

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（2022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は、テレワークの普及など先行き不透明感が広がるなか、新規供給面積が4年ぶりに1万坪を超え、空室率は上昇基調で推移している。また、成約賃料は需給緩和で横ばいとなっている。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2026年までの賃料予測を行う。

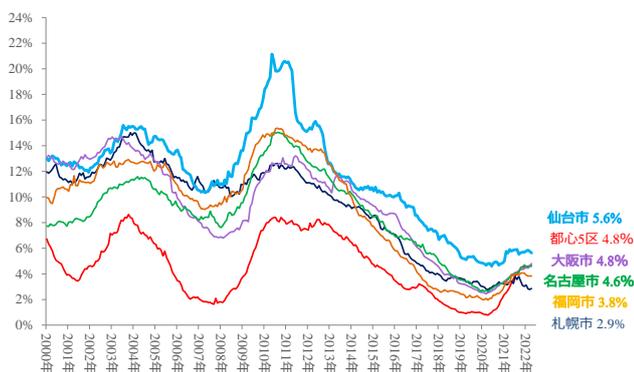
2. 名古屋オフィス市場の現況

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。

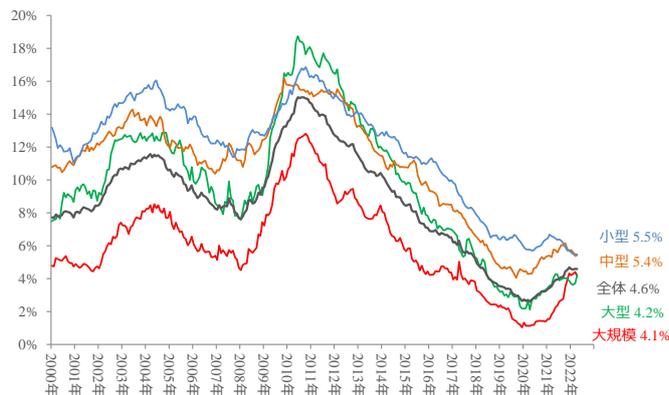
三幸エステートによると、名古屋市の空室率（2022年4月時点）は4.6%となり、前年比+0.8%上昇した（図表-1）。空室率をビルの規模別にみると、「大規模4.1%（前年比+2.1%）」と「大型4.2%（同+0.2%）」が上昇した一方で、「中型5.4%（同▲0.4%）」と「小型5.5%（同▲1.1%）」は低下し、規模間の格差が縮小した（図表-2）。景気悪化やテレワーク普及などを受けてオフィス需要が低迷するなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要する事例が増加している。

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

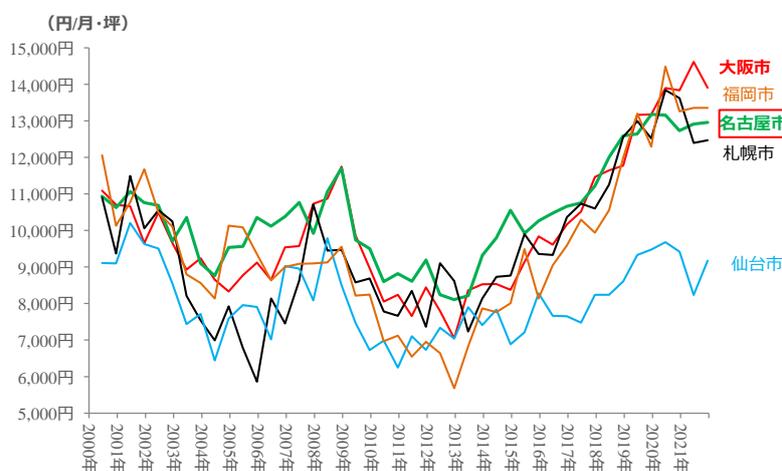


(出所)三幸エステート

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。

全国主要都市の成約賃料は、オフィスの解約や事業拠点の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 2021 年下期の成約賃料は、前期比+0.4%、前年同期比+1.8%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)**

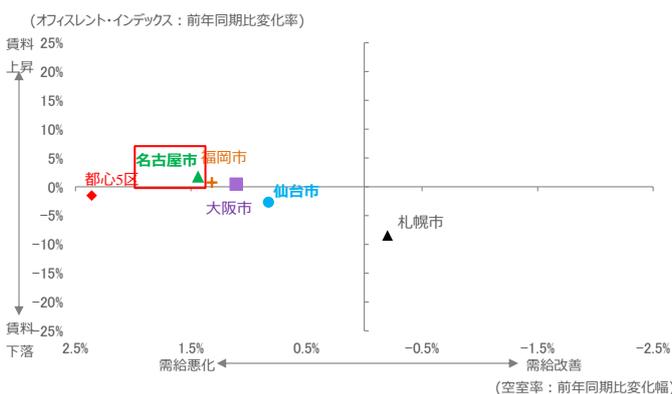


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2021 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、札幌市を除く全ての都市で空室率が上昇した。これに対して、成約賃料は概ね横ばいとなっている。名古屋市についても、空室率が前年から上昇した一方で、賃料は前年とほぼ同水準となった（図表-4）。

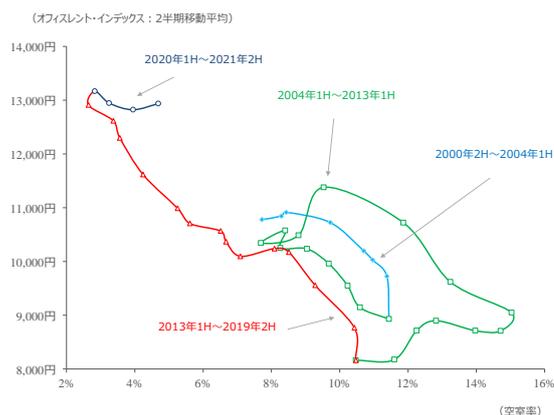
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル²は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年上期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へと移行し、「空室率上昇・賃料下落」局面に向かいつつある（図表-5）。

図表-4 2021 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

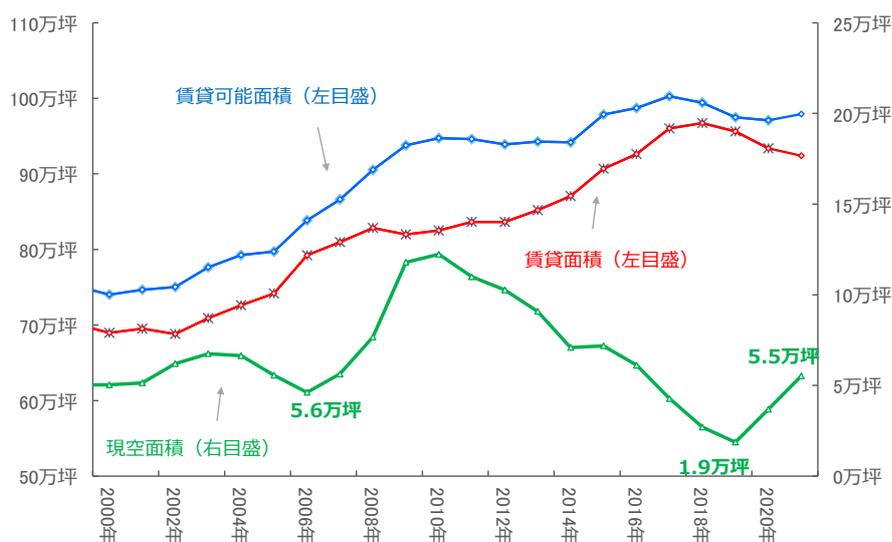
² 賃料サイクルとは、縦軸に賃料、横軸に空室率をプロットした循環図。通常、①空室率低下・賃料上昇→②空室率上昇・賃料上昇→③空室率上昇・賃料下落→④空室率低下・賃料下落、と時計周りに動く。

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、大規模ビルの新規供給等に伴い、97.1万坪（2020年末）から97.9万坪（2021年末）へと+0.8万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、オフィス需要が縮小し、93.4万坪（2020年末）から92.4万坪（2021年末）へと▲1.0万坪減少した（図表-6、図表-7）。

この結果、2021年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は5.5万坪（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

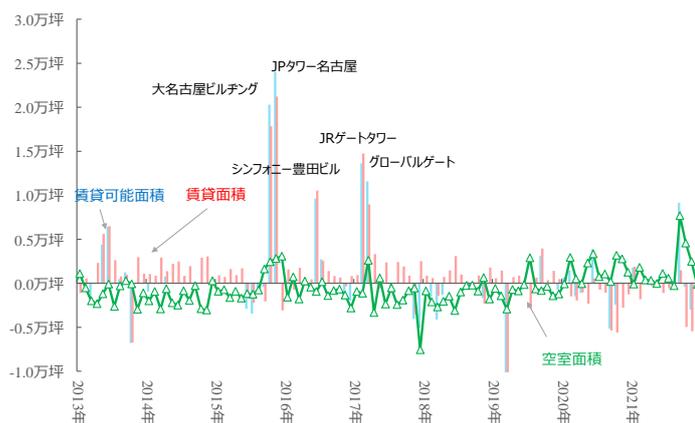
図表-7 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<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、2021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（37.0%）」で、次いで「栄地区（27.0%）」、「伏見地区（26.2%）」、「丸の内地区（9.8%）」の順となっている（図

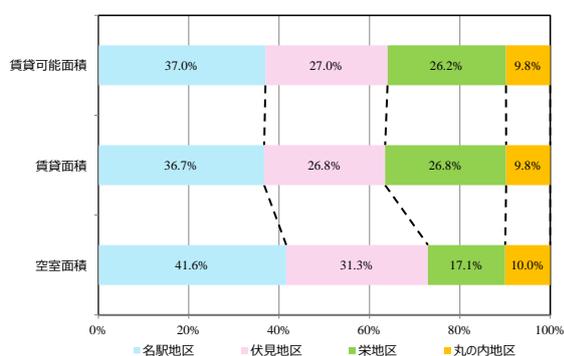
表-8)。エリア別の賃貸可能面積（増減）をみると、「栄地区」（前年比▲1.1万坪）で減少したが、「名駅地区」（前年比+1.2万坪）や「伏見地区」（前年比+0.6万坪）等で増加し、計+0.8万坪の増加となった（図表-9）。

賃貸面積は、「名駅地区」を除く、「栄地区」（前年比▲1.2万坪）、「伏見地区」（同▲0.3万坪）、「丸の内地区」（同▲0.2万坪）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（2022年3月末）は、「伏見地区 6.9%（同+3.4%）」、「名駅地区 6.6%（前年比+1.4%）」、「丸の内地区 5.6%（同+2.9%）」、「栄地区 3.5%（同+0.1%）」となり、全てのエリアで上昇した（図表-10左図）。

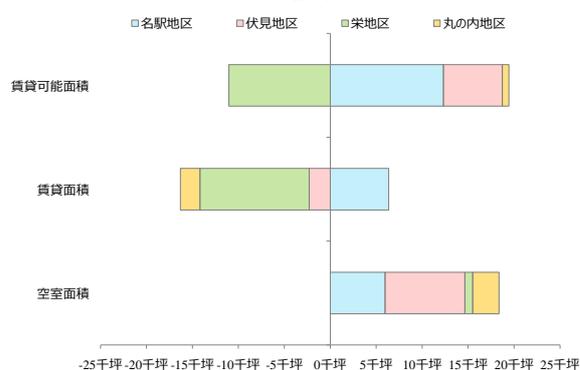
一方、募集賃料は、「伏見地区」を除く全てのエリアで前年比プラスを維持した。（図表-10右図）。

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(2021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

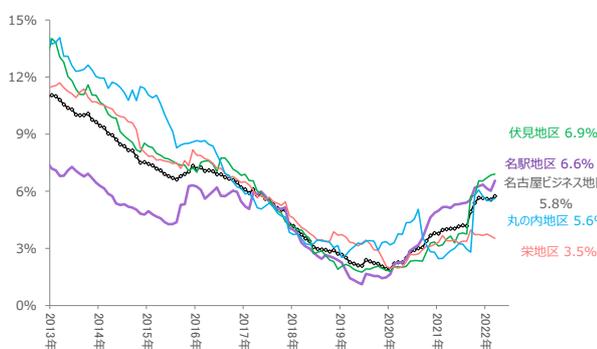
図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2021年)



(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)

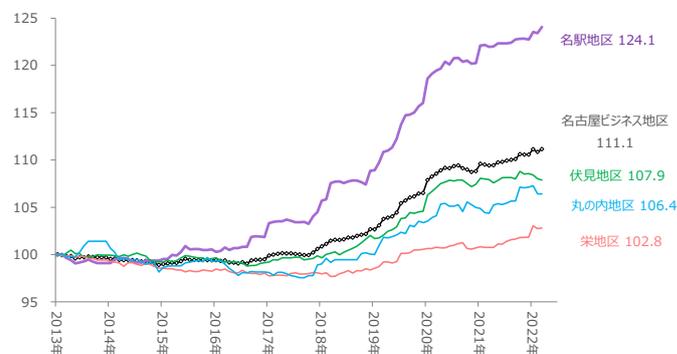
<空室率>



(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

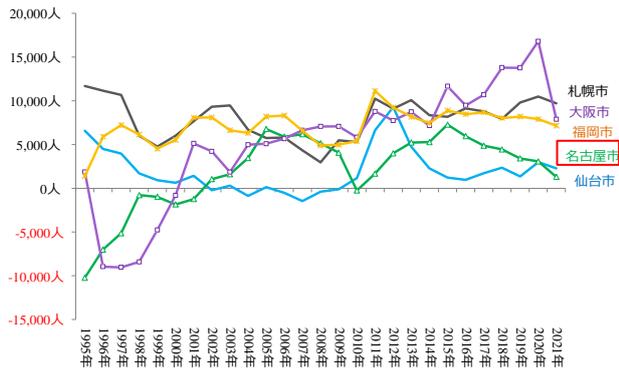
3. 名古屋オフィス市場の見通し

3-1 新規需要の見通し

(1) オフィスワーカー数の見通し

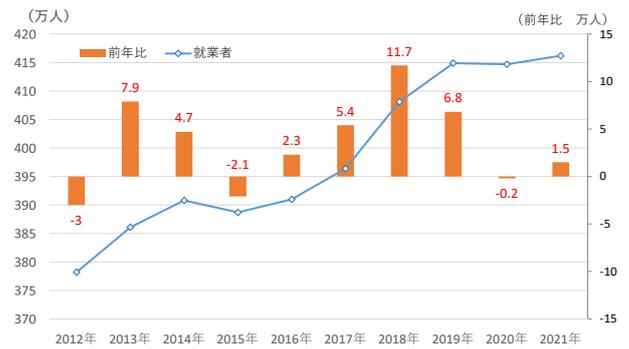
住民基本台帳人口移動報告によると、2021年の名古屋市の転入超過数は+1,302人となり、転入超過を維持したものの2020年(+3,075人)の半数以下に留まった（図表-11）。また、愛知県の就業者数は、2020年以降横ばいで、2021年は416.2万人（前年比+1.5万人）となった（図表-12）。

図表-11 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-12 愛知県の就業者数



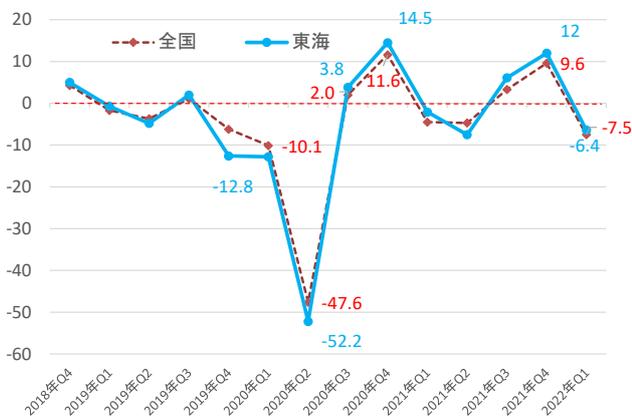
(出所)愛知県「あいちの就業状況」を基にニッセイ基礎研究所作成

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「法人企業景気予測調査」によれば、「企業の景況判断 BSI³」(東海地方)は、2020年第2四半期に「▲52.2」と一気に悪化した。その後は、回復と悪化を繰り返しながら2021年第4四半期に「+12.0」まで回復したが、2022年第1四半期は「▲6.4」と再び悪化した(図表-13)。

また、「従業員数判断 BSI⁴」(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「+17.2」まで回復したが、コロナ禍以前の水準には至っていない(図表-14)。

図表-13 企業の景況判断 BSI(全産業)



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

図表-14 従業員数判断 BSI(全産業)



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

名古屋市では、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化しており、愛知県の就業者数は、2020年以降横ばいで推移している。また、コロナ禍が東海地方の「企業の経営環境」と「雇用環境」に与えたダメージが残り、本格的な回復に至っていない。以上のことを鑑みると、名古屋市のオフィスワーカー数の拡大は力強さに欠けることが予想される。

³ 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。

⁴ 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。

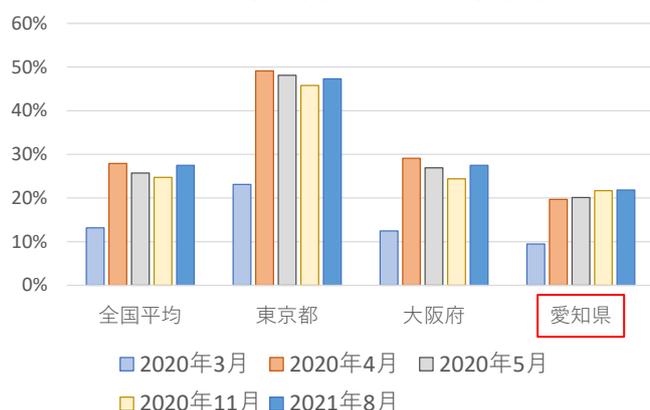
(2)在宅勤務の進展に伴うワークプレイスの見直し

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（2021年8月調査）は20%となった。1回目の緊急事態宣言直後（2020年4月調査）に大きく上昇した後は概ね横ばいである（図表-15）。

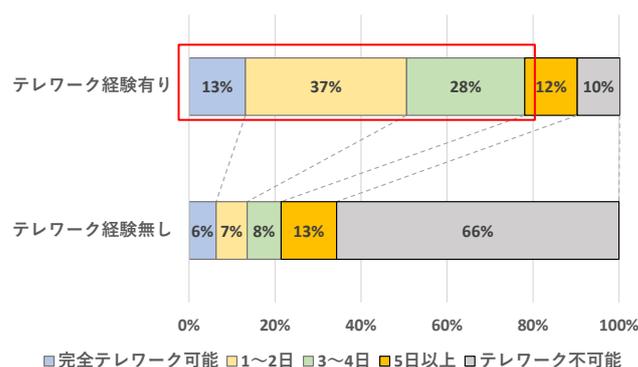
また、公益財団法人 名古屋まちづくり公社 名古屋都市センターの調査によれば、「コロナ収束後のオフィスへの理想出社日数」として、テレワークを経験した名古屋の就業者の約8割がコロナ収束後においてもテレワークを取り入れた働き方（テレワークを平日1日以上）を希望している（図表-16）。家族との時間が増えた等のメリットから、今後もテレワークを中心とした働き方を希望する人が増えている模様だ。

こうしたなか、名古屋市でもワークプレイスの見直しを検討する企業が増えている。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 秋」によれば、「ワークプレイス戦略の見直しの着手状況」に関して、「既に着手している」との回答は1割にとどまるが、着手予定を含めると全体で5割を超える（図表-17）。今後、ワークプレイスの見直しが順次拡大することが予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-15 従業員のテレワーク実施率



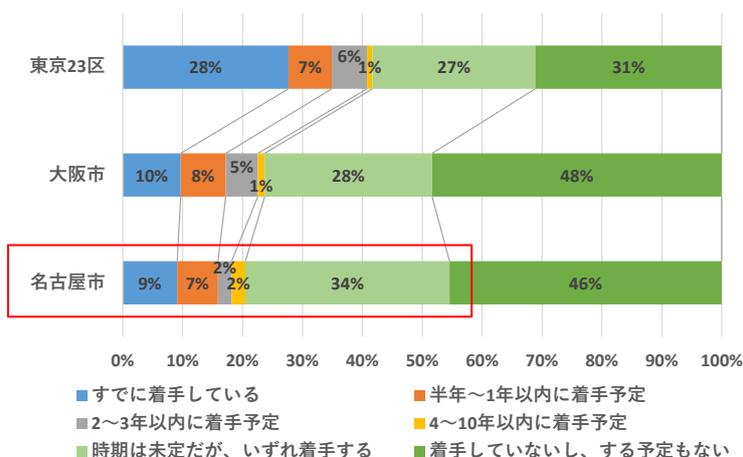
図表-16 コロナ収束後のオフィスへの理想出社日数



(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

(出所)公益財団法人 名古屋まちづくり公社 名古屋都市センターの調査をもとにニッセイ基礎研究所作成

図表-17 ワークプレイス戦略の見直しの着手状況



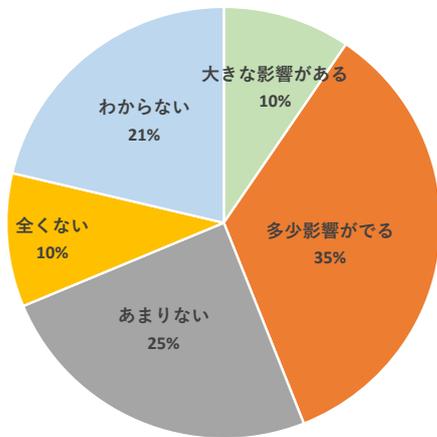
(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査 2021 秋」をもとにニッセイ基礎研究所作成

(3) 「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。

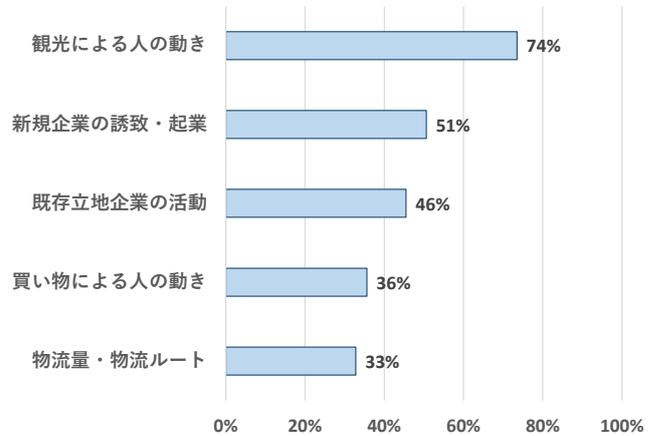
また、愛知大学三遠南信地域連携研究センターの調査によれば、「リニア中央新幹線後の東海地域への影響」について、「影響がでる」（「大きな影響がでる」と「多少影響がでる」の合計）との回答が 5 割弱を占めた（図表-18）。「影響の内容」について、「観光による人の動き」（74%）との回答が最も多く、次いで「新規企業の誘致・起業」（51%）が多かった（図表-19）。企業誘致の活発化等、オフィス需要にプラスの効果が期待されている。

図表-18 リニア中央新幹線後の東海地域への影響



(出所) 愛知大学三遠南信地域連携研究センターの調査を基にニッセイ基礎研究所作成
(注) 東海道新幹線沿線に立地する従業員 50 人以上の企業

図表-19 影響の内容(上位 5 位)



(出所) 愛知大学三遠南信地域連携研究センターの調査を基にニッセイ基礎研究所作成
(注) 東海道新幹線沿線に立地する従業員 50 人以上の企業

名古屋市は、リニア開業を見据えて、高機能オフィス等の開発を誘導する目的で「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」の運用を 2020 年 10 月より開始した。基準に適合する建築物の容積率は、名古屋駅東口周辺と栄駅周辺部では 1,300% に、伏見駅周辺は 1,100% に引き上げられる（図表-20）。

栄にある市有地「栄広場」と隣接エリアを合わせた地区（錦三丁目 25 番街区）では、上記の制度を活用した複合ビル（延床面積約 11 万㎡）の開発が計画されており、2026 年春に竣工予定である⁵。地上 41 階、地下 4 階建てで、高さは約 213 メートルとなり、名古屋テレビ塔（約 180 メートル）を超え、栄地区では最も高いビルとなる。

一方、リニア中央新幹線の工事を巡っては、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⁶。

また、名古屋鉄道は、名古屋駅機能の整備と駅周辺地区の再開発（「名鉄名古屋駅地区再開発事業」）を計画している。駅機能の整備は 2030 年頃を目途に完了させたい意向を示しているが、「名鉄名古屋

⁵ 名古屋市「[\(仮称\) 錦三丁目 25 番街区計画の都市計画提案の提出について](#)」

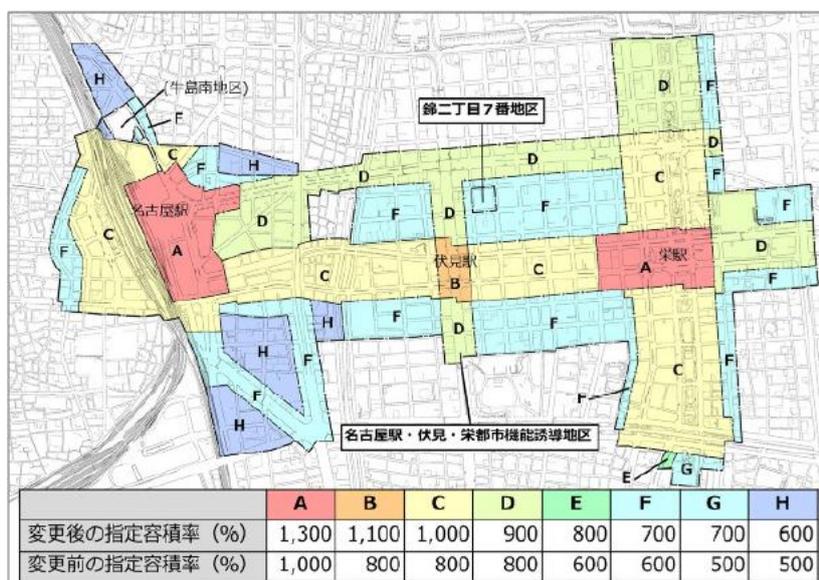
⁶ 日経産業新聞「JR東海、リニア投資 13% 減、23 年 3 月期計画は 3750 億円。」2022/4/1

リニア中央新幹線計画関連の設備投資（2022 年度）は、3750 億円（前年比 ▲13%）。用地取得が一段落したことに加え、外環道のトンネル掘削工事での陥没事故を受け、リニア中央新幹線の工事スピードを抑えていることが影響。

駅地区再開発事業」の着工は、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、当初予定の2022年から延期し、2024年度を目途に計画内容を決める方針としている⁷。

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。

図表-20 「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」の対象地域



(出所)名古屋市長表資料

3-2 オフィスビルの新規供給見通し

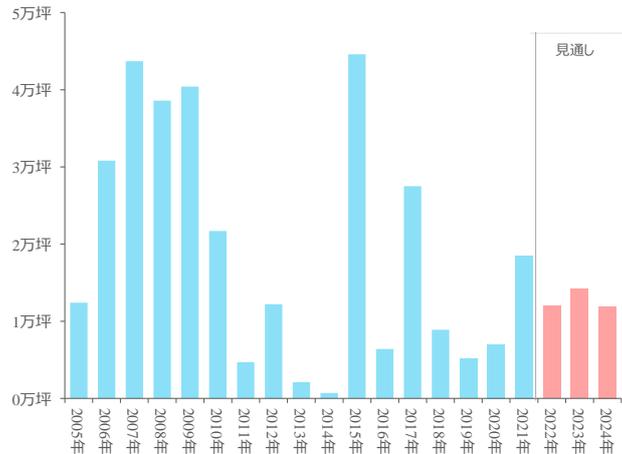
名古屋のオフィスビルの新規供給は、2018年以降、限定的な状況が継続していた(図表-21)。

2021年は、「名古屋三井ビルディング北館」、「丸の内 One ビルディング」、「BIZrium 名古屋」、「関電不動産伏見ビル」等、大規模ビルの竣工が相次ぎ、新規供給面積は18,500坪に達し、4年ぶりに1万坪を超えた(図表-21)。

2022年は、1月に「アーバンネット名古屋ネクスタビル」、3月に「名古屋ビルディング桜館」が竣工し、新規供給面積は約12,000坪となる予定である。その後も、2023年に「(仮)名駅4丁目OTプロジェクト」や「中日ビル」、2024年に「(仮)名古屋丸の内一丁目計画」、「(仮)第2名古屋三交ビル」等、大規模ビルの竣工が複数予定されており、2023年と2024年の新規供給は1万坪超える見通しである。

⁷ 中部経済新聞「名鉄、名駅再開発30年完成へ 高崎社長 駅機能整備を優先 東区に最高級マンションも」2021/6/26

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

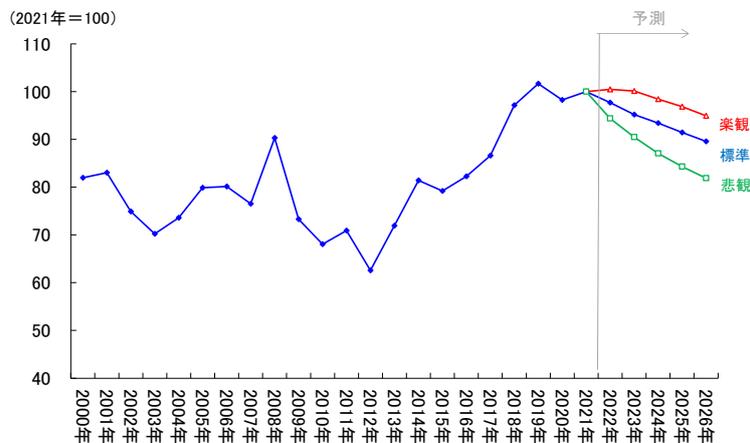
3-3 賃料見通し

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、2026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、人口の流入超過が継続しているもののその勢いは鈍化している。コロナ禍が東海地方の「企業の経営環境」と「雇用環境」に与えたダメージが残り、本格的な回復に至っていない。また、「在宅勤務」を取り入れた働き方が定着し、ワークプレイスの見直しが進んでいる。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見込みである。

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と予想する。2021年の賃料を100とした場合、2022年は「98」、2026年には「90」へと下落する見通しである。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「87」を上回り、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。