

名古屋オフィスエリア

名古屋オフィスエリアの最新情報！大型ビル集積加速で話題を集める「名駅」、伝統あるオフィスエリア「伏見」、名古屋第一の商業集積地「栄」の状況は？

名古屋の玄関口である名古屋駅東側に広がるエリア。地下鉄や私鉄も乗り入れ、また商業施設の集積も進んだことから、新たな名古屋の「顔」としての位置付けを得ている。近年は大型オフィスビルの開発が相次いでおり、オフィスエリアとしての成熟度を高めている。さらなる交通利便性の拡充も予定され、一層の発展が期待される。

名古屋の中心的大通りであった「本町通」から西側のエリア。古くからのビジネス街として知られ、繊維関係の企業などが今も多く所在している。地下鉄が3線利用可能など利便性にも優れ、近年は伏見通り沿いを中心に大型オフィスビルが相次いで竣工したことから、築年数の浅いビルが少ない名古屋の中で人気を集めている地域である。

「栄」、 「伏見」の北側、名古屋城との間に広がるオフィスエリア。地下鉄桜通線の開通により利便性が高まった。また、都心型高層住宅が近隣に多く所在し、通勤の便が良いことも人気の理由である。中小規模のビルが多く、また名古屋の官庁街である三の丸地区に隣接していることから、外郭団体や法律関連企業が多く入居している。



名古屋駅西側のエリア。大型量販店や予備校などが進出し、駅前から徐々に整備が進んでいる。ビジネスホテルや居酒屋などの飲食店も多くある。オフィスビルは中小規模が中心であり、企業の集積度は低いが駅東側と比較して賃料水準は低廉であることから、一定のオフィス需要を得ている地域である。

JR、地下鉄、名鉄が乗り入れるターミナル駅を中心に広がるエリア。周辺にホテルや商業施設が開業し、また中部国際空港（セントレア）へのアクセスも良いことから、オフィス立地として見直されてきた。また車の利便性も高くオフィスニーズは根強い。築浅のオフィスビルが少なく、今後の新規供給が待たれている。

従来からの中心的なオフィスエリア。金融機関の集積なども見られ、根強いオフィスニーズを得ている。また、地下鉄栄駅を中心に大型百貨店が立ち並び、ブランドショップが多く所在するなど、名古屋の中心的な商業地区としても広く知られている。地下街も発達しており、他の都市には無い名古屋独自の個性を持ったエリアである。

3大都市〔名古屋市・東京都(区部)・大阪市〕比較データ

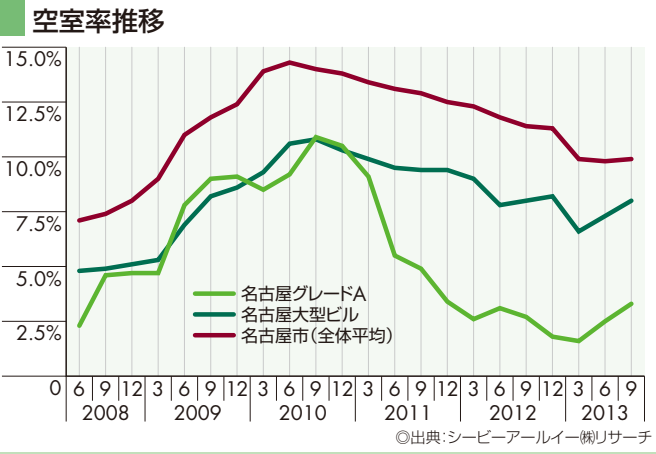
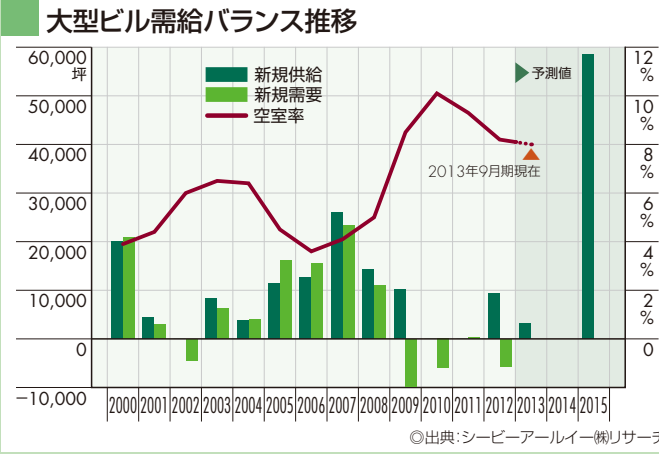
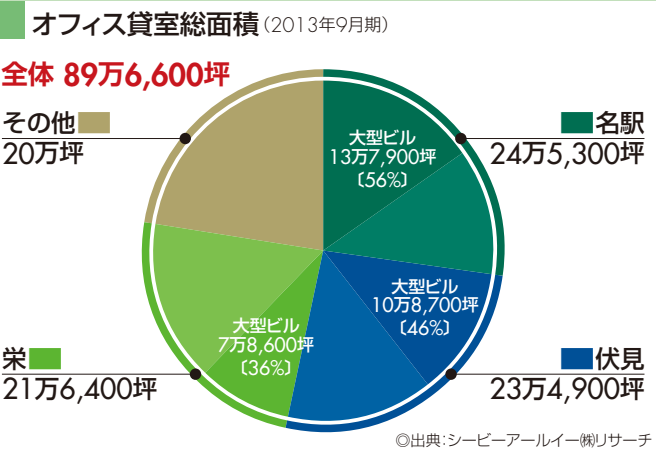
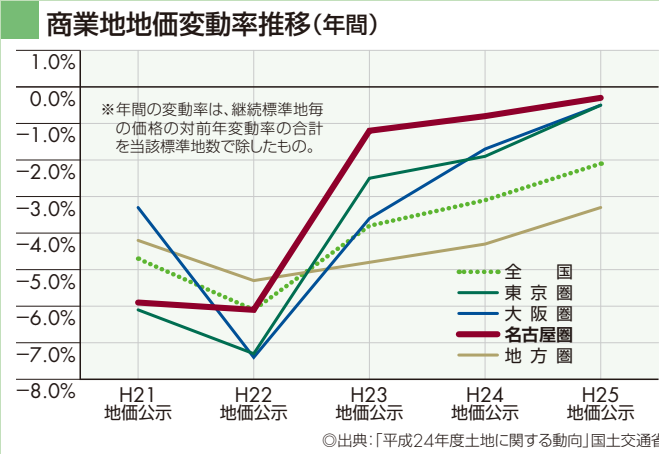
比較項目	名古屋市	東京都(区部)	大阪市
1 人口〔H25年10月〕	2,271,380人	9,059,903人	2,683,487人
2 事業所数〔H21年〕	132,199社	553,684社	209,636社
3 従業員数〔H21年〕	1,533,964人	7,902,039人	2,454,646人
4 大企業数〔H21年、従業員300人以上〕	331社	2,487社	632社
5 銀行の総預金残高〔H23年〕	20兆4,230億円	172兆605億円※都全域	31兆199億円
6 市(都)内総生産(生産側)名目〔H21年〕	11兆6,670億円	85兆2,016億円※都全域	19兆6,532億円

◎出典：1…各都市HP、2・3・4・5・6…「大都市比較統計年表(平成23年)」横浜市 政策局 統計情報課(資料：2・3・4…総務省統計局、5…各都市銀行協会、6…各都市統計主管課)

名古屋オフィスマーケットデータ

名古屋の中心的なオフィスゾーンの貸室総面積は約89万6,600坪。東京主要5区のおよそ1割、大阪の3分の1の規模である。「名駅」、「伏見」、「栄」共にほぼ同規模であるが、名駅エリアに大型ビルが多くあることが分かる。近年の名古屋オフィスマーケットの特徴は、新規供給がわずかであっ

たことであるが、2015年、「名駅」エリアでの大型ビル開発によって、6万坪近いオフィス床が供給される予定。空室率を見ると、2012年末に向けて低下基調で推移し、とりわけグレードAの区分では低水準となっていたが、2013年に入って上昇を見せている。



凡 例(次頁以降同様)
●大型ビル：名駅・伏見・栄の3オフィスエリアに所在する、規模および設備等で各エリアを代表すると考えられる、基準階300以上または延床面積10,000坪以上のオフィスビル
●名古屋グレードAビル：中村区・中区・東区・西区を中心としたオフィス集積度が高い地域に所在する、基準階500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年以下のオフィスビル

名 駅

近年、開発が相次ぎ注目を集めるJR名古屋駅前のオフィスエリア、いわゆる「名駅(メイエキ)」に、2015年、さらに大型オフィスビル群が誕生する。



A



JPタワー名古屋

事業主 日本郵便(株)、名工建設(株)
所在地 名古屋市中村区名駅1-1-1(予定)
交通 名古屋駅 徒歩1分
※名古屋駅地下街及び、2階デッキにて接続
規模 【高層棟】地上40階、地下3階、塔屋1階
【低層棟】地上11階、地下1階、塔屋2階
延床面積 約54,237坪
基準階面積 約700坪
竣工年月 2015年 秋(予定)

B



JRゲートタワー

事業主 東海旅客鉄道(株)、ジェイアールセントラルビル(株)
所在地 名古屋市中村区名駅1-1015-15他
交通 名古屋駅 直結
※JRセントラルタワーズと15階までの低層各階で接続
規模 地上46階、地下6階
延床面積 約78,650坪
基準階面積 約717坪
竣工年月 2017年2月 ビル完成(2016年11月より一部オフィス入居開始)(予定)

C

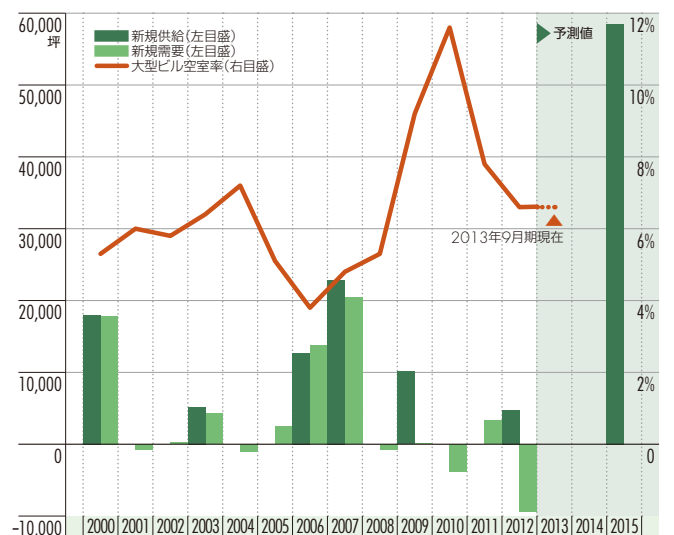


大名古屋ビルヂング

事業主 三菱地所(株)
所在地 名古屋市中村区名駅3-2701番 外
交通 名古屋駅 徒歩1分
※名古屋駅地下街にて接続
規模 地上34階、地下4階、塔屋1階
延床面積 約44,629坪
基準階面積 約734坪
竣工年月 2015年 秋(予定)

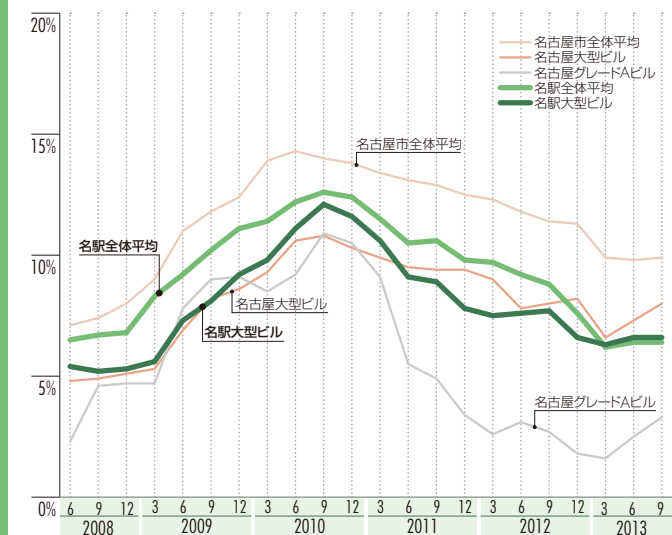
◎協力：日本郵便株式会社、ジェイアールセントラルビル株式会社、三菱地所株式会社(順不同)

名 駅 大型ビル需給バランス推移



◎出典：シービーアールイー(株) リサーチ

名 駅 空室率推移



◎出典：シービーアールイー(株) リサーチ

新幹線、JR在来線、地下鉄、私鉄がアクセスする一大ターミナル、名古屋駅。こうした利便性に加え、近年、開発が相次いだ「名駅」は、オフィスエリアとしても注目を集めるに至っている。

まずは名古屋駅頭に1999年に開業した、百貨店、ホテル、オフィスビルで構成される「JRセントラルタワーズ」(延床面積約12万6,000坪)。また、その対面には「ミッドランド スクエア(豊田・毎日ビルディング)」が2006年に竣工。こちらも延床面積約5万8,500坪の大型ビルであり、オフィスのみならず商業施設、映画館も有する複合開発である。2007年には駅の北側に「名古屋ルーセントタワー」も竣工している。

「名駅」はJRの駅頭に展開していることから、東京、大阪に加え東海圏への各都市へのアクセスに優れていることに加え、商業集積が図られてきたことで人の流れも増加し、都市としての魅力も増大。比較的にまとまったオフィス面積が確保できたことも、「名駅」の魅力の一つとなった。その結果、現在は、名古屋における従来のオフィスエリアである「栄」や「丸の内」、「伏見」に比肩するに至っている。

その「名駅」では、今、3つの大規模なビル開発プロジェクトが進行している。いずれも名古屋駅へのアクセスに優れ、最新の設備水準を持つ大型ビルだ。ほぼ同時期に竣工を迎えることもあり、そのテナント誘致の動向に注目が集まっている。

また、駅前の3つの大型開発プロジェクトに加え、今後、駅の南側に位置する「ささしまライブ24地区」内に2017年の開業を目指してオフィスを中心とした施設「(仮称)グローバルゲート」が計画されている。さらには、超電導リニアによる中央新幹線の名古屋市ターミナル駅が、名古屋駅地下に計画され、「名古屋駅新ビル(仮称)」の一部地下空間を利用することがこの9月に発表になったことは記憶に新しい。

「名駅」のオフィスエリアとしてのポテンシャルがさらに高まることは間違いない。



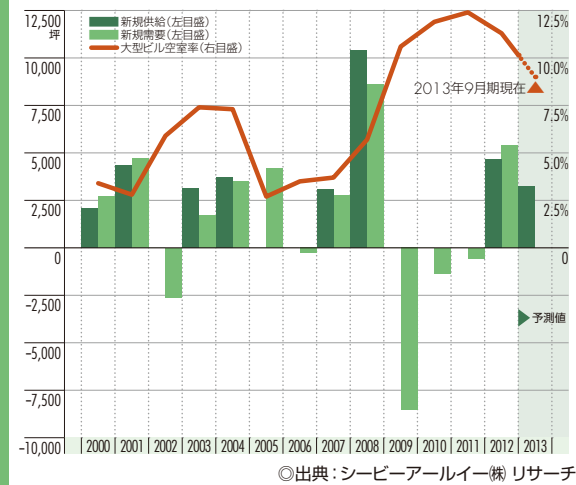
撮影：2013年11月

伏見

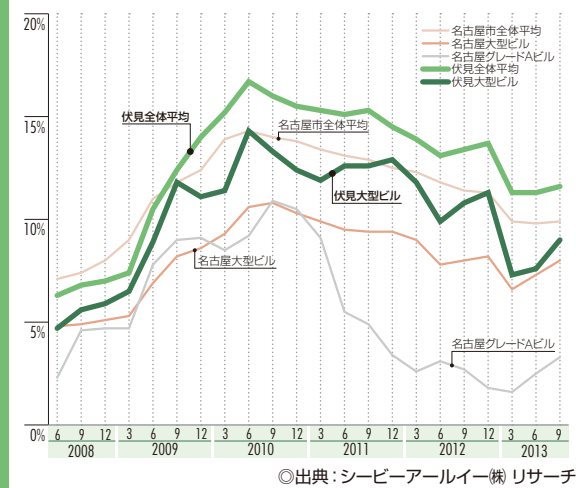
「栄」と共に発展してきた「伏見」エリア。
近年は相次ぐビルの新規供給が話題になった。利便性も高く人気の
オフィスエリアである。



伏見 大型ビル需給バランス推移



伏見 空室率推移

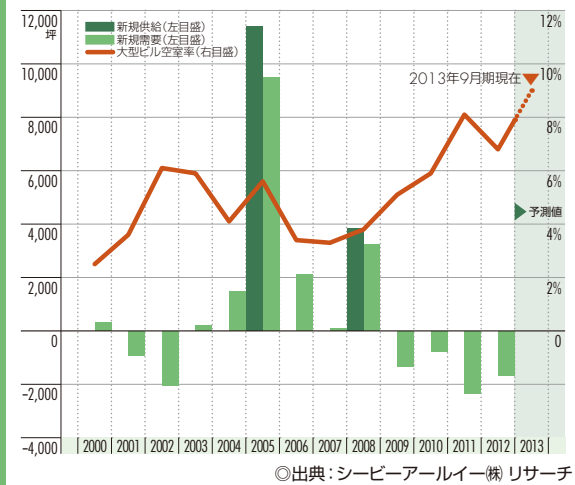


栄

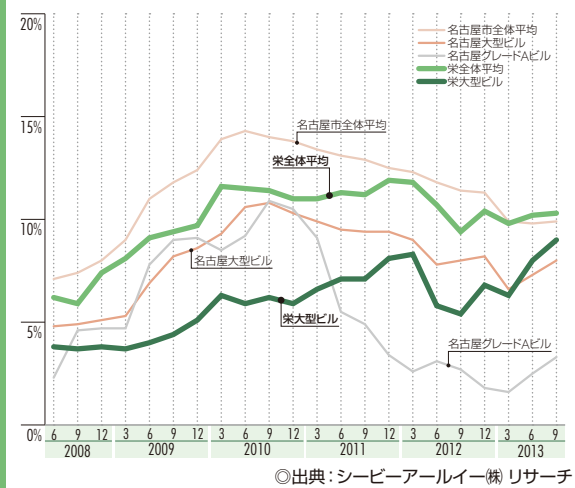
名古屋を代表するオフィス街であると共に、
商業施設も多く繁華街としても日本有数の地域である「栄」。
オフィスニーズは引き続き根強い。



栄 大型ビル需給バランス推移



栄 空室率推移



交通利便性が高く、「栄」や「名駅」エリアよりオフィス賃料水準の低い「伏見」エリアを希望する企業は多い。また、営業所機能が需要の多くを占める名古屋で、カギとなる駐車場が他エリアに比べ確保しやすいことも、人気を集める要因となっている。

「伏見」エリアにも他のエリアと同じく、オフィスの新規供給が少なかったが、2012年、2013年と続けて伏見通り沿いを中心にビルの竣工が見られた。これらのビルに企業の入居が続く、2012年の新規需要量はプラスとなっている。また2013年も新規需要量は増加する見通しである。

これに伴って、一時は2ケタ台を示していたエリア全体の空室率は、2013年に入って一旦低下した。また、大型の空室率も同様の動きを示していたが、新築ビルに移転した企業の二次空室が市場に供給されたため、2013年9月期は右上がりの推移となった。

このエリアに愛着を持つテナントは多く、今後は、「伝統」と「新しさ」が相まったオフィスゾーンとして魅力をさらに高めていこう。



錦通の街並み



伏見通沿いのオフィスビル

撮影：2013年11月

オフィスビルが集積し、一大オフィスゾーンを形成してきた「栄」。名古屋や東海圏を統括する営業拠点や、集客型オフィスなどの幅広いオフィスが入居している。オフィスエリアとして成熟した地域である一方で、新たなビル開発を行う余地に乏しく、その結果、新規供給がここ数年少なかったことが特徴であり、2009年以降は大型ビルの竣工が把握されていない。

近年は需要がマイナスを記録している。これはコスト削減のために入居ビル内で減床を行ったり、他エリアへの移転を行ったりするケースが見られたためである。新規供給が少なかったことから新たな企業の流入が無かったことにも起因している。

こうしたことから「栄」の空室率は上昇しており、名古屋平均のそれを上回って推移している。特に「大型ビル」の区分で上昇が続いており、2013年9月期にはおよそ9%の水準である。

「名駅」と比較されることの多い「栄」エリアであるが、名古屋の中心的なオフィスエリアとして、今後も根強い需要を得ていこう。



錦通



久屋大通沿いに連なる商業施設

撮影：2013年11月

エリア TOPICS

名駅、栄、伏見エリア ● オフィスマーケットでの位置付け

名古屋駅頭に開発される大型オフィスビル、「JPタワー名古屋」、「大名古屋ビルディング」、「JRゲートタワー」。この3棟の開業は名古屋のオフィスマーケットにどのような影響を与えるのだろうか。

ほぼ同じ時期に、名古屋駅前の近接した立地に大型のオフィスビルが開発されることによって、「名駅」エリアにはさらに企業集積が進み、オフィスエリアとして活性化が進むことは間違いない。他県や東京ともアクセスの良い名古屋駅隣接立地での開発は、テナント企業の大きな注目を集めている。

またこの3棟以降にも、「新・第二豊田ビル(仮称)」や笹島地区に開発される「グローバルゲート(仮称)」など、名古屋駅周辺に大型ビル開発が続くことも、「名駅」エリアをさらに活性化させることになるだろう。また、就業者や来街者の増加によって、商業施設などにも好影響があることは

言うまでもない。

一方、「栄」や「伏見」など他のオフィスエリアとの関係はどうか。有数の繁華街と近接する「栄」エリアや、伝統的なオフィス街である「伏見」エリアには、「名駅」とは異なる個性があり、

今も根強いオフィス需要を得ている。賃料水準の違いやエリアでの駐車場の確保の容易さなど、それぞれの強みがあり異なるテナントニーズを得ながら、特色あるオフィスエリアを形成していくものと考えられる。



建設が進む名古屋再開発

意外と築浅ビルが少ない? ● 名古屋オフィスマーケット

「名駅」エリアでの大型開発により、名古屋オフィスマーケットでの供給増加が言われている。一見、名古屋ではビル供給ラッシュが起こっているように見る向きもあるが、果たしてそうだろうか。

「名古屋オフィスマーケットデータ」の項や「名駅」、「伏見」、「栄」の各ページに掲載した「大型ビル需給バランス推移」グラフに見られるように、近年、大型ビルの供給は限定的であったことが分かる。特に代表的なオフィスエリアである「栄」では、2009年以来、大型オフィスビルの新

規供給は無く、2013年にも把握されていない。

実際、新耐震基準が適用された1987年以降に竣工した基準階貸室面積が300坪以上あるオフィスビルは、名古屋のオフィスビル全体の6% (棟数ベース) に過ぎないとのデータもある(もちろん、築年数が経過していても耐震対応しているビルが多くあることは言うまでもない)。築浅ビルが少ないのが名古屋オフィスマーケットの特徴なのである。これは「名駅」エリアでの大型開発によっても解消されない可能性が高い。

大型開発が話題になる一方で、名古屋に築浅

ビルの空室在庫が少ないことはあまり知られておらず、今後企業が設備向上やBCPなどを念頭にオフィス移転を検討する際には、ビルの選択肢が限られてしまうことが予想される。大型ビルが稼働することでマーケットに動きが出るこの機会に、名古屋でのオフィス戦略を検討する必要があるのではないだろうか。

設備水準、立地、賃料などのバランスを検討し、早めの活動をお勧めする。

駐車場の確保がカギ ● 名古屋でのオフィス移転

道路網が整備され、いわゆる「クルマ社会」である名古屋。車を利用して営業活動をする企業は多い。愛知県内のみならず、三重県や岐阜県、静岡県など東海圏を統括する営業拠点が多く所在していること、また、日本を代表する自動車関連の製造業各社が名古屋市近郊にそれぞれ本社機能を構えていることから、効率的な営業を進めるためには営業車の活用が不可欠になる。

しかし、オフィスエリア内でのまとまった台数の駐車場の確保は簡単ではなく、おのずとその賃料水準は高くなる。ちなみにオフィスビル内駐車場では「名駅」エリアで1台当たりおよそ

40,000~45,000円。「伏見」エリアではおよそ30,000~35,000円。商業施設が集まる「栄」エリアでは35,000~45,000円が目安となる。しかし、入居ビル内で希望台数の駐車スペースが確保できないケースもあり、その場合は近隣で駐車場を探すことになるが、容易ではないことも。

名古屋では、オフィス移転を考える際には、駐車場の確保も念頭に計画を進めなければならない。また、オフィスビル開発に際しては、駐車場をどの程度設置するのかを慎重に検討する必要がある。



名古屋の オフィスビルは 私達にご相談ください。

事務所の移転や新設を

物件情報収集から完了まで全面サポート

チームの総合力をもって、

ワンストップでお手伝いいたします。

オフィスマーケットの
動きを把握したい

拡張・集約など
拠点再配置を
検討したい

移転した場合の
コストを
シミュレーションしたい

自社保有ビルの
活用を考えたい

シービーアールイー株式会社



名古屋支店 オフィスサービスチーム

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦3-20-27 御幸ビル4階

TEL 052-205-6291
nagoya-os@cbre.co.jp



東京本社 名古屋マーケット担当

〒105-0013 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル

TEL 03-5470-8741
webgroup@cbre-xgate.jp