目駅周辺	7,422	7,254	7,020	6,922	6,923	6,934	6,414	6,755
全体平均	8,942	8,734	8,572	8,539	8,437	8,437	8,206	8,305

- 札幌駅前通り地区の2015年度における募集賃料は12,110円で157円の上昇。唯一の新築ビル明治安田生命札幌大通ビルが立地する地区であるためだが、それと比して札幌駅前通り周辺地区は117円の下落。7地区において唯一下落した地区である。その要因としては、新築ビルの立地が札幌駅前通り地区に集中して竣工し、隣接している同地区が一番の二次空室の影響を受けるため、募集賃料を抑制し空室の改善を優先させる柔軟な価格対応を行った事によると思われるが、今後は同地区も札幌駅前通り地区同様、下がる要素はない。2012年度から着実に空室率は減少し、需要が供給を上回ってきたことで、本来であればもう少し早めに募集賃料が上昇してもお

かしくなかった状況であったが、日本経済のデフレスパイラルの波にのまれ脱しきれていなかった。だが今後はたがが外れて上昇に向かうことになるであろう。

- 札幌駅北口周辺地区はIT関連企業、コールセンターのニーズを満たす比較的築年数の新しいビルが多いことから、札幌駅前通り周辺地区と同等の賃料水準を維持している。2012年度からは空室の改善により緩やかながら上昇に転じていたが、2014年度は大型のテナント移転が一部見られたこと、その余波にてテナント誘致を優先させるため募集賃料を見直したビルもあったことが要因であるが、2015年度では下げ気配は鳴りを潜め、上昇機運に転じた。2016年度はさらに賃料値上げの見直しを図るはずであり2009年度の9,854円までの賃料水準まで上昇するであろう。
- その他の地区（大通り周辺地区、大通り南周辺地区、バスセンター駅周辺地区、西11丁目駅周辺地区）は2015年度大型ビルの新築物件は無く、大幅に募集賃料が上昇する要素は無いが、札幌ビジネス地区全体の入居の好調さに引っ張られ下落に歯止めがかかり、大通り周辺地区あたりから微増ながら上昇した。2016年度も大型ビルの竣工予定は無いが、空室が改善されている以上、今後は右肩上がりで推移していくであろう。

6 新規需要量



単位(㎡)

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
新規需要量	-6,889	-12,264	-3,091	17,028	41,365	-23,921	48,741	18,251
新築物件供給量	17,064	0	12,450	6,582	18,380	4,106	25,418	5,795

- 新規需要量とは貸室面積（供給面積）に対し、今年新たに新規のテナント需要量があったかの増減の数値である。2015年度で言えば2014年度から貸室面積が8,552㎡（2,587坪）の減少。空室面積は26,803㎡（8,108坪）の減少。貸室面積が減少した部分を差し引きし18,251㎡（5,521坪）が実際の新規需要量である。様々な要因により変化するがマイナスの数値であれば縮小、移転、撤退、倒産による景気後退の影響が明確に表れる。プラスの数値であれば景気回復による進出、増床、拡大移転などの動きがあったことが伺える。その点で言えば、2015年は可もなく不可もなしとも言えるであろう。

- 2015年度を見ると新規需要量が18,251㎡（5,521坪）と2014年度程ではないが予想通りの結果で落ち着いた。新築物件の供給量が明治安田生命札幌大通ビルの5,795㎡（1,753坪）の1棟、新規需要量が新築物件の供給を上回り、既存ビルに流れたことが伺える。数年来の流れを見ると2008年度以降は金融危機での景気後退による企業の撤退、縮小移転、倒産などの動き。また、日本生命札幌ビル、8・3スクエア北ビルを中心とした大型ビルの竣工により2010年度までの3年間は供給量が上回った。2011年度によようやく冬の時代を抜け出し大幅なプラスに転じた。しかし2013年度はその反動により、大型需要が小休止状態に陥りマイナスに転じた。だが2013年度における消費マインドの向上、政府の財政出動等による日本経済の景気回復の期待感が札幌ビジネス地区にも影響を与えだし、2013年度の反動もあり2014年度は堰を切ったように需要量増に繋がった。2015年度は前述したとおりである。2016年度も安定した新規需要が継続されると思われるが、逆に供給側が新規需要の希望に沿った商品でありうるか懸念される要素であり、新規需要が行き場を失うということが心配である。