

# 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(2014年版)

金融研究部 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](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

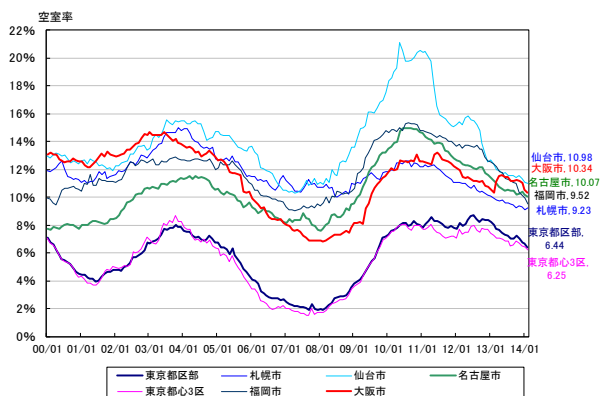
2015年から2016年にかけて名古屋駅前では大規模ビルが相次いで竣工し、過去最大級の供給が2年続く予定となっている。これらの大規模ビルの完成により、名古屋駅前地区の拠点性がさらに高まると期待される一方、オフィス市況の悪化が強く懸念されている。本稿では、名古屋オフィス市場の現況把握とともに、オフィス賃料の将来予測を行う<sup>1</sup>。

### 2. 名古屋の空室率・賃料動向

名古屋のオフィス市況は、他の主要都市と同様、大幅な改善が続いている。三幸エスレートによると、2014年2月の空室率は10.07%で、リーマンショック後の最悪期（2010年6月、15.00%）から約5ポイントの改善となった（図表-1）。

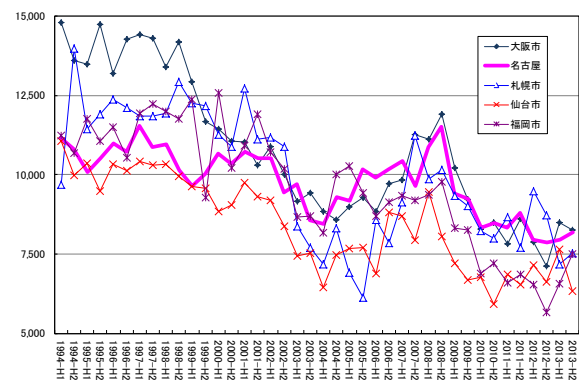
空室率の改善が続く一方、オフィス賃料の改善はさほど進展していない。弊社が三幸エスレートと共同で開発しているオフィス賃料指数（オフィスレント・インデックス）によると、名古屋市のオフィス賃料はバブル崩壊後の最低水準（2012年下期）から4.3%の上昇にすぎず、ようやく底ばいから脱し始めた状況にある（図表-2）

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賃料動向



(出所) 三幸エスレート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

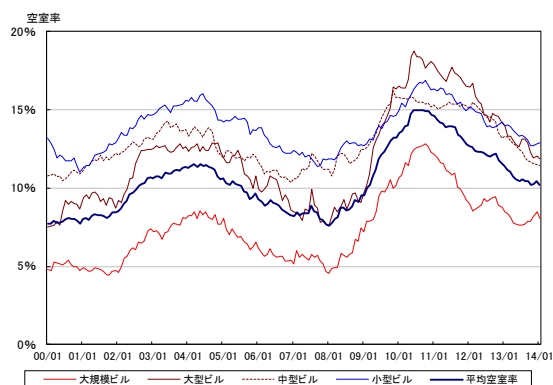
名古屋市の規模別空室率は、大規模ビルとそれ以外の規模との間に多少の相違が見られる。大規

<sup>1</sup> 前年度までのレポートを参考のこと。竹内一雅「[名古屋オフィス市場の現況と見通し\(2012年度版\)](#)」不動産投資レポート2013.1.15、ニッセイ基礎研究所など。

模ビルの空室率は2014年2月に7.99%で、それより規模の小さい小型ビルから大型ビルの空室率は11%～12%に集中している(図表-3)。また、ここ数年、小型ビル～大型ビルの空室率が順調に下落する中で、大規模ビルは全体的には下落傾向ながら改善と悪化を繰り返している。

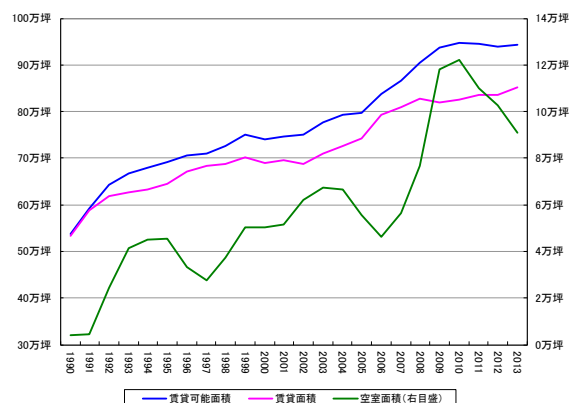
名古屋ビジネス地区<sup>2</sup>では、空室面積は三年連続で減少している(図表-4)。賃貸面積の増加も見られるが、賃貸可能面積の横ばいが空室面積増大の大きな要因となっている。2013年末の賃貸可能面積は94万3千坪、賃貸面積は85万2千坪、空室面積は9万1千坪だった。

図表-3 名古屋の規模別空室率



(注)大規模ビル: 基準階面積 200 坪以上のビル、大型ビル: 同 100～200 坪、中型ビル: 同 50～100 坪、小型ビル: 同 20～50 坪  
(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・空室面積の推移



### 3. 名古屋のオフィス需給と地区別動向

名古屋中心部では2006年から2009年にかけて大規模ビルの竣工が続き<sup>3</sup>、それにより名古屋ビジネス地区の賃貸可能面積は大きく増加した<sup>4</sup>(図表-5)。その後、賃貸可能面積の増加は大きく縮小し、2010年から2013年の賃貸可能面積の増加は合計で5千坪にとどまった<sup>5</sup>。2009年以降の賃貸可能面積の横ばいは、2009年までの大量供給とリーマンショック後の不動産不況により、計画されていた複数のオフィス開発が延期や中止になったことと、大規模再開発計画や建替えに伴う取り壊しで既存ビルの面積が減少したためである。

2010年以降、賃貸可能面積の増加がほとんどない中で、賃貸面積は3万2千坪増加したため、空室面積は2万7千坪の減少となった。2013年は、賃貸可能面積が4千坪の増加、賃貸面積が1万6千坪の増加、空室面積は1万2千坪の減少だった。新規供給にあわせた需要拡大とともに、11月以降に順調な賃貸面積の増加がみられたことなどが空室面積を減少させた。

2013年の名古屋ビジネス地区での賃貸面積増加のうち、7割が新築ビル需要で3割が既存ビルの需要増加であった(図表-6)。2013年は新築ビルのテナント確保が順調に進んだことにより、新築ビルの空室率は3.38%にまで低下した(図表-7)。2006年まで名古屋の新築ビルは、ほぼ満室稼

<sup>2</sup> 三幸商事の定義による。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)から成る。詳しくは三幸商事「名古屋の最新オフィス市況」を参照のこと。なお、名駅地区とは、名古屋駅周辺地区のことで、名古屋駅東側(桜通口・広小路口側)に広がるオフィス地区を指す。

<sup>3</sup> 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。

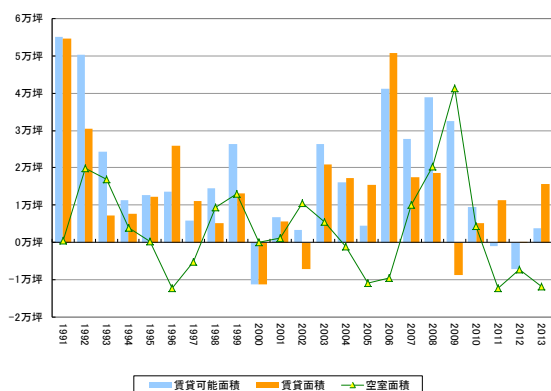
<sup>4</sup> 2006年から2009年のフィスビル賃貸可能面積の増加は4年間で14万坪だった。

<sup>5</sup> 2010年以降、いくつかのプロジェクトが凍結や延期、あるいは中止になったが、これにより名古屋のオフィス市況はさらなる悪化を免れたと考えられる。ただし、三幸商事のデータを基に計算すると、2010年以降の4年間の名古屋ビジネス地区における新築ビルの賃貸可能面積の増加は合計で4万坪を上回っており、必ずしも非常に少ないという規模ではなかった。

動するという状況であったが、7年ぶりに新築ビル空室率が5%を下回る水準となった。

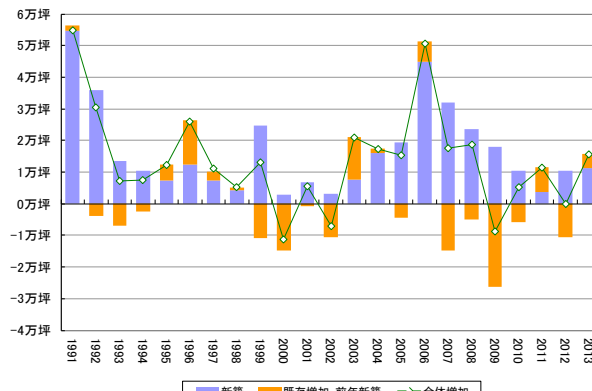
名古屋ビジネス地区で賃貸可能面積が最も多いのは栄地区（全体の31.8%）で、次いで名駅地区（同30.5%）、伏見地区（同27.3%）、丸の内地区（同10.4%）である（図表-8）。賃貸面積も名駅地区と栄地区がともに3割程度を占めており、空室面積は栄地区が35.3%を占めて最も多く、次いで伏見地区、名駅地区となっている。

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



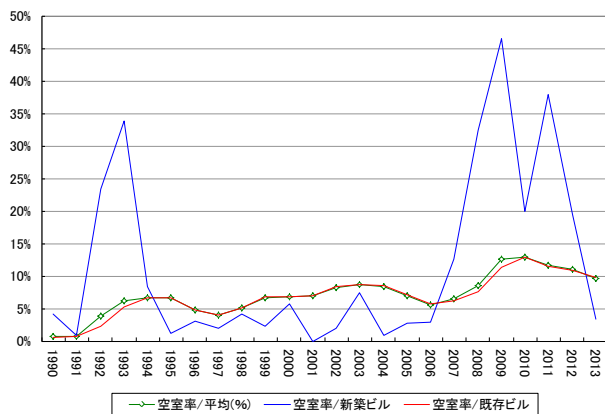
(出所)三鬼商事

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加分



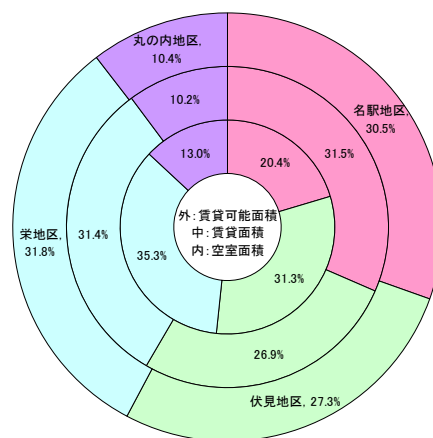
(出所)三鬼商事資料よりニッセイ基礎研究所が算出

図表-7 名古屋ビジネス地区の新築・既存ビル別空室率



(出所)三鬼商事

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

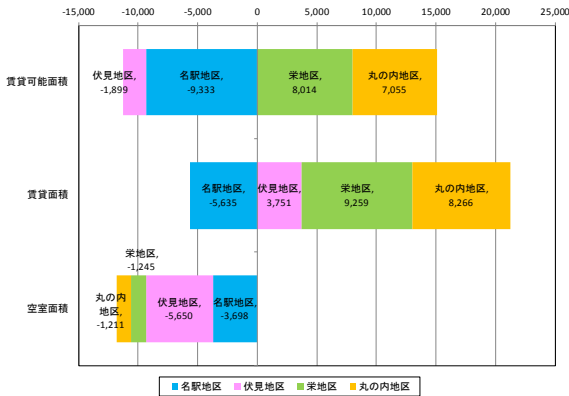
名古屋ビジネス地区では、2013年の一年間に賃貸可能面積が4千坪増加した。このうち、名駅地区では▲9千坪の減少、伏見地区では▲2千坪の減少であった一方、丸の内地区では+7千坪の増加、栄地区では+8千坪の増加だった<sup>6</sup>（図表-9）。賃貸可能面積の減少に伴い、名駅地区では賃貸面積も▲6千坪の減少となったが、それ以外の3地区では賃貸面積の増加が見られた。その結果、全地区で空室面積が減少することとなった。

こうしたオフィス需給の結果、地区別の空室率は、名駅地区で6.45%、栄地区で10.70%、伏見

<sup>6</sup> 2010年から2013年の4年間に、名古屋ビジネス地区の賃貸可能面積は▲5千坪減少し、特に名駅地区は▲2万5千坪の大幅な減少だった。名駅地区でのオフィスストックの減少は空室率引き下げに貢献したと同時に、他地区の新築・既存ビルへの移転需要を生じさせたと考えられる。

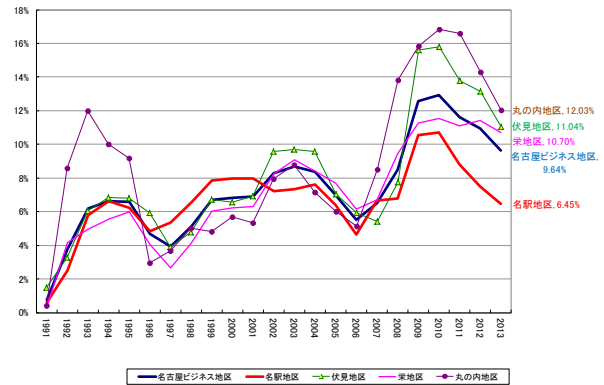
地区で 11.04%、丸の内地区で 12.03%となった（図表-10）。栄地区では 2009 年以降、空室率が  
高止まりしているが、それ以外の地区では 2010 年をピークに大きく改善が進んでいる。

図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別オフィスの  
需給面積増加分(2012年-2013年)



(出所)三鬼商事

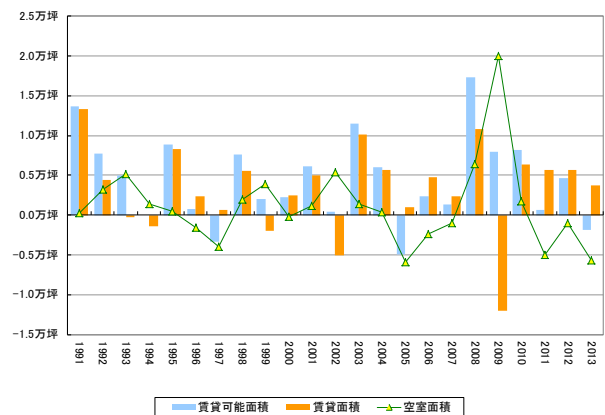
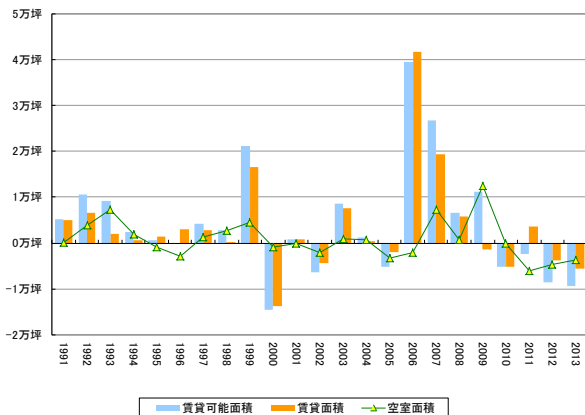
図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別  
オフィス空室率



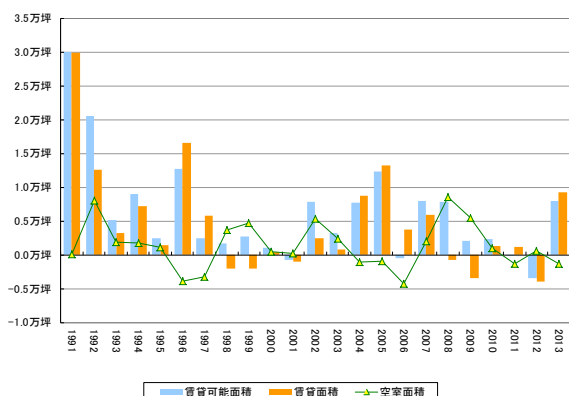
(出所)三鬼商事

名古屋ビジネス地区では、名古屋駅周辺での建替え・再開発の進展に伴い、名駅地区の賃貸可能  
面積の減少が続いてきた（図表-11）。名駅地区の賃貸可能面積および賃貸面積の減少は、他の地区  
の賃貸面積の増加にも貢献していると考えられる。伏見地区では過去 4 年間にわたって賃貸面積の  
増加が続いており、栄地区と丸の内地区では、2013 年の新規供給にあわせて数年ぶりに大幅な賃貸  
面積の増加がみられた。

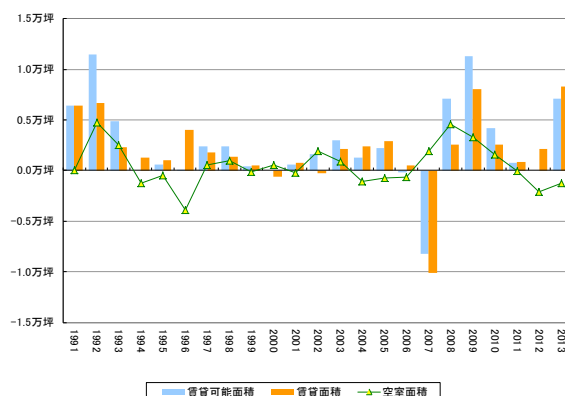
図表-11 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増分  
(名駅地区) (伏見地区)



(栄地区)



(丸の内地区)



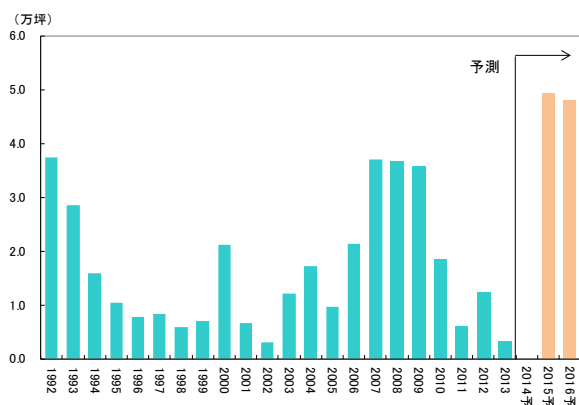
(出所)三鬼商事

#### 4. 名古屋の新規供給・人口見通し

2015年から2016年にかけて、名古屋駅前では3棟の大規模オフィスビルの供給が計画されている(図表-12)。2015年~2016年の新規供給は合計で約10万坪と、2007年~2009年の11万坪に匹敵する規模である。2011年以降は大規模ビルの供給が非常に少なかったため、6年ぶりの大量供給となる。

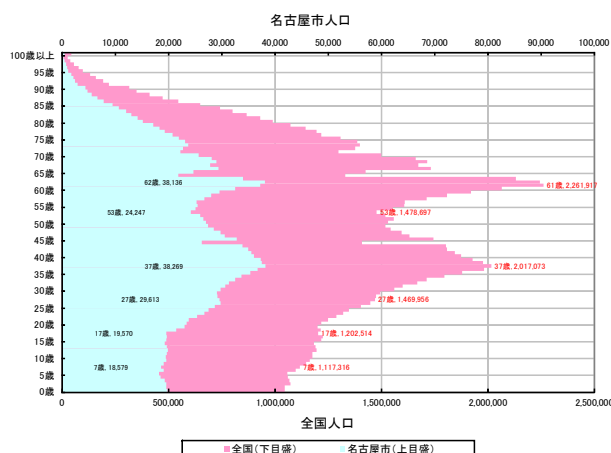
名古屋では長らく生産年齢人口の減少が続いており、今後も団塊世代の退職に伴うオフィスワーカー数の減少が見込まれる(図表-13、14)。市内生産年齢人口の減少を補うのが、周辺からの通勤と他都市からの人口流入と考えられる。名古屋市は、人口規模に比べて転入超過数の少ない都市であり、過去4年間の転入超過数は札幌市、仙台市、大阪市、福岡市を大きく下回っている(図表-15)。それでも2010年以降、転入超過数はしだいに増加し、2013年は2008年以来5年ぶりに転入超過数が5千人を上回った<sup>7</sup>。名古屋市の転入超過数は、特に2003年以降、他の都市と比べ日本経済(経済成長率)との強い関連がみられる(図表-16)。

図表-12 名古屋における大規模ビル新規供給



(出所)CBRE、ニッセイ基礎研究所

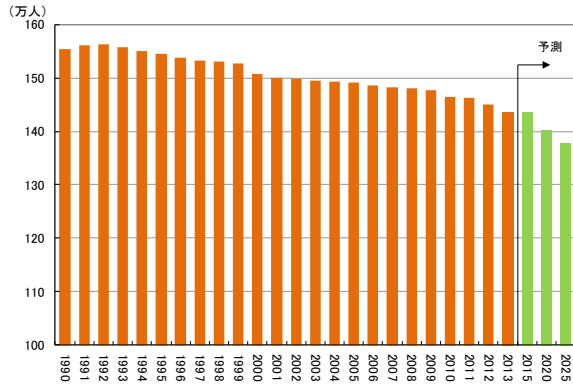
図表-13 名古屋市と全国の人口ピラミッド



(出所)国勢調査(2010年)

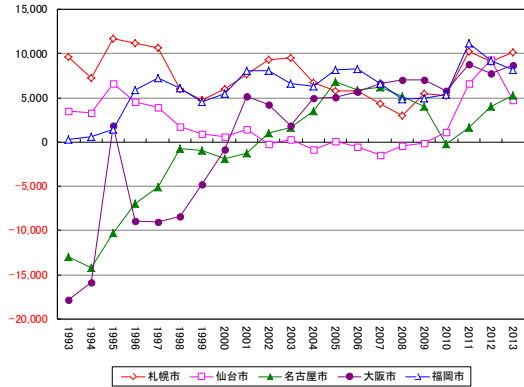
<sup>7</sup> 名古屋市を含めた主要都市の人口移動の動向と特徴については、竹内一雅「震災後の国内人口移動(2) - 主要都市の人口移動と特徴」不動産投資レポート 2013.11.26、ニッセイ基礎研究所、竹内一雅「震災後の国内人口移動(1) - 大都市圏の人口移動と特徴」不動産投資レポート 2013.11.25、ニッセイ基礎研究所を参照のこと。

図表-14 名古屋市の年齢別人口見通し



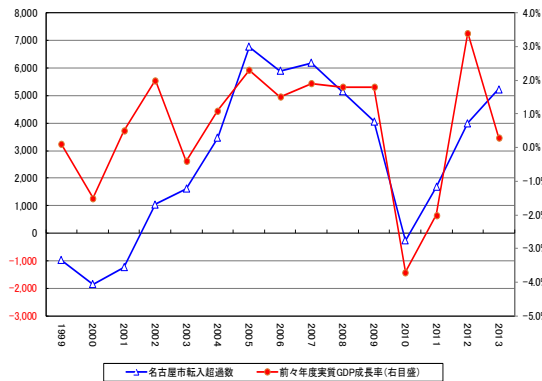
(出所)名古屋市、国立社会保障・人口問題研究所

図表-15 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-16 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

## 5. オフィス賃料の将来予測

名古屋における今後のオフィス供給や人口流入、経済成長率などを考慮して算出したオフィス需給の見通しを元に、2020年までのオフィス賃料を予測した<sup>8</sup>。

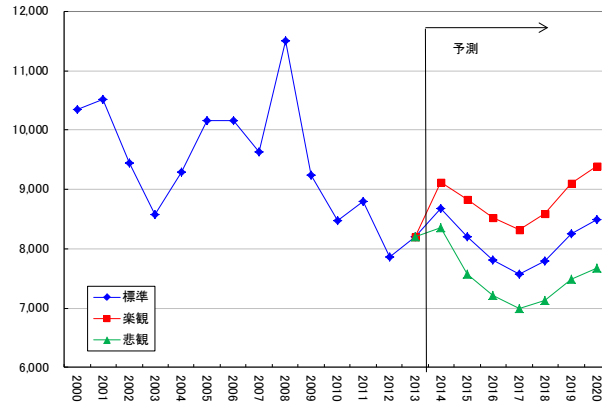
推計の結果、名古屋のオフィス賃料は、2013年から2014年にかけて上昇し、その後2017年まで下落した後に再び上昇に転ずると予測された。2013年から2014年までの上昇率は、標準シナリオでは+5.8%、楽観シナリオでは+11.3%、悲観シナリオでは+1.0%であった。2014年から2017年に賃料は下落するが、2017年の賃料水準は2013年と比べ、標準シナリオで▲7.8%、楽観シナリオで+1.4%、悲観シナリオで▲14.8%となった。その後、オフィス需給の回復から賃料は上昇し、2020年には2013年と比べ、標準シナリオで+3.6%、楽観シナリオで+14.6%、悲観シナリオで▲6.4%になるという結果が得られた<sup>9</sup>。

<sup>8</sup> 推計に利用した経済予測値は、以下のレポートを参照して設定した。ニッセイ基礎研究所経済研究部『中期経済見通し(2013～2023年度)～日本経済再生への道筋』Weekly エコノミストレター2013年10月11日号、ニッセイ基礎研究所、斎藤太郎『2014・2015年度経済見通し』Weekly エコノミストレター2014年2月18日、ニッセイ基礎研究所。なお、ニッセイ基礎研究所では上記中期経済見通しで2019年に消費税が10%から12%に増税されると想定している。

<sup>9</sup> 空室率は2014年を底に上昇し、2017年がピークになると予測された。2017年の空室率は、2010年を上回ると考えられる。

2014年は大規模ビルの新規供給が予定されていないため、需給環境の改善から賃料の上昇が見込まれる。ただし、2015年の大量供給を前に、テナント確保競争が前倒しで活発化する場合は本推計よりも賃料の下押し圧力が強まると考えられる。

図表-16 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) 実績値: 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」  
 将来値: ニッセイ基礎研究所

## 6. おわりに

現在、名古屋のオフィス市場における最大の関心事は、2015年と2016年に名古屋駅前に完成する3棟の大規模ビルである。大名古屋ビルディング<sup>10</sup>、JPタワー名古屋<sup>11</sup>(名古屋中央郵便局建替え)、JRゲートタワー<sup>12</sup>という、今後の名古屋を代表するビルが次々に完成する。名古屋駅前には、近年、JRセントラルタワーズ、ミッドランドスクエア、名古屋ルーセントタワーなどのオフィス・商業集積が進んでおり、名古屋駅前の拠点性・繁华性はさらに高まると考えられる。

その一方で、大量供給に伴うオフィス市況悪化への懸念が高まっている。過去4年間、建替え・再開発による賃貸可能面積の減少が、名古屋駅前だけでなく伏見地区や丸の内地区などの空室率の改善に貢献してきた。しかし、建替えビルや再開発ビルの完成に伴い、過去数年間に高い稼働率を維持してきた競争力の高いビルでも、テナントの移転や市況悪化に伴う賃料引き下げ競争に巻き込まれる可能性がある。ただし、本稿の推計では、2017年に賃料は底となるが、最近の底値である2012年と比べると▲3.8%程度の下落に収まるという結果となった<sup>13</sup>。

名古屋市の人人口移動の特徴は、他の主要都市と比べ経済状況に応じた転入超過数の変動が大きいことである。これは、名古屋圏経済が日本経済と強く連動している反映であると同時に、好景気の時に流入した人々が不景気の時には転出してしまうことをも意味している。名古屋市の人口移動では、20歳代では女性の転入超過数が男性よりも少ないという、他の主要都市には見られない特徴もある。また、三幸エステートによると、名古屋市のオフィス需要は、他の主要都市と比べ成長産業である情報・通信・IT系の構成比が相対的に小さいという特徴もあるようだ(図表-17)。

<sup>10</sup> 三菱地所「[「大名古屋ビルディング」新築工事着工および環境格付け取得のお知らせ](#)」2013.5.23

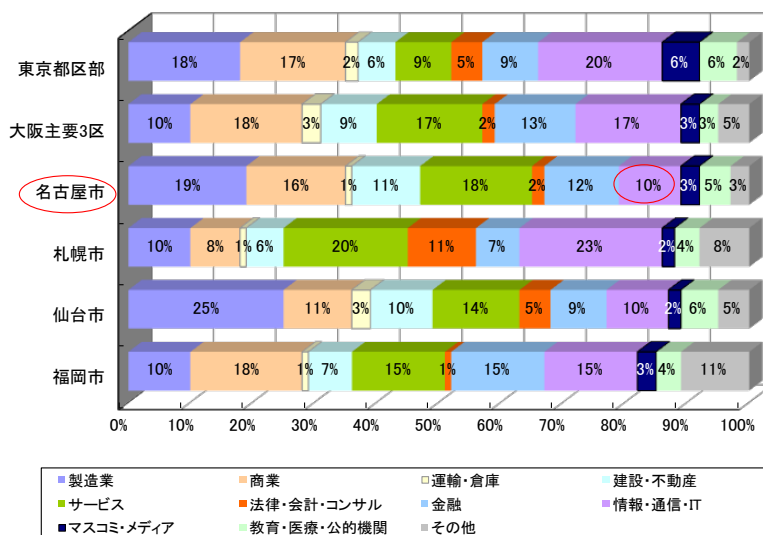
<sup>11</sup> 日本郵政株式会社他「[「名駅一丁目計画計画\(仮称\)の新築工事着工のお知らせ](#)」2013.6.11、日本郵政株式会社他「名駅一丁目計画(仮称)の建物名称の決定」2013.12.20

<sup>12</sup> JRセントラルビル HP「[JRゲートタワー](#)」

<sup>13</sup> 上記の推計結果にも示したように、需給緩和に伴うテナント確保の賃料引き下げ競争が激化した場合は、本推計結果よりも賃料が下落する可能性がある。

名古屋市の今後のオフィス需要の拡大のためには、2015年から2016年に完成する名古屋駅前の大規模な業務・商業集積などを中心に、経済はもちろん商業・観光都市としての魅力を高め<sup>14</sup>、海外を含めた他地域から安定的に多くの人口流入を確保することが必要と思われる。そのためにも、若年層の女性など多くの人々が名古屋で居住することを望み、転入してきた人々が不況期でも転出せずに定着したくなるような、活力と魅力にあふれた都市づくりを期待したい。

図表-17 主要都市の業種別オフィス需要



(出所) 三幸エステート「オフィスレントデータ 2013」

<sup>14</sup> 愛知県への外国人宿泊者数は2013年1月から9月までに84万人で、全国7位である。経済規模やトヨタ自動車の存在などを考慮すると、MICE (Meeting (会議・研修)、Incentive tour (企業の報奨・研修旅行)、Convention (学会・国際会議)、Exhibition (展示会・見本市・イベント))を含め、さらに大規模な観光需要を取り込めると感じる。竹内一雅「[外国人の国内宿泊動向ー2013年の年間外国人延べ宿泊者数3千万人超へ](#)」不動産投資レポート 2014.1.20、ニッセイ基礎研究所なども参考のこと。