



日本政策投資銀行

2018年3月
株式会社日本政策投資銀行
東海支店

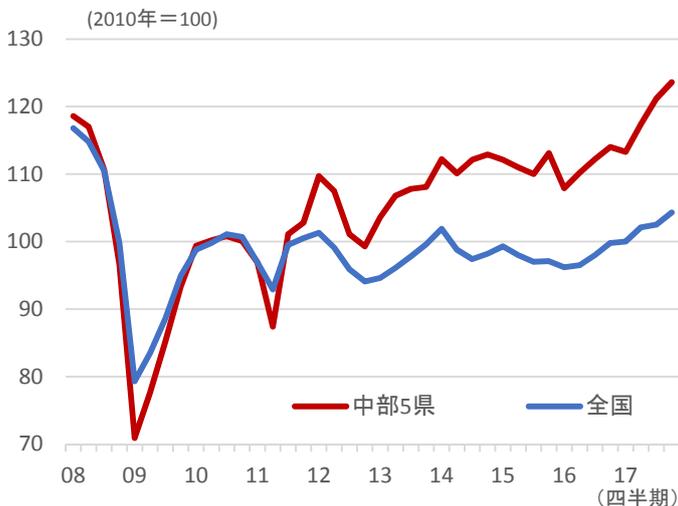
東海ウォッチ ～ホテル建設・まちづくり発展を中心に～

- ・ 東海地域の景況感は、製造業主導で堅調に推移している。中部5県の鉱工業生産指数は輸送用機械、電子・デバイス、一般機械を中心に上昇基調にあり、その水準は全国平均を大きく上回る。設備投資意欲も自動車関連産業を中心に旺盛である。
- ・ 景気好調と相まって、雇用改善の流れが一段と強まっている。東海4県の完全失業率は3年以上前から2%台で推移している。「人手不足」は東海地域の合い言葉になっており、有効求人倍率も全国比0.2ポイント程度高い。ただし、実質賃金指数の上昇ペースは鈍い。これをうけ消費活動も伸びが鈍く、特に百貨店売上は一大集積地の栄地区が苦戦している。景気のさらなる拡大に向け、牽引役が企業部門から個人消費部門にバトンタッチされるか注目される。
- ・ 主要プロジェクトは名駅オフィスビル「一点集中」から、伏見・栄や名古屋港近辺まで「面的な広がり」を見せ始めている。名駅から栄及び周辺部の一体的なグランドデザインを考慮したプロジェクトも見え始めている。
- ・ 名駅から栄地区ではホテルが続々と建設されている。オフィスビル建設ラッシュに伴うビジネス客増加や訪日外国人旅行者増加等をうけ、愛知県の客室稼働率は上昇している。2017年名古屋市内のホテル客室は2,000室近く増加とキャパシティが1割近く増えたため、需給逼迫は解消されてきたとみられる。また、2018年以降の数年間でさらに5,000室程度増加する予定となっている。
- ・ 全国的なインバウンド需要拡大の割に、東海地域の外国人延べ宿泊者数はやや伸び悩んでいる。全国の訪問地別の旅行消費単価をみても、中部地区は北海道、東北、関東、近畿、九州・沖縄に比べて低い。食や産業観光などのコンテンツはあるが、交通の利便性もあって訪日外国人の長期滞在需要を取り込めていない面もあろう。
- ・ 東海地域はMonoものづくりからMulti4づくり（まちづくり・ものづくり・ひとづくり・ことづくり）を目指し、様々な対策・投資が求められている。
- ・ 今回は主として「まちづくりの発展」について取りあげた。ビジネス客増加やインバウンド需要の取り込みを狙ったホテル建設等は増えているが、ホテル建設は観光客増加に直結する訳ではない。インバウンド需要を呼び込むために観光資源のブラッシュアップや宣伝、魅力的なまちづくりを地域一体で進めていくことが必要となろう。
- ・ また、富裕層観光客の長期滞在ニーズ取り込みに加え、今後当地域で開催される国際会議やスポーツイベント時（2026年アジア競技大会等）のVIP対応としてラグジュアリーホテルの客室数増加が必要となるのではないか。
- ・ 2027年のリニア中央新幹線開通という千載一遇のチャンスも、交通利便性の高さゆえ、単なる通過点になってしまう可能性もありうる。ものづくり産業の強みを活かしたまちづくりのあり方とは何なのか、地域一体となって今一度考えてみる価値があるのではないか。

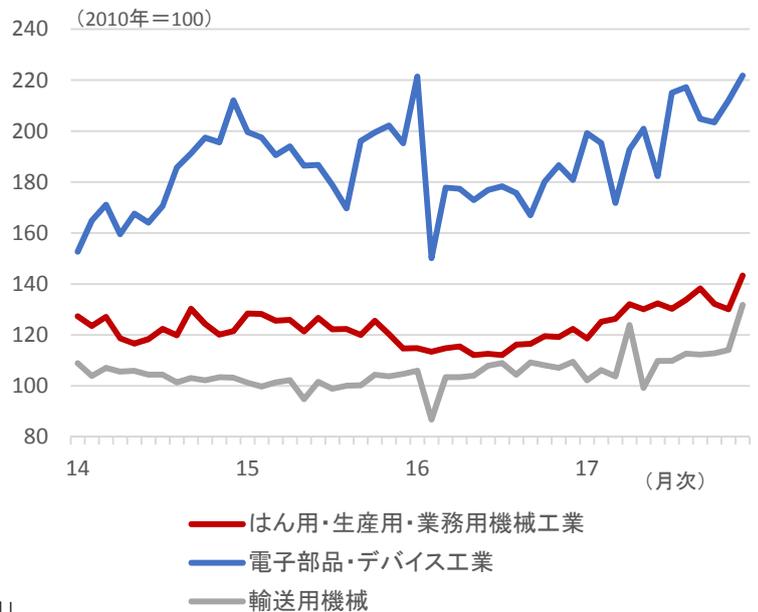
1. ものづくり～鉱工業生産、設備投資は堅調

- ・ 東海地域の景況感は、企業部門、特に製造業主導で堅調に推移している。中部5県の鉱工業生産指数は2013年以降多少の波はあるが増加基調にあり、その水準は全国平均を大きく上回っている（図表1）。足元はウエイトの大きい輸送用機械だけではなく、電子部品・デバイス及び一般機械も牽引役となっている（図表2）。特に半導体や集積回路は、データサーバーやスマホでの大容量化の進展等により、需給が逼迫しているようだ。
- ・ 設備投資意欲も旺盛である。当行設備投資計画調査によると、東海地域は全国10地域の中で唯一7年連続で増加するなど、堅調に推移している（図表3）。特に過半のウエイトを占める自動車産業、そしてその関連産業が牽引役となっている。また、工作機械の受注環境は世界的に好調であり、中部主要8社の工作機械受注高は、中国における生産ラインの自動化ニーズの高まりのほか国内外の半導体・ロボット産業などの受注が押し上げているようだ（図表4）。
- ・ なお、足元の設備投資意欲は自動車関連産業を中心に旺盛といえるが、将来の自動車の電動化やMaaS（モビリティのサービス化）の進展等により、足元で大型投資をするかどうか悩む声も一部では聞かれる。

（図表1） 鉱工業生産指数（中部5県・全国）



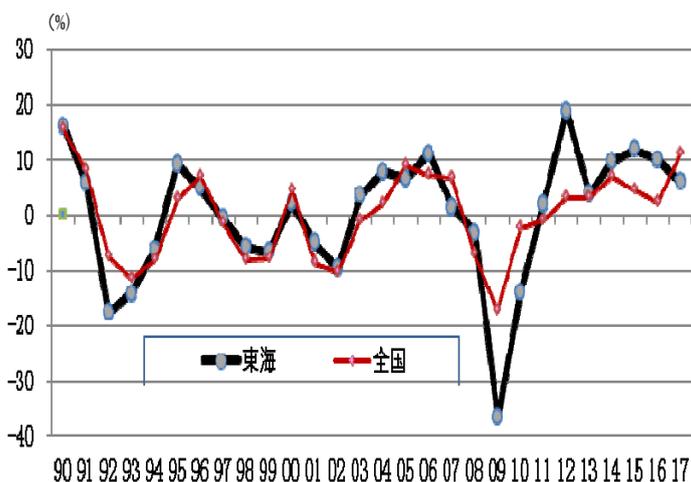
（図表2） 主要業種別鉱工業生産指数（中部5県）



（注）中部5県とは、愛知・岐阜・三重・富山・石川の5県。

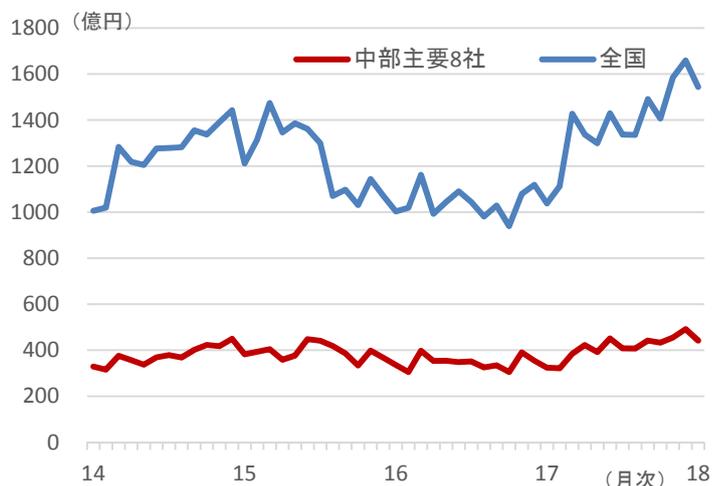
出所：経済産業省「鉱工業生産指数」、中部経済産業局「管内鉱工業の動向」

（図表3） 設備投資増減率の推移（東海地域・全国）



出所：日本政策投資銀行「設備投資計画調査」

（図表4） 工作機械受注高（総受注高）

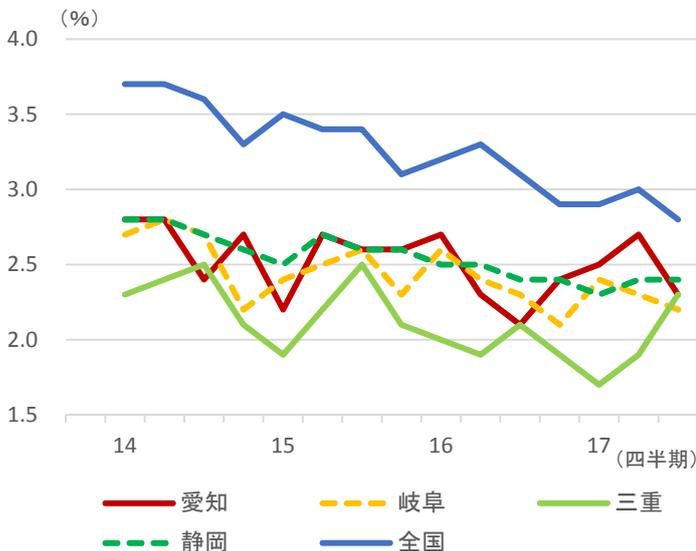


出所：日本工作機械工業会「工作機械統計」、中部経済産業省「金属工作機械受注状況」

2. ひとつくり～人手不足が合い言葉に

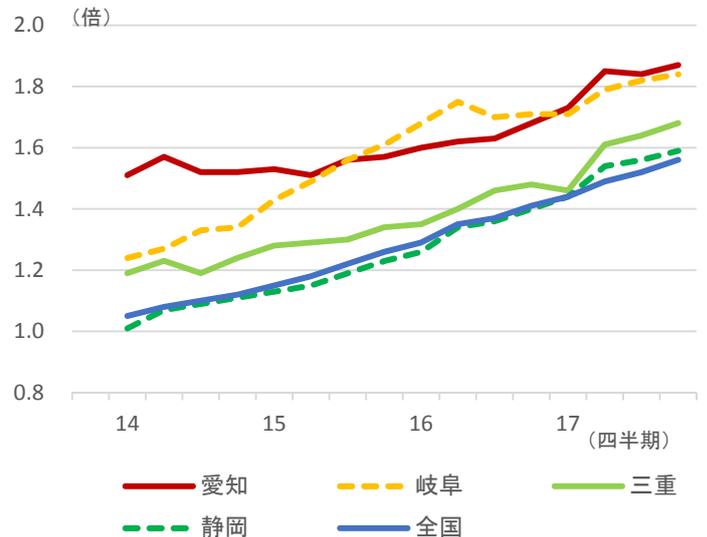
- ・ 景気好調と相まって、雇用改善の流れが一段と強まってきている。2017年の全国の完全失業率は23年ぶりに3%を割り込んだことが話題になったが、東海4県の完全失業率は3年以上前から2%台で推移している（図表5）。「人手不足」は東海地域の合い言葉になっており、東海4県の有効求人倍率は全国比0.2ポイント程度高い（図表6）。2017年12月の岐阜（1.92）と愛知（1.88）は2.0倍目前であり、東京（2.15）、広島（2.00）、福井（2.00）の上位3都道府県に迫っている。
- ・ ただし、実質賃金指数の上昇ペースは鈍い。昨年半ばまで愛知県の実質賃金の伸びは全国平均を上回っていたが、足元はマイナスに推移している（図表7）。これをうけて消費活動も伸びが鈍く、特に百貨店売上は伸び悩んでいる。なお、名駅地区は店舗リニューアルなどもあってやや伸びているが、一大集積地である栄地区が苦戦している（図表8）。
- ・ 東海地域の景気のさらなる拡大に向け、企業部門主導から個人消費部門へのバトンタッチがなされるか注目される。

（図表5）完全失業率（東海4県・全国）



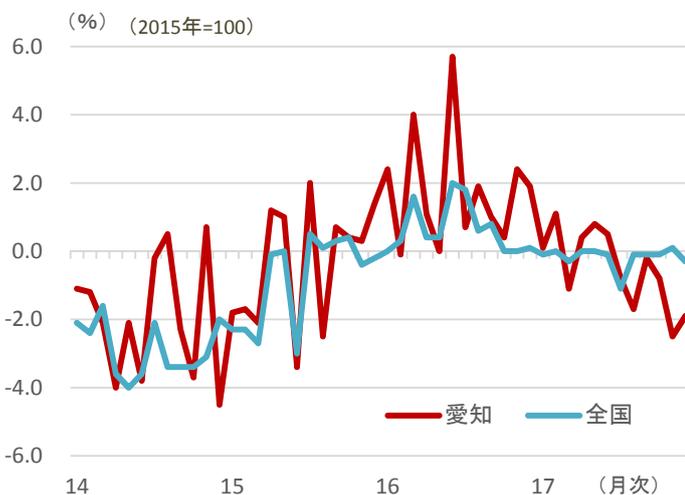
出所：厚生労働省「一般職業紹介状況」

（図表6）有効求人倍率（東海4県・全国）



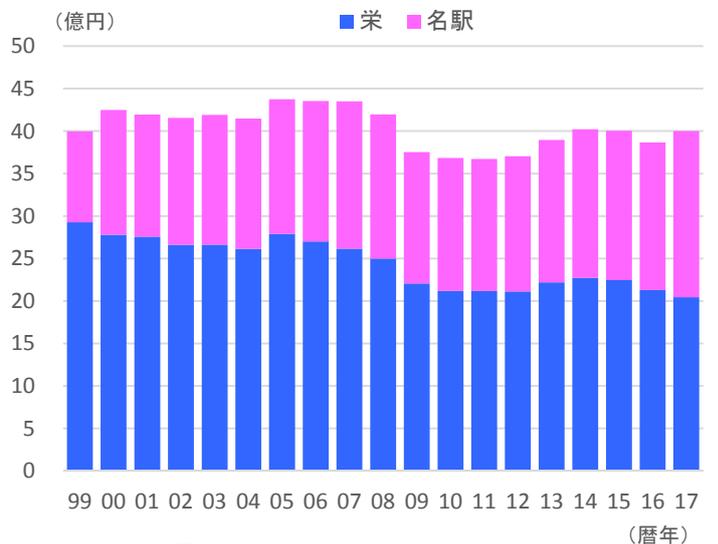
出所：総務省「労働力調査」

（図表7）実質賃金指数前年比（愛知・全国）



出所：厚生労働省「毎月勤労統計調査」、愛知県「あいちの勤労」

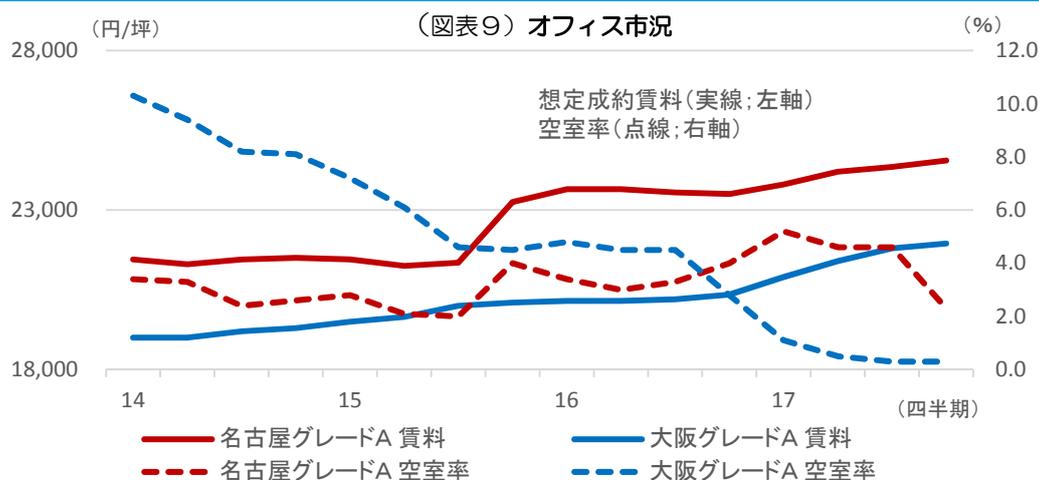
（図表8）名古屋市内（名駅・栄）百貨店売上高



出所：新聞記事等より当作作成

3. まちづくり～オフィス市況は堅調

- ・ 名駅周辺にはここ数年で次々と複合高層ビルが出現しており、2017年はJRゲートタワー及びグローバルゲートのオープンが大きな話題となった。これらの動きをうけ、名古屋のグレードAのオフィス賃料は上昇傾向にある（図表9）。単純比較は出来ないものの、大阪のグレードAの賃料を上回っている。
- ・ リニア中央新幹線開通や栄地区再開発を見据え、民間プロジェクトはこれまでの名駅オフィスビル「一点集中」から、伏見・栄や名古屋港近辺まで「面的な広がり」を見せ始めている（図表10）。これまでの民間プロジェクトは単発ものが中心であったが、足元では名駅から栄及び周辺部の一体的なランドデザインを考慮したプロジェクトも見え始めたところである。



(注)グレードA 立地/大阪、名古屋:主要区内
規模/貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上
基準階面積350坪以上、築11年未満のビル
出所:CBRE「Japan Office MarketView」

(図表10) 名古屋市内の主な民間プロジェクト

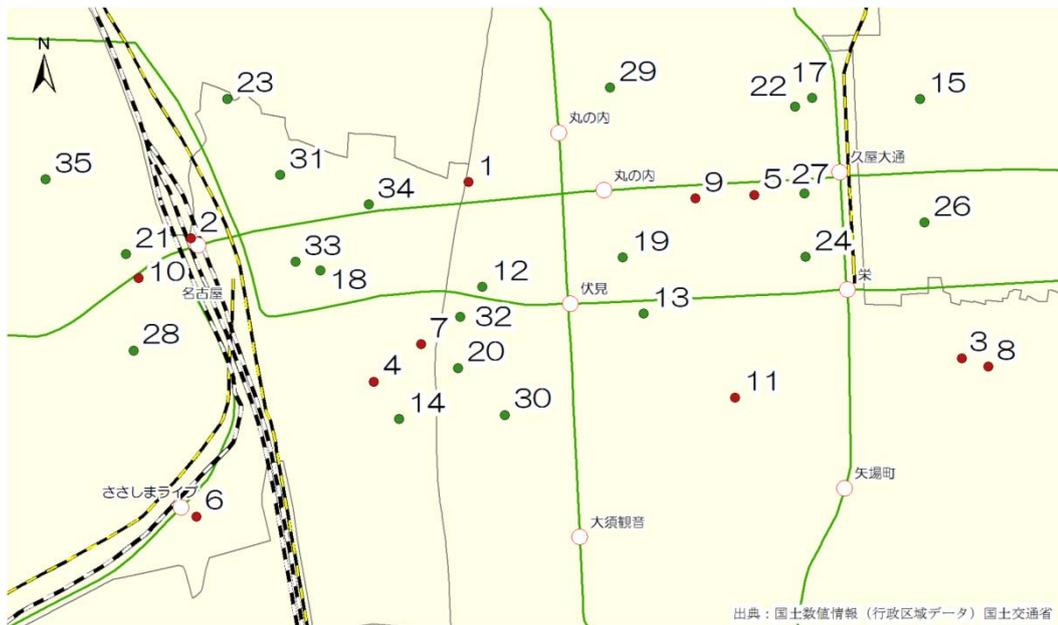
プロジェクト	場所	完成・開業(予定)
1 メイカーズ ピア	金城ふ頭	2017年3月
2 レゴランド・ジャパン	金城ふ頭	2017年4月
3 JPタワー名古屋(全面開業)	名駅	2017年4月
4 JRゲートタワー	名駅	2017年4月
6 テラッセ納屋橋	名駅～伏見	2017年9月
7 グローバルゲート	名駅 (ささしまライブ24地区)	2017年10月
8 広小路クロスタワー(新棟) ザ・コンダーハウス(旧名古屋銀行本店ビル)	伏見～栄	2018年3月
9 御園座タワー(御園座開業)	伏見	2018年4月
10 みなとアクルス(第1期)(ららぽーと名古屋港明ほか)	港明	2018年秋
11 ノリタケの森地区計画(商業地区)	名駅	2019年頃
12 名古屋三交ビル建替え計画	名駅	2020年6月
13 名古屋・錦二丁目7番第一種市街地再開発事業	丸の内	2021年度
14 中日ビル建て替え	栄	2020年代半ば
15 みなとアクルス(第2期)(キザニア名古屋ほか)	港明	2020年頃
16 三菱東京UFJ銀行名古屋ビル建て替え	伏見～栄	2022年前半
17 丸栄・栄町ビル・ニューサカエビル一体再開発	栄	2027年度
18 レゴランド拡張計画(国際第1展示館跡地)	金城ふ頭	未定
19 名古屋鉄道 名古屋駅地区再開発計画(名鉄本館～日生笹島ビル)	名駅	2027年度予定

出所:新聞記事等より当行作成

4. まちづくり～名古屋のホテル建設①

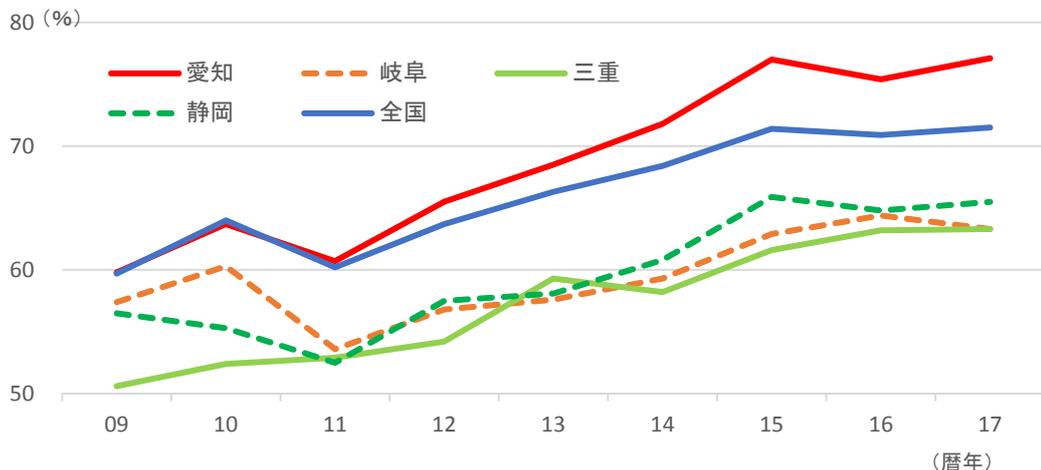
- ・ 名駅から栄地区ではホテルが続々と建設されており、今後の建設計画も相次いで発表されている。近隣地図を見る限り、名駅～伏見駅・丸の内駅間が多いように見える（図表11）。
- ・ 名駅近辺でのオフィスビル建設ラッシュに伴うビジネス客増加や訪日外国人旅行者増加等をうけ、当地域では宿泊施設のキャパシティ不足が言われてきた。実際、2015年まで愛知県の客室稼働率は急上昇を続けていた（図表12）。2017年はホテル客室は2,000室近く増加しキャパシティが1割近く増えたため、需給逼迫は解消されてきたとみられる。さらに、2018年以降の数年間で5,000室程度増加する予定となっている（図表13）。
- ・ 2017年から3割程度の客室数増加により、このままではいずれホテルの供給過剰感も出てこよう。一方、客室数増加はインバウンド需要の取りこぼし解消や長期滞在など新規ニーズを生み出す可能性も高く、観光資源PR強化等、行政との連携も期待される。

（図表11）名古屋駅・栄地区のホテル建設



（注）数字は図表13のホテル番号。●は2017年に建設されたホテル。●は2018年以降建設されるホテル（予定地）。

（図表12）客室稼働率推移（東海4県・全国）



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

5. まちづくり～名古屋のホテル建設②

(図表13) 名古屋市内の主なホテル建設プロジェクト

	ホテル名	客室数 (予定 含)	竣工・開業 (予定含)	エリア
1	ジャストインプレミアム名古屋駅	181	2017年3月	丸の内
2	名古屋JRゲートタワーホテル	350	2017年4月	名駅
3	アパホテル<名古屋栄東>	150	2017年6月	栄
4	ホテルリブマックス名駅	56	2017年8月	名駅
5	ホテルビスタ名古屋[錦]	143	2017年9月	栄
6	名古屋プリンスホテルスカイタワー	170	2017年10月	名駅 (ささしまライブ24地区)
7	くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	166	2017年10月	名駅
8	ホテルリブマックス名古屋栄EAST	113	2017年10月	栄
9	レッドプラネット名古屋錦	211	2017年10月	栄
10	三交イン名古屋新幹線口ANNEX	118	2017年12月	名駅西
11	ホテルウイングインターナショナルセレクト名古屋栄	120	2017年12月	栄
12	ランプライトボックスホテル名古屋	70	2018年2月	伏見
13	コンフォートホテル名古屋伏見	175	2018年2月	伏見
14	東横INN名古屋名駅南	805	2018年2月	名駅
15	くれたけイン名古屋久屋大通	229	2018年4月	栄
16	LEGOLAND Japan Hotel	252	2018年4月	金城ふ頭
17	ホテル・アンドルームス名古屋栄	108	2018年6月	栄
18	(仮称)アットイン名駅四丁目	112	2018年7月	名駅
19	(仮称)錦2丁目ホテル	約90	2018年7月	伏見
20	ダイワロイヤルホテル D-CITY 名古屋納屋橋	246	2018年8月	伏見
21	(仮称)ヴィアイン名古屋椿町	249	2018年夏	名駅西
22	アパホテル<名古屋栄駅北>	350	2018年9月	栄
23	(仮称)ベッセルホテルカンパーナ名古屋	233	2018年10月	名駅
24	(仮称)ベッセルイン名古屋錦三丁目	225	2018年11月	栄
25	(仮称)名鉄イン名古屋金山Ⅱ	171	2018年秋	金山
26	(仮称)ホテルアリエッタ東桜	—	2018年12月	栄
27	(仮称)西鉄ホテル クルーム 名古屋	242	2019年1月	栄
28	(仮称)ビジネスホテルABC	106	2019年1月	名駅西
29	BRILLIANCE HOTEL	—	2019年2月	丸の内
30	ダイワロイヤルホテル D-CITY 名古屋伏見	233	2019年4月	伏見
31	(仮称)ホテルユニゾ名古屋駅前	203	2019年夏	名駅
32	ホテルJALシティ名古屋 錦	216	2019年	伏見
33	(仮称)相鉄フレッサイン 名古屋駅前	250	2020年春	名駅
34	三交インGrande名古屋	128	2020年夏	名駅
35	(仮称)アパホテル<名古屋駅前>	318	2020年12月	名駅

2万3千室

2万5千室

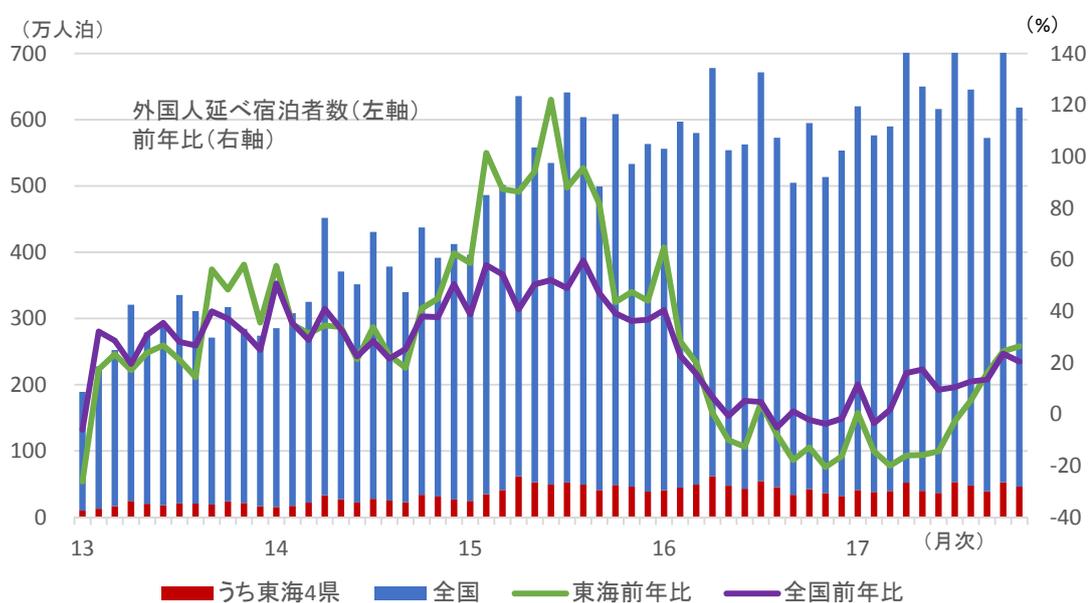
3万室

出所:名古屋市「名古屋観光客・宿泊動向調査」、新聞記事等より当行作成

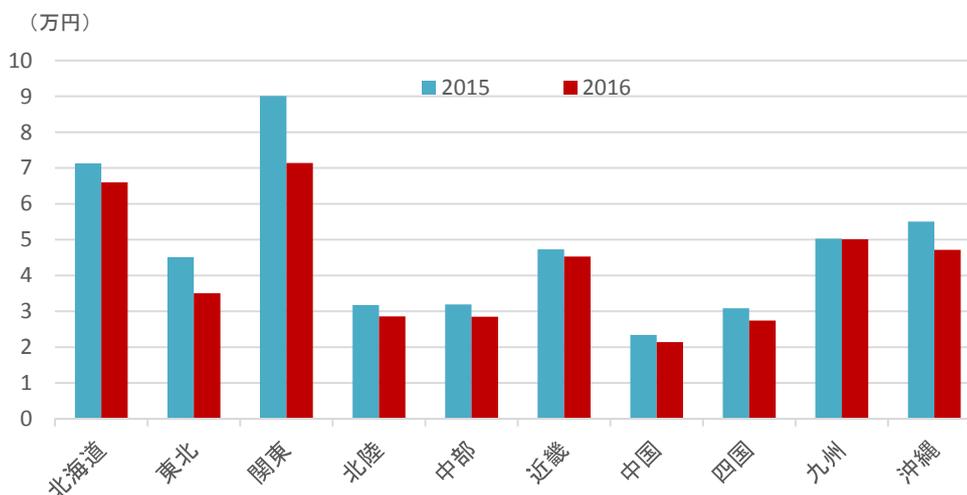
6. 今後の発展可能性～インバウンド

- ・ 先述の通り、全国的なインバウンド需要拡大の割に、当地域の外国人延べ宿泊者数はやや伸び悩んでおり、比率も全国の7-8%程度と決して多いとは言えない状況にある（図表14）。当地域が持つポテンシャルに比して、インバウンド需要をまだうまく取り込みきれていないといえよう。
- ・ 全国の訪問地別の旅行消費単価をみると、中部地区は北海道、東北、関東、近畿、九州・沖縄に比べて低くなっている（図表15）。食や産業観光などのコンテンツはあるものの、交通の利便性もあって通過点となってしまう面もある。今後のホテルの整備計画が、観光客の長期滞在につながり、旅行消費単価が上昇するか注目される。

（図表14）外国人延べ宿泊者数（東海4県・全国）



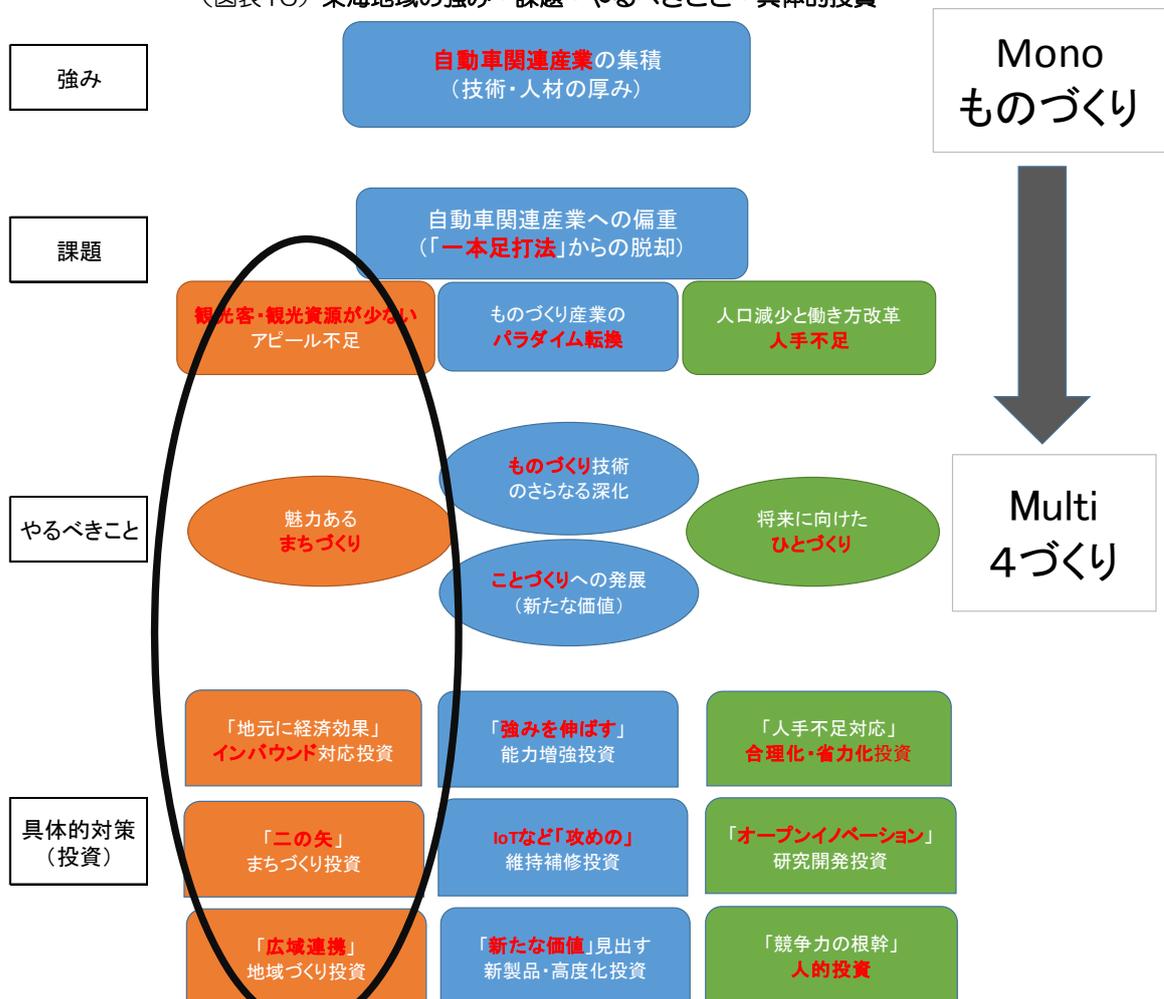
（図表15）訪問地別1人1回当たり旅行消費単価



7. まとめ

- 東海地域は自動車関連をはじめものづくり産業の集積が厚く、ここ数年は斯業界の生産活動や設備投資が成長を牽引してきた。この成果もあり自動車関連産業一本足打法から徐々に脱却を図りつつあるが、足元では景気好調と相まって人手不足が懸念されてきている。課題としては、ものづくり産業パラダイム転換への対応、人手不足（人口減少と働き方改革）、観光資源のアピール不足等が考えられる。そのため、MonoものづくりからMulti4づくり（ものづくり・ひとづくり・まちづくり・ことづくり）を目指し、様々な対策・投資が求められよう（図表16）。
- 今回は主として「まちづくり」について取りあげた。ビジネス客増加やインバウンド需要の取り込みを狙ったホテル建設等は増えているが、ホテル建設は観光客増加に直結する訳ではない。インバウンド需要を呼び込むために観光資源のブラッシュアップや宣伝、魅力的なまちづくりを地域一体で進めていくことが必要となろう。
- また、ホテルの建設計画をみる限り、以前からの課題であるラグジュアリーホテル不足は解消しないとみられる。富裕層観光客の長期滞在ニーズ取り込みに加え、今後当地域で開催予定の国際会議やスポーツイベント時（2026年アジア競技大会等）のVIP対応としてラグジュアリーホテルの客室数増加が必要となるのではないかと。
- 2027年のリニア中央新幹線開通を見据え、今一度、当地域が持つ強みを再整理し、そのポテンシャルを活かした発展を考えるかが必要であろう。「我々として住み心地が良いので無理に外にアピールしなくても」という地域の声も聞かれる。ただし、せっかくのポテンシャルを活かさないと、交通便利性の高さゆえに、単なる通過点となってしまう可能性もありうる。当地域の強みや魅力は言うまでもなく、ものづくりの産業集積である。ものづくりの強みを活かしたまちづくりのあり方とは何なのか、地域一体となって今一度考えてみる価値があるのではないかと。

（図表16）東海地域の強み・課題・やるべきこと・具体的投資



出所：当行作成

【東海支店】 杉浦美枝子、谷口泰子、柏野文



©Development Bank of Japan Inc.2018

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引等を勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願い致します。本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要ですので、当行までご連絡下さい。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず、『出所：日本政策投資銀行』と明記して下さい。

(お問い合わせ先)
株式会社日本政策投資銀行 東海支店 企画調査課
Tel : 052-589-6893