

話題の都市

名古屋を観る

最近、名古屋が話題になることが多い。「中部新空港」「愛知万博」「トヨタの一部移転」などが間近(2005～2006年)に予定されているからであるが、デフレ経済に強いとして「名古屋式経営」が注目されている面もある。

また、地域経済指標としての地価に注目すれば東京都区部の中心地域のほかでは、名古屋市内の地価上昇が目立っているのである。地価の背景となる 要因を中心として早速、名古屋を概観する。
(特派・大)

・市のアウトライン

(1) 人口や、動向、ヒトの動き

名古屋市は図のように全 16 区から成る。2004 年の人口約 217 万人、全国第 4 位。最近 5 年間では 1.2% の増加(微増)をみている。

他の大都市と同様に、中心区では緩やかに減少し、郊外区の緑区、守山区などで増加している。昼間人口は約 250 万人、夜間人口に比べ約 40 万人多い。近郊都市からの流入(通勤、通学)が約 55 万人、反対に流出が 18 万人あるためである。昼夜人口比 1.17 で近年変化はない。なお、昼間人口 250 万人は東京都区部(1000 万人超)、大阪市(370 万人)、横浜市(310 万人)に次いで第 4 位である。



(2) 工場地

工業製品出荷額は 2002 年度、およそ 3 兆 4 千億円 近年 10% ずつ減少している。工場地の中心は名古屋港に隣接する港区、南区、出荷製品は機械器具、輸

送機器、食料品、印刷品の順になっている。製造業事業所数は現在約 6,700 箇所、年々減少している。約 8 年前の 1995 年に比べて事業所数にして 2,650(28%) が減少、工場従業者数は現在約 128,000 人、1995 年に比べて 27% のマイナスとなっている。

しかし、他の大都市(大阪市、川崎市、福岡市)に比べてみると、事業所数、従業者数とも減少幅が 10% 程度小さい。輸送用機器製造を主力とする本市工業の底堅さといえるだろう。意外ではあるが、いまま工業都市としての性格を持っている。

(3) 商業地

本市の商圈人口は 270 万人といわれる。このビッグマーケットを背景に小売、卸売、飲食、サービス業などが密集している。商業の中心は中区、中村区の 2 区で全市商業力の 3 割を占める。人口 1 人あたりの小売店舗売買額は年約 150 万円と大きい。横浜市を上回り、東京都区部、大阪市に次いで全国第 3 位となるほど強い小売吸引率を誇る大商業都市といえる。また他都市と比べ近年の商業成長力はかなりなものである。

<名古屋市の小売業の動向>

時期	2002年 平成14年	1997年 平成9年	1994年 平成6年	1991年 平成3年
店舗数など				
小売店舗数 (店)	23,541	27,245	28,857	30,663
小売販売額 (内 百貨店・スーパー) (億円)	31,790 (7,233)	34,479 (6,872)	34,315 (-)	34,331 (6,413)
小売業従業者数 (人)	159,340	149,209	152,951	139,923
売場面積 (㎡/店)	2,616 (111㎡/店)	2,381 (87㎡/店)	2,380 (82㎡/店)	2,249 (73.3㎡/店)

資料「地域経済総覧」(東洋経済)

左表のようにバブルピークの 1991 年(平成 3 年)に比べ小売店舗数で 7,100 店(23%)、販売額にして 2,541 億円(7.4%)の減少だが、一方従業者数や売場面積は増加、特に(1 店舗あたり)売場面積では 51%も増

大している。この 10 年間に急速に店舗の大型化(大型店が増加)していることがよく分る。また、小売店舗数、販売額とも他の大都市に比べ減少幅は小さい。

(4) 住宅地

1995 年からの 5 年間の人口動向をみる。

全人口は 0.9% プラスとほぼ横ばい。市 16 区内、「増加している」が過半の 9 区(特に緑区、天白区)を占め、「減少」は 7 区(特に中村区)である。世帯分離が進んでおり、世帯数は全市で 6.8% の増加、マンションが増加している中村区では 12% の増加をみている。

本市の住宅構造の特徴は持家比率が低く、借家比が高いことである。愛知県平均の持家比 59.3%はもちろん、他の大都市と比べても持家比率は低い方にある。大阪市 39.5%、東京都区部 42%、川崎市 43.1%、名古屋市 46%、京都市 53.1%、神戸市 55.2%、横浜市 55.7%。もし本市の持家比が 50%になるとすれば、持家(戸建て住宅 + 分譲住宅)は新しく 40,000 戸位が必要となるだろう。

本市内の住宅建設戸数は貸家戸数(1 万戸)を含めて年間約 24,000 戸。分譲マンションを含めこれからの持家需要は大きい。



・激戦の商業地 (ホットゾーン)

以上のような本市概要の次に、商業中心区(中区、中村区内)の動向をみよう。

店舗・オフィスとも栄地区対名古屋駅前地区の戦争であり、小売店舗は 4M・1T 戦争の最中である。

4M・1T 戦争

既にオーバーストアが噂されるものの、最近も百貨店・スーパーなどの大型店が増加している。

特に 2000 年開業の JR 名古屋駅上の高島屋(店舗面積 55,000 m² 2003 売上高 810 億円)の影響が大きい。今後も強力な目玉となる筈である。

市の従来からの中心地だった栄地区にある 松坂屋(店舗面積 103,000 m² 同売上高 1,480 億円) 三越(店舗面積 72,400 m² 同売上高 1,081 億円) 丸栄(店舗面積 36,000 m² 同売上高 440 億円)に加えて、駅前地区にある名鉄百貨店の在来からの 4 百貨店(以上 4M)の間、さらに駅前の前述高島屋(T)との競争は 4M・1T 戦争といわれている。

4M側も高島屋進出対策として、店舗の大幅拡張(例えば松阪屋など)や、4M全体で 200 億円といわれる大改装(その他デパート)を行い、対応を図ってきた。また栄地区をパルコ、ロフトを含め一体的な回遊性のある商業空間とする努力がみられる。

この努力からか、ティファニー、ルイヴィトンのブランド店が名古屋では初の単独店として栄地区にオープンしている。

名古屋らしい商法 大須地区

栄地区の南側、大須観音を中心とする大須 2・3 丁目地区も面白い店舗地区として発展中である。安売りのコンピューター店や家具店、アメ横店などのほか、有名な中古貴金属販売店舗(コメ兵本館)がある。貴金属のほかグッチやルイヴィトンなどのブランド中古品の低価売買専門店、販売も、買い取りもしてきれる。圧倒的な低価が魅力で多くの若者を魅き付けている。格好をつけず実質本位の名古屋人気質を示す商法として興味深い。

オフィスビル戦争

オフィスもまた栄、伏見、丸の内といった旧一等地と新興の名古屋駅前地区の競争がある。2000年にできたJR駅上のセントラルタワーオフィスは延90,000㎡といわれ、JR及び関連企業のほか大手企業の支社が多数入居し、周辺の既存ビルに大きな影響を与えた。駅周辺では、これからもトヨタ毎日ビル(仮称・延床約194,000㎡)、名古屋ルーセントタワービル(延床約115,000㎡)の超大型超高層のオフィスビルが工事中である。竣工はいずれも2006年とされる。特に「トヨタ毎日ビル」にはトヨタ本社の一部が入居するほか、関連企業や取引先企業も駅前に集中すると思われ、旧1等オフィス街にある栄、伏見地区の既存ビル群へもかなりの影響を及ぼすだろう。

なお、オフィス賃料(家賃)は既に、名古屋駅地区>伏見地区>栄地区>丸の内地区>の順、(名古屋駅地区15,000円/坪、伏見地区14,000円/坪、栄地区13,500円/坪、丸の内地区約11,000円/坪いずれも共益費込み)に安くなっていること、

ビルの空室率は逆に伏見地区>丸の内地区>栄地区>名古屋駅地区の順に小さいことが報告されている。(社団法人 愛知県不動産鑑定士協会 2002.7「名古屋市中心商業地区における事務所賃料調査」)

一口でいえば、本市オフィスの中心が名古屋駅前周辺へと移行するのは誰にも止められないだろう。

(特派・大)