

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.37

名古屋中心部の不動産動向

January_2019

名古屋市では、名古屋駅周辺(名駅地区)で大規模ビル竣工による商業集積が進むなか、足元、栄・伏見地区でも再開発プロジェクトが相次いでいます。また、2027年リニア中央新幹線の開業を見据えた動きも見られます。今回は、名古屋市の不動産マーケット動向を中心に、来たる2月1日にオープンする弊社名古屋営業部をご紹介します。

1. 地価の動向

都道府県地価調査によると、名古屋市商業地の対前年平均変動率は、2018年で+6.5%と上昇率の拡大傾向が続いています(図表1)。名駅地区ではオフィスおよび店舗需要が増加、伏見地区では名駅地区の空室率低下を受けオフィス需要が流入、栄地区では店舗需要に加えホテル用地需要も旺盛で、地価上昇が続いています。全国の商業地変動率上位リストを見ると、大規模開発が一巡した名駅地区は依然として地価が上昇しており、加えて再開発の進む栄・伏見地区の地価上昇が目立っています(図表2)。

図表1 三大都市の都道府県地価調査対前年平均変動率

都府県・市	用途	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
愛知県	住宅地	0.8%	0.9%	0.7%	0.4%	0.4%	0.6%
	商業地	0.8%	1.5%	2.2%	2.4%	2.4%	3.1%
名古屋市	住宅地	1.8%	2.4%	1.9%	1.4%	1.4%	1.6%
	商業地	1.7%	3.1%	4.7%	5.3%	5.3%	6.5%
東京都	住宅地	0.5%	1.3%	1.3%	1.5%	1.8%	2.4%
	商業地	0.7%	2.7%	3.3%	4.1%	4.9%	5.9%
都区部	住宅地	0.5%	1.9%	2.1%	2.7%	3.3%	4.3%
	商業地	0.8%	3.2%	4.0%	4.9%	5.9%	7.2%
大阪府	住宅地	-0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%
	商業地	1.1%	2.2%	3.6%	4.7%	5.0%	5.7%
大阪市	住宅地	0.2%	0.4%	0.5%	0.5%	0.5%	0.6%
	商業地	2.2%	3.9%	6.1%	8.0%	8.0%	8.4%

図表2 全国商業地 都道府県地価変動率上位
2018年7月1日時点

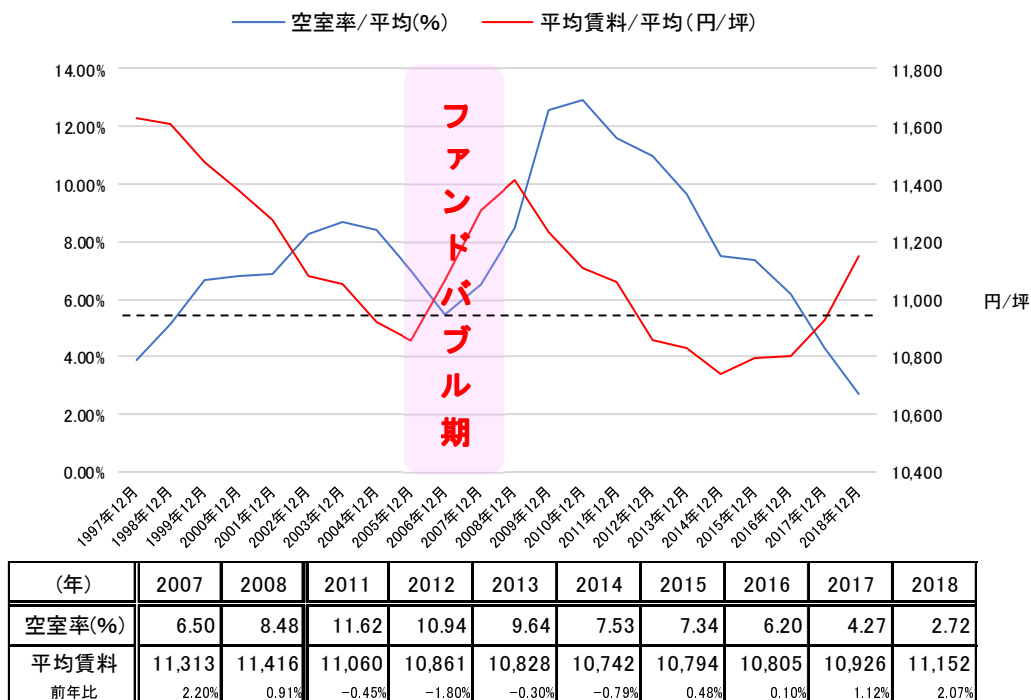
1	倶知安5-1	北海道	倶知安駅周辺	+45.2%
2	東山5-1	京都府	八坂神社周辺	+29.2%
3	下京5-2	京都府	JR京都駅周辺	+25.5%
4	下京5-3	京都府	西本願寺周辺	+25.2%
5	中5-12	愛知県	伏見駅周辺	+24.8%
6	下京5-6	京都府	四条駅周辺	+24.7%
7	中村5-12	愛知県	JR名古屋駅周辺	+24.5%
NA	中5-1	愛知県	栄町駅周辺	+21.6%
NA	中5-10	愛知県	栄町駅周辺	+21.6%

出所: 図表1・2ともに国土交通省

2. オフィス動向

図表3は、名古屋ビジネス地区(名駅、伏見、栄、丸の内)にある延床面積500坪以上のオフィスビルの平均賃料と空室率の推移です。空室率は、リーマンショック後の2010年をピークに低下傾向が続いており、2018年12月時点で2.72%とファンドバブル期の5%半ばを大幅に下回る水準まで低下しています。平均賃料は、2014年を底に反転し、足元11千円台を回復しました。賃料の上昇は加速しており、水準はファンドバブル期に迫ろうとしています(図表3)。

図表3 名古屋ビジネス地区の平均賃料と空室率の推移

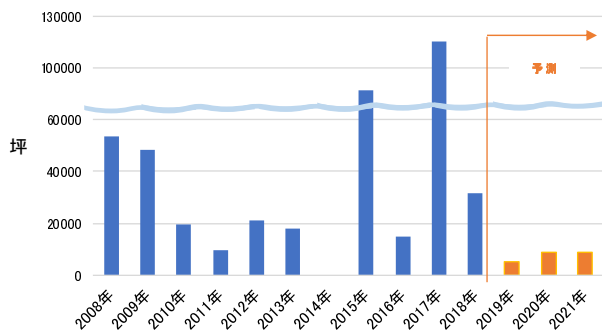


出所: 三鬼商事オフィスマーケットデータ(2018年12月時点)を基に当社作成

2015年秋から名駅地区中心に大規模ビルが竣工し、過去最大規模の供給が続きましたが、企業の立地改善や集約等の移転ニーズに加え、内部増床ニーズも強く、供給は順調に消化され、懸念されていた二次空室も一時的なものにとどまり、大きな影響は出ていない模様です。規模別空室率を見ても、全ての規模で低下傾向にあります(図表4.5)。

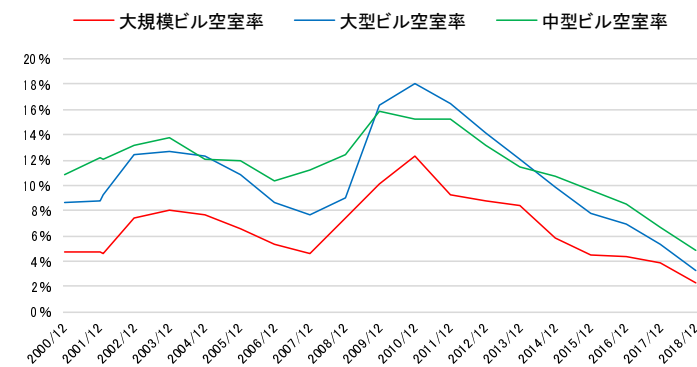
現状までで判明している新規供給量は、今後3年間で2018年1年間にも及ばない水準となっています(図表4)。一般社団法人日本不動産研究所は、「2018~2020年の新規供給が少ない中、強い需要が続くため、空室率は低下、賃料上昇が続く」と予想しています。中期的にはリニア新駅開発に伴うビル取り壊しも見込まれ、今後のオフィス動向が注目されます。

図表4 名古屋のオフィスビル新規供給見通し



出所: 三鬼商事オフィスレポート、各新聞記事等を基に当社作成

図表5 名古屋市内オフィスビルクラス毎の空室率

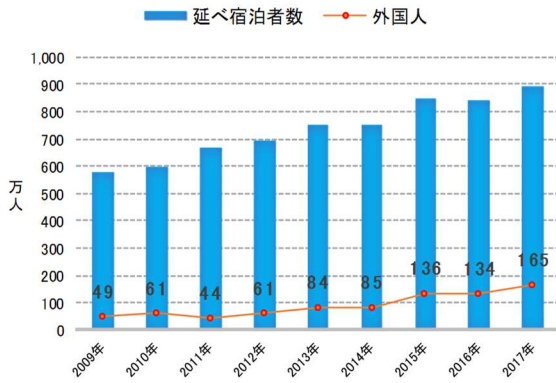


大規模ビル: 1フロア200坪以上の物件 大型ビル: 1フロア面積100~200坪 中型ビル: 1フロア面積50~100坪
出所: 三幸エステートのデータを基に当社作成

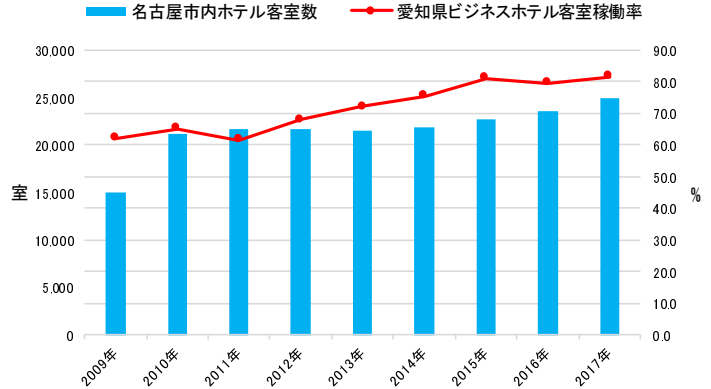
3. ホテル動向

名古屋市の宿泊者数は、従来から大勢を占めるビジネス需要に加え、インバウンドによる外国人客数の増加もあり、着実に増加しています。外国人の占める割合は2009年の8.5%から2017年には18.5%へ拡大し、外国人宿泊者数は同期間で3倍以上の1.6百万人超となりました。これらを背景に客室数増にかかわらず、客室稼働率は上昇傾向にあり、愛知県全体でも足元80%以上の高稼働率となっています。

図表6 延べ宿泊客数の推移



図表7 客室稼働率と客室数の推移



出所: 図表6・7ともに「名古屋観光客・宿泊客動向調査」を基に当社作成

図表8・9は、名駅地区と栄・伏見地区の開発計画をまとめたものです。名駅周辺から始まった再開発が栄・伏見地区へと広がっていることが分かります。両エリアで活発なのはホテル開発で、2020年までに合わせて3,000室強増加する見込みです。名古屋市は良質なホテル整備を狙い、容積率緩和方針を決定しました。また、名駅では引き続きオフィスビル開発は活発で、栄・伏見では都心回帰を見込んだマンション開発も散見されます。

図表8 名古屋市中心部の主な開発計画(名古屋駅周辺)

No.	開発名(仮称含む)	用途	事業主	所在地	延床(坪)	竣工	備考
1	アパホテル名古屋駅北	ホ	アパホーム	則武1-20-4(地)	1,486.40	※2020.6	客室数288
2	アパホテル名古屋駅前	ホ	アパホーム	則武1-5-1	約1,754.50	※2021.1	客室数318
3	コンフォートホテル名古屋駅前計画	ホ	グリーンス	則武1-1302(地)	1,176.10	2019.9	NA
4	R&Bホテル則武二丁目計画	ホ	ワシントンホテル	則武2-203(地)	1,427.71	2019.6	NA
5	ベッセルホテルカンパナ名古屋	ホ	NTT西日本アセット、プランニング	名駅2-30-7	2,071.00	※2018.10	客室数233
6	名駅一丁目計画	事	三菱倉庫、名古屋鉄道	名駅1-1	5,747.50	2020夏	
7	ホテルユニゾ名古屋駅前	ホ	ユニゾホテル	名駅3-16-8	1,357.23	2019夏	客室数203
8	名古屋三交ビル	事	三重交通グループホールディングス、三交不動産	名駅3-21-7	約3,167.17	※2020.6	ホテル併設、客室数128
9	相鉄フレッサイン名古屋駅前	ホ	三井住友ファイナンス&リース、古村産業	名駅4-4-14	2,206.04	※2020春	客室数250
10	名古屋三井ビルディング北館	事	三井不動産	名駅4-8-4	約8,908.62	2021.1	
11	名古屋市中村区名駅4ホテル	ホ	サムティ	名駅4-2201-2(地)	2,819.82	2020.2	客室数284
参考 名鉄 名古屋駅地区再開発 全体計画			事 名古屋鉄道	着工: 2022年度 開業: 2027年度を目途			

図表9 名古屋市中心部の主な開発計画(伏見駅・栄町周辺)

No.	開発名(仮称含む)	用途	事業主	所在地	延床(坪)	竣工	備考
1	鹿島伏見ビル	事	鹿島	錦2-1411-1(地)	5,109.65	2019.9	
2	さくらHills錦	住	トーシン	錦2-13-32	2,552.16	2020.2	戸数104
3	アパホテル名古屋栄北	ホ	アパホーム	丸の内3-18-30	1,757.45	※2018.9	客室数350
4	ホテル京阪 名古屋栄	ホ	ひろしま信愛不動産	錦3-2-1	2,457.42	※2020春	客室数259
5	西鉄ホテルクルーム名古屋	ホ	西日本鉄道	錦3-4-1	約2,188.58	※2019.1	客室数242
6	ベッセルイン栄駅前	ホ	JA三井リース建物、近畿総合リース	錦3-14-13	1,991.74	※2018.11	客室数225
7	日本生命栄町ビル	店	日本生命保険	錦3-24-17	1,918.75	※2020.11	大丸松坂屋百貨店一樓借り
8	栄タワーヒルズ	住	東建コーポレーション	栄3-3517-1(地)	8,127.17	2019.2	戸数156
9	ホテルJALシティ名古屋 錦	ホ	合同会社錦一丁目開発	錦1-1620(地)	2,864.37	※2019.1	客室数216
10	ダイワロイヤルホテルD-CITY 名古屋伏見	ホ	ケイエル・リース&エステート	栄1-502-1(地)	2,337.17	※2019.4	客室数233
11	錦二丁目7番第一種市街地再開発事業	住	野村不動産など	錦2-7	約13,564.10	2021年度	
12	東桜一丁目プロジェクト	事	NTT都市開発	東桜1-1	23,131.14	2022年	

【注】調査時点は2018年7月末。用途欄の「事」は事務所、「住」は住宅、「ホ」はホテルを表す。竣工欄の※は開業時期

出所: 図表8・9ともに日経不動産マーケット情報(2018年9月号)、各社HP、新聞記事等を基に当社作成

4. 名古屋営業部の紹介

私ども東洋プロパティは、平成31年2月1日(金)より名古屋市(錦)に名古屋営業部を開設し業務を開始する運びとなりました。中部地区のお客様へより充実したサービスをご提供すべく努めて参る所存でございます。皆様のご期待に沿えますよう全力を尽くして参りますので、何卒より一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。



名古屋営業部メンバー



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 名古屋市中区錦 3-20-27
御幸ビル
TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>