

●札幌市におけるオフィスビルの近況

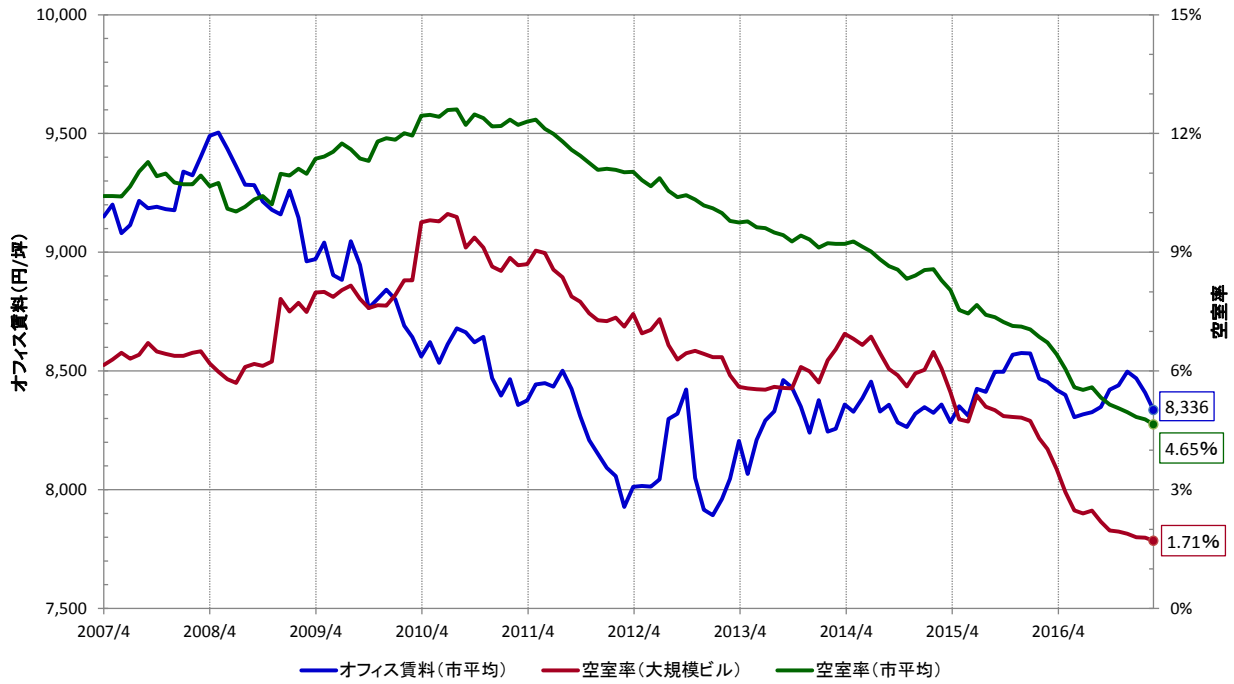
3月9日、三幸エステート（株）が「オフィスマーケット調査月報」と「オフィスマーケットレポート」を更新し、札幌市のオフィスビルの空室率は4.65%となり、統計調査を開始した1994年以降、7か月連続して最低値を更新している。特に大規模ビル（1フロア当たり200坪以上）の空室率は東京都心5区が2.78%、大阪市主要3区が2.88%、名古屋市中区が3.54%であったのに対し、札幌市は1.71%と6か月連続して2%を割り込んだ。主要都市と比べると、札幌市は地方都市としては異例なほど需要が強い状態が続いていることが明らかになった。中でも札幌駅南口周辺エリアでは空室率が0.8%と募集床の不足な深刻な状況になっている。

これについて2月24日に発表された国土交通省の「主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOK）」では、札幌市駅前通地区の近況について「老朽化したビルの建替え等が進捗しつつあるものの、十分なオフィスビルの新規供給には未だ至っておらず需要超過の状態にある」としており、十分なオフィスビルの新規供給がされていないことが大きな原因であることがうかがえる。一方、需要そのものが強まっている原因の1つとして、札幌市では2000年以降コールセンターの開設に対して補助金を出しており（札幌市コールセンター・バックオフィス立地促進補助金）、特に近年、コールセンターの新規進出や拡張移転などの需要が非常に強まっていることが挙げられる。ここ5年間で札幌のコールセンターの常勤雇用者数が1.6倍になった他、これまで先駆けてコールセンターの誘致に積極的だった沖縄県の事業所数が平成25年に頭打ちになったことも手伝って、事業所数が2番目に多い北海道、とりわけ補助金制度のある札幌市がコールセンターの拠点として注目され続けている。

しかし、ここまでオフィスビルの需要が強まっている一方で、札幌市のオフィスビル賃料は8,336（円/坪）と横ばいが続いている。三幸エステート（株）「オフィスマーケットレポート」は、「大規模ビルの募集床不足から増床・分室ニーズに止まるケースが多く、20～50坪程度の小口需要を中心に成約が進んでいる」ことのほか、「募集床のあるビルが極めて少ないことも影響しマーケット全体の賃料水準を押し上げられていない」ことをあげており、大口の募集需要に応えられる床の供給に至っていないことをその要因としている。

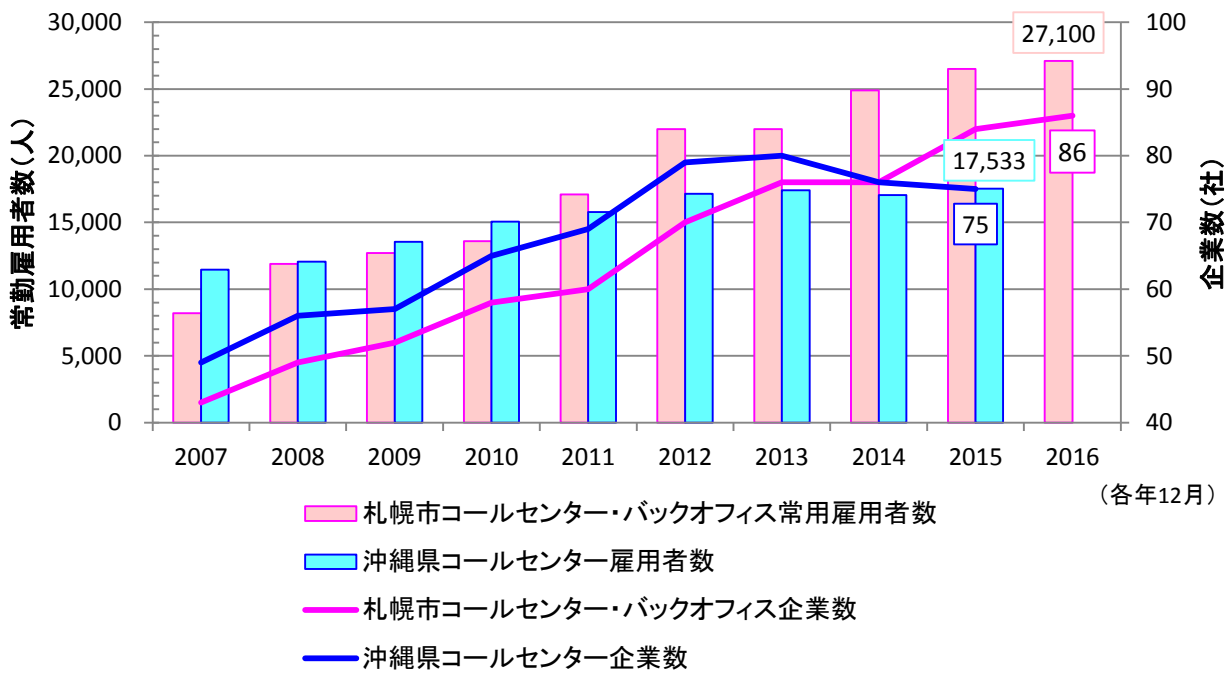
今後の需給見通しについて、札幌市では今年1月に札幌フコク生命越山ビル（約5,700坪）が満室稼働で竣工したほか、来年3月にさっぽろ創世スクエア（約40,000坪）の竣工が控えており、ようやくまとまった規模の新規供給が見込まれている。そのため、空室率は現状を維持するのではないかと見込まれているが、越山ビル竣工までまとまった供給がなかったことからコールセンター等の大型需要を取りこぼしていたとの見方もされており、創世スクエアが満室稼働ということになると、オフィス床不足が慢性化するのではないかという懸念も出始めている。

札幌市のオフィス賃料/空室率



(出典：三幸エステート(株)「オフィスマーケット調査月報」)

札幌・沖縄のコールセンター等の現況



(出典：札幌市「コールセンター・バックオフィス雇用者数調査」、
沖縄県商工労働部情報産業振興課)