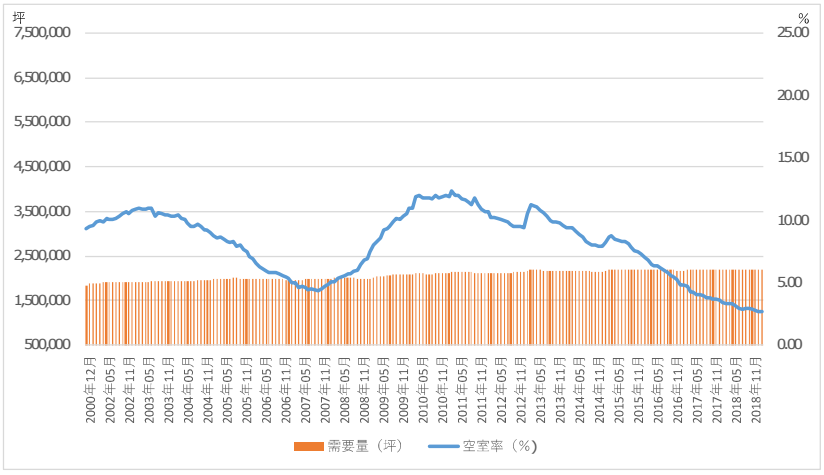
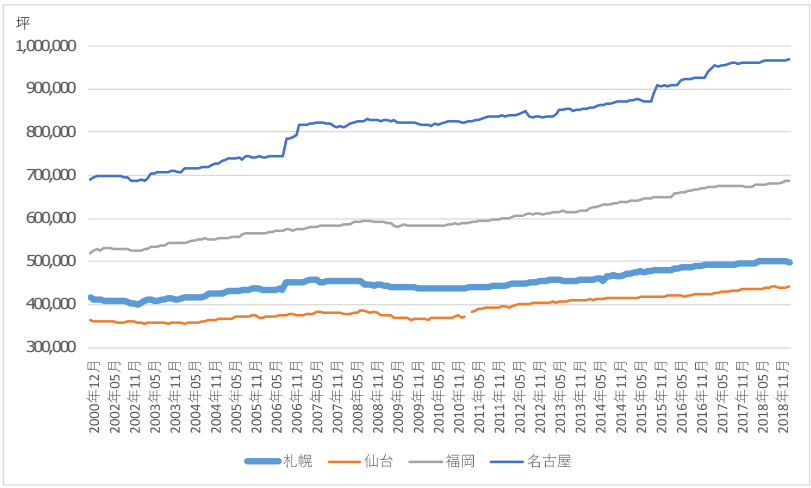
図 74　参考：大阪のオフィス需要量と空室率の関係



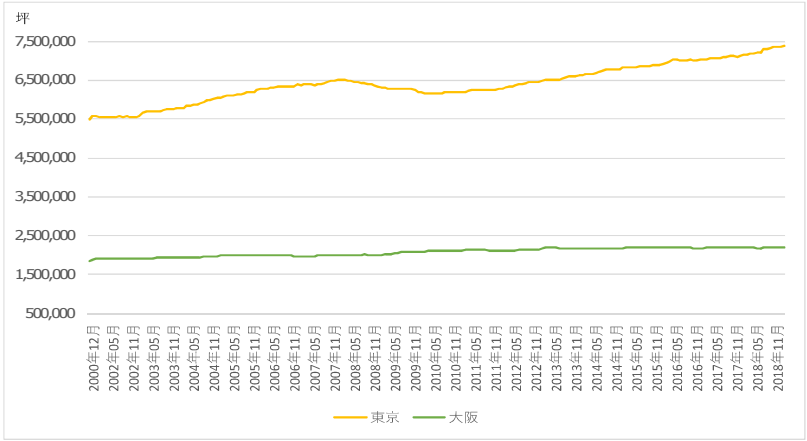
調査協力：三鬼商事株式会社

図 75　都市別オフィス需要量



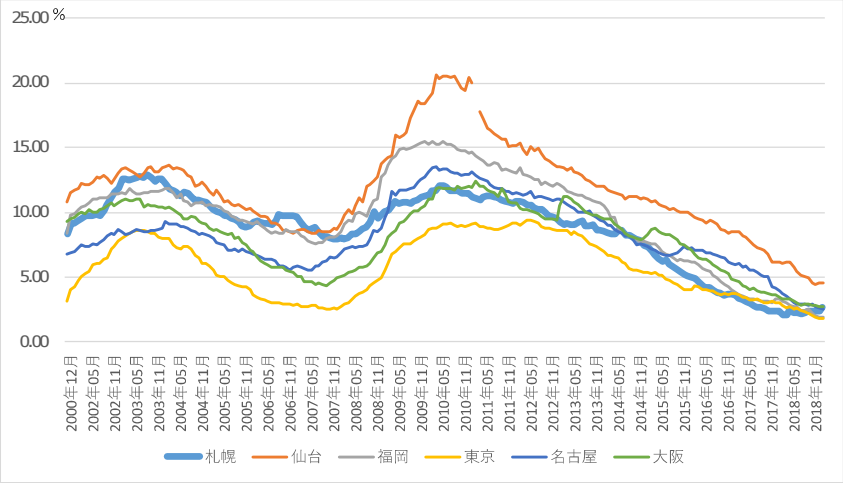
調査協力：三鬼商事株式会社

図 76　都市別オフィス需要量



調査協力：三鬼商事株式会社

図 77　都市別空室率

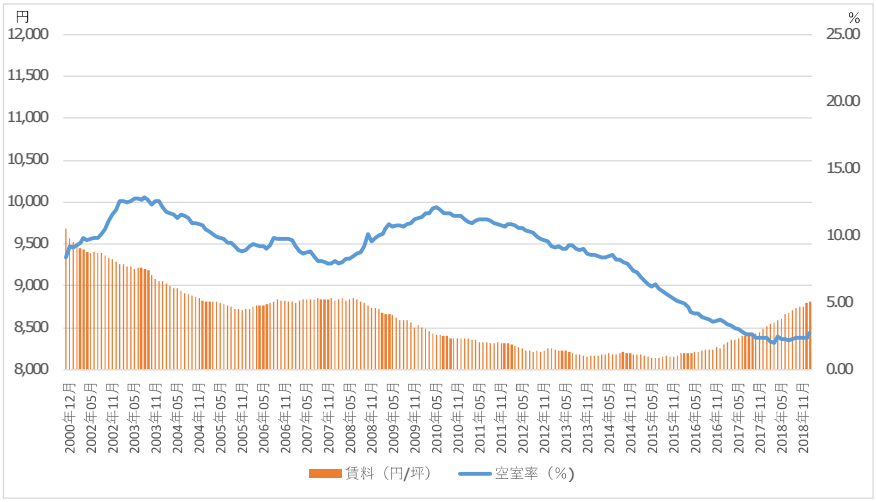


調査協力：三鬼商事株式会社

(2)　平均募集賃料と空室率の関係

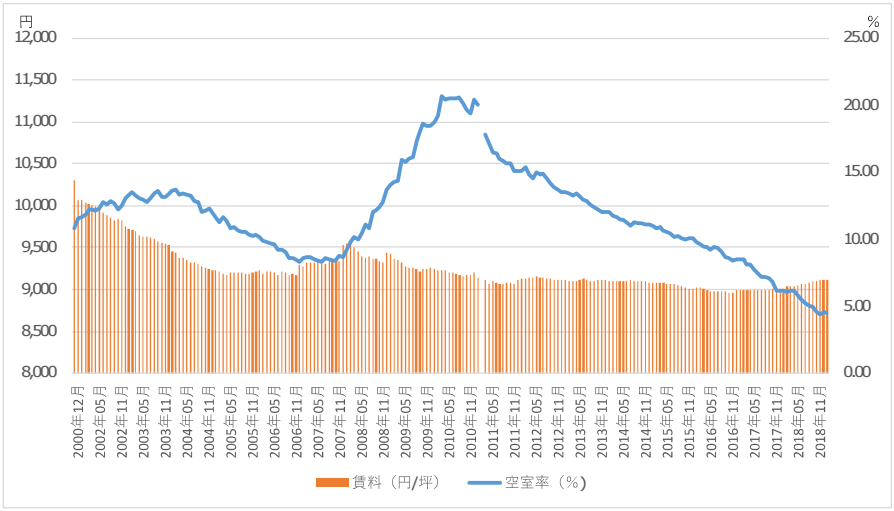
札幌市をはじめ、類似都市において平均募集賃料と空室率の推移を示したのが以下のグラフになる。一般的に空室率と賃料水準は反相関の関係が認められるが、都市によってはその関係が希薄な場合もある。

図 78 札幌のオフィス賃料と空室率の関係



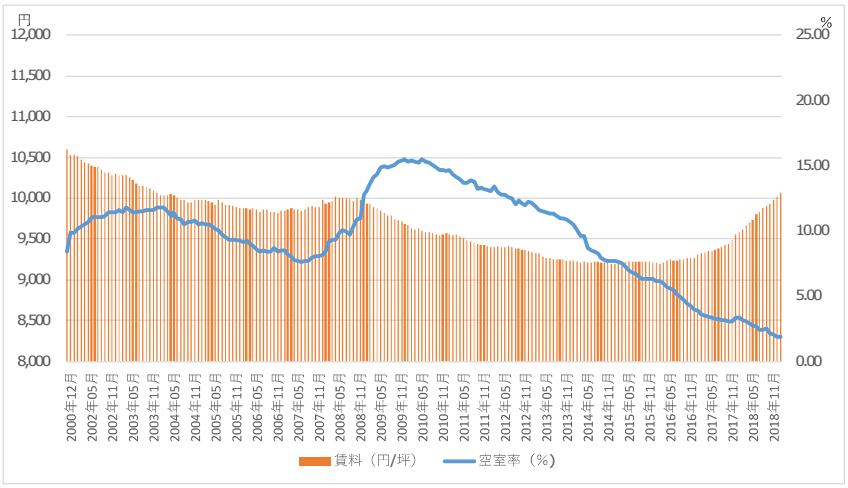
調査協力：三鬼商事株式会社

図 79 仙台のオフィス賃料と空室率の関係



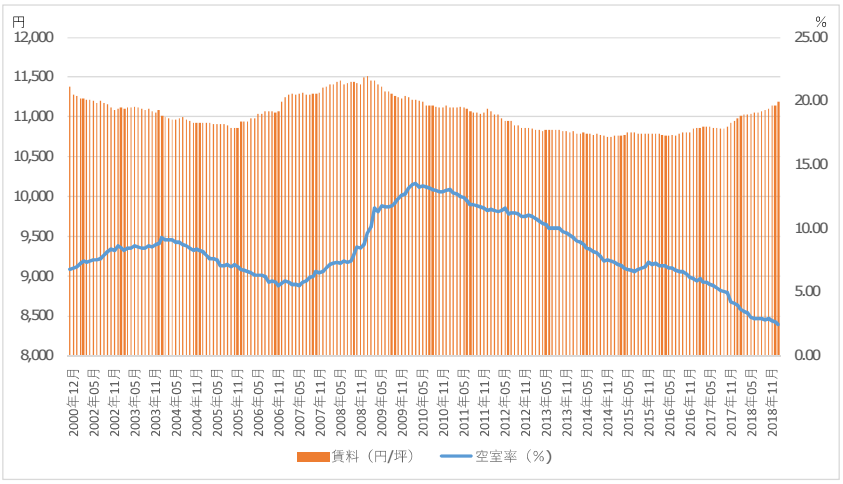
調査協力：三鬼商事株式会社

図 80 福岡のオフィス賃料と空室率の関係



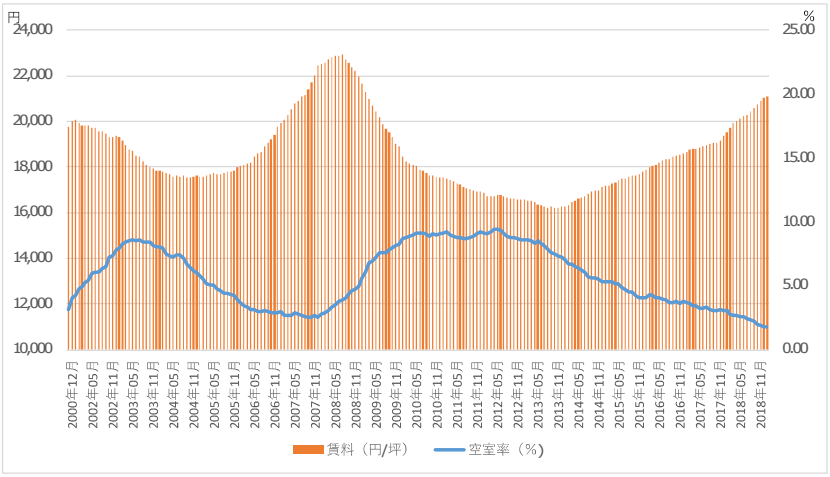
調査協力：三鬼商事株式会社

図 81 名古屋のオフィス賃料と空室率の関係



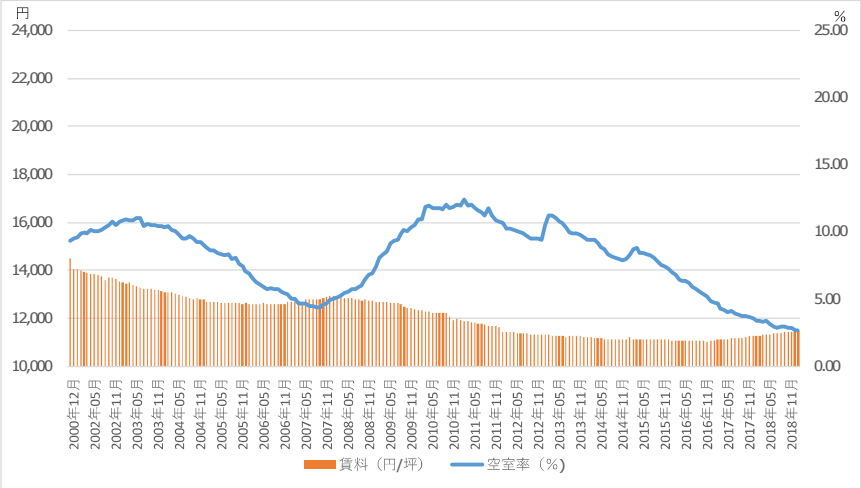
調査協力：三鬼商事株式会社

図 82 参考：東京のオフィス賃料と空室率の関係



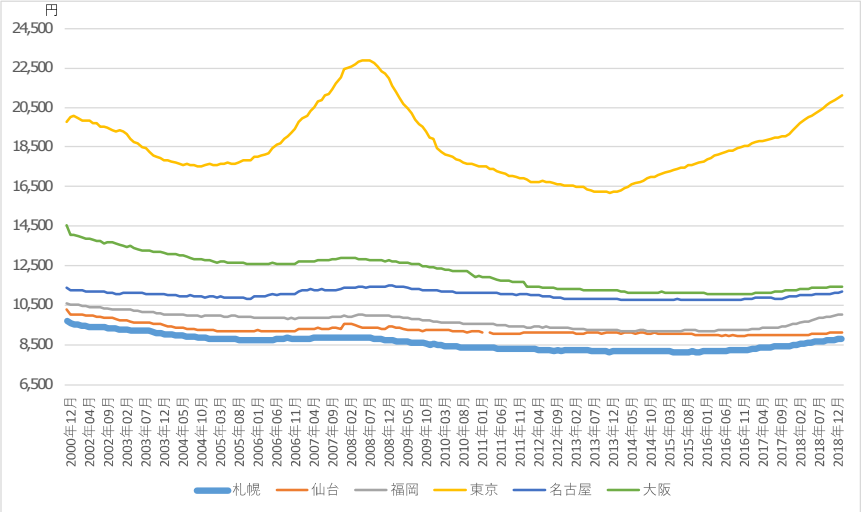
調査協力：三鬼商事株式会社

図 83 参考：大阪のオフィス賃料と空室率の関係



調査協力：三鬼商事株式会社

図 84　都市別オフィス賃料



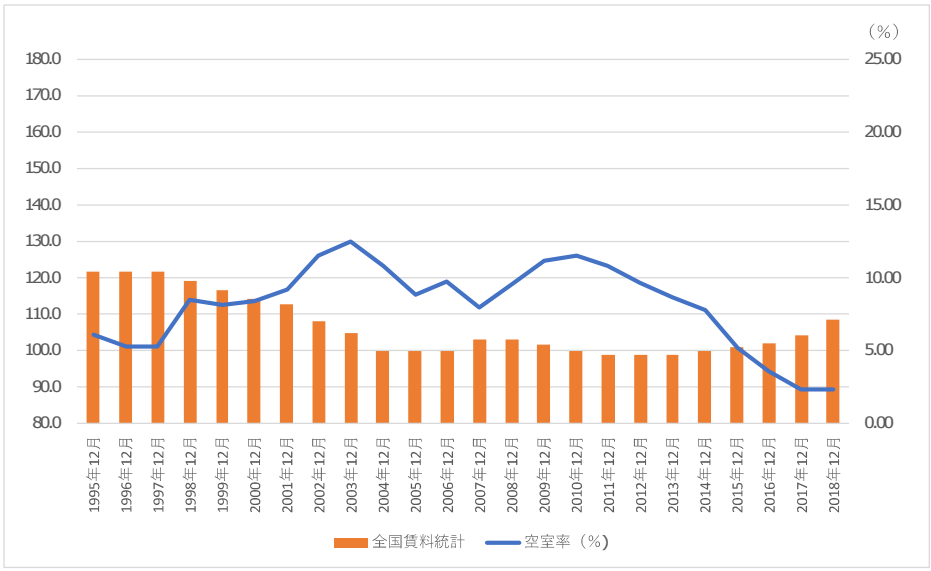
調査協力：三鬼商事株式会社

(3) 成約賃料指数と空室率の関係

一般財団法人日本不動産研究所の「全国賃料統計」にもとづく成約賃料水準（賃料指数）と空室率の関係を示したのが以下の図である。

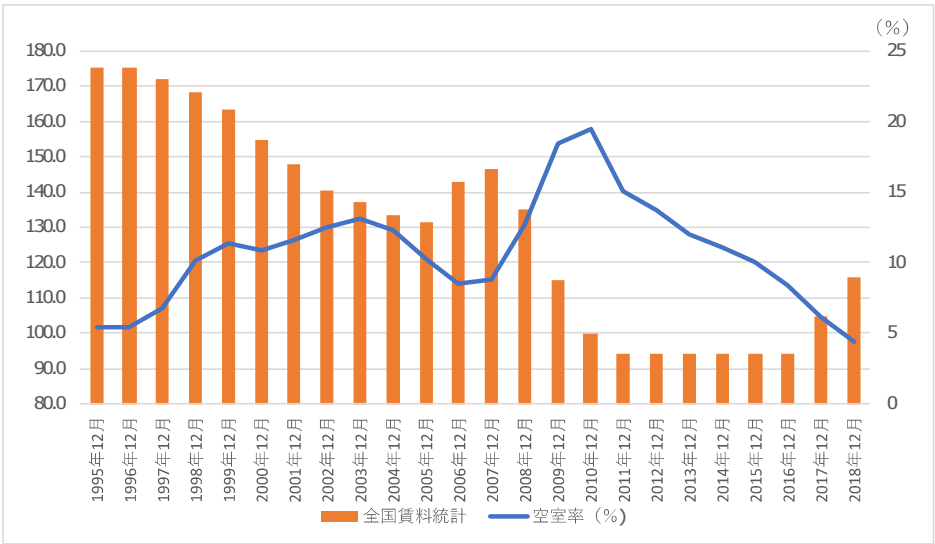
全国賃料統計は、オフィスおよび共同住宅の賃料について、全国の主要都市のオフィス７６ポイント、共同住宅１５８ポイントを対象に、モデル建物の新規賃料を査定し、それに市場規模を示すウェイトを乗じて賃料指数を作成し、公表している。

図 85　札幌の成約賃料指数と空室率の関係



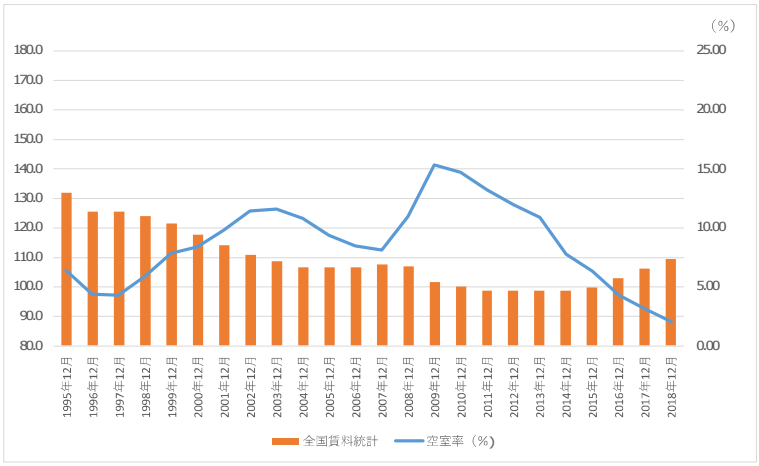
出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 86　仙台の成約賃料指数と空室率の関係



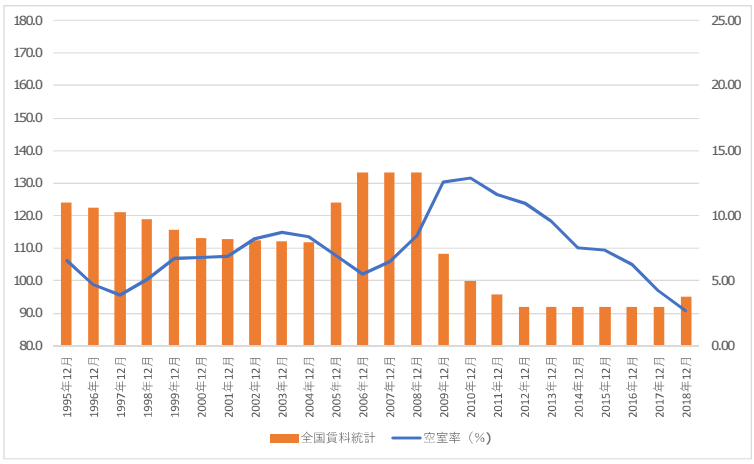
出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 87　福岡の成約賃料指数と空室率の関係



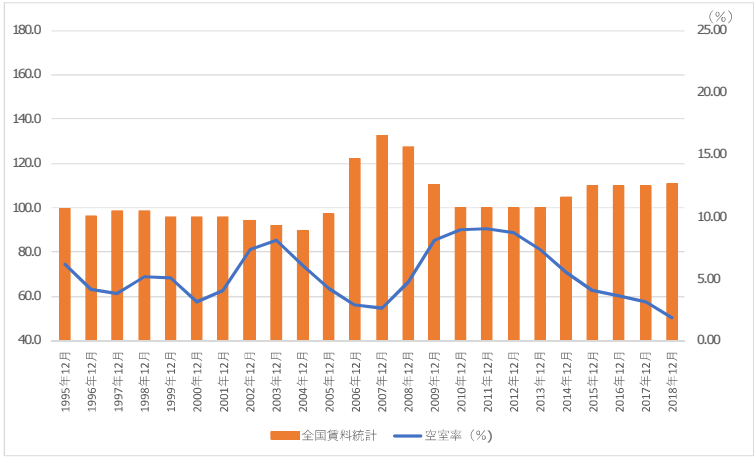
出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 88　名古屋の成約賃料指数と空室率の関係



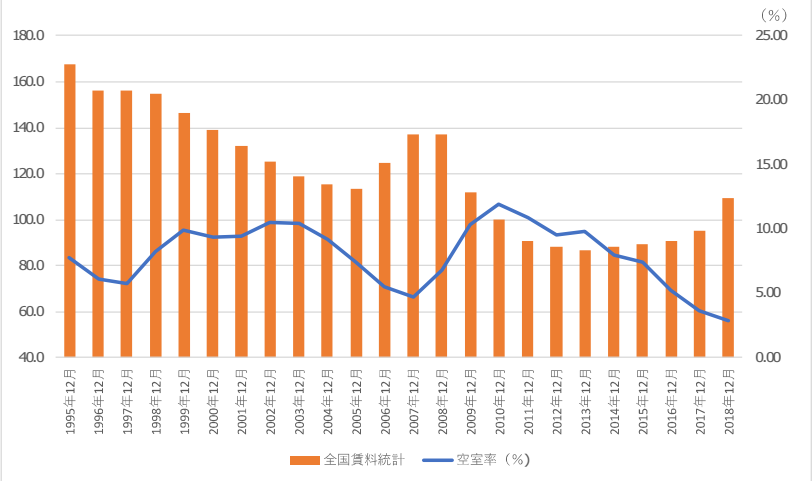
出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 89　東京の成約賃料指数と空室率の関係



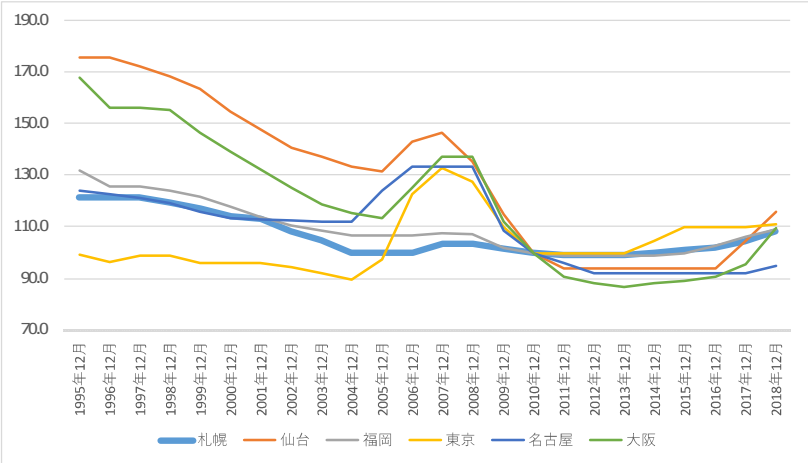
出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 90　大阪の成約賃料指数と空室率の関係



出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」等をもとに作成

図 91 都市別オフィス賃料指数



出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計 2018 年」をもとに作成

各都市別に空室率と前年データを用いて賃料指数との相関分析を行った結果は以下のとおりである。都市によって相関係数に差があるものの、概ね反相関の関係が認められる。

表 6　都市別成約賃料指数と空室率の相関分析

札幌市	仙台市	福岡市	東京都	名古屋市	大阪市
-0.517	-0.612	-0.695	-0.520	-0.481	-0.360

２）オフィスニーズの相関分析

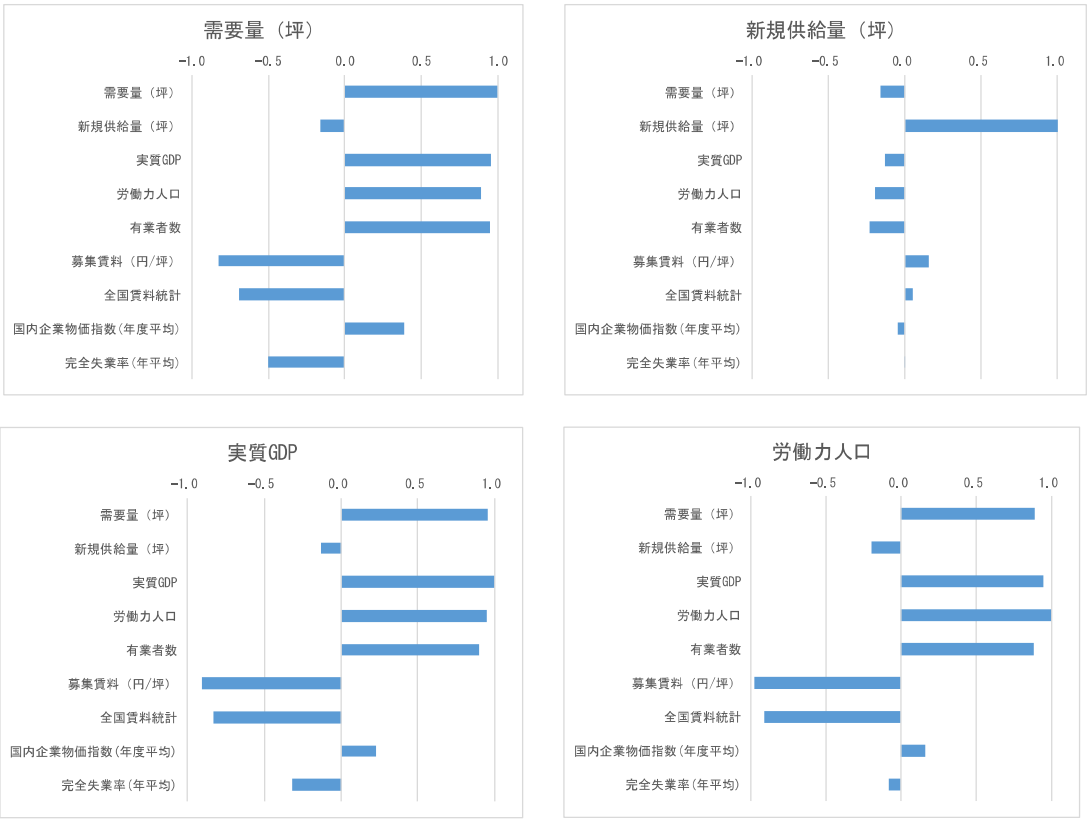
札幌市内のオフィス需要量と新規供給量、実質 GDP（全国)、労働力人口（15 才以上の潜在的な労働力人口、札幌市内)、有業者（札幌市内)、募集賃料（札幌)、全国賃料統計（札幌)、国内企業物価指数（全国)、完全失業率（全国）との相関分析を行った結果は以下のとおりである。

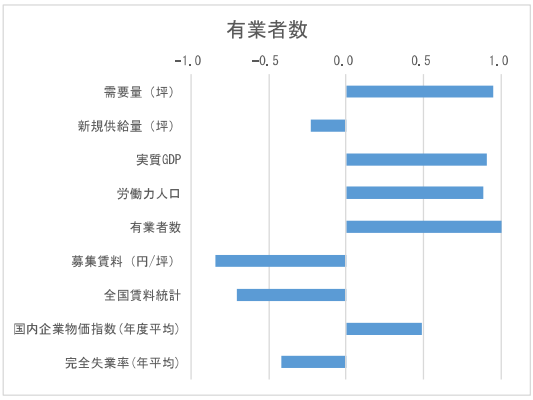
札幌市内のオフィス需要量と相関性が高い項目は実質 GDP、有業者数、労働力人口であり、これらの項目の変化によって札幌市内のオフィス需要量は大きな影響を受けると考えられる。

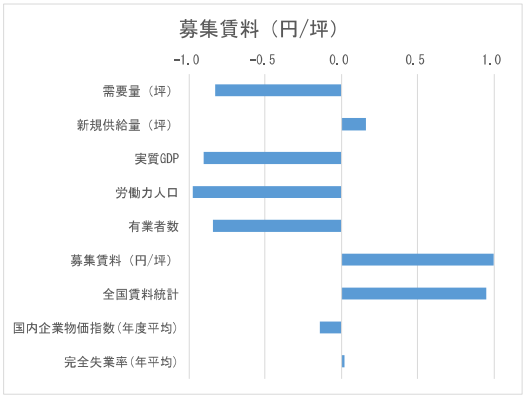
表 7　相関行列

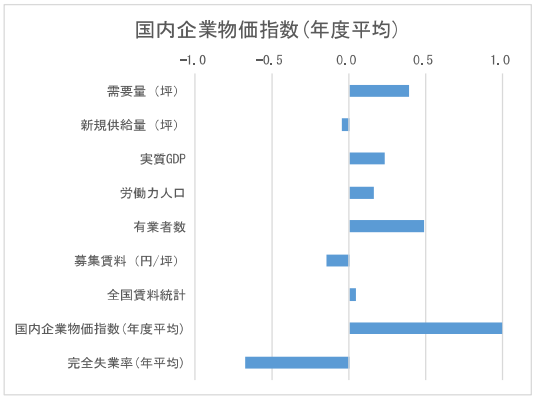
	需要量（坪）	新規供給量（坪）	実質GDP	労働力人口	有業者数	募集賃料（円/坪）	全国賃料統計	国内企業物価指数(年度平均)	完全失業率(年平均)
需要量（坪）	1	-0.1592	0.9565	0.8885	0.9497	-0.8253	-0.6898	0.3914	-0.5027
新規供給量（坪）	-0.1592	1	-0.1293	-0.1965	-0.2311	0.1606	0.0504	-0.0499	-0.0075
実質GDP	0.9565	-0.1293	1	0.9460	0.9032	-0.9057	-0.8279	0.2289	-0.3176
労働力人口	0.8885	-0.1965	0.9460	1	0.8877	-0.9786	-0.9113	0.1606	-0.0837
有業者数	0.9497	-0.2311	0.9032	0.8877	1	-0.8400	-0.7050	0.4888	-0.4158
募集賃料（円/坪）	-0.8253	0.1606	-0.9057	-0.9786	-0.8400	1	0.9520	-0.1437	0.0186
全国賃料統計	-0.6898	0.0504	-0.8279	-0.9113	-0.7050	0.9520	1	0.0450	-0.1761
国内企業物価指数(年度平均)	0.3914	-0.0499	0.2289	0.1606	0.4888	-0.1437	0.0450	1	-0.6780
完全失業率(年平均)	-0.5027	-0.0075	-0.3176	-0.0837	-0.4158	0.0186	-0.1761	-0.6780	1

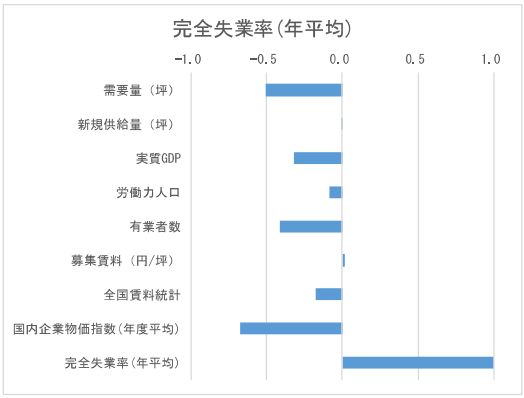
図 92　相関分析結果

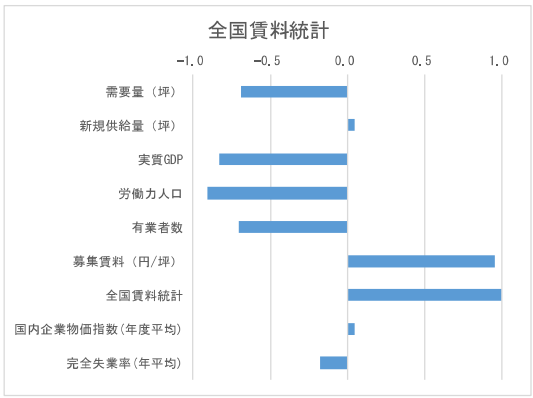












出典　需要量・新規供給量・募集賃料：調査協力　三鬼商事株式会社
実質 GDP：内閣府「国民経済計算（GDP 統計）2019 年」
労働力人口：総務省統計局「国勢調査　平成 27 年」
有業者数：総務省統計局「就業構造基本調査　平成 29 年」
全国賃料統計：一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計　2018 年」
国内企業物価指数：日本銀行「国内企業物価指数　2015 年基準」
完全失業率：総務省統計局「労働力調査　平成 30 年」

3）オフィスニーズの将来予測

本調査におけるオフィスニーズの将来予測にあたっては、過去から現在の推移の延長上にある将来のオフィス需要量を定量的に予測することから、計量経済モデル式を構築し、独立変数の将来設定値は、公益社団法人日本経済研究センター「第 45 回中期経済予測（2018 年 3 月 23 日公表）」を採用した。

当該モデル式による有業者数及びオフィス需要量の予測結果は以下のとおりである。

オフィス需要は 2019 年から 2030 年までに約 10%、床面積で 5 万坪（16 万㎡）程度増加する見込みである。

オフィス需要量と相関性の高い有業者数の一定の増加、緩やかながらも安定して経済成長が続くことなどを背景に、継続してオフィス需要量が増加する結果となった。

また、予測した目的変数はオフィス需要量であり、貸室床面積のため、札幌のレンタブル比※の標準的な数値 65%にもとづき、延床面積を算出すると 7.5 万坪（25 万㎡）程度の増加となる見込みである。

※建物の延床面積に対する賃貸部分の床面積の比率

図 93 有業者数の予測結果

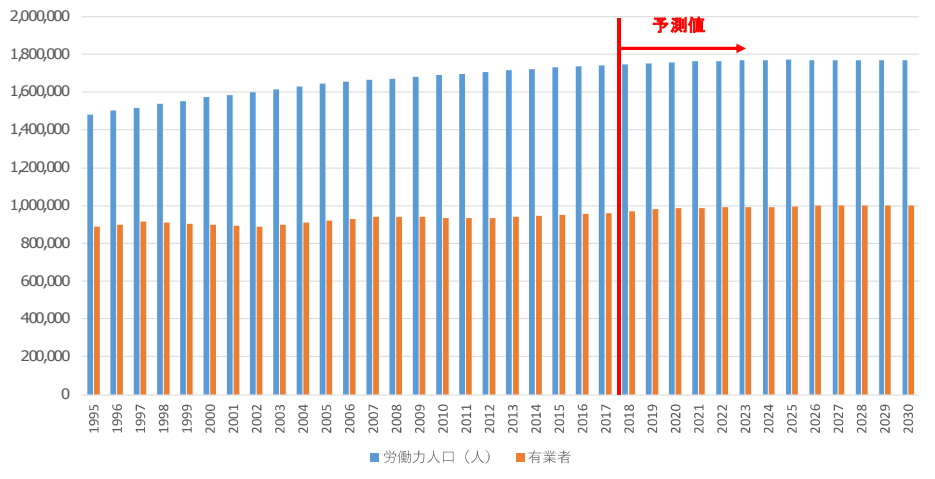


図 94 オフィス需要量の予測結果

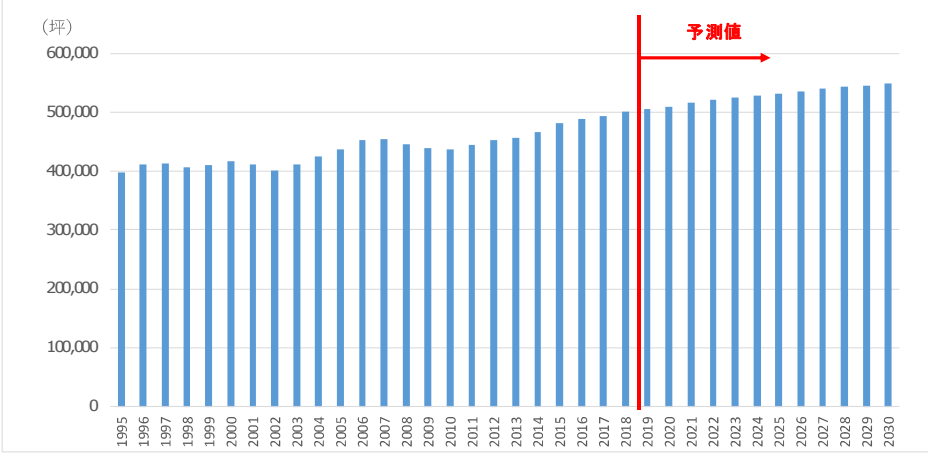
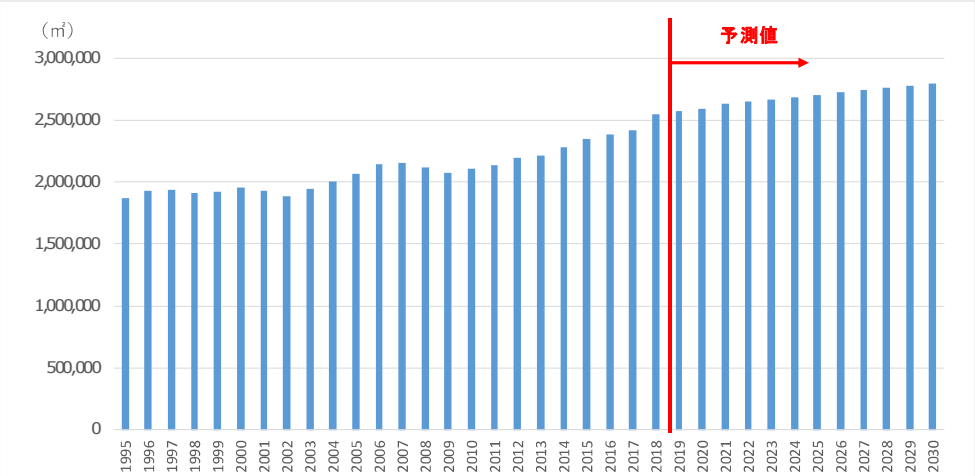


図 95　オフィス需要量（延床面積）の予測結果



★延床面積 7.5 万坪（25 万㎡）の増加とは★

今後、需要が見込まれるオフィスビル延床面積 7.5 万坪（25 万㎡）とは、調査対象エリアにおいて、1975 年以前に建築され、敷地面積が 1,000 ㎡以上で、使用容積率を超過しているオフィスビルは 15 棟であり、その総延床面積は約 26 万㎡とほぼ同程度の規模である。また、2013 年以後に建築されたオフィスビルは 7 棟であり、その総延床面積は約 24 万㎡とほぼ同程度の規模である。

(1)　オフィス規模別のオフィス需要量

規模別によるオフィス稼働率の推移は以下のとおりである。

2000 年以降、大規模ビルが札幌市の稼働率をけん引しており、現在では好調なオフィスマーケットを受け、各規模クラスにおいて稼働率は高位、また規模クラス間の稼働率の開差は最小で 4%程度（2018 年 11 月頃）と小さくなっている。

一方、景気後退期においてオフィス需要が低迷した際には同開差は最大で約 11%程度（2001 年 10 月頃）まで拡大し、規模クラスの違いによるオフィス需要の強弱が生じていたが、いずれの時期においても大規模ビルの需要が強く、稼働率は常に最高値を維持している。

表 8　規模別・年別稼働率の推移

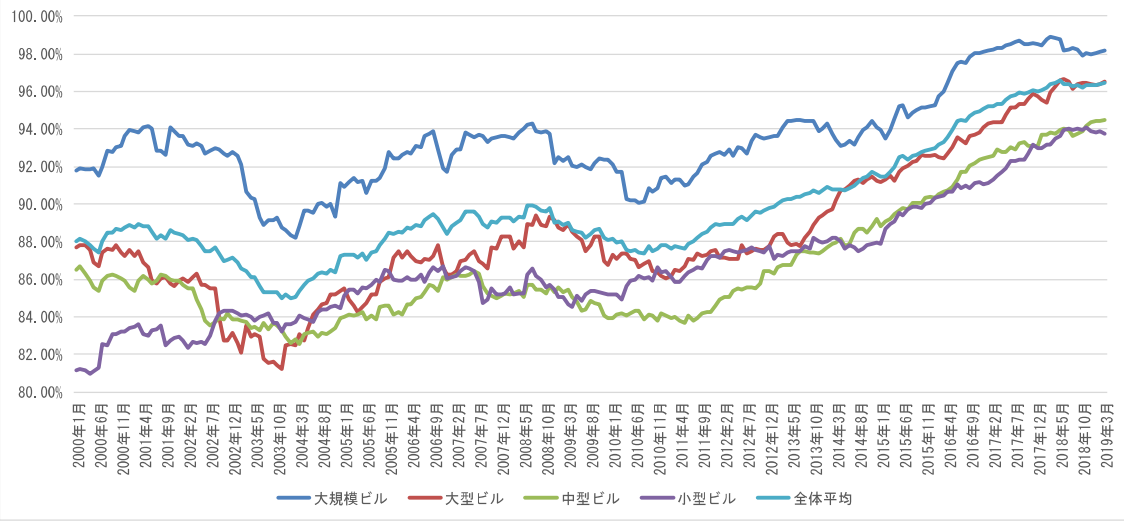
	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
大規模ビル	92.3%	93.6%	93.0%	89.9%	89.5%	91.5%	92.9%	93.4%	93.71%	92.2%	90.8%
大型ビル	87.5%	86.4%	84.9%	82.3%	84.0%	85.3%	87.1%	87.1%	88.60%	88.1%	86.9%
中型ビル	86.1%	85.9%	84.4%	83.5%	83.1%	84.2%	85.2%	85.8%	85.39%	84.7%	84.1%
小型ビル	82.0%	83.1%	83.3%	83.9%	84.1%	85.7%	86.2%	85.8%	85.68%	85.1%	85.8%
全体平均	88.2%	88.6%	87.6%	85.8%	86.0%	87.6%	88.9%	89.2%	89.49%	88.6%	87.7%

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	平均
大規模ビル	91.66%	93.1%	94.2%	93.7%	94.7%	97.1%	98.4%	98.4%	98.3%	93.6%
大型ビル	86.91%	87.4%	88.4%	90.8%	91.9%	93.2%	95.0%	96.2%	96.3%	88.7%
中型ビル	84.05%	85.5%	87.1%	88.3%	89.7%	91.4%	92.9%	93.9%	94.0%	87.0%
小型ビル	86.51%	87.5%	87.6%	87.9%	89.4%	90.8%	92.2%	93.7%	93.7%	87.0%
全体平均	88.10%	89.3%	90.4%	91.1%	92.3%	94.1%	95.7%	96.3%	96.3%	90.1%

出典：三幸エステート株式会社「オフィスデータ」をもとに作成

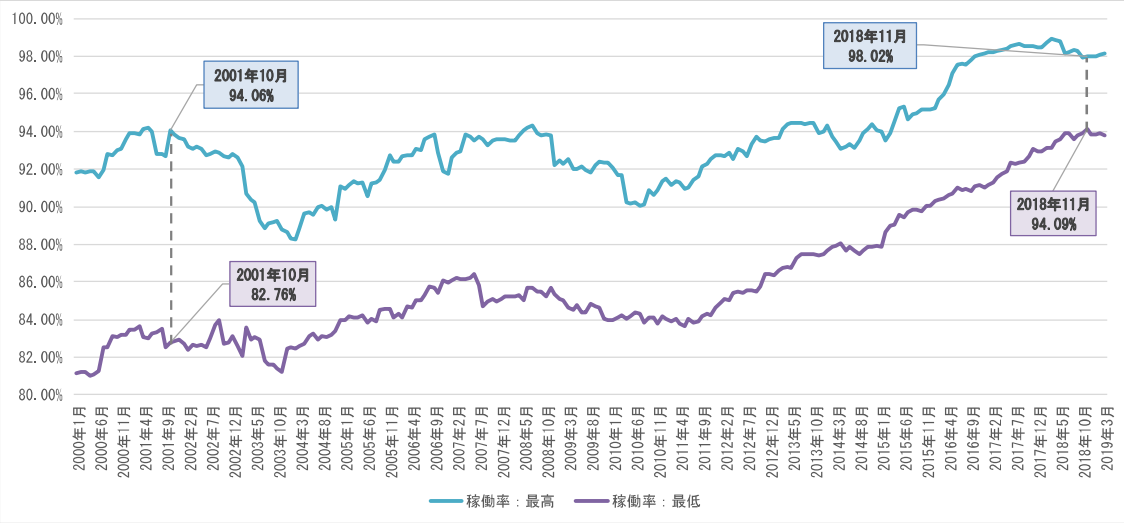
（注）大規模ビルは基準階 1 フロアの面積が 200 坪以上、大型ビルは 100 坪以上 200 坪未満、中型ビルは 50 坪以上 100 坪未満、小型ビルは 20 坪以上 50 坪未満。

図 96 規模クラス別による稼働率の推移



出典：三幸エステート株式会社「オフィスデータ」をもとに作成

図 97 稼働率（最高及び最低）の推移



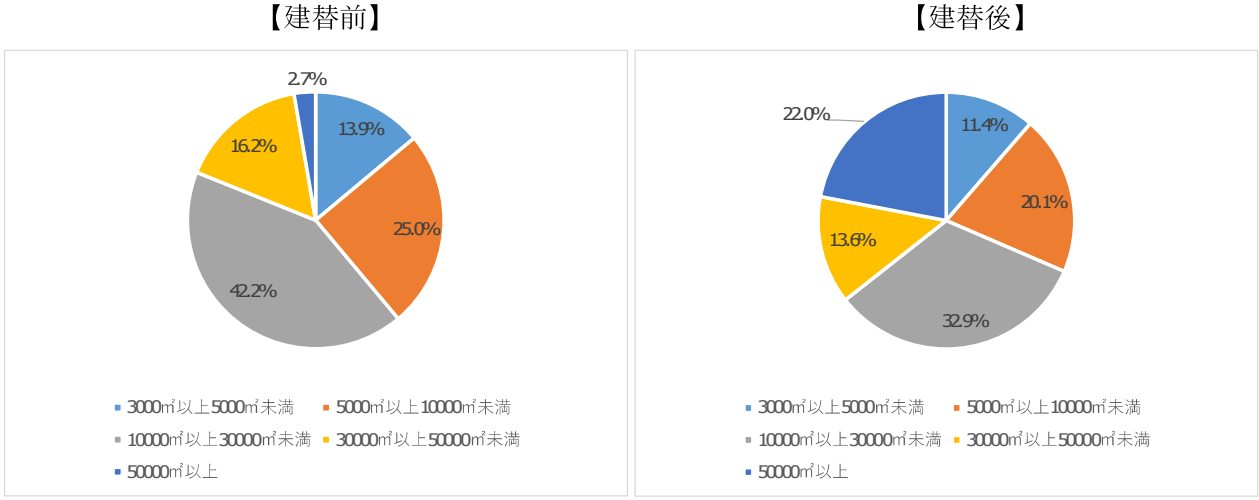
出典：三幸エステート株式会社「オフィスデータ」をもとに作成

(2)　他都市の事例から

福岡市の天神ビッグバン（2014 年～2024 年）※において、現在公表されている再開発計画が完了した場合のオフィスビルストック量は次のとおり変化する見込みである。5 万㎡以上の大規模なオフィスビルの延床割合が 2.7%と僅少であったのが、22.0%と大幅に増加する計画となっている。

※ 老朽化した民間ビルなどが多く集まる福岡の天神地区において，航空法高さ制限や容積率緩和制度等を活用し、インテリジェントビルへの建替えを促進し、高質なオフィス・商業空間と都市景観の創出を図るとともに、憩いと賑わいのある、新たな天神のまちづくりを行う計画である。

図 98　天神ビックバン前後の福岡のオフィスビルストック



出典：一般財団法人日本不動産研究所「全国オフィスビル調査 2018 年」等をもとに作成

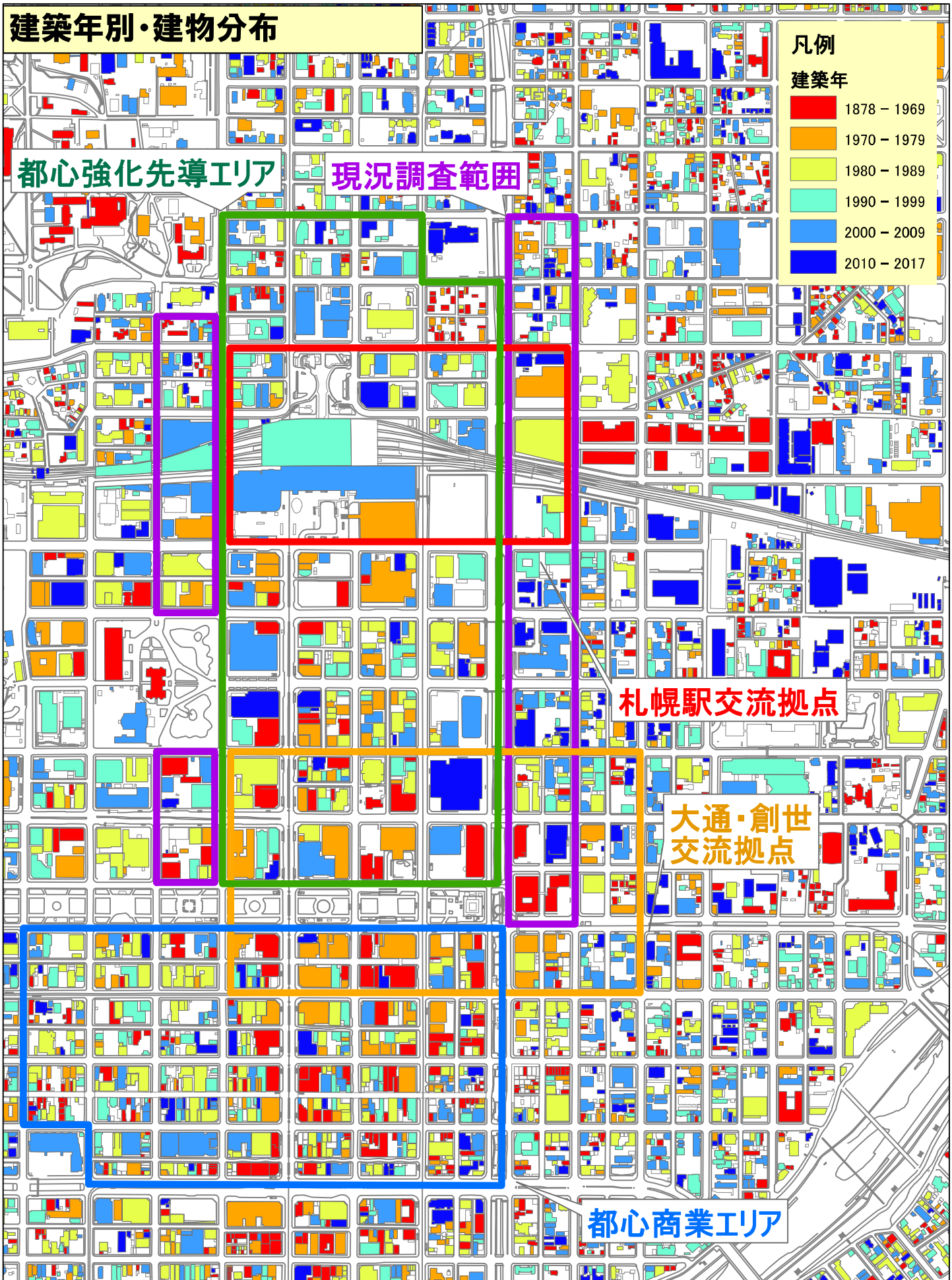
また、札幌において増加するオフィスビルがすべて 5 万㎡以上のオフィスビル開発とした場合、そのストックの割合は 18.5%（(27 万㎡+25 万㎡）/（256 万㎡+25 万㎡））となり、図 67 の主要都市計とほぼ同水準で、相応のオフィスビル競争力を有する主要地方都市になると考えられる。

なお、札幌市内のオフィスビル仲介会社へヒアリングを行ったところ、大規模ビルの需要としては、コールセンター、ＩＴ関連企業、ゲーム開発企業、レンタルオフィスなどが有力とのことである。また、人材確保の容易性、賃料水準等を勘案すると上記大規模ビルに対する需要は今後も十分見込めるとの見解である。

以　上

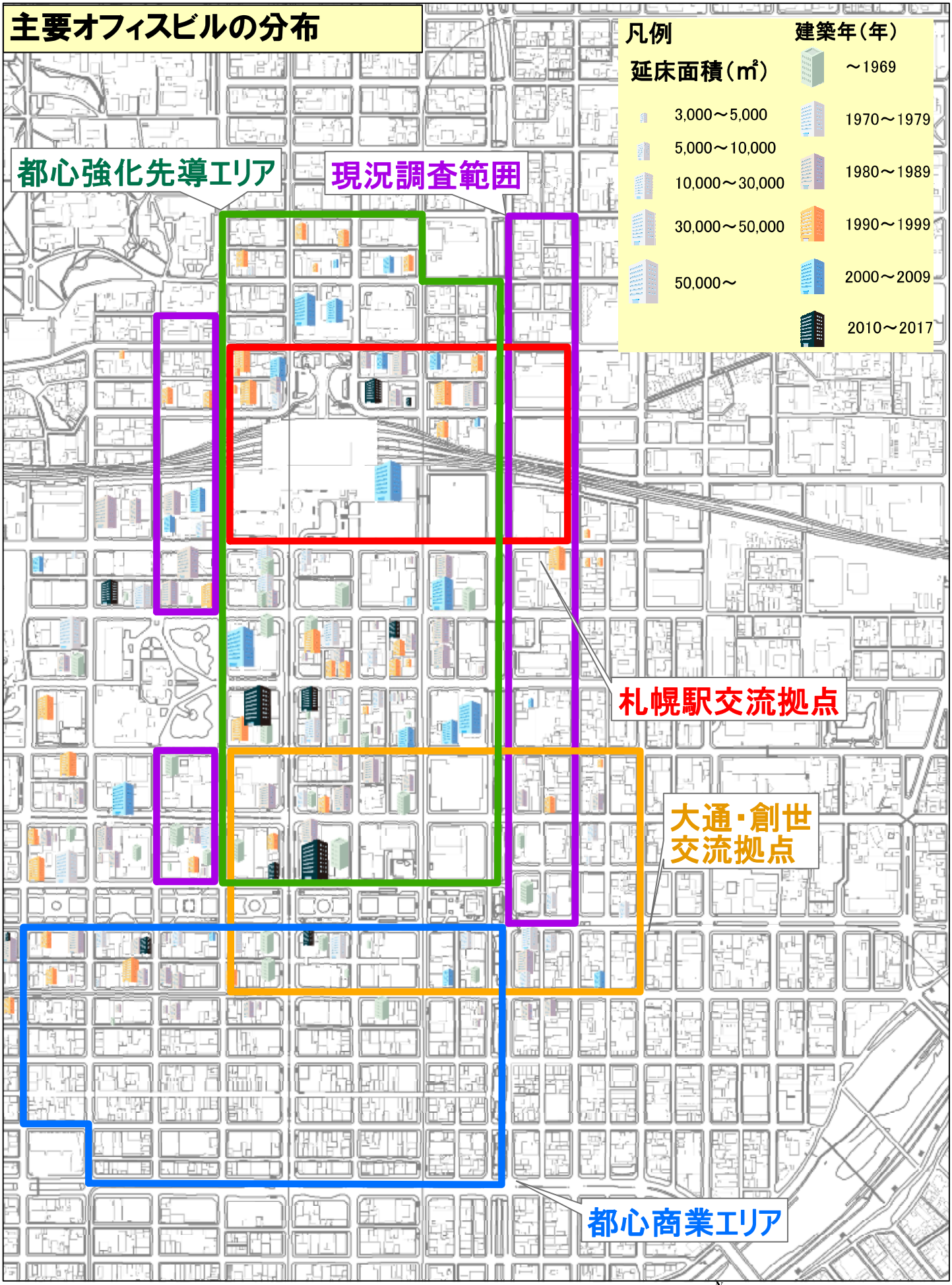
付　属　資　料

建物分布図一式



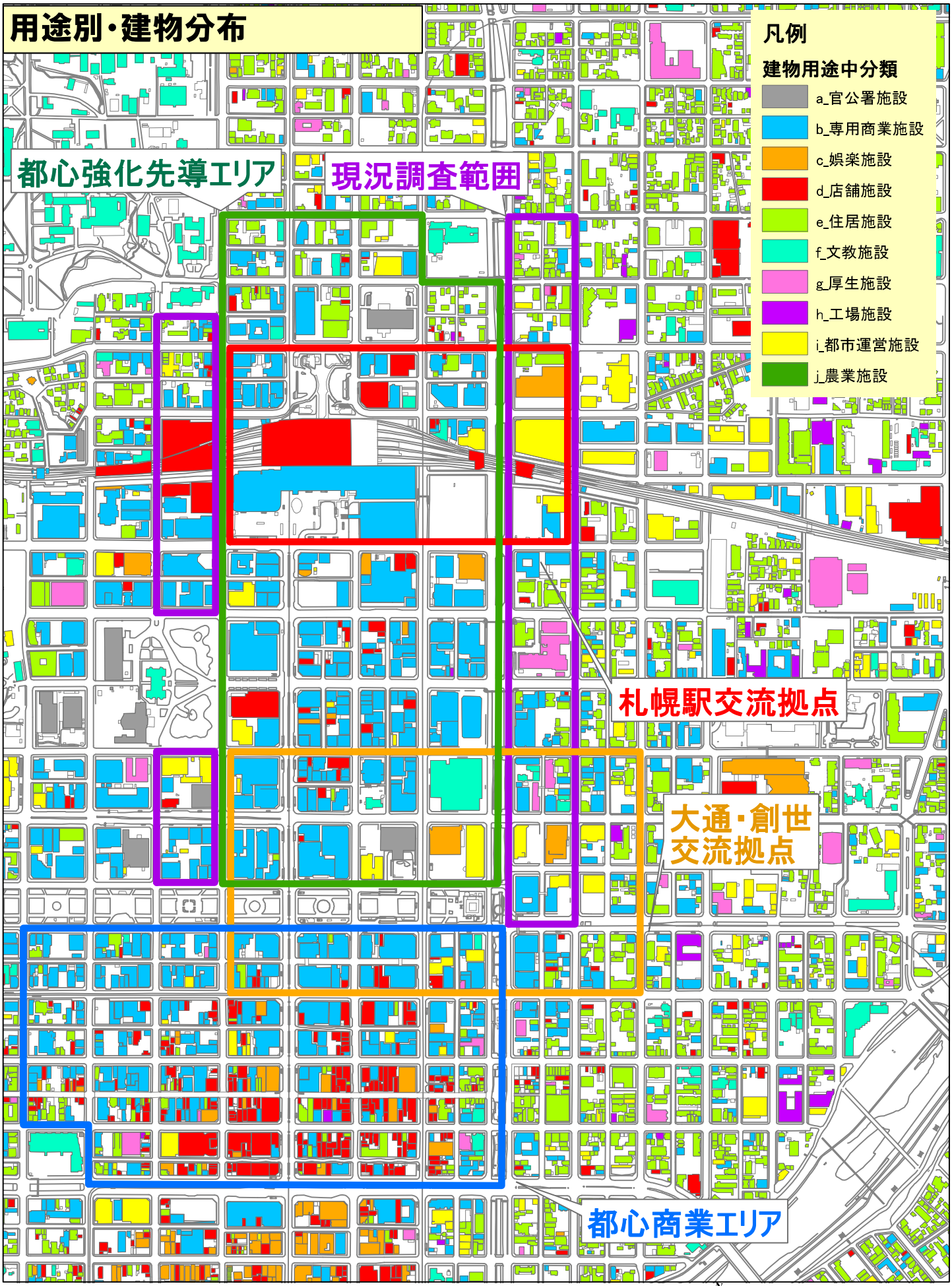
出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成

主要オフィスビルの分布



出典：日本不動産研究所「全国オフィスビル調査2018」をもとに作成
現存する延床面積3,000㎡以上のオフィスビルが対象

N
W E
S
0 80 160 320
m



出典：札幌市「都市計画基礎調査データ 2017」をもとに作成