

札幌 オフィスリサーチ

SAPPORO OFFICE RESEARCH



札幌 街づくりの歩み

明治期 ~ 碁盤の目に整備された計画都市

札幌の街づくりの歴史は、明治2(1869)年、開拓使が設置されたことに始まる。札幌本府の建設を命じられた島判官は、京都の街づくりを参考に構想を練り、現在の南1条通で南北に、太友堀(創成川)で東西に分けた。この構想に基づき、岩村判官は、60間四方の格子割による街区構成を利用して、街の中央には58間幅の大通りを設定。北を官用地、南を民間の住宅・商業用地として本格的な街づくりを進めた。この時、火災の延焼を防ぐため南北を隔てる大規模な火防線が設置され、これがのちの大通公園となる。また、大通公園と創成川の交差点が、札幌の住所の起点となっている。

大正期 ~ 札幌区から札幌市へ

大正7(1918)年に路面電車が運行を開始。大正11(1922)年8月1日には市制が施行され、都市計画法、市街地建設物法などが街づくりに適用された。近隣町村との度重なる合併・編入によって市域が拡大されるとともに、都市の近代化が進行した。

昭和期 ~ オリンピックで開発が加速

昭和20(1945)年の終戦とともに、札幌は発展の時代を迎える。北海道開発局が設置され、北海道総合開発計画第1次5箇年計画の策定とともに、本州の大資本が札幌に流入してきたため、ビジネスエリアとしても急激に拡大した。昭和47(1972)年にはアジア初の冬季オリンピックが開催され、地下街の完成、地下鉄南北線の開業により、交通インフラも拡充。同年に政令指定都市に移行し、街づくりが加速した。

平成から現在 ~ 機能更新が必要に

平成15(2003)年のJRタワー竣工を機に、ビジネスエリアの中心地は従来の大通からJR札幌駅周辺へとシフト。平成23(2011)年には札幌駅前通地下歩行空間が開通し、札幌駅周辺のアクセスは一層利便性を高めている。一方で、冬季オリンピックから40年余を経過し、当時整備された街のインフラは更新が必要な時期を迎えており、また景気低迷期を経てオフィスビルの新規供給も抑制傾向にある。そんな中、札幌市は11年後の冬季オリンピック誘致に再び名乗りを上げた。実現すれば、ハード・ソフトともに再開発が一気に進むことは間違いないだろう。

【参考】札幌市HP 道路建設の歴史 <http://www.city.sapporo.jp/kensetsu/stn/doroshiryo/rekishi.html>
【写真】④ 出典 札幌市中央図書館 デジタルライブラリー <http://gazo.library.city.sapporo.jp/>

全国展開企業の多くが集積する北の大地の中心地・札幌。その魅力とは?

活況が続く札幌オフィスマーケット。本稿では、マーケットの近年の推移と企業の移転動向に加え、札幌市への企業移転を推進する市の施策、実際に移転した企業の声、そしてビル供給サイドの取り組みなど、札幌経済振興の鍵となる具体的事例をご紹介します。

札幌市のデータ		2009年比
1 人口 (2015年1月)	全国5位 1,943,723人	+1.8%
2 企業数 (2012年)	全国5位 74,335社	-6.4%
3 従業者数 (2012年)	全国5位 831,700人	-4.6%
4 大企業数 (2012年、従業員300人以上)	194社	-1.5%
5 市内総生産 (2011年度)	6兆3,864億円	+0.9%
6 公示地価(商業地平均) (2014年)	176,100円/㎡	-18.4%
7 観光客数 (2013年度)	1,355.9万人	+4.2%
●うち、外国人の宿泊者数	1,054,727人	2.1倍

●順位は全国政令指定都市の順位

◎出典: ①…札幌市「人口統計」、②③④⑤…総務省統計局「経済センサス」、⑥…北海道庁「北海道地価調査」、⑦…札幌市「観光統計データ」



札幌オフィスマーケットと企業移転動向

2014年12月、札幌市中心部のオフィス空室率は遂に5%を下回り、東京23区とほぼ同水準となった。ここでは、札幌オフィスマーケットの動向と、需要を大きく伸ばさせている企業動向について、CBREのデータに基づき解説する。



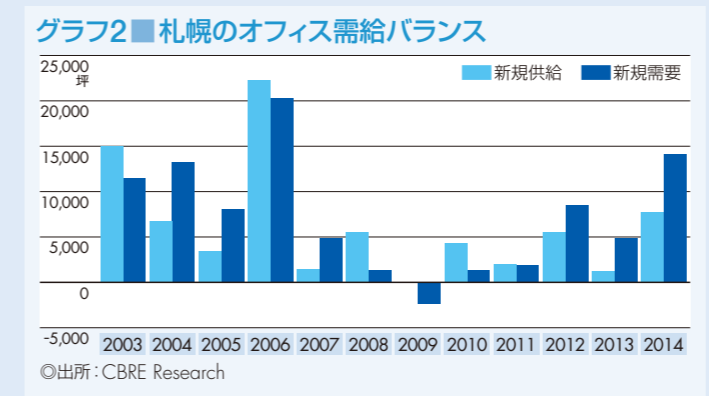
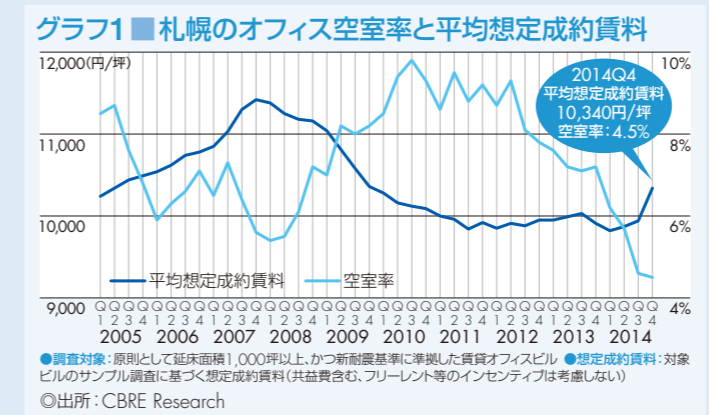
名称(仮称)	竣工予定	延床面積	用途 他
札幌信金本店ビル 建替	2016年春	13,737.43㎡	札幌信金本店ビル、店舗テナントビル
札幌駅前共同ビル	2017年	18,817.05㎡	事務所、店舗等
札幌創世1.1.1区北1西1地区再開発	2018年度	131,085.10㎡	事務所、放送局、市民交流複合施設 他
南2西3南西地区再開発	—	約4万4000㎡	事務所、店舗、共同住宅 他
北8西1地区第一種市街地再開発	2018年度	約12万2000㎡	共同住宅、医療、店舗 他

札幌オフィスマーケット動向

札幌市全体のオフィス空室率は、2010年9月期に9.8%まで上昇したが、その後は緩やかに低下し、2014年3月期には6.2%とリーマンショック前の水準の6%台まで改善した。さらに、2014年12月期では4.5%の水準まで低下している(グラフ1)。

また2014年12月期の札幌市全体の想定成約賃料水準は、対前期(同年9月期)比4.0%と大幅に上昇し、10,340円/坪となった。空室率が順調に低下していることから、賃料はすでに底打ちしており、需要の高い札幌駅前通沿いのビルを中心に本格的な上昇に転じたものと思われる。

需給バランスを見ると、安定した供給が続いている状況にあり、2014年8月に「札幌三井JPビルディング」、2015年1月に「明治安田生命札幌大通ビル」が、いずれも概ね満室稼働で竣工した。企業の東京本社からの分散移転や、支店営業所のオフィス環境改善、オフィス集約目的の移転など、新規需要の喚起につながっている。2014年では新規供給面積は約7,700坪であったが、新規需要面積は約14,200坪となり、新規供給面積を大きく上回った(グラフ2)。新築ビルへ移転したテナント跡の二次空室も、大型区画を中心に急速に消化されてきており、一部ではテナント企業が思うように床を確保できなくなっている状況も見受けられる。2016年は新規供給予定がないため、この傾向はより顕著になるとみられ、2017年以降も、新規需要面積は新規供給面積を上回る水準で推移するものと予測する。



企業の移転ニーズ動向

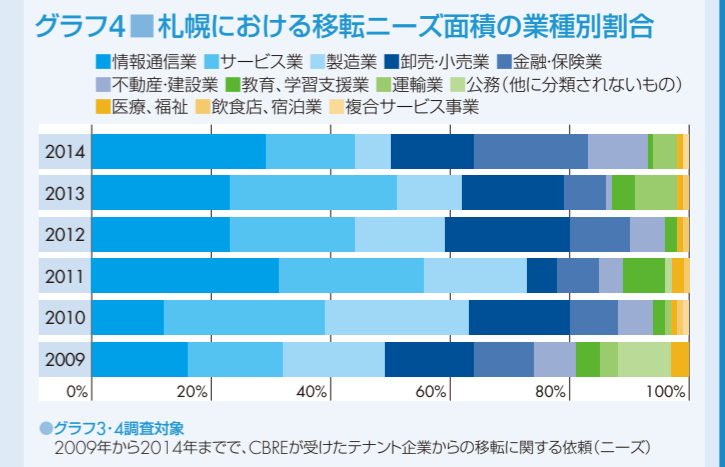
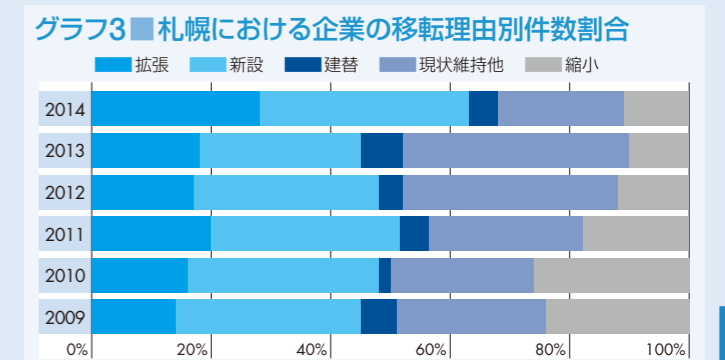
グラフ3は、札幌におけるテナント企業から弊社への移転に関する依頼(ニーズ)について、移転理由毎の件数の割合を、2009年から2014年までの推移で示したものである。

このグラフを見ると、2013年までは小幅な増減を繰り返していた拡張および新設といったプラス目的ニーズの割合が、2014年に大きく増加していることが分かる。

拡張や新設ニーズが増えた要因は、3つ考えられる。1つは、アベノミクス効果による企業の業績好調の波が全国的に広がり、支店経済都市である札幌でも、全国展開型企業を中心として設備投資意欲が高まってきていることである。

2つ目に、これまで自社で行っていた業務を外部委託する企業が増加しており、その受託先となるコールセンターやIT関連企業をはじめとした情報通信業のオフィス拡張ニーズも増加したことが挙げられる。移転ニーズ面積の業種別割合推移を見ると、情報通信業が大きな割合を占めていることが分かる(グラフ4)。

そして3つ目は、次章より具体的なケースを紹介するが、札幌の活性化を企図した市の取り組み、また企業の全国的な拠点戦略、そのニーズに応えるためのビルや街づくりへの取り組みが功を奏し、プラス目的移転を押し上げたことである。今後、札幌では、新規の拠点開設需要が増加していく市況になっていくものと予測する。



札幌市の進出企業支援

〔取材協力/資料提供：札幌市経済局産業振興部〕

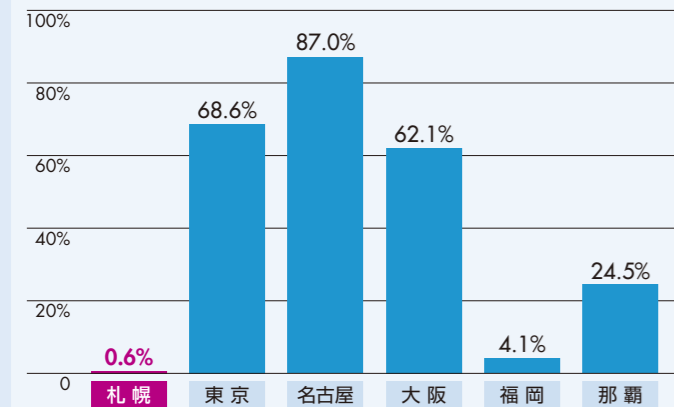
札幌に拠点を構える魅力とは

——リスク分散が企業進出理由の半数

企業立地推進に取り組む札幌市では、札幌に立地するメリットとして主に次の3点を挙げており、これらは同時に企業が札幌への進出を決めるポイントにもなっている。

- ①**自然災害リスクが低い**：過去30年間で震度3以上の地震は10回程で、今後30年以内に震度6以上の地震が発生する可能性も0.6%と非常に低い。さらに台風は札幌に近づくにつれ勢力が弱まり逸れていく傾向にある。BCP(事業継続計画)の観点からも、企業は将来にわたり安定した業務運営が可能となる。
- ②**250万都市圏の豊かな人材供給力**：札幌圏には、北海道内の人口および高等教育機関が集中しており、優秀な人材の確保が可能。このことは、進出企業の高い評価を得ている。併せてワーカ一定着率が良いことも、中長期的な人材育成の面で利点となる。
- ③**低廉なビジネスコスト**：オフィス賃料が他の都市と比較して割安であることに加えて、夏場は冷房がほとんど不要な快適な気候であり、冬場の暖房と年間通算しても冷暖房費を抑えることができる。

今後30年以内の震度6以上の地震発生確率



●出典：地震調査研究推進本部「確率的地震予測地図2012年版」

札幌市が推進する進出サポート制度

——助成は幅広く、誘致後のサポートも充実

札幌市では、「コールセンター・バックオフィス立地促進補助」「IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助」「札幌圏設備投資促進補助」と充実した各種助成制度を設けている(右表)。

コールセンターは、政令指定都市の中で女性の割合が最も高い札幌市において人材確保が比較的やすく、また雇用創出に資する業態である。すでに60以上もの企業進出があり、就業者は3万人を超える。さらに平成25年からは本社機能の移転に対する特例制度も設けられた。平成19年よりスタートしたIT・コン

テンツ・バイオ立地促進は、小規模オフィスも対象としている点他都市にはあまり例がなく、引き合いが増加している。

これらの助成制度には、多くの問い合わせがあり、毎年制度を活用して進出するケースが増加している状況だ。さらに市では、単に進出をサポートするだけでなく、進出後の継続的なフォローにも力を入れている。例を挙げると、コールセンター業務へ理解を深め働いてみたいという意欲を高めるための広報活動や、実際の就業者を対象にスキル向上目的の研修会を無料で企画・実施しており、これは毎回抽選になるほどの人気ということである。

今後も行政によるフォロー体制の充実が契機となり、札幌へ進出する企業が増えていくことが予想される。

札幌市の主な立地支援事業

区分	補助要件	限度額	助成内容
新設	●30人以上の新規常用雇用(特例子会社は10人) ●本社機能移転特例 ●本店として登記、または対外的に本社と表示すること ●対外的に本社または本社機能の一部の移転を公表すること ●20人以上の正社員(新規・異動)	最高 3,000万円 (1,000万円×3か年度)	新規雇用の正社員1人あたり30万円 新規雇用の常用雇用人1人あたり20万円(障がい者は30万円)
	●2年間で常用雇用人が70人以上増加(特例子会社は10人) ●増床、または市内に新たな事業所の設置 ●増設補助を受けたことがないこと	最高 6,000万円 (2,000万円×3か年度)	新規雇用または異動の正社員1人あたり30万円 新規雇用の常用雇用人1人あたり20万円(障がい者は30万円)
増設	●2年間で常用雇用人が70人以上増加(特例子会社は10人) ●増床、または市内に新たな事業所の設置 ●増設補助を受けたことがないこと	1,000万円	2年間の常用雇用人の増加1人あたり10万円

IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金

補助要件	補助の種類	限度額	助成内容
●対象事業を行う事業所の新設で、新規雇用または市外から転入した正社員5人以上(指定施設に立地の場合は1人以上)	人件費	600万円 ×2か年度	新規雇用または市外から転入した正社員1人あたり50万円
●産業団地への市内移転・増設で、正社員1人以上	開設費	800万円	●工事費、機器購入費、採用費の1/2 ●産業団地への市内移転・増設に伴う機器輸送費

札幌圏設備投資促進補助金

区分	補助の種類	限度額	助成内容
札幌市内	●新設、増設、市内移転 ●設備投資額(土地を除く)1億円以上	10億円 ※増設・市内移転は10%。限度額5億円	取得固定資産評価額×20%
	上記以外	5億円	取得固定資産評価額×10%
札幌市外	●新設(札幌圏内に既存重点施設がないこと) ●設備投資額(土地を除く)3億円以上 ●立地先自治体による設備投資助成が適用されること ●立地先自治体を除く札幌圏内で既存対象施設の廃止・縮小を行わないこと	5億円	取得固定資産評価額×10%(土地分を除く) ※ただし、立地先自治体による設備投資助成相当額(土地分を除く)まで

◎重点地域：札幌テクノパーク、札幌ハイテクビル興栄、東雁来第2地区

※各助成制度には、対象・適用地域・その他の要件等がありますので、市のホームページで詳細をご確認ください。(http://www.city.sapporo.jp/keizai/biz_info/seido/)

進出企業ご紹介

ソフトバンクモバイル株式会社

札幌カスタマーコミュニケーションセンター

業務内容 ● スマートフォンのテクニカルサポート
所在地 ● 札幌市北区(NSS:ニューステージ札幌)
開設 ● 2012年

お客さまに選ばれる移動通信サービスの提供を目指し、充実したサポート体制を構築。

ソフトバンクグループで携帯電話事業を展開する同社は、2012年、全国で6拠点目となるカスタマーコミュニケーションセンターを札幌に設置した。コールセンターが多く経験のある優秀な人材を確保しやすいことが、札幌拠点開設の第一の理由である。進出にあたっては市の立地助成制度も大いに活用し、採用活動の充実に役立てている。また、オフィス賃料水準の割安感も重要なポイントとなっている。

同社のビル選定条件は、立地がよいこと、停電がないこと(法定点検除く)、そして適正な賃料設定。入居ビルは駅から地下道直結の好立地のため、採用面でも通勤面でも大きくプラスとなる。また大災害の発生で停電が不可避となった場合は、拠点分散によって全国の他エリアのセンターが相互にカバー



できる体制となっている。

執務スペースは、従来の詰め込み型のコールセンターのイメージを払拭。デスクを円形にレイアウトして管理者がオペレーターを迅速にフォローできるようにゆとりを持たせ、また休憩室も完備してアメニティ面を充実させ、スペース効率よりも働きやすさを重視した。人的資源に支えられた業務であり、経験ある従業員に長く勤めてもらえるように配慮された執務環境となっている。今後は、長期雇用の仕組みを整えながら安定した業務体制を推進し、お客さまへのサービスのさらなる拡充を目指していく。(取材協力/写真提供：ソフトバンクモバイル(株))

アクサ生命保険株式会社

札幌本社

業務内容 ● 保険事業の本社業務
所在地 ● 札幌市中央区(札幌三井JPビルディング)
開設 ● 2014年11月

強固な事業継続体制を目指し、リスク分散の観点から札幌本社を設立。

2014年11月、アクサ生命保険(株)は札幌に第2の本社を新設した。契機となったのは東日本大震災。当時、東京本社のバックアップのために、急遽福岡にオペレーションを移したが、事業継続体制のさらなる強化を図るには本社機能の分散が必要と判断した。震災後の保険業務の対応が一段落してすぐ、社長直属で独立した決定権を持つ危機管理・事業継続の専門部署を設置し、新本社設立をスピーディに決定。2013年11月には記者発表を行い、全国的にも話題となった。

本社としてオフィスを現地化していきたい同社にとって、長期的に魅力ある人材が確保可能な環境であり、また自然災害が少なく災害の影響が東京とリンクしないことが、札幌を選択した大きな理由である。移転に際しては、道庁や市による助成



金にとどまらない様々な支援が助けになったという。

入居中の「札幌三井JPビルディング」は、災害時に72時間の電源供給や水の供給が可能。事業継続目的を満たすスペックを備えていることはもちろん、札幌の一等地のビルということで、地元および転勤の従業員双方に評判がよく、また採用の面でもプラスになっているようだ。

災害はたとえ数%の可能性でも、起こればそこで終わり。事業継続への投資はお客さまを大切にする尺度でもあるという同社の事例は、重要機能や拠点の分散の必要性を学ぶうえでの好例となるだろう。(取材協力/写真提供：アクサ生命保険(株))

注目ビルのオーナー & AM会社 ご紹介

三井不動産株式会社

札幌中枢の地で、エリア全体の活性化に貢献するハイグレードビル

「札幌三井JPビルディング」が立地するのは、かつて北海道開拓使の正門があった場所。いわば札幌の源流であり、今なお北海道の政治・経済を牽引する札幌中枢の地に、オフィス・商業からなる複合施設として同ビルは誕生した。

ビルの建設にあたっては、札幌駅前通地下歩行空間(チカホ)とのスムーズなアクセスが重視された。地下から人の流れを呼び込めるように、低層階には商業施設「赤れんが テラス」をオープン、札幌初出店など話題性が高く集客力のある店舗を誘致して、街の活性化に貢献している。中高層のオフィス部分には有名企業が数多く入居しており、ほぼ満室で稼働している。また、オフィスエントランスを1階内側に格調高く設けることで、商業エリアの賑わい空間と業務空間を完全に分断することに成功している。

入居中のアクサ生命保険(株)は事業継続のために地震災害の少ない札幌を選択したが、そのような企業の受け皿となるビルは少ないのが現状だ。同社は引き続き、札幌でオフィスビル開発に取り組んでいく意向である。



札幌三井JPビルディング	
所在地	札幌市中央区北二条西四丁目1番地
交通	JR「札幌」駅徒歩5分、地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩2分、地下鉄東西線「大通」駅徒歩5分(すべて地下歩行空間に直結)
延床面積	68,192.35㎡(20,628.19坪)
賃貸総面積	事務所:25,423.60㎡(6階~19階)、商業:8,495.65㎡(地下1階~4階)
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上20階、地下3階
駐車場	250台
設計	株式会社日本設計、鹿島建設株式会社
施工	鹿島建設株式会社
竣工	2014年8月1日

(取材協力/写真提供:三井不動産(株))

モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社

誘致ターゲットを見据えた的確なリノベーションで既存ビルを大幅にバリューアップ

同社が本物件のAMを受託したのは、2013年11月。当時のビルは少々暗い雰囲気、空室も多い状況であった。同社は、地下鉄駅前という好ロケーションと物件規模から、リーシングのターゲットをコールセンターとし、主要なワーカーとなる女性に訴求力を持つビルへのリノベーションを実施した。

目を引くのが、エントランス等の共用部のデザイン。開放感ある白を基調に、鮮やかな色彩をポイントに使った洗練された空間となっている。名称は、札幌では斬新な「札幌ブリックキューブ」に変更。女性が快適に働くことができる環境を念頭に置き、女子トイレのブースを増やす等の配慮もされている。またビルはセントラル空調方式であるが、煩わしい延長手続きを最小限にするため、運転の基準時間を平日は朝8時から深夜12時とし、テナントの利便性を重視した運用とした。こうした取り組みが奏功し、リニューアルオープンから引き合いも多い状況である。

上記の例の他にも、同社は、数多くの物件を再生して蓄積されたノウハウをベースに、その物件に最も適したリノベーションによるバリューアップを全国で成功させている。



エントランスホール

札幌ブリックキューブ	
所在地	札幌市中央区北三条西一丁目1番地1
交通	地下鉄東豊線「さっぽろ」駅徒歩1分、JR「札幌」駅徒歩7分
基準階面積	931.20㎡(281.69坪)
延床面積	13,913.55㎡(4,208.85坪)
賃貸総面積	8,676.10㎡(2,624.52坪)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
規模	地上10階、地下1階
駐車場	機械式立体40台、地下25台
竣工	1981年5月(2014年6月リニューアル完了)
リニューアル設計・施工	竹中工務店(株)

(取材協力/写真提供:モルガン・スタンレー・キャピタル(株))

札幌のアドバンテージとは

札幌進出の魅力

札幌市は他の地方都市と同様、全国展開型企業が拠点を置く支店経済都市ですが、その特徴として、コールセンターに代表されるアウトソース業務を行う情報通信業の集積が多いことが挙げられます。この背景には、本企画の「札幌市の進出企業支援」の章でもご紹介しましたが、札幌市の持つ次のような優位性があります。改めてここで整理してみましょう。

自然災害リスクが低い

札幌市は、関東や東海等と比較して地震リスクが低い地域とされています。台風の上陸も全国的に見て少なく、また内陸に位置しているため津波の心配もありません。大災害時に東京や大阪と同時に被災するリスクも低く、BCPの観点からも企業の拠点分散ニーズに応える立地です。

優秀な人材確保に有利

人件費が安いことに加え、他地域と比較して優秀な人材の採用が容易と言われています。北海道は女性を中心に地元志向の人が多いため、生産年齢人口が流出せずに道内で仕事を探す結果、大都市圏と比較して少ない仕事の口にも、高学歴の人が多く集まることとなります。コールセンター等の業務は従来以上に高度なスキルが必要となるため、人材採用面でメリットが見出せます。

進出コストが低水準

東京・大阪等に比較して低水準な賃料で、オフィスを賃借することが可能です。さらには、進出企業をバックアップする自治体の助成制度が充実しているため、初期投資を抑えることができます。

以上のようなアドバンテージが企業の進出意欲を高めており、昨年のトピックとしては、前章でもご紹介した通り、札幌三井JPビルディングにアクサ生命保険(株)が本社機能の一部を移転。重要機能の分散によるBCP強化が主な目的ということです。政府や自治体は、地方創生の下に東京に集中した本社機能の地方への分散を後押ししており、本件が呼び水となって、このような動きが加速することに期待しています。

シービーアールイー(株) 札幌支店
支店長 ディレクター
西川 洋正
Nishikawa Hiromasa



受け皿不足で機会損失を懸念

一方で、今、札幌の賃貸オフィスマーケットに大きな問題が浮かび上がっています。札幌は、1972年の冬季オリンピックで開発が一気に進んだ街なので、メインストリート沿いに古いビルが多く、建替も進んでいないのが現状です。企業の拡張・新設需要は伸長しており、良質な空室はどんどん減っている状況で、今後も需給逼迫の傾向は継続するものと予想されます。人口減少、モバイルワークの進化、アウトソースの進展で、これからはオフィスが余るのではないかとされていますが、アウトソースの受け皿となる企業が多い札幌では、むしろオフィスニーズが増加し続けています。札幌への進出ニーズが盛り上がりを見せる今こそ、既存ビルのリニューアルや建替への投資の機会だと考えます。ストックの更新により、札幌の街の魅力がさらに増していくことを願います。

本企画では、札幌市や企業の方々から取材協力をいただきましたこと、深く御礼申し上げます。「札幌市の進出企業支援」の章では札幌のビジネスエリアとしての優位性や市の企業サポートを、「進出企業 ご紹介」では拠点戦略における札幌のメリットを、そして「注目ビルのオーナー&AM会社 ご紹介」ではそれら企業の受け皿となるビルで街の活性化に寄与する取り組みを通じて、札幌の魅力を多角的にご紹介してきました。札幌の強みを広く知っていただき、移転先ご検討の際の一助となれば幸いです。



北海道の事業用不動産に関する価値あるご提案をいたします。

シービーアールイー株式会社 札幌支店

札幌市中央区北二条西四丁目1番地 北海道ビル1階 TEL.011-231-6931

シービーアールイー(CBRE)グループは、「FORTUNE500」や「S&P500」の指標銘柄に選定され、370ヶ所以上の拠点を展開する世界最大の事業用不動産サービス企業です。日本では、地域に密着した幅広い情報資源を駆使し、業界のリーダーとして、企業の不動産をめぐるあらゆる課題にソリューションをご提供しています。

