



名古屋市オフィスレポート

2024年12月

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部

石井 健太郎

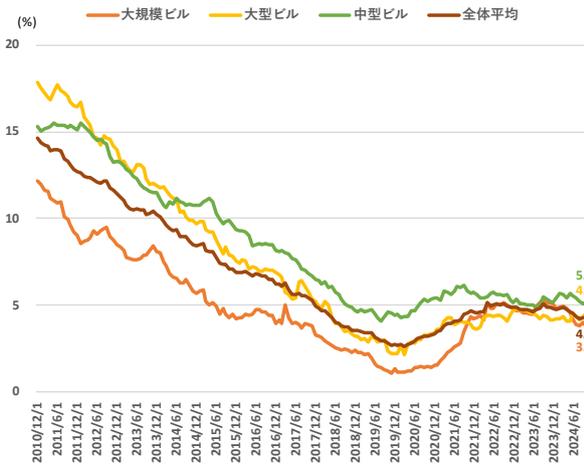
- ・名古屋市内のオフィス市況は好調に推移している。2023年に続き、2024年も比較的供給量は多くなっているが、堅調な需要を背景に空室率は低下傾向となっている。他の都市同様、名古屋市でも人材獲得の強化などを目的とした需要が目立っている。
- ・2025年は供給量が落ち着くこともあり、空室率の短期的な見通しは低下または横ばい傾向で推移していくことが想定される。
- ・新規供給が増加したことでテナントの動きも活発になっている。また、募集賃料も上昇傾向となっており、マーケットの中心となる名駅エリアでは、賃料水準も高くなっている。

1. 空室率・賃料

三幸エステートによると名古屋市全体の空室率は、新型コロナウイルスの影響もあり2020年初めから上昇していたが、2022年頃には横ばい傾向となっていた。さらに、2023年後半頃からは需要の増加などを背景に低下トレンドにある。2024年10月時点では、好不調の目安とされる5%を下回る4.27%となっており、新築・既存ビルともに好調となっている。需要は堅調となっており、人材獲得強化のための環境改善や入社率の回復・フリーアドレスの増加などを背景としたオフィス面積への選好から拡張移転・郊外からの移転など前向きな需要がみられる。

規模別では新規供給の中心となる大規模ビルの空室率は低下傾向となっており、大型・中型ビルは横ばいまたは微増となっているが、需要が堅調なことから新規供給にともなう二次空室はそこまでみられては

名古屋市の規模別の空室率



名古屋市のエリア別の空室率



出典) 三幸エステート

(注) 基準階1フロアの面積が大規模ビル: 200坪以上、大型ビル: 100坪以上 200坪未満、

中型ビル: 50坪以上 100坪未満



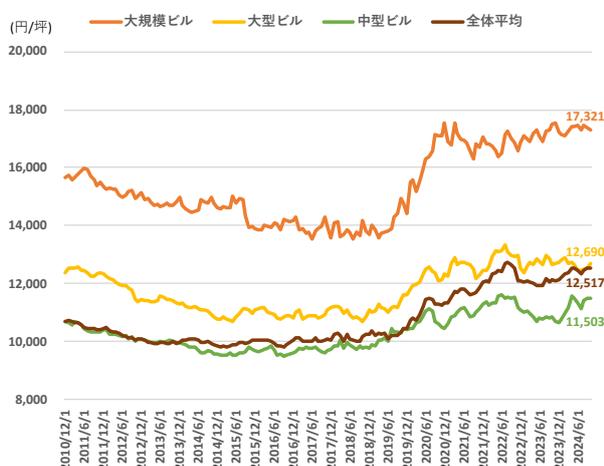
いない。再開発案件は栄エリアが多く注目も集まっているものの、エリア別の空室率では特に名駅エリアで低下傾向がみられており、名駅エリアの人気も継続していることがうかがえる。

2025年の新規供給が少なくなることもあり、今後の空室率は低下または横ばい傾向となることが予想される。一方、2026年は2024年以上の供給が見込まれており、現在のオフィス需要がどのくらい継続し、空室が消化されていくかがポイントになる。

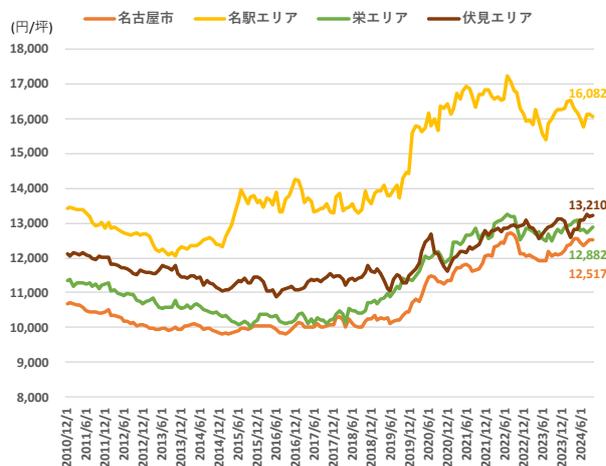
三幸エスレートによると、名古屋市全体の平均募集賃料は2019年後半頃から上昇し、2022年後半頃から2023年中頃までは下落していたものの以降は上昇傾向となっており、2024年10月時点では12,517円（坪、共益費込み）となっている。規模別では大規模ビルで上昇傾向にあり、中型ビルでも2024年初め頃から上昇傾向にある一方、大型ビルでは下落傾向となっている。

エリア別ではどのエリアでも上昇傾向となっているものの、名古屋マーケットの中心は引き続き名駅エリアということもあり、賃料水準は他エリアと比較して高くなっている。トップレントも名駅エリアでの坪30,000円台後半となっている。

名古屋市の規模別の募集賃料



名古屋市のエリア別の募集賃料



出典) 三幸エスレート

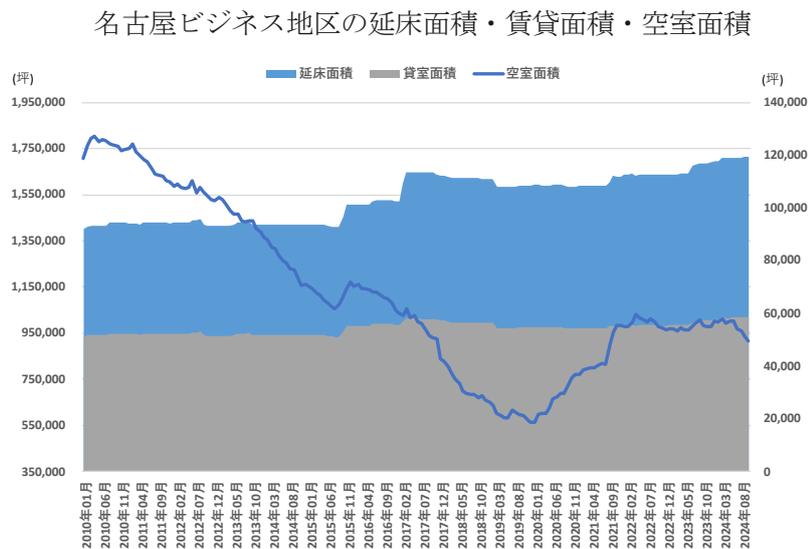
(注) 基準階1フロアの面積が大規模ビル：200坪以上、大型ビル：100坪以上200坪未満、
中型ビル：50坪以上100坪未満

2. 延床面積・賃貸面積・空室面積

三鬼商事によると、名古屋ビジネス地区の延床面積は2010年から2015年までは大きな供給がなかったため、増加の動きはほとんどみられなかった。その後、2015年(大名古屋ビルディング、JPタワー名古屋が竣工)・2017年(JRゲートタワー・グローバルゲートが竣工)・2021年(BIZrium名古屋などが竣工)など比較的大きな供給があり、2023年頃からは緩やかではあるが増加傾向がみられる。足元10月では、1,712,234坪となっている。

貸室面積も、新規供給にともない2015年・2017年でわずかに増加したものの、その後は横ばい傾向となっていたが、2023年頃からは微増傾向がみられる。

空室面積は2015年で一時的に増加したものの、概ね減少傾向にあった。その後コロナ禍で大きく増加していたが、2022年初め頃からは横ばい、2024年半ばからは低下傾向がみられ、足元では49,310坪となっている。



出典) 三鬼商事

3. 新規供給見通し

三幸エステートによると、2024年の名古屋市の新規供給は15,900坪と2023年と同水準の供給量になる見込みとしている。2025年は落ち着くものの、2026年は24,100坪と2017年以来の供給量になる予測となっている。

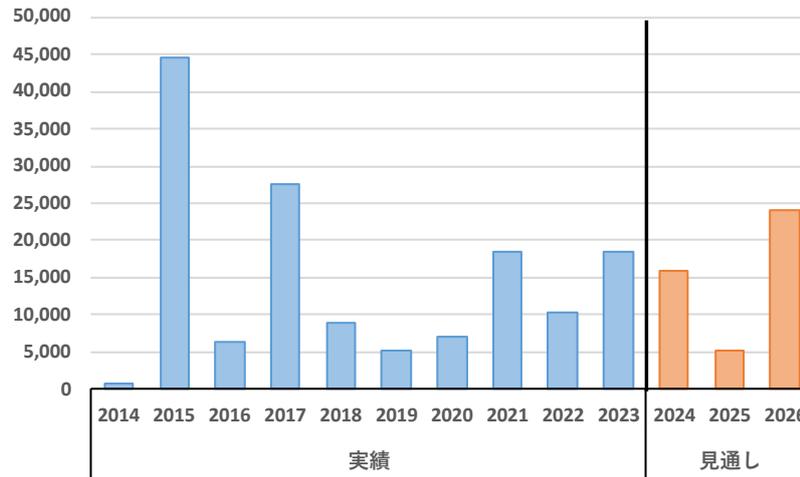
2023年は、栄エリアで「中日ビル」が竣工した。ほぼ満室で稼働しており、好調さがうかがえる。名駅エリアでは、「エニシオ名駅」や「フロンティア名駅」なども竣工した。

2024年は11月時点ですでに「第2名古屋三交ビル(2月竣工)」や「名古屋シミズ富国生命ビル(3月竣工)」などが竣工され、2024年に予定されていた供給は概ね完了している。

2025年では、伏見エリアで「名古屋伏見Kフロンティア」が10月の竣工を予定している。

2026年は栄エリアで「ザ・ランドマーク名古屋栄(3月竣工予定)」、「栄トリッドスクエア(3月竣工予定)」、「(仮称)錦三丁目5番街区計画(11月竣工予定)」などが、名駅エリアでは「(仮称)明治安田名古屋駅前ビル(7月竣工予定)」などの竣工が予定されている。2026年は栄エリアでの新規供給物件が多くなっている。

名古屋市の新規供給量(坪)



出典) 三幸エステート、(注) 2023年は予測値含む

4. その他

建築費の高騰が継続している。建設物価調査会によると、名古屋における事務所 RC 造の工事原価は 10 月時点の暫定値で 134.3(2015 年基準、前年同月比+7.0 ポイント)となっており、いまだ天井感が見えずに上昇している。国内全体で上昇が継続しており、新規プロジェクトの収支悪化や建て替え案件の見送り等の声も聞こえる。

また、新築ビルにおいては、内装工事の遅れから入居までの期間が長くなる傾向もみられている。理由は様々考えられるが、人手不足が深刻化しており、特に電気設備関連の人手不足が背景にあると考えられる。この傾向は他の都市でもみられており、慢性的な人手不足や建築費用の高騰が市場に与える影響も大きくなっている。

リニア中央新幹線の開業延期の影響が懸念されていたが、今のところ大きな影響はみられておらず、総じて名古屋のオフィス市況は好調にある。建築費の高騰によるマーケットへの懸念点もみられるが、名古屋では強気目線のオーナーが増加しており、継続賃料の上昇傾向もみられる。

来年は供給量が減少することからも需給環境はタイトになり、空室率も低下・横ばいになることが考えられるが、2026 年は大量供給が予想されることもあり、堅調な需要が続くかに注目される。

