

# 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（2025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は、大規模ビルの竣工等に伴い高水準の新規供給が続くなか、立地改善や設備のグレードアップを図るオフィス需要も旺盛であり、空室率は低下し、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、2029年までの賃料予測を行う。

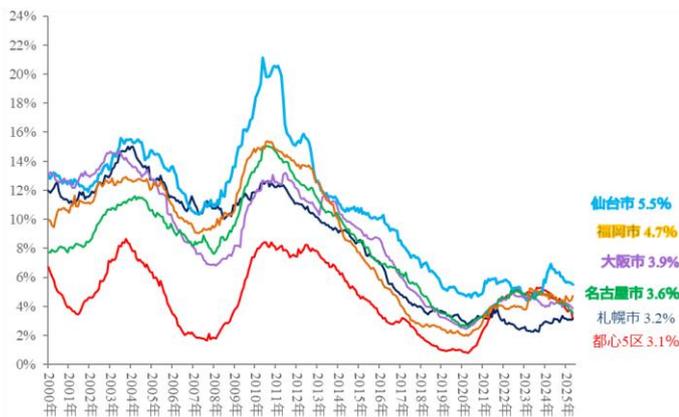
### 2. 名古屋オフィス市場の現況

#### 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（2025年5月時点）は、3.6%（前年比▲1.2ppt）となった（図表-1）。「名古屋シミズ富国生命ビル」や「第2名古屋三交ビル」などの大規模ビルが竣工した一方、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ドアップを図るオフィス需要が旺盛であり、空室率は前年から低下した。

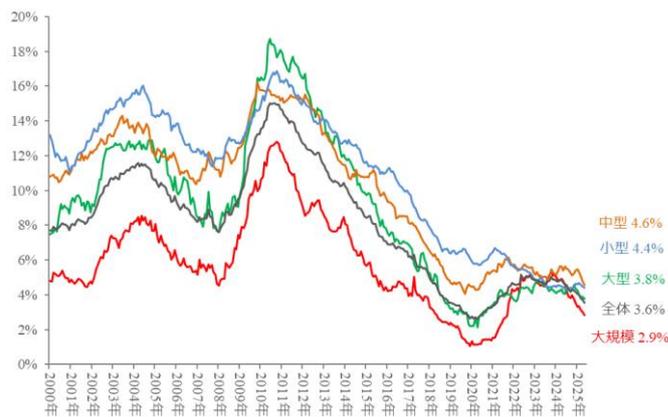
空室率をビルの規模別<sup>1</sup>にみると、「大規模 2.9%（前年比▲2.0ppt）」、「大型 3.8%（同▲0.3ppt）」、「中型 4.6%（同▲0.8ppt）」、「小型 4.4%（同▲0.03ppt）」となり、全ての規模で低下した（図表-2）。

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

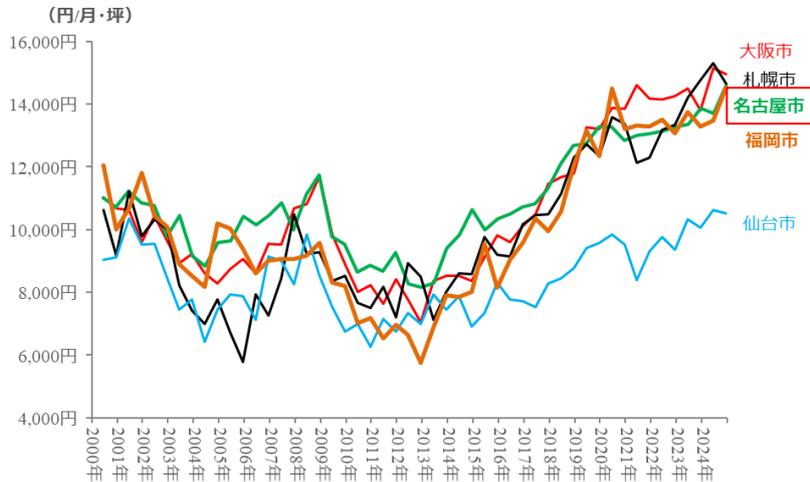


(資料)三幸エステート

<sup>1</sup> 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。

空室率が低下するなか、成約賃料は上昇している。2024 年下期の名古屋市の成約賃料は、前期比 +6.6%、前年比 +5.4% となった（図表 - 3）。

**図表 - 3 主要都市のオフィス成約賃料(東京都心5区除く)  
(オフィスレント・インデックス)**

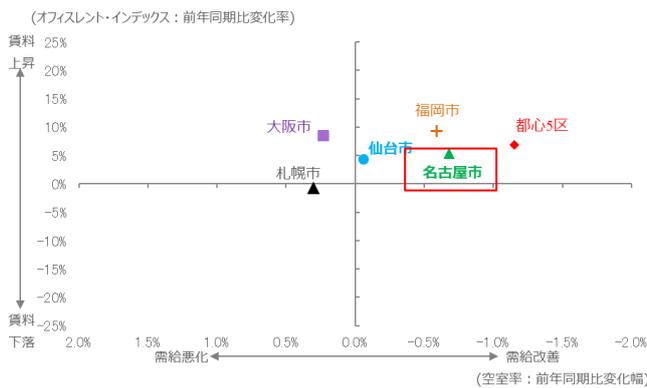


(資料)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」

2024 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、都心5区、名古屋市、福岡市が低下、仙台市が概ね横ばい、大阪市と札幌市はやや上昇となった。また、成約賃料は、札幌市が概ね横ばい、その他都市は上昇となった（図表 - 4）。

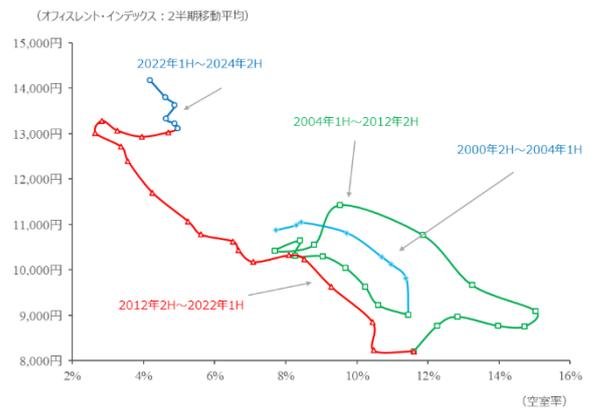
賃料と空室率の関係を表した名古屋市の賃料サイクル<sup>2</sup>は、2022 年上期を起点に、再び「空室率低下・賃料上昇」局面に移行している（図表 - 5）。

**図表 - 4 2024 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**



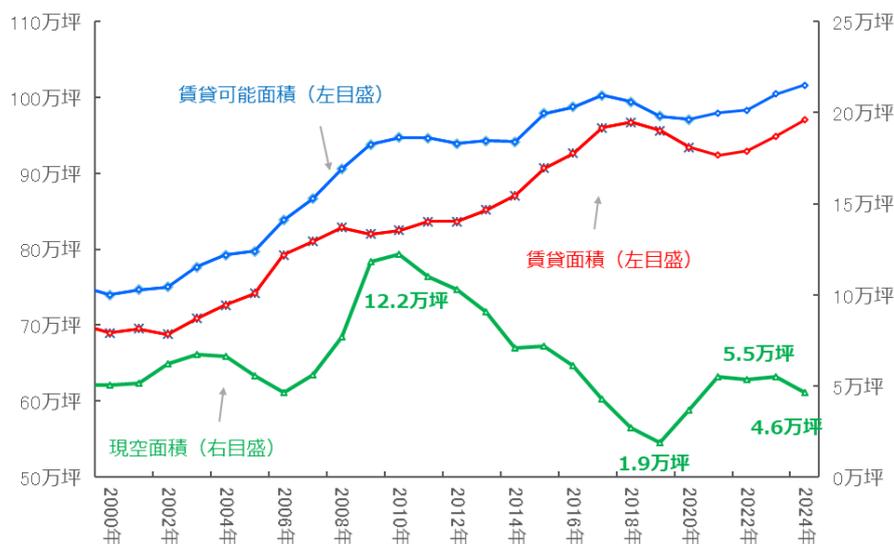
(資料)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

<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、100.4万坪（2023年末）から101.6万坪（2024年末）へと+1.2万坪増加した。また、テナントによる賃貸面積は、94.9万坪（2023年末）から97.0万坪（2024年末）へと+2.1万坪増加した結果、2024年末の名古屋ビジネス地区の空室面積は、前年比▲0.9万坪減少の4.6万坪となった（図表-6、図表-7）。

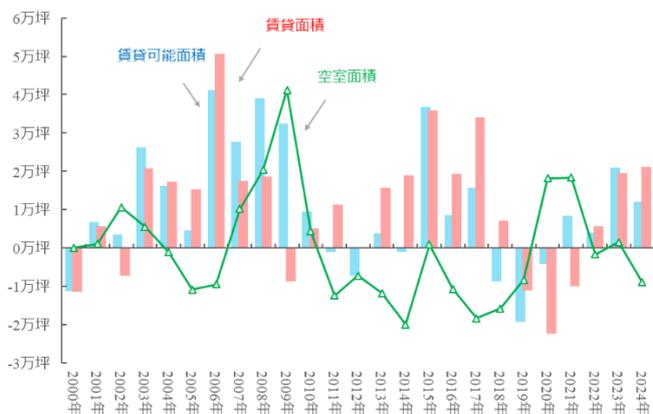
図表-6 名古屋ビジネス地区の  
賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積



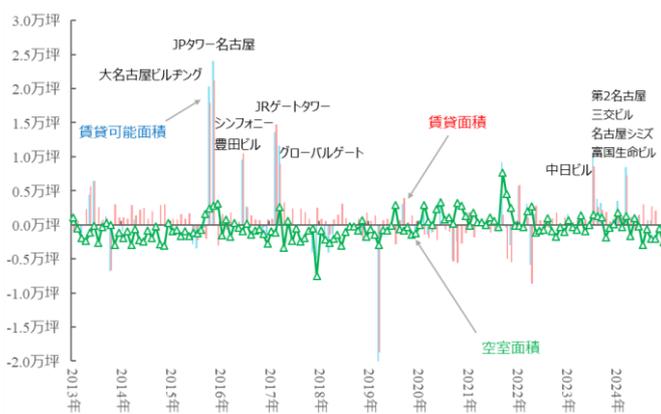
(注)名古屋ビジネス地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)の延床面積500坪以上の主要賃貸事務所ビル  
(資料)三鬼商事のデータから作成

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>



<月次・増減>



(資料)三鬼商事のデータから作成

## 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、2024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「伏見地区 (26.2%)」、「栄地区 (26.2%)」、「丸の内地区 (10.3%)」の順となっている（図表-8）。

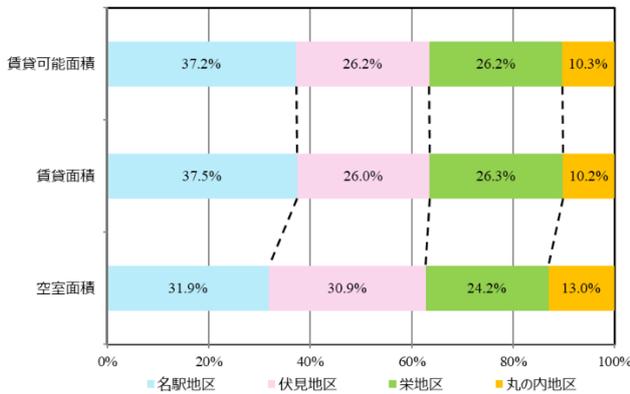
エリア別の賃貸可能面積の増減をみると、「丸の内地区」（前年比+0.9万坪）や「名駅地区」（同

+0.3 万坪) などで増加し、合計で+1.2 万坪の増加となった(図表-9)。賃貸面積は、「名駅地区」(同+1.0 万坪)や「丸の内地区」(同+0.8 万坪)などで増加した結果、空室面積は合計で▲0.9 万坪減少した。

名古屋市のエリア別の空室率(2025年4月末)は、「伏見地区 5.1%(前年比▲1.2ppt)」、「丸の内地区 4.4%(同▲3.3ppt)」、「栄地区 3.6%(同▲0.7ppt)」、「名駅地区 3.4%(同▲1.9ppt)」となり、全ての地区で低下した(図表-10 左図)。

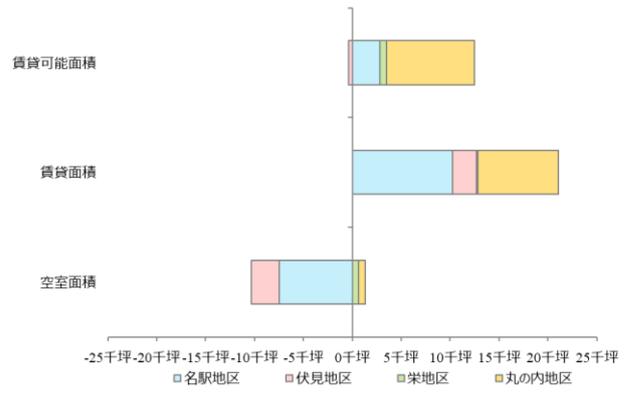
また、募集賃料は全ての地区で上昇し、「栄地区(前年比+2.7%)」や「丸の内地区(同+2.5%)」の上昇率がやや大きくなっている(図表-10 右図)。

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(2024年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

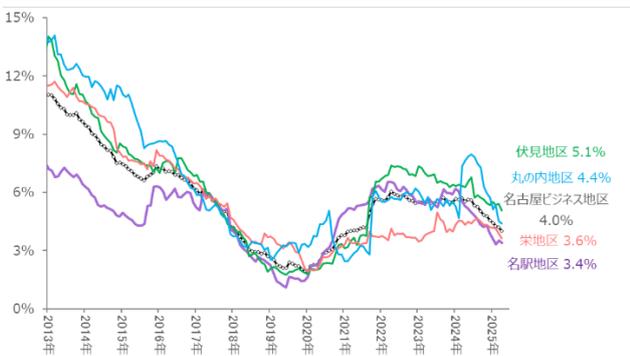
図表-9 名古屋ビジネス地区の地区別  
オフィス需給面積増分(2024年)



(資料)三鬼商事のデータから作成

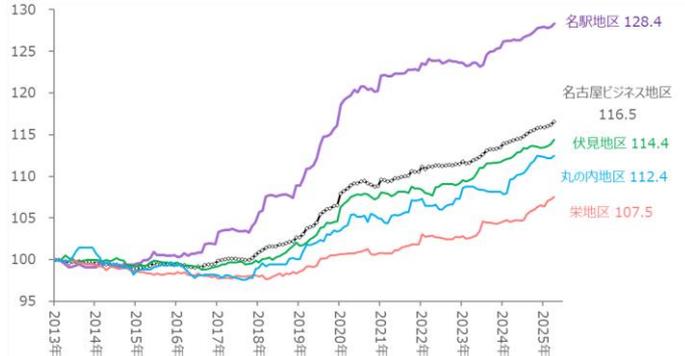
図表-10 名古屋ビジネス地区の地区別空室率・募集賃料の推移(月次)

<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

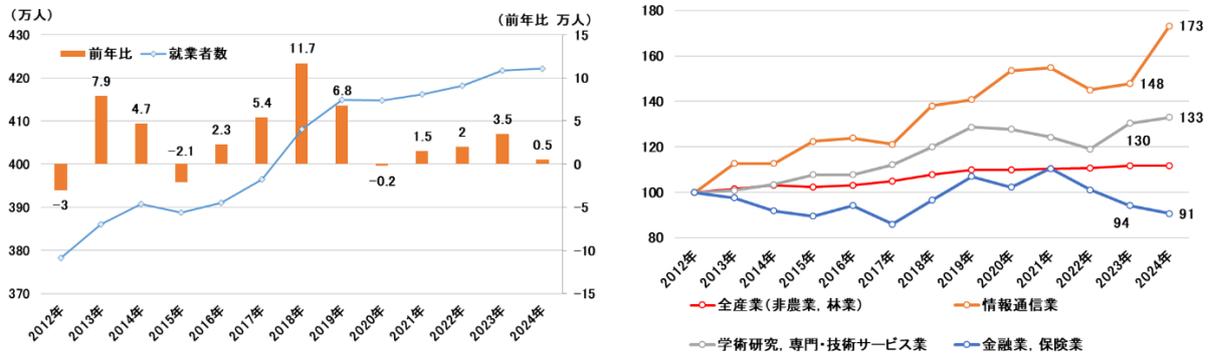
##### (1) オフィスワーカー数の見通し

愛知県の就業者数は、4年連続で増加し、2024年は422.2万人(前年比+0.5万人)となった(図表-11・左図)。

オフィスワーカーが多い産業の就業者数(2024年)をみると、「金融業、保険業(前年比▲3.7%)」

が前年から減少した一方、「情報通信業(同+17.1%)」と「学術研究, 専門・技術サービス業(同+2.0%)」は増加した(図表-11・右図)。

図表-11 愛知県の就業者数  
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

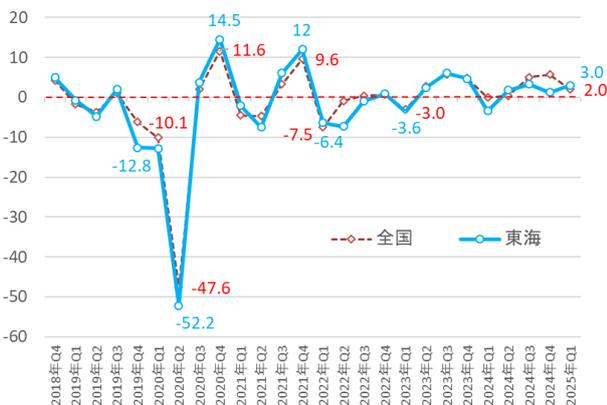
以下では、名古屋のオフィスワーカー数を見通すうえで重要となる「東海地方」における「企業の経営環境」と「雇用環境」について確認したい。

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 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。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、2025年第1四半期は「+3.0」となった(図表-12)。

また、「従業員数判断 BSI<sup>4</sup>」(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。2025年第1四半期は「+27.6」となりコロナ禍前の水準(+21.1)を上回った(図表-13)。

こうした人手不足の状況を受け、名古屋商工会議所「第52回定期景況調査」(2025年1~3月期)によれば、「人材確保に苦戦しており、外国人材の採用や中途採用に力を入れる企業も増加している」とのことである。

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

<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。

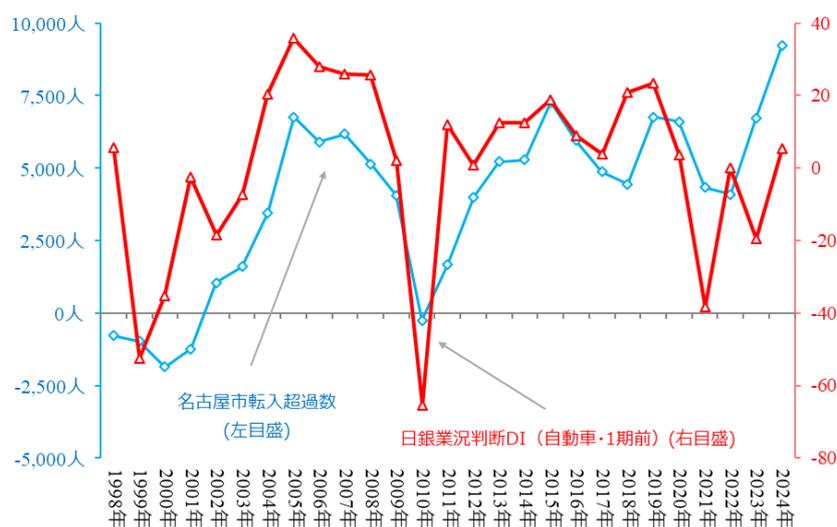
<sup>4</sup> 従業員数が「不足気味」と回答した割合から「過剰気味」と回答した割合を引いた値。マイナス幅が大きいほど雇用環境の悪化を示す。

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。また、東海地方の「企業の経営環境」は一進一退の動きが続いているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを鑑みると、名古屋市の「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。

ところで、愛知県は45年連続で工業製品出荷額が日本一であり、県庁所在地である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業績に強い影響を受ける特徴がある。実際、名古屋市の転入超過数と日銀短観の業況判断指数DI(自動車・1期前)の間には、強い相関関係が認められる(図表-14)。

2025年4月にトランプ政権が自動車に対し、25%の追加関税を発動したことに伴い、自動車メーカーの業績は厳しい見通しとなっている<sup>5</sup>。東海地方の雇用環境等が急速に悪化する懸念もあり、今後の動向を注視したい。

図表-14 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

## (2)テレワークの進展に伴うオフィス環境整備

愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」によれば、2024年の愛知県におけるテレワーク導入率は30.5% (前年比+12.6ppt) となり、テレワークを導入する企業は増加傾向にある。産業別では「情報通信業(91.7%)」、企業規模では「常用雇用者1,000人以上(64.1%)」のテレワーク導入率が特に高い(図表-15)。

また、愛知県は、育児や介護などにより就業時間や勤務地に制約のある人材の活躍を後押しする観点から、テレワークの普及に取り組んでおり<sup>6</sup>、中小企業におけるテレワーク導入率を30%とする目標を掲げている。

こうした状況を受けて、名古屋市のオフィスワーカーにおいては、テレワークを取り入れたフレキシ

<sup>5</sup> 日本経済新聞「車7社、関税・為替負担重く 今期、3兆円の減益要因に スバルなど3社は予想非開示」2025年5月15日追加関税と為替変動の影響で、主要7社合計で、約3兆1000億円の減益要因になる見通し。

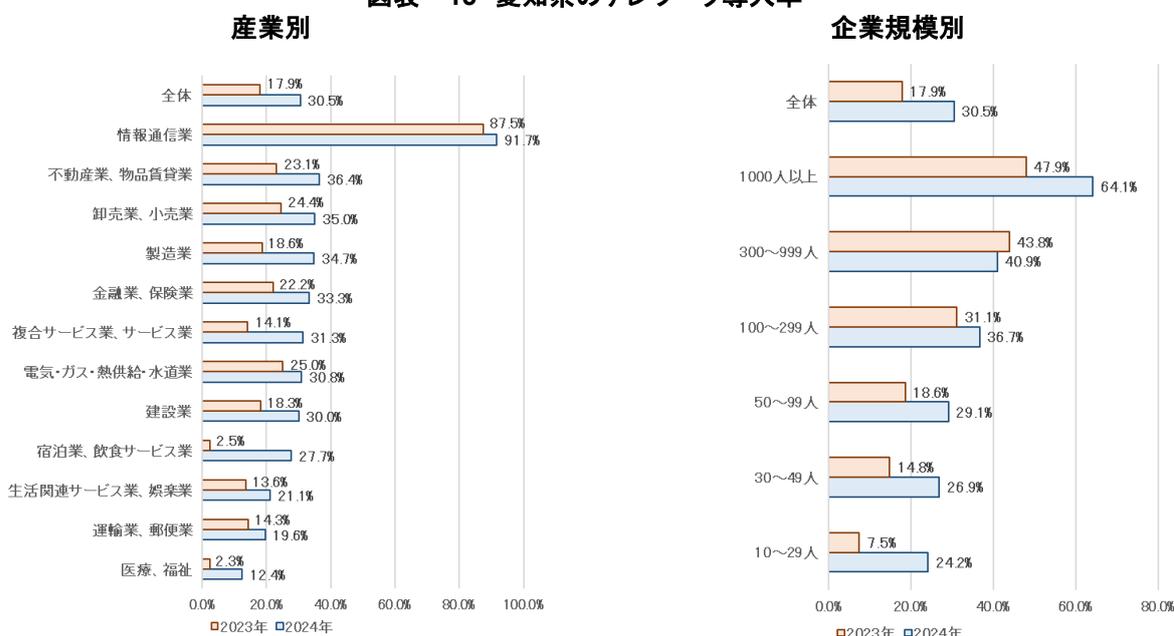
<sup>6</sup> 「あいちテレワーク推進アクションプラン」(計画期間:2021年~2025年度)

シブルな働き方（ハイブリッドワーク）が広がりつつある。ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィスワーカー調査 2024」によれば、名古屋市オフィスのワーカーに勤務形態を質問したところ、「ハイブリッドワーク（36%）」との回答は約 3 分の 1 を占めた。ハイブリッドワークが普及するなか、フリーアドレス<sup>7</sup>を導入する企業も徐々に増えている。名古屋市のオフィスワーカーに対し、オフィス設備の利用状況を尋ねた所、「フリーアドレスを利用している」との回答は 16%（2023 年）から 19%（2024 年）へと増加した。

また、ザイマックス不動産総合研究所「大都市オフィス需要調査 2024 秋」によれば、名古屋市の企業にオフィスに関する課題を質問したところ、「会議室やリモート会議用スペースなどが不足している」（67%）との回答が最も多く、約 3 分の 2 を占めた。

今後、名古屋市において、フリーアドレスを導入して固定席の割合を減らし、会議室やリモート会議用スペースを充実させる等、ハイブリッドワークに即したオフィスの利用形態を採用する企業が増えると考えられる。

図表-15 愛知県のテレワーク導入率



（資料）愛知県「労働条件・労働福祉実態調査」から作成

### (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。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（単年度便益：約800億円）と見込まれている<sup>8</sup>。

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。

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 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」

続いて、2024年10月に、名古屋市は「名古屋市総合計画2028」を策定した。同計画では、リニア中央新幹線の開業や高齢者人口がピークを迎える時期を念頭に置き、2040年頃までに目指す5つの都市像と、それに向けた5年間（2024年度～2028年度）の取り組み方針を示した。具体的には、①「人権が尊重され、誰もがいきいきと暮らし、活躍できる都市」、②「安心して子育てができ、子どもや若者が豊かに育つ都市」、③「人が支え合い、災害に強く安心・安全に暮らせる都市」、④「快適な都市環境と自然が調和した都市」、⑤「魅力と活力にあふれ、世界から人や企業をひきつける開かれた都市」、の5つの都市像を示している。

このうち、⑤「魅力と活力にあふれ、世界から人や企業をひきつける開かれた都市」では、法人設立等件数を5,636件から6,300件に増やす等の数値目標を掲げ、スタートアップ・ベンチャー企業への支援を拡大するとしている。

また、名古屋市は都心の回遊性向上や賑わい拡大を目的として、名古屋市中心部に新たな路面公共交通システム（SRT）の導入を予定している。2024年11月には、車両や乗降・待合空間等の「トータルデザイン」と、名古屋駅～栄間の「東西ルート」の走行ルートと停車箇所を決定した（図表-16）。名古屋市「名古屋駅周辺まちづくりの現在状況」（令和7年4月）によれば、2026年に開催されるアジア・アジアパラ競技大会に合わせて、名古屋駅～名古屋城間でも運行を開始する予定である。

図表-16 「東西ルート」の走行ルートと停車箇所



(資料)名古屋市「新たな路面公共交通システム SRT の導入に向けて Smart Roadway Transit」から抜粋

ただし、リニア中央新幹線を巡っては、JR東海は2024年3月に2027年度中の開業を断念すると発表した。現時点で、着工時期の目処は立っておらず、開業は2035年以降となる見通しである<sup>9</sup>。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、今後の動向を引き続き注視したい。

### 3-2. 新規供給見通し

名古屋市では、前述の通り、「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」等を活用した大規模開発計画が複数進行中である。以下ではエリア毎にオフィス開発計画を概観する。

<sup>9</sup> 産経新聞「新幹線 各地で計画遅れ 資材高・人手不足、地元と調整難航」2025年5月6日

## (1)「名駅地区」

「名駅地区」では、中村区名駅4丁目で、明治安田生命保険が「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㎡）を開発中で、2026年8月に竣工予定である<sup>10</sup>（図表-17 ①）。

また、2025年5月に名古屋鉄道、名鉄都市開発、日本生命保険、近畿日本鉄道、近鉄不動産の5社が、「名古屋駅地区再開発計画」の事業化を正式に決定した<sup>11</sup>。北街区にオフィス・商業・鉄道駅が入る地上31建ての複合施設を、南街区にオフィス・ホテル・バスターミナルが入る地上29建ての複合施設を開発予定で、延床面積は合計約52万㎡に達する計画となっている。その内、オフィスの貸付面積は約20万㎡（北街区約15万㎡・南街区約5万㎡）となる予定である。2027年度に着工、2033年度にオフィスビルやホテル、商業施設の一部が竣工、2040年代前半に完成予定である（図表-17 ②）。

図表-17 「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、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、J・フロント都市開発、日本郵政不動産、明治安田生命保険、中日新聞社の5社が「名古屋駅・伏見・栄地区都市機能誘導制度」を活用した地上41階建ての複合ビル「ザ・ランドマーク名古屋栄」（延床面積約11万㎡）を開発中で、2026年3月に竣工予定である<sup>12</sup>。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。当ビルの高さは約211メートルで、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-18 ①）。

中区新栄町2丁目では、第一生命保険、鹿島建設、ノリタケカンパニーリミテドの3社が地上19階建ての「栄トリッドスクエア」<sup>13</sup>（延床面積約4万㎡）を開発中で、2026年3月に竣工予定である<sup>14</sup>（図表-18 ②）。

また、中区錦3丁目の「セントラルパークアネックス」および「桜錦ビル」跡地では、三菱地所が

<sup>10</sup> 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

<sup>11</sup> 名古屋鉄道株式会社「名古屋駅地区再開発計画の事業化決定について」2025年5月26日

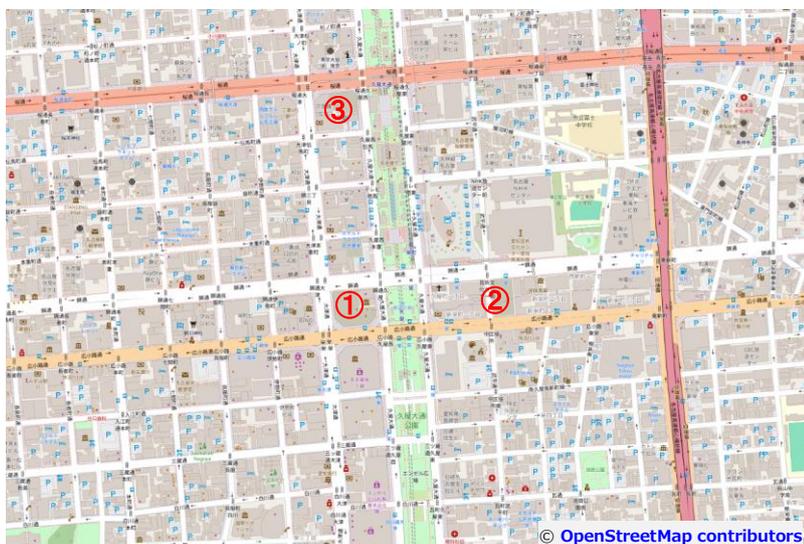
<sup>12</sup> 三菱地所株式会社、J・フロント都市開発株式会社、日本郵政不動産株式会社、明治安田生命保険相互会社、株式会社中日新聞社「「(仮称)錦三丁目25番街区計画」の建物名称を「ザ・ランドマーク名古屋栄」に決定～名古屋の新たなシンボルタワーが栄に誕生～」2024年7月24日

<sup>13</sup> 鹿島建設株式会社 HP「栄トリッドスクエア」

<sup>14</sup> 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

地上 13 階建ての複合ビル（延床面積約 2.4 万㎡）を開発中で、2026 年 11 月に竣工予定である<sup>15</sup>（図表-18 ③）。

図表-18 「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」

「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「名古屋伏見Kフロンティア」（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<sup>16</sup>（図表-19 ①）。

図表-19 「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

### (4) 名古屋市の新規供給予定面積

2024 年は「名古屋シミズ富国生命ビル」や「第 2 名古屋三交ビル」等の大規模ビルが竣工し、新

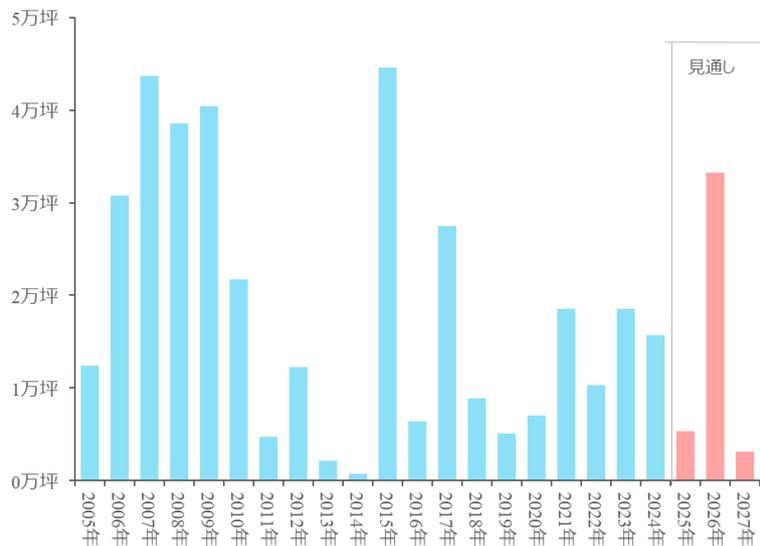
<sup>15</sup> 三菱地所株式会社「セントラルパークアネックス」「桜錦ビル」跡地の開発プロジェクト「(仮称)錦三丁目 5 番街区計画」着工～久屋大通駅直結の高い利便性を有し久屋大通公園に臨む複合ビルが誕生～」2024 年 10 月 7 日

<sup>16</sup> 週刊不動産経営「鹿島建設 「鹿島 中規模オフィスビル開発における CO2 排出量 35%削減を達成 「名古屋伏見 K フロンティア」で」2024 年 11 月 11 日

規供給量は約 1.6 万坪となった（図表-20）。

2025 年の新規供給量は、前年比▲66%減少の約 0.5 万坪となる見通しだが、翌 2026 年は「ザ・ランドマーク名古屋栄」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 3.3 万坪となり 11 年ぶりに 3 万坪を上回る見通しである。

図表-20 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

### 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、2029 年までの名古屋のオフィス賃料を予測した（図表-21）。

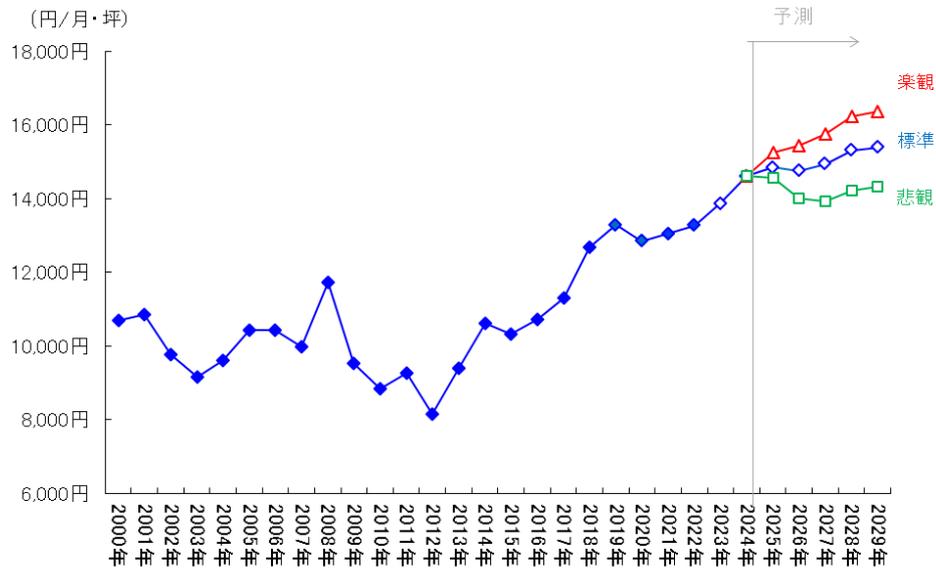
需要面に関して、愛知県の就業者数は情報通信業等を中心に増加している。また、東海地方の「企業の経営環境」は一進一退の動きが続いているものの、「雇用環境」については人手不足感が強く、企業の採用意欲が高まっている。以上のことを鑑みると、名古屋市の「オフィスワーカー数」が大幅に減少する懸念は小さいと考えられる。一方、トランプ政権の追加関税等に伴い、自動車産業の景況感が後退し、東海地方の雇用環境等が急速に悪化する懸念もあり、今後の動向を注視したい。

また、名古屋でも、フリーアドレスを導入し、会議室やリモート会議用ブースを充実させる等、テレワーク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。新たな路面公共交通システム等の導入が予定されており、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。以上の状況を踏まえると、名古屋のオフィス需要は概ね底堅く推移する見通しである。

供給面では、2026 年に栄エリア周辺等で大規模ビルが竣工するが、2027 年以降、新規供給は落ち着く見通しである。

以上を踏まえると、名古屋市の需給バランスが大きく崩れる可能性は低く、オフィス成約賃料は安定した需給環境のもと、底堅く推移することが見込まれる。2024 年の賃料を 100 とした場合、2025 年は 102、2026 年は 101、2029 年は 105 となる見通しである。

図表-21 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。  
 (資料)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」などから作成

本資料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、その正確性と完全性を保証するものではありません。  
 また、本資料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。