

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 (改訂版)

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

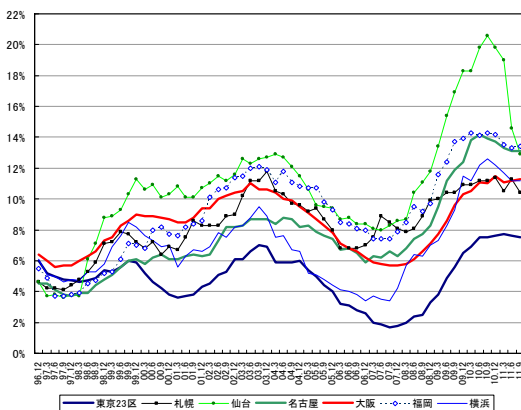
本年9月15日に名古屋のオフィス市場の現状とオフィス賃料の見通しを予測した『名古屋オフィス市場の現況と見通し』を公表した。今回、現地調査に基づき今後のオフィス供給量の見直しを行い、改めてオフィス賃料の将来予測を実施したので改訂版を提供する¹。

名古屋では2007年から2009年にかけて、ミッドランドスクエア、名古屋ルーセントタワー、名古屋インターシティ、名古屋プライムセントラルタワーなど、過去にない大規模なオフィス供給が続いた。オフィスの大量供給がなされる中で2008年9月にリーマンショックが発生し、その後、名古屋のオフィス市況は大幅に悪化した。

シービーリチャードエリスによると、2011年第Ⅲ期(9月)時点の主要7都市空室率をみると、名古屋は13.1%と、福岡(13.4%)に次ぎ、仙台(12.9%)を上回る状況となっている(図表-1)。

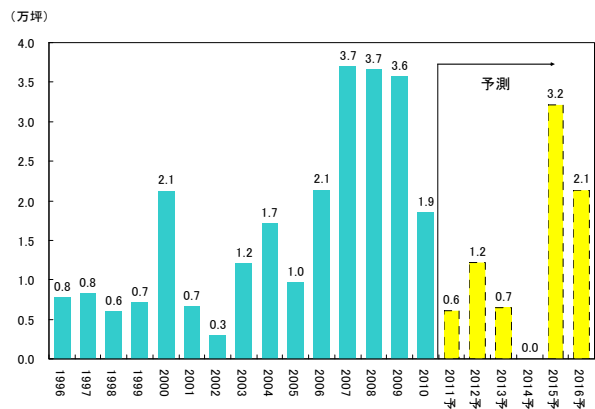
2011~2014年にかけて、名古屋では2000年代初頭以来の低い水準のオフィス供給が続くと考えられているが、現在のオフィス市況の悪さを反映して、今後数年間の計画の延期や見直しがなされている²。その一方、2015年以降の供給計画が明らかとなってきている。

図表-1 主要政令指定都市のオフィス空室率



(出所)CBRE 資料(旧データ使用)を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-2 名古屋オフィス市場の新規供給動向



(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

¹ 改訂前の名古屋オフィス市場の見通しは、竹内一雅『名古屋オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート2011.9.15、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。改訂前レポートでは、名古屋のオフィスワーカー数、生産年齢人口の推移、人口流入についても言及している。他都市のオフィス市場の見通しは、同『東京都心部のオフィス賃料予測(2011年版)』2011.8.23、同『札幌オフィス市場の現況と見通し』2011.9.13、同『大阪オフィス市場の現況と見通し』2011.9.22、同『大阪オフィス市場の現況と見通し(改訂版)』2011.12.7、同『福岡オフィス市場の現況と見通し』2011.9.20を参照のこと。

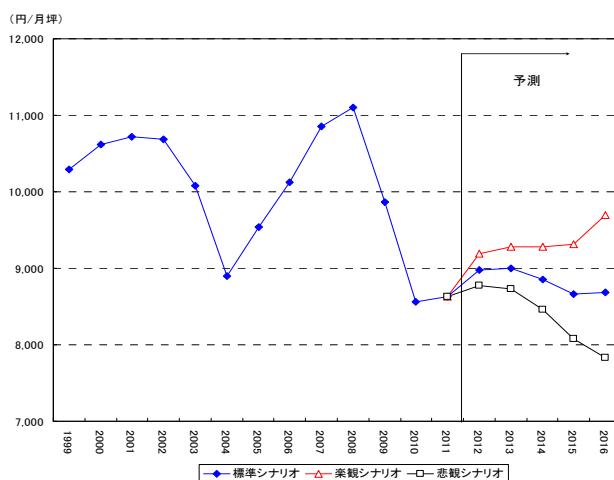
² オフィス計画の延期や見直しの例としては、ささしまライブ24グローバルゲートや、CC名古屋ビルなどがある。

オフィス供給計画の見直しに対応して、オフィス賃料の将来見通しを再推計したところ、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%）、2013年まで上昇した後、2015年まで、わずかに下落していくと予測された（図表-3）³。2011～2013年の上昇率は、標準シナリオで+4.4%（楽観シナリオで+7.6%、悲観シナリオで+1.2%）で、2013年～2015年の変化率は、標準シナリオで▲3.8%、楽観シナリオでは+0.3%、悲観シナリオでは▲7.5%であった

前回（改訂前）の推計結果と比較すると、当面のオフィス賃料のピークが2012年から2013年へ一年遅くなる一方、ピーク時賃料がわずかに下ぶれするとともに、2015年のボトム賃料がわずかに上昇するという結果となった。ただし、供給計画の見直しによるオフィス賃料の見通しの変化はわずかなものであった。

現在、タイの洪水被害や欧州の財政危機などから経済動向が不透明になっているが、今後、名古屋のオフィス需要は、景気回復に応じて徐々に拡大すると考えられる。特に、2014年までは供給量が限られるため、空室の解消に伴いオフィス賃料が上昇していく余地があると考えられる。これまで、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。ただし、名古屋は人口規模が小さい札幌や福岡と比べても人口の純流入が少ない。若年層の人口が減少する中で、今後、中期的にオフィス需要を増加させるには、産業や経済だけではない都市の魅力を高め⁴、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。

図表-3 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。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。
(出所)ニッセイ基礎研究所

³ 推計方法については、前述の竹内一雅『名古屋オフィス市場の現況と見通し』不動産投資レポート 2011.9.15、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

⁴ 大規模なコンベンションの開催など、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。