

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（2023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

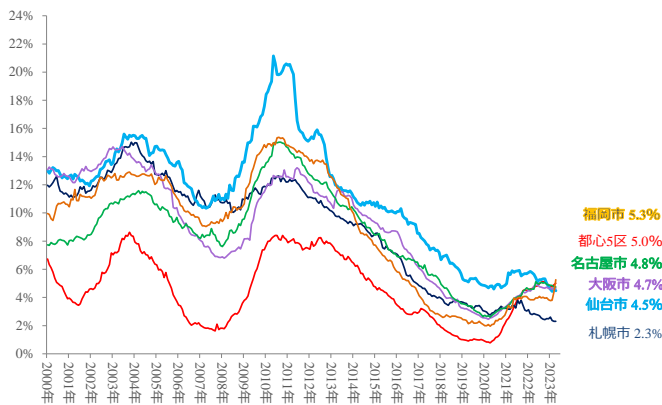
名古屋のオフィス市場は、テレワークの普及や働き方の変化等に伴うワークスペースの見直しが進むなか、昨年は新規供給が前年の約6割の水準に留まり、空室率と成約賃料は概ね横ばいでの推移となった。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2027年までの賃料予測を行う。

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

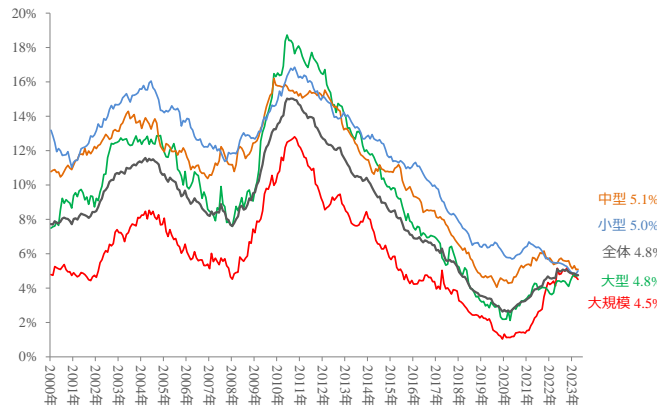
三幸エステートによると、名古屋市空室率（2023年4月時点）は、4.8%（前年比+0.2%）となった（図表-1）。空室率をビルの規模別¹にみると、「大規模4.5%（前年比+0.4%）」と「大型4.8%（同+0.5%）」が上昇した一方で、「中型5.1%（同▲0.3%）」と「小型5.0%（同▲0.5%）」は低下し、規模間の格差が縮小した（図表-2）。テレワークの普及や働き方の変化等に伴うワークスペースの見直しが進むなか、まとまった面積の募集では、入居テナントの決定に時間を要するケースが増えている。

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

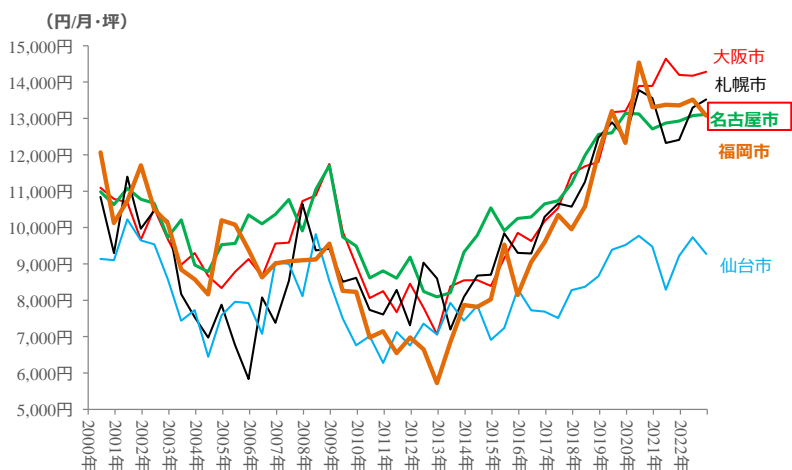


(出所)三幸エステート

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。

全国主要都市では、オフィス床の解約や事業拠点の一部閉鎖などに伴い、空室面積が増加傾向にあり、成約賃料にも頭打ち感がみられる。2022年下期の名古屋市の成約賃料は、前期比+0.2%、前年比+1.4%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)**

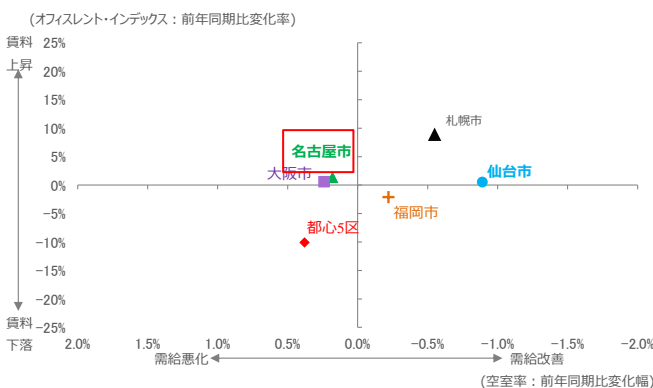


(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」を基にニッセイ基礎研究所作成

2022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、空室率は、上昇と低下で分かれる結果となった。また、成約賃料は、札幌市が上昇、東京都心5区が下落、その他の都市は概ね横ばいとなった。名古屋市は、空室率がやや上昇した一方で、賃料は前年と同水準となった（図表-4）。

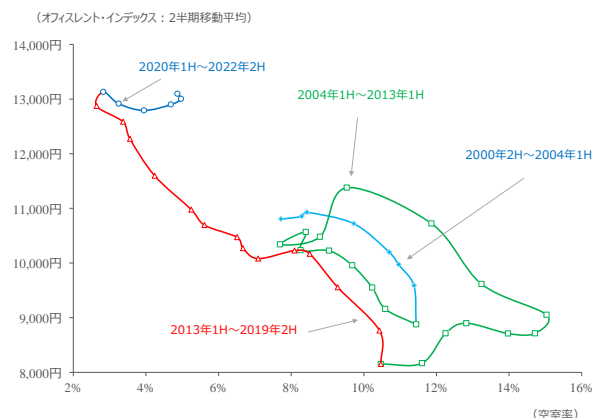
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル²は、2012年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020年上期から「空室率上昇・賃料上昇」局面へと移行し、現在は「空室率上昇・賃料下落」局面に向かいつつある（図表-5）。

図表-4 2022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



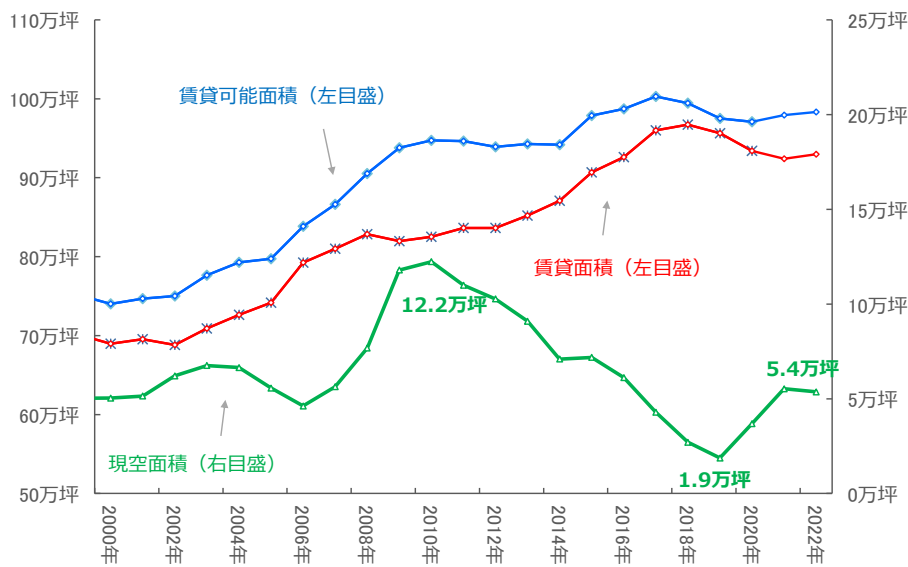
(出所)空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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

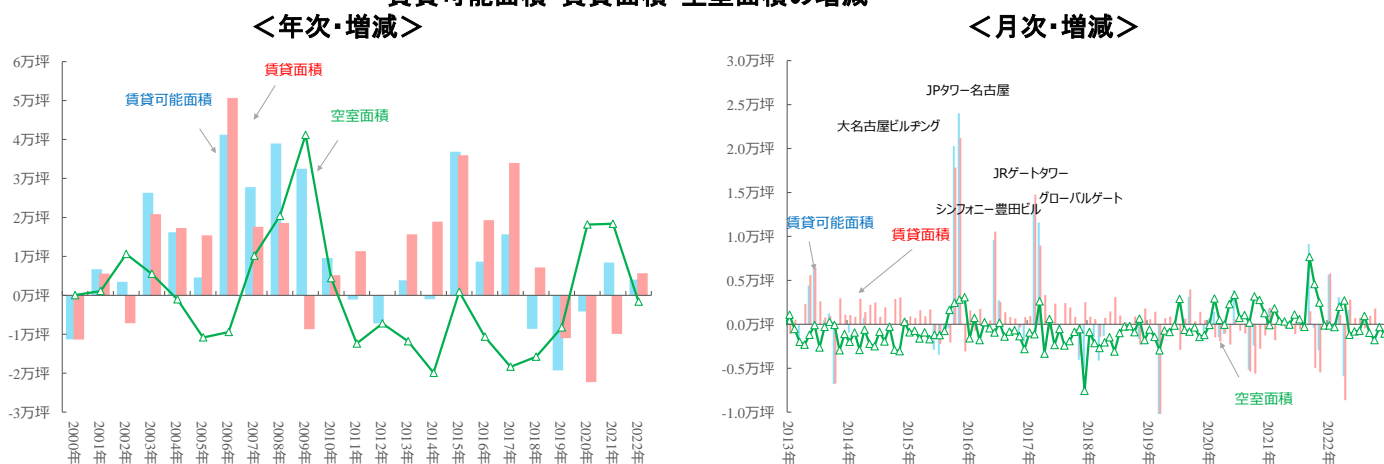
三鬼商事によると、名古屋ビジネス地区では、総ストックを表す賃貸可能面積は、97.9万坪（2021年末）から98.3万坪（2022年末）へと+0.4万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、92.4万坪（2021年末）から93.0万坪（2022年末）へと+0.6万坪増加した。この結果、2022年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は5.4万坪（前年比▲0.2万坪）となった（図表-6、図表-7）。

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



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

2-3 空室率と募集賃料のエリア別動向

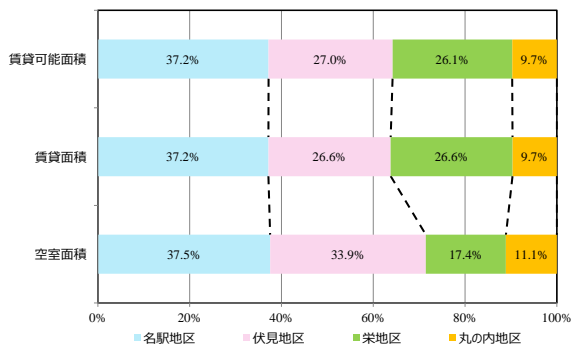
三鬼商事によれば、2022年末時点で最も賃貸可能面積が大きいエリアは、「名駅地区(37.2%)」で、次いで「栄地区(27.0%)」、「伏見地区(26.1%)」、「丸の内地区(9.7%)」の順となっている(図表-8)。

エリア別の賃貸可能面積（増減）をみると、「栄地区」（前年比▲0.1万坪）が減少したが、「名駅地区」（前年比+0.4万坪）や「伏見地区」（前年比+0.1万坪）などが増加し、計+0.4万坪の増加となった（図表-9）。賃貸面積は、「名駅地区」（前年比+0.6万坪）が増加した結果、空室面積は計▲0.2万坪減少した。

名古屋市のエリア別の空室率（2023年4月末）は、「伏見地区 6.8%（前年比▲0.6%）」、「名駅地区 5.7%（同▲0.8%）」、「丸の内地区 5.8%（同±0.0%）」、「栄地区 3.9%（同▲0.3%）」となり、「丸の内地区」を除き全てのエリアで低下した（図表-10左図）。

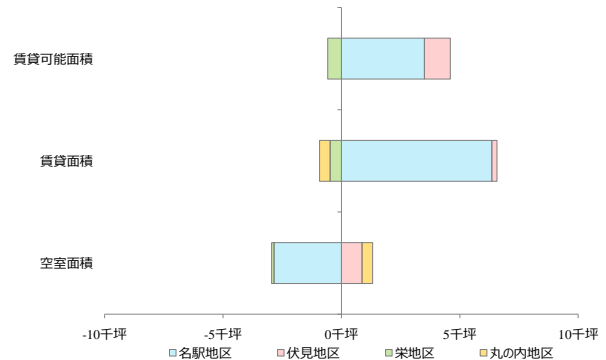
一方、募集賃料は、「丸の内地区（前年比+0.2%）」と「伏見地区（同+2.0%）」が前年比プラス、「名駅地区（同▲0.2%）」と「栄地区（同▲0.2%）」が前年比マイナスとなった（図表-10右図）。

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(2022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

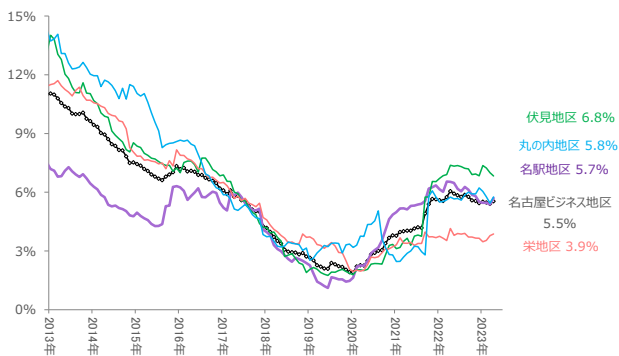
図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2022年)



(出所)三鬼商事のデータを基にニッセイ基礎研究所作成

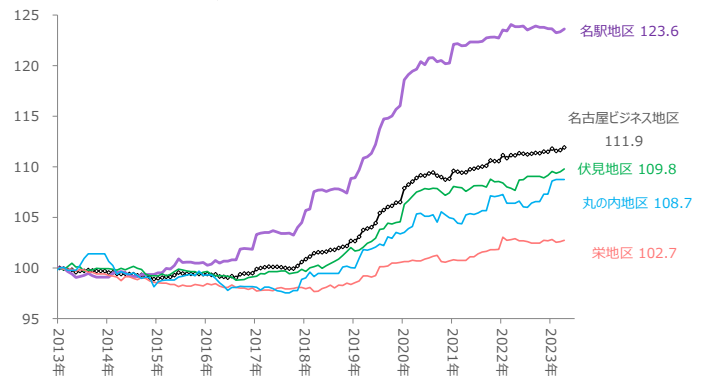
図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

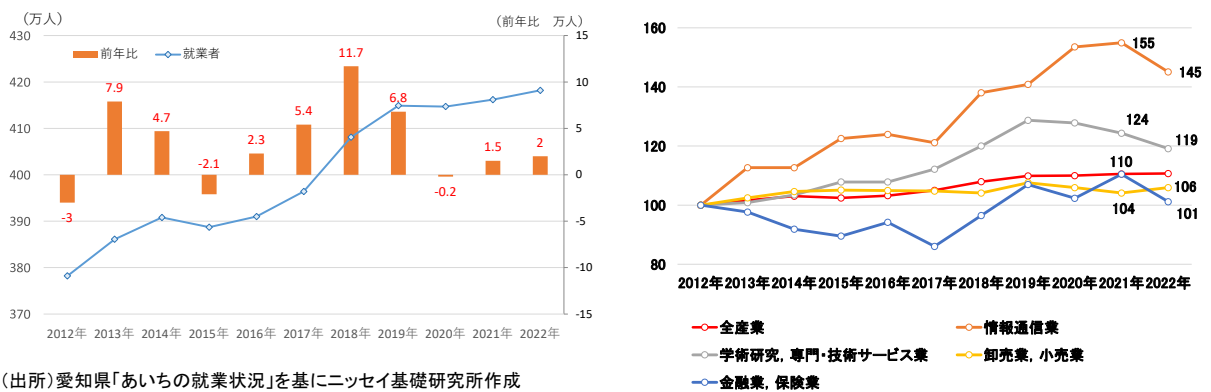
(1) オフィスワーカー数の見通し

愛知県の就業者数は、2年連続で増加し、2022年は418.2万人（前年比+2.0万人）となった（図表-11・左図）。

名古屋市中心部のオフィスワーカー³を産業別にみると、「情報通信業（IT）」の占める割合が16%と最も大きい。次いで「卸売業、小売業（13%）」、プロフェッショナルサービスが含まれる「学術研究、専門・技術サービス業（10%）」、「金融業、保険業（8%）」の順となっている（図表-12）。

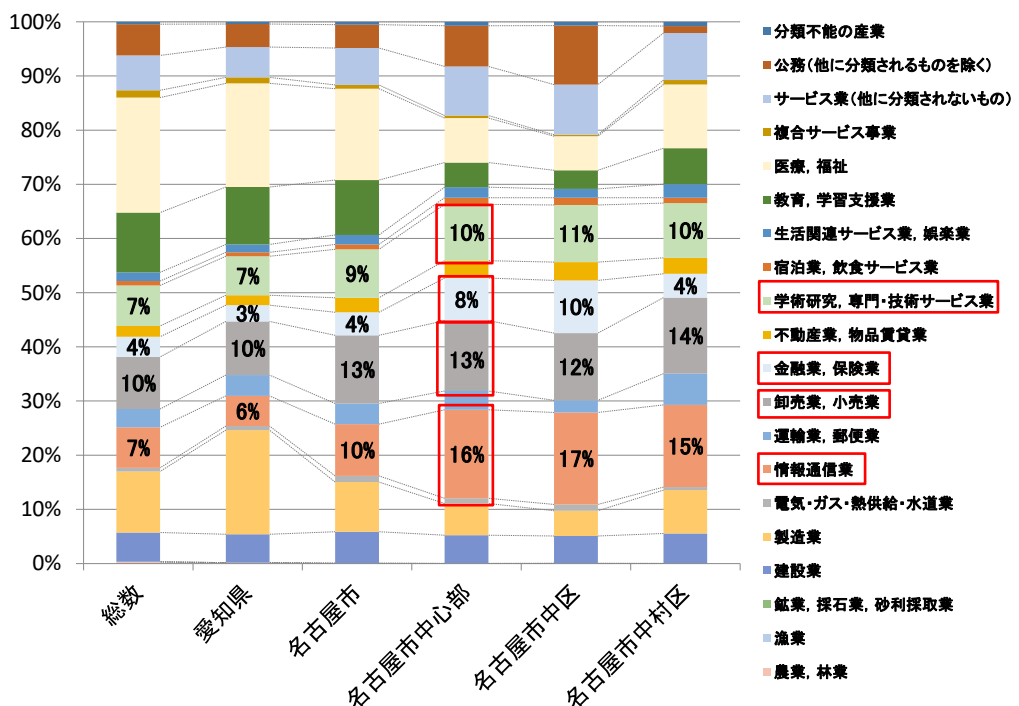
オフィスワーカーが多い産業の就業者数（2022年）をみると、「卸売業、小売業（前年比+1.7%）」が前年から増加した一方、「情報通信業（同▲6.4%）」や「学術研究、専門・技術サービス業（同▲4.2%）」、「金融業、保険業（同▲8.4%）」は減少した。（図表-11・右図）。

図表-11 愛知県の就業者数
就業者数(全体) 産業別 就業者数(2012年=100)



(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-12 オフィスワーカーの産業別内訳



(出所)総務省「令和2年国勢調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

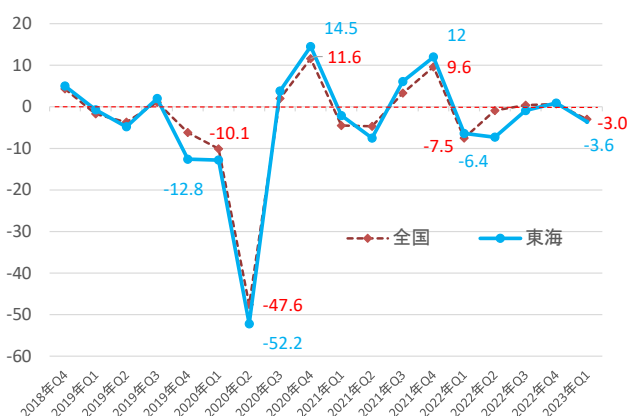
³ 従業地による職業別就業者のうち、専門的・技術的職業従事者、管理的職業従事者、事務従事者の合計。

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 BSI⁴」（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一進一退の動きで推移し、2023年第1四半期は「▲3.6」となった（図表-13）。

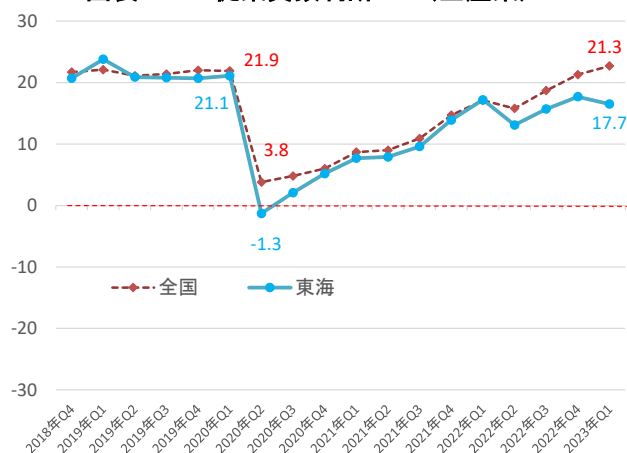
また、「従業員数判断 BSI⁵」（東海地方）は、不足を示す「21.1」（2020年第1四半期）からやや過剰の「▲1.3」（第2四半期）へ大幅に低下した後、足もとでは「+17.7」に回復した。しかし、「全国平均」の動きと比較した場合、東海地方の回復ペースは鈍い傾向にある。（図表-14）。

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

愛知県の就業者数は2年連続で増加した。このうち、オフィスワーカーが多い産業では、「卸売業、小売業」が前年比で増加したものの、その他の産業は減少している。

東海地方の「企業の経営環境」は一進一退を繰り返して回復の足どりが重い状況にある。また、「雇用環境」についても全国平均と比較して回復ペースが鈍い傾向にある。以上のことを鑑みると、今後のオフィスワーカー数の増加は力強さに欠くことが予想される。

(2)在宅勤務の進展に伴うワークプレイスの見直し

愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」によれば、愛知県におけるテレワーク導入率は2020年の17.1%から2022年の24.0%へと増加した。産業別では、「情報通信業(88.2%)」や「卸売業、小売業(33.1%)」、「金融業、保険業(26.7%)」において高い傾向にある（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入社日数」として、テレワークを週1日以上実施している就業者のほとんど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を希望している（図表-16）。家族との時間が増え

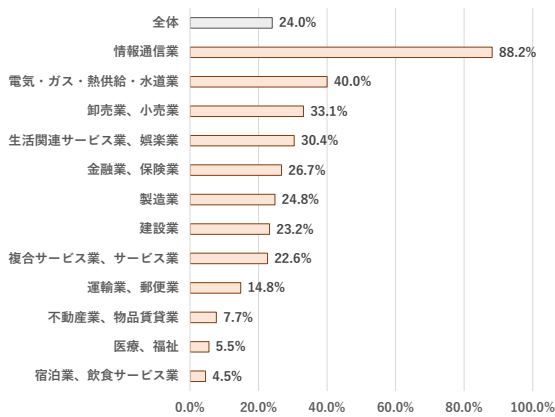
⁴ 企業の景況感が前期と比較して「上昇」と回答した割合から「下降」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど景況感が悪いことを示す。

⁵ 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。

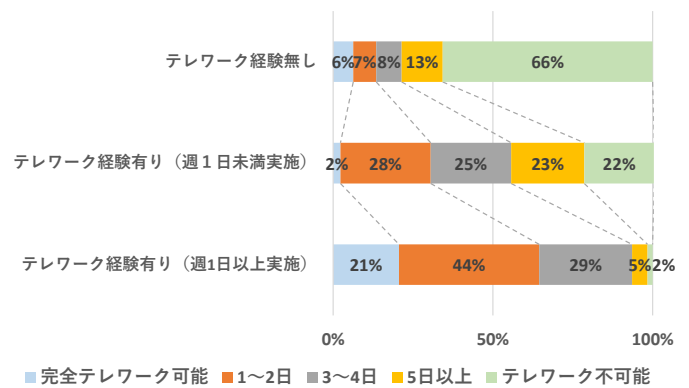
た等のメリットから、テレワークを中心とした働き方を希望する人が増えているようだ。

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加している。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」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9%(2021年)から21%(2022年)へ増加した。着手予定を含めると全体で6割を超える(図表-17)。今後、名古屋でもワークプレイスの見直しが進むことが予想され、引き続きオフィス需要への影響を注視したい。

図表-15 愛知県のテレワーク導入率(2022年)



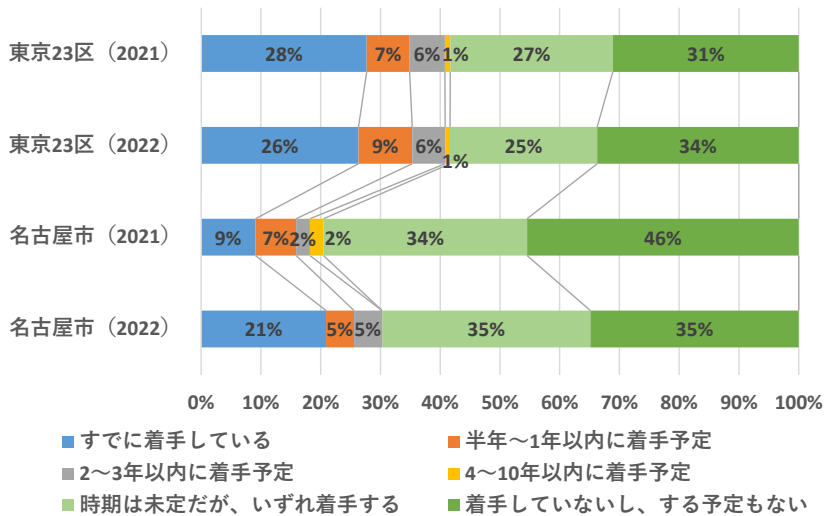
図表-16 コロナ収束後のオフィスへの理想出社日数



(出所)愛知県「労働条件・労働福祉実態調査新型」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



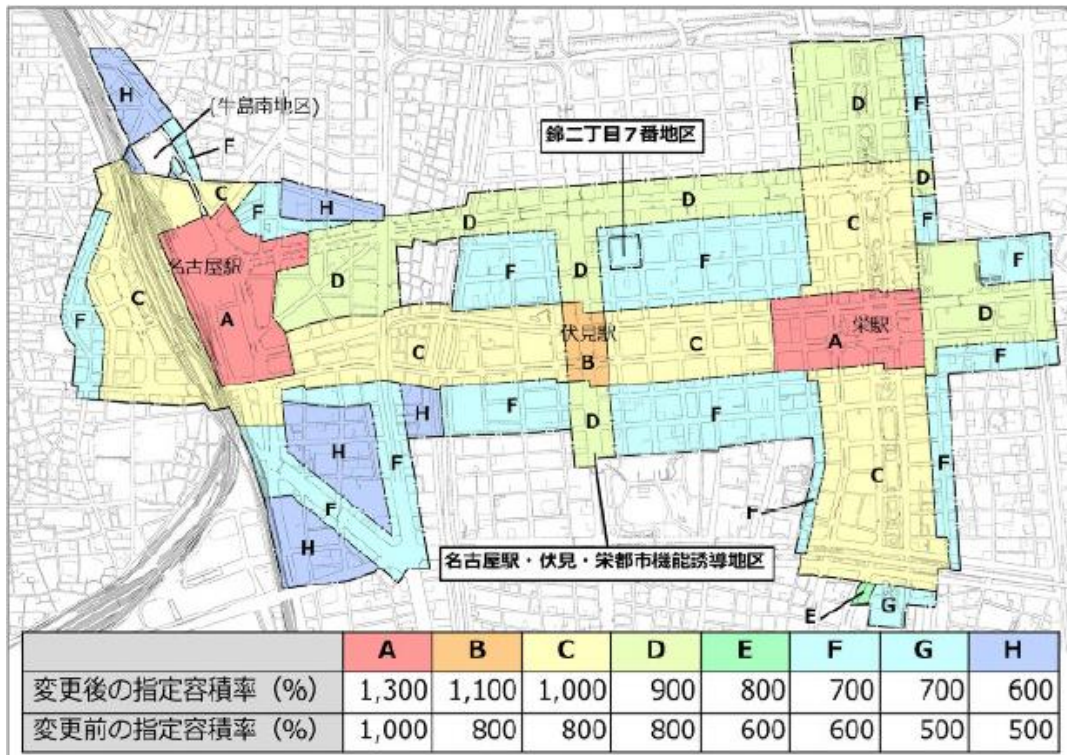
(出所)ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」をもとにニッセイ基礎研究所作成

3-2. 新規供給見通し

名古屋市は、リニア中央新幹線の名古屋駅開業を見据えて、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-18)。

前述の通り、「名駅地区」はオフィス面積全体の約4割、「栄地区」は約3割を占める。現在、両エリアでは、上記の制度等を活用した大規模開発計画が複数進行中であり、オフィス市場における存在感がさらに高まる見通しである。以下では、「名駅地区」と「栄地区」のオフィス開発計画を概観する。

図表-18 「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

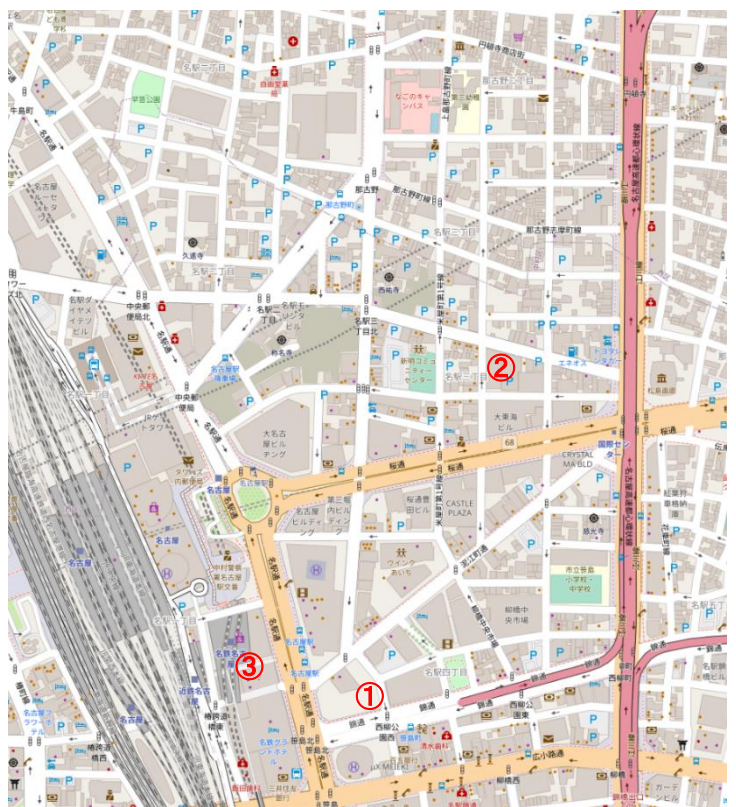
(1)「名駅地区」

「名駅地区」では、中村区名駅4丁目で、名古屋鉄道などが出資するオー・ティー・ワン特定目的会社が地上16階建ての「エニシオ名駅」(延床面積約2万㎡)を開発中で、2023年8月に竣工予定である(図表-19 ①)。

また、中村区名駅3丁目で、三重交通グループホールディングスが地上16階建ての「第2名古屋三交ビル」(延床面積約2万㎡)を開発中で、2024年1月に竣工予定である(図表-19 ②)。

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(図表-19 ③)。駅機能の整備は2030年頃を目途に完了させたい意向を示すが、新型コロナウイルス感染拡大に伴うテナント需要を見極めるため、当初の予定を延期して2024年度を目途に計画内

図表-19 「名駅地区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

容を決定する方針としている⁶。

(2)「栄地区」

「栄地区」では、中区栄4丁目で、中部日本ビルディングが地上33階建てのオフィス、ホテル、多目的ホール等で構成する「中日ビル」(延床面積約11.7万㎡)を開発中で、2023年7月に竣工予定である(図表-20①)。

また、市有地の「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、三菱地所、パルコ、日本郵政不動産、明治安田生命保険、中日新聞社の5社は「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」を活用した複合ビル(延床面積約11万㎡)を開発中で、2026年3月に竣工予定である⁷。地上41階・地下4階建てを予定する当ビルの高さは約211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(図表-20②)。

また、中区新栄町2丁目で、第一生命保険、鹿島建設、ノリタケカンパニーリミテドが共同で地上19階建てのオフィスビル(延床面積約4万㎡)を開発中で、2026年3月に竣工予定である⁸(図表-20③)。

図表-20 「栄地区」におけるオフィス開発計画



(出所)新聞・雑誌記事、各社公表資料を基にニッセイ基礎研究所作成

ただし、前述のリニア中央新幹線を巡っては、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陥っている⁹。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は不透明感もあり、その動向を注視する必要がある。

⁶ 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

⁷ 三菱地所株式会社、株式会社パルコ、日本郵政不動産株式会社、明治安田生命保険相互会社、株式会社中日新聞社「(仮称)錦三丁目25番街区計画」着工～名古屋の新たなランドマークとなるシンボルタワーが栄に誕生～」2022年6月13日

⁸ 第一生命保険株式会社、鹿島建設株式会社、株式会社ノリタケカンパニーリミテド「名古屋市中区栄エリアにおけるオフィスビル共同開発プロジェクト始動」2022年11月11日

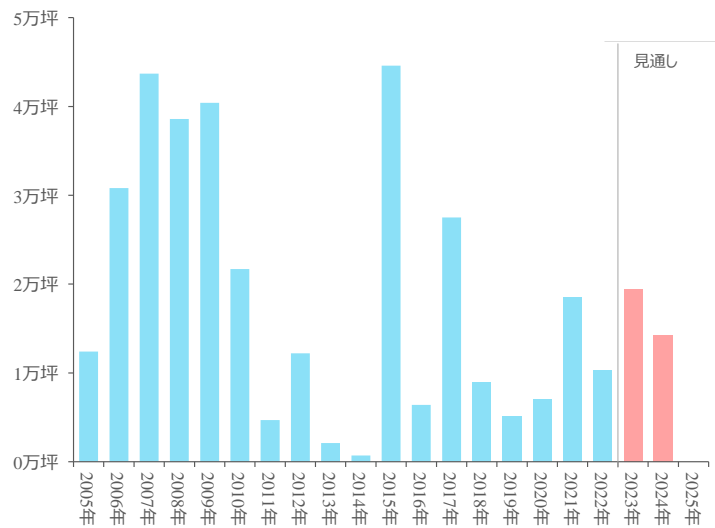
⁹ 時事通信「リニア実現へ「全力尽くす」 27年開業は困難—JR東海社長」2023/4/6

(3) 名古屋市の新規供給予定面積

2022年の新規供給量は約1.0万坪となり、大規模ビルの竣工が相次いだ2021年（約1.9万坪）の約6割の水準に留まった（図表-21）。

2023年は「エニシオ名駅」や「中日ビル」等、大規模ビルの竣工が複数予定されており、新規供給量は約1.9万坪に再び増加する見込みである。翌2024年も「(仮)名古屋丸の内一丁目計画」や「第2名古屋三交ビル」等、大規模ビルの竣工が予定されており、新規供給量は約1.4万坪に達する見通しである。

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

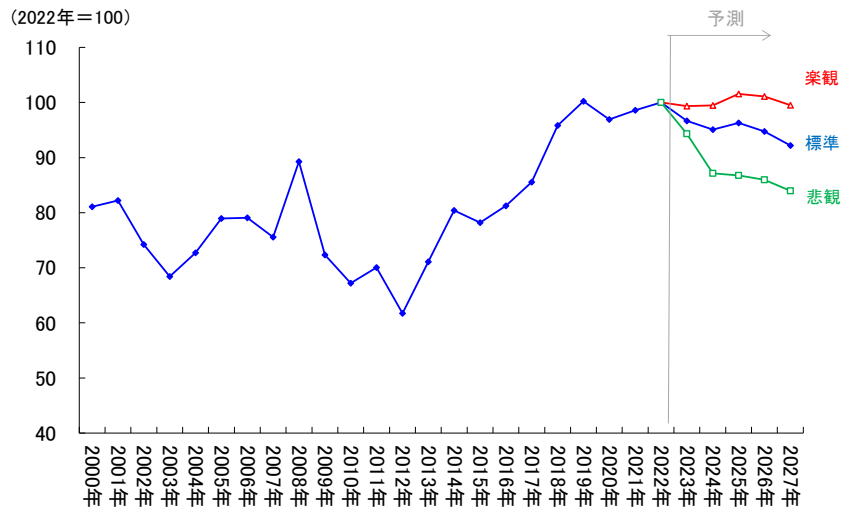
前述の新規供給見通しや経済予測、オフィスワーカーの見通し等を前提に、2027年までの名古屋のオフィス賃料を予測した（図表-22）。

愛知県では、オフィスワーカーの多い産業の就業者数は、「卸売業、小売業」を除いて減少している。また、東海地方の「企業の経営環境」は回復の足どりが重く、「雇用環境」についてもコロナ禍からの回復ペースが鈍い。「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も着実に進むことが予想される。以上を鑑みると、今後のオフィス需要（オフィス利用面積）は力強さを欠く見込みである。

一方、新規供給は名駅エリアや栄エリアを中心に大規模開発計画が複数進行中で、今後、名古屋の空室率は上昇基調で推移すると予想する。

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と予想する。2022年の賃料を100とした場合、2023年は「97」、2026年には「92」へと下落する見通しである。ただし、2017年の賃料水準(86)を上回り、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はありません。