

不動産 投資 レポート

名古屋オフィス市場の現況と見通し

金融研究部門 不動産投資分析チーム 主任研究員 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

1. はじめに

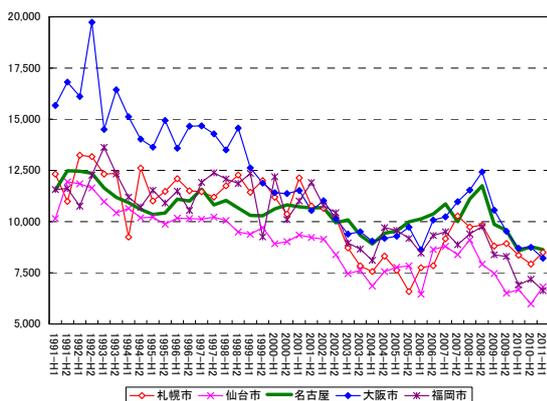
2000年代初めまで、名古屋はその市場規模に比べ、相対的にオフィスビルの新規供給が少ない都市であった。それが2000年代半ばからの大規模開発の竣工により空室率が急速に高まった。本稿では、東京都心部と札幌に続き、名古屋のオフィス市況の概況を把握するとともにオフィス賃料の将来予測を試みる¹。

2. 名古屋の空室率・賃料動向

ニッセイ基礎研究所が作成している賃料指数によると、現在、名古屋のオフィス賃料は、主要な地方政令指定都市（札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市）の中では、大阪を上回り最も高い賃料水準となっている（図表-1）。過去からの推移をみても、大阪が1990年代初めのピークから▲58%の大幅な下落となっている一方、名古屋では▲31%の下落にとどまっている。

空室率は1998年から2006年まで、主要政令指定都市の中では最も低い水準にあったが、2007年以降、新規の大規模開発の影響で空室率は6%から14%（2010年）まで上昇し、現在は福岡市とほぼ同等の高い空室率となっている（図表-2）。

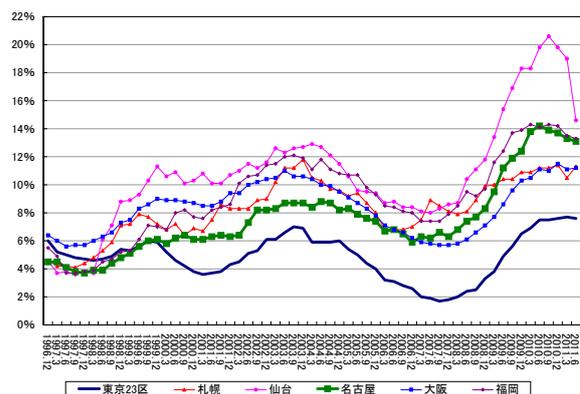
図表-1 主要政令指定都市のオフィスビル賃料動向



(注) 共益費を除いた賃料

(出所) 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-2 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所) シービーリチャードエリス資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 東京都心部の大規模オフィス賃料予測については、竹内一雅『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』不動産投資レポート2011年8月23日を、札幌のオフィス賃料予測については、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅『札幌オフィス市場の現状と見通し』不動産投資レポート2011年9月13日、ニッセイ基礎研究所、を参照のこと。

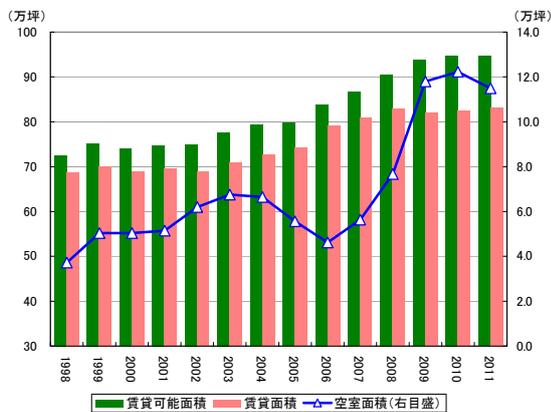
3. 名古屋のオフィス需給動向

名古屋のオフィス市場では、2006年のミッドランドスクエア、2007年の名古屋ルーセントタワー、2008年の名古屋インターシティ、2009年の名古屋プライムセントラルタワーなど、2000年代後半に大規模オフィスの竣工が続いてきた。

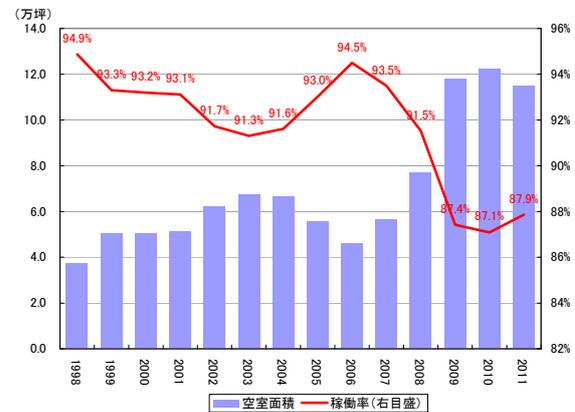
三鬼商事によると、賃貸可能面積（賃貸オフィス供給面積）は、2005年の80万坪から2009年には94万坪へと、4年間で17.6%（14万坪）の増加となった（図表-3）。一方、賃貸面積（需要面積）も、2005年の74万坪から2009年には82万坪へと10.5%（8万坪）の大幅な増加となったが、供給増加分の55.6%にすぎなかった（供給増加分に対して6万坪の不足）。しかも、賃貸面積は、2008年から2009年にかけてリーマンショックの影響でわずかに減少しており、稼働率の大幅な低下と空室面積の大幅な拡大が見られた（図表-4）。

シービーリチャードエリス（以下、CBREとする）のデータでも同様の傾向が確認できる。新規供給は2007年～2009年に大幅に増加²、新規需要は2009年に大幅な減少となっている（図表-5）。

図表-3 名古屋オフィス市場の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



図表-4 名古屋オフィス市場の空室面積・稼働率

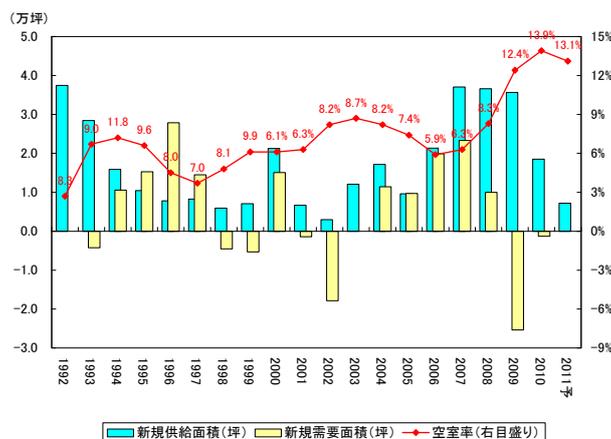


(注)2011年は7月の数値、基準階面積100坪以上のビル

(注)賃貸可能面積:三鬼商事の表記における貸室面積のこと。賃貸面積:貸室面積-空質面積で求めた。

(出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-5 名古屋オフィス市場の新規需給動向



(注)2011年の新規需要面積は図示していない

(出所)CBRE資料を基に2011年以降はニッセイ基礎研究所推計

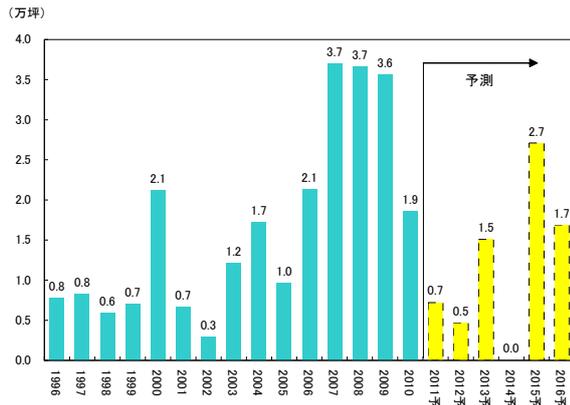
² CBREの新規供給量には取り壊しなどの減失分が含まれていない。そのため、新規供給量から減失分を減じた面積が、供給の純増分となる。

3. オフィス市場の今後の需要と供給

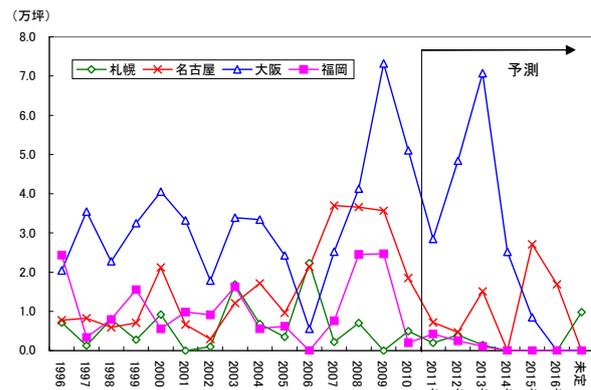
2011年～2012年に、名古屋のオフィス市場では10年ぶりに低い水準の供給になると考えられている。その後、2013年にささしまライブ24のグローバルゲート、2015年には大名古屋ビルディングの建替えと中央郵便局の建替えなどが計画されている。

2011年～2013年に予定されている新規供給面積は、札幌で7千坪、大阪で14万8千坪、福岡で8千坪に対して、名古屋では2万7千坪となっている³（図表－6、図表－7）。

図表－6 名古屋オフィス市場新規供給動向



図表－7 主要都市オフィス市場の新規供給面積



(注)新規供給面積: 賃貸ビルにおける新規の賃貸可能面積

(出所)新規供給面積は2011年までCBRE資料、2012年以降はニッセイ基礎研究所推計

事業所・企業統計調査によると、名古屋市の事務所・営業所に勤務するオフィスワーカー・セールスワーカー数は、1996年の74万人から2001年に68万人へと減少したが、2006年には好景気を背景に70万人へと再び増加がみられた⁴⁵（図表－8）。オフィスワーカーを支える名古屋市内の生産年齢人口（15～64歳人口）は、1992年の156万人をピークに減少をつづけ、2011年には147万人となった（図表－9）。ただし、2011年（7月）には、2010年（10月）と比べて218人の増加と、わずかではあるが1992年以降、初めての増加となっている。これは、東日本大震災後の転入者数の増加による影響と考えられる⁶。ただし、今後も生産年齢人口は減少が見込まれており、国立社会保障・人口問題研究所によると、今後は、2015年には142万人、2020年には140万人へと減少すると予測されている。

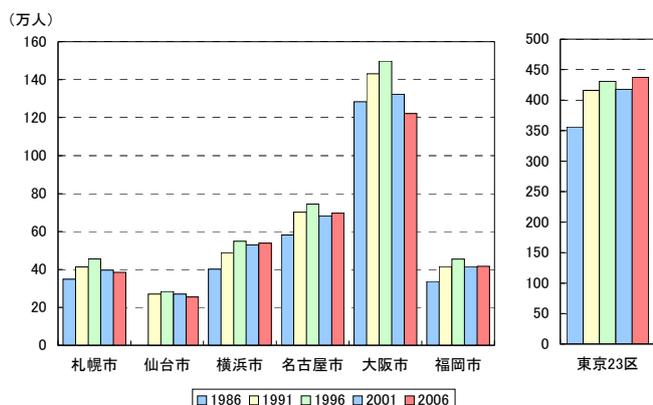
³ 1996年～2010年の年平均新規供給面積は、札幌で6千坪、名古屋で1万7千坪、大阪で3万3千坪、福岡で1万1千坪であった

⁴ 現在、オフィスワーカー数の把握が難しくなっている。竹内一雅『東京にオフィスワーカーはいったい何人いるのか?』不動産投資レポート2008年10月2日や、前掲竹内『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』不動産投資レポート2011年8月23日の脚注5などを参照のこと。

⁵ 過去のオフィスワーカー・セールスワーカー増加数の要因分析(シフトシェア分析)の結果については、竹内一雅『地方主要都市の事務所・営業所従業者数の動向』不動産投資レポート2009年8月5日などを参照のこと。

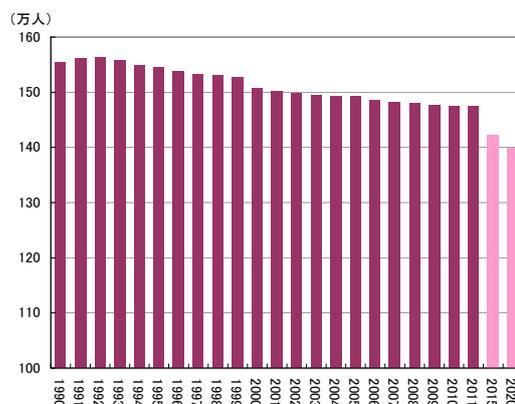
⁶ 図表－13を参照のこと。東日本大震災後、名古屋市でも転入超過が拡大したが、名古屋市への転入超過数は2011年6月から7月にかけて、2011年2月以来の減少に転じている。

図表-8 主要政令指定都市のオフィスワーカー・セールスワーカー数



(注)事業所の形態として、事務所・営業所に勤務する従業者数 (出所)事業所・企業統計調査を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-9 名古屋市内生産年齢人口の推移と見通し



(注)2011年までは名古屋市による推計人口(各年10/1、2011年のみ7/1)。2015年と2020年は将来人口推計 (出所)名古屋市 HP、国立社会保障・人口問題研究所資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

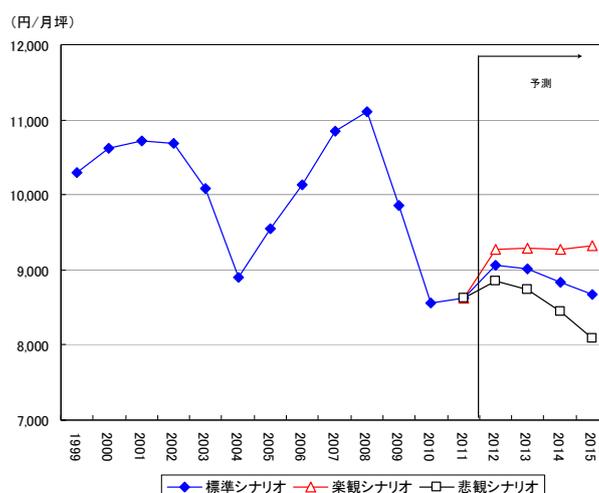
4. 名古屋オフィス賃料の予測結果

今後の名古屋のオフィス賃料の予測のため、名古屋オフィス市場の供給面積と需要面積を、GDP成長率、オフィス・セールスワーカー数、前期までのオフィス賃料、都心3区のオフィス賃料などから求め、それを基に名古屋オフィス市場の賃料関数を推計した。これに、今後の経済見通しや人口予測、オフィスビルの新規供給計画などの数値を代入することで将来のオフィス賃料を予測した。

推計の結果、名古屋のオフィス賃料(上期の賃料を基準とする)は、2010年を底に上昇をはじめており(2010年から2011年の上昇は0.7%)、2012年まで上昇した後、2015年まで、わずかずつ下落していくと予測された(図表-10)。2010~2012年の上昇率は、標準シナリオで+5.8%(楽観シナリオで+8.2%、悲観シナリオで+3.4%)で、2012年~2015年の変化率は、標準シナリオで▲4.3%、楽観シナリオでは+0.6%、悲観シナリオでは▲8.7%であった。

2012年までの賃料上昇の弱さは、現在の空室面積の大きさを反映したものであり、その後の賃料下落は、これからのオフィス供給によるオフィス市況への影響を反映したものである。空室率は2010年をピークに減少に入っており、2012年~2014年まで底ばいの後、2015年より再び上昇(悪化)をはじめると予測された。

図表－10 名古屋オフィス賃料の将来予測



(注)2011年～2012年のGDP将来予測はニッセイ基礎研究所の経済見通しを、長期予測は日本経済研究センターの中期経済予測を参考とした⁷。楽観シナリオ、悲観シナリオは、標準シナリオに対して、前年比+0.5%、-0.5%で設定した。
 (注)上期の数値を各年の代表値としている
 (出所)ニッセイ基礎研究所

1999年から2007年までの名古屋のオフィス市場では、需要（賃貸面積）増加のほとんどが、供給（賃貸可能面積）増加で説明できたと考えられる（図表－11）。需要の増加が、その時々々の経済状況やオフィス市況（賃料・空室率など）、人口動向等ではなく、供給の増加でほぼ説明できたというのが、他の都市にはみられない名古屋のオフィス市場の大きな特徴であった⁸。

名古屋のオフィス市場では、トヨタ自動車の名古屋への本社移転は、市内オフィス需要の増加にさほど大きな影響はなかったと言われている。しかし、ここで示したように2007年までのオフィス供給の増加と需要の増加の高い連動性（図表－11）や、景気等との連動性の低さ、継続的な生産年齢人口の減少（図表－9）などをみると、トヨタ自動車の本社移転などに伴う近年の大規模オフィス開発が、新たなオフィス需要を派生的に生み出してきた可能性を強く感じる⁹。ただし、こうした供給が需要を生み出すという状況は、2008年のリーマンショックによる景気悪化に伴って限界に達し、2008年～2009年にかけて、需要が供給の増加を吸収できなくなる状況が続いたのではないだろうか¹⁰。

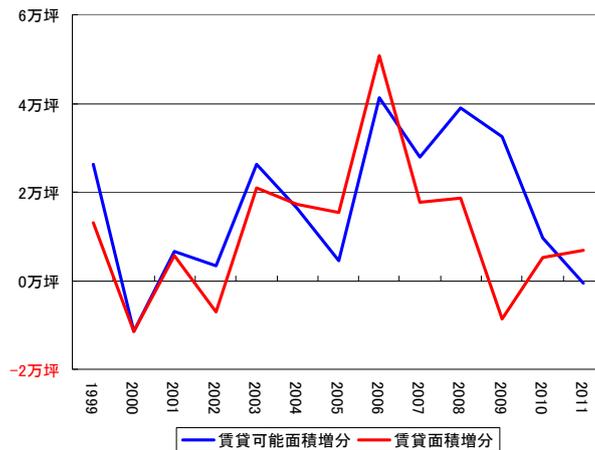
⁷ ニッセイ基礎研究所の経済見通しは、[斎藤太郎『2011.2012年度経済見通し～大震災からの復興に新たな逆風』](#)Weekly エコノミスト・レター2011年8月16日、ニッセイ基礎研究所と、日本経済研究センター中期経済予測班『第37回中期経済予測改定 全原発停止なら年7兆円の経済損失も一火力代替で17年度にも経常赤字に』2011年6月14日を参考に設定した。

⁸ 名古屋のオフィス需要の変化は、他都市と比較して、景気動向やオフィス指標、人口指標などでは説明できない部分が多いことに特徴があり、その要因がオフィス開発（供給の増加）に伴う需要の創出力（テナント誘致力の強さや波及効果の大きさなど）にあったのではないかと考えている。

⁹ 例えば2006年の大幅な需要増加は、トヨタ自動車による大規模オフィスビルの開発と名古屋への本社移転等が、関連企業をはじめとするオフィスやオフィスワーカーを他都市から名古屋のオフィス市場に引き寄せ、供給の増分を埋めた可能性もあると考えられる。

¹⁰ 賃料の将来予測ではオフィス需要が新規供給拡大の影響を直接受けるという想定はしていない。

図表-11 名古屋オフィス市場における賃貸可能面積と賃貸面積増分の推移



(出所)三鬼商事資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

5. おわりに

名古屋のオフィス市場には、他の主要都市にはないいくつかの特徴がみられる。特に、2007年までに顕著であった、オフィス需要の増加が、経済状況やオフィス指標よりも供給の増大と強い連動性を持っていた点は最大の特徴と考えられる。また、生産年齢人口の大幅な減少が続いている点や¹¹、転入超過数が他都市と比較しても多くはないという点なども特徴と考えられる（図表-12、図表-13）。

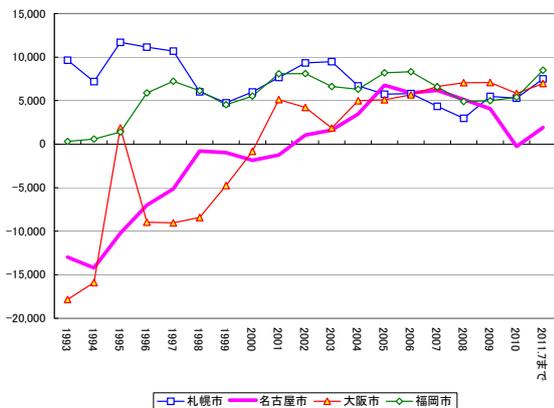
今後、名古屋のオフィス需要は、経済の回復に応じて再び拡大に向かうと考えられる。しかし、増大する需要も、2013年や2015年～2016年のオフィスの大量供給を吸収して、賃料を大きく上昇させることは難しいという推計結果が得られた。

名古屋のオフィス需要の増加は、市外からのオフィスワーカーの転入超過でまかなわれてきたと考えられる。この域外から補充し続けるシステムは今後も維持可能なのだろうか。名古屋は、札幌や福岡と比べても、他地域からの生産年齢人口の純流入は少ない。若年層の人口が大きく減少する中で、産業や経済だけではない都市の魅力を高め¹²、転入者を増加させるとともに、転出者数をいかに減少させられるか（定住人口を増加させられるか）が今後の課題になると思われる。

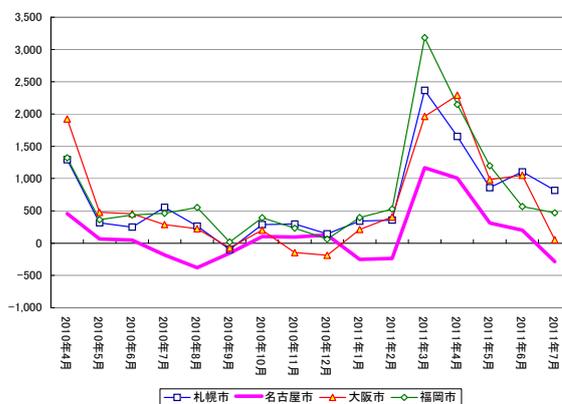
¹¹ 名古屋市内の生産年齢人口は図表-9でみたように、1992年以降、減少を続けている。ただし、ある年の14歳人口と64歳人口などからみた翌年の生産年齢人口の「自然減」は非常に大きく、年間、数千人程度の生産年齢人口の「社会増」があると考えられる。一方、図表-12、図表-13にあるように、名古屋市への転入超過数は他都市と比べても必ずしも多くはなく、2010年には▲256人（生産年齢人口では+1,976人）と、札幌市の+5,288人（同+3,143人）や福岡市の+5,389人（同+5,227人）をも大きく下回っている。長期に渡る生産年齢人口の継続的な減少にもかかわらず、オフィス需要が基本的に増加してきたことを考慮すると、名古屋ではオフィスワーカー率の上昇に加え、一人当たりオフィススペースの増大や、65歳以上（非生産年齢人口）のオフィスワーカー数の増加、統計に表れない転入者の存在などもあるかもしれないと考えている。

¹² あるいは、大規模なコンベンションの実施をはじめとして、製造業のグローバルな情報拠点としての魅力を強める方策もあるのかもしれない。ただし、「名古屋市中期戦略ビジョン」（2010年11月）や「名古屋市産業振興ビジョン」（2011年3月）などを見る限り、製造業のグローバル情報拠点への志向性は必ずしも強くないようだ。

図表-12 主要都市への転入超過数の推移(年、人)



図表-13 2010年4月以降の主要都市の転入超過数の推移(月、人)



(注)図表-12の2011年の数値は2011年7月までの合計

(出所)総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」資料を基にニッセイ基礎研究所が作成