

オフィス動向から景気を読み解く

2018 年度

札幌市中心部オフィスビル市況

(2017 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 : <https://sapporo-verdy.jp>

目 次

- 1・札幌中心部オフィスビルの市況及び相場
 - 空室率は最低値を更新
 - 札幌ビジネス地区のテナントの動向
 - 札幌中心部オフィスビルは1年1棟ペースで新築ビル供給が続く
- 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369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

● 空室率は最低値を更新

2017年12月末時点の札幌ビジネスオフィス市況は空室面積 36,387 m² (11,007 坪) と前年同月の空室率 3.09% から 0.77% 減少し空室率 2.32% と、12,145 m² (3,674 坪) の床が吸収され 2016 年から更に減少となりました。

2017年1月に竣工した、札幌フコク生命越山ビルも予想通り満室稼働にて竣工。その二次空室も前年同様すぐに解消されました。

2017年の新規供給は札幌フコク生命越山ビル10,724.98m² (3,244.31坪) で7年連続して1棟の供給であった為、新規供給より移転需要が上回り、需要は既存ビルへ吸収されました。札幌駅前通り地区、札幌駅前周辺地区から改善され、その波及効果に他のビジネス地区も追随し空室率は各ビジネス地区で最低値を更新しました。この状況は変わらず、2018年度上半期も続く事が予想されますが、2018年6月にさっぽろ創世スクエアが竣工を予定しており同ビルへの移転に伴う二次空室が予想されるものの今のところ大型の解約は出ておりません。大型テナントの潜在的需要やテナントの新規開設・拡張ニーズは依然として衰えておらず、今後も空室率は緩やかながら改善傾向が続くと予想されます。

● 札幌ビジネス地区のテナントの動向

2017年は、特に目立った動きとしては、拡張移転や分室の開設、館内増床のほか、自社物件売却による移転需要などがあげられます。

2017年1月に竣工の札幌フコク生命越山ビルも予想通り、満室稼働にて竣工。その二次空室もすぐに解消されました。

2018年のテナントの動向を見据えると、2018年6月に「さっぽろ創世スクエア」が竣工する予定で、コールセンターなど多くの引合いを集めています。「さっぽろ創世スクエア」の引き合いが順調に進んでいるなか、予想されている二次空室は今のところ正式には解約が出ておりません。

まとまった大型の空室募集がほとんど無いなか大手通信系企業が、近郊にコンタクトセンターを建設する動きなどもみられます。

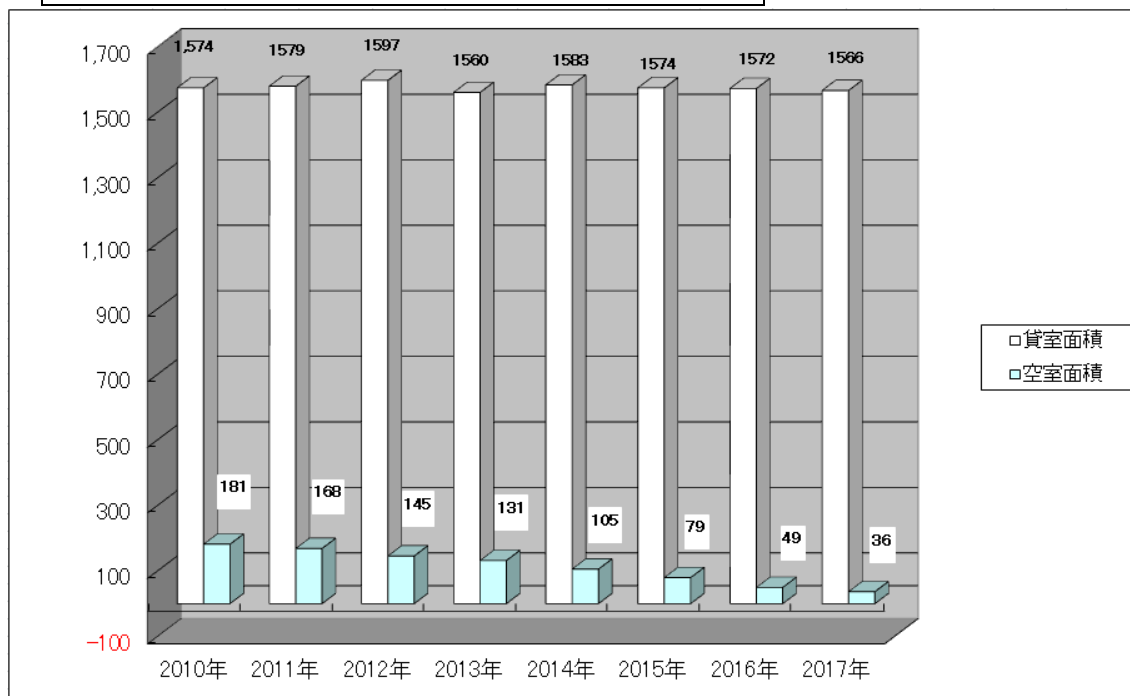
大型テナントの潜在的需要やテナントの新規開設・拡張ニーズは依然として衰えておらず、今後も空室率は緩やかに改善傾向が続くと予想されます。

● 札幌中心部オフィスビルは1年1棟ペースで新築ビル供給が続く

主要なビルでは2018年6月「さっぽろ創世スクエア」延床面積131,891.72㎡(39,897.31坪)、2018年7月「(仮)SYOKUSANビル」延床面積3,031.71㎡(917.09坪)、2019年「(仮)南大通ビル北1条計画」延床面積約9,374.47㎡(2835.78坪)、2020年「(仮)札幌大同生命ビル建替計画」延床面積約24,000㎡(約7,260.01坪)、2020年以降も「(仮)ノース33ビル建替計画」延床面積約11,000㎡規模(約3,327.51坪規模)、「(仮)北海道林業会館建替計画」延床面積約15,000~20,000㎡規模(約4,537.51~6,050.01坪規模)、「(仮)北8西1地区再開発計画」、の竣工を予定しております。

空室率減少の中で、受け皿となる新築・建て替え計画、再開発事業の動向には、多くの注目が集まるものと思われます。

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(㎡)

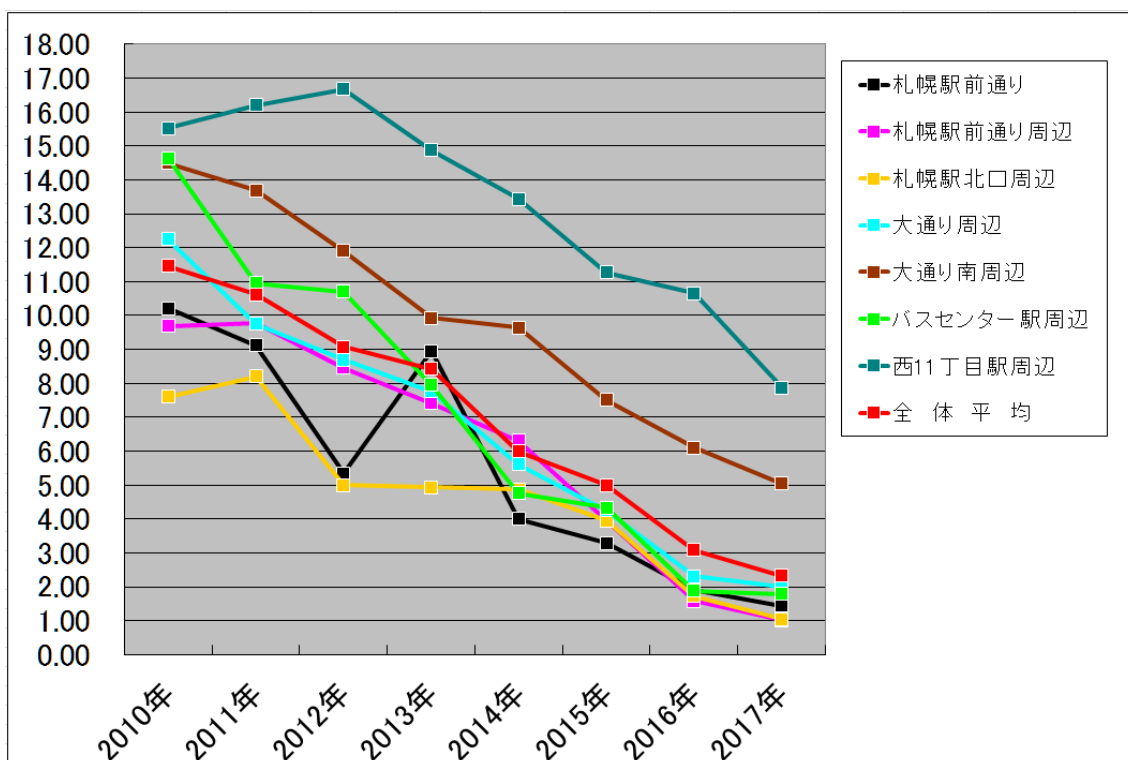
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
貸室面積	1,574,533	1,578,877	1,597,211	1,559,690	1,582,566	1,574,014	1,571,978	1,566,103
新築平米	12,450	6,582	18,380	4,106	25,418	5,795	1,549	10,725

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
空室面積	180,578	167,894	144,863	131,263	105,398	78,595	48,532	36,387

- 2017年12月現在の空室面積は36,387㎡(11,007坪)、2016年度は48,532㎡(14,681坪)であり12,145㎡(3,674坪)の減少。過去9年連続の減少傾向にあります。

2011年度以降、新築ビルが毎年各1棟の供給。平均すると10,365㎡(3,135坪)、2017年度も札幌フコク生命越山ビル10,725㎡(3,244坪)の1棟のみの供給で満室稼働にて竣工だった事もあり、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結果です。2014年度以前は大型ビルの竣工による二次空室の影響もあり、既存オーナーは諸条件の柔軟な対応による誘致活動に苦慮していましたが、2015年度以降は自然増にて需要を取り込めています。この傾向は2018年度においても国内経済が緩やかな回復基調を維持している間は、空室の減少に向けて改善傾向が続くと予想されます。

3 地区別空室率の推移



年度	2010	2011	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
札幌駅前通り	10.22	9.13	5.34	8.95	4.00	3.29	1.92	1.44
札幌駅前通り周辺	9.69	9.77	8.46	7.42	6.31	3.97	1.59	1.01
札幌駅北口周辺	7.61	8.21	5.00	4.93	4.87	3.96	1.72	1.04
大通り周辺	12.26	9.76	8.70	7.77	5.62	4.26	2.31	2.00
大通り南周辺	14.50	13.69	11.90	9.93	9.64	7.51	6.11	5.05
バスセンター駅周辺	14.64	10.96	10.70	7.95	4.76	4.34	1.89	1.78
西11丁目駅周辺	15.52	16.21	16.68	14.87	13.44	11.27	10.66	7.88
全体平均	11.47	10.63	9.07	8.42	6.00	4.99	3.09	2.32

- 2017年12月現在、全体平均で2.32%の空室率となりました。2011年度10.63%の状態から4分の1以下に下がったことになり各地区で、最低値を更新しました。その第一の要因は2011年度から7年間、新築ビルの竣工が年1棟と新規供給量が完全に抑制されたことであると思われます。それに加え、大型ビルの建て替え計画により、既存ビルの解体による供給量が減少した事。それに伴い立ち退き移転が発生。2014年度を分岐点として景気の好転を感じさせるIT企業、コールセンターを中心として積極的移転や増床が見え始めた事。2015年度から2017年度にかけて、自社物件売却による移転や事業所の統合などが加わり、空室率は著しく減少。2018年度空室率は、希望に見合った物件の減少により、下げ幅は鈍化するであろうと思われます。

札幌駅前通り地区及び札幌駅前通り周辺地区は、2017年度空室率1.44%と1.01%、2016年度が1.92%と1.59%から比して、 $\Delta 0.48\%$ と $\Delta 0.58\%$ の減少となりました。下げ幅が小さかったのは、昨年ですでに空室率1%台と希望に見合った物件の減少によるものと思われる。

同地区は人材確保も容易であり、希望地区の筆頭の地位は今後も揺るがないであろうと思われる。

札幌駅北口周辺地区は空室率1.04%と2012年度から5%以下の空室率を保持しております。札幌中心部ビジネス地区において、9年間一度も10%を超えたことはなく、2017年度も $\Delta 0.68$ の減少と希望に見合った物件の減少にもかかわらず優等生ぶりを発揮しました。

2018年度も継続して人気は衰えないであろうと思われる。

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年度以降、各地区とも緩やかながらも着実に改善されています。2017年度の他地区の平均空室率を見ると4.18%、2016年度は5.24%であり、1.06%の減少と2011年度他地区平均空室率12.66%からみて3分の1まで減少しました。

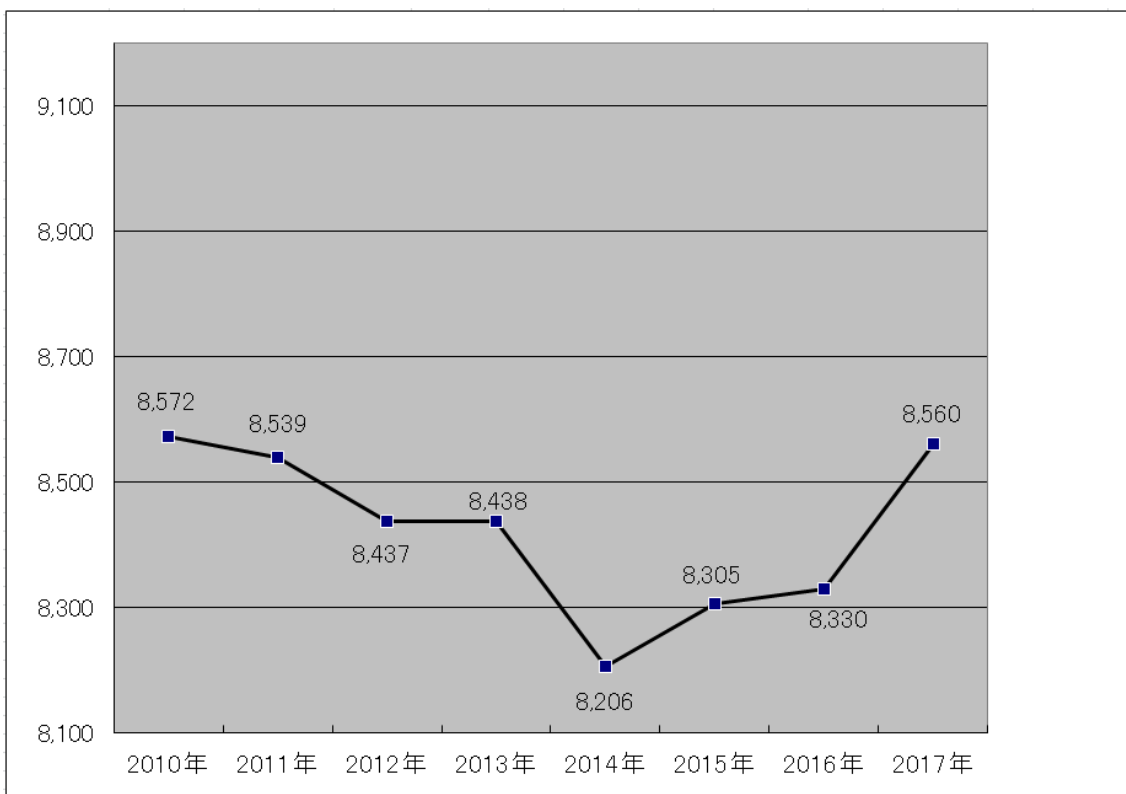
特にバスセンター駅周辺地区は、2016年度2.45%の大幅減少にもかかわらず希望に見合った札幌駅前周辺地区物件の減少により選択肢の幅を広げる動きが見られた結果だと思われるが、2017年度1.78%と最低値を更新しました。札幌駅前通り地区、札幌駅前通り周辺地区、札幌駅北口周辺地区に次ぐ優良地区に変化しました。

大通り周辺、大通り南周辺地区は、2017年度は札幌駅前周辺地区の物件減少により大通公園の認知度や、いまだに地下歩行空間の恩恵を受けて、堅調に推移しました。大通り南周辺地区については、2016年度6.11%、2017年度5.05%で1.06%の減少と2018年度は5%を切り4%前半に落ち着くのではと思われる。

西11丁目駅周辺はビジネス地区の中で唯一、空室率が10%を超えている地区でしたが、札幌駅前周辺地区に希望に見合った物件の減少により選択肢の幅を広げる動きが見られた結果だと思われる。

その流れに沿って2017年は7.88%と2016年度から2.78%減少と大幅に減少しました。

4 募集賃料の推移



単位(円/3.3 m²)

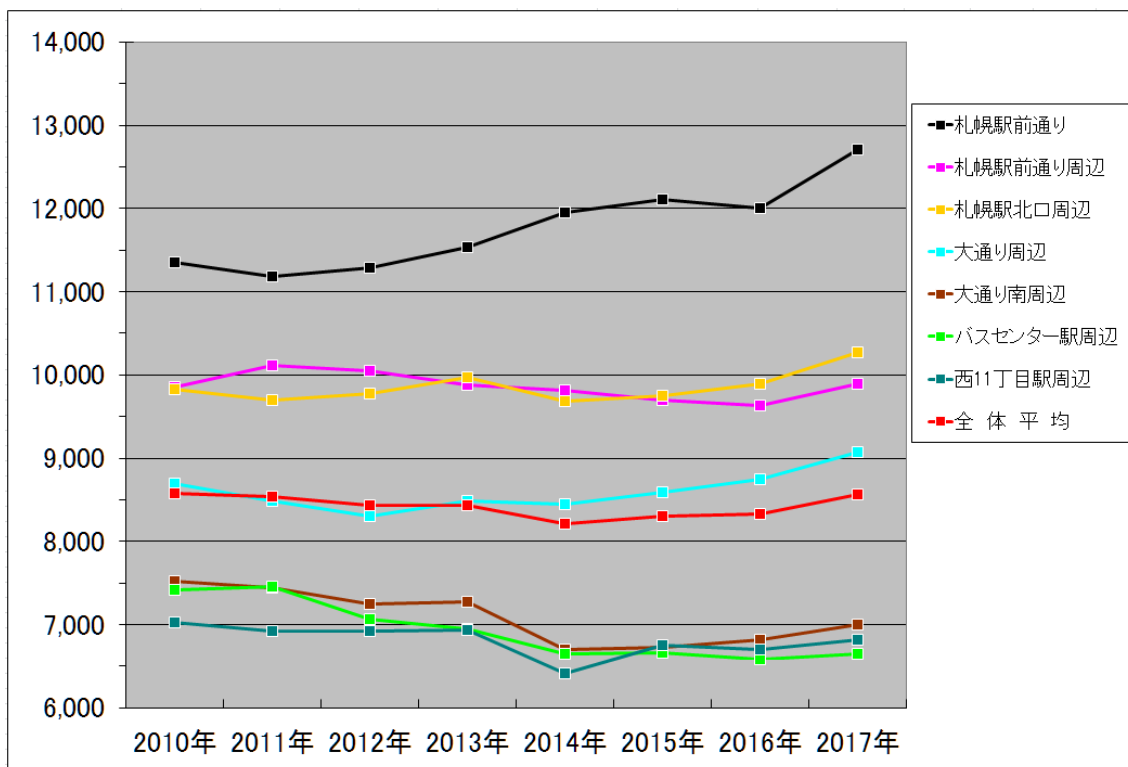
年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
平均賃料	8,572	8,539	8,437	8,438	8,206	8,305	8,330	8,560
新築平均賃料	16,750	15,000	18,000	20,000	22,000	16,000	12,000	20,000
新築棟数	2	1	1	1	1	1	1	1

- 2017年度の平均賃料は8,560円と2016年度の8,330円から230円の上昇で終了しました。2009年度以降、下落もしくは横ばい状態での推移でしたが、2014年度を境に脱却したと言えるでしょう。

人気が高く空室率の低い札幌駅前通り、札幌駅前通り周辺地区から賃料上昇が見え始め、他地区も追随し始めました。2017年度は完全に供給側が優位に立ち、値上げ交渉が行われ、今後も賃料上昇傾向が続くと予想されます。

新築ビルの募集賃料は高水準で、募集賃料を押し上げる一番の要因ですが、空室率の低下から既存ビルの賃料にも波及していると考えられます。

5 地区別募集賃料の推移



単位(円/3.3㎡)

年度	2010	2011	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
札幌駅前通り	11,358	11,178	11,283	11,539	11,953	12,110	12,005	12,704
札幌駅前通り周辺	9,858	10,118	10,054	9,883	9,819	9,702	9,633	9,897
札幌駅北口周辺	9,823	9,702	9,769	9,968	9,687	9,748	9,899	10,266
大通り周辺	8,692	8,489	8,305	8,487	8,444	8,590	8,740	9,074
大通り南周辺	7,521	7,441	7,249	7,277	6,695	6,725	6,824	7,000
バスセンター駅周辺	7,422	7,454	7,061	6,942	6,646	6,667	6,578	6,642
西11丁目駅周辺	7,020	6,922	6,923	6,934	6,414	6,755	6,699	6,819
全体平均	8,572	8,539	8,437	8,437	8,206	8,305	8,330	8,560

- 札幌駅前通り地区の2017年度における募集賃料は12,704円で699円と大きく増加しました。札幌フコク生命越山ビル1棟が竣工。平均募集賃料を大きく上回る募集賃料だった影響が大きかったと言えるでしょう。

札幌駅前通り周辺地区は264円の増加。募集賃料だけで見ると、空室の改善を優先させた価格対応の影響がまだ残っているように思えます。ですが、2012年度から着実に空室率は減少し、ようやく供給側が優位に立ち、今後は募集賃料の値上げの影響から更に賃料上昇することになると考えられます。

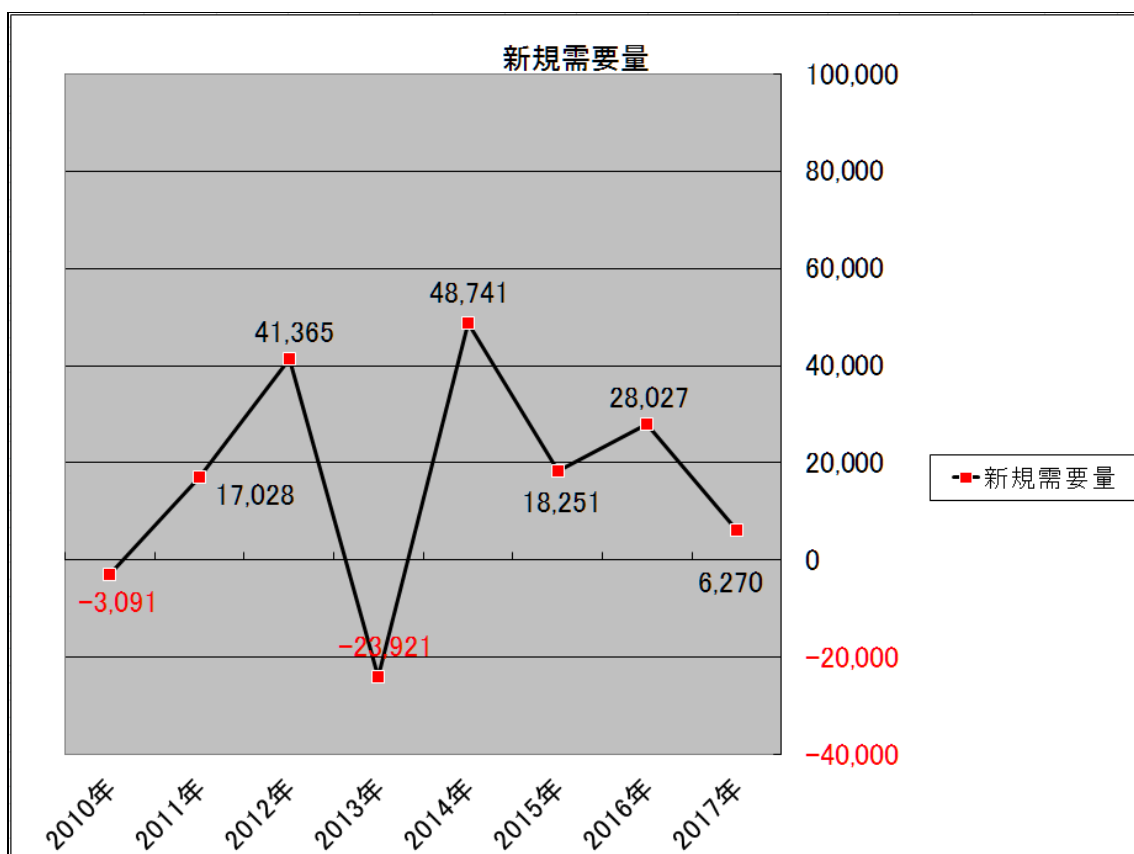
札幌駅北口周辺地区の賃料は 10,266 円と、2008 年度の 10,420 円までの賃料水準まで上昇しました。元々同地区は I T 関連企業、コールセンターのニーズを満たす比較的築年数の新しいビルが多いことから、2017 年度は募集賃料の値上げが図られ、前述したとおりの賃料に落ち着きました。

こちらも今後は 2017 年度から 2018 年度にかけて募集賃料の値上げの影響から更に賃料上昇することになると考えられます。

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、昨年引き続き 2016 年度も新築物件の竣工は無く、募集賃料を上昇させる第一の要素はありませんでしたが、札幌ビジネス地区全体の好調な入居率の上昇は継続しており、特に大通り周辺地区、大通り南周辺地区は供給側が完全に優位に立ち上昇しました。

今後も空室が改善され、バスセンター駅周辺、西 11 丁目駅周辺も今後は右肩上がりにて推移していくであろうと考えられます。

6 新規需要量



単位(m²)

年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
新規需要量	-3,091	17,028	41,365	-23,921	48,741	18,251	28,027	6,270
新築物件供給量	12,450	6,582	18,380	4,106	25,418	5,795	1,549	10,725

- 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す。2017年度で言えば2016年度から貸室面積が5,875 m²（1,777坪）の減少。空室面積は12,145 m²（3,674坪）の減少。貸室面積が減少した部分を差し引きし6,270 m²（1,897坪）が実際の新規需要量です。様々な要因により変化します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と考えられ、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考えられます。その点で言えば、2017年は、希望に見合った物件の減少により、新規需要量は鈍化しました。

- 2017年度を見ると新規需要量が6,270㎡(1,897坪)と4年連続増加し、予想通りの結果で落ち着きました。新築物件の供給量が札幌フコク生命越山ビルの10,724.98㎡(3,244.31坪)の1棟で満室稼働の為、新規需要量の受け皿として既存ビルに流れ空室の解消が進んだことが考えられますが、供給側が新規需要に対し希望に見合った物件の減少により、下げ幅は鈍化しました。

2018年度は、6月「さっぽろ創世スクエア」延床面積131,891.72㎡(39,897.31坪)、7月「(仮)SYOKUSANビル」延床面積3,031.71㎡(917.09坪)の2棟が竣工を予定しており、まとまった大型の空室募集がほとんど無い状況と空室率減少の中で、受け皿となる新築ビルの動向には、多くの注目が集まるものと思われます。