

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（2020年）

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

1. はじめに

名古屋のオフィス市場では、事務所の新規開設や拡張移転が活発であった一方、新規供給は限られており、結果として、空室率は過去最低水準まで低下した。一段と逼迫した需給環境を反映し、成約賃料はファンドバブル期のピークを大きく上回った。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。但し、本稿では新型コロナウイルス（コロナウイルス）の感染拡大の影響は加味していない。影響を含めた賃料予測は後日報告したい。

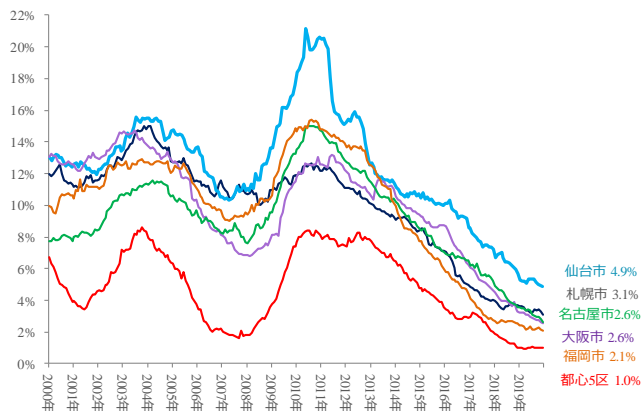
2. 名古屋オフィス市場の現況

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。三幸エスレートによると、名古屋市の空室率（2019年12月時点）は2.6%となり、過去最低水準まで低下した（図表1）。2019年は、事務所の新規開設や拡張移転が活発であった一方、新規供給が限られており、オフィス市場の需給は一段と逼迫した。

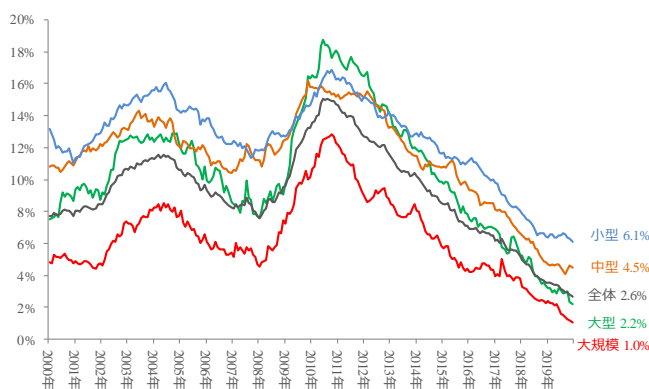
名古屋市の空室率を規模別にみると、全ての規模¹で低下基調が続いている。特に、大規模ビルの空室率は、足元で一段と改善が進んでおり、1.0%まで低下した。（図表2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



(出所) 三幸エスレート

図表-2 名古屋オフィスの規模別空室率

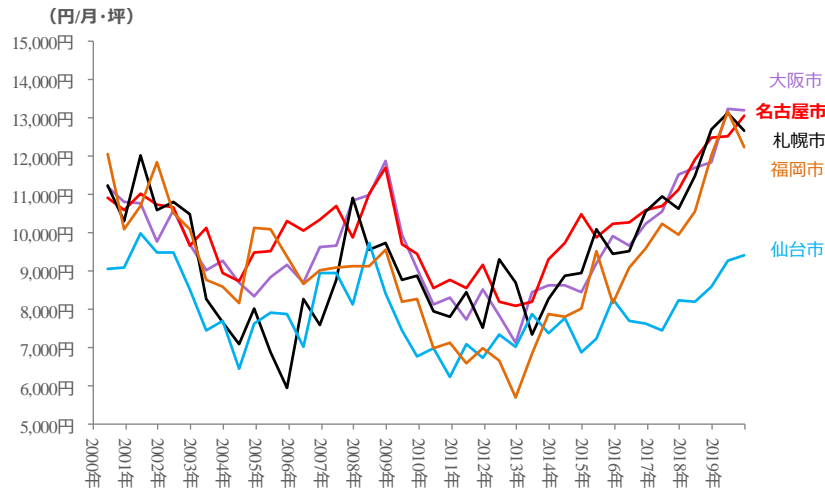


(出所) 三幸エスレート

¹ 三幸エスレートの定義による。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。

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。2019 年下期の成約賃料の上昇率は前期比+4.4%、前年同期比+4.8%となった。成約賃料は直近のボトム（2012 年下期）から +61.6%の上昇となり、ファンドバブル期のピーク（2008 年下期）を大きく上回っている(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)**

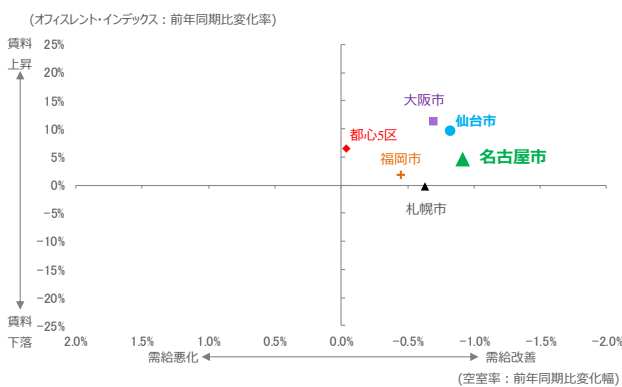


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2019 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かった一方、賃料の上昇率は中位に留まった。(図表 4)。

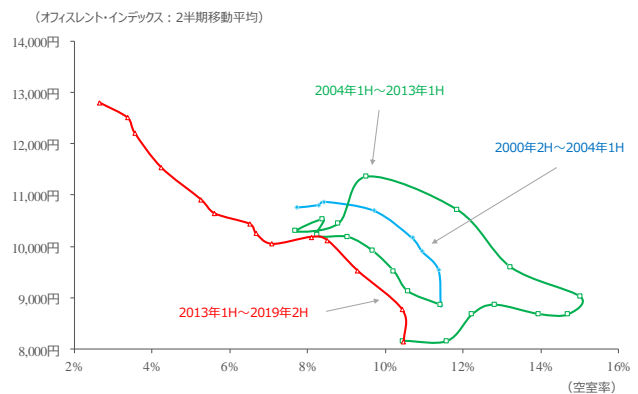
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル²は、2013 年上期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が継続している。2015 年から 2017 年にかけて大量供給があったものの、需給バランスが崩れることなく、空室率低下、賃料上昇の局面が長期間にわたり続いている(図表 5)。

図表-4 2019 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-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

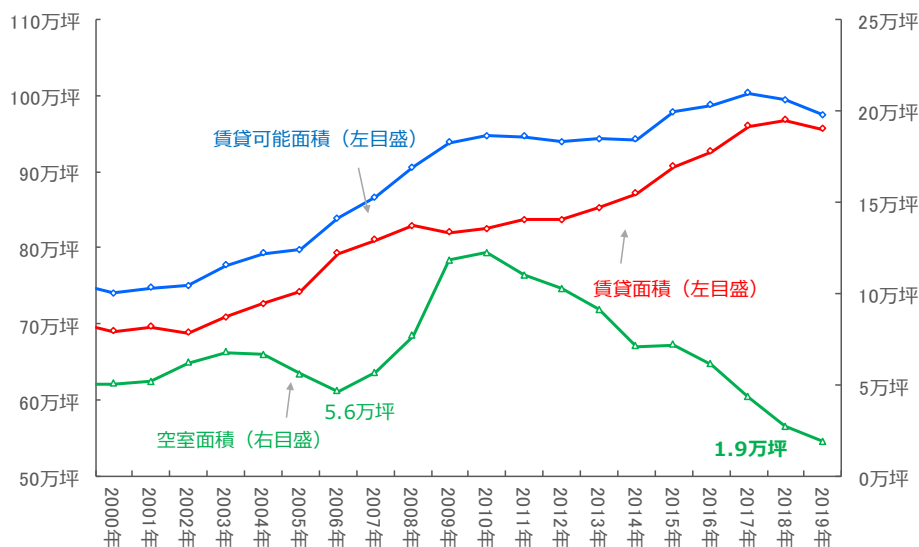
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計回りに動く。

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、総ストックを表す賃貸可能面積は、新規供給量が限定的であったことに加え、「中日ビル」をはじめとして、再開発および建て替えに伴うビルの取り壊し（滅失）が進んだことで、99.4万坪（2018年末）から97.5万坪（2019年末）へと1.9万坪減少した。また、テナントによる賃貸面積は、2010年から9年連続で増加していたが、昨年は96.7万坪（2018年末）から95.6万坪（2019年末）へと1.1万坪減少した（図表6、図表7）。

この結果、2019年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は1.9万坪（前年比▲0.8万坪）となり、ファンダブル期のボトムである5.6万坪（2007年末）の約1/3の水準まで減少している。

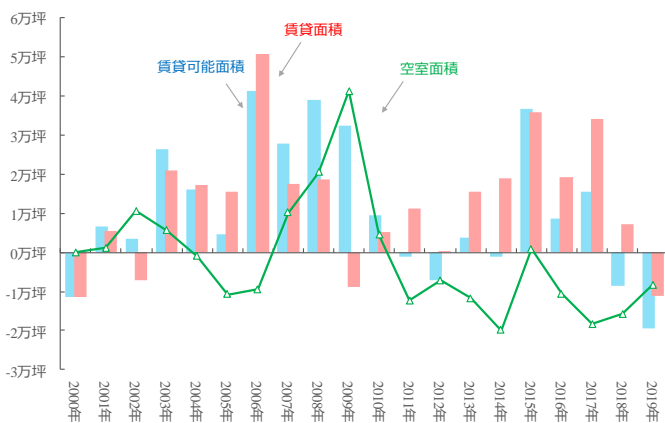
図表-6 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



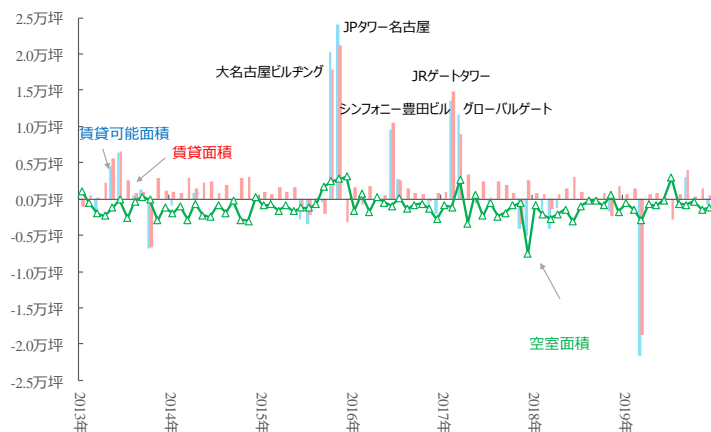
(注)名古屋ビジネス地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)の延床面積500坪以上の主要賃貸事務所ビル出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

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>



<月次・増減>



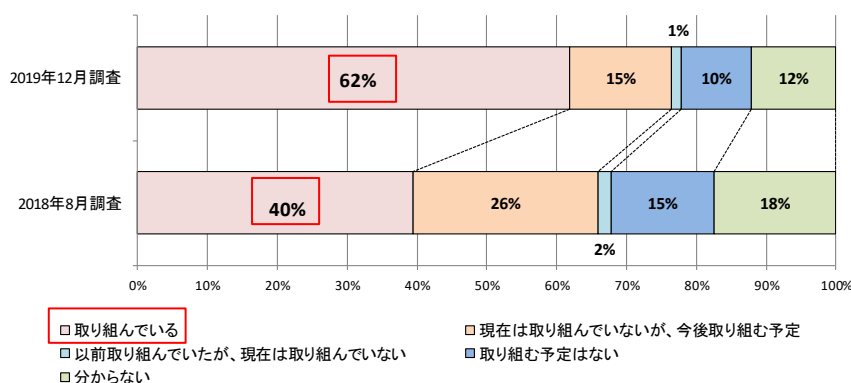
(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

また、2019年4月に「働き方改革関連法案」が施行され、2020年4月から中小企業も適用対象となる等、「働き方改革」への取り組みは重要度を増しており、オフィス需要にも影響を与えている。

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（2019年12月時点）」によれば、「働き方に取り組んでいる」との回答が約6割を占め、前回調査（2018年8月時点）の約4割から増加した（図表8）。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」との回答が4割弱を占めた（図表9）。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。

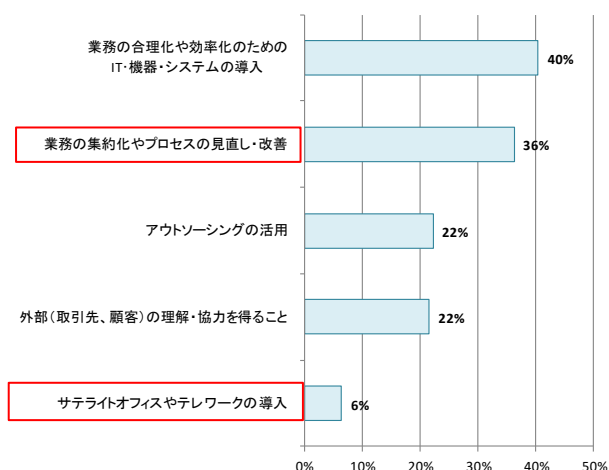
一方、「サテライトオフィスやテレワークの導入」との回答は6%に留まった（図表9）。ただし、「今後、新たに取り組む予定のある項目」では、「人事評価制度・賃金制度の変更、改善」に次いで回答が多かった（図表10）。名古屋でも、働く場所に関して多様な選択肢を用意し、従業員の働きやすい環境を整備する動きが進展しつつある。東京都心部と同様に³、サードプレイスオフィス市場の拡大がオフィス需要の新たな担い手となる可能性もあり、今後の市場動向を注視したい。

図表-8 働き方改革への取り組み状況



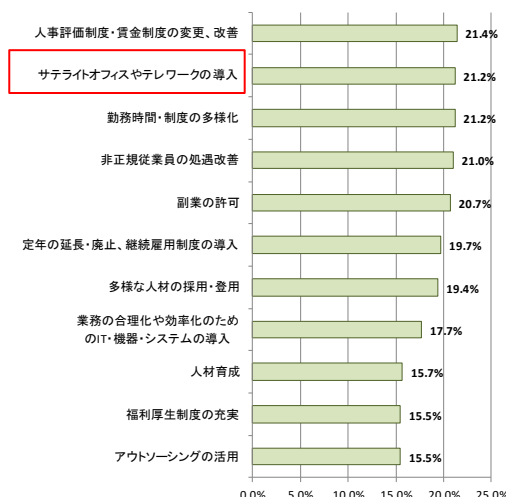
（出所）帝国データバンク「働き方改革に対する愛知県企業の意識調査」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-9 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
 ※働き方改革について、「取り組んでいる」および「現在は取り組んでいないが、今後取り組む予定」と回答した企業が対象。

図表-10 今後、新たに取り組む予定のある項目（上位10項目）



（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
 ※働き方改革について、「取り組んでいる」および「現在は取り組んでいないが、今後取り組む予定」、「以前取り組んでいたが、現在は取り組んでいない」と回答した企業が対象。

³ 吉田資「『東京都心部 A クラスビル市場』の現況と見通し(2020年)」(2020.2.17)

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

三鬼商事によれば、2019 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（35.9%）」で、次いで「栄地区（27.7%）」、「伏見地区（26.6%）」、「丸の内地区（9.7%）」の順となっている（図表 11）。

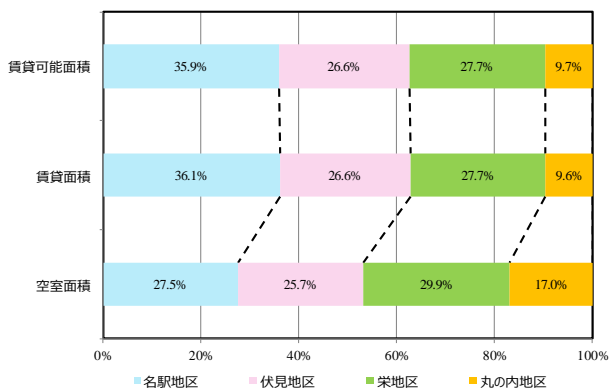
賃貸可能面積は、「鹿島伏見ビル」が竣工した「伏見地区」（前年比+0.3 万坪）で増加したが、再開発および建て替えに伴うビルの取り壊し等が進んだため、「栄地区」（▲1.8 万坪）や「名駅地区」（▲0.4 万坪）では減少した（図表 12）。

賃貸面積は、「伏見地区」（前年比+0.3 万坪）で増加したが、「栄地区」（▲1.3 万坪）や「名駅地区」（▲0.1 万坪）では減少した。この結果、空室面積は、「丸の内地区」を除く全てのエリアで減少し、計▲0.8 万坪減少した。

名古屋市のエリア別の空室率（2019 年 12 月末）は、「名駅地区 1.47%（前年比▲0.92%）」、「伏見地区 1.86%（▲0.04%）」、「栄地区 2.07%（▲1.63%）」、「丸の内地区 3.35%（+0.20%）」となり、「丸の内地区」を除く全てのエリアで低下した（図表 13 左図）。

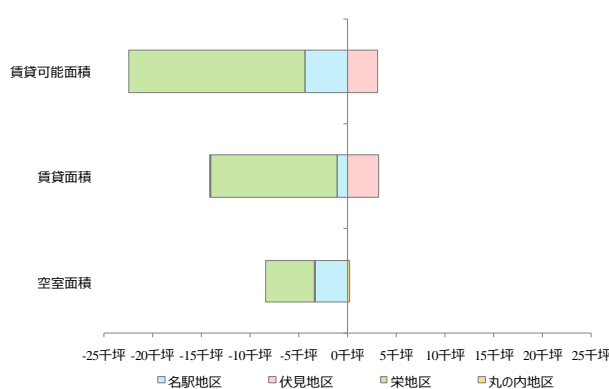
一方、募集賃料は、全てのエリアにおいて上昇基調で推移している。特に、空室率が最も低い「名駅地区」の上昇率が大きい（図表 13 右図）。

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(2019 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

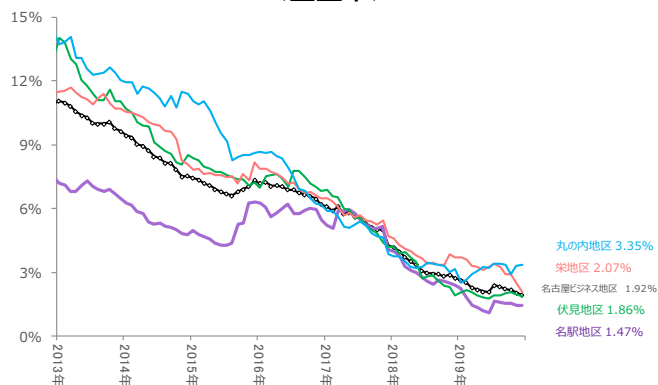
図表-12 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2019 年)



(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)

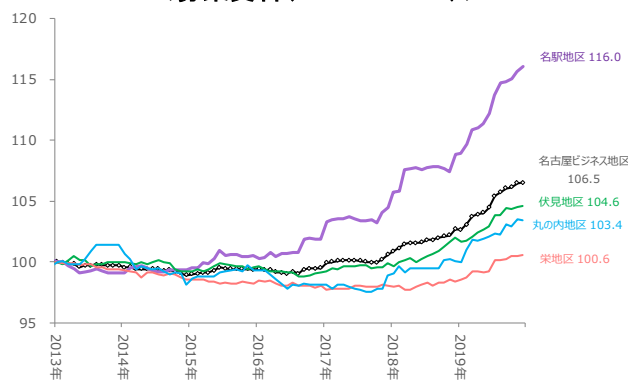
<空室率>



(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. 名古屋オフィス市場の見通し

3-1 オフィスワーカー数の見通し

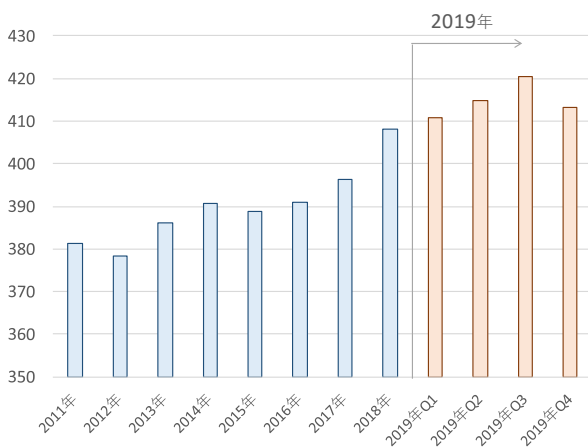
愛知県の就業者数は増加基調で推移している。2018年以降 400 万人を超え、2019年第4四半期の就業者は 413.3 万人に達した（図表 14）。このような就業者数の増加がオフィス需要を下支えしている。

また、住民基本台帳人口移動報告によると、2019年の名古屋市の転入超過数は+3,415人と、9年連続で転入超過となり、高水準の人口流入が続いている（図表 15）。

中部圏社会経済研究所「中部圏経済白書 2018」によれば、リニア中央新幹線の名古屋駅開業に伴う経済効果は、愛知県で 2 兆 2,738 億円（全国で 14 兆 8,204 億円）と推計されている。名駅周辺と栄地区では、リニア開業を見据えた再開発事業も進展しており、就業者数の増加要因になりそうだ。

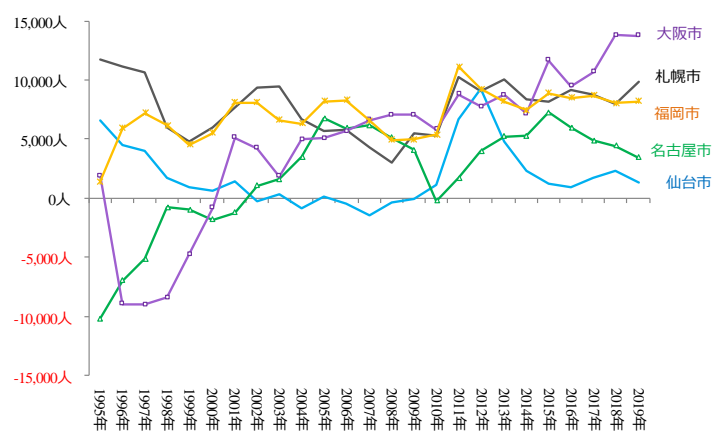
以上の状況を鑑みると、今後 5 年間で名古屋市のオフィスワーカー数が大幅に減少する懸念は小さく、引き続き底堅いオフィス需要が見込まれる。

図表 14 愛知県の就業者数



(出所)愛知県「あいちの就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

図表 15 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

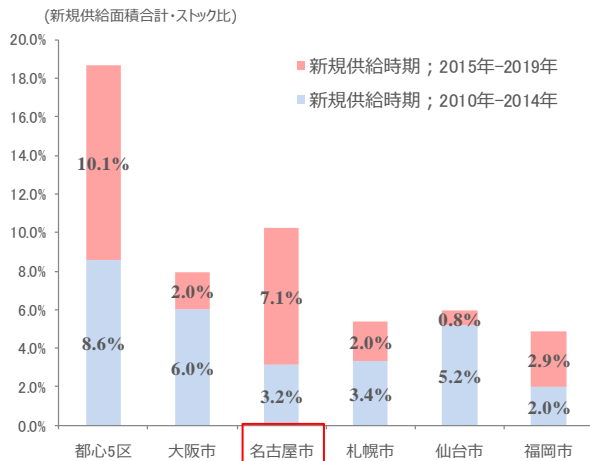
3-2 オフィスビルの新規供給見通し

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7.1%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10.5%となり、こちらも東京都心5区に次いで高い（図表 16）。

ただし、2019年の新規供給面積は5,100坪となり、前年の約6割の水準に留まった。大規模ビルの竣工は「鹿島伏見ビル」のみであった（図表 17）。

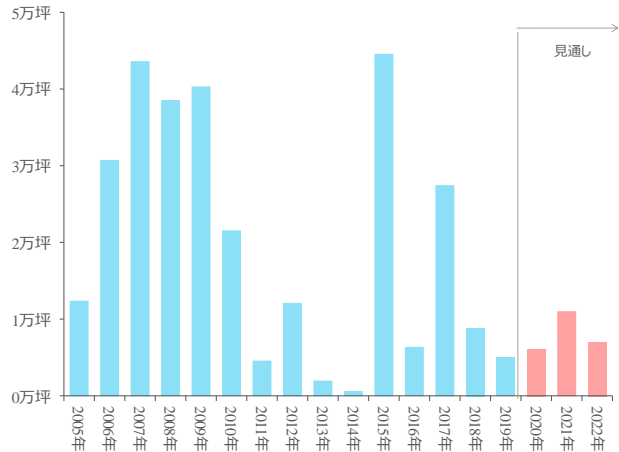
今後の大規模ビルの竣工は、2020年の「名古屋三交ビル」、「名駅一丁目計画」、2021年の「名古屋三井ビルディング北館」、「(仮)ノリタケの森プロジェクト」、2022年の「(仮)東桜1丁目計画」「(仮)名古屋ビル東館」等が予定されている。ただし、2022年までの新規供給面積は、年平均8千坪程度と、過去10年間の平均（年間1.3万坪）を下回る見通しである。

図表-16 主要都市の新規供給動向
(2019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

図表-17 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

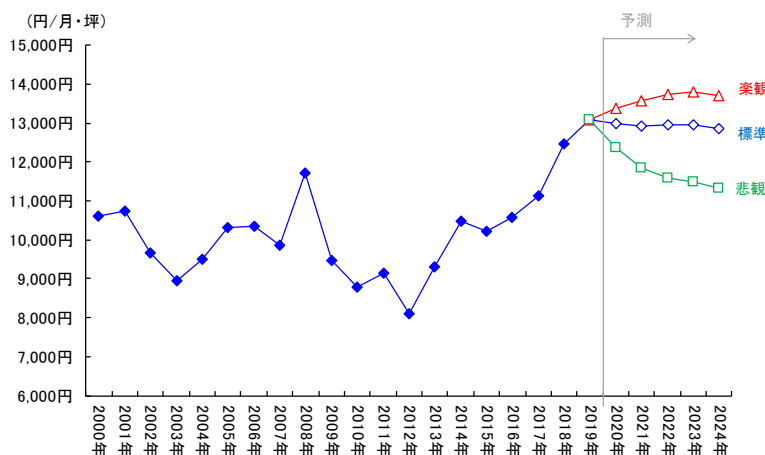
3-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測⁴、オフィスワーカー数の見通しを前提に、2024年までの名古屋のオフィス賃料を予測した(図表18)。なお、予測は、過去10年平均と同程度の経済成長を前提にしており、新型肺炎(コロナウィルス)の感染拡大が日本経済に及ぼす影響は考慮していない。感染拡大に伴う大幅な経済減速などを想定した賃料予測は、後日別稿で報告したい。

名古屋の空室率は、新規供給が限定的なことから、低い水準を維持すると見込む。また、名古屋のオフィス賃料は、良好な需給環境を背景に、概ね横ばいで推移すると予想する。2019年の賃料を100とした場合、98から99の水準で推移する見通しである。

2027年のリニア中央新幹線開業を見据えて、「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も複数計画されていることから、中長期の需給バランスについて注視する必要があるようだ。

図表-18 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。
(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\(2019~2029年度\)](#)」(2019.10.15)などを基に設定。

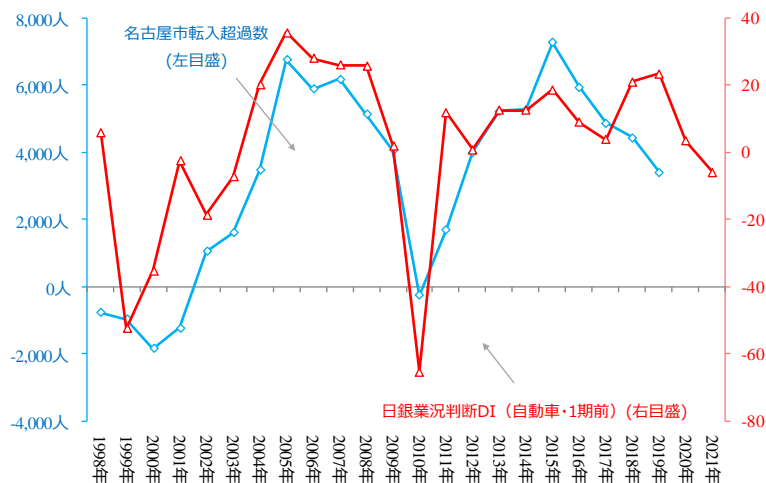
4. おわりに

愛知県は41年連続で工業製品出荷額が全国トップであり、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景況感に影響を受ける特徴がみられる。名古屋市の転入超過数と日銀短観の業況判断DI（自動車）には強い相関関係が認められる（図表19）。2020年第1四半期の業況判断DIは▲6となり、14四半期ぶりにマイナスに転じた。自動車産業は、米中貿易摩擦や中国景気減速の長期化によりマイナスの影響を受けてきたが⁵、新型肺炎（新型コロナウイルス）感染拡大の影響で、今後、生産活動の一段の停滞が予想される。

自動車関連の事業環境の悪化が長期化する場合、これまでオフィス需要を支えてきた人口流入やオフィスワーカー数が減少し、オフィス需要も弱含むだろう。

また、新型肺炎の感染防止のため、在宅勤務を実施する企業が、名古屋でも増加している。パーソル総合研究所「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」によれば、「テレワークが命令・推奨されている」と回答した割合は、名古屋圏では17.4%を占めた。名古屋のオフィス市場を取り巻く環境は、急激に変化しており、今後の動向を注視する必要がある。

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

⁵ 2019年の自動車生産台数(大手8社の合計)は、前年比▲6%の137万台。