

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（2019年）

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [吉田 資](#)
(03)3512-1861 e-mail: tyoshida@nli-research.co.jp

1. はじめに

名古屋のオフィス空室率は、2018年の新規供給が限定的であったことを反映し、過去最低水準まで低下した。名古屋市全体では好調な市況が続いているが、賃料の動向をみると、エリア間での格差も見られる。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2023年までの賃料予測を行う。

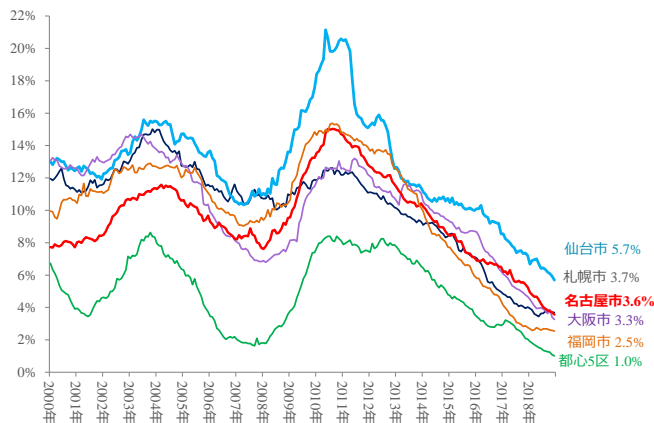
2. 名古屋オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

全国主要都市の空室率は、いずれの都市も低下傾向で推移している。三幸エステートによると、名古屋市の空室率（2018年12月時点）は3.6%となり、2017年末の5.3%から大幅に低下した（図表1）。2018年はオフィスの新規供給に限られる中、立地改善を目的とした移転や拠点集約、館内増床などを背景にオフィス需要は底堅く、名古屋においてもまとまった空室を確保することが困難な状況となっている。

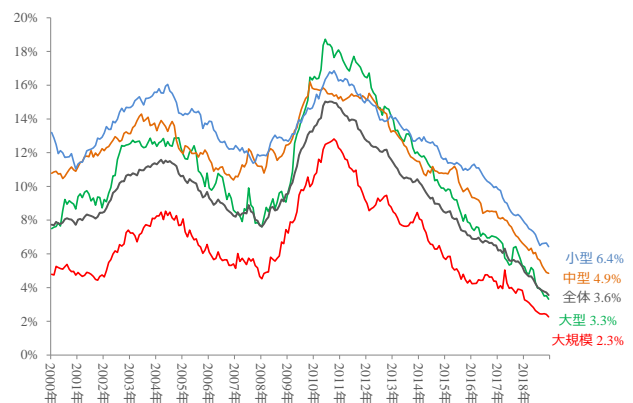
名古屋市の空室率を規模別にみると、全ての規模¹で低下基調が続いている。2018年12月の空室率は、全ての規模でファンダブル期¹の水準を下回り、2000年以降の最低水準を更新した。特に、大規模ビルの空室率は、足元で一段と改善が進んでおり、2.3%まで低下した。（図表2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所)三幸エステート

図表-2 名古屋オフィスの規模別空室率

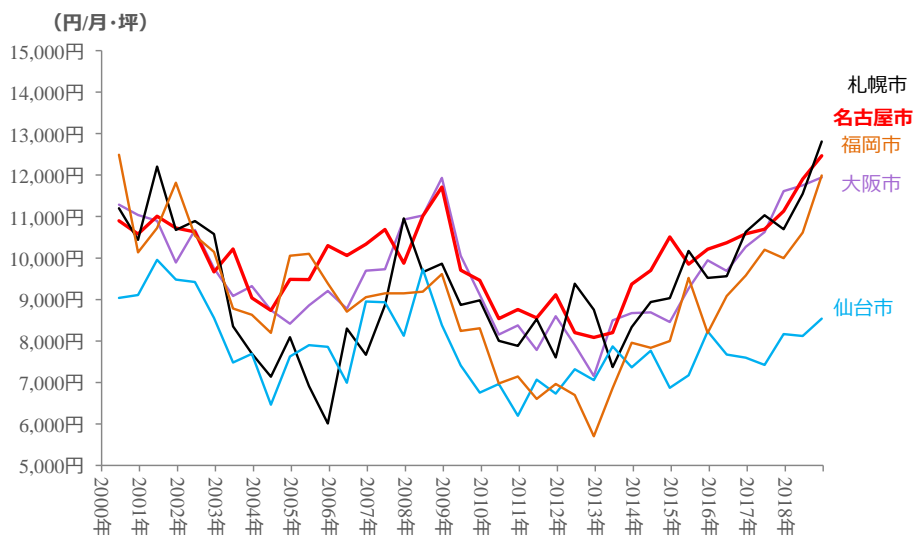


(出所)三幸エステート

¹ 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。

また、名古屋市の成約賃料は、空室率の改善を背景に上昇が続いている。2018年下期の成約賃料の上昇率は前期比+4.8%、前年同期比+12.0%となった。成約賃料は直近のボトム（2012年下期）から+54.2%の上昇となり、ファンダブル期（2006年～2008年頃）のピークを上回っている（図表3）。

図表-3 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)



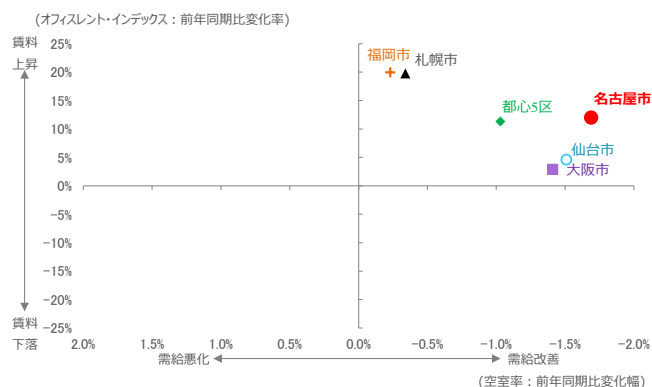
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2018年の空室率と成約賃料の変化を主要都市で比較すると、名古屋市では、空室率の改善幅が最も大きい一方、賃料上昇率は中位に留まった。（図表4）。

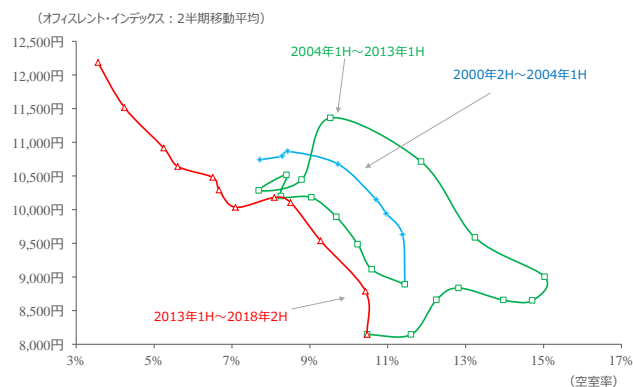
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル²は、2013年上期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が継続している。2015年から2017年にかけて大量供給があったが、需給バランスが崩れることなく、空室率が低下し、賃料が上昇する局面が長期間にわたり続いている（図表5）。

図表-4 2018年の主要都市のオフィス市況変化

図表-5 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



(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

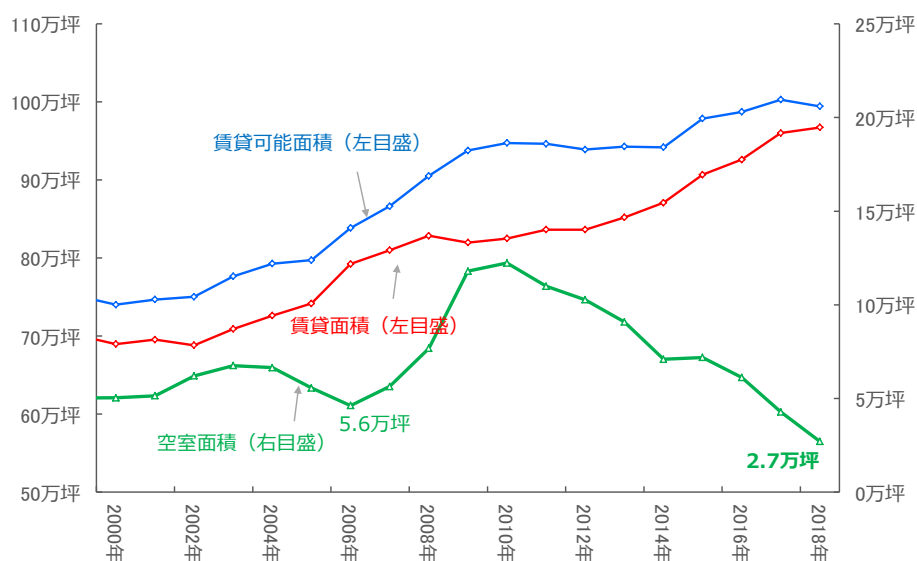
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計回りに動く。

2-2 オフィス市場の需給動向

三鬼商事によると、名古屋ビジネス地区では、大規模ビルの竣工が相次いだ影響で、総ストックを表す賃貸可能面積は、2014年末の94.2万坪から2017年末の100.3万坪と3年間で6.1万坪増加(+6.5%増加)した。2018年は、新規供給量が限定的であったことに加え、築古ビルの取り壊し(滅失)から、賃貸可能面積は前年比▲0.9万坪減少した。一方、テナントによる賃貸面積は2010年から増加を続けており、2018年は前年から0.7万坪増加した。(図表7)。

この結果、2018年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は2.7万坪(前年比▲1.6万坪)となり、ファンダブル期のボトムである5.6万坪(2007年末)の半分以下の水準まで減少している。

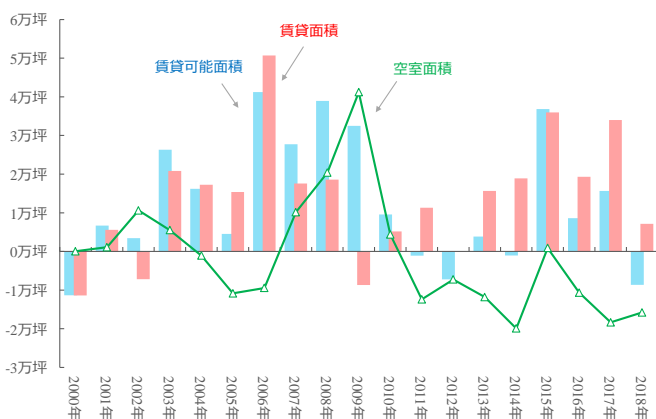
図表-6 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(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作成

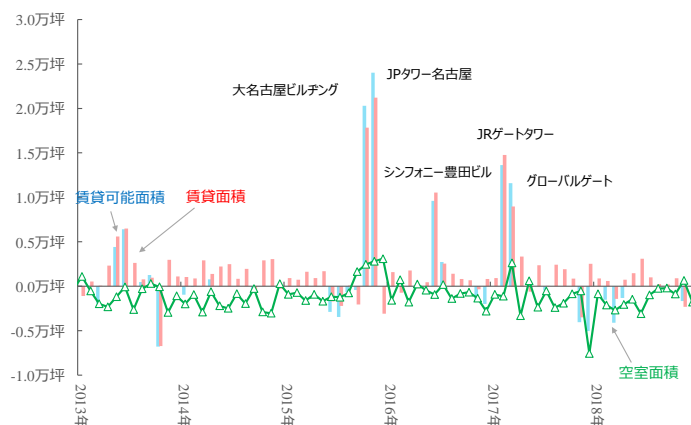
図表-7 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

<月次・増減>



愛知県の就業者数は増加傾向で推移しており、2018年第四半期には412.8万人(対前年比+12.8万人)に達した(図表8)。このような就業者の増加がオフィス需要を下支えしている。今後も、2027

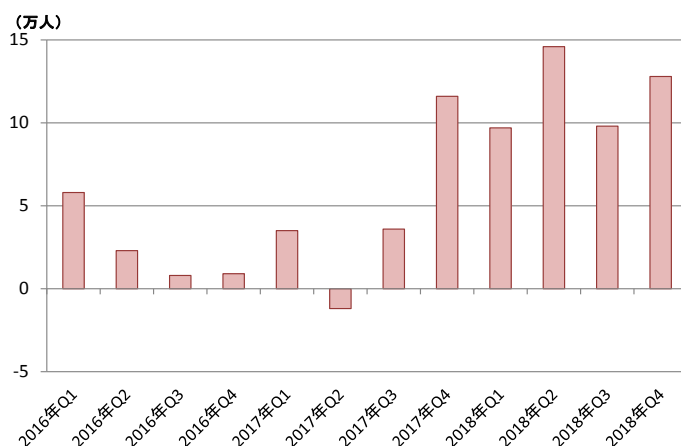
年のリニア中央新幹線の開業による経済波及効果や、名駅周辺での再開発事業の進展などから、就業者が更に増加することが見込まれる。

名古屋市の2019年1月の有効求人倍率は2.80と、全国平均(1.63)を大幅に上回り、労働市場は逼迫した状況にある。また、2019年4月には「働き方改革関連法案」が施行された。人手不足下で優秀な人材を確保する観点から「働き方改革」への取り組みは重要度を増している。

帝国データバンクの「働き方改革に対する愛知県企業の意識調査」によれば、6割強の企業が「働き方改革に前向き」と回答した(図表9)。また、「取り組んでいる具体的な内容(業務改善)」について、「業務の集約化やプロセスの見直し・改善」との回答は、約半数に達した(図表10)。こうした業務の集約化等の取り組みがオフィスの移転・拡張需要を押し上げている。

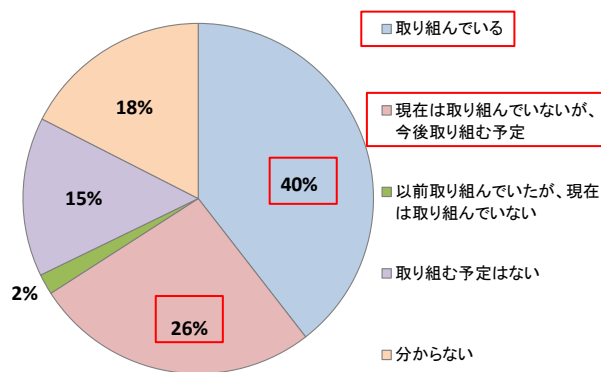
一方、「サテライトオフィスやテレワークの導入」との回答は8.5%に留まった(図表10)。名古屋では、働く場所に関して多様な選択肢を用意し、従業員の働きやすい環境を整備する動きはまだ本格化していないといえる。ただし、コワーキングスペース大手のWeWorkは、名古屋駅南の高層ビル「グローバルゲート」に名古屋で初の拠点を2019年5月に開設する。東京都心部と同様に、オフィス需要の新たな担い手となる可能性もあり、今後の事業展開を注視したい。

図表-8 愛知県の
就業者数の増減数(対前年同期)



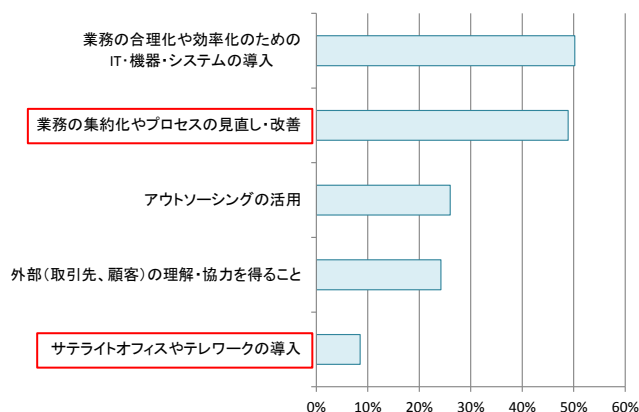
(出所)総務省「労働力調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-9 働き方改革への取り組み状況



(出所)帝国データバンク「働き方改革に対する愛知県企業の意識調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-10 取り組んでいる具体的な内容(業務改善)



(出所)帝国データバンク「働き方改革に対する愛知県企業の意識調査」を基にニッセイ基礎研究所作成 ※働き方改革に取り組んでいる企業が対象。

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

2018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（35.7%）」で、次いで「栄地区（29.0%）」、「伏見地区（25.7%）」、「丸の内地区（9.6%）」の順となっている（図表11）。

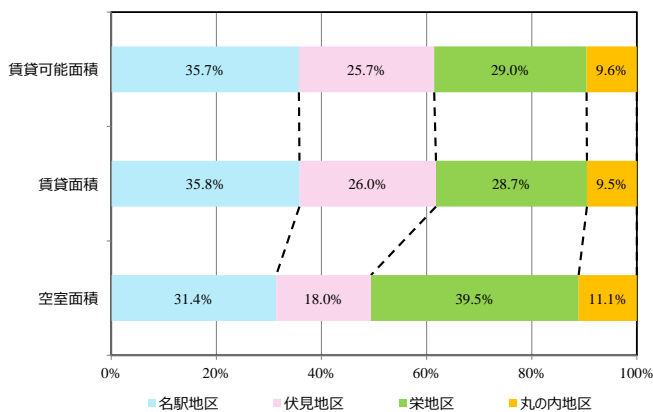
2018年は、築古ビルの減失等によって「名駅地区」（前年比▲0.4万坪）や「伏見地区」（▲0.3万坪）、「栄地区」（▲0.2万坪）で、賃貸可能面積が減少した（図表12）。

一方、賃貸面積は、「伏見地区」（前年比+0.3万坪）、「名駅地区」（+0.2万坪）、「栄地区」（+0.1万坪）、「丸の内地区」（+0.1万坪）、全ての地区で増加した。この結果、空室面積は、全ての地区で減少し、計▲1.6万坪減少した。

名古屋市のエリア別の空室率（2018年12月末）は、「伏見地区1.90%（前年比▲2.31%）」、「名駅地区2.39%（▲1.69%）」、「丸の内地区3.15%（▲0.69%）」、「栄地区3.70%（▲1.01%）」と全地区で低下した（図表13左図）。

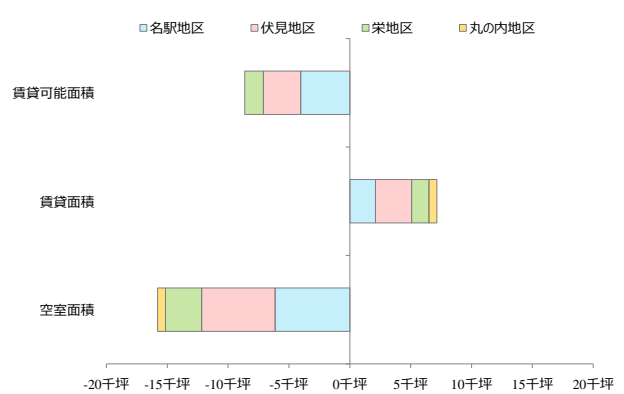
一方、募集賃料は、空室率が大きく低下した「名駅地区」と「伏見地区」では上昇基調で推移したのに対して、空室率の低下が小幅であった「栄地区」と「丸の内地区」は横ばい圏で推移した。募集賃料の動きについてはエリア間で格差もみてとれる（図表13右図）。

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(2018年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

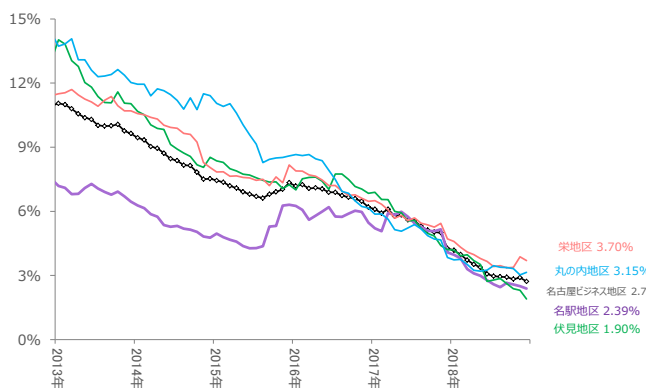
図表-12 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2018年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

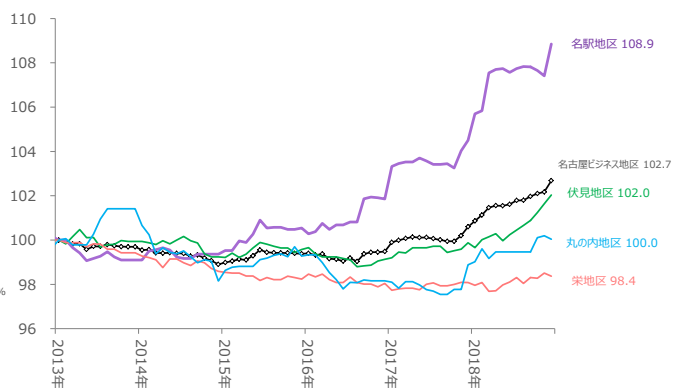
図表-13 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(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作成

<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作成

3. TOPICS:「名駅地区」と「栄地区」における就業者の動向及び特性

城下町起源の大都市が多い日本では、旧城下町の都市中心地と、鉄道の開通により都市中心地となったエリアが並存するケースが少なくない。名古屋の場合は、城下町から発展した「栄地区」とターミナル駅として発展した「名駅地区」がこれに該当する。

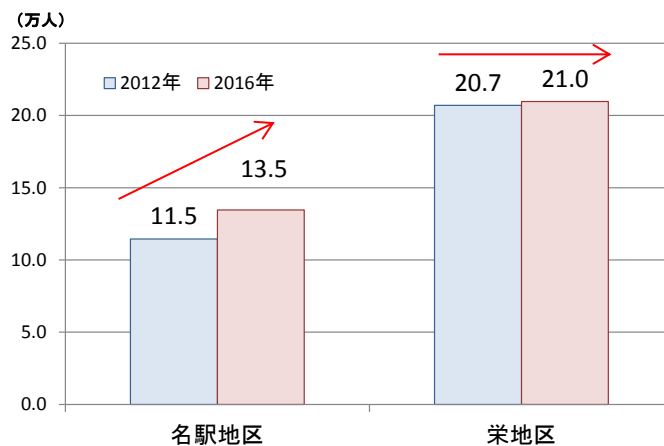
名古屋のオフィス市場を考える上で、「名駅地区」と「栄地区」は比較され論じられることが多い。「名駅地区」では2015年から2017年にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、オフィス集積が急速に進んだ。一方、「栄地区」では、ここ数年、大規模ビルの新規供給が限られている。前述の通り、募集賃料についても両エリアで格差がみてとれる。以下では、名古屋を代表する両エリアの就業者の動向及びその特性について概観したい。

3-1 就業者数

総務省統計局「経済センサス」によれば、2016年時点の「名駅地区」の就業者数は13.5万人、「栄地区」の就業者数は21.0万人であった(図表14)。「栄地区」は「名駅地区」の約1.5倍の就業者を有しており、「働く場」としての存在感が依然として大きいことが分かる。

一方、就業者数の増加率(2012年⇒2016年)に着目すると、「栄地区」の増加率は1.3%(20.7万人⇒21.0万人)に留まる一方、大規模ビルの開業が相次いだ「名駅地区」の増加率は17.5%(11.5万人⇒13.5万人)と大きく増加している。

図表14 「名駅地区」と「栄地区」の就業者数(2012年⇒2016年)



(出所)総務省統計局「経済センサス」を基にニッセイ基礎研究所作成

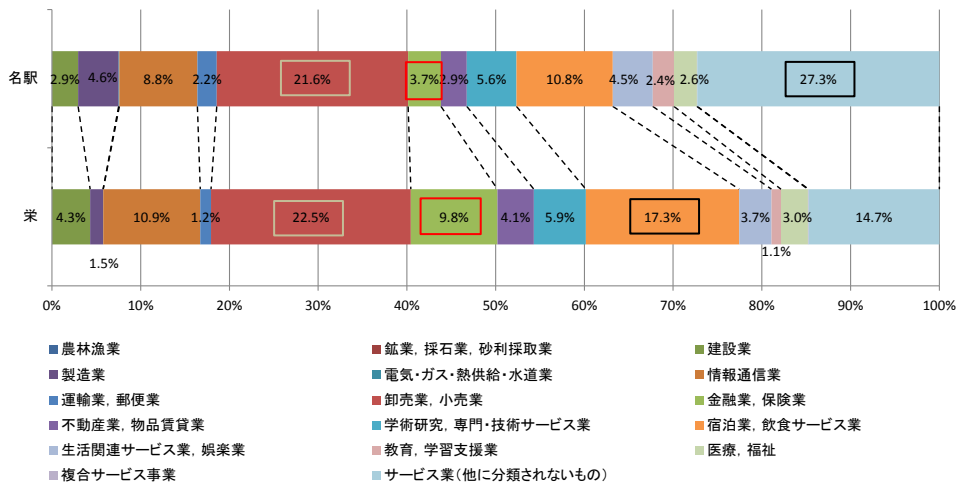
3-2 就業者の特性

次に、両エリアの就業者の特性を確認する。就業者の業種構成(2016年)をみると、「名駅地区」は、「サービス業(他に分類されないもの)³」(27.3%)がトップで、次いで「卸売業、小売業」(21.6%)となっている(図表15)。

一方、「栄地区」は、「卸売業、小売業」(22.5%)がトップで、次いで「宿泊業、飲食サービス」(17.3%)となっている。「栄地区」は、オフィスエリアとしてだけでなく、商業エリアとしての特色が強いことが表れている。また、「金融・保険業」の割合(9.8%)が「名駅地区」(3.7%)と比較して大きいことも特徴として挙げられよう。

³ 人材紹介・派遣業などのサービス業

図表-15 「名駅地区」と「栄地区」の就業者数の構成比(2016年)



(出所)総務省統計局「経済センサス」を基にニッセイ基礎研究所作成

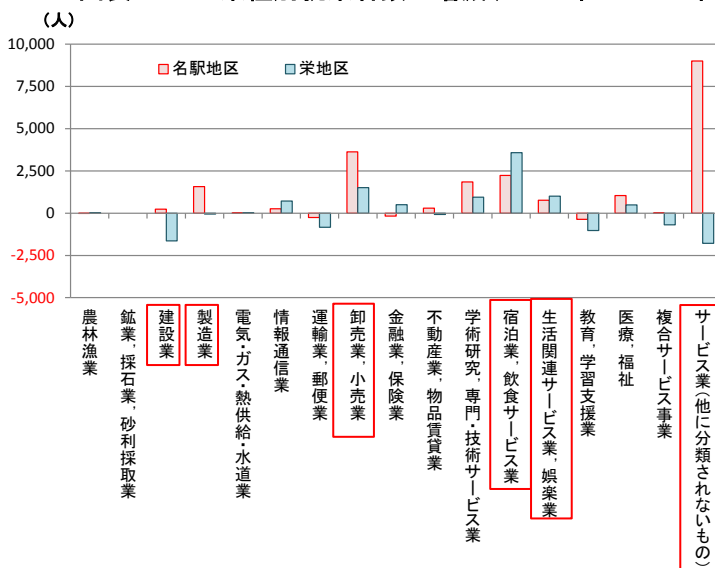
3-3 業種別就業者数の増減

次に、業種毎に就業者数の増減(2012年⇒2016年)を確認したい。

「名駅地区」では、「サービス業(他に分類されないもの)」、(2012年比+9.0千人)、「卸売業、小売業」(+3.6千人)、「宿泊業、飲食サービス」(+2.2千人)、「学術研究、専門・技術サービス業」(+1.9千人)、「製造業」(+1.6千人)等で就業者が増加した(図表16)。オフィスビルの需要ニーズの高い「サービス業(他に分類されないもの)」や「学術研究、専門・技術サービス業」の増加が目立つ。

一方、「栄地区」では、「宿泊業、飲食サービス」(+3.6千人)、「卸売業、小売業」(+1.5千人)、「生活関連サービス業、娯楽業」(+1.0千人)等で就業者が増加した(図表16)。主に商業施設やホテルでの就業が想定される業種で就業者が増えた。一方、「サービス業(他に分類されないもの)」(▲1.8千人)や「建設業」(▲1.6千人)等は就業者数が減少している。

図表-16 業種別就業者数の増減(2012年⇒2016年)



(出所)総務省統計局「経済センサス」を基にニッセイ基礎研究所作成

3-4 まちづくりの方向性

2027年のリニア中央新幹線開業に向けて、名古屋市は「名古屋市駅前広場の再整備プラン」を2019年1月に公表した。同プランでは、名駅東側の駅前広場とともに、オフィス集積の少ない西側の駅前広場も整備し、開発誘導を行うまちづくりの方向性を示した。今後、名駅西側でもオフィスの開発が進めば、「名駅地区」のオフィスエリアとしての位置付けは高まり、就業者数が更に増えるだろう。

「栄地区」でも、リニア中央新幹線開業に向け、「栄地区グランドビジョンーさかえ魅力向上方針一」を策定し、まちづくりに力を入れている。同ビジョンでは、訪れる人に「最高の時間と居心地を提供する」まちづくりを基本コンセプトとしている。2019年1月には、名古屋市が所有する「栄広場」の再開発に関して、大丸松坂屋百貨店と共同事業の進め方について基本合意した。複合商業施設を共同開発し、2024年度の施設開業を目指している。また、大規模ビルの開発も、旧住友商事名古屋ビル跡地（2022年完成予定）や、中日ビル立て替え（2024年度完成予定）が予定されている。

「名駅地区」、「栄地区」とともに、リニア中央新幹線開業に向けて、それぞれのエリア特性を踏まえたまちづくりが進んでいる。両エリアのオフィス需給を見通す上で、就業者の動向及びその特性について、引き続き注目したい。

4. 名古屋オフィス市場の見通し

4-1 生産年齢人口の見通し

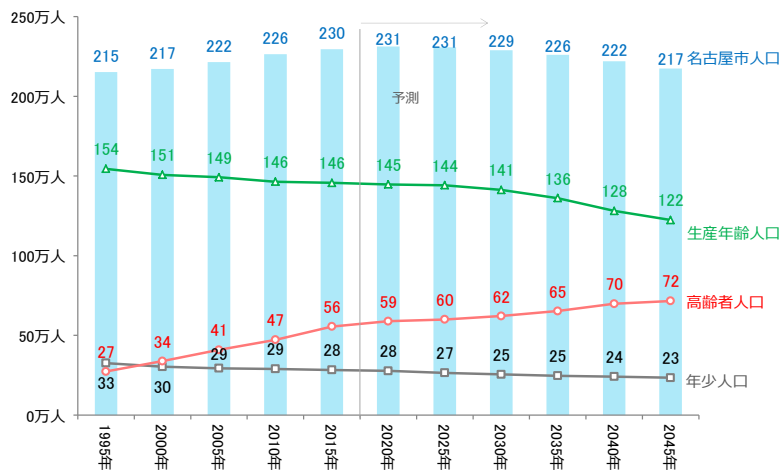
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」によると、名古屋市の生産年齢人口は減少基調で推移するが、その減少幅は小幅に留まる見通しである（2025年は2015年比▲1.1%減少）（図表17）。住民基本台帳人口移動報告によると、2018年の名古屋市の転入超過数は+4,441人と、高水準の人口流入が続いている（図表18）。

愛知県は40年連続で工業製品出荷額が日本一であり、県庁所在地である名古屋市の人口動態は、自動車産業をはじめとする製造業の業績に強い影響を受ける特徴がある。名古屋市の転入超過数と日銀短観の業況判断指数DI（自動車・1期前）の間には強い相関関係が認められる（図表19）

中部圏経済連合会「経済調査月報（2019年3月）」によれば、愛知県内での自動車関連の生産活動に関して、国内向け生産は緩やかに増加、海外向け生産も、米国および中国向けを中心に増加基調にあるとのことである。また、中部圏経済連合会「愛知県の経済見通し」によれば、愛知県の実質GDPはプラス成長が見込まれている（2018年度+1.8%、2019年度+1.0%）

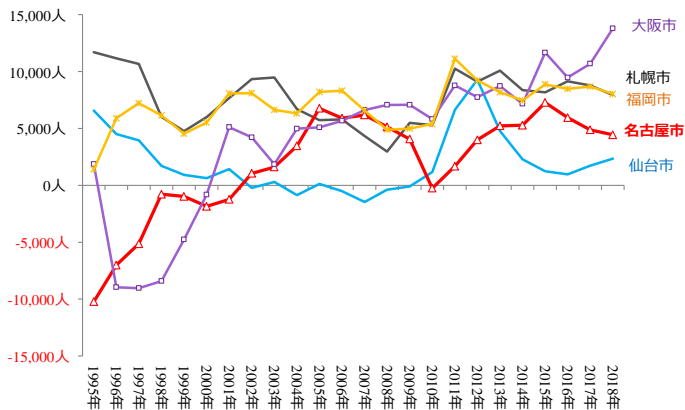
以上の状況を鑑みると、今後5年間で名古屋市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さく、引き続き底堅いオフィス需要が見込まれよう。

図表-17 名古屋市の年齢3区分別人口の現況と見通し



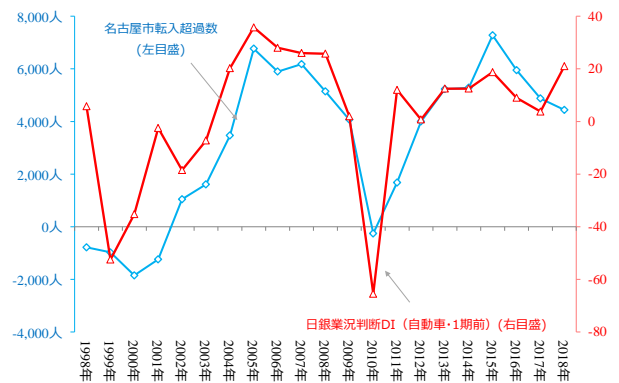
(出所) 国勢調査各年、国立社会保障・人口問題研究所

図表-18 主要都市の転入超過数



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-19 名古屋市の転入超過数と日銀業況判断DI(自動車・1期前)



(出所) 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」、日本銀行「全国企業短期経済観測調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

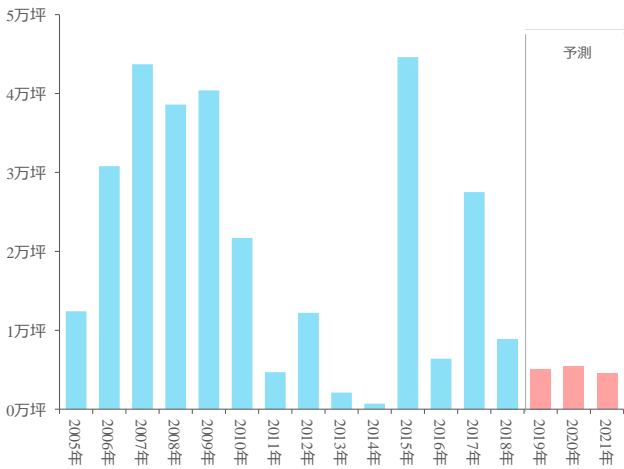
4-2 オフィスビルの新規供給見通し

2018年の新規供給面積は8,900坪となり、前年の3割程度の水準に留まった。大規模ビルの竣工は「広小路クロスタワー」のみであった(図表20)。

名古屋では、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、名駅周辺で大規模ビルの竣工が相次いだ。そのため、総ストックに占める過去5年間の新規供給面積は6.8%と、東京都心5区に次いで高い水準であった。過去10年間でみても新規供給面積の割合は13%となり、こちらも東京都心5区に次いで高い(図表21)。

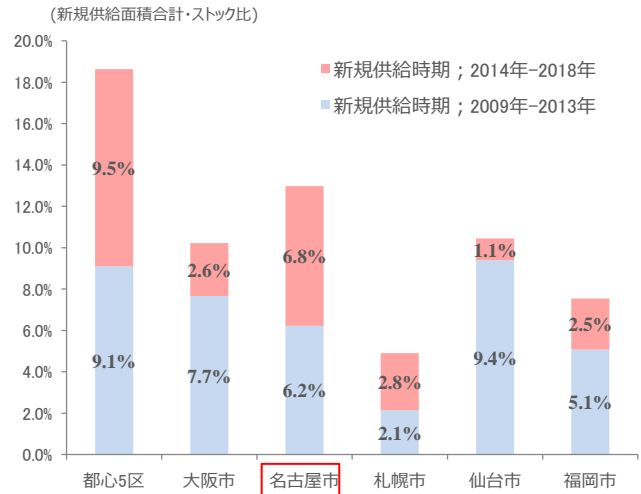
ただし、今後の大規模ビルの竣工は、2019年の「鹿島伏見ビル」、2020年の「名古屋三交ビル」、「名駅一丁目計画」、2021年の「名古屋三井ビルディング北館」と限られている。2021年までの新規供給面積は、年間5千坪程度に留まると見込む。

図表-20 名古屋のオフィスビル新規供給見通し



(出所)三幸エステート

図表-21 主要都市の新規供給動向 (2018年ストック対比)



(出所)三幸エステートのデータを基にニッセイ基礎研究所作成

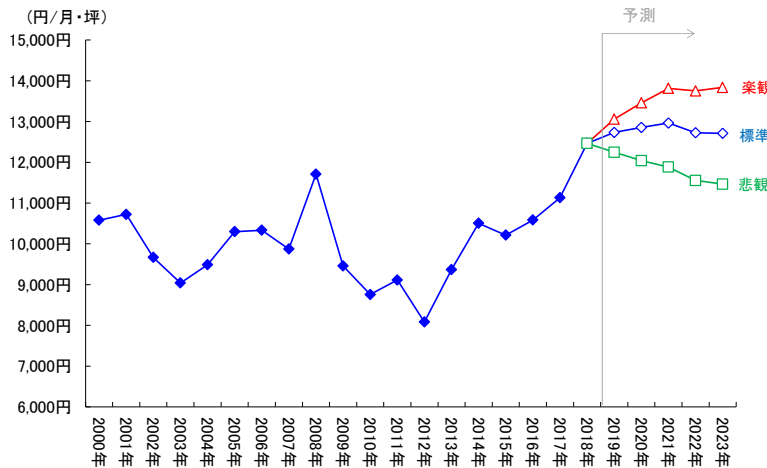
4-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測⁴、生産年齢人口の見通しを前提に、2023年までの名古屋のオフィス賃料を予測した(図表22)。

名古屋の空室率は、新規供給が限定的なことから、極めて低い水準を維持すると見込まれる。名古屋のオフィス賃料は、逼迫した需給状況を反映し、底堅く推移する。2018年の賃料を100とした場合、2019年の賃料は102、2020年は103となる見通しだ。2021年以降、東京五輪開催後の経済の落ち込み等の影響を受けるが、逼迫した需給環境を背景に、横ばい圏での推移が続くと予想する。

今後、2027年のリニア中央新幹線開業に向けて、「名駅地区」と「栄地区」では、それぞれのエリア特性を踏まえたまちづくりが進展している。それに伴い大規模オフィスビルの開発計画も増える見込まれ、中長期の需給バランスに注視する必要があると思われる。

図表-22 名古屋のオフィス賃料見通し



(注)年推計は各年下半期の推計値を掲載。消費増税は2019年10月に実施と想定。
(出所)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」
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作成

⁴ 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\(2018~2028年度\)](#)」ニッセイ基礎研究所などを基に設定。

(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もありません。