

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（2024 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、大規模ビルの竣工等に伴い新規供給量が増加するなか、立地改善や設備のグレートアップを図るオフィス需要も増えており、空室率は概ね横ばいで推移し、成約賃料は上昇した。本稿では、名古屋のオフィス市況を概観した上で、2028 年までの賃料予測を行う。

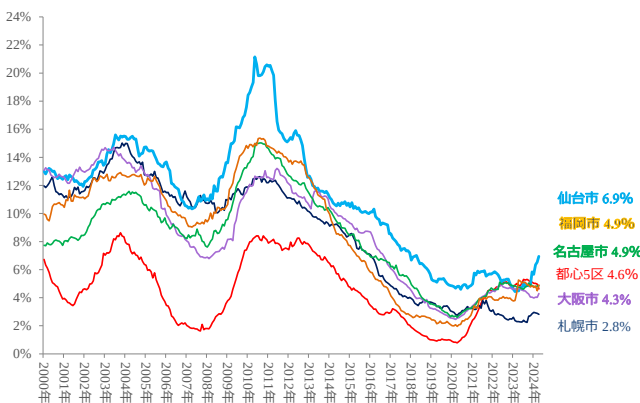
2. 名古屋オフィス市場の現況

2-1 空室率および賃料の動向

三幸エステートによると、名古屋市の空室率（2024 年 4 月時点）は、4.9%（前年比+0.1ppt）となった（図表-1）。「中日ビル」などの大規模ビルが竣工し新規供給量が増加する一方、人材確保や従業員満足度の向上などを目的に、立地改善や建物設備のグレートアップを図る移転需要が増えており、空室率は前年と同水準に留まった。

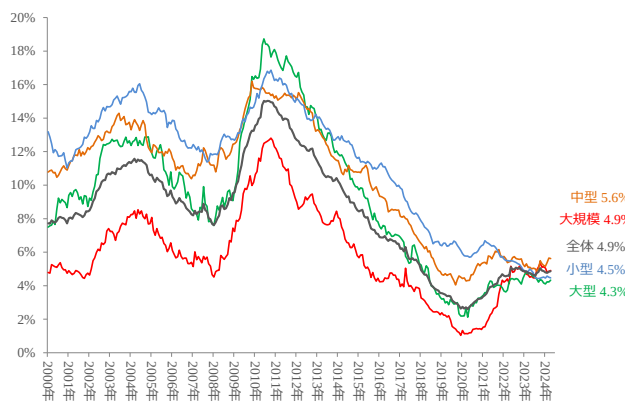
空室率をビルの規模別¹にみると、「大規模 4.9%（前年比+0.1ppt）」と「中型 5.6%（同+0.5ppt）」が上昇した一方で、「大型 4.3%（同▲0.4ppt）」と「小型 4.5%（同▲0.5ppt）」は低下した（図表-2）。

図表-1 主要都市のオフィス空室率



（資料）三幸エステート

図表-2 名古屋オフィスの規模別空室率

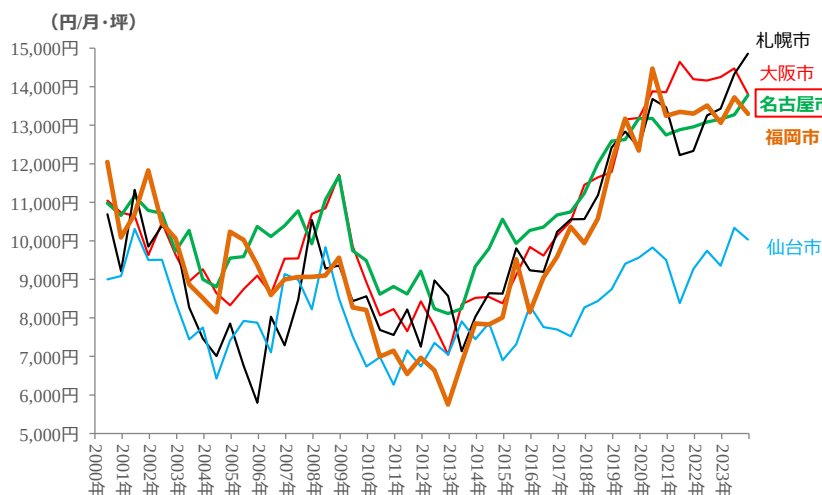


（資料）三幸エステート

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。

空室率が概ね横這いで推移するなか、成約賃料は上昇している。2023 年下期の名古屋市の成約賃料は、前期比+3.8%、前年比+4.7%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）

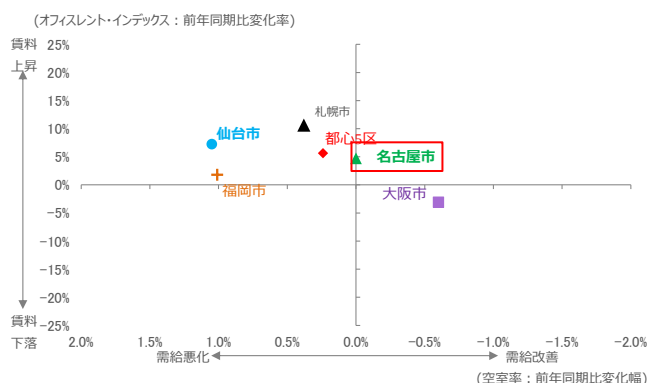


（資料）三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

2023 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、大阪市が低下、東京都心 5 区、名古屋市、札幌市が横ばい、仙台市と福岡市は上昇した。また、成約賃料は、大阪市が下落、福岡市が横ばい、その他都市は上昇となった（図表－4）。

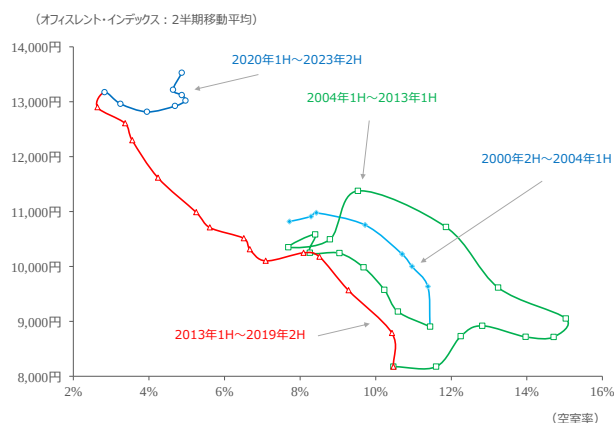
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル²は、2012 年下期を起点に「空室率低下・賃料上昇」局面が続いていたが、2020 年上期を起点に「空室率上昇・賃料上昇」局面へと移行している（図表－5）。

図表－4 2023 年の主要都市のオフィス市況変化



（資料）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



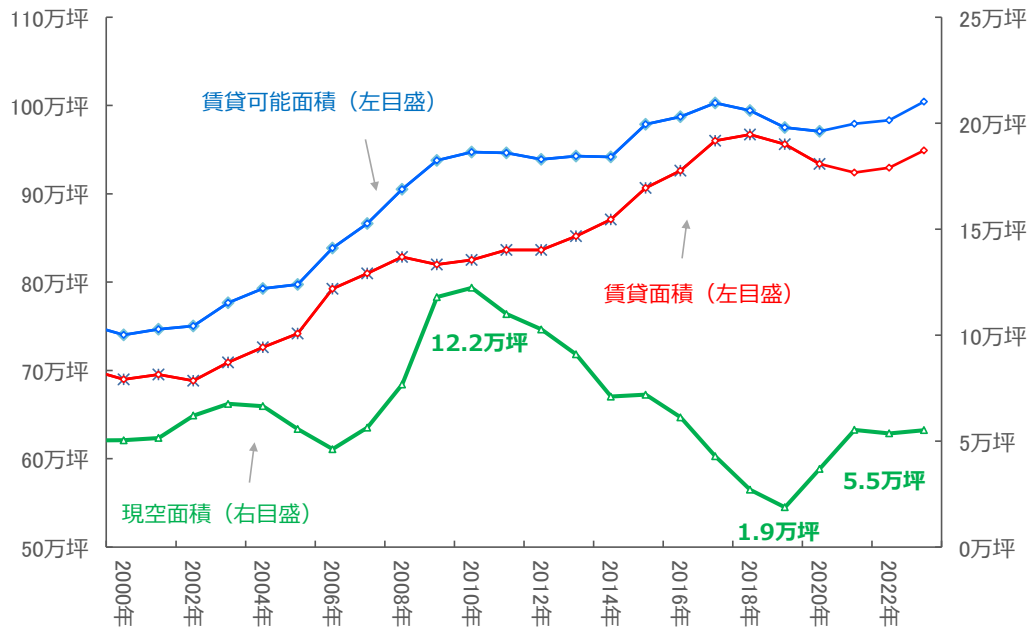
（資料）空室率：三幸エステート、賃料：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

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、98.3 万坪（2022 年末）から 100.4 万坪（2023 年末）へと+2.1 万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、93.0 万坪（2022 年末）から 94.9 万坪（2023 年末）へと+1.9 万坪増加した。この結果、2023 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+0.2 万坪）となった（図表－6、図表－7）。

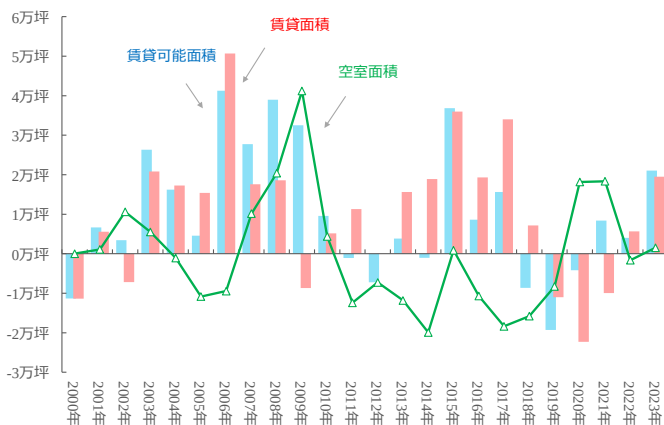
図表－6 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



(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
(資料)三鬼商事のデータから作成

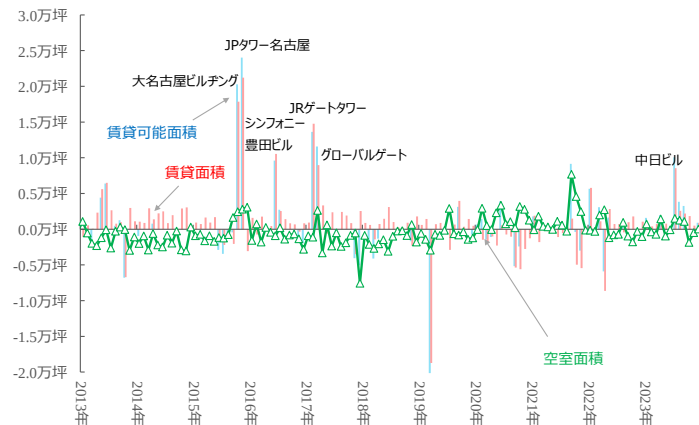
図表－7 名古屋ビジネス地区の
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積の増減

<年次・増減>



(資料)三鬼商事のデータから作成

<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、2023 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（37.4%）」で、次いで「伏見地区（26.6%）」、「栄地区（26.5%）」、「丸の内地区（9.5%）」の順となっている（図

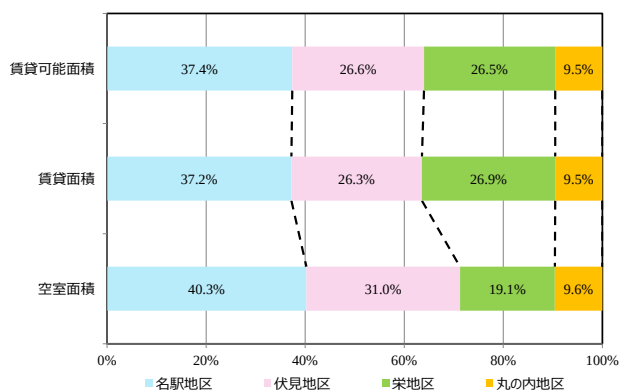
表－8)。

エリア別の賃貸可能面積（増減）をみると、「名駅地区」（前年比＋1.0 万坪）や「栄地区」（同＋1.0 万坪）などが増加し、計＋2.1 万坪の増加となった（図表－9）。賃貸面積は、「栄地区」（同＋0.8 万坪）や「名駅地区」（同＋0.8 万坪）などが増加した結果、空室面積は計＋0.2 万坪増加した。

名古屋市のエリア別の空室率（2024 年 4 月末）は、「丸の内地区 7.7%（前年比＋1.9ppt）」と「栄地区 4.3%（同＋0.5ppt）」が上昇した一方、「伏見地区 6.3%（同▲0.6ppt）」と「名駅地区 5.3%（同▲0.4ppt）」は低下した（図表－10 左図）。

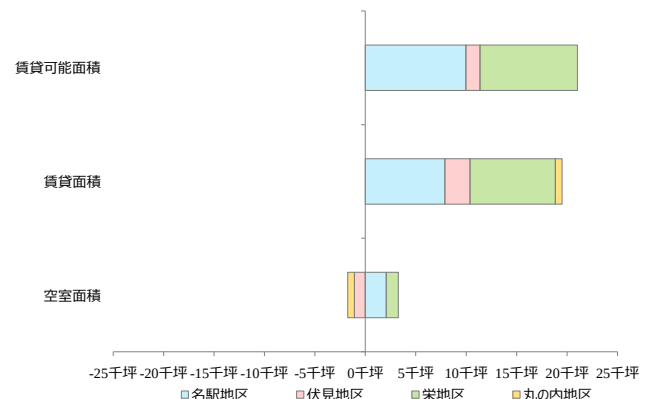
一方、募集賃料は全ての地区で上昇し、「伏見地区（前年比＋2.4%）」の上昇率がやや大きくなっている（図表－10 右図）。

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(2023 年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

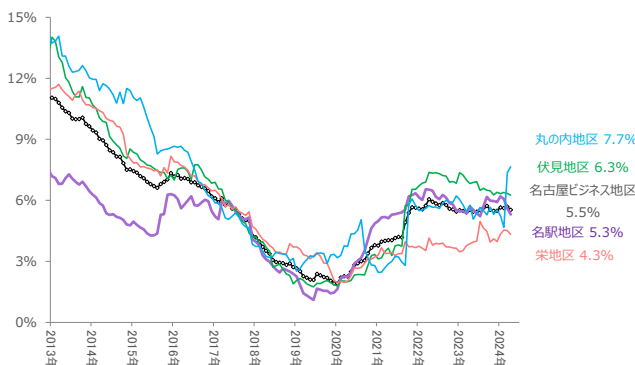
図表－9 名古屋ビジネス地区の地区別
オフィス需給面積増分(2023 年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

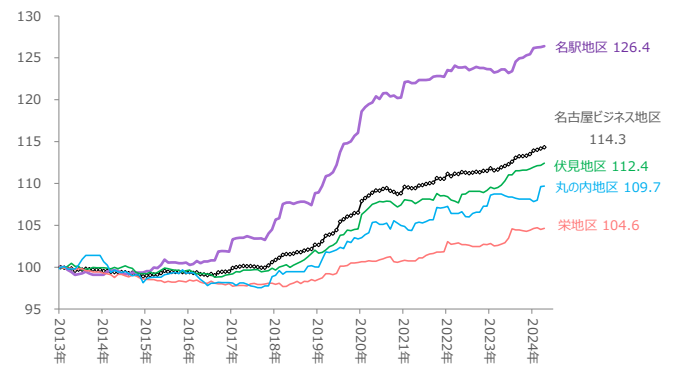
図表－10 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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
(資料)三鬼商事のデータから作成

<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
(資料)三鬼商事のデータから作成

3. 名古屋オフィス市場の見通し

3-1 新規需要の見通し

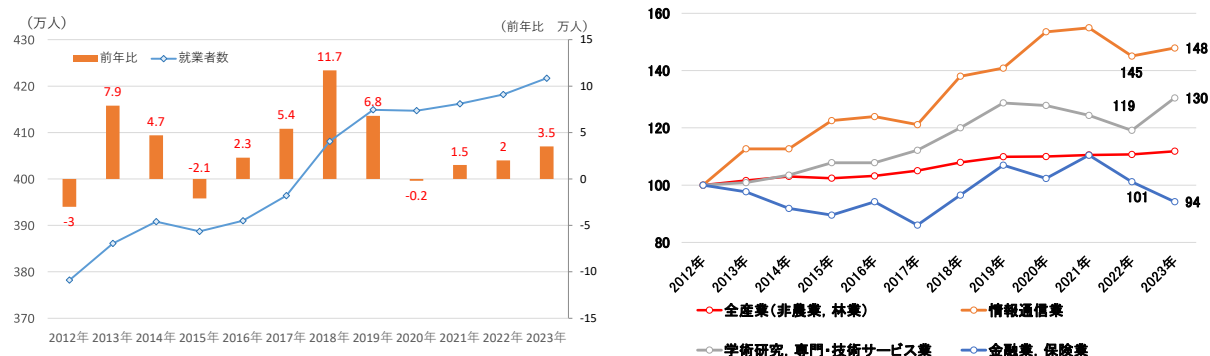
(1)オフィスワーカー数の見通し

愛知県の就業者数は、3 年連続で増加し、2023 年は 421.7 万人（前年比＋3.5 万人）となった（図表－11）。

オフィスワーカーが多い産業の就業者数（2023 年）をみると、「金融業、保険業(同▲6.9%)」は

前年から減少し、「情報通信業(前年比+1.9%)」と「学術研究, 専門・技術サービス業(同+9.5%)」は増加した。(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)



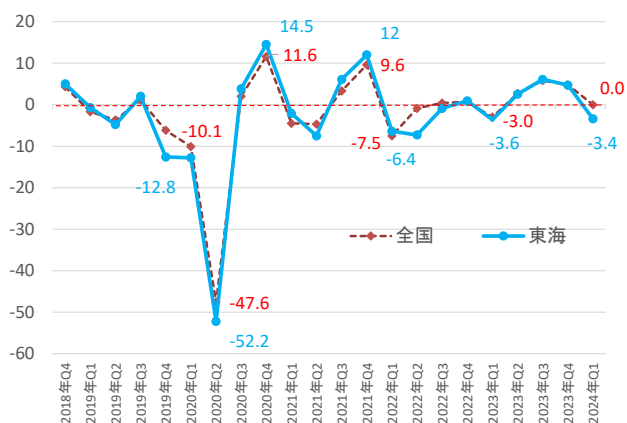
(資料)愛知県「あいちの就業状況」から作成

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一進一退の動きで推移し、2024年第1四半期は「▲3.4」となった(図表-12)。

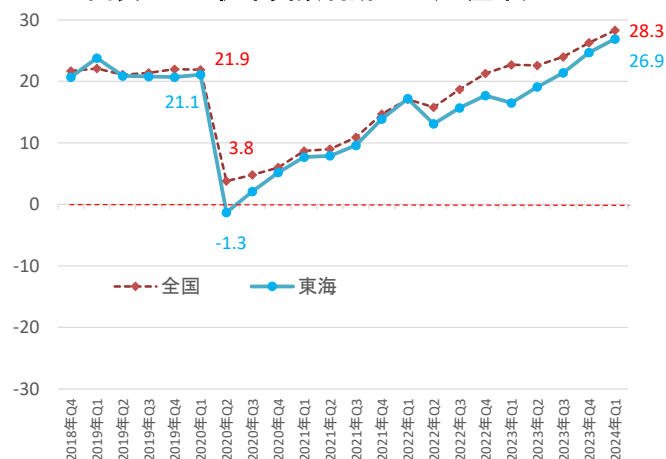
また、「従業員数判断 BSI⁴」(東海地方)は、不足を示す「21.1」(2020年第1四半期)からやや過剰の「▲1.3」(第2四半期)へ大幅に低下した後、回復が続いている。2024年第1四半期は「+26.9」となりコロナ禍前の水準(+21.1)を上回った(図表-13)。

図表-12 企業の景況判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

図表-13 従業員数判断 BSI(全産業)



(資料)内閣府・財務省「法人企業景気予測調査」から作成

愛知県の就業者数は情報通信業等を中心に増加している。東海地方の「企業の経営環境」は一進一退を繰り返しているが、「雇用環境」については、人手不足感が強まっている。

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。

以上のことを鑑みると、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いと考えられる。

(2)在宅勤務の進展に伴うオフィス利用形態の変更

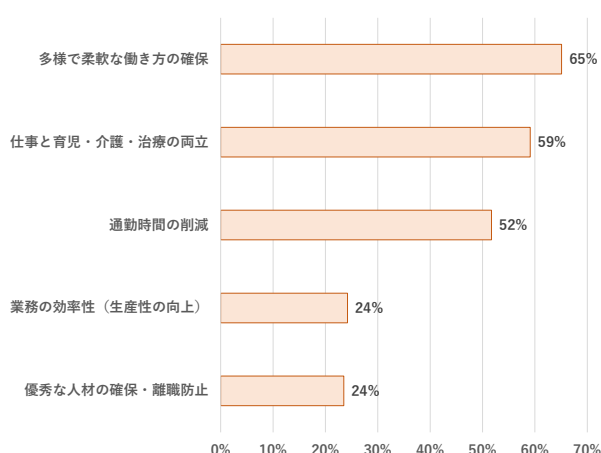
愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」によれば、2023年の愛知県におけるテレワーク導入率は18%となり、産業別では「情報通信業(88%)」のテレワーク導入率が特に高い。

また、「テレワークの導入により感じている効果」に尋ねた質問では、「多様で柔軟な働き方の確保(65%)」との質問が最も多く、次いで「仕事と育児・介護・治療の両立(59%)」、「通勤時間の削減(52%)」の順に多かった(図表-14)。企業は、従業員の働きやすさを担保し、ワークライフバランスの向上を図るため、働く場所に関して多様な選択肢の提供が求められている。また、労働力確保の観点から、介護離職の防止等にも積極的に取り組む必要があり、今後もテレワークを実施する企業は多いと考えられる。

「今後のテレワークの実施について」に尋ねた質問では(図表-15)、「現在と同程度を維持する」との回答が大幅に増加し(2021年48%⇒2023年68%)、「新型コロナウイルス感染症が流行する以前の水準に戻す」との回答が減少した(2021年12%⇒2023年4%)。名古屋においても、テレワークを取り入れた働き方が定着すると考えられる。

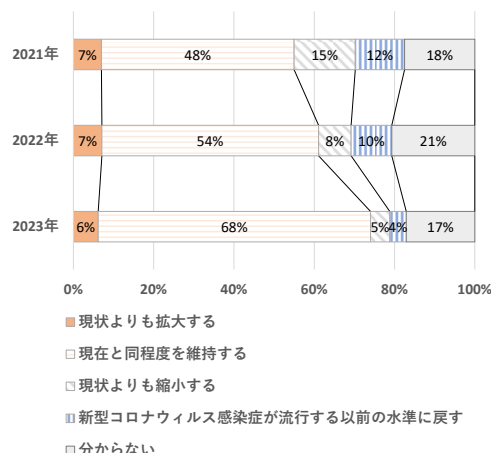
こうしたなか、フリーアドレス⁵等を導入する動きが広がっている。ザイマックス不動産研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2023①働き方の実態とニーズ編」によれば、名古屋市のオフィスワーカーに対し、オフィスの設備で実際に利用しているもの(「現状」)と、在籍するオフィスにあってほしいと思うもの(「ニーズ」)を尋ねた所、「フリーアドレス」は「現状」では16.1%、「ニーズ」では21.1%を占めた。また、「リモート会議用ブース・個室」は「現状」では11.3%、「ニーズ」では16.9%を占めた。名古屋でも、フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、リモート会議用ブース・個室を充実させる等、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態を採用する企業が増えている模様だ。

図表-14 テレワーク実施による効果(2023年)



(資料)愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」から作成

図表-15 今後のテレワークの実施について



(資料)愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」から作成

⁵ 従業員が固定した自分の座席を持たず、業務内容に合わせて就労する席を自由に選択するオフィス形式。

(3)「リニア中央新幹線の開業」の経済波及効果への期待

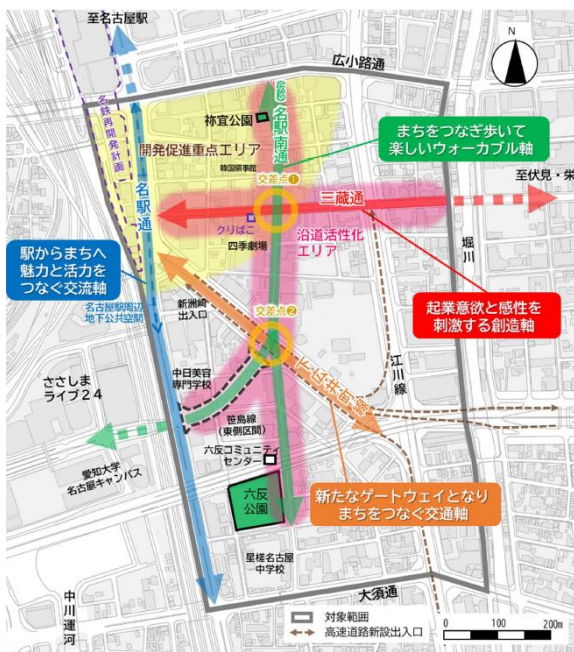
リニア中央新幹線の名古屋駅開業に対する期待は大きい。品川～名古屋間のリニア開業に伴う経済効果（50年間）は約10.7兆円、このうち東海3県へは約2兆円と見込まれている⁶。

リニア開業を見据えて、まちづくりも進んでいる。名古屋市は、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は1,300%に、伏見駅周辺は1,100%に引き上げられた。

続いて、2024年3月に、名古屋市は「名駅南まちづくり方針」を公表し、リニア開業後を見据えた名駅南地区（名駅1丁目～4丁目）のまちづくりの方針を示した（図表－16）。具体的には、①賑わいがあふれるウォーカブルなまちづくり、②公民の投資により再生するまちづくり、③新たな体験を誘発し様々な挑戦を支えるクリエイティブなまちづくり、④地域の力で地域を育てるまちづくり、の4つの方針を示した。③「新たな体験を誘発し様々な挑戦を支えるクリエイティブなまちづくり」に関して、「三蔵通」を「起業意欲と感性を刺激する創造軸」に位置づけて、スタートアップ・ベンチャー企業の集積等を目指すとしている。

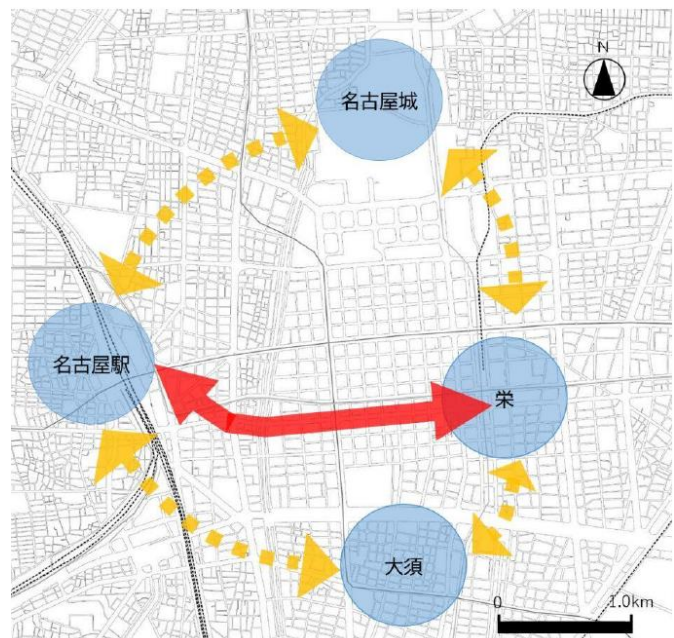
また、名古屋市は2019年1月に、都心における回遊性の向上や賑わいの拡大を図る目的で、名古屋市中心部に新たな路面公共交通システム（SRT）を導入する構想⁷を示した。2023年5月に策定された「名古屋交通計画2030」によれば、まず、名古屋駅～栄間の「東西ルート」からSTRを導入し、リニア中央新幹線開業時には、来訪者等が名古屋駅からSTRを利用し都心部の各拠点へ快適に移動できるよう導入を図るとしている（図表－17）。

図表－16 名駅南まちづくりのイメージ



（資料）名古屋市「名駅南まちづくり方針」から作成

図表－17 SRT 運行ルートのイメージ



（資料）名古屋市「名古屋交通計画 2030」から作成

⁶ 三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング「リニア時代の国土創生」

⁷ 名古屋市「新たな路面公共交通システムの実現を目指して（SRT 構想）」

ただし、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、JR 東海は 2027 年度中の開業を断念すると発表した⁸。開業延期に伴い、リニア開業を見据えたまちづくりの遅れや、上記の経済波及効果が未達となる懸念もあり、今後の動向を注視したい。

3-2. 新規供給見通し

名古屋市は、前述の通り、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」の運用を開始している。現在、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。以下ではエリア毎にオフィス開発計画を概観する。

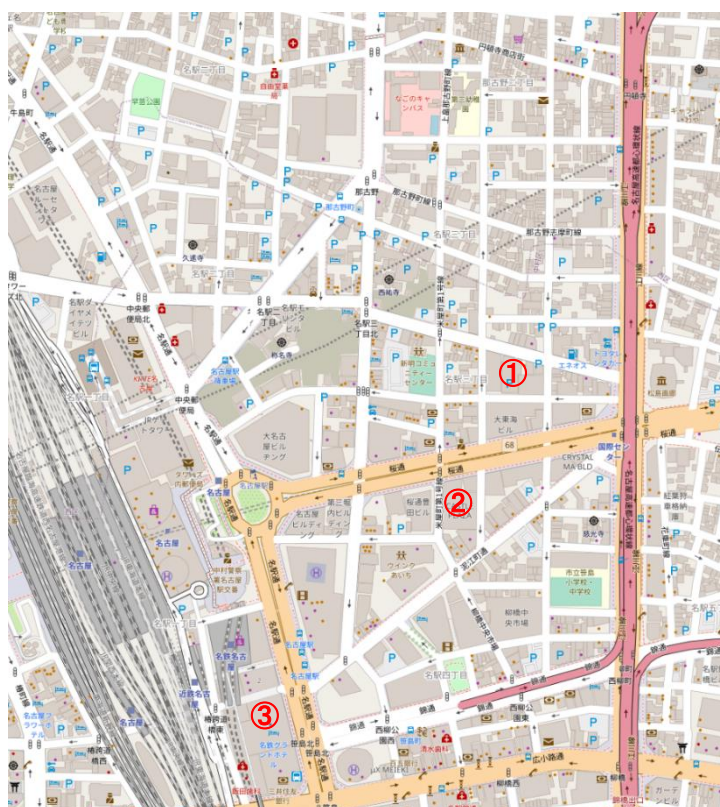
(1)「名駅地区」

「名駅地区」では、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開発した地上 16 階建ての「第 2 名古屋三交ビル」(延床面積約 2.1 万 m²) が 2024 年 2 月に竣工した(図表-18 ①)。

また、中村区名駅 4 丁目で、明治安田生命保険相互会社が「明治安田生命名古屋駅前ビル」の建て替えを行い、20 階建てのオフィスビル(延床面積約 4 万 m²)を開発中で、2026 年 8 月に竣工予定である⁹(図表-18 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-18 ③)。中期経営計画(2024 年度～2026 年度)によれば、交通施設の再整備と一体的な再開発の実現に向けた取り組みを推進するとともに、関係者との協議・調整を加速させ、事業の方向性を判断し、公表する予定としている¹⁰。

図表-18 「名駅地区」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(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と中日新聞社が開発した地上 33 階建ての

⁸ 朝日新聞「リニア中央新幹線、2027 年の開業断念へ 早くても 34 年以降か」2024/3/29

⁹ 明治安田生命保険相互会社「「明治安田生命名古屋駅前ビル建替計画」新築工事着工のお知らせ～環境に配慮した設備により、持続可能な社会の実現に貢献～」2023 年 5 月 24 日

¹⁰ 名古屋鉄道株式会社「新・名鉄グループ経営ビジョン、2040 年のありたい姿、中長期経営戦略および中期経営計画(2024 年度～2026 年度)の策定について」2024 年 3 月 25 日

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㎡) が 2023 年 8 月に竣工、2024 年 4 月に全面開業した¹¹ (図表-19 ①)。9~22 階のオフィフロアは 9 割が成約済みとことである¹²。

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¹³。ホテルには、米ヒルトングループの「コンラッド」が入居する。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、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-19 ②)。

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「栄トリッドスクエア」¹⁴ (延床面積約 4 万㎡)を開発中で、2026 年 3 月に竣工予定である¹⁵ (図表-19 ③)

図表-19 「栄地区」におけるオフィス開発計画



(資料)新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

(3)「伏見・丸の内地区」

「丸の内地区」では、中区丸の内 1 丁目で清水建設、富国生命保険、清水総合開発が開発した「名古屋シミズ富国生命ビル」(地上 16 階建て・延床面積約 4.8 万㎡) が 2024 年 3 月に竣工した¹⁶ (図表-20 ①)。

¹¹ 中部日本ビルディング株式会社・株式会社中日新聞社「名古屋・栄の新たなランドマークへ「中日ビル」が 2024 年 4 月 23 日(火)に全面開業名古屋初を含む 93 のテナントが来店」2024 年 1 月 11 日

¹² 日本経済新聞「栄に「ビジネス」呼び込め 中日ビルが全面開業 オフィス賃料、名駅より割安」2024/4/24

¹³ 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

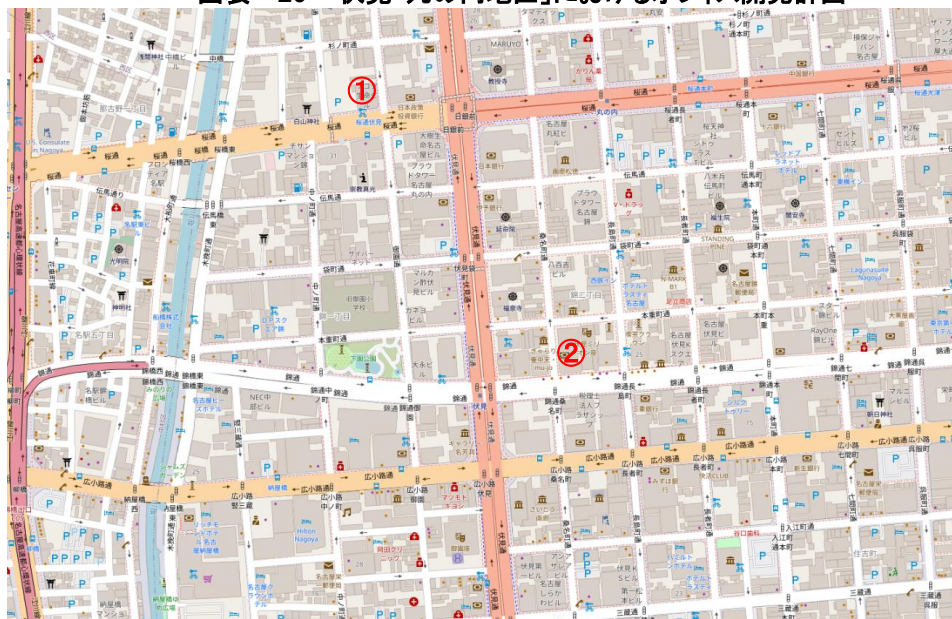
¹⁴ 鹿島建設株式会社 HP「栄トリッドスクエア」

¹⁵ 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

¹⁶ 清水建設株式会社・富国生命保険相互会社清水総合開発株式会社・「(仮称)名古屋丸の内一丁目計画」のビル名称を決定～多様な働き方に応える超環境配慮型オフィス「名古屋シミズ富国生命ビル」～」2023 年 6 月 30 日

「伏見地区」では、中区錦2丁目の「りそな名古屋ビル」跡地で鹿島建設が地上 13 階建てのオフィスビル（延床面積約 2.6 万㎡）を開発中で、2025 年 10 月に竣工予定である¹⁷（図表-20 ②）。

図表-20 「伏見・丸の内地区」におけるオフィス開発計画



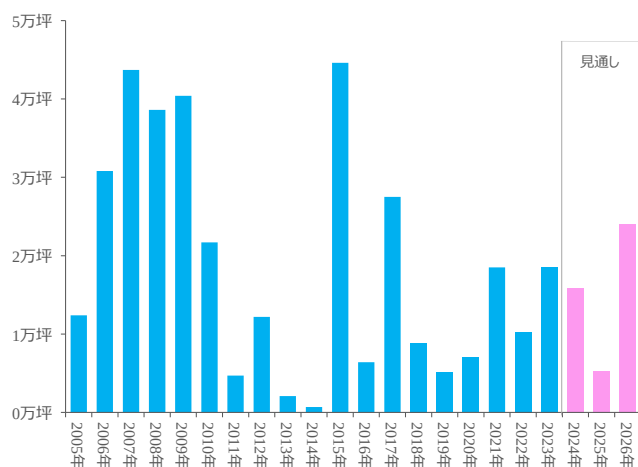
（資料）新聞・雑誌記事、各社公表資料から作成

（3）名古屋市の新規供給予定面積

2023 年は「エニシオ名駅」や「中日ビル」等の大規模ビルが竣工し、新規供給量は前年比+80%の約 1.9 万坪となった（図表-21）。

2024 年も「名古屋シミズ富国生命ビル」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 1.6 万坪となる見通しである。翌 2025 年は一旦落ち着くものの、2026 年は「(仮) 錦三丁目 25 番地区計画」や「栄トリッドスクエア」等の大規模開発が竣工予定で、新規供給量は約 2.4 万坪となり 9 年ぶりに 2 万坪を上回る見通しである。

図表-21 名古屋のオフィスビル新規供給見通し



（資料）三幸エステート

¹⁷ 週刊ビル経営「鹿島建設 「(仮称) 錦通桑名町ビル計画」着工」2023/12/11

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、2028年までの名古屋のオフィス賃料を予測した（図表-22）。

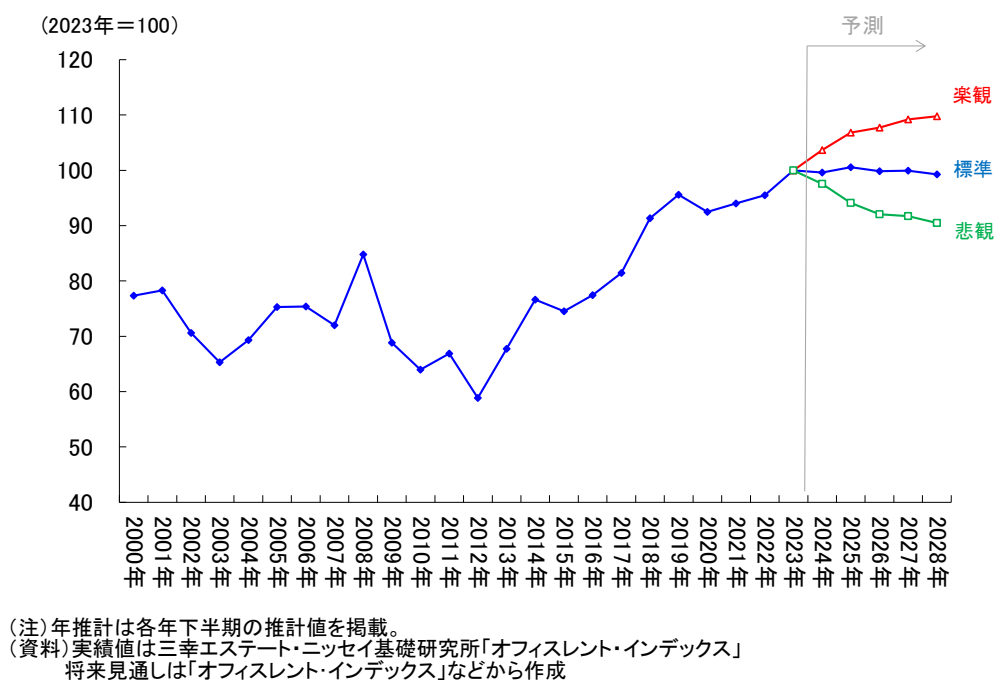
新規供給は、名駅エリアや栄エリアを中心に大規模開発計画が複数進行中である。

需要面に関して、愛知県の就業者数は、情報通信業等を中心に増加し、人手不足感も強いことから、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い。また、名古屋でも、フリーアドレスを導入し、リモート会議用ブース・個室を充実させる等、在宅勤務を取り入れたフレキシブルな働き方に即したオフィスの利用形態を採用する企業が増えている。リニア中央新幹線の名古屋駅開業を見据えて、新たな路面公共交通システム等の導入が進んでおり、都市機能の強化・向上が図られることで、オフィス需要にもプラスの効果が期待される。

以上を踏まえると、名古屋市のオフィス需要は底堅く、空室率が大きく上昇する懸念は小さいと予想する。

名古屋のオフィス成約賃料は、空室率が安定的に推移することに伴い、現行水準で概ね横ばいで推移し、2023年の賃料を100とした場合、2024年は「100」、2025年は「101」、2028年は「99」となる見通しである。

図表-22 名古屋のオフィス賃料見通し



(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。