

# 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（2021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](mailto:tyoshida@nli-research.co.jp)

### 1. はじめに

名古屋のオフィス市場では、オフィスビルの新規供給は限られているものの、新型コロナウイルスの感染拡大による景気悪化等に伴いオフィス需要が縮小したことで、空室率は上昇した。成約賃料についても、需給バランスの緩和に伴い、下落に転じている。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2025年までの賃料予測を行う。

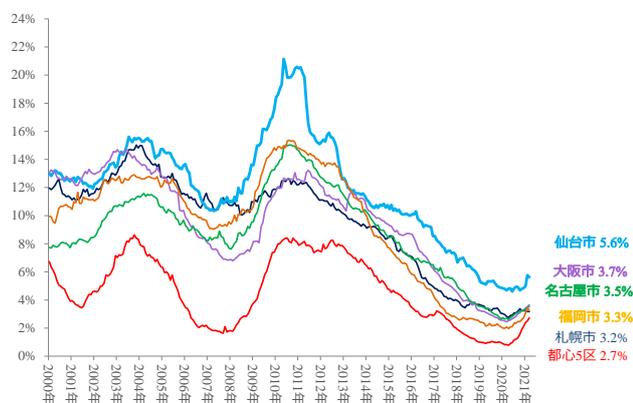
### 2. 名古屋オフィス市場の現況

#### 2-1 空室率および賃料の動向

全国主要都市のオフィスの空室率は、2020年4月の緊急事態宣言の発令以降、いずれの都市も上昇傾向で推移している。

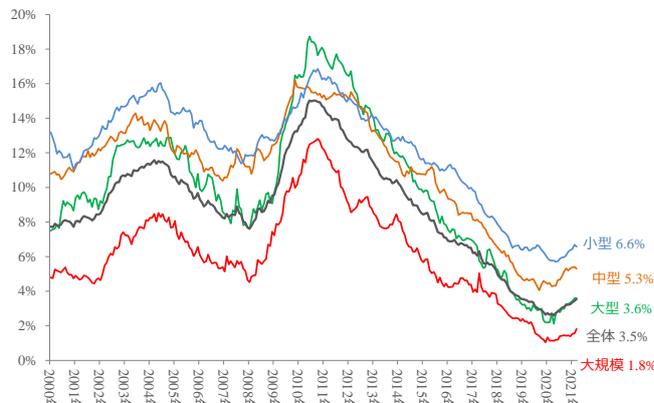
三幸エーストによると、名古屋市市の空室率（2021年3月時点）は3.5%となり、前年比+0.8%上昇した（図表-1）。空室率をビルの規模別<sup>1</sup>にみると、「大規模 1.8%（前年比+0.6%）」、「大型 3.6%（同+0.9%）」、「中型 5.3%（同+1.0%）」、「小型 6.6%（同+0.8%）」となり全ての規模で上昇に転じた（図表-2）。景気悪化やテレワークの普及など先行き不透明感が広がるなか、オフィス需要は縮小しており、まとまった面積の募集では、入居テナントが決定するまでに時間を要する事例が増えている。

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 名古屋オフィスの規模別空室率

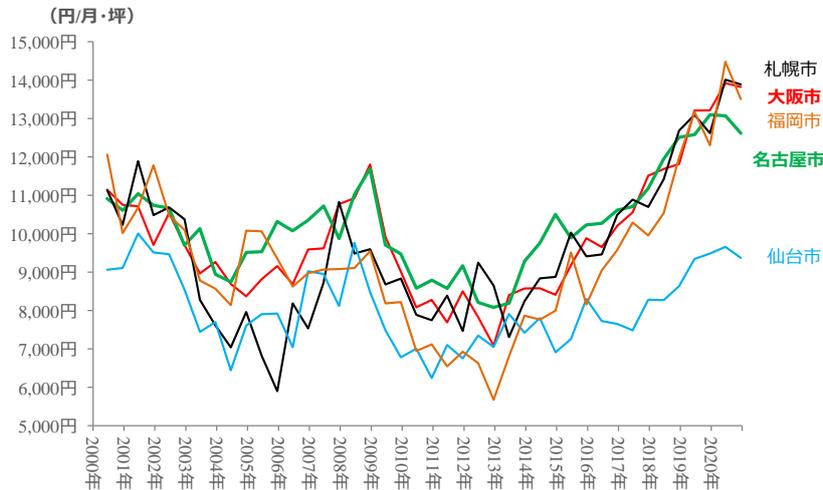


(出所)三幸エースト

<sup>1</sup> 三幸エーストの定義による。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。

全国主要都市のオフィス成約賃料は、これまで空室率の低下を背景に上昇基調で推移していた。しかし、2020年下期はオフィスの解約や事業拠点の縮小・一部閉鎖などにより空室面積が増加し、賃料にも頭打ち感がみられる。名古屋市の2020年下期の成約賃料は、前期比▲3.5%、前年同期比▲3.7%となった（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)**

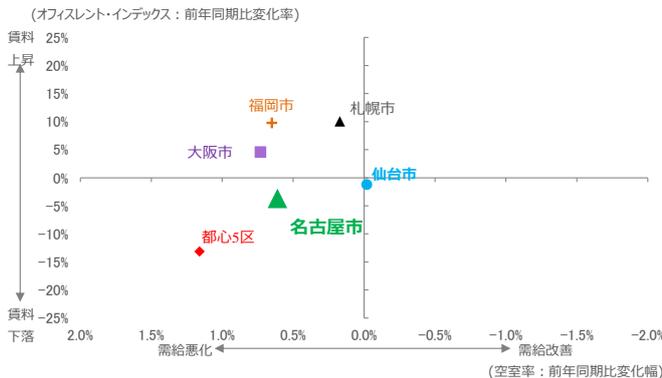


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2020年の空室率と成約賃料の動き（前年比）を主要都市で比較すると、仙台市を除く全ての都市で空室率が上昇した。しかし、賃料については上昇と下落で分かれる結果となった。名古屋市は、空室率が上昇し、賃料は前年比マイナスとなった（図表-4）。

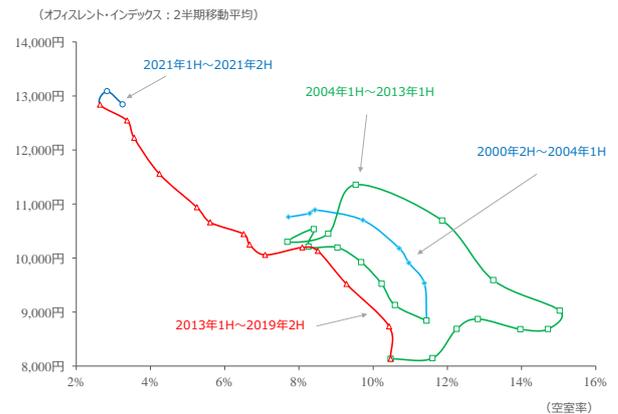
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル<sup>2</sup>は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2021年上期は「空室率上昇・賃料上昇」局面に、翌2021年下期には「空室率上昇・賃料下落」局面に移行した（図表-5）。

**図表-4 2020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 名古屋オフィスマーケットの賃料サイクル**



(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

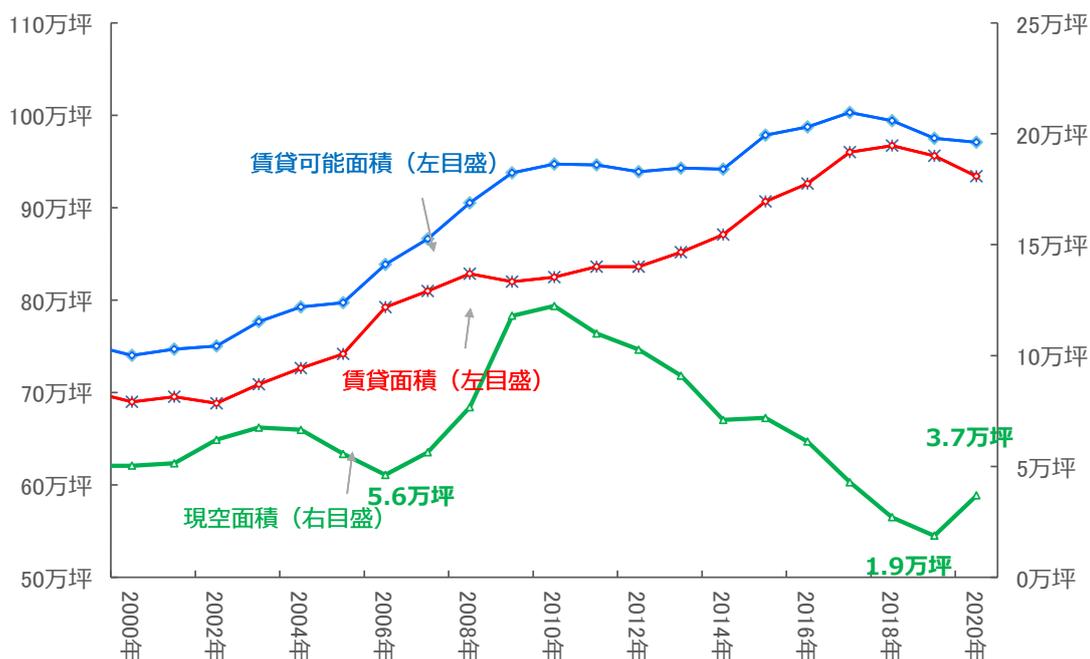
<sup>2</sup> 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計回りに動く。

## 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、オフィスの新規供給量が限定的であったことに加え、築古ビルの減失が進んだことで、97.5万坪（2019年末）から97.1万坪（2020年末）へと▲0.4万坪減少した。また、テナントによる賃貸面積は、オフィス需要が縮小し、95.6万坪（2019年末）から93.4万坪（2020年末）へと▲2.2万坪減少した（図表-6、図表-7）。

この結果、2020年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は3.7万坪（前年比+1.8万坪）となり、前年から倍増した（図表-6）。

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

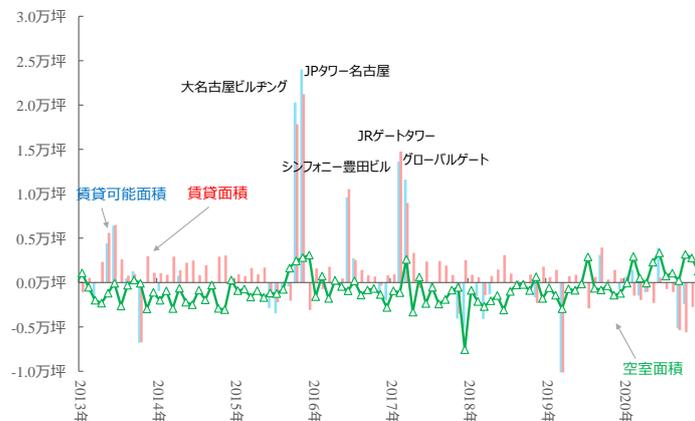
図表-7 名古屋ビジネス地区の  
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<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>



## 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、2020 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（36.0%）」で、次いで「栄地区（27.6%）」、「伏見地区（26.6%）」、「丸の内地区（9.8%）」の順となっている（図表-8）。エリア別の増減をみると、「栄地区」（前年比▲0.3 万坪）等で減少し、計▲0.4 万坪となった（図表-9）。

賃貸面積は、「丸の内地区」を除く、「名駅地区」（前年比▲1.3 万坪）、「栄地区」（同▲0.5 万坪）、「伏見地区」（同▲0.5 万坪）で減少した結果、空室面積は計+1.8 万坪増加した。

名古屋市のエリア別の空室率（2020 年 12 月末）は、「名駅地区 4.9%（前年比+3.4%）」、「伏見地区 3.3%（同+1.5%）」、「栄地区 3.2%（同+1.1%）」、「丸の内地区 2.8%（同▲0.6%）」となり、「丸の内地区」を除く全てのエリアで上昇した（図表-10 左図）。

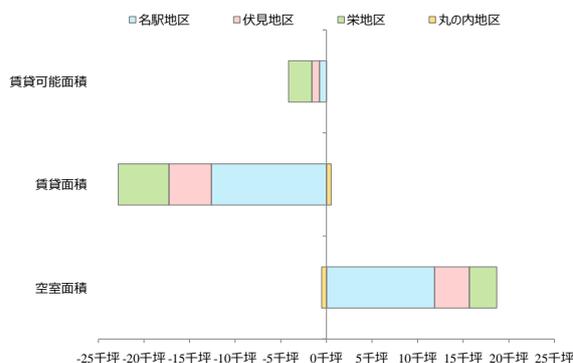
一方、募集賃料は、空室率の上昇に伴い頭打ち感が出ているが、全てのエリアにおいて前年比プラスを維持した。そのなかで、中心地である「名駅地区」は前年比+3.6%となり、上昇率が最も高かった（図表-10 右図）。

図表-8 名古屋ビジネス地区の地区別  
オフィス面積構成比(2020 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

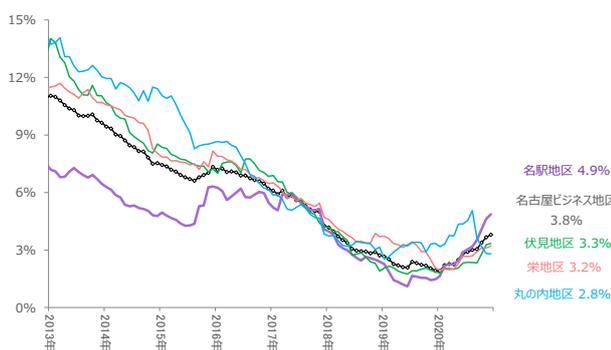
図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別  
オフィス需給面積増分(2020 年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

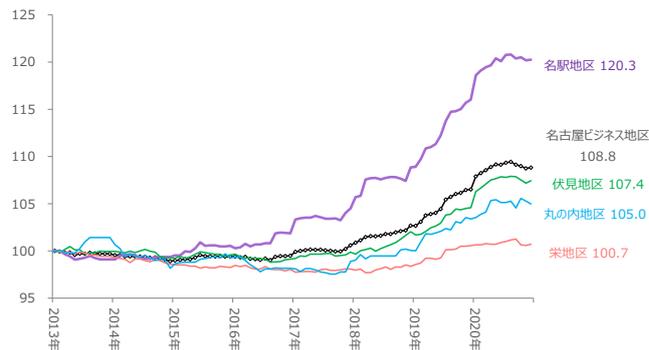
図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<空室率>



(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

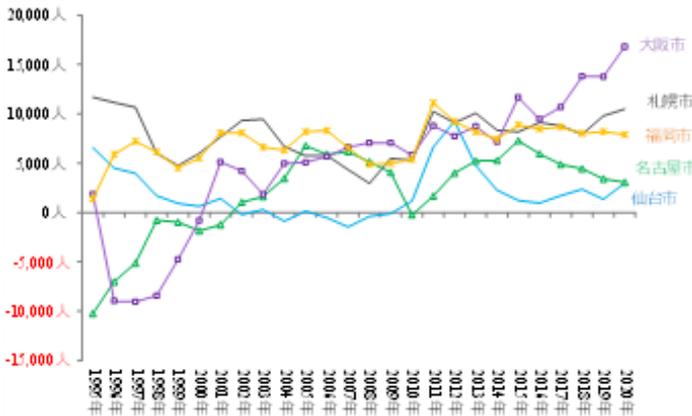
#### 3-1 新規需要の見通し

##### (1) オフィスワーカー数の見通し

住民基本台帳人口移動報告によると、2020年の名古屋市の転入超過数は+3,075人と、10年連続で転入超過となった。ただし、転入超過数は、2015年をピークに縮小傾向にある（図表-11）。

愛知県の就業者数は、2016年以降4年連続で増加し、2019年には414.9万人に達した。しかし、2020年の就業者は414.7万人（前年比▲0.2万人）となり、僅かであるが減少した（図表-12）。また、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見通しとなっている（2025年は2015年比▲1.1%減少）（図表-13）。

図表-11 主要都市の転入超過数



図表-12 愛知県の就業者数



(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

(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-13 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

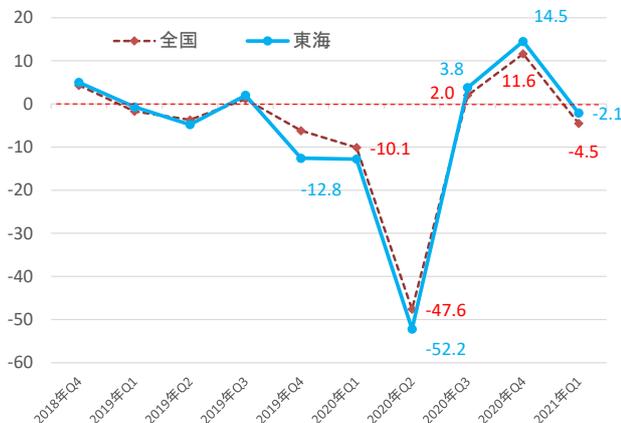
新型コロナウイルスの感染拡大は、労働市場に多大な影響を及ぼしている。以下では、名古屋のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「東海地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI<sup>3</sup>」（東海地方）は、2020年第2四半期に「▲52.2」と一気に悪化した。翌第3四半期はプラスに回復したもののその後は再び悪化し、2021年第1四半期は「▲2.3」となった（図表-14）。

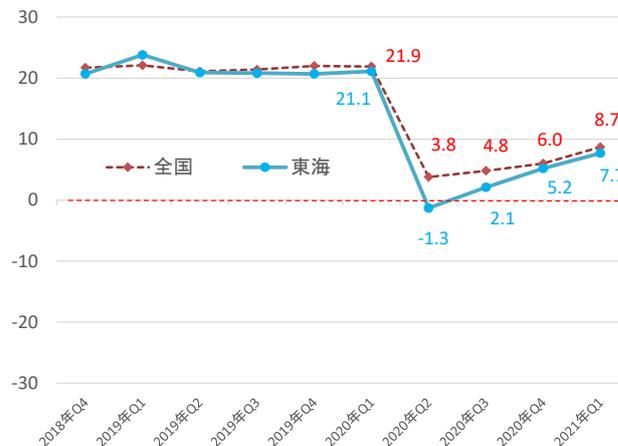
<sup>3</sup> 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

また、「従業員数判断 BSI<sup>4</sup>」（東海地方）は、不足の「21.1」（2020年第1四半期）からやや過剰の「▲1.3」（第2四半期）へ大幅に低下した後、足もとでは「+7.7」まで回復している（図表-15）。しかし、コロナ禍による「雇用環境」への影響は、全国平均と比べてやや大きい傾向がみられる。

図表-14 企業の景況判断 BSI(全産業)



図表-15 従業員数判断 BSI(全産業)



(出所)内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

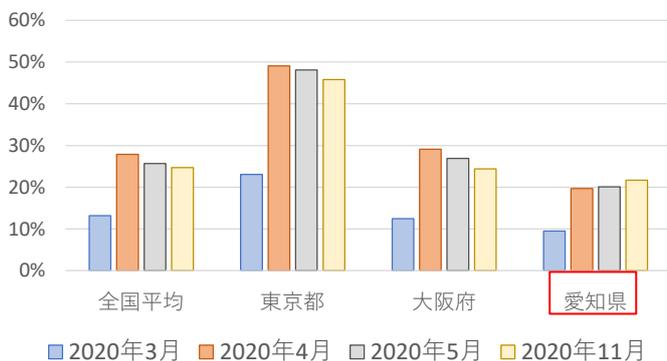
(出所)内閣府・財務省「法人企業景況予測調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

パーソル総合研究所の「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、愛知県におけるテレワーク実施率は、2020年4月調査で20%に増加し、その後、概ね横這いで推移している（図表-16）。

また、名古屋商工会議所「新型コロナウイルス感染症に関する調査」（2020年9月調査）によれば、新型コロナウイルス感染症の拡大防止策として、「テレワーク（在宅勤務等）を実施し、現在も実施している」との回答は32%で、大企業では70%に達している（図表-17）。

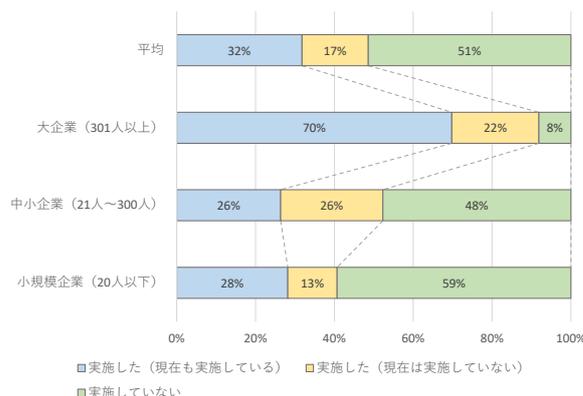
名古屋におけるテレワーク実施率は東京と比べて低いものの、コロナ禍を経て「在宅勤務」を導入する企業は増加しているようだ。今後とも「在宅勤務」と「オフィス勤務」を組み合わせられた働き方が続くと思われ、オフィス需要への影響を注視する必要がある。

図表-16 従業員のテレワーク実施率



(出所)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」をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 名古屋市 テレワーク(在宅勤務)実施率



(出所)名古屋商工会議所「新型コロナウイルス感染症に関する調査」（2020年9月調査）をもとにニッセイ基礎研究所作成

<sup>4</sup> 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

名古屋市では、増加し続けていた就業者数が僅かながら減少に転じた。今後、生産年齢人口は減少基調で推移する見通しである。また、コロナ禍が「雇用環境」に与えたダメージは全国平均と比べてやや大きく、「在宅勤務」の導入企業も増加している。以上のことを鑑みると、名古屋市のオフィスワーカー数は減少に向かう可能性が高いと予想される。

## (2) 大型イベント開催(リニア中央新幹線の開業)の経済波及効果への期待

リニア中央新幹線の名古屋駅開業に対する期待は大きい。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。

「名駅地区」と「栄地区」では、リニア開業を見据えた再開発事業が進展しており、オフィス需要にもプラスの効果が期待されている。

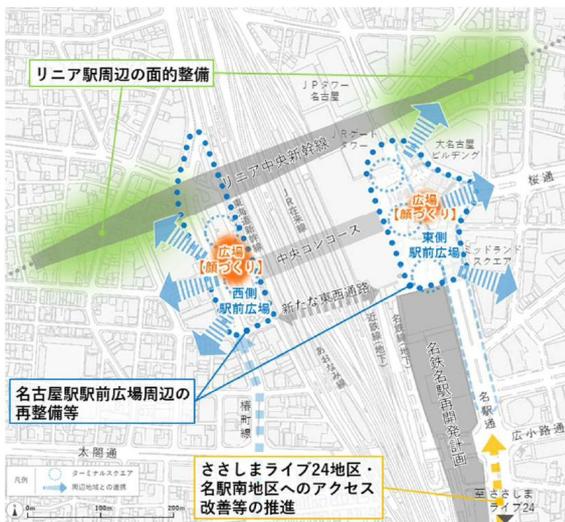
名古屋市「名古屋駅周辺まちづくりの現在の状況(令和2年3月)」によれば、「名駅地区」では、①「名古屋駅駅前広場周辺の再整備等」、②「リニア駅周辺の面的整備」、③「ささしまライブ24地区・名駅南地区へのアクセス改善等の推進」等が進んでいる(図表-18)。①「名古屋駅駅前広場周辺の再整備等」に関して、名古屋市は、名駅東側の駅前広場とともにオフィス集積の少ない西側の駅前広場を整備し開発誘導を行うというまちづくりの方針を示している。今後、名駅西側でもオフィスの開発が進めば、「名駅地区」のオフィスエリアとしての位置付けは高まり、就業者数の増加が期待される。

「名駅地区」における大規模ビルの開発は、2021年の「名古屋三井ビルディング北館」、2023年の「名駅4丁目OTプロジェクト」、「名鉄名古屋駅地区再開発事業」(竣工時期未定)等が計画されている。

「栄地区」でも、リニア中央新幹線開業に向け、名古屋市が「栄地区グランドビジョン—さかえ魅力向上方針—」を策定し、「公共空間の再生」、「民間再開発の促進」、「界隈性の充実」の3つを方針に掲げ、まちづくりを進めている(図表-19)。

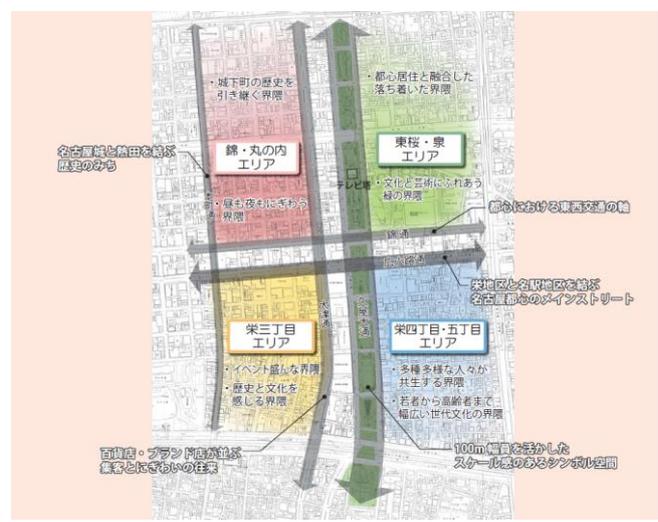
「栄地区」における大規模ビルの開発は、2022年の「アーバンネット名古屋ネクスタビル」、2023年の「新中日ビル計画」等が計画されている。

図表-18 名古屋駅周辺まちづくりの動き



(出所)名古屋市公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

図表-19 「栄地区」のゾーニング



(出所)名古屋市公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

JR 東海は、2021 年 3 月に、新型コロナウイルスの感染拡大で経営に打撃を受けているものの、リニア中央新幹線の工事を着実に進めるとし、4,300 億円の設備投資（2022 年 3 月期）を行うと発表した。ただし、リニアの工事を巡っては、静岡県が大井川の流量に影響を与えるとして静岡工区の工事に反対しており、当初予定の 2027 年度中の開業は困難な状況になっている<sup>5</sup>。

また、名古屋鉄道は、新型コロナウイルス感染拡大に伴うテナント需要の変化を見極めるため、前述の「名鉄名古屋駅地区再開発事業」の着工を当初予定の 2022 年から延期し、2024 年度を目途に見直し後の計画を決める方針とした<sup>6</sup>。

リニア中央新幹線の開業工事や、リニア開業を見据えた再開発事業の先行きに不透明感が増しており、その動向を注視していく必要がある。

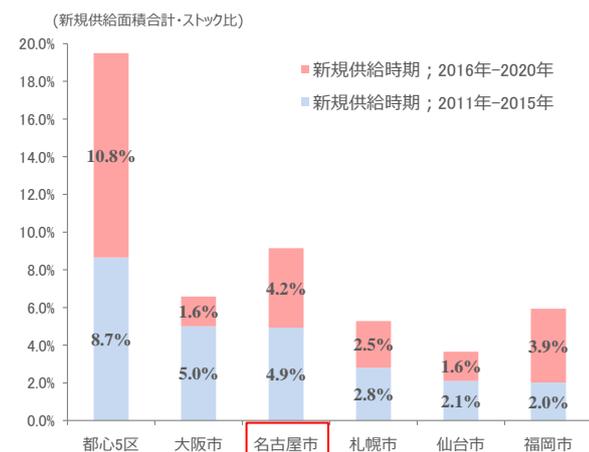
### 3-2 オフィスビルの新規供給見通し

名古屋では、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 4.2%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 9.1%となり、こちらも東京都心 5 区に次いで高い（図表-20）。

ただし、2020 年の新規供給面積は 7,000 坪となり、過去 10 年間の平均（年間 1.2 万坪）の約 6 割の水準に留まった（図表-21）。

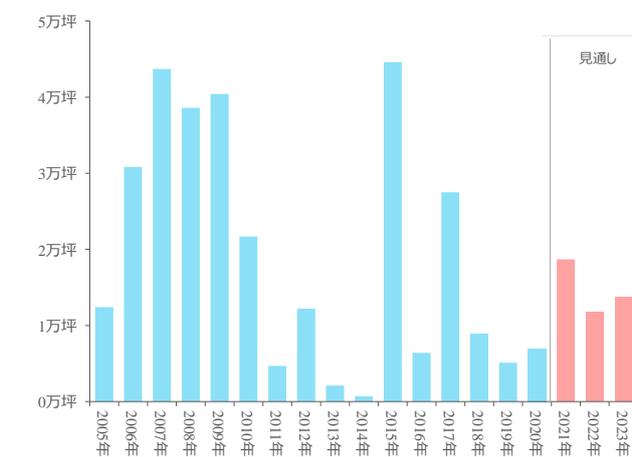
今後の大規模ビルの竣工は、2021 年の「名古屋三井ビルディング北館」、「(仮) ノリタケの森プロジェクト」、「GRANODE 名古屋丸の内」、「関電不動産伏見ビル」、2022 年の「アーバンネット名古屋ネクスタビル」、「(仮) 名古屋ビル東館」、2023 年の「名駅 4 丁目 OT プロジェクト」、「新中日ビル計画」等が予定されている。

図表-20 主要都市の新規供給動向  
(2020 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-21 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

<sup>5</sup> 日本経済新聞「JR東海、リニアに4300億円、来期設備投資13%増、工事、静岡以外は予定通り。」2021/3/26

<sup>6</sup> 日本経済新聞「名鉄、名駅周辺の再開発延期 21年3月期初の営業赤字」2020/11/10

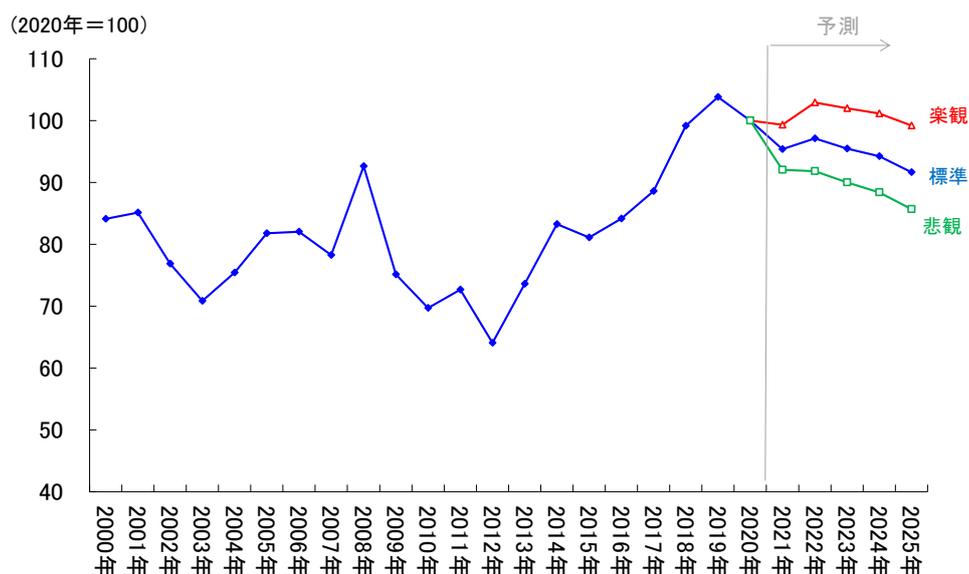
### 3-3 賃料見通し

前述の新規供給見通しや経済予測、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2025年までの名古屋のオフィス賃料を予測した（図表-22）。

名古屋市では、2020年の就業者数が減少に転じた。新型コロナウイルス感染拡大により、雇用環境が大きなダメージを受けるなか、「在宅勤務」を導入する企業も増加しており、オフィスワーカー数は減少に向かう可能性が高いと予想される。また、リニア中央新幹線の開業時期および開業を見据えた再開発の進捗にも先行き不透明感が増している。以上を鑑みると、名古屋のオフィス需要は当面弱含み、空室率は緩やかに上昇すると予想する。

名古屋のオフィス成約賃料は、空室率の上昇に伴い、下落基調で推移する見通しである。2020年の賃料を100とした場合、2021年の賃料は「95」に、2025年は「92」へと下落すると予想する。ただし、ピーク(2019年)対比で▲12%下落するものの、2017年の賃料水準「89」を上回る水準にとどまり、リーマンショック後のような大幅な賃料下落には至らない見通しである。

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。  
 (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

(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。