

# 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 (2015年)

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅  
e-mail: [take@nli-research.co.jp](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

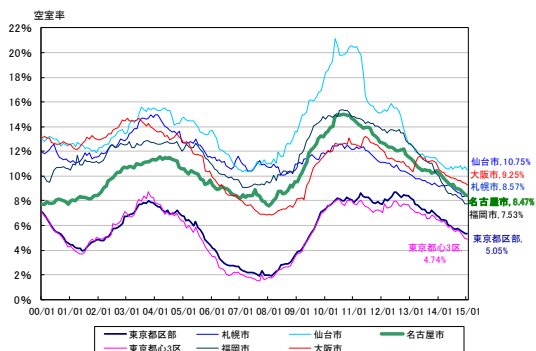
名古屋駅周辺では2015年～2017年にかけて大規模賃貸ビル5棟が相次いで竣工する。現在、名古屋のオフィス市況は需要の増加から改善が進んでいるが、これら大規模ビルの完成がオフィス市況を悪化させるのではないかと懸念もある。本稿では名古屋オフィス市場の現況把握とともに、2021年までのオフィス賃料の将来予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 名古屋のオフィス空室率・賃料動向

名古屋のオフィス市況は改善が続いている(図表-1)。三幸エスレートによると、2015年2月の空室率は8.47%で、直近のピークである15.00%(2010年6月・8月)から6.58ポイントの低下だった。最近は大規模ビルの新規供給が少なかったことも空室率の低下につながった。

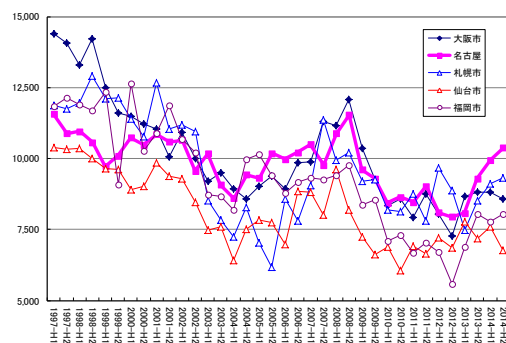
市況が改善する中で成約賃料は大幅に上昇している(図表-2)。三幸エスレートと共同で開発しているオフィスレント・インデックス(成約賃料指数)によると、2014年下期の成約賃料は10,370円/坪(前期比+4.2%、前年同期比+11.6%)と4半期連続の上昇だった。一方、平均募集賃料は下落が続いている<sup>2</sup>。これは、供給が少ない中で好立地の優良ビルの評価が高まる反面、競争力の弱いビルでは今後の大量供給を見込んだ賃料引き下げが続いてきたためと考えられる。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エスレート

図表-2 主要都市のオフィス成約賃料  
(オフィスレント・インデックス)



(出所)「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

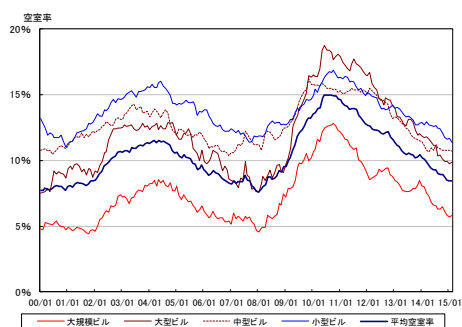
<sup>1</sup> 2014年の見通し結果は竹内一雅「[名古屋オフィス市場の現況と見通し\(2014年版\)](#)」不動産投資レポート2014.2.27 ニッセイ基礎研究所を参照のこと。なお、2013年下期の賃料は昨年のレポートから見直されているので注意されたい。

<sup>2</sup> 平均募集賃料は2015年2月に8,022円/坪でまだ下落が止まらない状況にある。三幸エスレート「[調査月報](#)」参照のこと。

オフィスビルの規模に関わらず空室率は着実に低下している（図表-3）。2015年2月の大規模ビル<sup>3</sup>の空室率は5.84%で最近のピーク（2010年10月の12.81%）から▲6.97ポイントの改善だった。リーマンショック後の名古屋のオフィス市況では、大型ビルの空室率の変動幅が他の規模より大きく（ピークからの改善幅は▲8.89ポイント）、市況の影響をより強く受ける傾向がみられる。

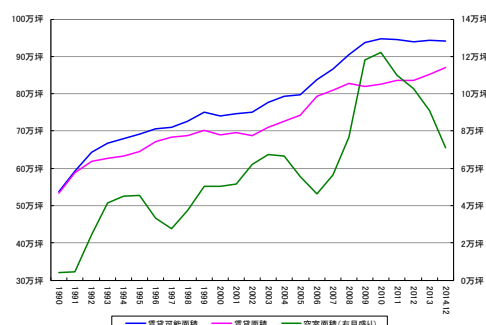
三鬼商事によると、名古屋ビジネス地区<sup>4</sup>の空室面積は7.1万坪で、2010年のピーク（12.2万坪）から▲42.0%の大幅な減少だった（図表-4）。これは、同期間に賃貸面積が+4.6万坪の大幅増加だったことに加え、賃貸可能面積が▲0.6万坪の減少と供給が少なかったためだ。ただし、空室面積はまだ高い水準にあり、これが募集賃料の停滞の背景にあると思われる。

図表-3 名古屋の規模別空室率



(注)大規模:基準階面積200坪以上、大型:同100~200坪未満、中型:同50~100坪未満、小型:同20~50坪未満  
(出所)三幸エステート

図表-4 名古屋ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



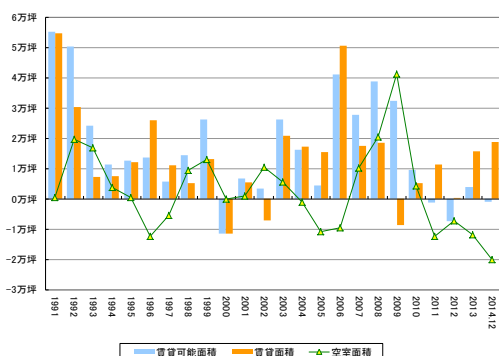
(出所)三鬼商事

### 3. 名古屋のオフィス需給と地区別動向

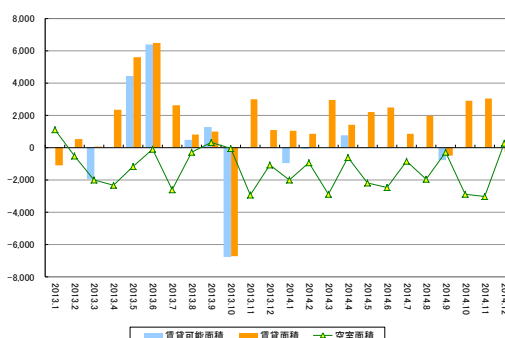
名古屋ビジネス地区では2013年初頭からオフィス賃貸面積の増加が賃貸可能面積の増加を上回ることが多く、その結果、空室は着実に減少してきた（図表-5右図）。空室面積は2014年11月まで14ヶ月連続で減少しており、名古屋における最近のオフィス需要の強さを示している。年ごとの推移を見ても、2014年の空室面積は▲2.0万坪の減少と、1991年以降で最大の減少となった（図表-5左図）。

図表-5 名古屋ビジネス地区の賃貸オフィス需給面積増加分

<年次>



<月次>



(出所)三鬼商事

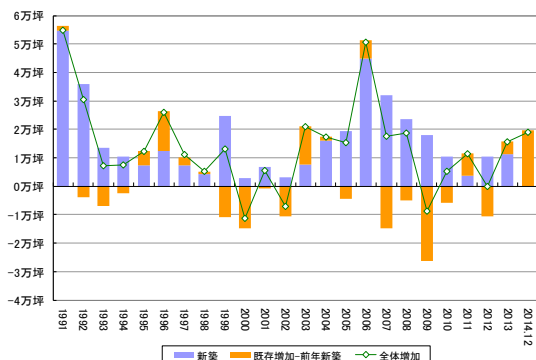
<sup>3</sup> 三幸エステートの定義による。大規模ビルとは基準階面積200坪以上のビルをいう。その他大型ビルは同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満のビル。

<sup>4</sup> 三鬼商事の定義による。名古屋の主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)からなる。

2014年は名古屋ビジネス地区内で主要賃貸ビルの新築がなかったため、賃貸面積の増加分全てが既存ビルで吸収された（図表-6）。既存ビルにおける+1.9万坪の賃貸面積の増加は、1991年以降で最大の規模だった。名古屋では新築ビルの供給が需要の増加をもたらすことが多かったことを考えると、2014年のオフィス需要は過去に例のない強さだったといえる。特に、館内増床や、拡張移転に加え、自社ビルや郊外（ビジネス地区外）からの移転なども多く、これらが賃貸面積の増加に大きく貢献した。自社ビルや郊外からの移転は、名古屋ビジネス地区のオフィス市場にとっては新規進出と同等の意味を持つため、館内増床や拡張移転を上回る大きなインパクトを持っていると思われる。なお、自社ビルなどの建て替えなどによる移転も多く見られるようだ<sup>5</sup>。

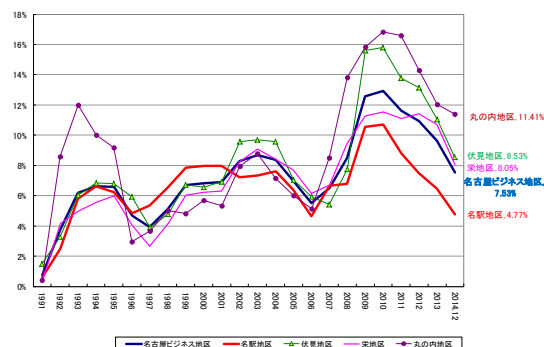
地区別の空室率は、名駅地区で4.77%とファンダブル期（2006年の4.62%）に近づいてきた（図表-7）。ビジネス地区の4地区全てで空室率の低下が見られるが、2014年は特に伏見地区と栄地区での低下が大きく、丸の内地区では相対的に減少幅が小さかった。

図表-6 名古屋ビジネス地区の新築・既存ビル別賃貸面積増分



(出所)三鬼商事

図表-7 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス空室率推移

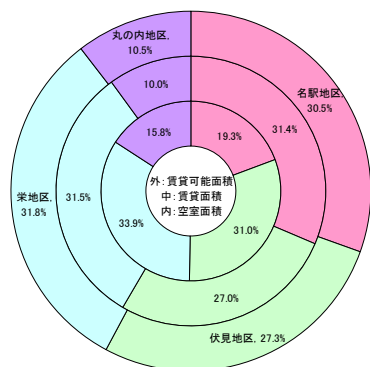


(出所)三鬼商事

名古屋ビジネス地区で、現在、最も賃貸可能面積が広いのは栄地区（構成比は31.8%）で、次いで名駅地区（同30.5%）、伏見地区（同27.3%）、丸の内地区（同10.5%）となっている（図表-8）。

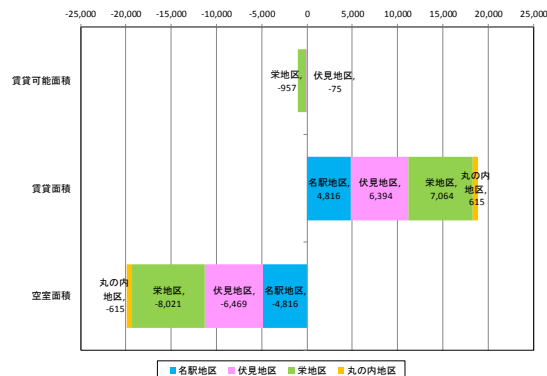
2014年に名古屋ビジネス地区全体で賃貸可能面積は▲1.0千坪の減少、賃貸面積は+20.0千坪の増加だった。賃貸面積は栄地区で最も増加し（+7.1千坪）、次いで伏見地区（+6.4千坪）、名駅地区（+4.8千坪）、丸の内地区（+0.6千坪）の順だった（図表-9）。

図表-8 名古屋ビジネス地区の地区別賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積構成比



(出所)三鬼商事

図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(2014年)

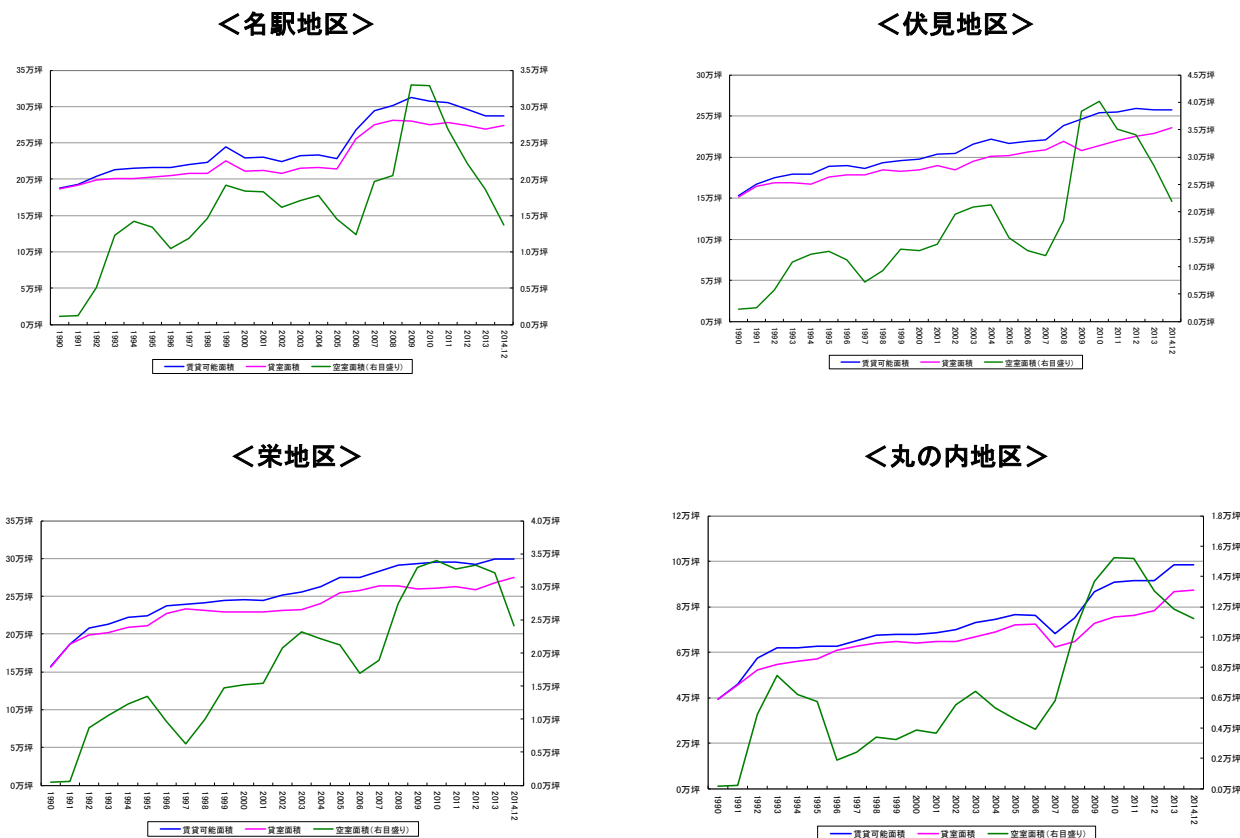


(出所)三鬼商事

<sup>5</sup> 三鬼商事名古屋支店へのヒアリングなどによる。

各地区ともに空室面積は減少しているが、最近のピークからの減少率には大きな差がある（図表－10）。すでにみたように名古屋ビジネス地区全体の空室面積は▲42.0%の減少だが（図表－4）、地区別で最も減少率が大きいのが名駅地区（▲58.4%）で、次いで伏見地区▲45.3%、栄地区▲29.3%、丸の内地区▲26.3%だった。なお、名駅地区における空室面積の減少率の大きさには、賃貸可能面積の減少も大きく寄与している。

図表－10 名古屋ビジネス地区の地区別賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(出所)三鬼商事

#### 4. 名古屋の新規供給・人口見通し

名古屋では 2015 年から 2017 年にかけて名古屋駅周辺で 5 棟の大規模賃貸ビル<sup>6</sup>の竣工が続く（図表－11）。2014 年の新規供給面積が 700 坪にすぎなかったのに対し、2015 年は 45,400 坪、2016 年は 4,700 坪、2017 年は 25,900 坪という大規模な供給が予定されている。2015 年の供給量は一年間としては 1992 年以降で最大となる。

住民基本台帳移動報告によると、2014 年の名古屋市の転入超過数は 4,442 人（前年比▲787 人の減少）で、主要都市では仙台市に次いで転入超過数が少なかった（図表－12）。近年の名古屋市の転入超過数の動向は景気との連動性が高いと思われるが<sup>7</sup>、名古屋市の人口規模、経済規模と比較する

<sup>6</sup> 2015 年に大名古屋ビルディングと JP タワー名古屋、2016 年に新・第二豊田ビル(仮)、2017 年に JR ゲートタワーとグローバルゲートの竣工が予定されている。レポート発行時点で、JR ゲートタワーのオフィス入居開始時期は 2016 年 11 月と公表されているが、現地ヒアリングによると不動産仲介会社を含めた不動産関係者の認識は 2017 年竣工で一致していることから本稿ではオフィス竣工時期を 2017 年として記載した。なお、JR ゲートタワーの商業施設を含めた開業は 2017 年 4 月となっている。本稿の将来予測においても竣工は 2017 年として推計している。

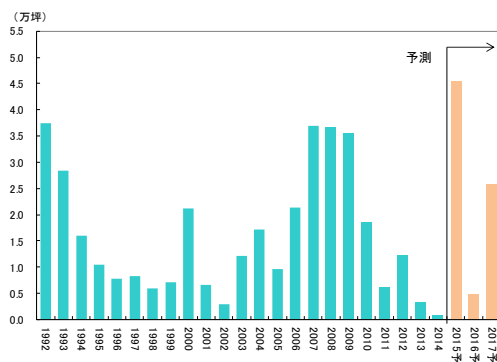
<sup>7</sup> 2 年前の実質 GDP 成長率との相関が高い。昨年のレポート(竹内一雅「[名古屋オフィス市場の現況と見通し\(2014 年版\)](#)」不動産

と転入超過数は決して多くはない。

男女年齢別に名古屋市の転入超過数をみると、最も転入超過数の多い 20～24 才において男性が女性を上回っている（図表－13）。主要都市でこの年齢層の転入超過数で男性が女性よりも多いのは名古屋市のみである。2013 年は 30 代以上の年齢層の転出入はほぼ拮抗しているが、リーマンショックの影響の残る 2010 年には 30 歳代以上のほぼ全年齢層で転出超過だった。

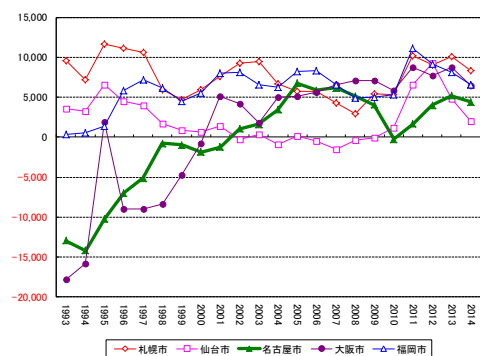
国内の他の都市と同様、名古屋市でも生産年齢人口（15～64 歳人口）は減少が続いている（図表－14）。2014 年の名古屋市の生産年齢人口は 142 万人（前年比▲1 万 2 千人の減少）だった。今後も生産年齢人口は減少が予測されており、都心部への都市機能の集積が進む中で、中期的にはオフィス需要の減少とともに人手不足問題の深刻化も懸念される。

図表－11 名古屋における大規模ビル新規供給計画



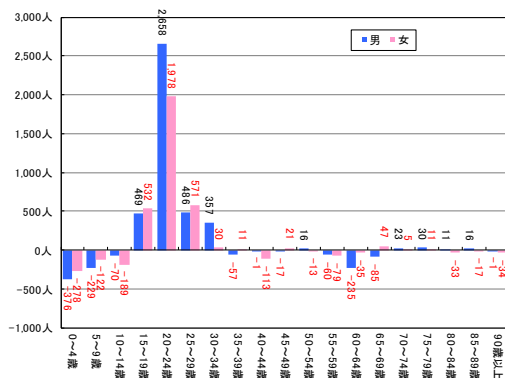
（出所）CBRE、三幸エステート

図表－12 主要都市の転入超過数



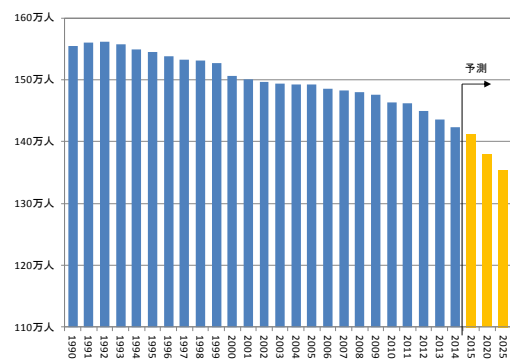
（出所）住民基本台帳人口移動報告

図表－13 名古屋市の男女年齢別転入超過数（2013 年）



（出所）住民基本台帳人口移動報告

図表－14 名古屋市の生産年齢人口（15～64 才）の現況と見通し



（出所）名古屋市資料をもとにニッセイ基礎研究所が設定

## 5. 名古屋のオフィス賃料見通し

名古屋における今後のオフィス供給や人口流入、経済の成長見通しなどに基づくオフィス需給の見通しから、2021 年までの名古屋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は、（標準シナリオによると）2014 年下期から 2015 年（下期、以下同じ）にかけて横ばいが続いた後に下落が進み、2018 年を底に再上昇すると予測された（図

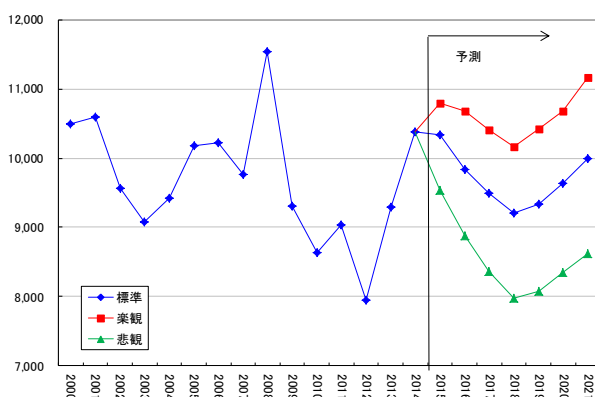
投資レポート 2014.2.27 ニッセイ基礎研究所)を参照のこと。

表-15)。2015年にかけてわずかながら下落が予測された理由のひとつに、実績値である2014年下期の賃料水準が、実際の需給関係と比べて少々高めに外出していると考えられる点もある。

標準シナリオによると、名古屋のオフィス賃料は2014年下期をピークに、2015年までほぼ横ばい(2014年下期比▲0.4%の下落)で推移した後に、2018年まで下落(同▲11.2%)し、その後2021年には同▲3.6%へと上昇するという結果となった。

楽観シナリオでは2015年に+4.0%(2014年下期比)上昇した後に下落に転じ、2018年の同▲2.0%を底に上昇し、2021年は同+7.7%となった。悲観シナリオでは、2018年までに▲23.1%(2014年下期比)の下落の後、2021年は同▲16.9%まで穏やかな回復が続くと予測された。

図表-15 名古屋オフィス賃料見通し



(注) 各年下期の賃料を記載  
 (出所) 賃料の実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」  
 (出所) 賃料の将来見通しは「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所が推計

## 6. おわりに

名古屋のオフィス市況は堅調な回復が続いている。館内増床や拡張移転、統合集約などの動きに加え、コールセンターなどの新規需要もあったようだ。自社ビルや郊外からの転入も多く、これらは名古屋の賃貸オフィス市場にとっては需要の純増分として、市況の回復に大きく寄与したと考えられる。

本稿では、オフィス賃料は2015年にかけてわずかに下落した後に大量供給の影響等から2018年まで下落すると予測したが、一方で現在の名古屋オフィス市場の需要の強さを確認する結果でもあった。今後も自社ビルや市外からの借り換え需要の拡大、館内増床、新規の進出などが現在以上の勢いで続くのであれば、賃料は本稿の予測よりも大きく上昇する可能性がある<sup>8</sup>。

本稿で用いた賃料指数は成約賃料を基にしたものであり、現時点ですでにかなりの回復をしている。一方、募集賃料は底ばいを続けるなど、なかなか回復が見えてこない。これは、成約のある好立地の優良ビルと競争力の弱いビルとの格差が広がっている可能性を示していると思われる。格差

<sup>8</sup> ただし、2015年から2017年にかけて名古屋駅前で供給される3棟の大規模ビルは名古屋の平均賃料をかなり上回ると予想される。賃料負担力を考慮すると、これらのビルに入居できる企業は限られるため、もし市内賃貸ビルからの移転面積が多くなったときに、二次空室を抱えることとなった移転元の大規模ビルが早期に賃料の大幅引き下げを行う場合(あるいは新規大規模ビル自身が賃料引き下げを行う場合)、前回の大量供給時(2007年~2009年)の後半のように全体の賃料水準を下押しするきっかけとなり、それが賃料の引き下げ競争を引き起こす可能性がある。現在の需要増を見る限り、遠からず空室は埋まると思われるので、もし大規模ビルが空室を抱えたとしても当面の大幅な賃料引き下げを避けることは中期的な収益確保につながるのではないかとと思われる。

の解消には起業の増加を含めた全体的なオフィス需要の拡大に加え、建て替えや他用途への転換なども必要となるかもしれない。

名古屋のオフィス市況は、大規模開発の竣工や製造業の活況などから、業務・商業の拠点としての魅力がさらに高まると期待される<sup>9</sup>。今後は、女性や海外を含めた他地域からの安定的な人口流入を図るとともに、不況時にも人口が転出せずに定住を選択できる、あるいは選択したくなるような、これまで以上に魅力的な街づくりと活力のある多様な業種の集積を期待したい<sup>10</sup>。

---

<sup>9</sup> 大量供給時に想定どおりに全体の需要増加が進まない場合、地区間の競争力格差が再び拡大する可能性がある。その場合、各地区はそれぞれの強みをさらに伸ばし需要を拡大するために、個別のビルの努力だけでなく、これまで以上にそれぞれの地域や名古屋市およびビルオーナー同士の連携などによる街づくりを含めた新たなアイデアと試みが必要になるかと思われる。

<sup>10</sup> なお、三幸エステート「オフィスレントデータ 2013」によると、名古屋市の業種別のオフィス需要において、情報・通信・IT 産業の構成比は 10%にとどまり、東京都区部の 20%、大阪主要 3 区の 17%、札幌市の 23%、福岡市の 15%を大きく下回っている。[昨年レポート](#)に図表を掲載。