

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 (2018年)

金融研究部 研究員 佐久間 誠
msakuma@nli-research.co.jp
(03)3512-1860

金融研究部 客員研究員 竹内 一雅
take@nli-research.co.jp

1. はじめに

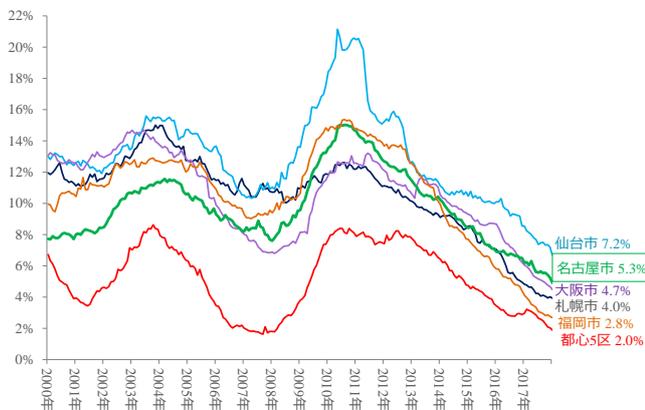
2015年から名古屋駅前で大規模ビルの供給が相次いでいる。2017年もJRゲートタワーとグローバルゲートが竣工したが、需給悪化にはつながらず、市況は堅調に推移している。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2024年までの賃料予測を行う¹。

2. 名古屋オフィス市場の空室率・賃料動向

名古屋のオフィス市場は堅調な需要拡大が続き、空室率は低下傾向を維持している。三幸エーストによると、2017年12月の空室率は5.25%と、前年同月の6.51%からさらに低下した。2015年から2017年にかけての大量供給を結果的に難なく消化する形となった。名古屋駅前の新築ビルへ入居したテナントの多くは市内中心部からの移転であったが、郊外からの地場企業の移転ニーズも旺盛だった。また立地改善や集約などに加え、館内増床ニーズも強く、二次空室や三次空室も概ね解消している（図表-1）。

成約賃料（オフィスレント・インデックス）は、空室率の低下を背景に上昇している。2017年下期の成約賃料変動率は前期比+4.4%、前年同期比+5.3%の上昇となった。成約賃料は直近のボトム（2012年下期）から+38.2%の上昇となり、ファンダブル期（2006年～2008年頃）のピークまであと一步の水準に迫っている（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エースト

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)



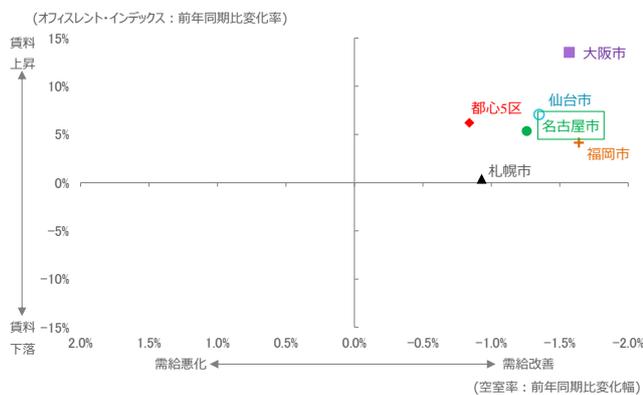
(出所)三幸エースト・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所が作成

¹ 過去の名古屋オフィス市場に関するレポートは、竹内一雅「[名古屋オフィス市場の現況と見通し\(2017年\)](#)」(2017.2.22)を参照。

2017年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、名古屋駅周辺で大量供給が続いたこともあり、名古屋は空室率改善幅と賃料上昇率は双方ともにほぼ中位の水準となっている（図表-3）。

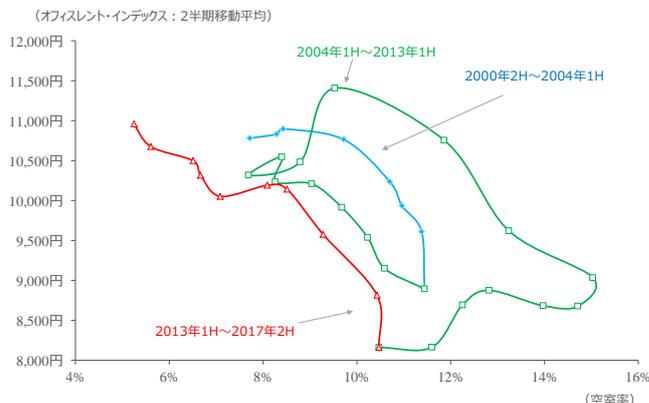
今回の賃料サイクル²は、2013年上期を起点に賃料上昇が始まった。東京や大阪では、オフィスビルの大量供給により賃料上昇局面で空室率が上昇したが³、名古屋は大量供給により需給が悪化するのではなく、空室率低下と賃料上昇が着実に進んでいる（図表-4）。

図表-3 2017年の主要都市のオフィス市況変化



(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-4 名古屋オフィス市場の賃料サイクル

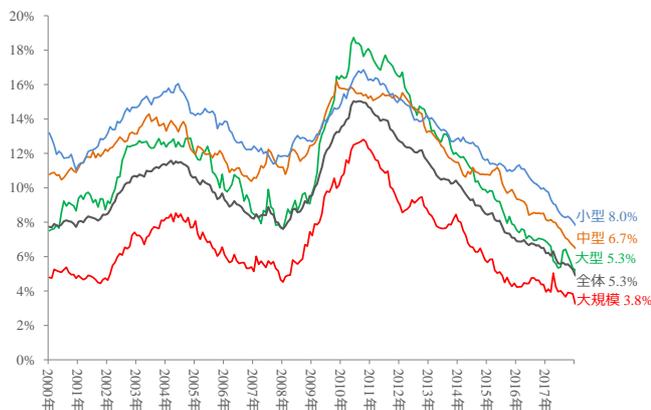


(出所) 空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

オフィスビルの空室率は全ての規模⁴で低下傾向が続いた。大規模ビルはまとまった空室を確保することが難しくなる中、相対的に規模の小さいビルにもオフィス需要が波及している（図表-5）。

三鬼商事によると、2017年末の名古屋ビジネス地区⁵の空室面積は4.3万坪（前年比▲1.8万坪）まで減少し、ファンドバブル期のボトムである5.6万坪（2007年末）を下回った（図表-6）。

図表-5 名古屋オフィスの規模別空室率



(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-6 名古屋ビジネス地区の賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(注) 名古屋ビジネス地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)の延床面積 500 坪以上の主要賃貸事務所ビル

(出所) 三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

² 賃料サイクルは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図上を、その進展とともに時計回りに動く。賃料サイクルの起点を、賃料下落から上昇に転じる局面とすると、賃料サイクルは、通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、という動きになる。

³ 佐久間誠「[東京都心部Aクラスビルのオフィス市況見通し\(2018年\) - 2018年～2024年のオフィス賃料・空室率](#)」(2018.2.8)の図表-5、佐久間誠「[大阪オフィス市場の現況と見通し\(2018年\)](#)」(2018.3.6)の図表-4を参照。

⁴ 三幸エステートの定義による。大規模ビルは基準階面積 200 坪以上、大型は同 100～200 坪未満、中型は同 50～100 坪未満、小型は同 20～50 坪未満。

⁵ 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)からなり、空室率等の調査対象はこの地区に立地する延床面積 500 坪以上の主要賃貸事務所ビル。

3. 名古屋オフィス市場の需給動向

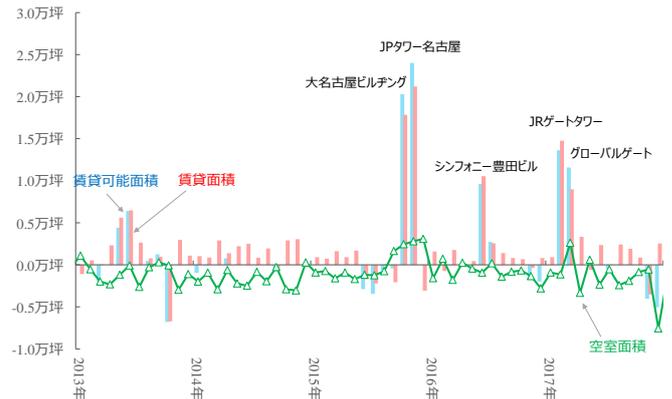
三鬼商事のデータによると、名古屋ビジネス地区では2015年以降の3年間で賃貸可能面積が計6.1万坪増加した。賃貸面積は2010年から増加を続けており、8年間で賃貸面積は計14.0万坪増加した。これは、ファンダブル期を含む2003年～2008年の6年間の増加（14.0万坪）と並ぶ水準である（図表-7左図）。月次で見ると、2015年秋からの大規模ビルの供給された時期に需要が大きく伸びており、新規供給に需要が喚起されていることがわかる（図表-7右図）。

図表-7 名古屋ビジネス地区の賃貸オフィスの需給面積増加分

<年次>



<月次>

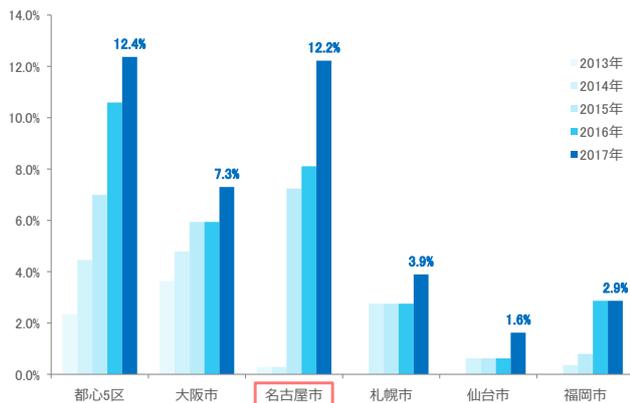


(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

名古屋の過去5年間の新規供給面積は12.2%（ストック対比）となった。主要都市と比較すると、東京都心5区（12.4%）、名古屋（12.2%）、大阪（7.3%）、札幌（3.9%）、福岡（2.9%）、仙台（1.6%）の順に新規供給が多かった（図表-8）。

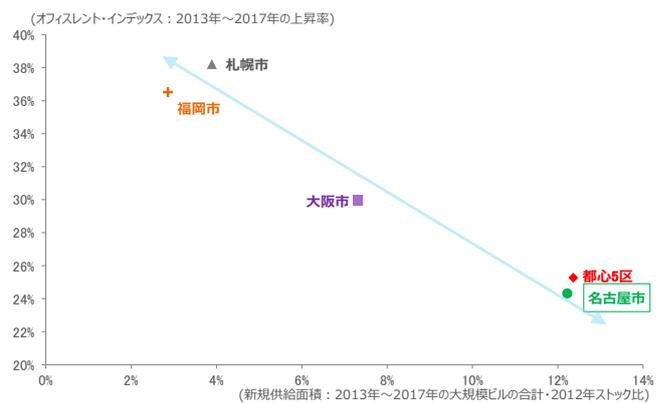
この供給量と成約賃料の関係を見ると、新規供給面積が小さい都市ほど賃料上昇率が高い。名古屋は2015年以降の大量供給の影響もあり、賃料上昇が抑制されたことが窺える⁶（図表-9）。

図表-8 主要都市の大規模ビルの新規供給面積（2013年～2017年合計・2012年ストック対比）



(出所)三幸エステート

図表-9 主要都市の新規供給面積と成約賃料上昇率（2013年～2017年）



(注)仙台を除く
(出所)供給面積：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

⁶ 仙台は新規供給が少ないにもかかわらず、2013年以降の賃料上昇が限定的である(+1.8%)。これは主要都市と比較して空室率の水準が高いことなどから、新規供給の少なさが材料視されにくかったと考えられる。

4. 名古屋オフィス市場のエリア別動向

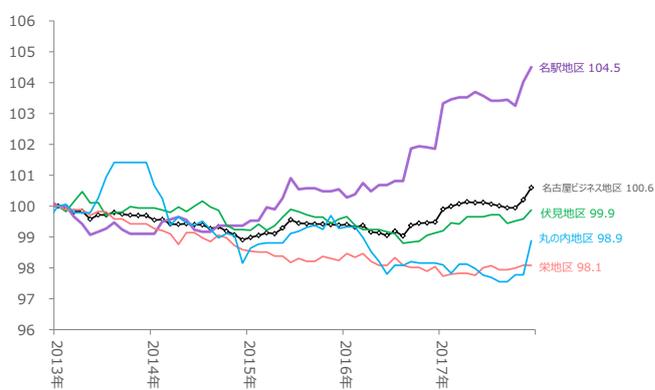
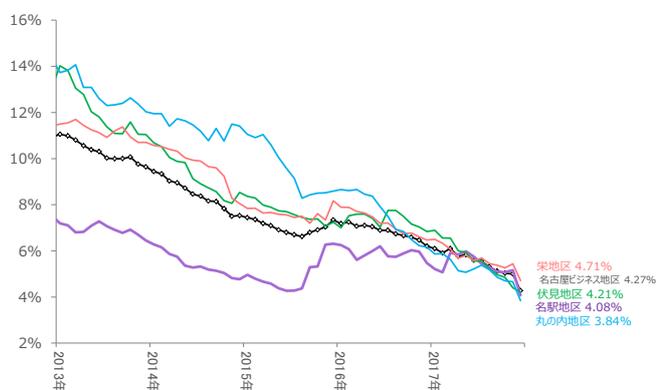
2017 年は全地区で空室率が低下した。2017 年 12 月の空室率は、丸の内地区で 3.84%（前年同期比変化幅▲2.32%）、名駅地区 4.08%（同▲1.39%）、伏見地区 4.21%（同▲2.63%）、栄地区 4.71%（同▲1.76%）だった（図表-10 左図）。エリア間の空室率の差は徐々に縮小しており、空室率が最も高い地区と低い地区の差は、直近では 2017 年 3 月以降、概ね 1%を下回っている。なお同水準が 1%以下となるのはファンダバブル期の 2007 年 2 月以来である。

募集賃料は、名駅地区が先行して上昇していたが、伏見地区や丸の内地区も上昇に転じ、底打ちの様相を呈している。一方、栄地区は横ばいで推移しており、エリア間での強弱が依然として見られる（図表-10 右図）。

図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>

<募集賃料(2013.1=100)>



(注)名古屋ビジネス地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)の延床面積 500 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

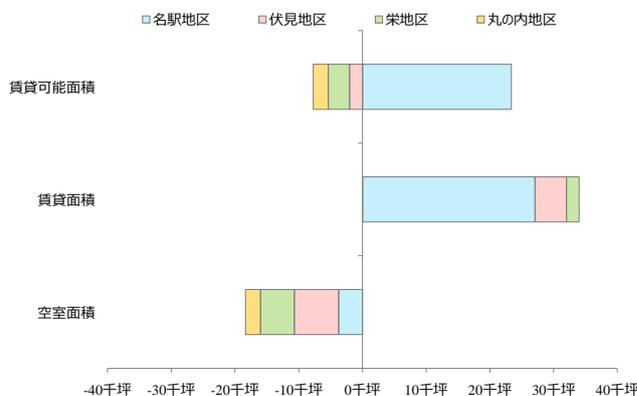
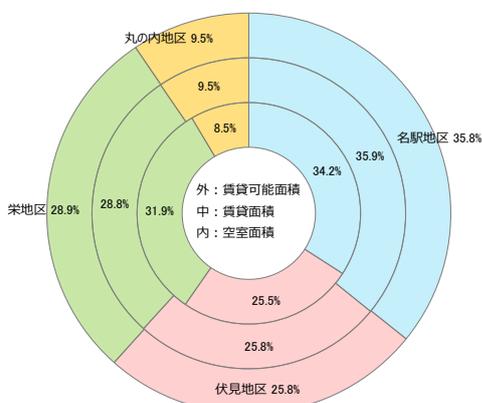
(注)名古屋ビジネス地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)の延床面積 500 坪以上の主要賃貸事務所ビル
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

2017 年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、名駅地区（35.8%）で、次いで栄地区（28.9%）、伏見地区（25.8%）、丸の内地区（9.5%）の順となっている（図表-11）。

2017 年は名駅地区で JR ゲートタワー、グローバルゲートが竣工したため、賃貸可能面積は計 1.6 万坪増加した。賃貸面積は、丸の内以外の全地区で増え、計 3.4 万坪増加した。その結果、空室面積は全地区で減り、計 1.8 万坪減少した（図表-12）

図表-11 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス面積構成比(2017 年)

図表-12 名古屋ビジネス地区の地区別オフィス需給面積増分(2017 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

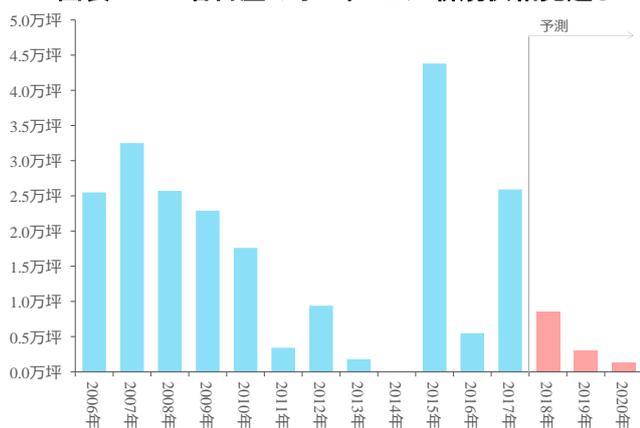
5. 名古屋オフィス市場における新規供給・人口見直し

2015年以降続いた名古屋駅周辺での大規模ビル供給も2017年で一段落した。2015年に大名古屋ビルディングとJPタワー名古屋、2016年にシンフォニー豊田ビル、2017年にJRゲートタワー、グローバルゲートと計5棟が竣工し、名古屋駅前のオフィス集積が高まった。今後は、2018年に広小路クロスタワー、2019年に鹿島伏見ビル、2020年に名古屋三交ビル建替計画、2021年に名古屋三井ビルディング北館などが予定されているが、新規供給は減少する見通しだ（図表-13）。

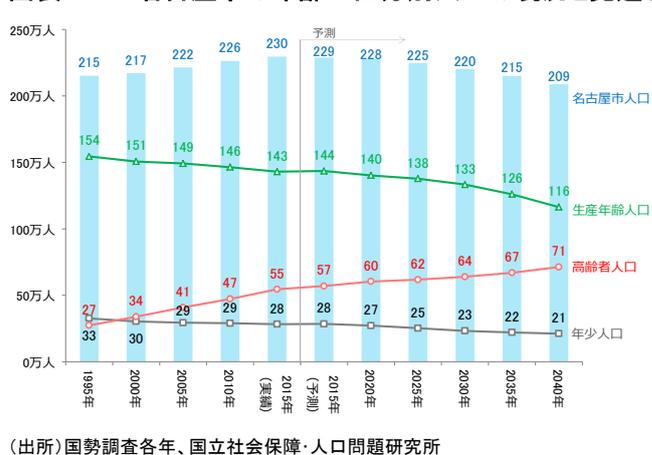
国勢調査によると、名古屋市の2015年の生産年齢人口（15～64歳人口）は143.0万人と、2010年から3.4万人の減少となった。国立社会保障・人口問題研究所によれば、2025年までの10年間で生産年齢人口は4%減少する見通しだが、他の主要都市と比較すると減少は小幅にとどまる（図表-14）。

住民基本台帳人口移動報告によると、2017年の名古屋市の転入超過数は+4,874人と、高水準の人口流入が続いている。一方で、名古屋はものづくりの街とされるように、名古屋市の転入超過数は製造業の業績に左右される（図表-15）。そのため、転入超過数を性別・年齢別に見ると、足元では20～24歳の男性の転入超過数が多いのが特徴である（図表-16）。名古屋が今後も多くの人口を引き寄せられるかは製造業の業績次第とも言えるだろう。

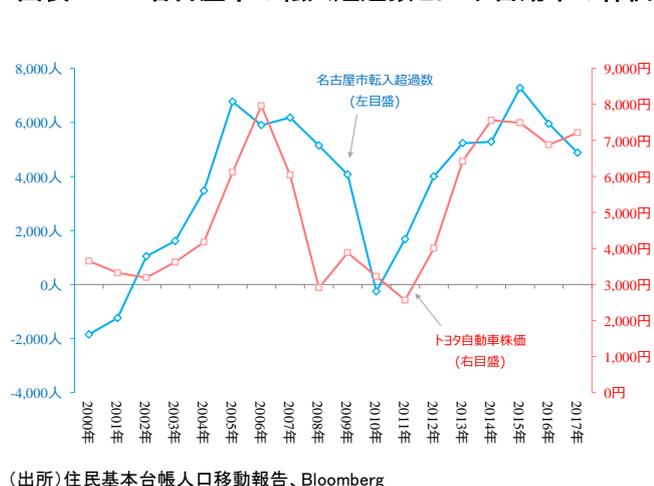
図表-13 名古屋のオフィスビル新規供給見直し



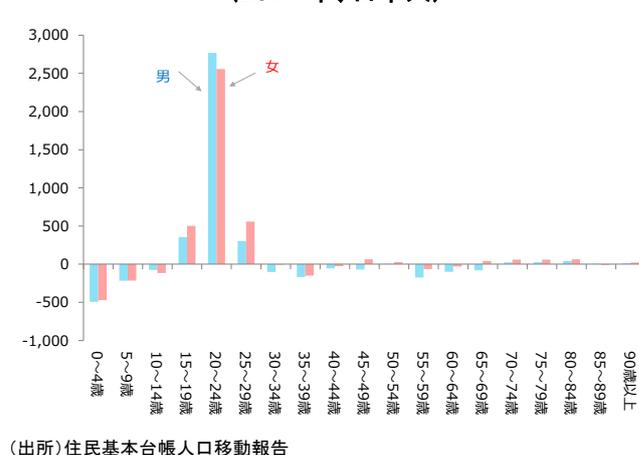
図表-14 名古屋市の年齢3区分別人口の現況と見直し



図表-15 名古屋市の転入超過数とトヨタ自動車の株価



図表-16 名古屋市の男女年齢別転入超過数 (2017年、日本人)



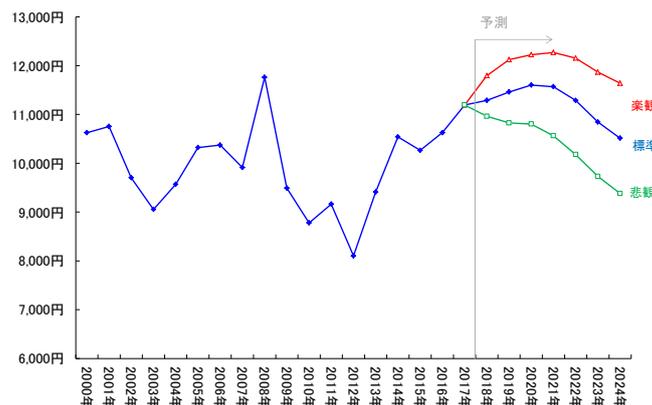
6. 名古屋オフィス市場の賃料見通し

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、2024年までの名古屋のオフィス賃料を予測した⁷。

名古屋のオフィス賃料は、新規供給が一旦落ち着き、需要も底堅く推移することが見込まれるため、当面、上昇が続くと予想される。標準シナリオによると、オフィス賃料は、2020年のピークまで2017年下期比+3.6%の上昇となる見込みだ。その後、賃料は下落に転じ、2024年には2017年下期比▲6.1%まで下落する見込みである。楽観シナリオでは、2021年の賃料のピークまでの上昇率は同+9.6%、2024年の賃料水準は同+4.0%となった。また悲観シナリオでは、今年から賃料は下落し、2024年の賃料水準は同▲16.2%となった（図表-17）。

名古屋オフィス市場では、2015年からの大量供給により需給の悪化が懸念をされたが、新築ビルも概ね埋まり、二次空室や三次空室もほぼ解消するなど、オフィス市況は好調に推移している。今後も、堅調なオフィス需要に支えられ、2020年まで賃料上昇が続く見込みだ。しかし、賃料水準はすでにファンダブル期と同水準まで上昇していることもあり、賃料上昇幅は小幅にとどまることが予想される。

図表-17 名古屋オフィス賃料見通し



(注) 将来値は各年下期の賃料を記載、消費税率は2019年10月に10%、2024年4月に12%に引き上げられると想定。

(出所)「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

⁷ 経済見通しは、ニッセイ基礎研究所経済研究部「[中期経済見通し\(2017~2027年度\)](#)」(2017.10.13)、斎藤太郎「[2017~2019年度経済見通し-17年7-9月期GDP2次速報後改定](#)」(2017.12.8)などを基に設定。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。