

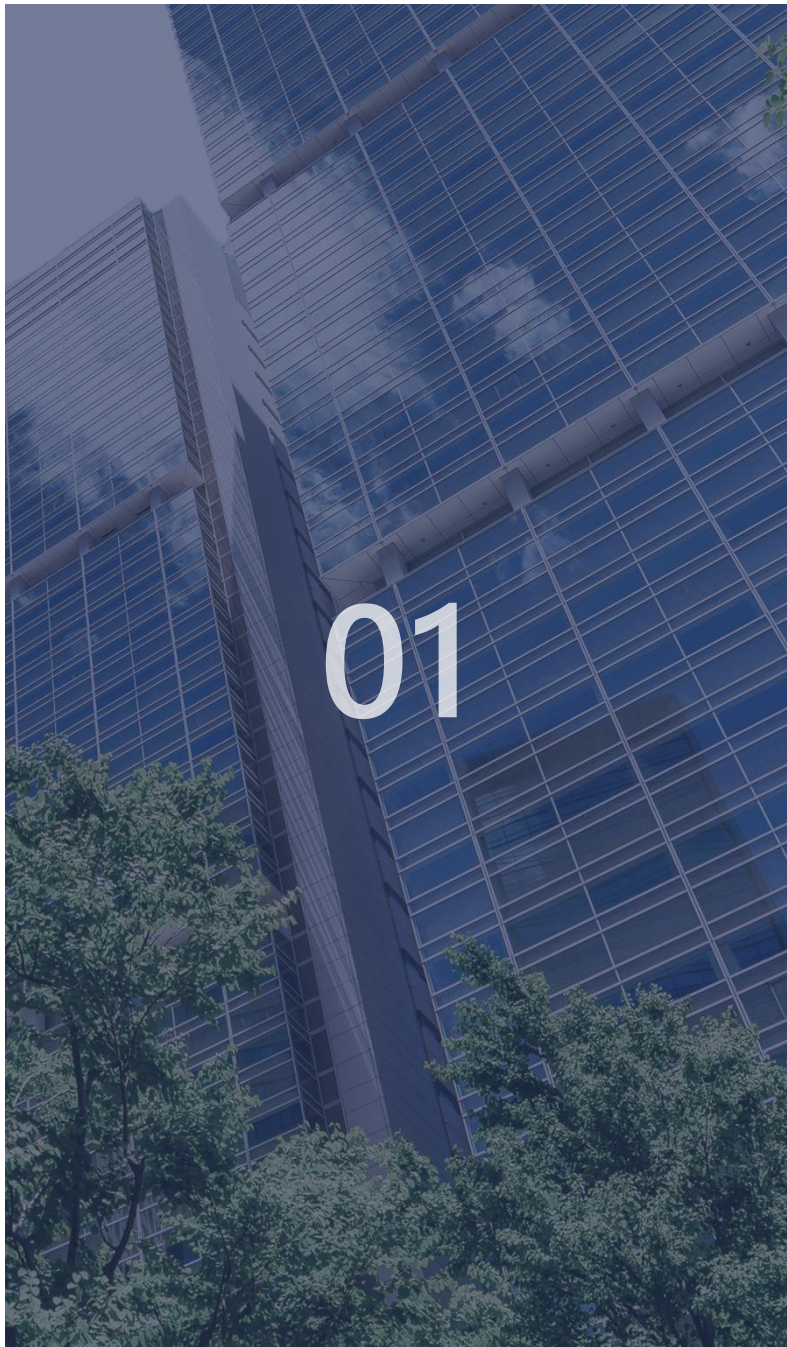
エリアマーケットレポート/名古屋

～2026年6月～

TABLE OF CONTENTS

01. 市場サマリ	P.03
02. 不動産売買マーケット	P.05
03. 不動産賃貸マーケット	P.13
04. マクロ経済指標	P.19
05. 三菱地所リアルのご紹介	P.24
06. 支店紹介	P.30





01

市場サマリ

名古屋のマーケット状況サマリ

不動産売買マーケット

- 名古屋市の公示価格は全用途で上昇しているものの、前年度からの上昇ペースは鈍化しており、価格上昇の勢いが弱まっていることがうかがえる。
- 名古屋圏における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にあり、2024年は4,469件と2014年以降の最高値となった。また、前年比でオフィス以外のアセットにおいて取引件数が増加した。

不動産賃貸マーケット

- 名古屋市のオフィス空室率は低下傾向にあり、直近では3.1%となっている。平均募集賃料は直近では12,974円/坪と僅かに下落したものの、緩やかな上昇傾向にある。2026年には栄地区を中心に大型ビルの開発が控えており、例年の平均を上回る供給が予想されている。
- 名古屋市のマンション賃料指数について「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」は基準となる2009年Q1を下回っている。「シングルタイプ」のみ、2010年以降一貫して基準を上回る水準で推移している。

マクロ経済指標

- 名古屋市における建築費指数（工事原価）は2017年以降一貫して上昇傾向にある。2025年末に住宅（W）の指数が大幅に上昇し、2026年2月時点では148.3となった。
- 愛知県の工場立地件数は前年比で5件増加し67件となり、東海地方の中で最多となった。岐阜県の工場立地件数は前年比で153%（32件→49件）と増加が顕著であった。



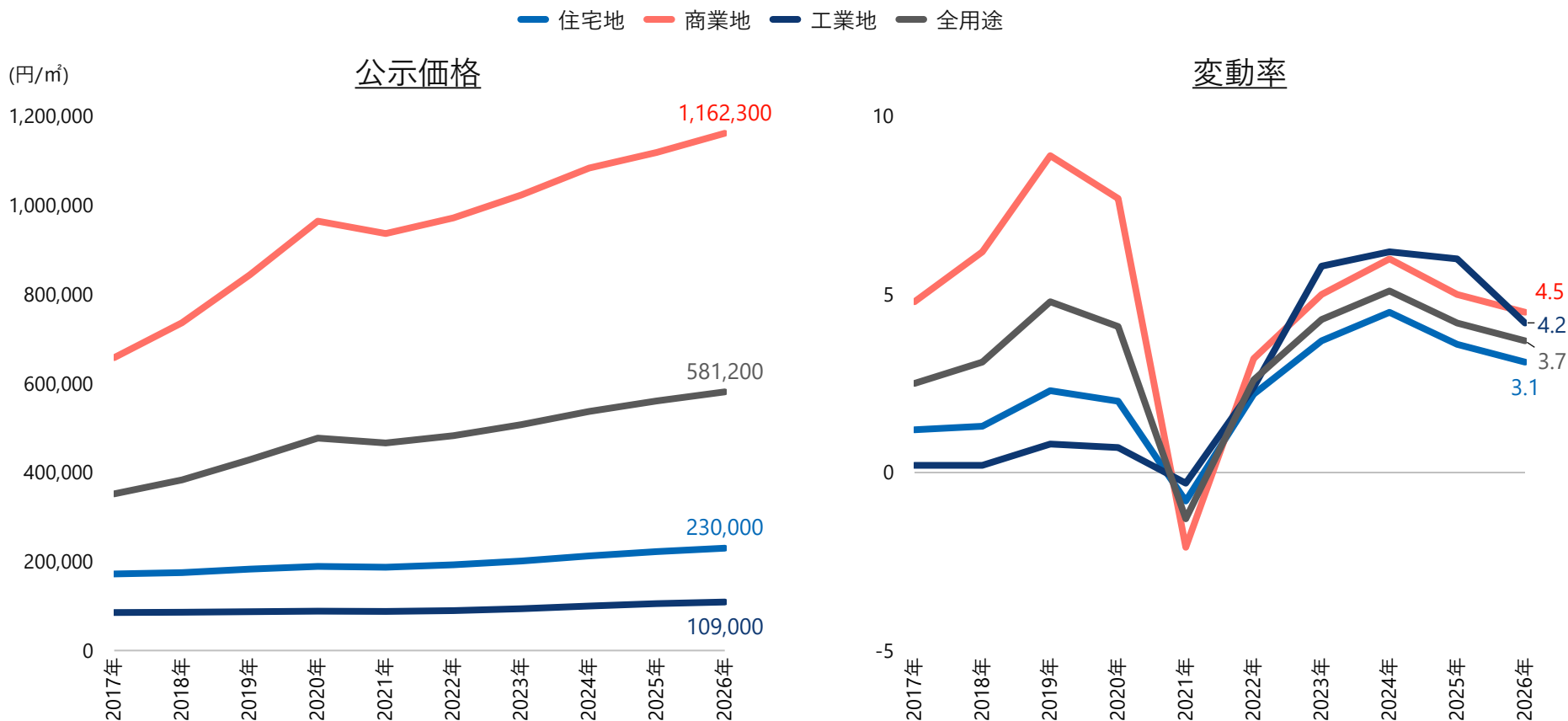
02

不動産売買マーケット

公示価格推移

名古屋市の公示価格は全用途で上昇しているものの、前年度からの上昇ペースは鈍化しており、価格上昇の勢いが弱まっていることがうかがえる。

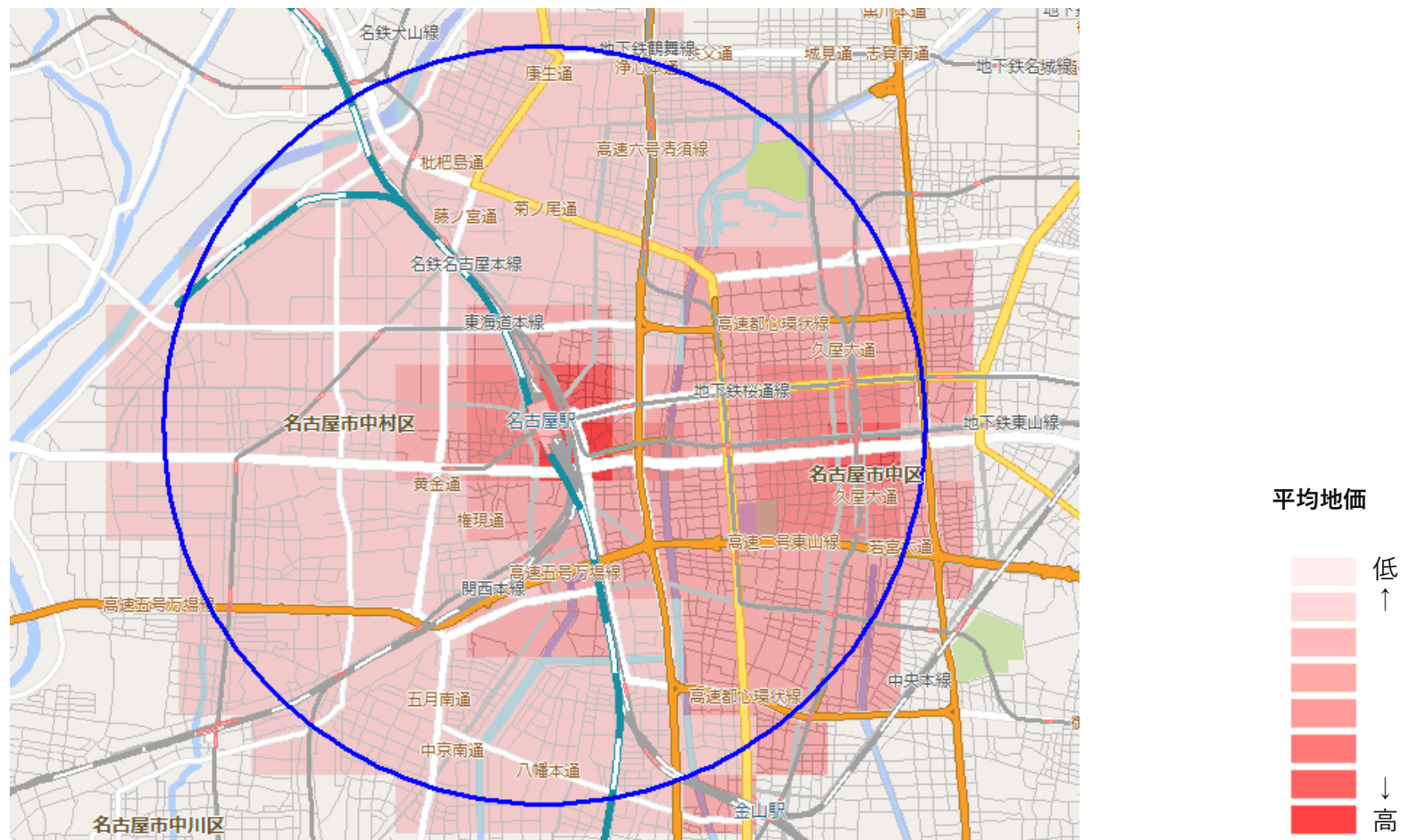
名古屋市/用途別公示価格推移



※「変動率」とは、前年から継続している地点（継続地点）ごとの価格の対前年変動率（百分率で表し小数第2位を四捨五入し第1位まで求めたもの）の合計を当該地点数で除して求めたもの（四捨五入について同左）をいう。

出所：国土交通省「地価公示」を基に当社作成
公表日：2026年3月18日

地価分布図：名古屋市中心部



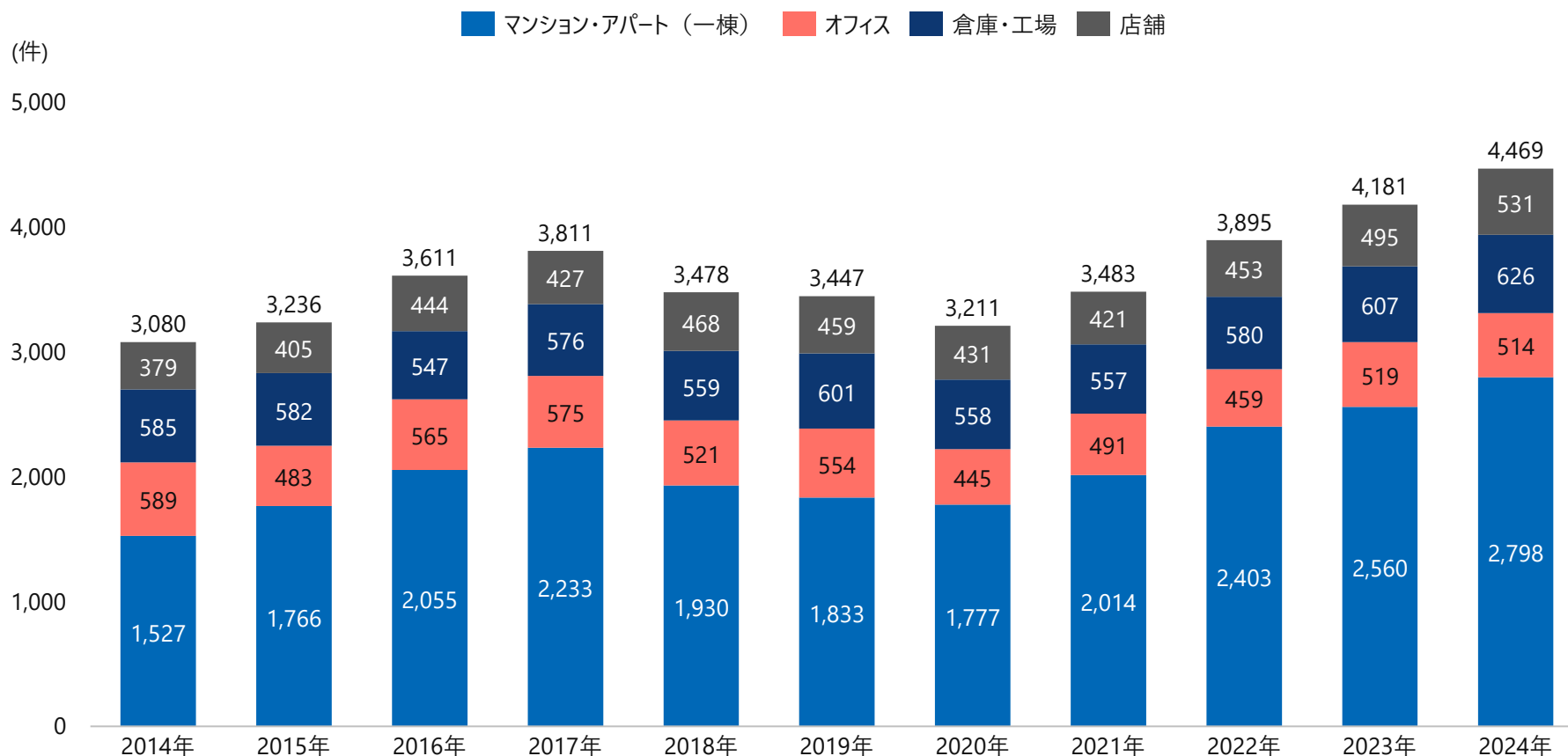
(※) 名古屋駅を中心に半径約3km圏内エリアを対象。500mメッシュ毎の2025年地価公示、都道府県地価調査の平均値。

(※) データ概要：技研商事インターナショナルにて、国土交通省が公表する地価公示（約2万6千地点）及び都道府県地価調査（約2万1千地点）を元に、平滑化手法を用いて小地域ごとの各年の平均地価を推計したデータ。

不動産取引件数推移

名古屋圏における不動産取引件数は2020年以降増加傾向にあり、2024年は4,469件と2014年以降の最高値となった。また、前年比でオフィス以外のアセットにおいて取引件数が増加した。

名古屋圏／不動産取引件数推移



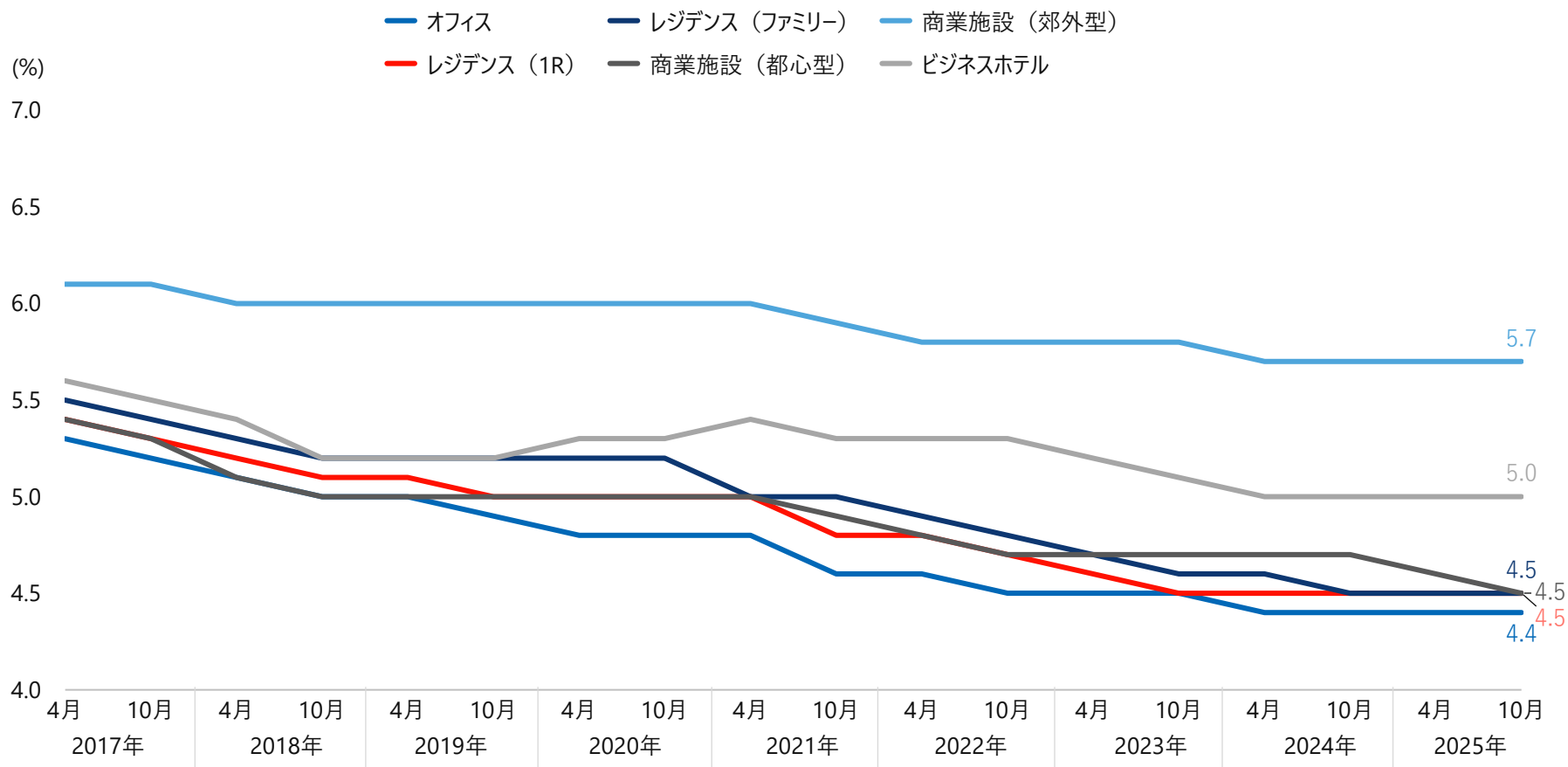
※名古屋圏：岐阜県、愛知県、三重県

出所：国土交通省「不動産取引件数・面積」を基に当社作成
公表日：2025年6月30日

期待利回り推移

名古屋エリアの投資家期待利回りを見ると、2024年以降「商業施設（都心型）」が低下傾向となっているものの、他アセットにおいては横ばいとなっている。

名古屋／アセット別期待利回り（NOIベース）推移



※エリア：オフィス／名古屋名駅周辺、レジデンス・商業施設／名古屋、ビジネスホテル／名古屋栄区

出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に当社作成
公表日：2025年11月27日

売買トピック：名古屋市／売買取引事例一覧

取引時期	アドレス	物件種別	土地面積	延床面積	築年	売主所在、属性	買主所在、属性
2025年10月	名古屋市中村区名駅3丁目	ビル	約172㎡	約869㎡	1987年	愛知県 美容業	愛知県 寝具製造業
2025年12月	名古屋市中区新栄3丁目	マンション	約504㎡	約1,935㎡	1991年	岐阜県 建築工事業 (木造建築工事業を除く)	東京都 不動産代理業・仲介業
2025年10月	名古屋市中区栄1丁目	更地	約416㎡	-	-	個人	大阪府 一般土木建築工事業
2025年12月	名古屋市中村区則武2丁目	更地	約353㎡	-	-	愛知県 不動産代理業・仲介業	愛知県 職業紹介業
2025年10月	名古屋市中村区権現通4丁目	倉庫・配送所	約352㎡	約214㎡	1971年	個人	大阪府 建築工事業 (木造建築工事業を除く)
2025年11月	名古屋市中区丸の内2丁目	倉庫・配送所	約174㎡	約981㎡	1997年	愛知県 不動産代理業・仲介業	愛知県 一般管工事業
2025年12月	名古屋市中区錦3丁目	駐車場	約580㎡	-	-	東京都 他に分類されない衣服・繊維製 身の回り品製造業	大阪府 建築工事業 (木造建築工事業を除く)
2025年12月	名古屋市中区丸の内2丁目	店舗	約142㎡	約533㎡	2025年	愛知県 不動産代理業・仲介業	岐阜県 育林業

売買トピック：愛知県／大型売買取引事例

物件名称	IIF名古屋ロジスティクスセンターII
買主	産業ファンド投資法人
売主	ヤマト運輸株式会社、ヤマトオートワークス株式会社
取得年月日	2026年3月19日
取得価格	1,500百万円
鑑定評価額	1,770百万円
所在地	愛知県名古屋市港区藤前五丁目401番地1
最寄IC	名古屋第二環状自動車道「飛鳥北」IC 約2.6km
竣工年月	1985年11月
規模	S・RC造 地上4階建
延床面積	約3,490坪
稼働率	0%（退去済み）
還元利回り	4.1%

取引概要

産業ファンド投資法人は2026年3月19日、ヤマト運輸およびヤマトオートワークスから物流施設2物件を取得した。取得価格は合計3,100百万円。国内大手物流企業であるヤマトグループとの初のCRE案件である。

取得物件は「IIF名古屋ロジスティクスセンターII」（愛知県名古屋市、取得価格1,500百万円）と「IIF静岡裾野ロジスティクスセンター」（静岡県裾野市、同1,600百万円）の2物件。いずれもヤマトグループの拠点集約に伴いテナント退去を前提とした取得で、同投資法人はリニューアル工事を実施し新規テナントを誘致する。リニューアル工事後のNOI利回りは名古屋物件5.6%、裾野物件6.6%を見込む。

ヤマトグループは2025年3月にも本社ビル等4物件をセール・アンド・リースバックで譲渡しており、今回の物流施設売却も資本効率改善を目的としたアセットライト戦略の一環とみられる。日産、サッポロHD、ホンダなど大手事業会社の不動産売却が相次ぐなか、J-REITにとって良質な取得機会が増加している。産業ファンドは本取得を契機にヤマトグループとのネットワーク構築を図り、今後のCRE案件拡大を目指す方針だ。

（2026年3月23日時点）



IIF名古屋ロジスティクスセンターIIの外観



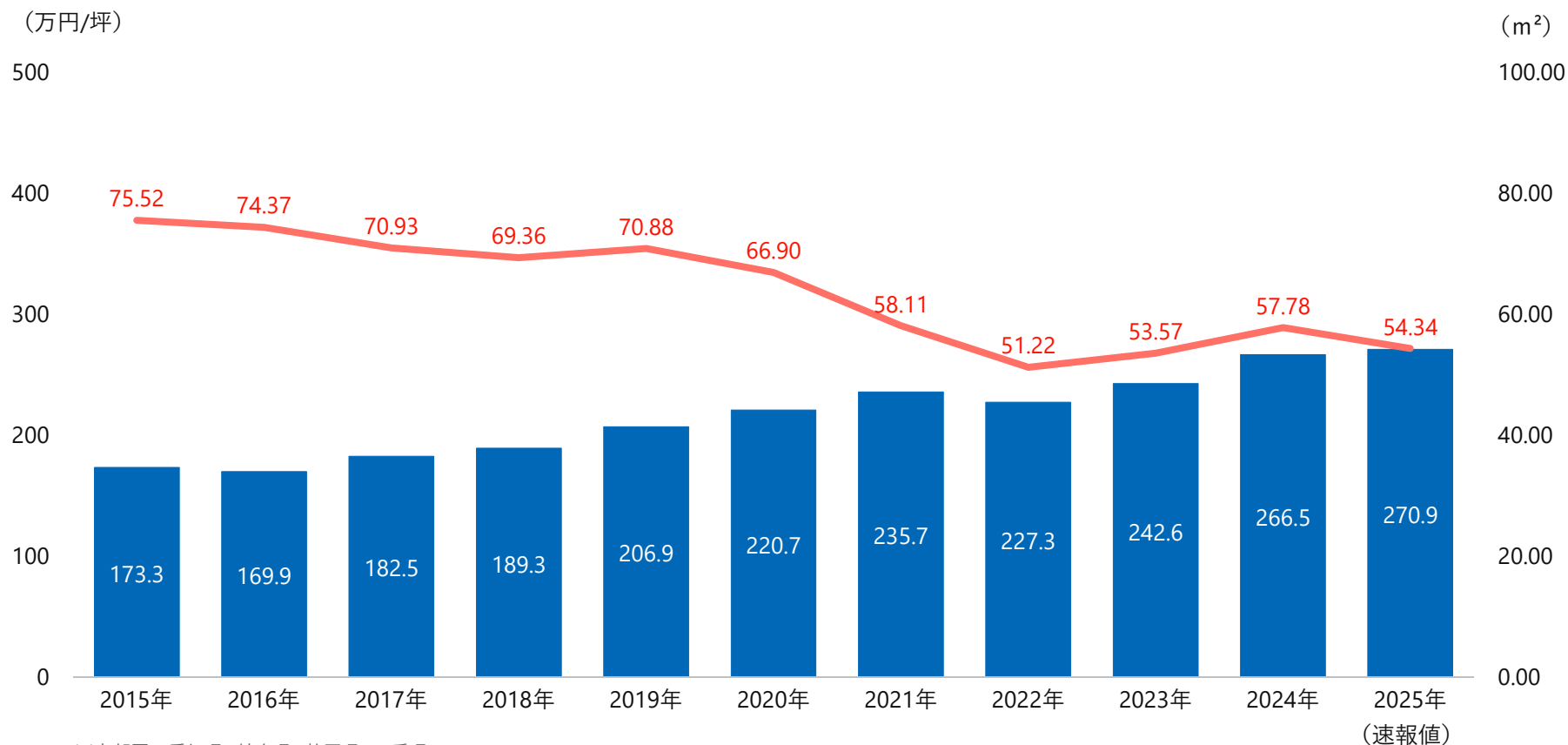
出所：estie不動産情報ポータルを基に当社作成

新築マンション平均坪単価・専有面積の推移

中部圏の新築マンション平均坪単価は上昇傾向、平均専有面積は縮小傾向にある。2025年においては名古屋市内において50㎡未満の住戸が増加したことにより、平均専有面積が前年比で6%縮小した。

中部圏／新築マンション平均坪単価、専有面積の推移

— 平均専有面積 ■ 平均坪単価



※中部圏：愛知県、岐阜県、静岡県、三重県

出所：株式会社東京カンテイ「KanteiyeVol.125」を基に当社作成



03

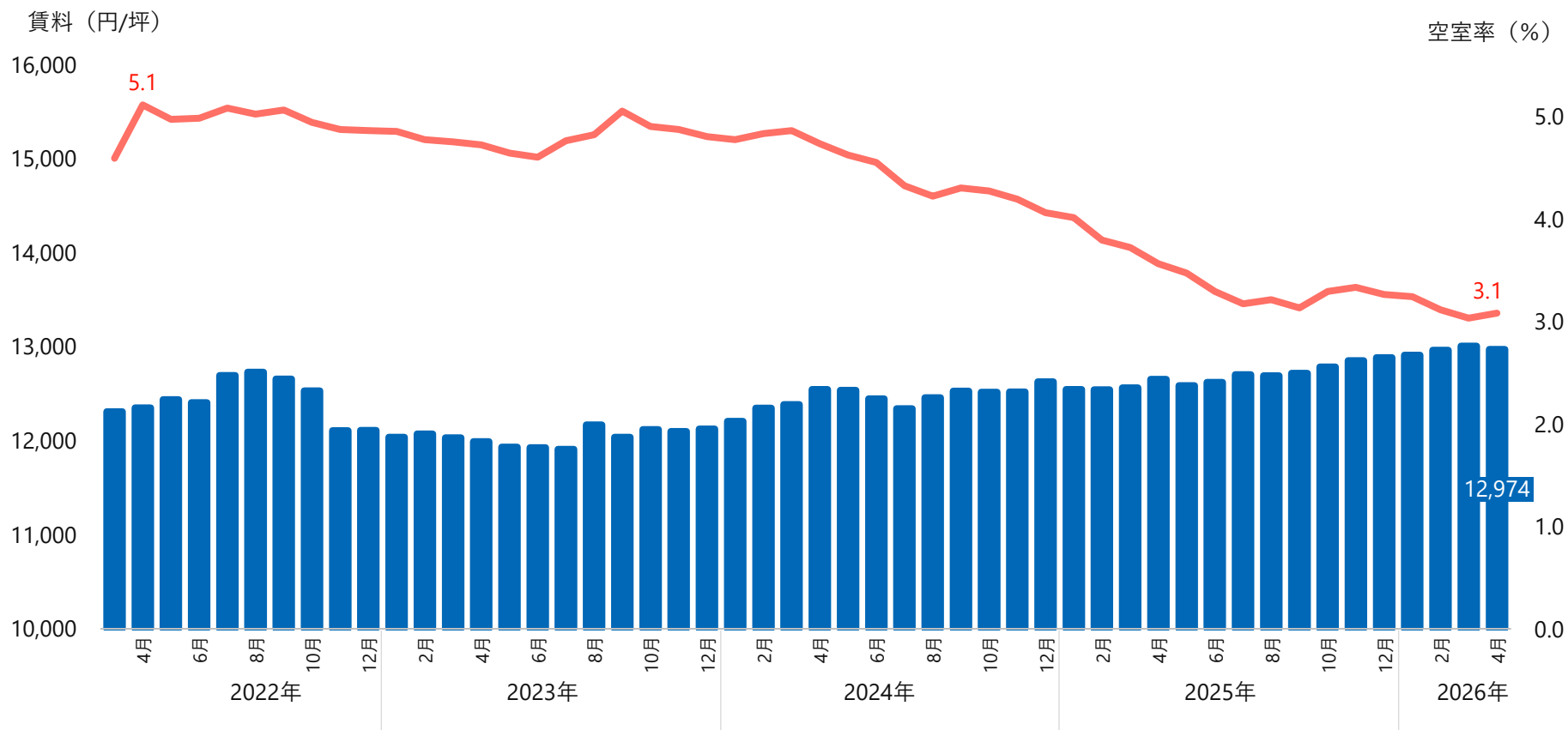
不動産賃貸マーケット

オフィス空室率・募集賃料推移

名古屋市のオフィス空室率は低下傾向にあり、直近では3.1%となっている。平均募集賃料は直近では12,974円/坪と僅かに下落したものの、緩やかな上昇傾向にある。

名古屋市／オフィス空室率・募集賃料推移

— 空室率 ■ 募集賃料

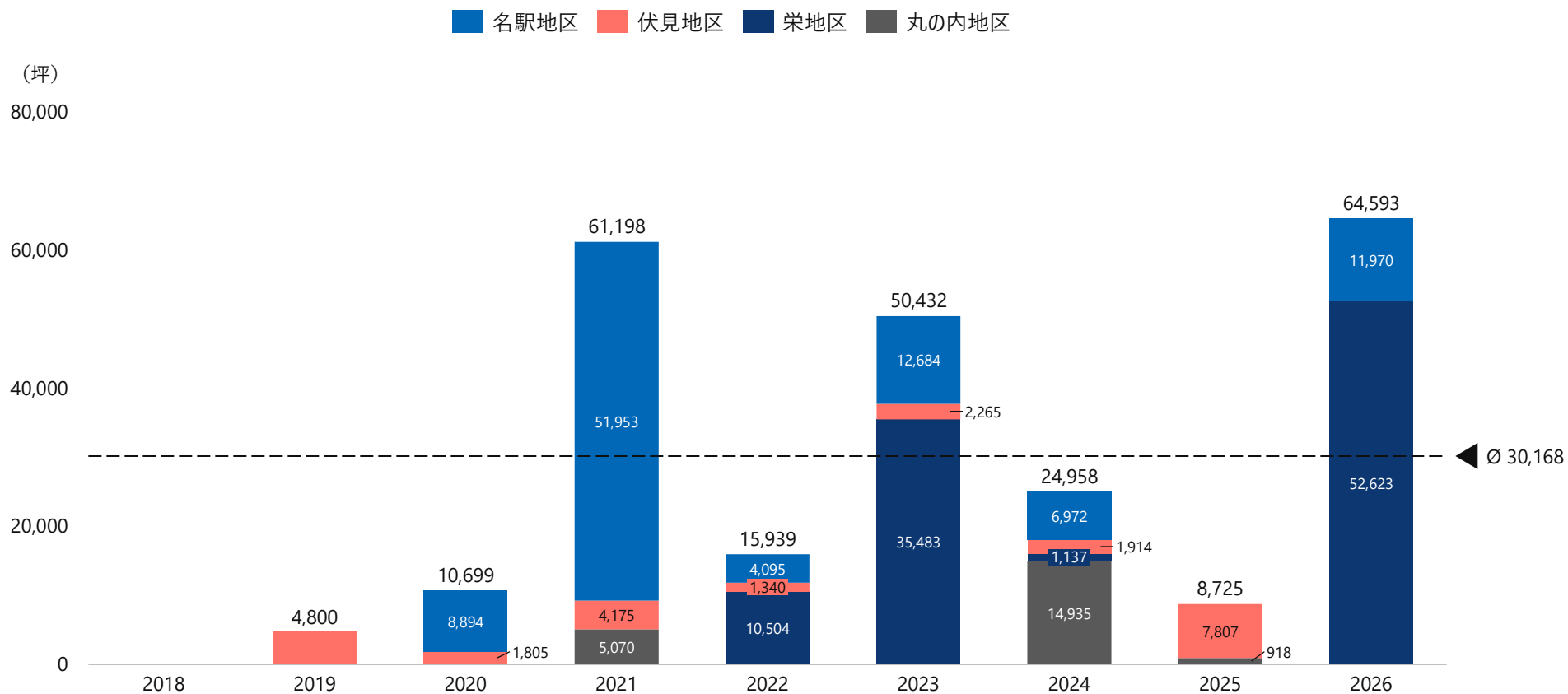


出所：三幸エステート「相場データ：名古屋エリアのレポート・データ（全体平均）」を基に当社作成
公表日：2026年5月13日

オフィス新規供給量

名古屋市におけるオフィスの新規供給量は2019年以降限定的であったが、2026年には栄地区を中心に大型ビルの開発が控えており、例年の平均を上回る供給が予想されている。

名古屋市（ビジネス地区）／大型オフィス新規供給量【2025年12月時点】




出所：三鬼商事株式会社「OFFICE REPORT2026」を基に当社作成
調査対象：延床面積500坪以上の主要貸事務所ビル

開発マップ

画像	情報
	<p>1 名称：名鉄名古屋駅地区再開発事業 住所：中村区名駅1丁目2番他 建物：地上31階地下2階 延床面積：約157,300坪 竣工、賃貸面積、基準階：未定</p>
	<p>2 名称：明治安田生命名古屋駅前ビル 住所：中村区名駅4-3 竣工：2026年8月 建物：地上20階/地下2階 延床面積：11,952坪 賃貸面積：未定 基準階：398坪</p>
	<p>3 名称：S-BUILDING名古屋駅前 住所：中村区則武1丁目1 竣工：2026年3月 建物：地上13階/地下1階 延床面積：4,147坪 賃貸面積：不明 基準階：247坪</p>
 <p>NO IMAGE</p>	<p>4 名称：錦二丁目18番地区市街地 住所：中区錦2-18番地 竣工：2028年度 建物：地上24階 延床面積：16,819坪 賃貸面積：未定 基準階：未定</p>
	<p>5 名称：名古屋伏見Kフロンティア 住所：中区錦二丁目15-22 竣工：2025年10月 建物：地上13階/地下1階 延床面積：7,807坪 賃貸面積：5,279坪 基準階：439坪</p>

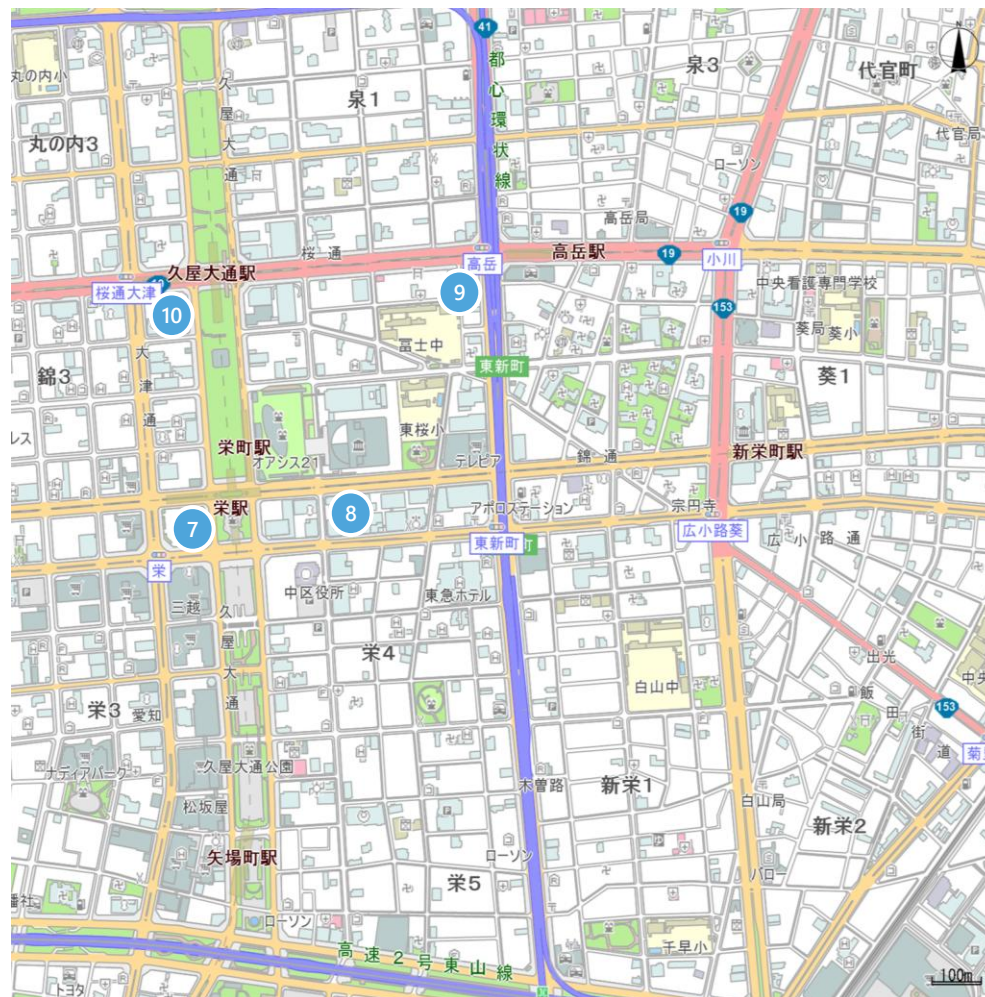


	<p>6 名称：(仮称)名鉄丸の内一丁目ビル 住所：中区丸の内1丁目15 竣工：2027年6月 建物：地上7階/地下1階 延床面積：1,379坪 基準階：144坪</p>
---	---

開発マップ

画像	情報
	<p>名称：ザ・ランドマーク名古屋栄 住所：中区錦3-2501-1他 竣工：2026年3月 建物：地上41階／地下4階 延床面積：33,184坪 賃貸面積：7,562坪 基準階：480坪</p>
	<p>名称：栄トリッドスクエア 住所：中区新栄町2丁目 竣工：2026年3月 建物：地上19階／地下1階 延床面積：12,142坪 賃貸面積：7,897坪 基準階：446坪</p>
 NO IMAGE	<p>名称：THE PEAK 住所：東区東桜1-5-3 竣工：2027年2月 建物：地上13階／地下1階 延床面積：4,514坪</p>
 NO IMAGE	<p>名称：錦三丁目5番街区計画(仮称) 住所：中区錦3-503-1他 竣工：2026年11月予定 建物：地上13階／地下1階 延床面積：7,297坪</p>

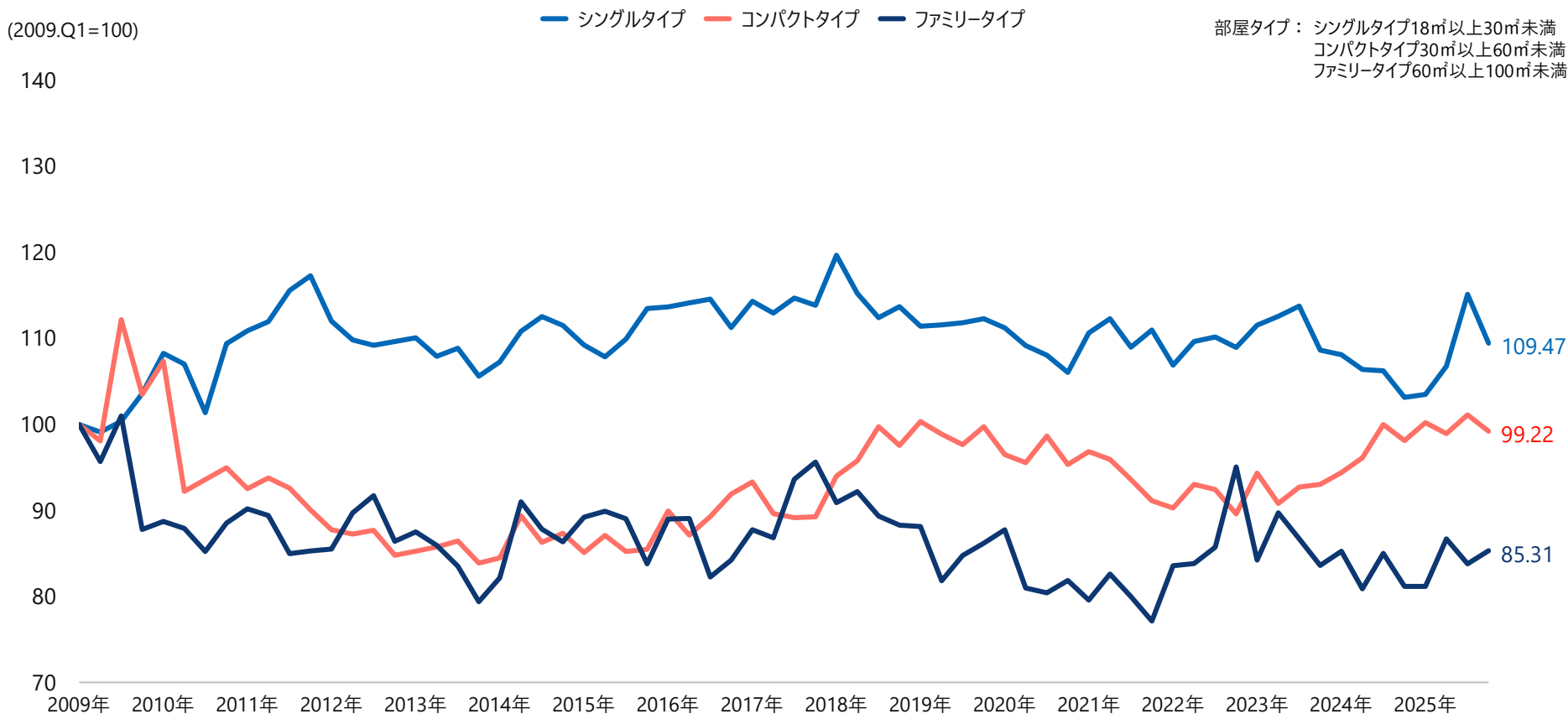
栄駅周辺エリア



マンション賃料指数

名古屋市のマンション賃料指数について「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」は基準となる2009年Q1を下回っている。「シングルタイプ」のみ、2010年以降一貫して基準を上回る水準で推移している。

マンション賃料インデックス／名古屋市



出所：「マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)」を基に当社作成
公表日：2026年3月23日

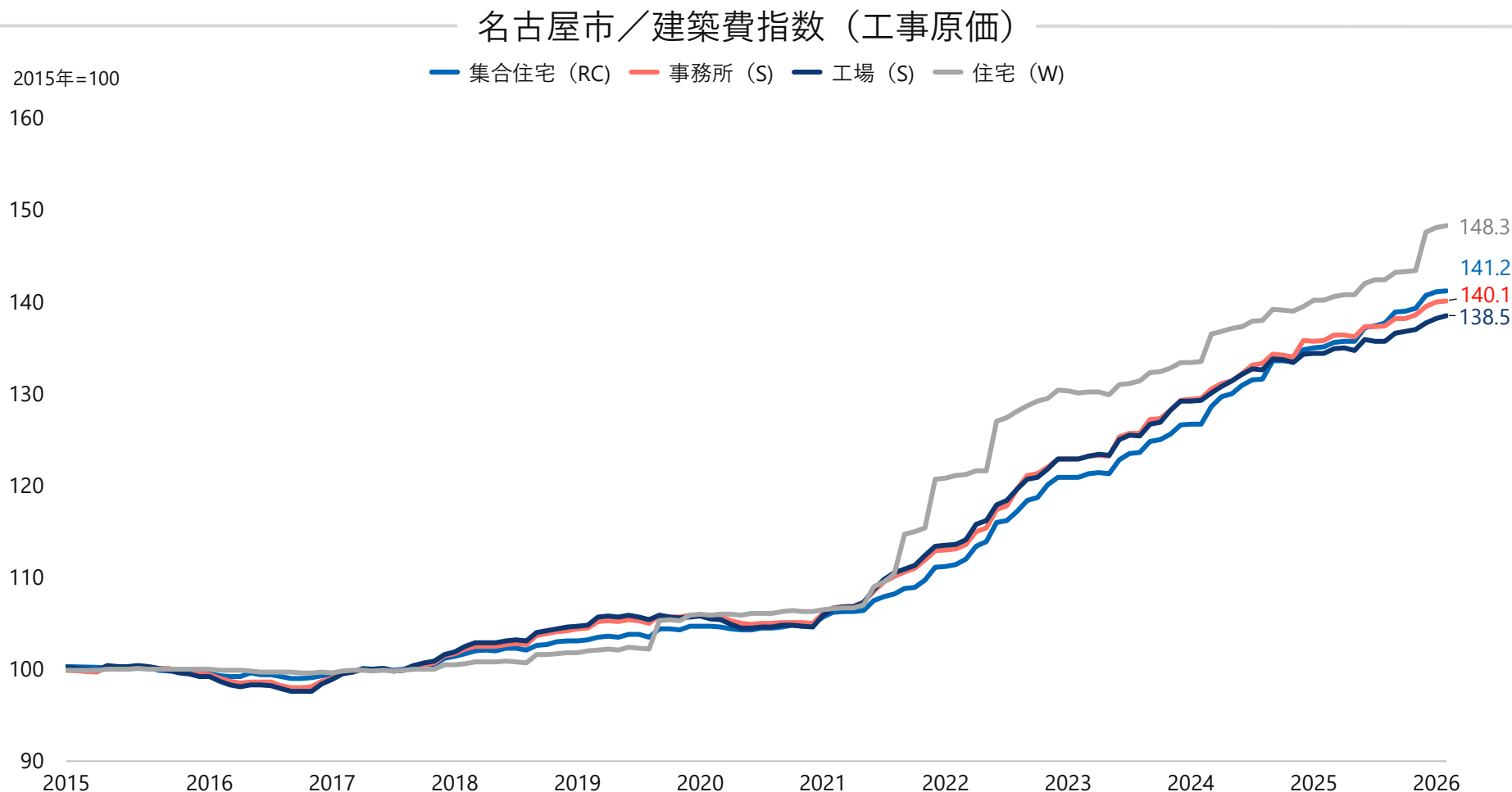


04

マクロ経済指標

建築費動向

名古屋市における建築費指数（工事原価）は2017年以降一貫して上昇傾向にある。2025年末に住宅（W）の指数が大幅に上昇し、2026年2月時点では148.3となった。

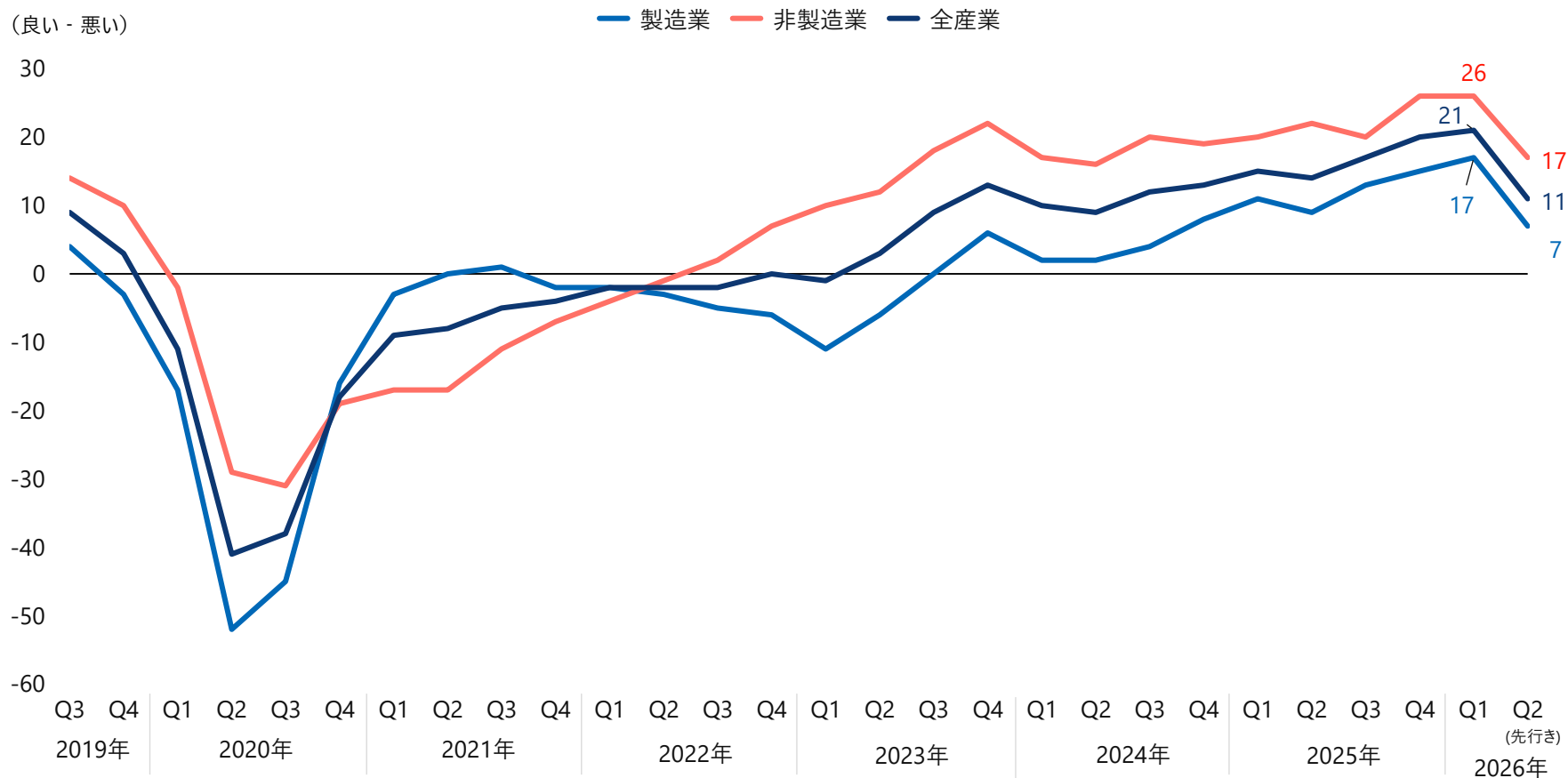


出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」を基に当社作成
公表日：2026年5月11日

業況指数 (DI値) 推移

東海3県の業況指数(DI値)は2021年以降上昇傾向にある。直近では「製造業」は上昇、「非製造業」は横ばいに推移してる。2026年Q2においては低下が予想されている。

東海3県／業況判断(全規模)



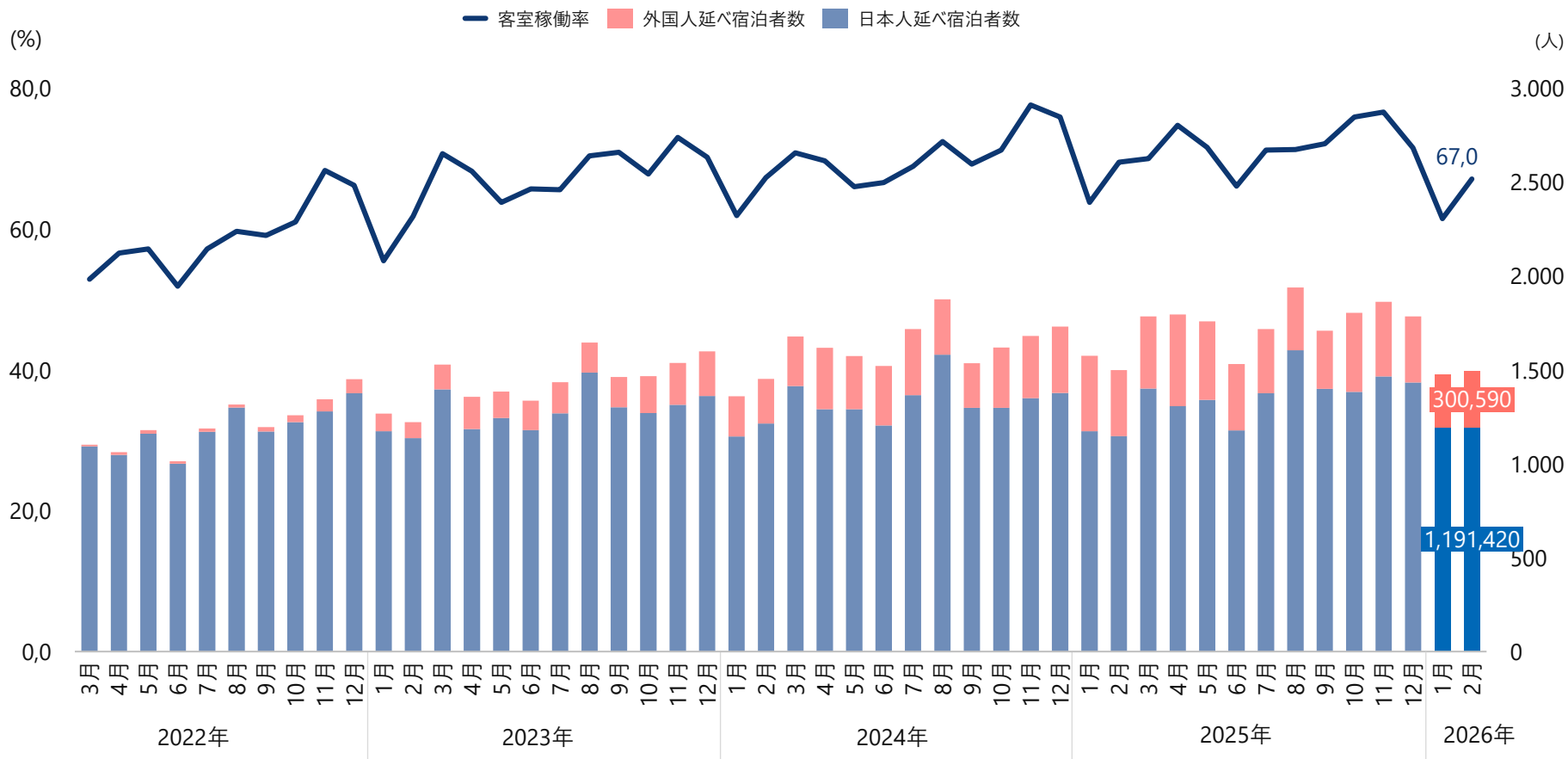
※東海3県：愛知県、岐阜県、三重県

出所：日本銀行名古屋支店「東海3県の短観」を基に当社作成
公表日：2026年4月1日

宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数

愛知県の宿泊施設延べ宿泊者数は2026年1月と比較して外国人延べ宿泊者数が増加、日本人延べ宿泊者数はほぼ横ばいであった。客室稼働率は67.0%と前月比で5.6ポイント上昇した。

愛知県／宿泊施設客室稼働率・延べ宿泊者数



※統計精度の更なる向上を図るために見直しを行い、令和8年1月分調査から層化基準を「従業者数」から「客室数」へ変更。
そのため、対前年（同月）比、対前年（同月）差については、見直しの影響が含まれている可能性があります。

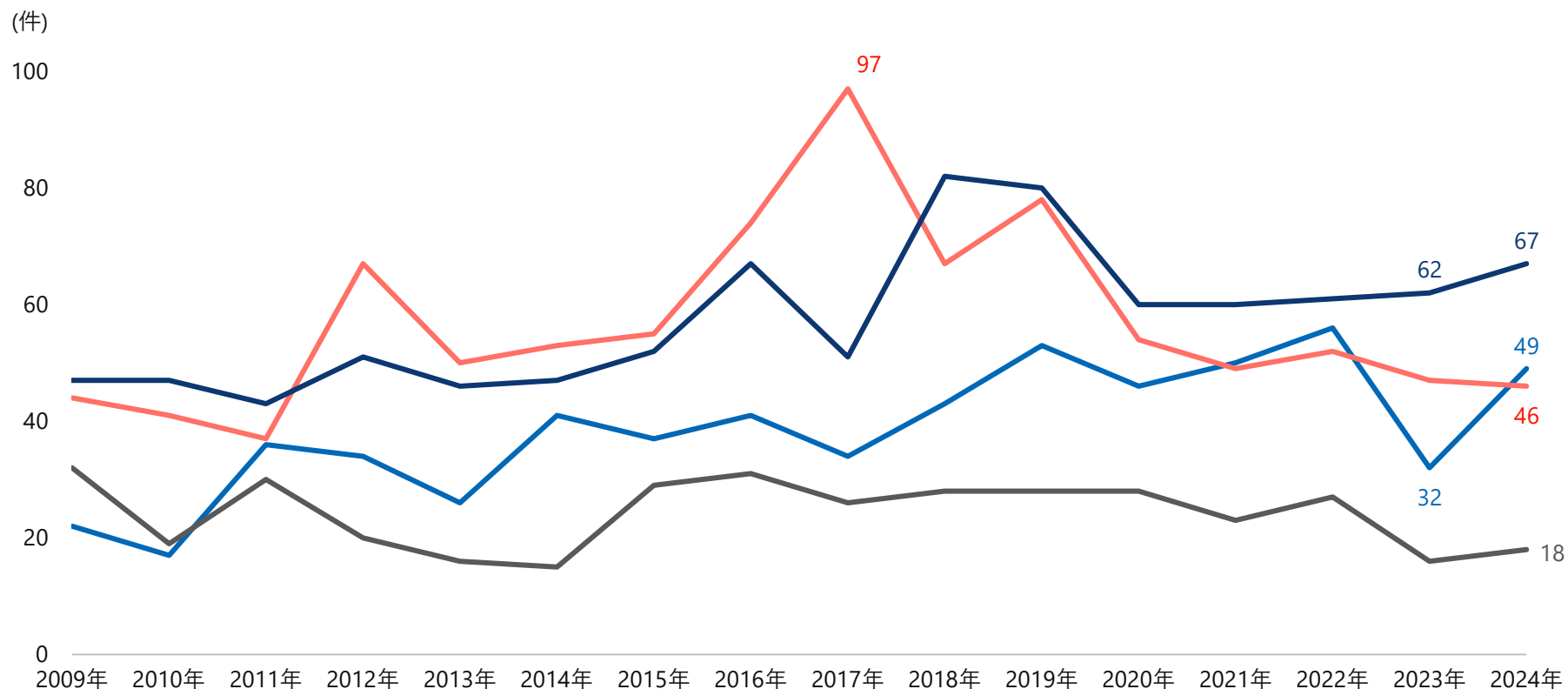
出所：国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」第2次速報を基に当社作成
公表日：2026年4月30日

工場立地動向

愛知県の工場立地件数は前年比で5件増加し67件となり、東海地方の中で最多となった。岐阜県の工場立地件数は前年比で153%（32件→49件）と増加が顕著であった。

東海地方／工場立地件数推移

— 岐阜県 — 静岡県 — 愛知県 — 三重県



(※) 製造業、電気業（水力発電所、地熱発電所及び太陽光発電施設を除く。）、ガス業及び熱供給業のための工場、事業場又は研究所を建設する目的をもって1,000m²以上の用地を取得（借地を含む。）したものを対象

出所：経済産業省「工場立地動向調査」を基に当社作成
公表日：2025年5月30日

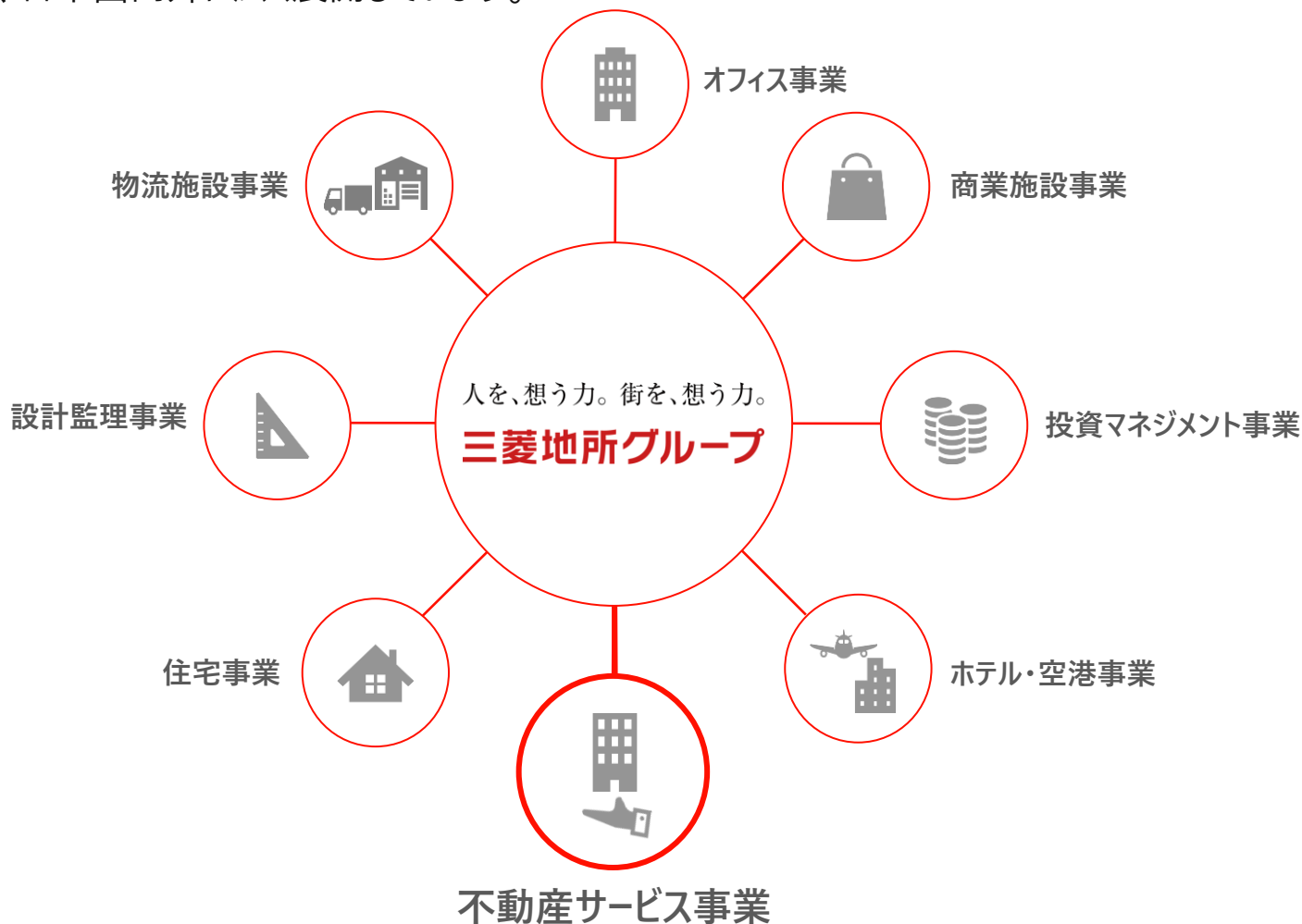


05

三菱地所リアルのご紹介

三菱地所グループのご紹介

三菱地所グループの事業領域は、不動産サービス・ビル・商業施設・住宅・ホテル・投資・設計監理など多岐にわたり、事業所においても、日本国内外に広く展開しています。



 **三菱地所リアルエステートサービス**

基本情報

不動産への積極的な投資やオフィスニーズの変化等に伴い、不動産市場の環境に変化の兆しがみられる中、不動産の価値最大化や最適活用という課題を解決してきました。

企業名 三菱地所リアルエステートサービス株式会社

代表者 代表取締役社長 清水 秀一

設立 1972年12月20日

資本金 24億円

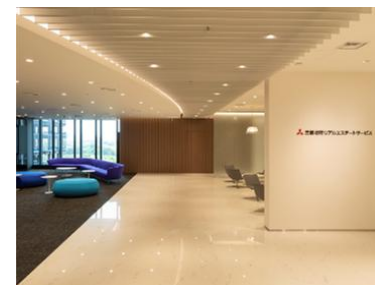
取扱高 608,217百万円（2026年3月期）

従業員数 694名（2026年4月1日現在）

本社情報 〒100-0004 東京都千代田区大手町1-9-2
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ11階

事業内容

1. 不動産の売買、仲介及び鑑定
2. 不動産の管理、貸借及び売買の受託
3. 不動産の所有、管理及び貸借
4. 前各号に関連するプラットフォーム業務
5. 駐車場の管理及び運営
6. 駐車場の管理及び運営の受託
7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務
8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業
9. M&Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザー業務



数値で見る当社の実績

1972年の創業以来、半世紀以上にわたって不動産領域で事業を拡大し続けてきました。

主要項目の数値



取扱高 …………… **6,082** 億円

2026年3月期の取扱高は6,082億円となり、
1972年の創業以来着実に成長



クライアント数…………… **14** 万以上

法人のお客様を中心に14万以上のお客様とお取引
※2026年3月末時点



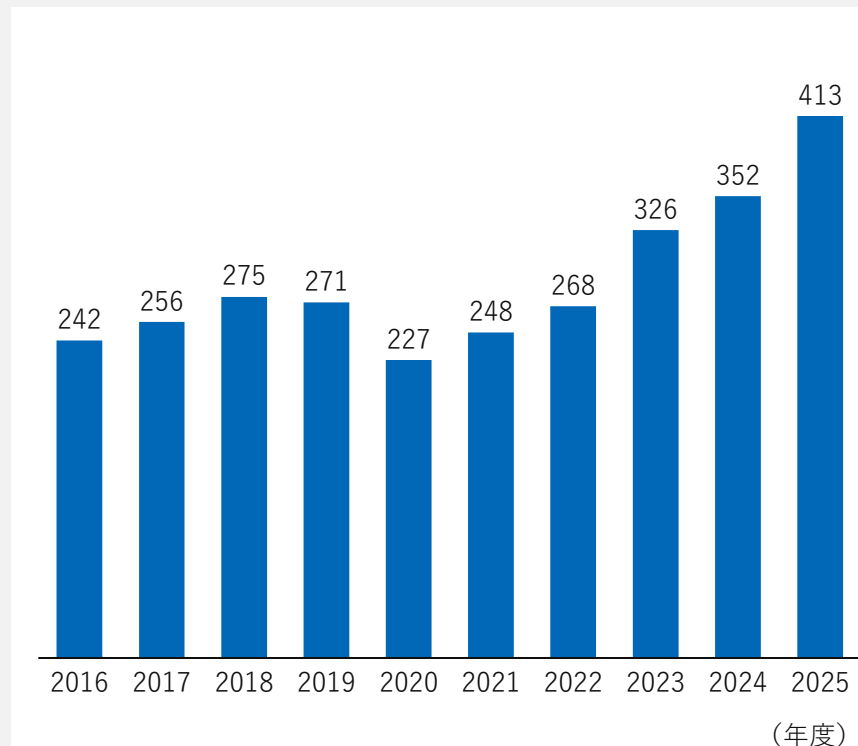
年間取扱数 …………… **87,960** 件

売買仲介受託数 : 約15,000件
マンション管理戸数 : 約11,800戸
ビル管理棟数 : 約160棟
オフィス仲介登録棟数 : 約61,000棟

※2025年度

営業収益の推移（億円）

直近10年間、コロナ禍の影響を受けつつもお客様の
事業用不動産パートナーとして、堅調に事業を拡大してきました。



提供サービス一覧

人材・ネットワーク・サービスを組み合わせ、お客様それぞれの課題解決につながるコンサルティングサービスを提供しています。



不動産売却サポート

顧客目線の全エリア全アセット対応で豊富な法人仲介実績



オフィス移転サポート

独自の賃貸オフィスマーケットデータによる適切なご提案



不動産購入サポート

豊富な情報ストックと三菱ブランドが約束する堅実性が強み



賃貸不動産経営マネジメント

収益性や安定性、不動産の価値や安心感を高めるお手伝い



不動産M&Aサポート

不動産価値の観点からお客様ニーズに合うM&Aをサポート



ビル賃貸経営サポート

空室保証型マスターリース提供と物件計画段階からのサポート



企業再生サポート

幅広い知識や専門性を併せ持つ人材でサポート



マンション賃貸経営サポート

ボリューム・間取・収支等レジデンスの有効活用提案



不動産投資サポート

高品質な物件情報、精緻で豊富なデータ提供により投資判断をサポート



CRE戦略実行サポート

不動産情報一元化による的確でタイムリーな意思決定をサポート



不動産鑑定サービス

売買価格・市場賃料等のリアルな市場感を基礎とした鑑定評価



駐車場運営マネジメント

戦略策定から運営上の課題、管理まで幅広くサポート

不動産ソリューション

お客様の抱えている様々な経営・組織課題を複数の不動産サービスによるカスタムメイド型ソリューションにより解消、企業価値の最大化に寄与します。



拠点再編コンサルティング

課題の分析から戦略立案・実施、移転元物件の売却・有効活用、アフターフォローまで、不動産情報のご提供に留まらない課題解決を実現するコンサルティングサービス



不動産バリューアップ コンサルティング

物件課題、ポテンシャルや顧客ニーズを的確に捉えた市場調査・商品企画が強み
リーシング、管理運営までワンストップのサービスで資産価値の最大化を実現



CRE戦略策定・実行マネジメント

“CRE@M”で一元化した物件情報を分析し経営課題解消に繋がるCRE戦略を策定
個別施策の円滑な実行を実現するプロジェクトマネジメントを提供



不動産賃貸事業立上げ支援

お客様のビジネスを下支えする新規事業としての「不動産賃貸事業」という選択肢
必要なリソースを迅速にご提供することで、早期の事業立上げを低負荷で実現



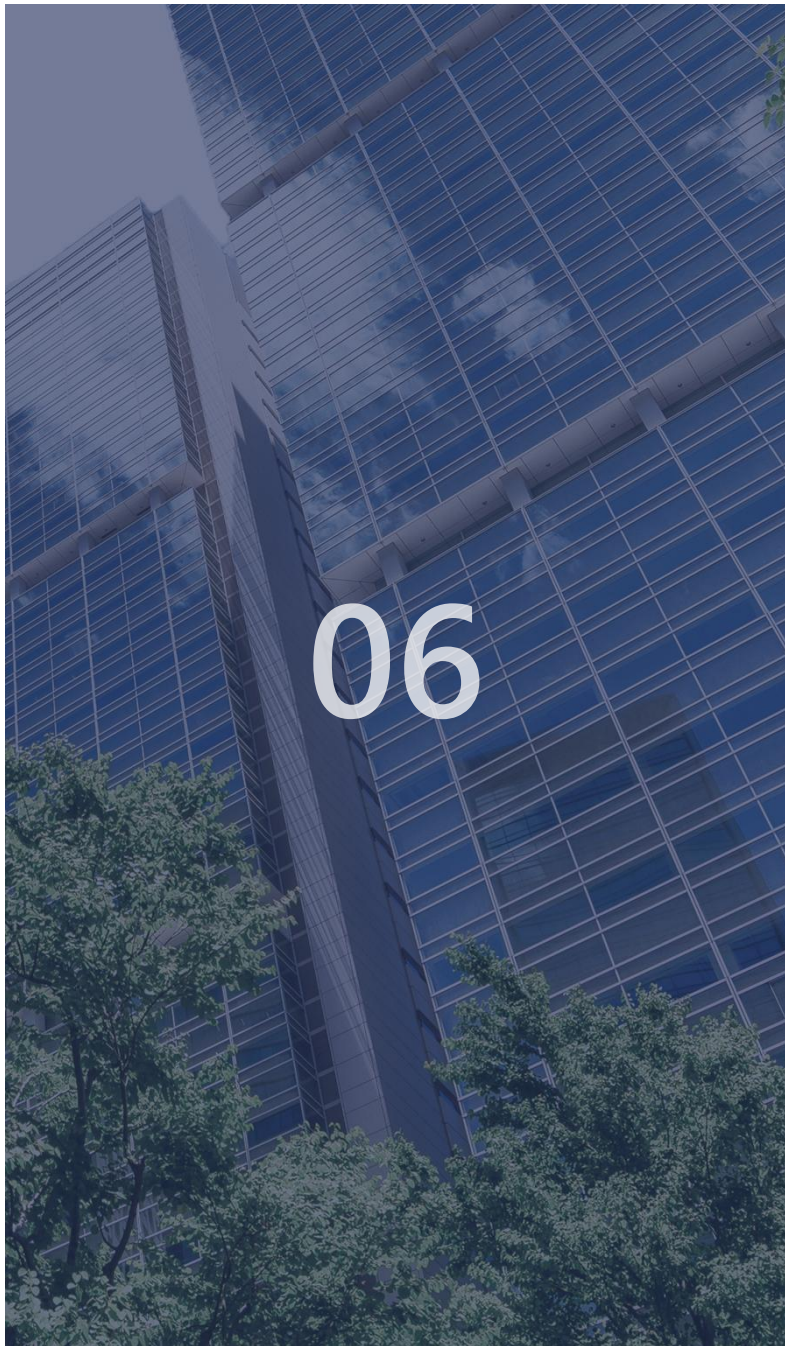
ワークプレイス最適化サポート

「働き方改革」、「ニューノーマル」や「SDGs」への対応など、
お客様のオフィス課題を深掘りし、時代に則す理想のオフィスへの最適解を提案



不動産財務マネジメント

資産オフバランス、損益コントロールやキャッシュフロー確保など、
お客様の経営計画に即した財務面の効果・メリットを実現するマネジメントを提供



06

支店紹介

中部支店のご紹介

名古屋の事業用不動産に精通したプロフェッショナルな人材がおお客様の不動産戦略・不動産投資を全面的にバックアップします。

支店	中部支店
所在	〒460-0008 名古屋市中区栄二丁目3番1号名古屋広小路ビルヂング6階
電話番号	0120-057-171（フリーダイヤル）
人員数	13名

中部支店によるご支援の特徴

事業用不動産特化

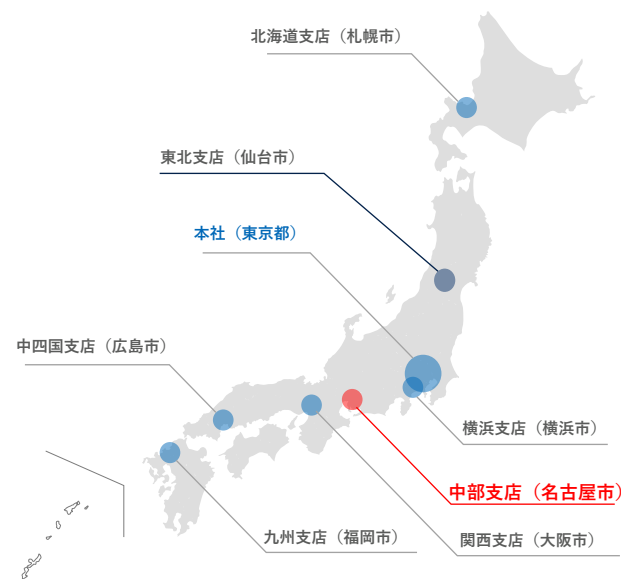
事務所、一棟マンション、ビル、旅館・ホテル、マンション用地、工場用地など、事業用不動産に特化した不動産売買、コンサルティングを提供

プロフェッショナル人材

宅建士は勿論、不動産証券化協会認定マスター、不動産コンサルティングマスターの資格者、地元の特化したプロ人材のメンバー構成

地元優良企業との 強固なネットワーク

地元で地盤のある優良企業や、パートナー企業のご紹介が可能



お問い合わせ

当社のホームページでは、不動産に関連する情報を積極的に配信しております。ぜひ情報収集にお役立てください。

[ホームページを見る](#)



不動産に関するお問い合わせ

不動産に関するお問い合わせ

ご相談内容を選択してください。

ご相談内容

購入 売却 賃貸 M&A・事業承継 その他

オフィスを持ちたい方はこちら [賃貸オフィス検索サイト](#)
マンションを借りたい方はこちら [三菱地所の住まいソリューション](#)

[相談する](#)



実際の売却の流れを知りたい

不動産サービスに関する事例

不動産売却 不動産購入 オフィス移転 賃貸管理 不動産鑑定 有効活用

キーワードで絞り込む

全て表示 #ビル #マンション #土地 #駐車場 #工場・倉庫 #ホテル #学校 #病院 #店舗 #営業所

#事業用不動産 #投資用不動産 #拠点再編・集約 #収益性向上・財務改善 #不動産コンサル #空室保証 #人員増 #事業拡大

キーワードをもっと見る

[事例を見る](#)



他のサービス情報が知りたい

トコエ・ユイブライズ

お役立ち資料

ピックアップ

サービス紹介資料

本資料は以下の内容が把握できます。

- 三菱地所リアルエステートサービスの特徴
- 取引実績
- 不動産サービスの種類・特徴

[お役立ち情報を見る](#)



本資料に関する留意事項

【留意事項】

- ◆ 本資料は、不動産市場に関する当社の現在の見解に基づいて作成されています。当社の見解は、当社が信頼できると判断した情報ソース及び現在の市場環境に対する当社独自の分析に基づく、意見または予測であり、ここに記載された内容が記載日時以降の市場や経済情勢の状況に起因し妥当でなくなる可能性があります。
- ◆ 本資料に使用しているデータは、発行月前月20日締めのものを使用しています。
- ◆ 本資料の著作権は、全て三菱地所リアルエステートサービス株式会社に帰属し、弊社への事前の同意なく公表又は貴社以外の第三者に開示又は提供されないものとします。

お問い合わせ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

中部支店

0120-057-171（フリーダイヤル）

マーケティング部

03-3510-8037（代）



不動産の売却・購入等のお問い合わせ

<https://www.mecyes.co.jp/contact/brokerage>

人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

 **三菱地所リアルエステートサービス**