

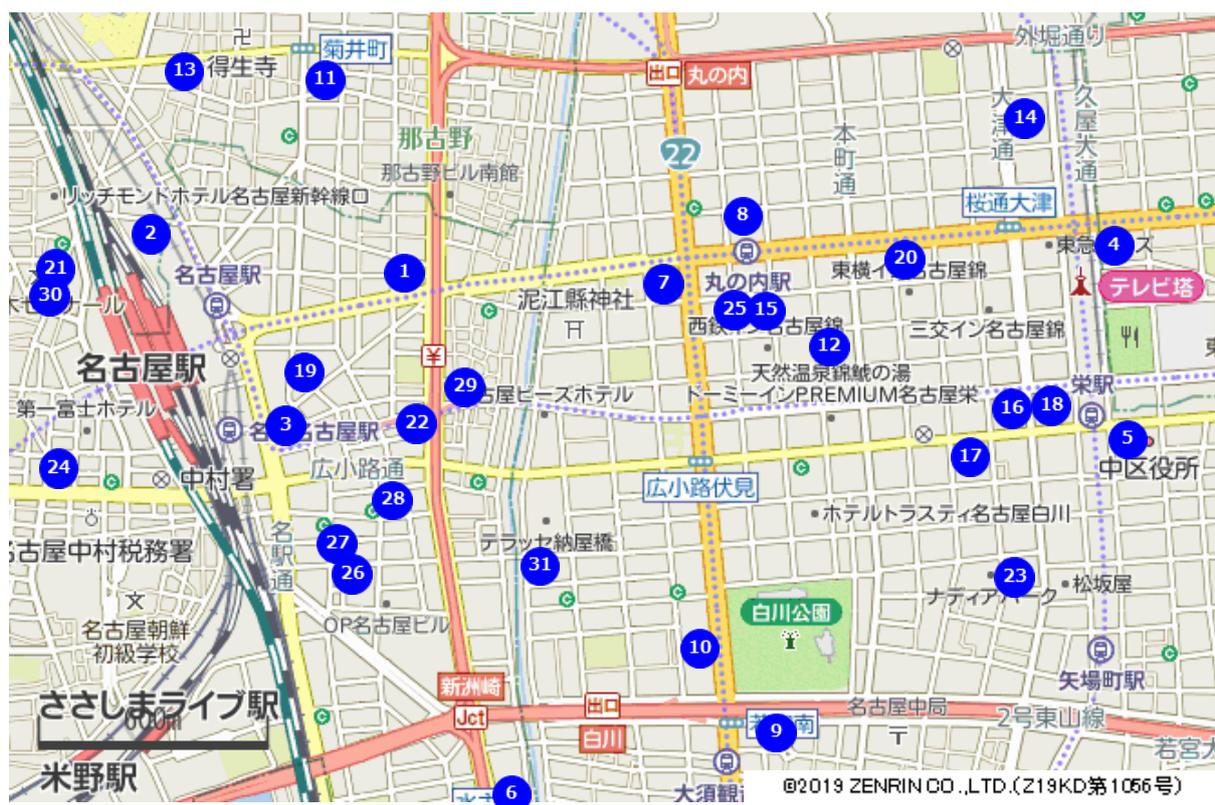
名古屋市の開発動向 2019

リニア中央新幹線の 2027 年開業を控え不動産開発が活況 ～J-REIT 保有物件の分析より、土地利用の多様化が進行～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

ティーマックスではリニア中央新幹線の2027年開業を控えた名古屋市中心部の不動産開発に着目し、用途ごとに主な開発動向をまとめた。また、同エリア内の J-REIT 保有物件の収益価格と簡易積算価格との乖離率は、オフィス<賃貸住宅<都市型商業施設<ホテルの順に大きくなり、土地利用の多様化の要因の一つとなっていると考えられる。

1. 名古屋駅周辺の主な開発動向



名古屋市中心部のオフィス賃貸市況は好調であり、特にハイグレードビルについては、ほとんど空室在庫がない状況が続いている。拡張を伴う移転需要は旺盛であるが、受け皿が不足しており、企業の希望する立地条件やビルグレードに見合う移転先の確保は困難な状況である。今後、

中心部で竣工予定のオフィス開発は、2020年竣工の名古屋三交ビル、名駅1丁目計画、2021年竣工の名古屋三井ビルディング北館、2022年竣工の東桜1丁目1番地区建設事業、2024年度竣工の中日ビルなどに限られる。竣工が近いビルでは既に多くの引き合いがあり、高稼働での竣工が予想されるなど、リーシングは順調で、オフィスの不足感は当面続く見通しである。

また、伏見や栄ではマンションの供給が増加している。2020年には中区で総戸数100戸を超える規模のマンションが複数計画されており、2022年には総戸数360戸のプラウドタワー名古屋錦が竣工予定である。今後も伏見や栄では、築古ビルをマンションに建替える動きが増えることが予想される。

商業施設については、近年開発の少なかった栄交差点付近で複数の開発計画が進んでいる。日本生命栄町ビルでは大丸松坂屋百貨店が2020年11月に開業予定である。また、大津通を挟んで東側の栄広場周辺では、大丸松坂屋百貨店と名古屋市が共同開発を計画しており、2020年3月に事業者を決定し、2024年度に新施設の竣工・開業を目指している。百貨店の丸栄跡地では、2020年末に「食」をテーマとする低層の商業施設が開業する予定である。その後も、広小路通北側の「栄町ビル」、「ニューサカエビル」を含めた一体的な開発を検討していく。栄地区では名古屋市によるインフラ整備も進められており、久屋大通公園では三井不動産などの企業グループによる再整備が行われ、2020年7月のオープンが予定されている。また、栄バスターミナル跡地は広場として暫定活用し、集客と交流の拠点を創出する予定であり、2020年1月の開業を見込む。近年は、大型開発の多い名駅周辺と比べて動きの少なかった栄周辺であるが、これらの開発をきっかけに今後の活性化が期待される。

ホテルについては、引き続き多くの供給が予定されている。今後、2020年までに名駅、栄周辺に限っても10棟以上、2,000室超のホテルが竣工予定である。アパホテルは名古屋駅周辺で新たに3棟のホテルの開業を予定しており、積極的な出店が続く。リニア中央新幹線の開通やインバウンドの増加を見込んだホテル開発は依然として活発である。

【図表1】 名古屋市中心部の開発計画

No.	計画名	主な用途	所在	事業主	階数	延床面積 (㎡)	竣工時期	備考
1	名古屋三交ビル建替え	オフィス・ホテル	中村区名駅3丁目	三重交通グループホールディングス・三交不動産	B1/16F	10,470	2020/4	上層階はホテル(客室数128)
2	名駅1丁目計画	オフィス	西区名駅1丁目	三菱倉庫・名古屋鉄道	B1/14F	19,000	2020/5	1フロア約1,000㎡
3	名古屋三井ビルディング北館	オフィス	中村区名駅4丁目	三井不動産	B2/20F	29,450	2021/1	1フロア約1,000㎡
4	東桜1丁目1番地区建設事業	オフィス	東区東桜1丁目	NTT都市開発	B1/20F	30,900	2022/1	
5	中日ビル建替計画	オフィス・ホテル・商業	中区栄4丁目	中郵日本ビルディング	B4/31F	113,000	2024年度	上層階はホテル(客室数250)
6	レーベン名古屋松重町GRAND AUBE	マンション(分譲)	中村区松重町	タカラレーベン	B1/14F	15,407	2020/2	総戸数165戸
7	プラウドタワー名古屋丸の内	マンション(分譲)	中区錦1丁目	野村不動産	B-/22F	13,029	2020/2	総戸数142戸
8	プレサンス丸の内アテル	マンション(賃貸)	中区丸の内2丁目	プレサンスコーポレーション	B-/15F	4,278	2020/2	総戸数126戸
9	プレサンス大須観音デポ	マンション(賃貸)	中区大須2丁目	プレサンスコーポレーション	B-/15F	1,882	2020/2	総戸数56戸
10	タワー・ザ・ファースト名古屋栄	マンション(分譲)	中区栄1丁目	セキスイハイム	B-/24F	15,413	2020/3	総戸数129戸
11	シャルマンソフレ名駅	マンション(賃貸)	西区那古野2丁目	生和コーポレーション	B-/12F	3,014	2020/3	総戸数86戸
12	さくらHills NISHIKI	マンション(賃貸)	中区錦1丁目	トーションホールディングス	B1/14F	8,500	2020/3	総戸数104戸
13	オープンレジデンシア名古屋駅 THE COURT	マンション(分譲)	西区名駅2丁目	オープンハウス・テイバロップメント	B-/15F	5,401	2020/9	総戸数112戸
14	ローレルタワー名古屋栄	マンション(分譲)	中区栄1丁目	近鉄不動産	B-/21F	11,625	2020/12	総戸数124戸
15	プラウドタワー名古屋錦	マンション(分譲)	中区錦2丁目	野村不動産ほか	B1/30F	45,050	2022/1	総戸数360戸
16	日本生命栄町ビル	商業	中区錦3丁目	日本生命保険	B2/6F	6,343	2020/11	大丸松坂屋百貨店が出店
17	丸栄跡地計画	商業	中区栄3丁目	興和	B-/3F	不明	2020年末	「食」がテーマの商業施設
18	栄広場周辺再開発	商業	中区錦3丁目	大丸松坂屋百貨店ほか	未定	未定	2024年度	2020年3月に事業者決定
19	相鉄アレッサイン名古屋駅桜通口	ホテル	中村区名駅4丁目	三井住友ファイナンス&リース・古村産業	B-/18F	5,983	2020/2	客室数250
20	ホテル京阪 名古屋栄	ホテル	中区錦3丁目	ひろしま信業不動産	B-/13F	8,200	2020春	客室数259
21	アパホテル名古屋駅新幹線口北	ホテル	中村区則武1丁目	アパホーム	B1/14F	4,922	2020/6	客室数288
22	イビスタイルズ名古屋	ホテル	中村区名駅4丁目	サムティ	B1/13F	9,000	2020夏	客室数284
23	栄三丁目ホテル・商業複合ビル	ホテル・商業	中区栄3丁目	中電不動産	B1/16F	8,101	2020/10	ホテル事業者は「エフ・ジェイ・ホテルズ」
24	アパホテル名古屋駅新幹線口南	ホテル	中村区椿町	アパホーム	B-/13F	3,237	2020/11	客室数191
25	グリーンリッチホテル名古屋	ホテル	中区錦2丁目	グリーンホテル・ズコーポレーション	B-/11F	3,971	2020冬	客室数は不明
26	くれたけイン名古屋南	ホテル	中村区名駅南1丁目	昭和リース	B-/13F	3,509	2020/12	客室数147
27	R&Bホテル名古屋駅前	ホテル	中村区名駅南1丁目	フジントホテル	B-/14F	4,531	2020/12	客室数237
28	名駅南ホテル計画	ホテル	中村区名駅南1丁目	関電不動産開発	B-/12F	5,450	2020/12	客室数178
29	ニコースタイル名古屋	ホテル	中村区名駅5丁目	オリックス不動産投資顧問SPC	B-/13F	9,542	2020年	客室数191
30	アパホテル名古屋駅前	ホテル	中村区則武1丁目	アパホーム	不明	不明	2021/3	客室数403
31	コートヤード・バイ・マリOTT名古屋	ホテル	中区栄1丁目	読売新聞東京本社	B1/12F	22,126	2022春	客室数360

2. 名古屋駅周辺の J-REIT 保有物件での乖離率

名古屋駅周辺の開発動向の背景を探るため、J-REIT の決算による鑑定評価額・収益価格と簡易積算価格との「乖離率」に着目し、オフィス、賃貸住宅、都市型商業施設、ホテルの各用途について分析する。

$$\text{乖離率} = \frac{\text{決算発表による鑑定評価額} \cdot \text{収益価格}}{\text{簡易積算価格}}$$

本調査では、J-REIT 保有物件のうち名古屋駅周辺に所在する 71 件を抽出し、J-REIT の決算期として 2019 上期（2019 年 1 月から 6 月末まで）のデータを使用した。決算発表による鑑定評価額は直接還元法と DCF 法を併用して求めた収益価格であり、簡易積算価格は、土地価格は相続税路線価÷0.8 とし、これに建物再調達原価をもとに経過年数考慮後として求めた建物積算価格を加算して簡易的に求めた※1。

また、相続税路線価は 2019 年 1 月 1 日時点の対象不動産の前面路線価を採用した。

■乖離率の分析結果

各用途での 2019 年の乖離率（平均値）は、オフィス 1.1、賃貸住宅 1.3、都市型商業施設 1.9、ホテル 2.1 となり、オフィス<賃貸住宅<都市型商業施設<ホテルの順に乖離率が大きくなっている。こうした現象が名古屋駅周辺の土地利用が、オフィス用途以外に多様化している要因の一つとなっていると言え、特にホテル開発は今後も続くものと推測される。

【図表 2】 名古屋市中心部の J-REIT 保有物件の用途別の乖離率

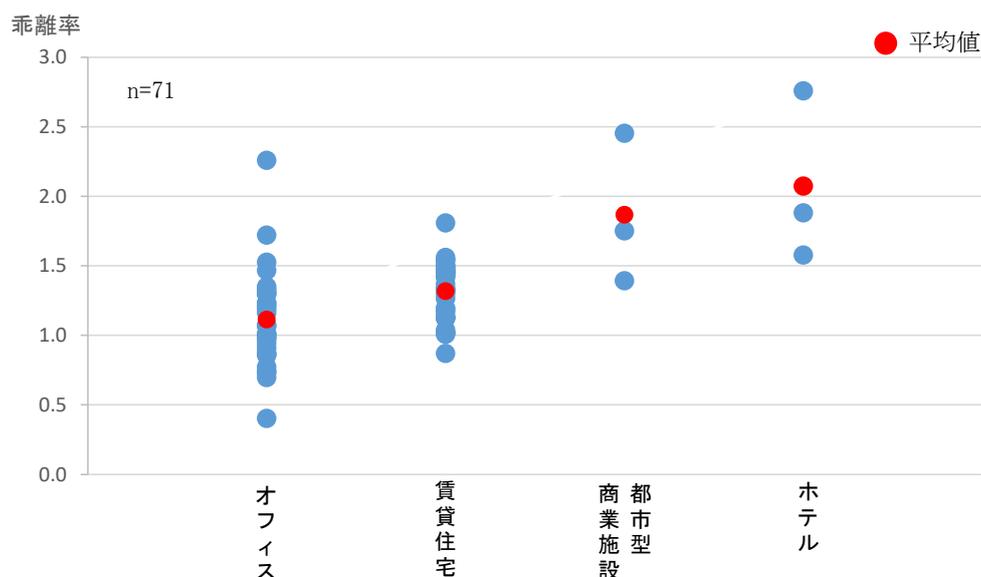
用途	乖離率 (最小)	乖離率 (最大)	乖離率 (平均値)	築年数	件数
オフィス	0.4	~ 2.3	1.1	22年	31件
賃貸住宅	0.9	~ 1.8	1.3	12年	34件
都市型 商業施設	1.4	~ 2.5	1.9	6年	3件
ホテル	1.6	~ 2.8	2.1	15年	3件

オフィスの乖離率最上位は投資法人みらいが保有する MI テラス名古屋伏見で、2019 年 4 月時点の鑑定評価額 98.3 億円に対し簡易積算価格 43.5 億円となり乖離率は 2.3 である。築年数は 26 年経過しているものの伏見駅、丸の内駅から徒歩数分の好立地であり、ビル運営の償却前経費率は 21%と効率的な運営がなされている。乖離率が 1 を下回る物件は 7 物件あり、広小路通りや伏見通など主要幹線道路に面する好立地にあり、収益価格<簡易積算価格となっている。

都市型商業施設の乖離率最上位は G ビル名古屋栄 01 で、2019 年 2 月時点の鑑定評価額 18.9 億円で簡易積算価格 7.7 億円となり乖離率は 2.5 である。

ホテルのサンプル数は 3 件と少ないものの、全物件とも乖離率が 1 を上回っている。乖離率の最上位は投資法人みらいが保有するスマイルホテル名古屋で 2019 年 4 月時点の鑑定評価額 31.2 億円に対し、簡易積算価格は 11.3 億円となり乖離率は 2.8 である。当物件は広小路通背後に立地するが、収益性が高いためと考えられる。

【図表 3】 名古屋市中心部の J-REIT 保有物件の用途別の乖離率分布



※1: 積算価格は公表されていないため一律の計算方法で試算している。本稿での再調達原価は発注者が直接負担すべき通常の付帯費用（発注者が負担する資金調達費や開発リスク等）は考慮していない。

免責事項

レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

<本件に関するお問い合わせ>

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp