

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 (2016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

1. はじめに

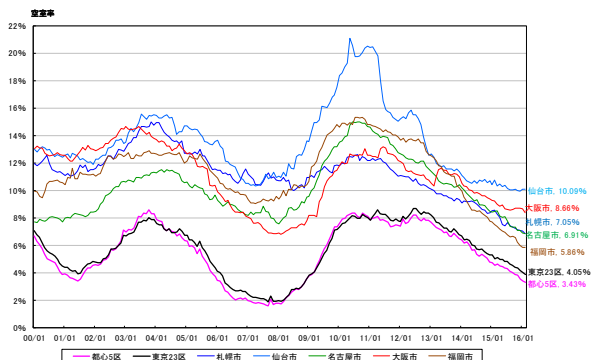
2015年後半に大名古屋ビルディングとJPタワー名古屋が名古屋駅前に竣工した。ともに高い稼働率での開業となり、懸念されていたような供給過剰は発生していない。名古屋市全体として需要は強く市況は堅調に改善しているが、地区別や規模別にみると改善度合いに若干の格差も見られる。本稿では名古屋オフィス市場の現況把握とともに、2021年までのオフィス賃料の将来予測を行う¹。

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好調が続いている。2015年秋に大名古屋ビルディングとJPタワー名古屋が名古屋駅前に竣工した。2棟の貸室総面積は約4万4千坪という大規模な供給だったが、ともに高い稼働率での開業となったため、懸念された供給過剰は発生しておらず、名古屋市全体としても空室率は着実に低下している。三幸エーステートによると、2016年2月の空室率は6.89%で、一年前（2015年2月）の8.47%から大幅な低下となった（図表-1）。

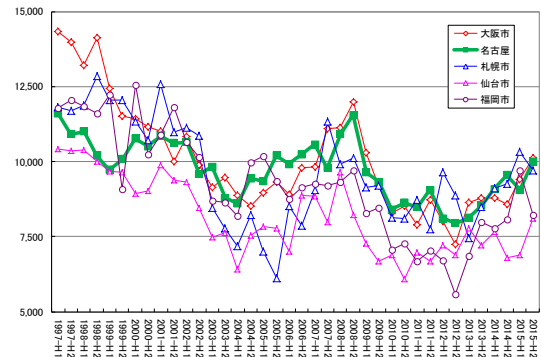
空室率が低下する中で、成約賃料も着実に上昇している（図表-2）。三幸エーステートと共同で開発しているオフィスレント・インデックス（成約賃料指数）によると、2015年下期の成約賃料は前期比+10.4%、前年同期比+4.7%の上昇だった。成約賃料は直近の底値（2012年下期）から+25.7%の上昇となり、ファンドバブル期の高値（2008年下期）の86.5%水準まで回復してきた。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エーステート

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)



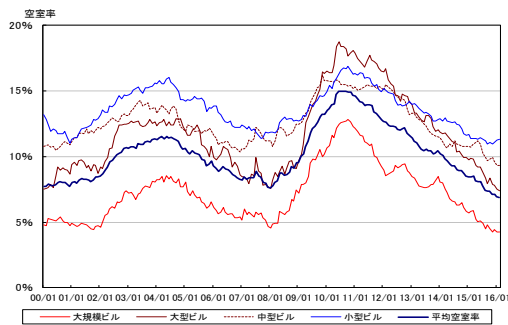
(出所)三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

¹ 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\(2015年\)](#)」(2015.2.24)ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

ここ数年の空室率を規模別にみると、全ての規模で改善が進んでいる。特に大型ビル²と大規模ビルの改善度合いが大きく、その一方、小型ビルでは過去一年間の空室率がほぼ横ばいで推移するなど改善ペースが落ち始めている（図表-3）。

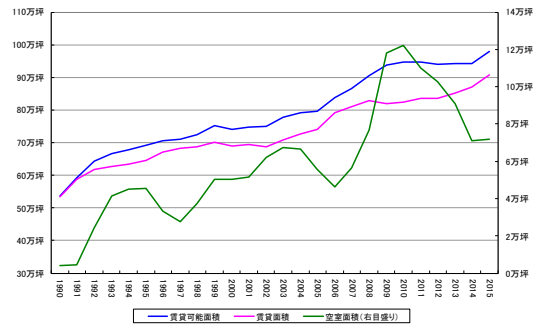
三鬼商事によると、名古屋ビジネス地区³の空室面積は2010年をピークに順調に減少してきており、2015年も需要は非常に強かったが、大規模オフィス2棟の大量供給の結果、わずかではあるが（前年比+9百坪増）5年ぶりの増加となった（図表-4）。需要の強さから空室面積は大きく減少してきたが、2015年末時点で7.2万坪（2010年ピーク時の58.7%の水準）と、かなりの面積が賃貸されずに残っている。

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

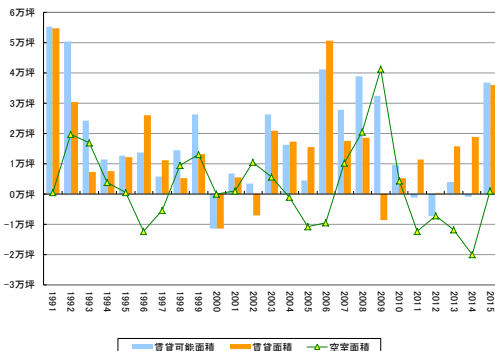


(出所)三鬼商事

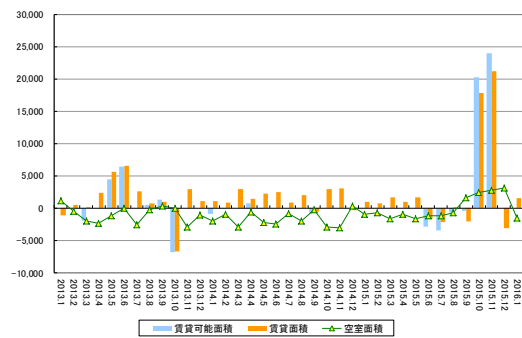
3. 名古屋のオフィス需給と地区別動向

名古屋ビジネス地区では2010年から6年連続で賃貸面積が増加しており、2015年の賃貸面積の増加は+3.6万坪と、1991年以降で三番目に大きい規模となった（図表-5左図）。賃貸面積の増加は大規模供給に伴うものであるが、大規模ビルの竣工が10月以降だったため、年末までに供給を埋めきれずにわずかに空室面積が増加することとなった。月次で見ると大量供給時期前後以外ではオフィス賃貸面積は堅調に増加しており、空室は着実に減少してきた（図表-5右図）。

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



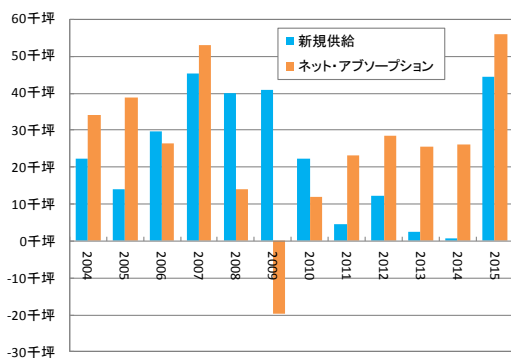
² 三幸エステートの定義による。大規模ビルとは基準階面積200坪以上のビルをいう。その他大型ビルは同100~200坪未満、中型は同50~100坪未満、小型は同20~50坪未満のビル。

³ 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。

三幸エステートのデータからも確認してみると、名古屋市における2015年のネット・アブソープション⁴（吸収需要）は5.6万坪に達しており、ファンデバブル期ピークの2007年の水準（5.3万坪）を上回る強いものだった⁵（図表-6）。

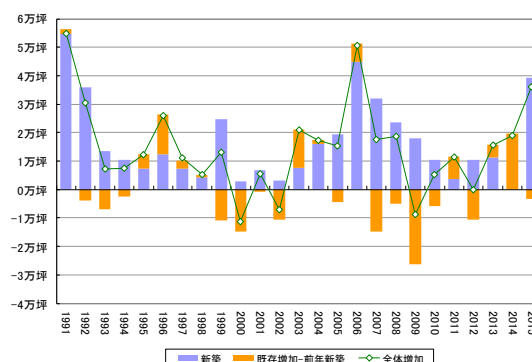
三鬼商事のデータから、名古屋ビジネス地区内の賃貸面積の増加を、新築ビルと既存ビルに分けてみると、2015年の賃貸面積の増加は全て新築ビルの増加で説明でき、既存ビルではわずかな減少となった（図表-7）。結果的に、2015年の賃貸面積の増加は、新規の大量供給に吸収されたことになるが、移転元である既存ビルでの減少がほとんどなかったのは、館内増床や拡張移転、新規進出、自社ビルや郊外からの移転など、活発なオフィス需要の増加によるものだ。

図表-6 名古屋オフィス市場における新規供給とネット・アブソープション（吸収需要）



(注) ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出。調査対象は名古屋市全域。
(出所) 三幸エステート

図表-7 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

地区別に名古屋ビジネス地区の空室率をみると、2014年まで全地区で空室率の下落がみられたが、2015年は引き続き丸の内地区と伏見地区で低下した一方、大規模ビルの供給があった名駅地区と、商業地域である栄地区で上昇が見られた（図表-8）。

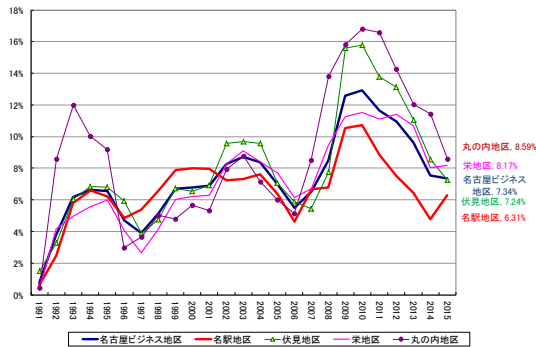
現在、名古屋では、名駅地区（ビジネス地区オフィス賃貸可能面積の33.5%）と栄地区（同30.3%）、伏見地区（同26.3%）に主にオフィスは立地している。このうち、名駅地区では2015年の大規模ビルの竣工により、ビジネス地区内での構成比は昨年の30.5%から一年で+3ポイントの大幅な上昇となった（図表-9）。

名古屋ビジネス地区全体で、昨年（2014年）の賃貸可能面積の増減は▲1.0千坪の減少、賃貸面積は+1.9万坪の増加だったが、2015年には名駅地区での大規模ビルの竣工により、賃貸可能面積は+3.7万坪の増加、賃貸面積は+3.6万坪の増加と急拡大し、それに伴い各地区の面積増加にも大きな変化があった（図表-10）。2015年の賃貸面積の増分は、名駅地区で+3.3万坪、伏見地区で+3.5千坪、丸の内地区で+1.7千坪であったが、栄地区でのみ▲2.7千坪の減少であった。空室面積は、名駅地区（+7.0千坪）と栄地区（0.1千坪）で増加し、伏見地区（▲3.3千坪）と丸の内地区（▲2.9千坪）で減少した。

⁴ ネット・アブソープションとは調査期間内のオフィス需要（稼働面積）の増減のことであり、「期初竣工済みビル募集面積」+「新規供給面積」-「期末竣工済みビル募集面積」で算出している。

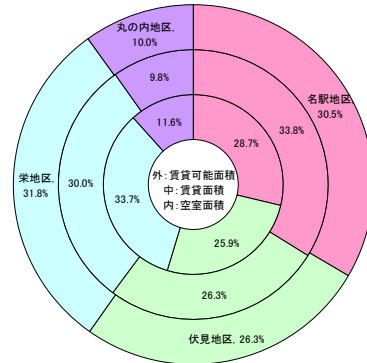
⁵ ファンデバブル期（2005年～2008年）の四年間の新規供給は12.9万坪、ネット・アブソープションは13.3万坪であり、最近四年間（2012年～2015年）の新規供給は6.0万坪、ネット・アブソープションは13.6万坪だった。

図表-8 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス空室率推移



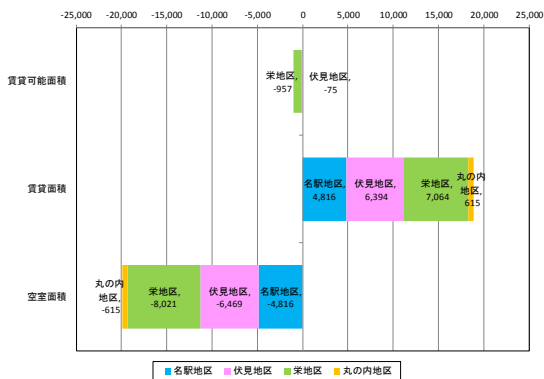
(出所)三鬼商事

図表-9 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



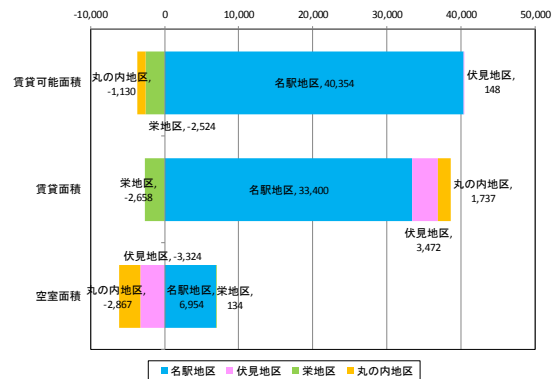
(出所)三鬼商事

図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増加分(坪)
(2014年)



(出所)三鬼商事

(2015年)



(出所)三鬼商事

4. 名古屋の新規供給・人口見通し

名古屋駅前では、2015年竣工の大名古屋ビルディング、JPタワー名古屋に続き、2016年から2017年にかけてさらに3棟の大規模オフィスの竣工が続く⁶（図表-11）。2011年～2014年の4年間の新規供給面積は2.0万坪と小規模だったが、2015年は4.5万坪の供給があり、2016年～2018年の3年間には約4.2万坪の供給が予定されている。

住民基本台帳移動報告によると、名古屋市の転入超過数は2015年には6,252人（前年比+1,810人の増加）で、他の主要政令指定都市と比べても転入超過数の増加は顕著である（図表-12）。これは、名古屋市への転入超過数の変動が景気回復との相関が高いため考えられる⁷（図表-13）。転入者数と転出者数に分けてみると、最近は特に転入者数の増加幅が大きく、2015年は前年比+4.8千人の増加で、バブル崩壊後最大の転入者数（8.7万人）となった（図表-14）。

名古屋市の男女年齢別転入超過数における大きな特徴は、転入超過数の多い20～24才において男性の転入超過数が女性を上回っていることである。主要政令指定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（図表-15）。

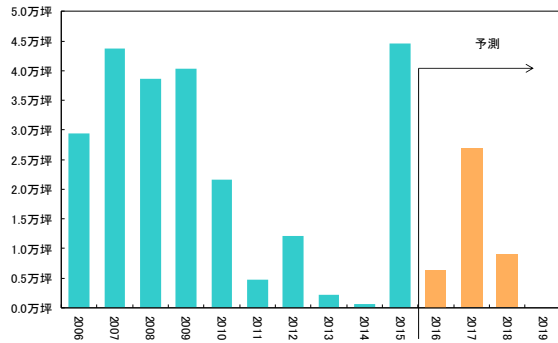
名古屋市によると、生産年齢人口（15～64 最人口）は減少が続いており、2015年の名古屋市の

⁶ 2016年にはシンフォニー豊田ビル、2017年にJRゲートタワーとグローバルゲートウエストタワーの竣工が予定されている。

⁷ 名古屋市の転入超過数は、図表-13にあるように2年前の実質GDP成長率との相関関係が高い

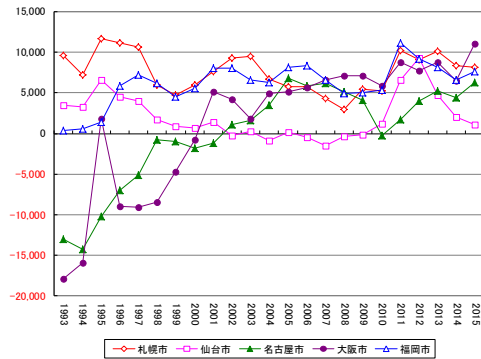
生産年齢人口は142万人（前年比▲4.9千人の減少）だった（図表-16）。生産年齢人口は今後も減少が予測されており、中長期的にはオフィス需要の減少や人手不足の深刻化も懸念される。

図表-11 名古屋の大規模賃貸ビル新規供給計画



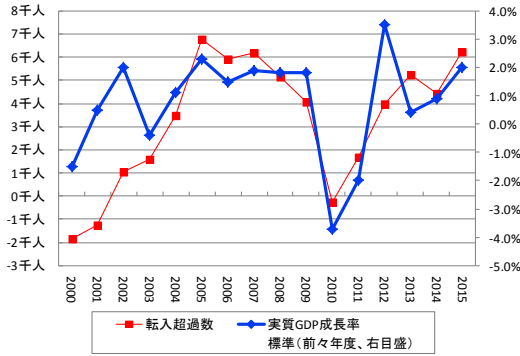
(注)賃貸可能面積
(出所)三幸エステート、ニッセイ基礎研究所

図表-12 主要都市の転入超過数



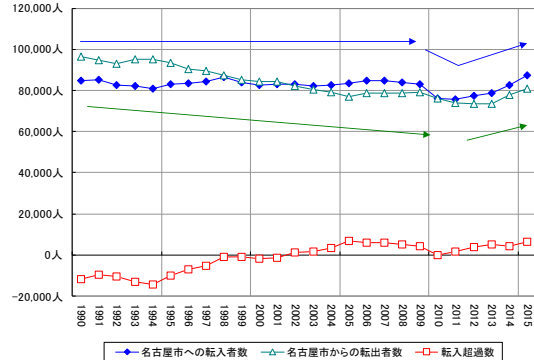
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-13 名古屋市への転入超過数と実質GDP成長率(前々年度)



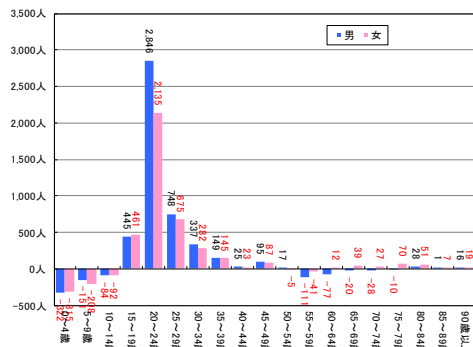
(出所)住民基本台帳人口移動報告、内閣府

図表-14 名古屋市の転入者数、転出者数と転入超過数



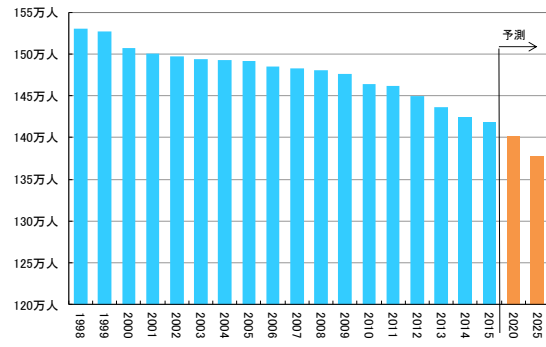
(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-15 名古屋市の男女年齢別転入超過数(2015年)



(出所)住民基本台帳人口移動報告

図表-16 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、国立社会保障・人口問題研究所

5. 名古屋のオフィス賃料見通し

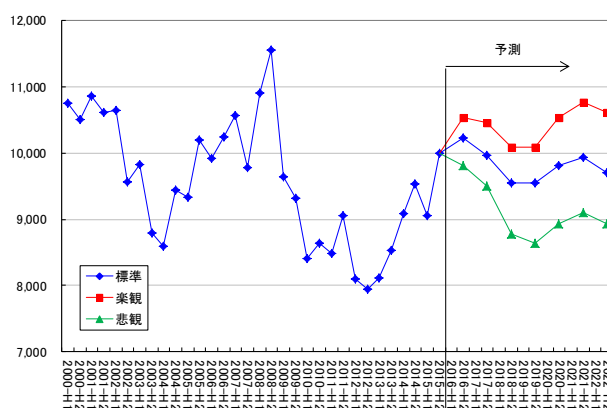
名古屋における今後のオフィス供給や人口流入、経済予測などに基づくオフィス需給の見通しから、2021年までの名古屋のオフィス賃料を予測した⁸。

⁸ 推計で利用した経済成長率は以下の経済見通しを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所保険研究部・経済研究部「[中期経済](#)

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) 2015年(下期、以下同じ) から2016年にかけて+2.3%の上昇(2015年比)となるが、その後下落に転じ、2018年(同▲4.5%の下落)まで下落し、2019年まで横ばいが続いた後に上昇に転じると予測された(図表-17)。2021年には2015年比で▲0.6%まで回復するが、2022年には再び下落し同▲2.9%に下落するという結果となった。

楽観シナリオ、悲観シナリオともに、標準シナリオとほぼ同様のトレンドになると予測された。楽観シナリオでは2016年に+5.5%(2015年下期比)の上昇となった後に下落に転じ、2018年の同+0.9%を底に上昇し、2021年は同+7.8%、2022年は同+6.3%という結果だった。悲観シナリオでは、2015年をピークに下落が始まり、2019年まで下落(2015年比▲13.5%の下落)した後に上昇が始まり2021年は同▲8.9%、2022年は同▲10.6%であった

図表-17 名古屋オフィス賃料見通し



(注)見通しでは各年下期の予測賃料を記載
 (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

名古屋市のオフィス市場では、名古屋駅前での大規模ビル2棟の大量供給にも関わらず、2015年はバブル崩壊後で最大規模の賃貸面積の増加となった。その多くは駅前の供給に吸収されたが、伏見地区や丸の内地区でも賃貸面積の純増が見られるなど、名古屋のオフィス需要は堅調に推移している。

本稿の予測では、オフィス賃料は今後、上昇と下落を2~3年単位で繰り返す小さな振幅が予測された。大規模ビルの竣工による二次空室、三次空室の影響も多少出てくると思われるが、名古屋市への転入超過数の景気との連動性の高さを考えると、景気の堅調が続く限り、現在の拡張移転や館内増床、郊外エリアや自社ビルからの移転などの動きによるオフィス需要の拡大は、継続すると考えられる。

名古屋駅前の大規模ビルなどで需要が堅調な一方、わずかながら栄地区の空室面積が増加していることや、小型ビルの空室率の改善が停滞を始めるなど、回復の状況には二極化の兆候も見え始めている。地区間格差や規模間格差・築年格差が深刻化しないためには、オフィス需要のさらなる拡

見通し(2015~2025年度)」(2015.10.9)ニッセイ基礎研究所と齊藤太郎「2016・2017年度経済見通し(16年2月)」(2016.2.16)ニッセイ基礎研究所。なお、消費税率は2017年に10%、2021年に12%に引き上げられると想定している。

大に加え、築古ビルの建替えやインバウンド需要などを狙った用途転換などの検討も必要と思われる。

名古屋では現在、名古屋駅周辺を中心に新たな大規模再開発や、商業施設、ホテル、アミューズメント施設などの開発計画が進んでいる。その後は 2027 年にリニア新幹線の開業も控えており、今後、さらなる都市機能の強化・発展が期待される。ただし、業務・商業の拠点としての機能と魅力をさらに高めるためには、男性と比べて少ない若年女性の転入超過数の増加や、景気が悪化しても安定的に人口が流入するような、これまで以上に魅力的で繁華性のある街づくりと活力ある多様な産業の振興を期待したい。