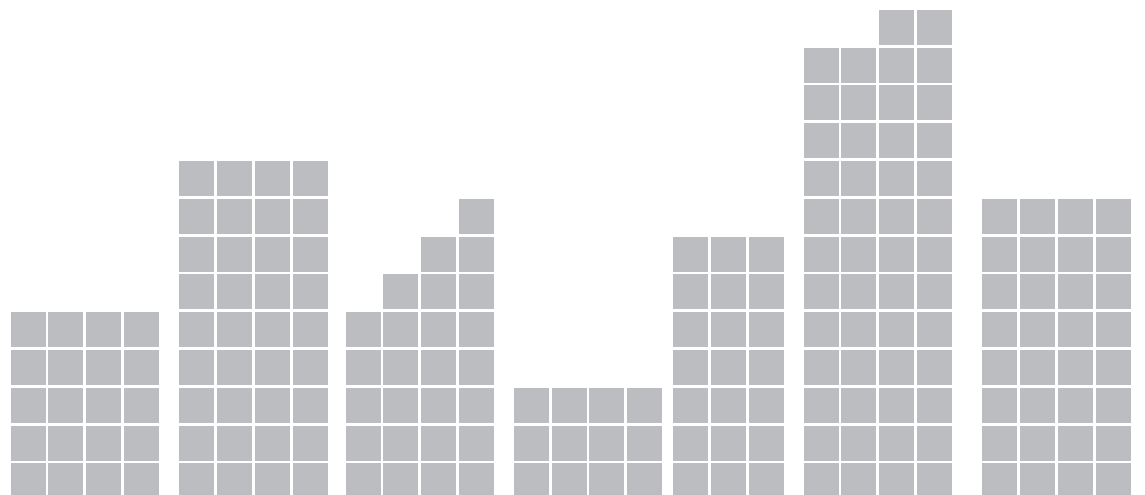


MIKI

オフィスレポート 名古屋2018

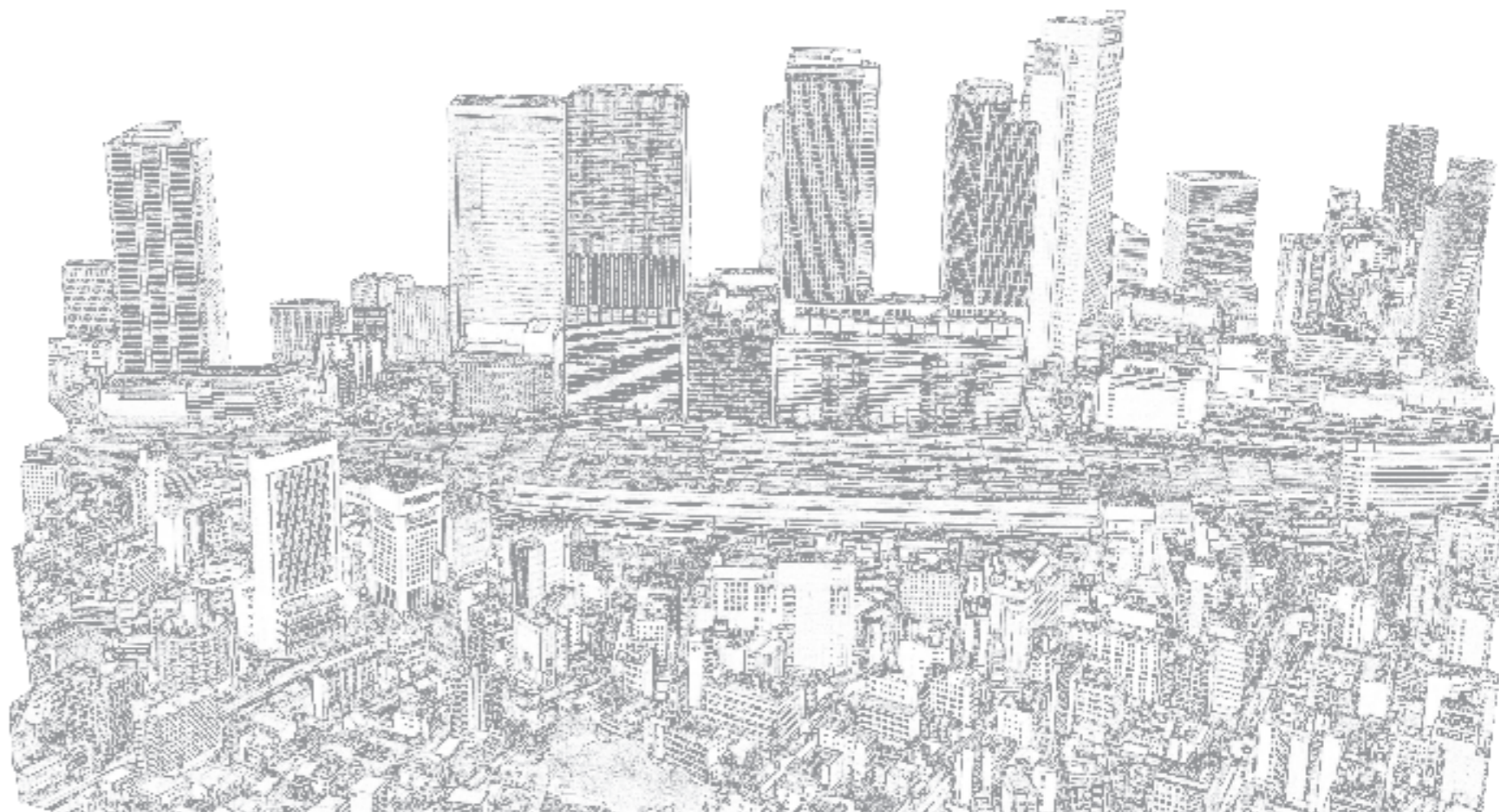
OFFICE REPORT

NAGOYA 2018



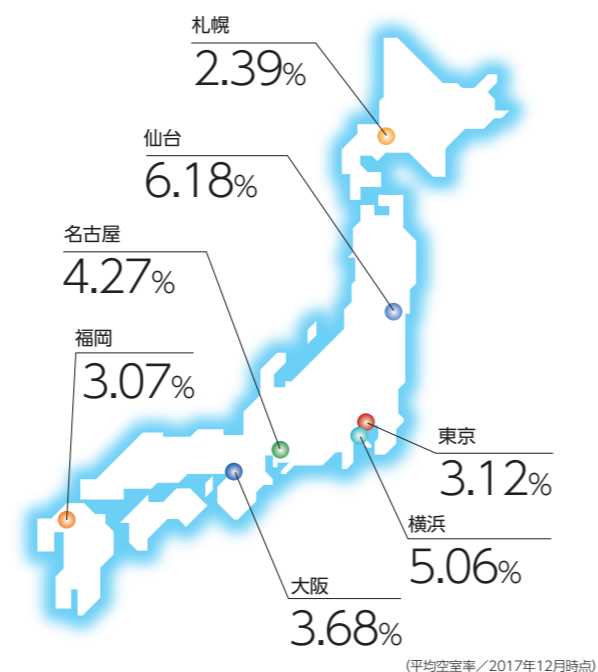
# MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2018 CONTENTS

全国主要ビジネス地区の最新状況	3
名古屋ビジネス地区 データの読み方	7
名古屋ビジネス地区 大規模ビルMAP	9
最新・名古屋のオフィスビル状況 名古屋ビジネス地区①	11
最新・名古屋のオフィスビル状況 名古屋ビジネス地区②	13
地区別データ 名駅地区	15
伏見地区	17
栄地区	19
丸の内地区	21
名古屋エリアデータ	23
主な取引先／会社概要	25



# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2017年の全国主要都市のオフィスビル市場ではオフィスの縮小に伴う解約の動きが減少し、館内増床や拡張移転などの成約が多く見られました。東京では新築ビルの成約が順調に推移したこともあり、平均空室率は3%台で推移しました。地方都市ではビルの建替えなどに伴う移転や自社ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたことから、札幌の平均空室率は全国のビジネス地区で最も低い2%台、大阪と福岡は3%台、名古屋は4%台、仙台は6%台に低下しました。横浜は7月に竣工した新築ビルに募集面積を残している影響もあり、平均空室率は5%台で推移しました。平均賃料は上げ幅は小さいながらも、全国的に上昇傾向で推移しており、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。主要都市のビジネス地区では空室の減少が続いているため、今後も賃料相場は上昇が続くと見方が多くなっています。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページでご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



## 東京 ビジネス地区

### 東京ビジネス地区の平均空室率は3%台で推移

東京ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.12%、前年同月比0.49ポイント下げました。2017年は拡張傾向の成約の動きが続いたこともあり、前年同月比で平均空室率が低下しました。前年に比べ供給量が減少した新築ビルの成約が順調に推移したことや既存ビルの大型空室にも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は19,173円、前年同月比3.41% (633円) 上げました。平均空室率は3%台と低水準で推移しているものの、賃料の動向に大きな変化はなく小幅な上昇に止まりました。2018年の新規供給は延床面積約46万1千坪、31棟が竣工を予定しています。供給量は増加するものすので多くの大規模ビルで成約が進んでいるほか、これらの新築ビルへの移転などで空室が予定される既存ビルでも館内増床などの需要が強いことから、大型空室を中心に品薄感が続くとの見方が多くなっています。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大阪ビジネス地区の平均空室率は3%台に低下

大阪ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比1.56ポイント下げました。2017年の新規供給は3棟あり、3月に竣工した大規模ビル1棟は満室稼働、その他2棟も高稼働となりました。既存ビルでも自社ビルからの移転やビジネス地区外からの移転に伴う大型成約があったことや館内増床や拡張移転などの成約の動きが続いたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,267円、前年同月比1.95% (216円) 上げました。1月に平均空室率が5%を下回って以降、平均賃料は12カ月連続で上昇しました。2018年の新規供給は延床面積25,448坪。供給棟数は1棟で9月に「なんばスカイオ」が心斎橋・難波地区に竣工する予定です。同ビルは商業施設などの複合ビルでオフィスの貸室面積は約1万1千坪となる見込みです。心斎橋・難波地区での新規供給は9年ぶりとなることから、同ビルの今後の募集動向に注目が集まっています。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 名古屋ビジネス地区の平均空室率が4%台に低下

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げました。2017年は大規模新築ビル2棟のうち1棟がほぼ満室稼働となったほか、既存ビルでも拡張移転や館内増床のほか郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円、前年同月比1.12% (121円) 上げました。同賃料はおおむね上昇傾向で推移し、12月に2012年9月以来の1万9百円台に戻りました。平均空室率が低い水準にあることから、賃料相場は上昇傾向が続く見込みです。名古屋ビジネス地区では2018年は新規供給の予定がありません。地区を問わず大型空室が減少しているため、2017年に竣工した大規模ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」に成約が進むことが期待されています。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### 札幌ビジネス地区の平均空室率は2%台で推移

札幌ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は2.39%、前年同月比1.25ポイント下げました。2017年はコールセンターやIT関連企業を中心としたオフィスの拡張に伴う成約のほか、取壊し予定ビルや自社ビルからの移転需要なども見られたことから、平均空室率は統計を開始して以来最も低い2%台に低下しました。1月に新築ビル1棟が満室で竣工したことや、既存ビルでも成約の動きが堅調に推移したため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,448円、前年同月比2.24% (185円) 上げました。2016年に比べて上げ幅がわずかに拡大し、8月には2010年7月以来7年1カ月ぶりの8千4百円台となりました。2018年の新規供給は延床面積約4万坪、2棟が竣工します。5月に竣工を予定している「さっぽろ創世スクエア(延床面積39,653坪/オフィス貸室約4,600坪)」の成約状況とともに、同ビルへの移転によって空室が予定される既存ビルの募集動向が注目されています。(K. K)

## 仙台 ビジネス地区

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は8%台から6%台前半に低下

仙台ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は6.18%、前年同月比2.19ポイント下げました。2017年は新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響などで3月までは平均空室率が上昇していたものの、4月以降はこれらの空室を中心に拡張傾向の成約のほか、自社ビルや取壊しビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから平均空室率は9カ月連続で低下し、8%台から6%台前半に改善しました。4月に竣工した「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,010円、前年同月比0.47% (42円) 上げました。上げ幅は小さいながらもおおむね上昇傾向で推移しました。仙台ビジネス地区のオフィスビル市場では拡張傾向のオフィス需要が堅調な中、2018年は新規供給がないこともあり平均空室率の低下が続く見込みです。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は前年同月比、小幅に上昇

横浜ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.08ポイント上げました。2017年は既存ビルに自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、同ビルは統合や拡張移転などで成約が進みました。その他の既存ビルにも館内増床や拡張移転に伴う成約のほか、県外やビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、7月に竣工した大規模新築ビルで募集面積を残していることもあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1千坪増加しました。12月時点の平均賃料は10,965円、前年同月比1.41% (152円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。横浜ビジネス地区では2018年は新規供給の予定はありません。みなとみらい21地区では大型需要に対応できる築年数の浅いビルがあることから、これらのビルに引き合いが増え、成約の動きが進むことが期待されます。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

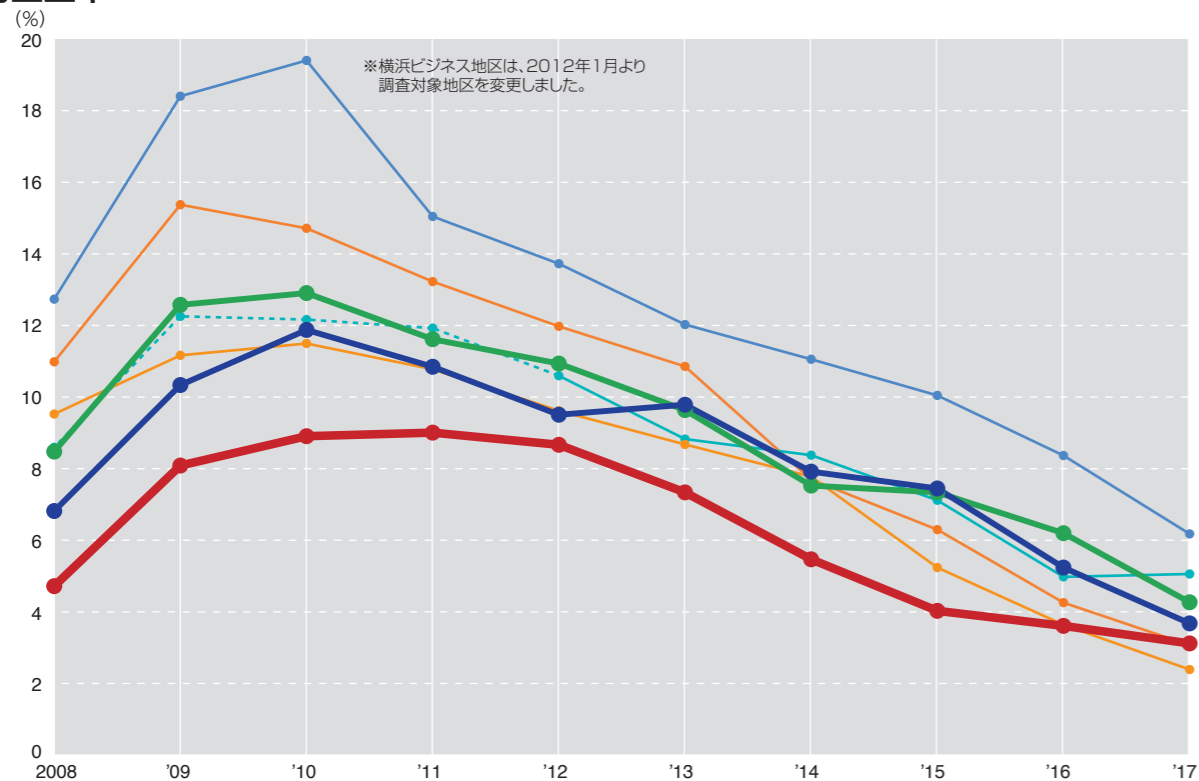
### 平均空室率は3%台で推移、空室の品薄感更に強まる

福岡ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は3.07%、前年同月比1.19ポイント下げ、年次統計で見ると1992年12月時点の2.52%に次ぐ水準まで低下しました。2017年は建替えビルからの移転や郊外からの移転など二次空室を発生しない成約の動きが多く見られました。分室の開設や拡張移転、新規進出による成約の動きも続いたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,480円、前年同月比2.30% (213円) 上げました。平均空室率が4%を下回った2月以降は平均賃料の上げ幅がやや拡大し、10月には2012年8月以来5年2カ月ぶりに9千4百円台に戻りました。2018年の新規供給は延床面積約8千2百坪、5棟が竣工を予定しており、一部のビルではすでに引き合いが進んでいます。新築ビルの成約状況やこれらのビルへの移転に伴う既存ビルの空室の動向も注目されています。(K. H)

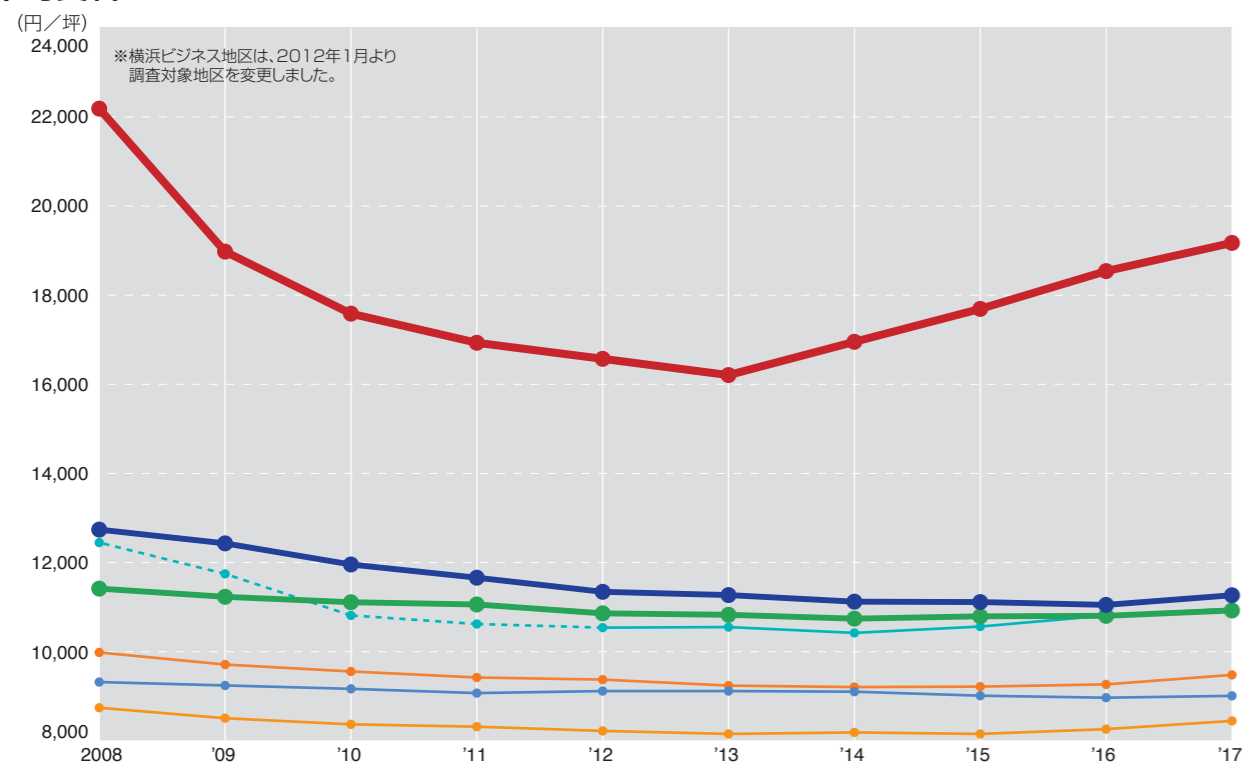
# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**調査対象について** 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。  
※建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含まれておりません。

## 平均空室率



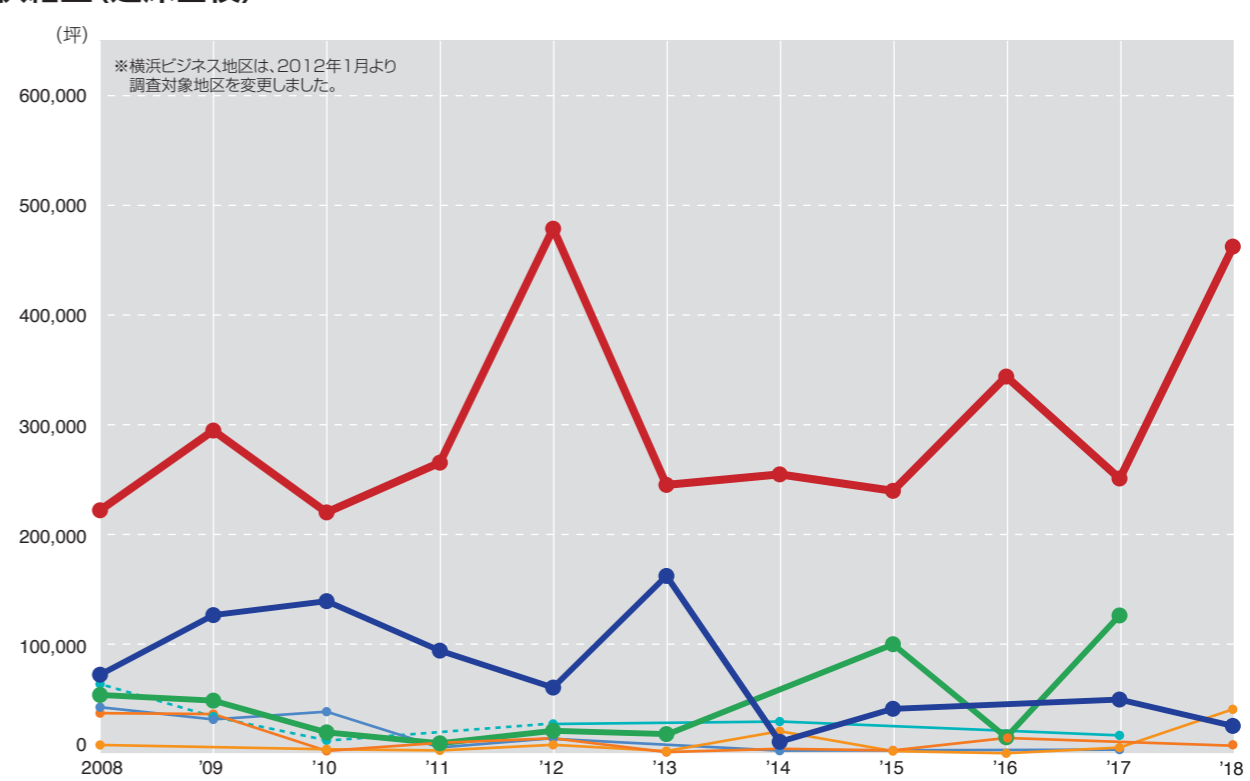
## 平均賃料



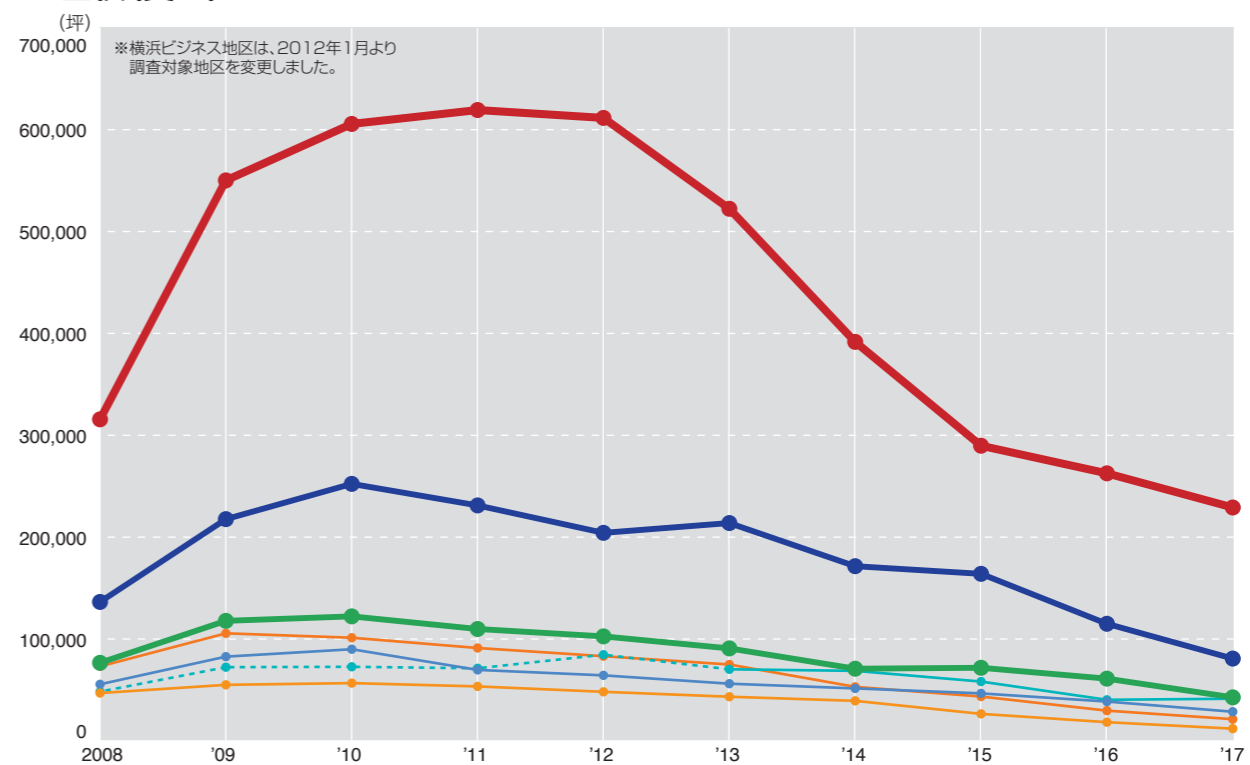
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2017年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,582棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／821棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／479棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／395棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／351棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／424棟
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／584棟

## 供給量(延床面積)



## 空室面積(貸室)



## データの読み方

テナント入居状況、賃貸条件の動向および新築・既存別の賃貸条件の格差、ビルの供給状況を集計分析しました。

**調査対象地区** ■名古屋ビジネス地区……主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

**調査対象** ■調査対象地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。  
■建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルは調査対象に含みません。

**調査対象ビル数** ■名古屋ビジネス地区**479棟**。  
(新築ビル**2棟**、既存ビル**477棟**)

**調査時期** ■各年12月時点

**項目の見方** ■面積は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

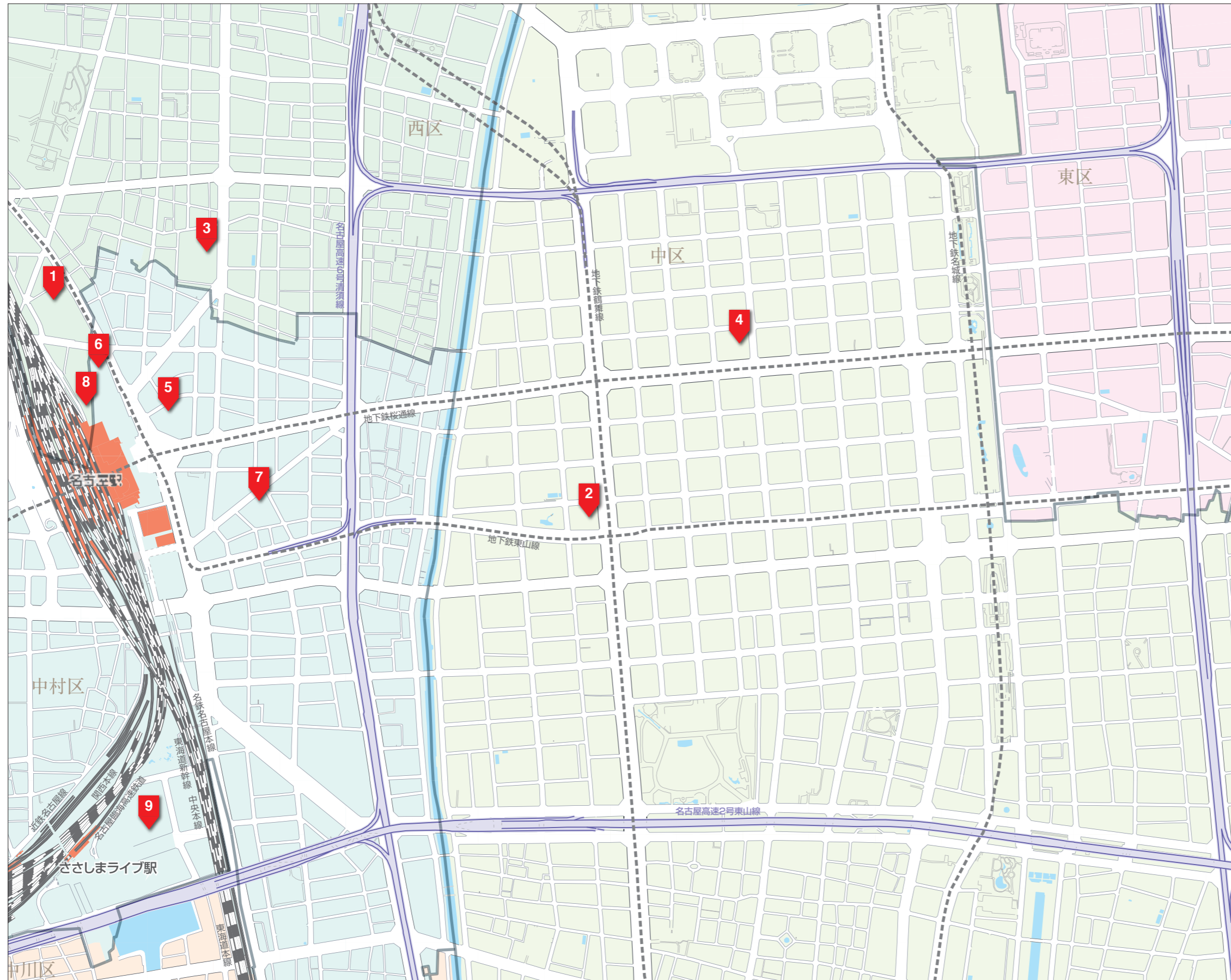
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2017年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2008年～2016年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2018年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2017年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2017年5月撮影

# 名古屋ビジネス地区 大規模ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 名古屋ルーセントタワー**  
2007年1月竣工／延床面積：約34,848坪／地上40階・地下3階
- 2 名古屋インターシティ**  
2008年9月竣工／延床面積：約11,075坪／地上19階・地下3階
- 3 名古屋プライムセントラルタワー**  
2009年5月竣工／延床面積：約15,065坪／地上23階・地下1階
- 4 名古屋東京海上日動ビルディング**  
2013年6月竣工／延床面積：約10,854坪／地上15階・地下2階
- 5 大名古屋ビルヂング**  
2015年10月竣工／延床面積：約44,367坪／地上34階・地下4階
- 6 JPタワー名古屋**  
2015年11月竣工／延床面積：約54,502坪／地上40階・地下3階
- 7 シンフォニー豊田ビル**  
2016年6月竣工／延床面積：約14,368坪／地上25階・地下2階
- 8 JRゲートタワー**  
2017年2月竣工／延床面積：約78,649坪／地上46階・地下6階
- 9 グローバルゲート**  
2017年3月竣工／延床面積：約47,493坪／地上36階・地下2階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2007年以降竣工および竣工予定の貸事務所ビルを対象としました。

(2018年2月時点)

# 名古屋ビジネス地区①

## 2017年の動向

名古屋ビジネス地区の2017年12月時点の平均空室率は4.27%、前年同月比1.93ポイント下げ、月次統計を開始した2001年12月以降で最も低い水準となりました。2017年の新規供給は2棟あり、2月に「JRゲートタワー(延床面積78,649坪)」がほぼ満室で竣工しました。3月に「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」が募集面積を残して竣工したものの、郊外からの大型移転などで成約が進んでいます。これらの新築ビルへの移転に伴って発生した空室やその他の大型空室に拡張移転や館内増床などの拡張傾向の成約が見られたことや郊外や自社ビル、立退きビルからの移転などに伴う成約も多く見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,926円。前年同月比1.12%(121円)上げ、2012年9月以来の1万9百円台に戻しました。平均空室率の低下に伴って、平均賃料はおおむね上昇傾向で推移しました。(H.T)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月**▼/6.10%、前月比0.10ポイント低下。新築ビルへの移転などによる解約の影響が出ていたものの、郊外からの移転に伴う大型成約のほか、拡張移転や館内増床などの中小規模の成約も見られたことから、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は10,850円、前月比0.42%(45円)上昇した。

**2月**▼/5.91%、前月比0.19ポイント下げ、2007年8月(5.90%)以来9年6カ月ぶりの5%台となった。2月は大規模新築ビル「JRゲートタワー(延床面積78,649坪)」がほぼ満室で竣工した。一部でこれらの新築ビルへの移転に伴う大型解約もあったものの、郊外や自社ビルからの借り換え移転、新規進出などに伴う大型成約の動きが見られたため、空室面積が約1千1百坪減少した。平均賃料は10,860円、前月比0.09%(10円)上昇した。

**3月**▲/6.10%、前月比0.19ポイント上昇。統合や拡張移転などの成約が見られたものの、大規模新築ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」が募集面積を残して竣工したことや、これらの新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったため、空室面積が約2千6百坪増加した。平均賃料は10,869円、前月比0.08%(9円)上昇した。

**4月**▼/5.77%、前月比0.33ポイント低下。拡張移転や統合に伴う大型成約や館内増床などの中小規模の成約も多く見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約3千3百坪減少した。平均賃料は10,876円、前月比0.06%(7円)上昇した。

**5月**▲/5.83%、前月比0.06ポイント上昇。建替えに伴う借り換え移転や新規進出、館内増床などの成約が見られたものの、館内縮小や自社ビルへの移転などに伴う大型解約の動きがあったことから、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は10,873円、前月比0.03%(3円)下落した。

**6月**▼/5.60%、前月比0.23ポイント低下。館内増床や立退きビルからの移転などに伴う大型成約の

動きが見られた。解約が小規模に止まったこともあり、空室面積が約2千4百坪減少した。平均賃料は10,874円、前月比0.01%(1円)上昇した。

**7月**▼/5.55%、前月比0.05ポイント低下。新築ビルや県外への移転などによる大型解約の動きがあったものの、郊外からの移転や統合、館内増床に伴う成約が見られたことから、空室面積が約5百坪減少した。平均賃料は10,868円、前月比0.06%(6円)下落した。

**8月**▼/5.31%、前月比0.24ポイント低下。新築ビルへの移転によって発生した大型空室に成約が進んだほか、拡張移転や立退きビルからの移転などの中小規模の成約が見られました。一部で大型解約があったものの、成約の動きが上回ったため、空室面積が約2千4百坪減少した。平均賃料は10,862円、前月比0.06%(6円)下落した。

**9月**▼/5.12%、前月比0.19ポイント低下。ビジネス地区外からの移転に伴う大型成約のほか、分室の開設や拡張移転などの成約の動きが見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約1千9百坪減少した。平均賃料は10,855円、前月比0.06%(7円)下落した。

**10月**▼/5.03%、前月比0.09ポイント低下。築年数の浅いビルへの借り換え移転や新規開設、拡張移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床などの成約も多く見られた。これらの移転の動きに伴う解約の影響もあったものの、空室面積は約9百坪減少した。平均賃料は前月と変わらず10,855円となった。

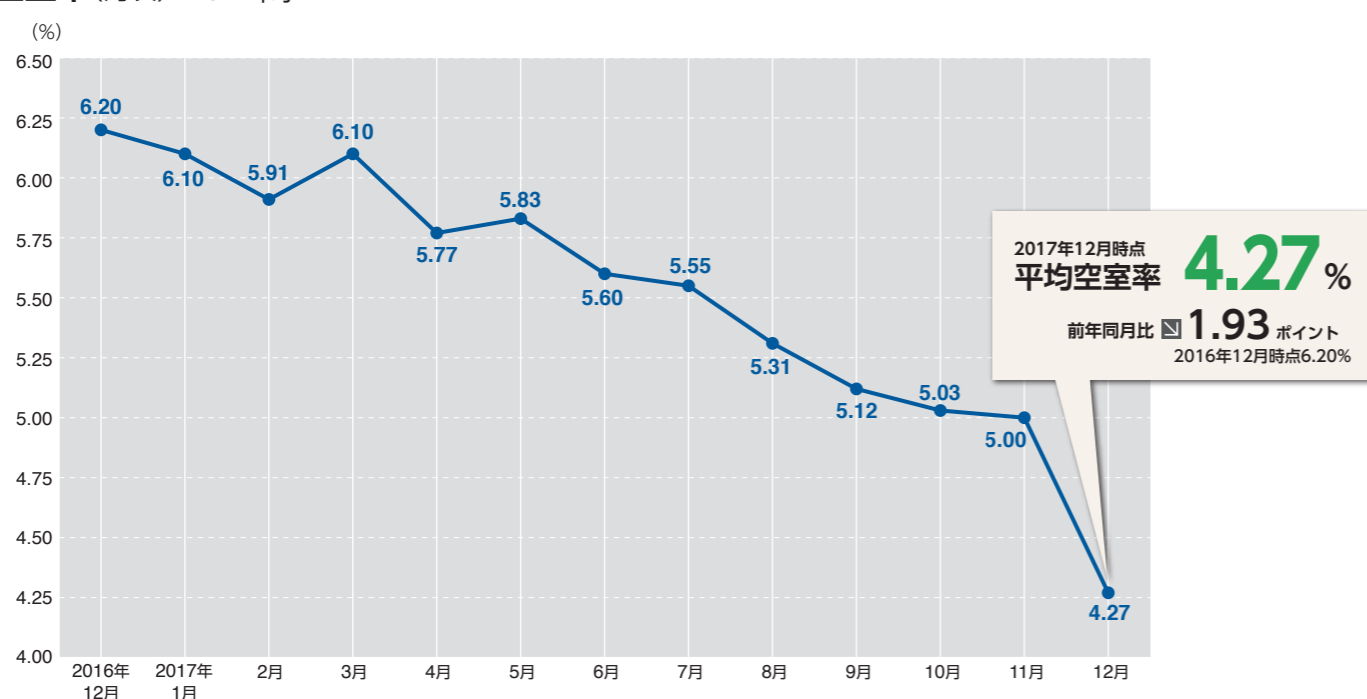
**11月**▼/5.00%、前月比0.03ポイント低下。集約や自社関連ビルへの移転に伴う解約の動きが出ていたものの、立退きビルからの移転や館内増床などの中小規模の成約が見られたことから、空室面積がわずかに減少した。平均賃料は10,883円、前月比0.26%(28円)上昇した。

**12月**▼/4.27%、前月比0.73ポイント低下。3月に竣工した大規模新築ビルに郊外からの移転に伴う大型成約が見られたほか、既存ビルにも拡張移転や立退きビルからの移転などの大型成約があったことから、空室面積が約7千6百坪減少した。平均賃料は10,926円、前月比0.40%(43円)上昇した。

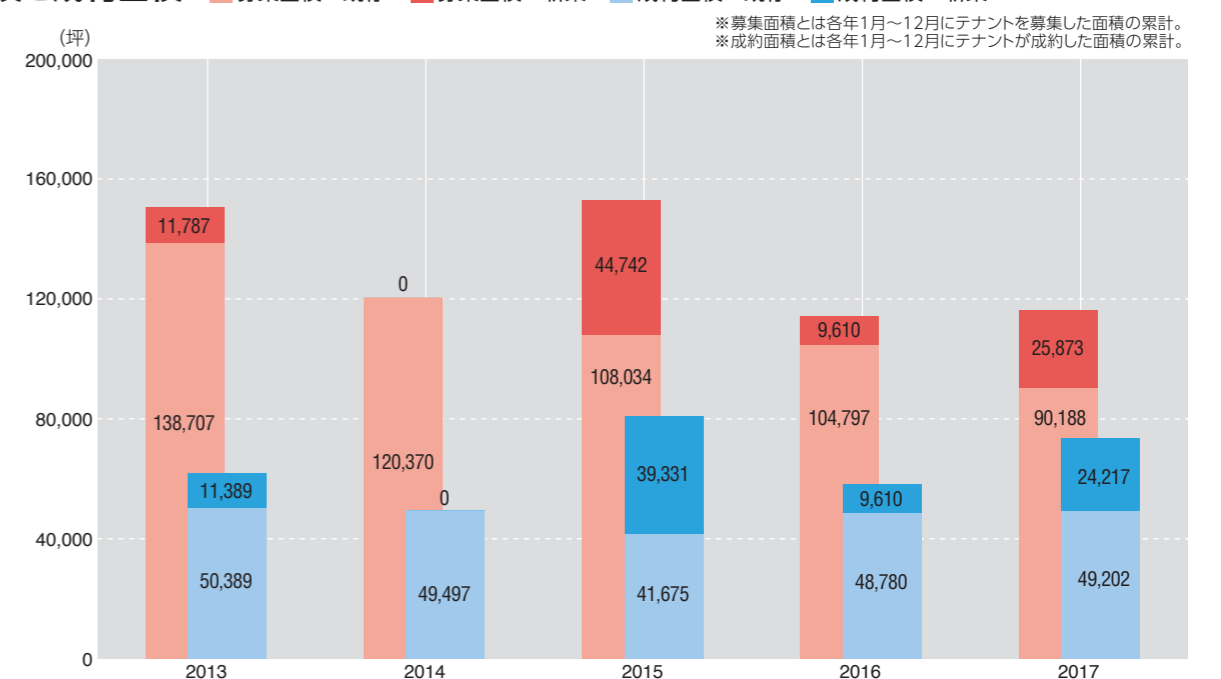
## 今後の状況

名古屋ビジネス地区では2017年2月に竣工した大規模ビル「JRゲートタワー(延床面積78,649坪)」がほぼ満室稼働となっており、既存ビルでも拡張移転や館内増床などの拡張傾向のオフィス需要が続いたほか、郊外からの移転や自社ビルからの移転の動きなども多く見られ、大型空室を中心に成約が進みました。ビジネス地区全体で大型空室に品薄感が強まっている中、2018年は新規供給がないため、2017年3月に竣工した大規模新築ビル「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」の空室に引き合いが進みそうです。名古屋ビジネス地区では平均空室率が5%台を下回り、地区を問わず空室面積が減少していることから、賃料相場は上昇傾向が続くとの見方が多くあります。(H.T)

## 平均空室率(月次)

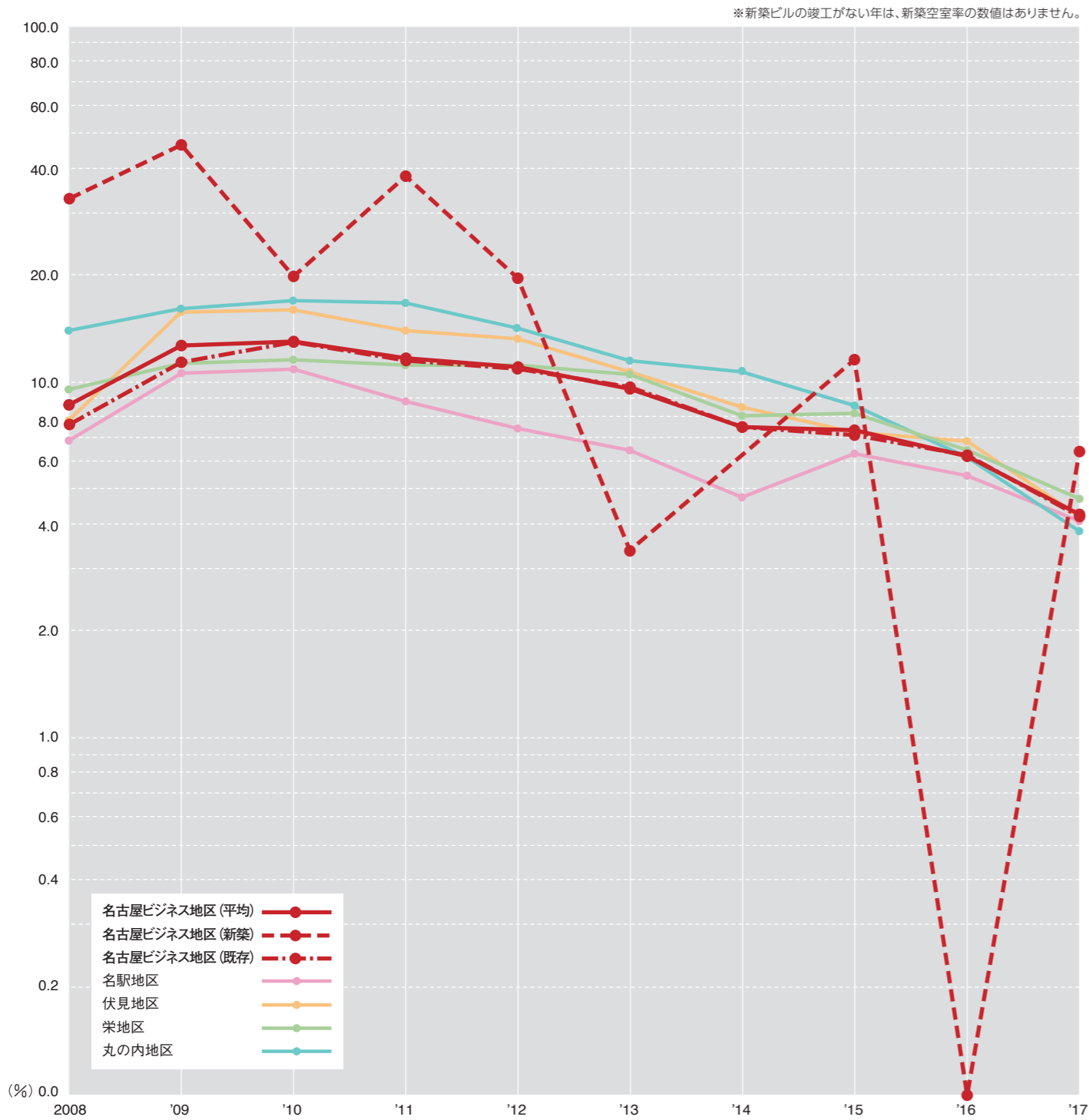


## 募集面積と成約面積



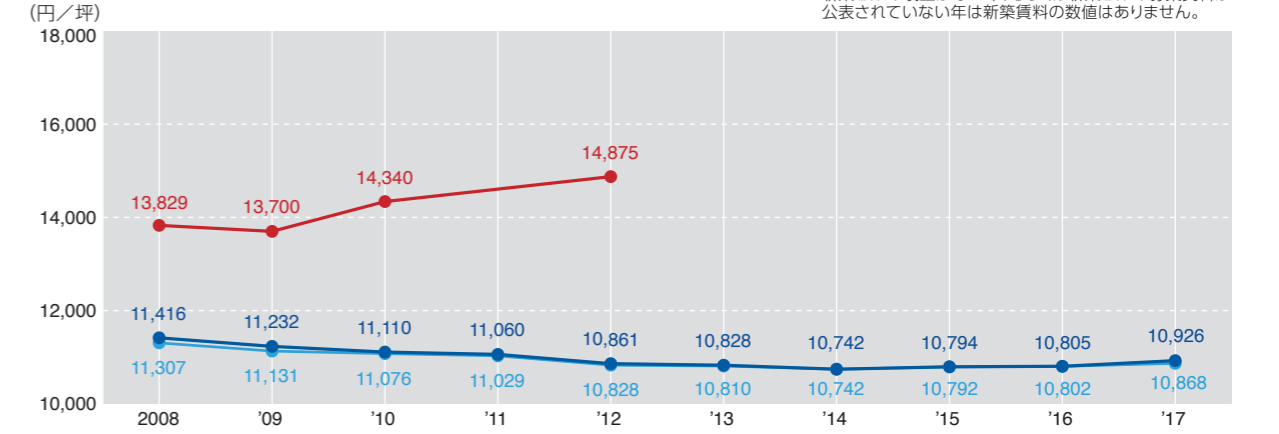
# 名古屋ビジネス地区②

## 空室率

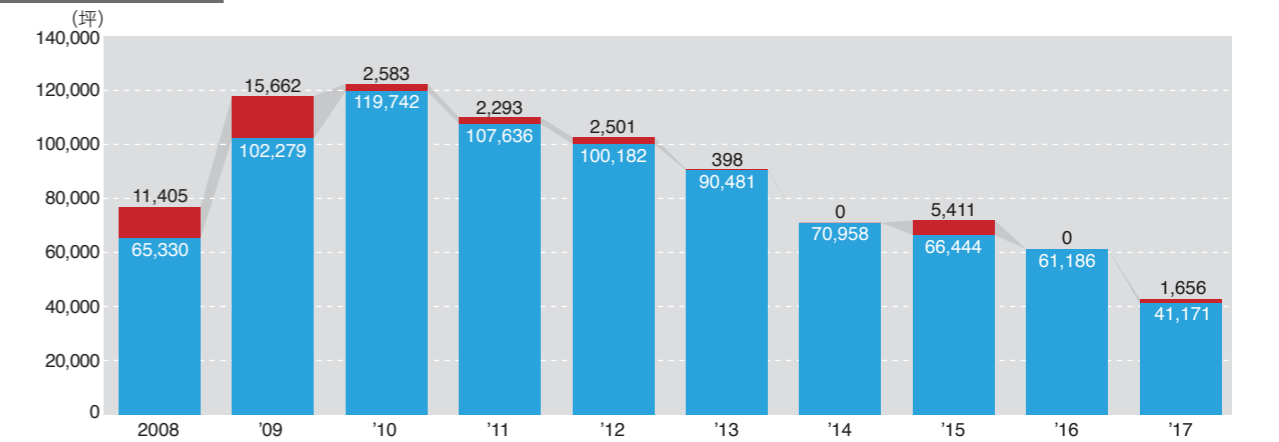


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	1,359,048	1,406,583	1,427,392	1,427,125	1,414,000	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753
貸室面積(坪)	905,233	937,738	947,296	946,208	938,988	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912
空室面積(坪)	76,735	117,941	122,325	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827
空室率/平均(%)	8.48	12.58	12.91	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27
空室率/新築(%)	32.50	46.45	19.88	37.83	19.47	3.38	—	12.09	0.00	6.40
空室率/既存(%)	7.51	11.31	12.82	11.45	10.82	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21
空室のあるビル比率(%)	69.68	82.23	82.23	82.19	79.96	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03

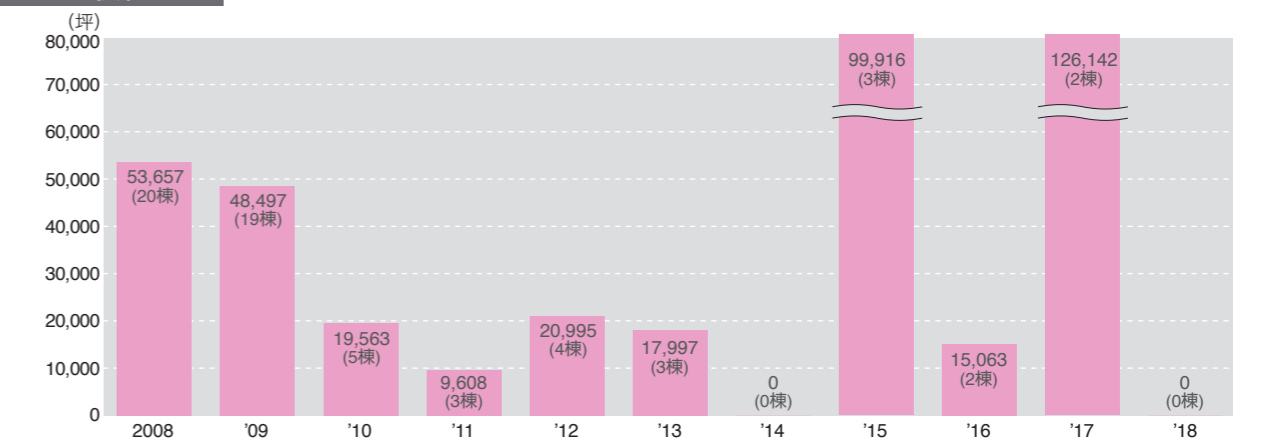
## 平均賃料



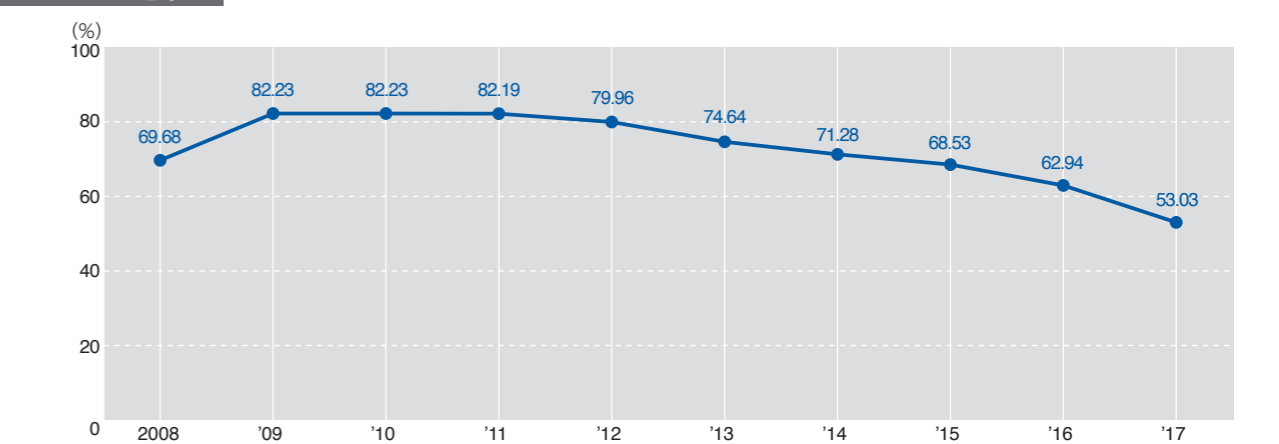
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

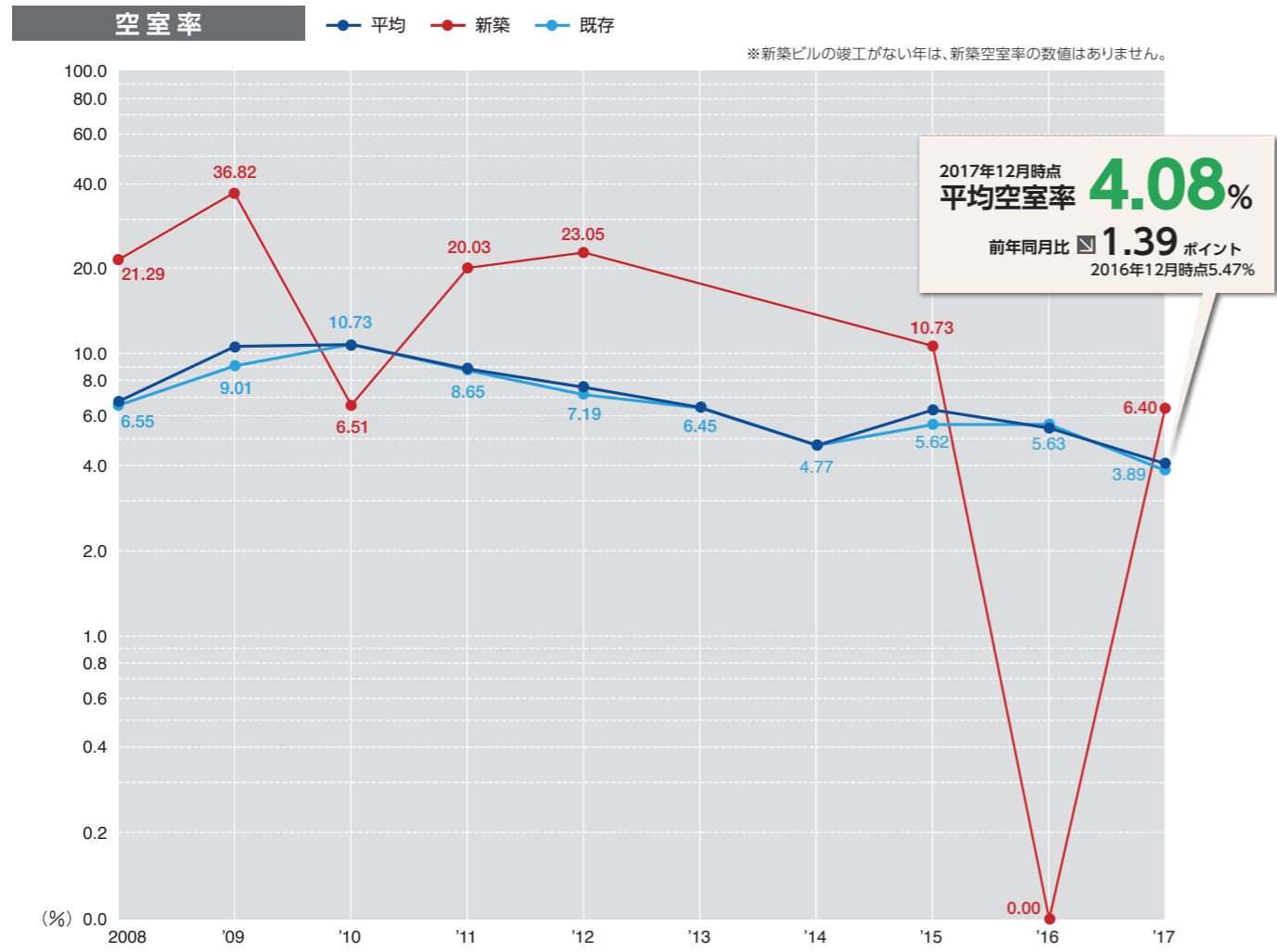




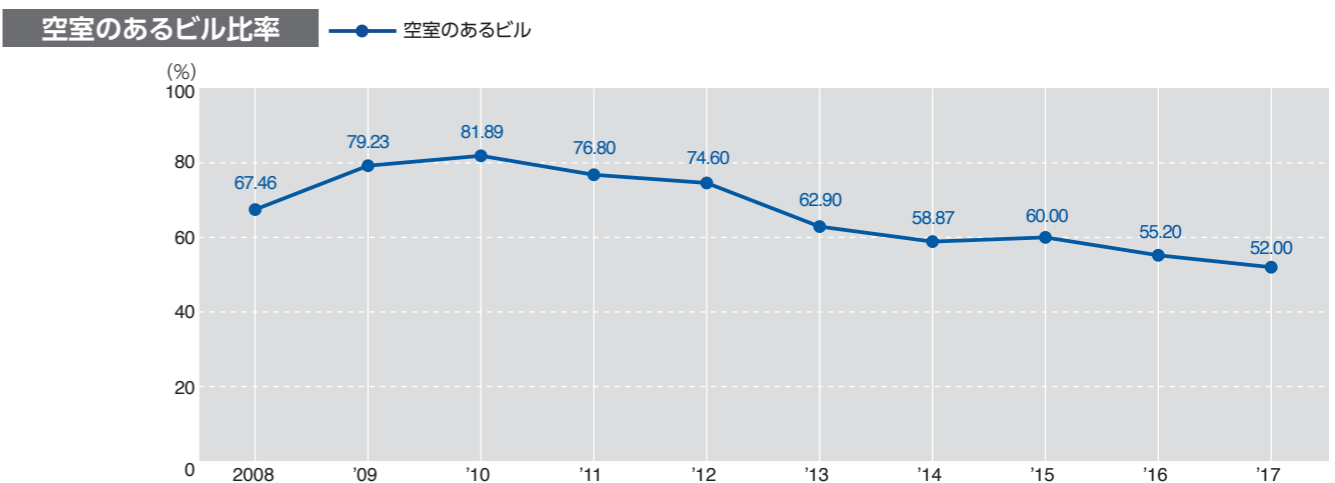
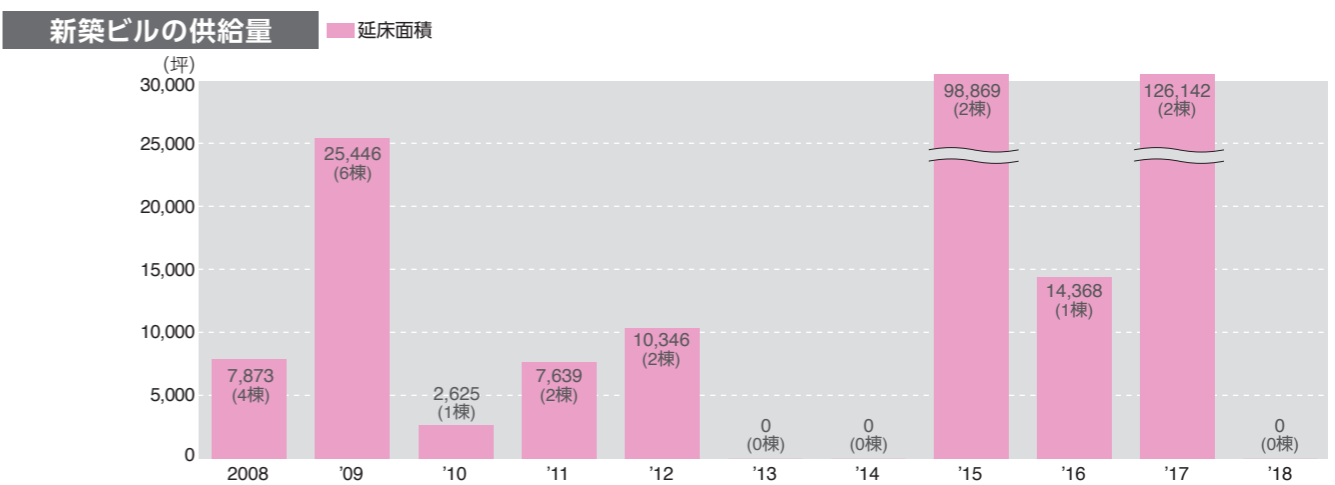
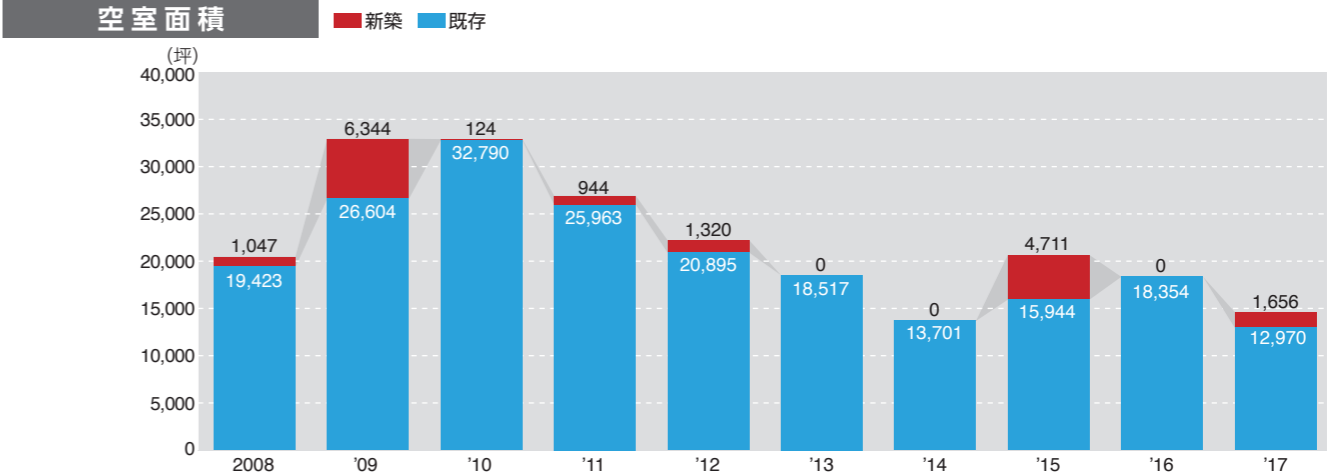
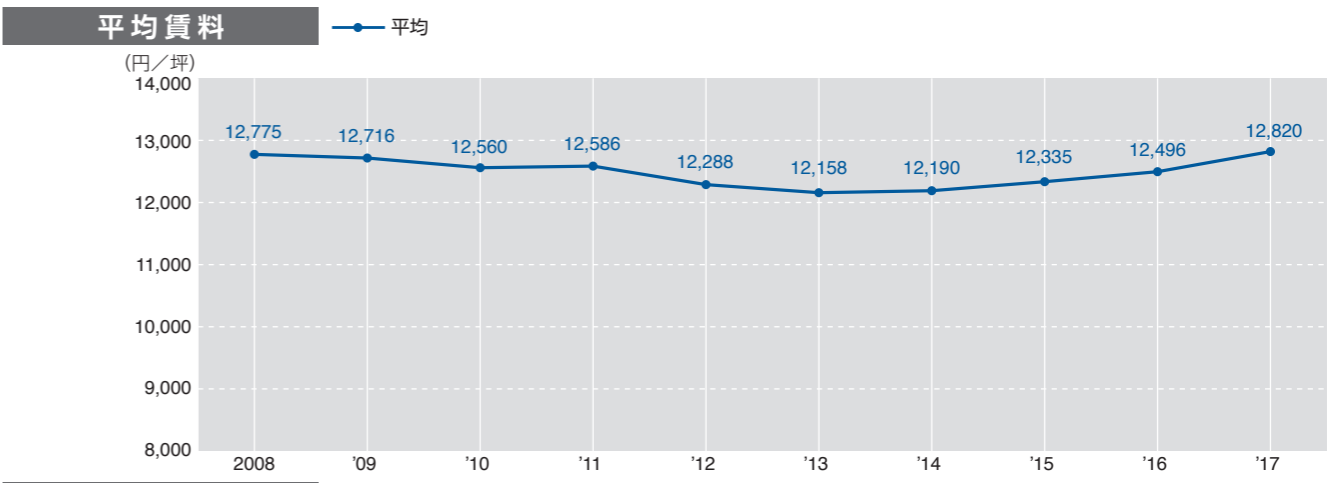
# 名駅地区

## 2017年の動向 および今後の状況

名駅地区の2017年12月時点の平均空室率は4.08%、前年同月比1.39ポイント下げ、月次統計を開始した2001年12月以降で最も低い水準となりました。2017年の新規供給は延床面積126,142坪(2棟)。2月に「JRゲートタワー(延床面積78,649坪)」がほぼ満室で竣工しました。3月に竣工した「グローバルゲート(延床面積47,493坪)」は募集面積を残して竣工したものの、郊外からの移転に伴う大型成約などで徐々に空室を減らしています。既存ビルではこれらの新築ビルへの移転に伴って発生した空室を中心に、ビジネス地区外や他地区からの拡張移転などの動きが見られたことから、名駅地区全体の空室面積はこの1年間で約3千7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は12,820円、前年同月比2.59%(324円)上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.81ポイント下げて3.31%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.48ポイント上げて7.23%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.09ポイント下げて5.74%となりました。大型ビルの平均空室率は3%台となり空室の品薄感が強まっています。名駅地区では2018年は新規供給の予定がないものの、立退きなどに伴う移転の動きが予想されることから、当地区のオフィスビル市場はテナント企業の活発な動きが続きそうです。(M.O)



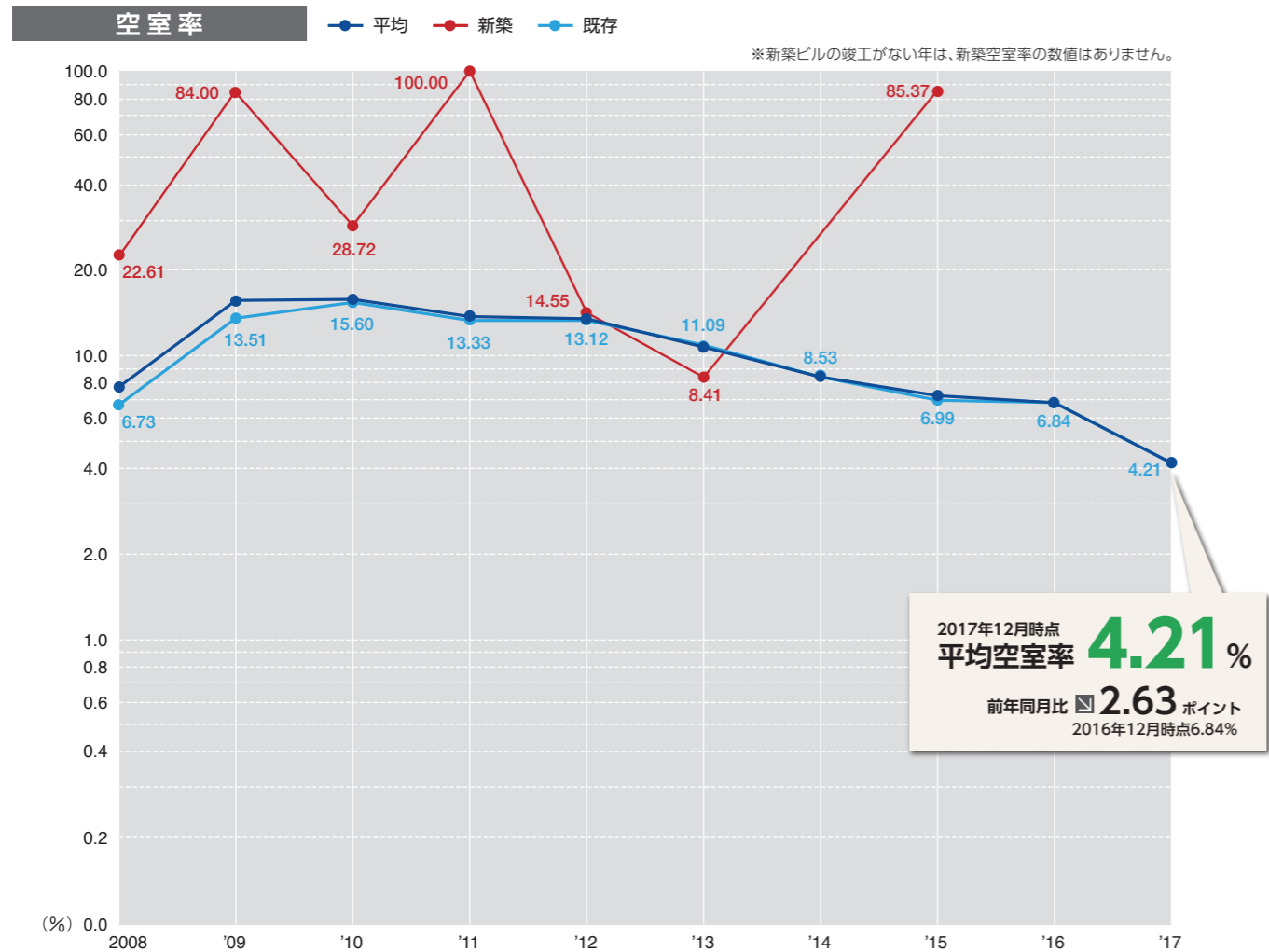
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	451,793	468,189	460,602	457,813	442,661	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896
貸室面積(坪)	301,329	312,520	307,413	304,941	296,441	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914
空室面積(坪)	20,470	32,948	32,914	26,907	22,215	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626
空室率/平均(%)	6.79	10.54	10.71	8.82	7.49	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08
空室のあるビル比率(%)	67.46	79.23	81.89	76.80	74.60	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00



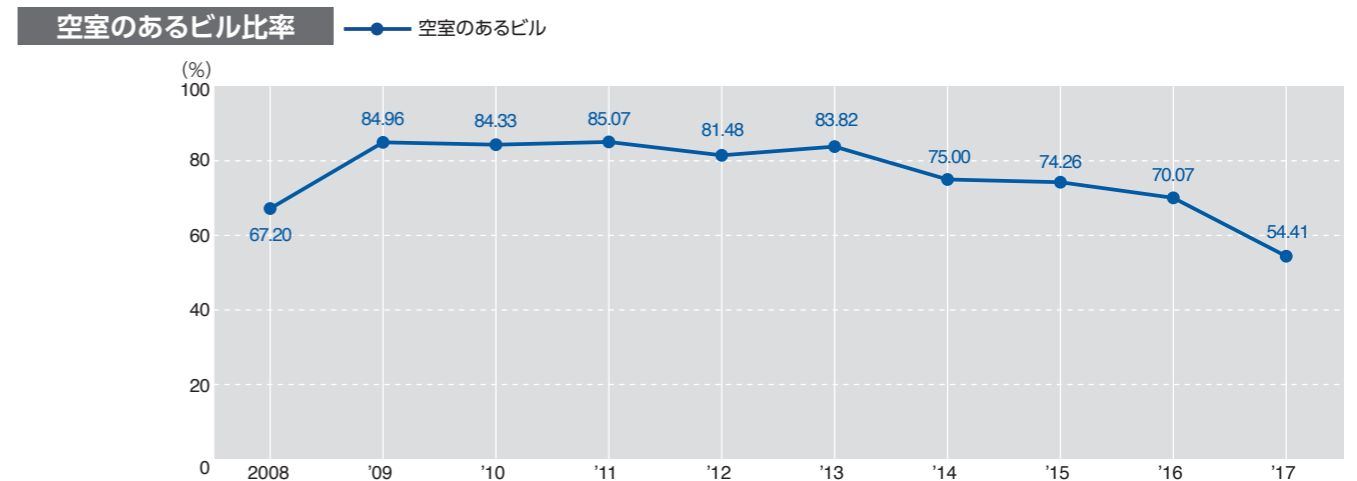
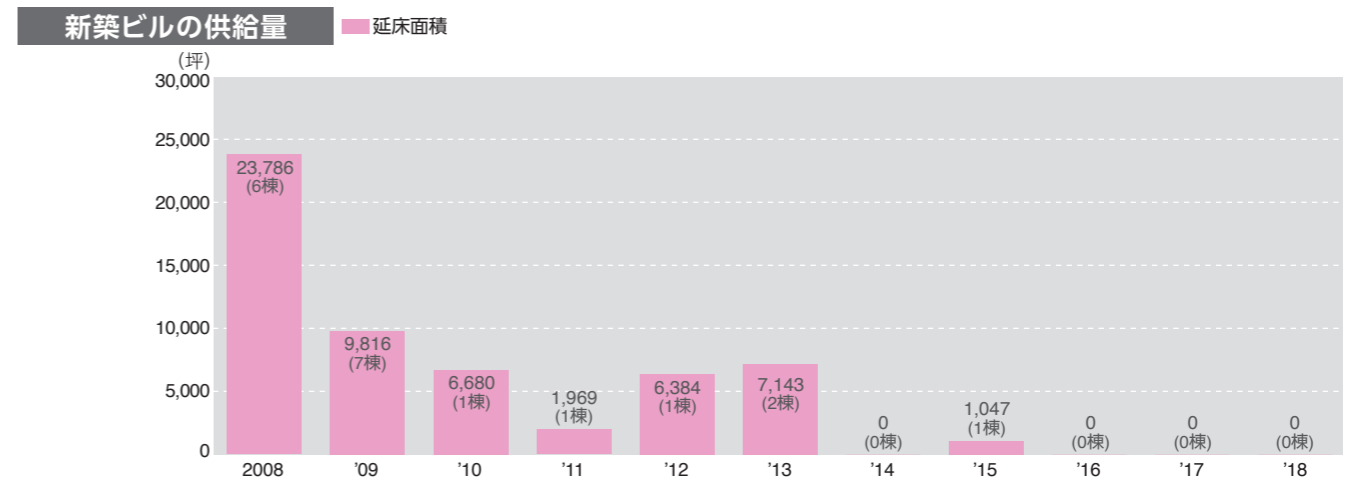
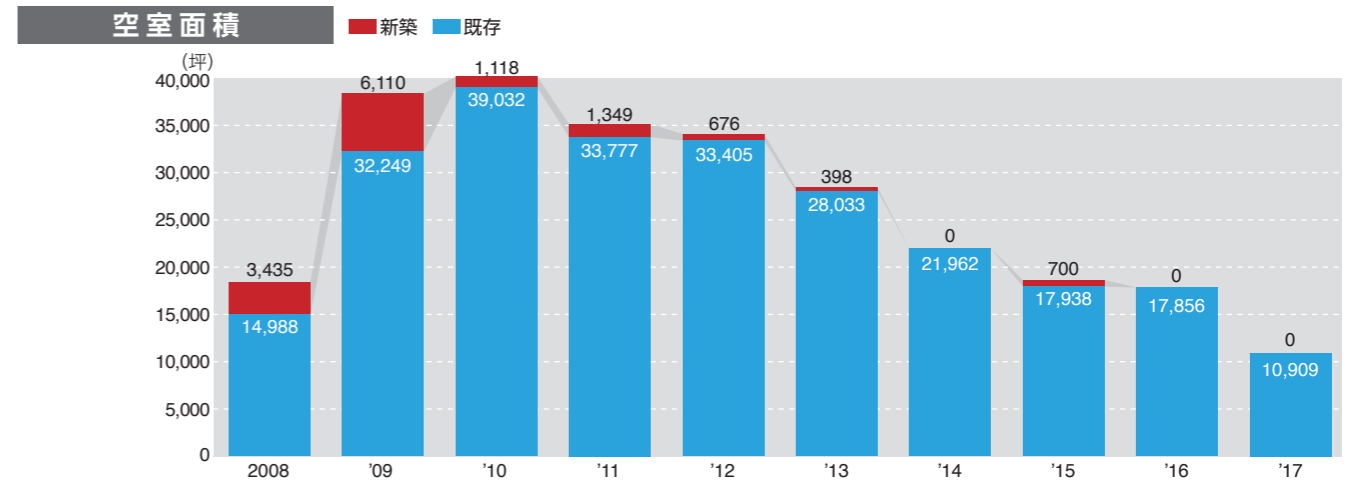
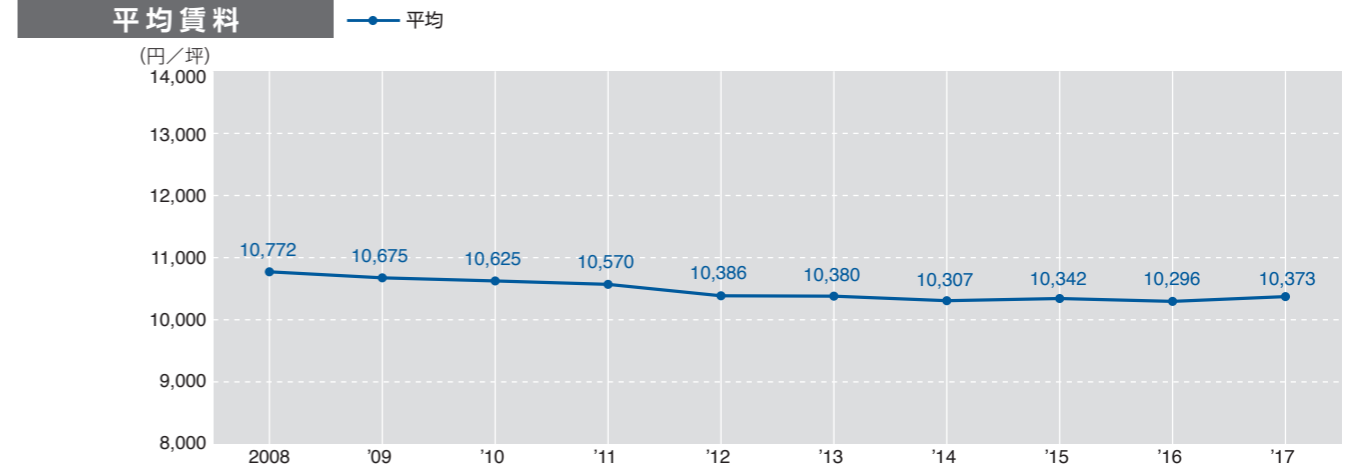
# 伏見地区

## 2017年の動向 および今後の状況

伏見地区の2017年12月時点の平均空室率は4.21%、前年同月比2.63ポイント下げました。2017年は郊外や他地区からの拡張移転や立退きビルからの借り換え移転、館内増床などの成約のほか、区内での拡張移転に伴う大型成約も見られました。解約の動きが少なかったこともあり、伏見地区全体の空室面積はこの1年間で約7千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,373円、前年同月比0.75%（77円）上げました。年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。平均空室率が5%を下回っているため、伏見地区の賃料相場は緩やかな上昇が続きそうです。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積4千坪以上）は前年同月比3.18ポイント下げて2.65%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比3.31ポイント下げて4.27%、小型ビル（同5百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.86ポイント下げて7.92%となりました。2017年はすべての規模の平均空室率が低下しました。伏見地区では2018年も新規供給の予定はありません。拡張移転や立退きビルからの移転などに伴う需要が続いているため、当地区の平均空室率は小幅な低下が続きそうです。（M.K）



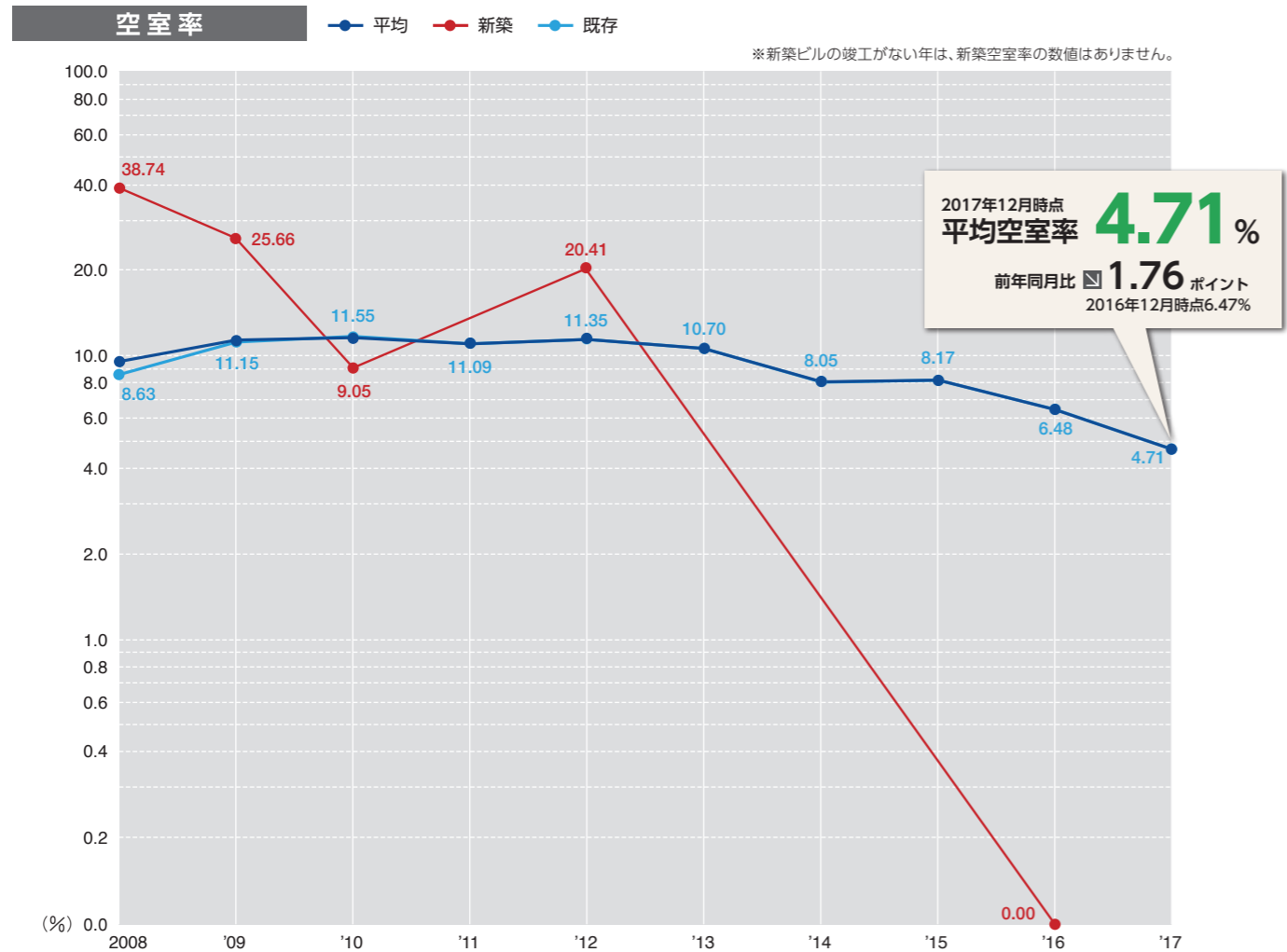
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	352,835	364,244	383,150	384,195	390,702	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328
貸室面積(坪)	237,942	245,895	254,045	254,707	259,354	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047
空室面積(坪)	18,423	38,359	40,150	35,126	34,081	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909
空室率/平均(%)	7.74	15.60	15.80	13.79	13.14	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21
空室のあるビル比率(%)	67.20	84.96	84.33	85.07	81.48	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41



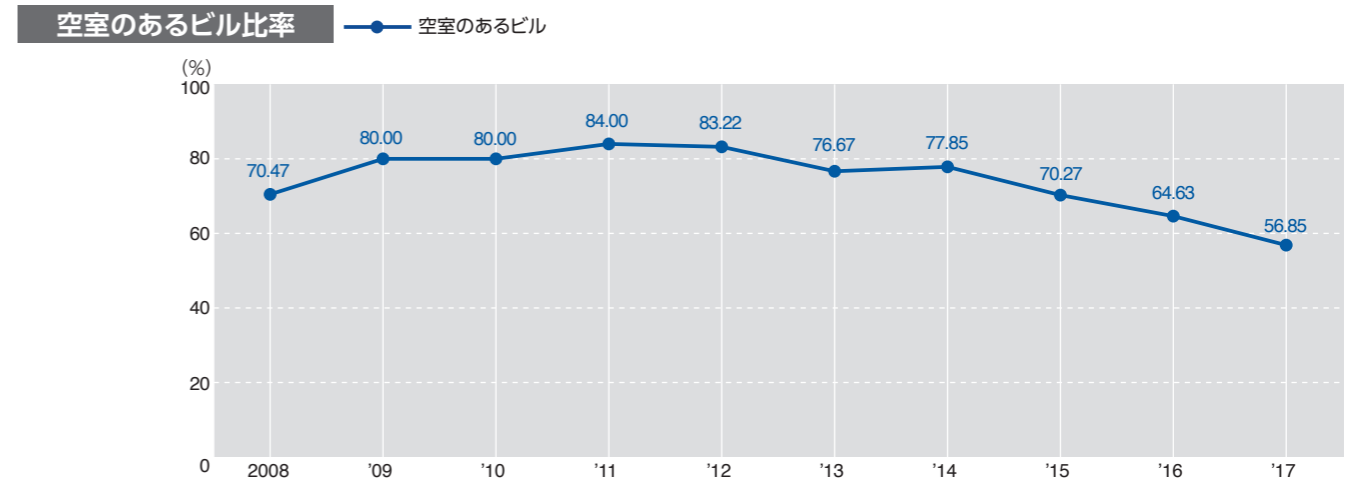
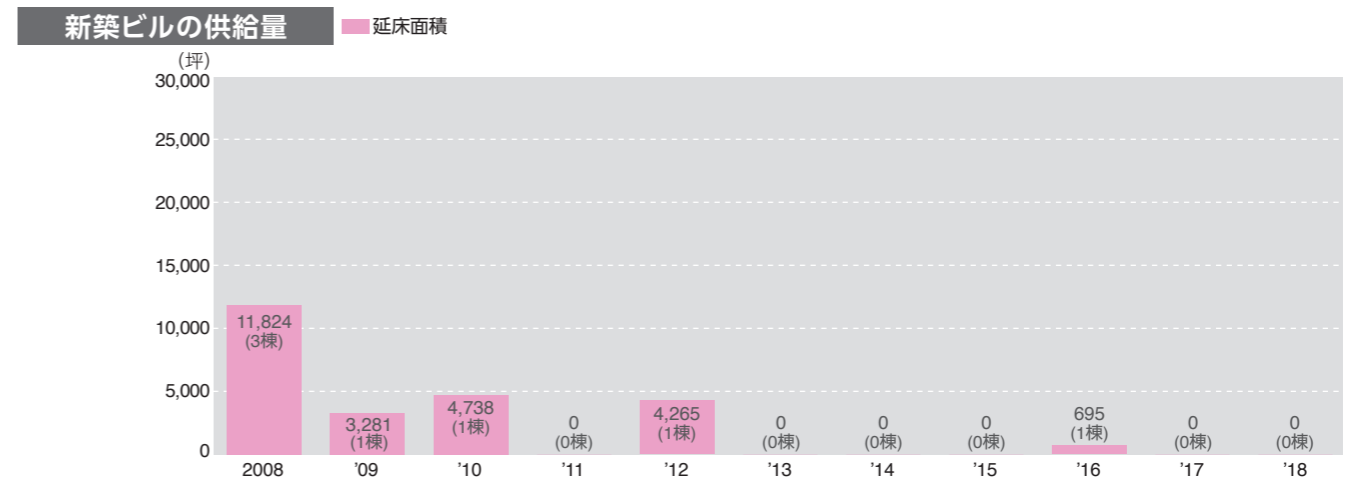
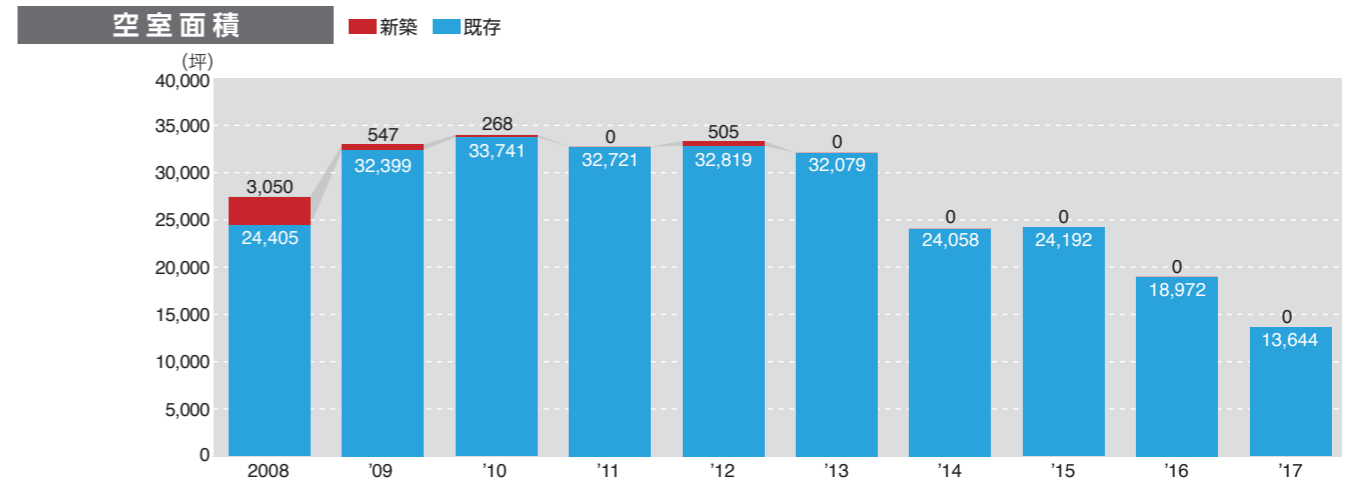
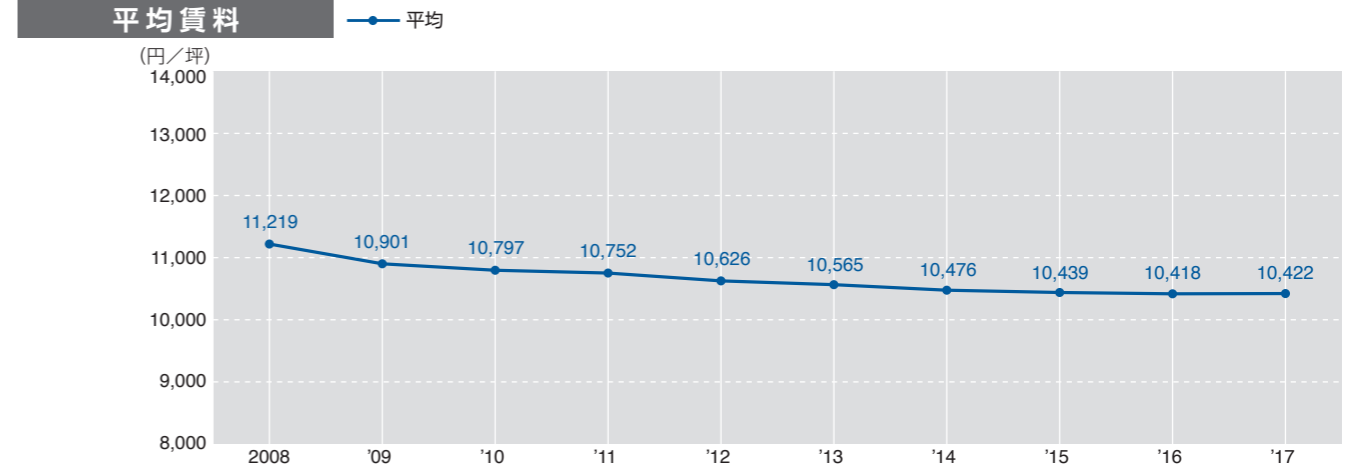
# 栄地区

## 2017年の動向 および今後の状況

栄地区の2017年12月時点の平均空室率は4.71%、前年同月比1.76ポイント下げました。2017年は分室の開設や自社ビルからの移転に伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転、立退きビルからの移転などによる成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、栄地区全体の空室面積はこの1年間で約5千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,422円、前年同月比0.04%(4円)上げました。平均空室率が6%台から4%台に低下したこともあり、賃料相場は今後も小幅な上昇傾向で推移しそうです。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.08ポイント下げて3.01%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.21ポイント下げて7.01%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比2.47ポイント下げて6.96%となりました。2016年に続き2017年もすべての規模の平均空室率が低下しました。栄地区では2018年も新規供給の予定はありません。他地区からの移転や立退きビルからの移転などに伴う需要が堅調なことから、当地区のオフィスビル市場の改善が続くことが期待されています。(Y.N)



	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	449,494	452,775	456,745	456,726	452,246	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131
貸室面積(坪)	290,741	292,797	295,152	295,093	291,726	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931
空室面積(坪)	27,455	32,946	34,009	32,721	33,324	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644
空室率/平均(%)	9.44	11.25	11.52	11.09	11.42	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71
空室のあるビル比率(%)	70.47	80.00	80.00	84.00	83.22	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85

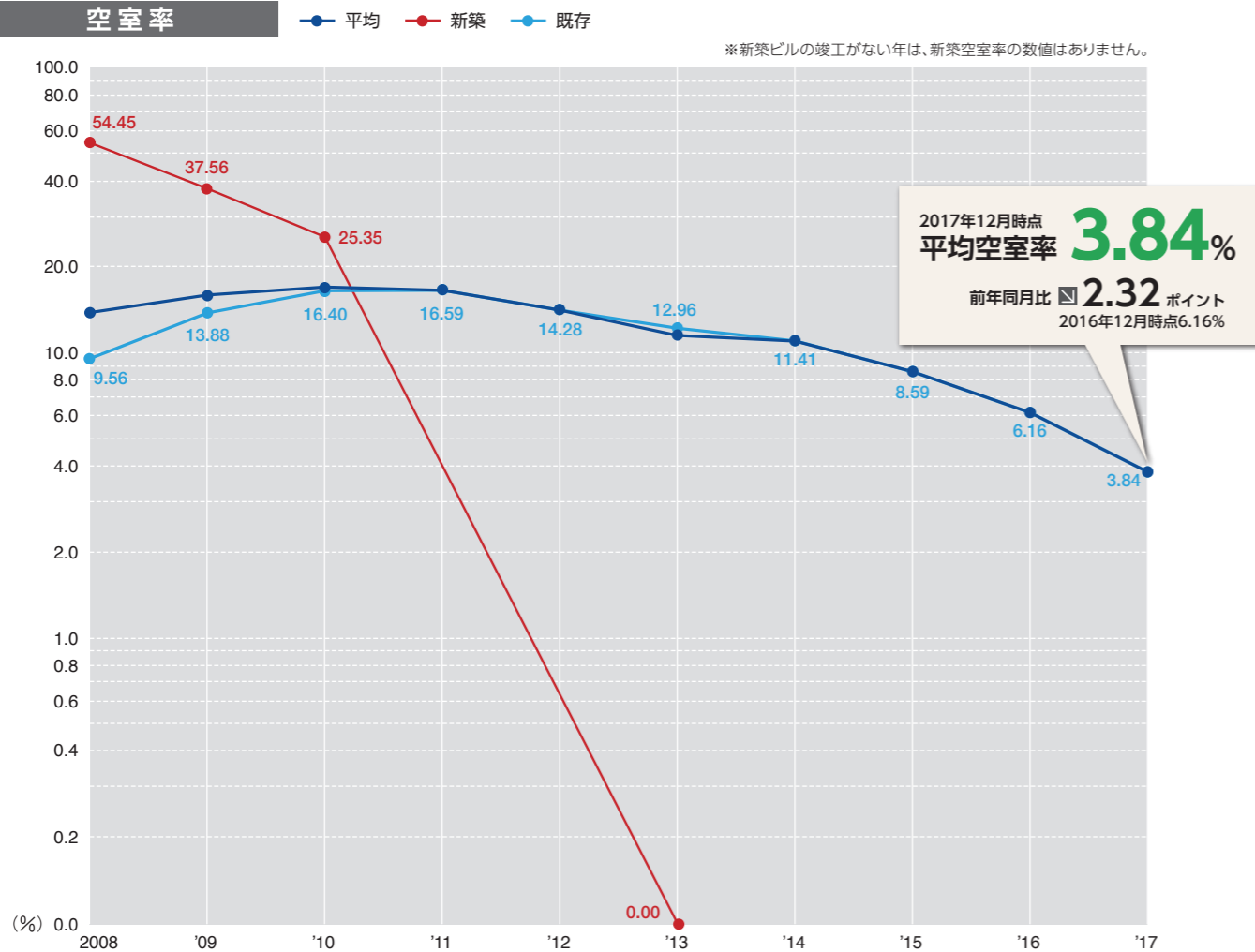


# 丸の内地区

## 2017年の動向 および今後の状況

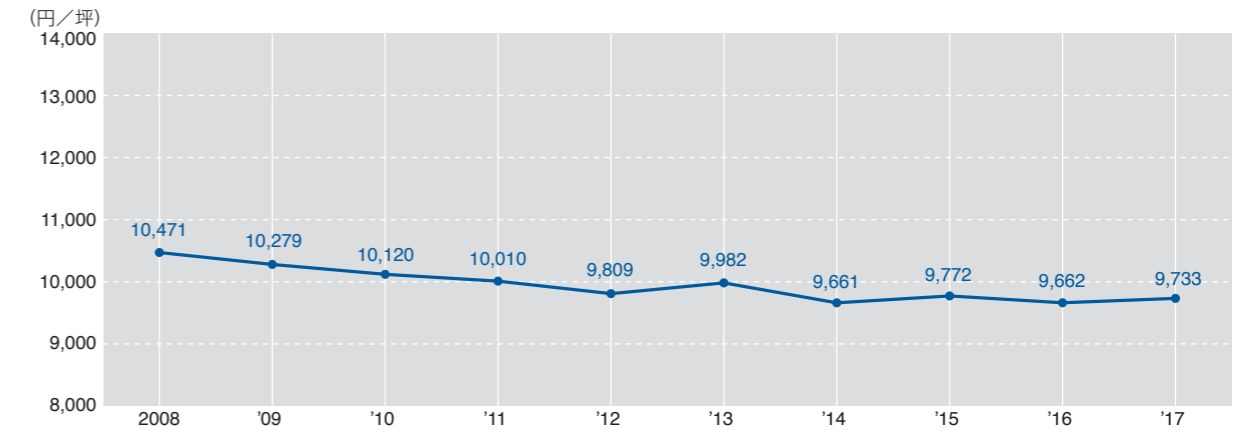
丸の内地区の2017年12月時点の平均空室率は3.84%、前年同月比2.32ポイント下げ、名古屋ビジネス地区内で最も低い3%台となりました。丸の内地区は他地区に比べて市場規模が小さいため、大型テナントの動きは少ないものの、2017年は拡張移転や館内増床、立退きビルからの移転などに伴う成約が見られました。解約の動きが少なかったこともあり、丸の内地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,733円、前年同月比0.73%（71円）上げました。1月から8月は小幅な下落で推移していたものの、平均空室率が5%を下回った9月以降は上昇傾向に転じました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル（延床面積4千坪以上）は前年同月比0.79ポイント上げて5.82%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比6.51ポイント下げて1.35%、小型ビル（同5百坪以上2千坪未満）は前年同月比3.23ポイント下げて3.16%となりました。2017年は中型ビルと小型ビルの平均空室率が大幅に低下しました。丸の内地区では2018年も新規供給の予定はありません。空室の品薄感が強まる中、オフィス需要が堅調に推移しているため、当地区の賃料相場の上昇傾向が続くことが期待されています。（T.K）

### 空室率

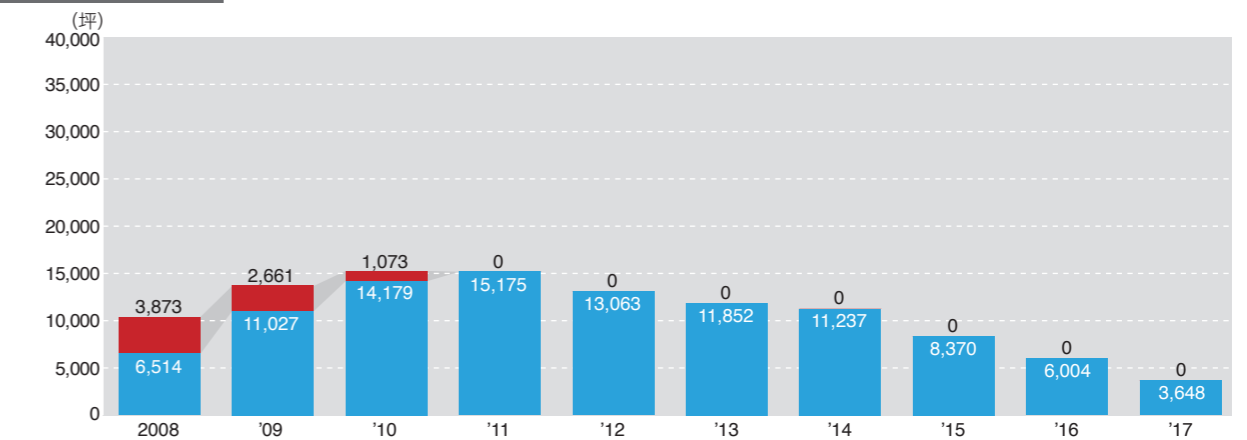


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
延床面積(坪)	104,926	121,375	126,895	128,391	128,391	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398
貸室面積(坪)	75,221	86,526	90,686	91,467	91,467	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020
空室面積(坪)	10,387	13,688	15,252	15,175	13,063	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648
空室率／平均(%)	13.81	15.82	16.82	16.59	14.28	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84
空室のあるビル比率(%)	76.92	87.32	83.56	82.43	79.73	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44

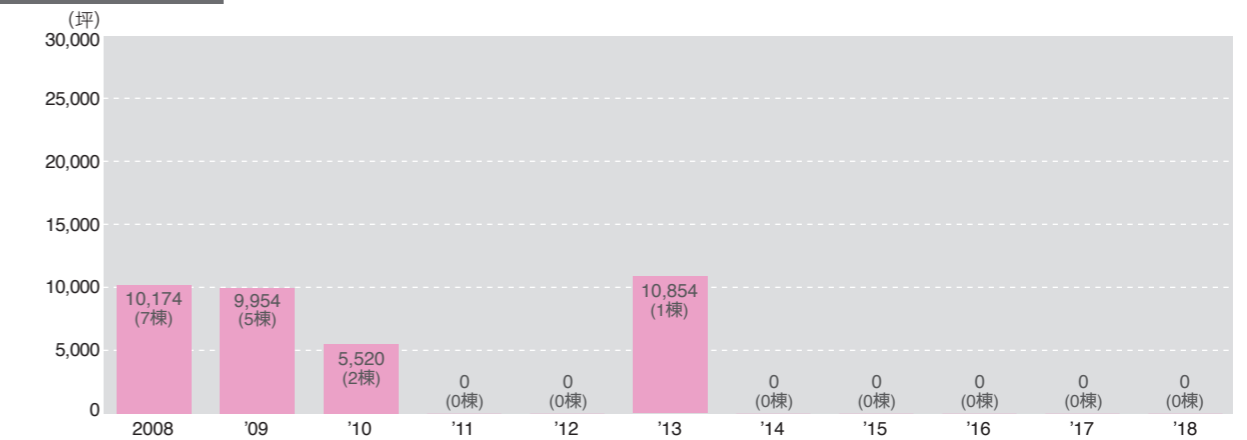
### 平均賃料



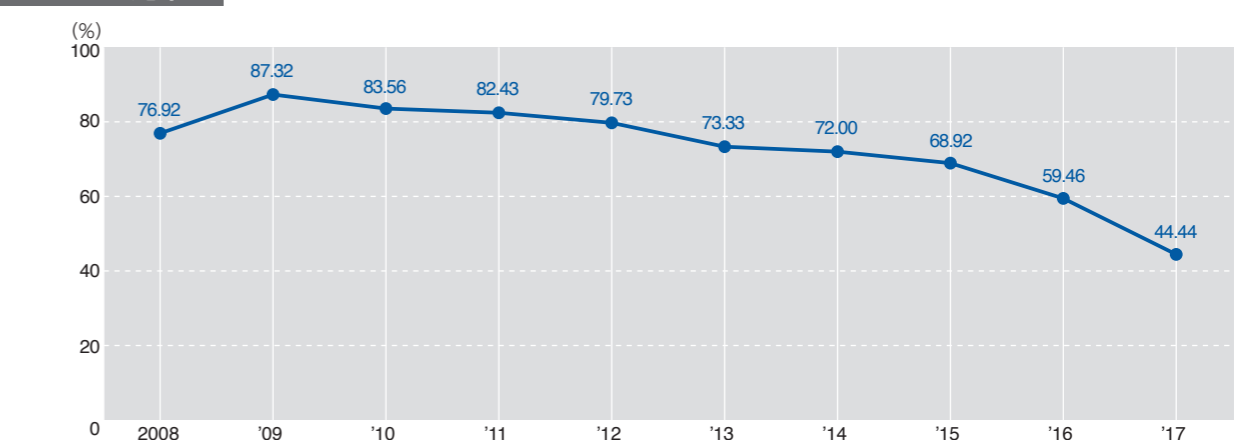
### 空室面積



### 新築ビルの供給量

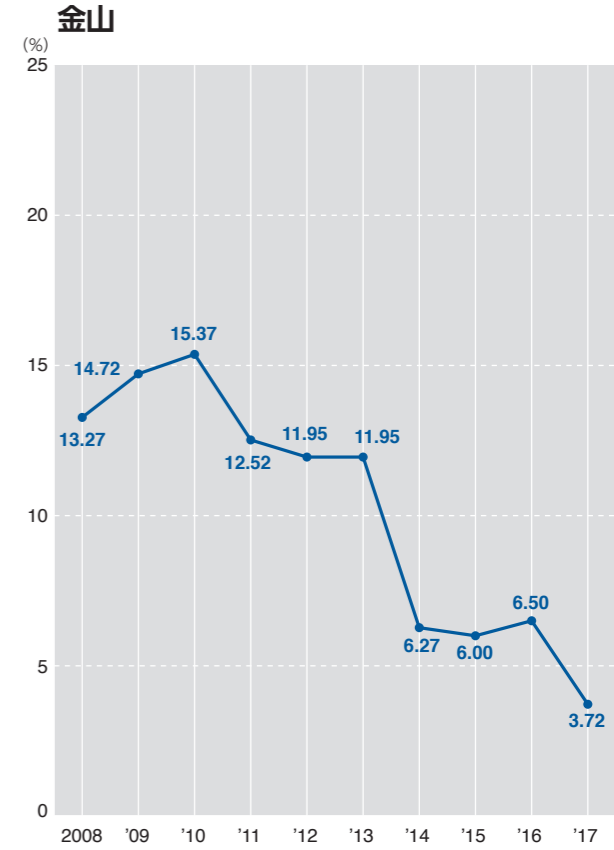
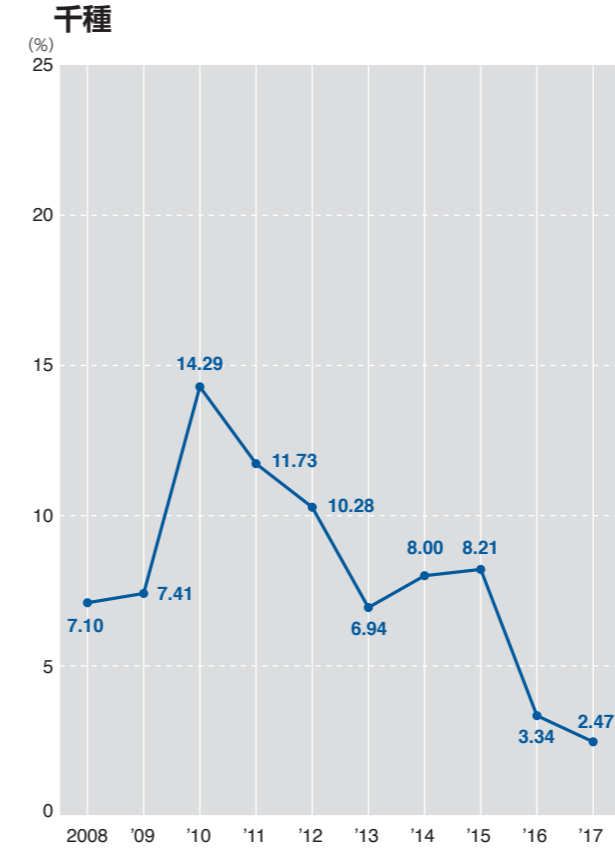
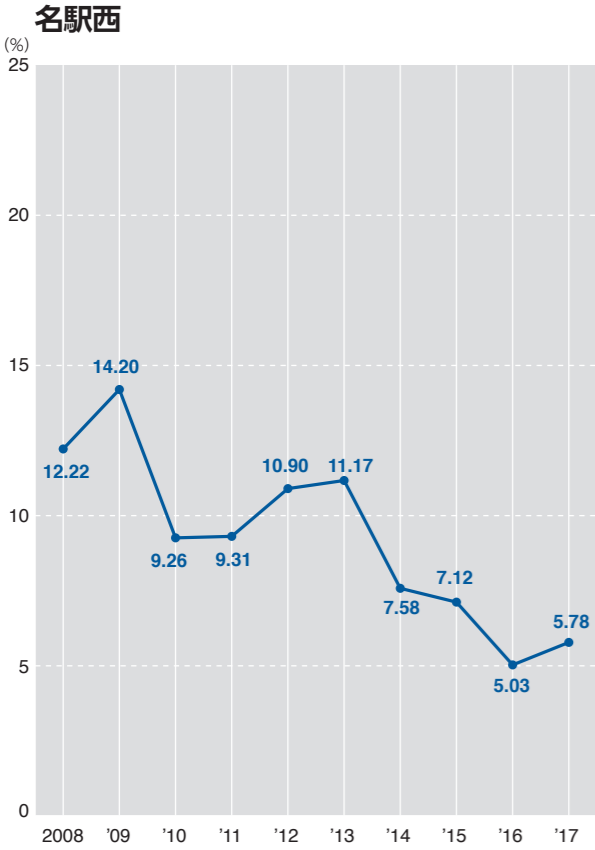


### 空室のあるビル比率

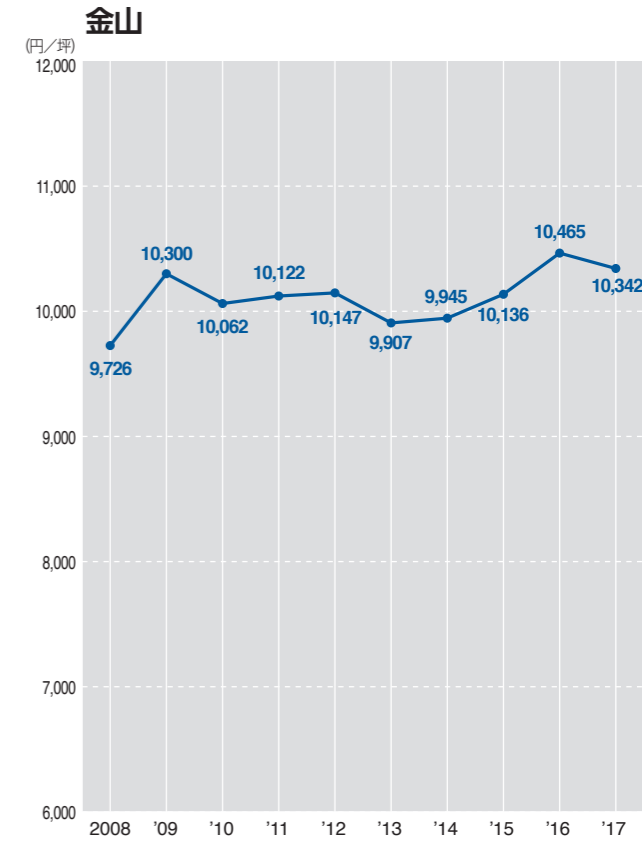
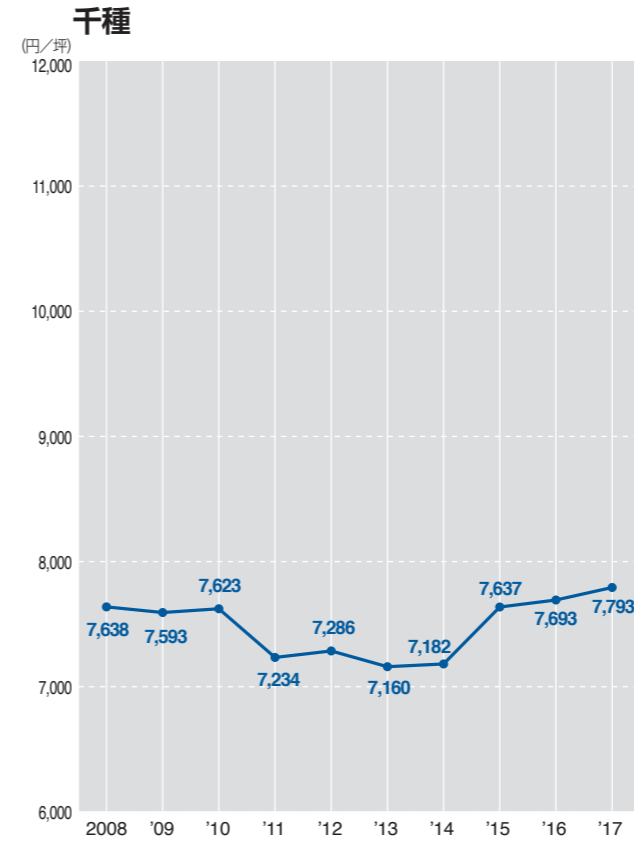
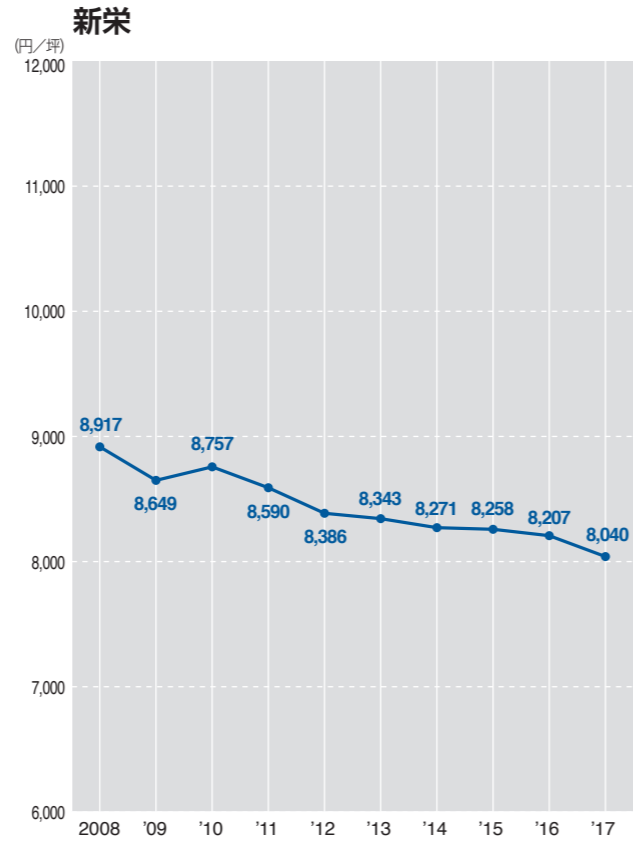


# 名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



# 主な取引先

※法人格は省略させていただきました。(50音順)

アートネイチャー IHI アイエスエフネット あおいニッセイ同和損害保険 アイヴィジット アイリスオーヤマ あおぞら銀行 アクサ生命保険 アクセンチュア アグレックス アサヒ飲料 旭化成 旭化成ファーマ 朝日生命保険 アサヒビール アサヒファシリティズ 朝日不動産管理 味の素コミュニケーションズ あずさ監査法人 アステラス製薬 アストモスエネルギー アストラゼネカ アディダスジャパン アデコ アフラック 荒井商店 安藤・間 ECC 飯野海運 イオンプロダクトファイナンス イオンリテール イチケン 出光興産 伊藤忠アーバンコミュニティ 伊藤忠商事 伊藤忠食品 伊藤忠テクノソリューションズ 伊藤忠都市開発 イトーキ イナバインターナショナル 井上特殊鋼 インバスコ・グローバル・リアルエステートアジアパシフィック・インク ウチダエスコ ウチダシステムズ 内田洋行 エイジエック エイチ・アイ・エス エイブル 永和不動産 AIG損害保険 ANAファシリティーズ ANAホールディングス ANAホールディングス エーザイ 江崎グリコ SMBC信託銀行 SMBC日興証券 SCSKサービスウェア SGフィルダー NREG東芝不動産 NEC NECファシリティーズ NTTコミュニケーションズ NTTデータ NTT都市開発 NTT都市開発ビルサービス NTT西日本 NTT東日本 NTTファシリティーズ ENEOSフロンティア MS&ADビジネスサポート MXモバイリング エン・ジャパン 王子不動産 オーフーラヤ不動産 大塚商会 大塚製薬 大林組 大原学園 オカムラ	沖電気カスタマアドテック 小田急電鉄 小田急不動産 オムロン オムロン パーソネル オムロン フィールドエンジニアリング オリエントコーポレーション オリックス オリックス・ファシリティーズ オリックス不動産 オリックス不動産投資顧問 花王 花王カスタマーマーケティング 科研製薬 カンオ計算機 鹿島建設 カネボウ化粧品 兼松 兼松エレクトロニクス 紙与産業 カルチャー・コンビニエンス・クラブ カルビー カルピス 関電工 関電不動産開発 かんぽ生命保険 岸本エステート キッセイ薬品工業 キャンシシステムアンドサポート キャンマーケティングジャパン 共栄火災海上保険 ぎょうせい 京セラ 共同施設 京都きもの友禪 共立メンテナンス 杏林製薬 ギリアド・サイエンシズ キリンビール キリンビバレッジ 近畿日本ツーリスト 銀泉 近鉄エクスプレス 熊谷組 KUMON クラシ工業品 栗田工業 クレディ・スイス証券 クレディセゾン クレーフ くらがね工作所 グンゼ 京王電鉄 京王不動産 KDDI KDDIエボルバ 京阪神ビルディング グティンゲグループ・ジャパン ケネディクス 建設技術研究所 公共建物 厚生労働省 高齢・障害・求職者雇用支援機構 国際紙/パルプ商事 国際興業 国土交通省 ココロ コクヨエンジニアリング&テクノロジー 互光建物管理 コスモスイニシア コスモ石油 コニカミノルタジャパン コネクシオ 五洋建設 サーベイリサーチセンター サイトサポート・インスティテュート ザイマックス ザイマックスアルファ ザイマックスインフォニスタ	サイリス 佐川急便 サッポロビール サッポロ不動産開発 サノフィ サヴィルズ・ジャパン 三機工業 サンケイビル 三交不動産 サントリーフーズ サントリーホールディングス JR九州 JR東海 JR西日本 JR東日本 JR東日本ビルディング JR北海道 JX不動産 JFEエンジニアリング JFE商事 JFEスチール JTBメディアリテリング JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント JCB 資生堂 七十七銀行 ジブラルタ生命保険 清水建設 ジャックス ジョーンズ ラング ラサール 新生銀行 東京ガス都市サービス 新日鉄興和不動産 新菱工業 スクウェア・エニックス スターツコーポレートサービス スターバックス コーヒー ジャパン スヴェンソン 住商ビルマネージメント 住友商事 住友生命保険 住友倉庫 住友不動産 住友不動産販売 住友林業 駿河台学園 セイコーエプソン セイコーホールディングス 清和綜合建物 積水化学工業 積水ハウス 積水メディカル 積和不動産 セコム セブノーイレブン・ジャパン ゼンリン 総合警備保障 総合資格 双日 綜通 ソニー生命保険 ソフトバンク ソフトバンクグループ 損保ジャパン日本興亜ひまわり生命保険 第一生命保険 第一ビルディング 大栄不動産 ダイエー 大王製紙 大京 大末建設 大成建設 タイセイ・ハウジー 大星ビル管理 大成有業不動産 大成ユーレック 大同生命保険 大日本印刷 ダイビル	太平洋セメント ダイヤオフィスをステム 太陽生命保険 大和証券 大和ハウス工業 大和プロパティ 高木証券 高島屋 竹中工務店 田島ルーフィング TAC 田辺三菱製薬 中央不動産 中外製薬 中電不動産 中部経済新聞社 辻・本郷税理士法人 都築電気 TIS ティーケーピー テーオーシー 電通テック 電通フークス 東海東京証券 東急建設 東急コミュニティー 東急不動産 東京アカデミー 東京海上日動あんしん生命保険 東京海上日動火災保険 東京海上日動ファシリティーズ 東京ガス都市開発 東京急行電鉄 東京スター銀行 東京建物 東京建物不動産販売 東芝 東芝ITサービス 東宝 東洋紡不動産 東和不動産 トーマツ 戸田建設 凸版印刷 トッパン・フォームズ 飛鳥建設 トヨタ自動車 トランスコスモス 永谷園 ナカノフード建設 ナラサキ産業 西日本新聞社 西日本鉄道 西松建設 日建設計 日清食品 日水コン ニッセン 日通不動産 日鉄住金興産 日鉄住金物産 日東紡 日本アイ・ピー・エム 日本ERI 日本オーチス・エレベータ 日本管財 日本経済新聞社 日本ケミファ 日本航空 日本産業カウンセラー協会 日本司法支援センター 日本新薬 日本生命保険 日本駐車場開発 日本通運 日本テクノ 日本土地建物 日本年金機構 丸紅 丸紅リアルエステートマネジメント	日本不動産研究所 日本プロパティ・ソリューションズ 日本郵政 日本郵便 日本ライフライン 日本リージャス 日本旅行 日本和装ホールディングス ネオキャリア ネットワンシステムズ ノイエス 野村総合研究所 野村不動産 野村不動産パートナーズ パートナーエージェント パリエル薬品 ハウスメイトパートナーズ はごろもフーズ PIS 長谷工コーポレーション パナソ パックスグループ パナソニック ハリマビシステム 阪急交通社 阪急電鉄 阪急阪神ビルマネジメント P&G プレステージ BMS ピー・シー・エー ヒートロック工業 日立アーバンインベストメント 日立キャピタル 日立金属 日立システムズ 日立情報通信エンジニアリング 日立製作所 日立ソリューションズ 日立ハイテクノロジーズ 日之出水道機器 ヒューマンアカデミー ヒューマンリゾシア ヒューリック ビルネット ファイザー ファミリーマート VSN フォーラムエンジニアリング 福岡銀行 富国生命保険 富士セロックス フジタ 富士通 富士通エフ・アイ・ピー 富士通パーソナルズ プラス 古河機械金属 フルキャスト プルデンシャル生命保険 平和不動産 ペネッセコーポレーション ベルシステム24 はぴかんの窓口グループ ポリティックス マイナビ マイラン製薬 前澤工業 前田建設工業 前田司法支援センター 日本新薬 マスマニキュアール生命保険 松井建設 マックスコム 松村組 松屋フーズ マニュアルーフ生命保険 丸紅 丸紅リアルエステートマネジメント	マンパワーグループ みずほ銀行 みずほ証券 みずほ信託銀行 三井住友海上火災保険 三井住友銀行 三井住友建設 三井住友信託銀行 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス 三井住友トラスト不動産 三井住友ファイナンス&リース 三井生命保険 三井物産 三井物産都市開発 三井不動産 三井不動産ビルマネジメント 三井不動産リアルティ 三菱オートリース 三菱地所 三菱地所設計 三菱地所ハウスネット 三菱地所アロパティマネジメント 三菱地所リアルエステートサービス 三菱地所レジデンス 三菱商事 三菱倉庫 三菱電機 三菱電機ビルテクノサービス 三菱電機ライフサービス 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 三菱UFJ不動産販売 三菱UFJモルガン・スタンレー証券 三菱UFJリース 御幸ビルディング 室町クリエイト 室町建物 明治安田生命保険 明治安田ビルマネジメント 名鉄観光サービス 名鉄不動産 メットライフ生命保険 メンパース 毛髪クリニックリーブ21 森トラスト 森ビル モルガン・スタンレー・キャピタル ヤマト運輸 UR都市機構 郵船不動産 ユニソノ不動産 ユニ・チャーム ユニバーサルエンターテインメント 横浜銀行 横浜市 横濱市 ライオン事務器 ライフプラザパートナーズ ランドビジネス リオ・コンサルティング リクルートホールディングス リコージャパン リそな銀行 LITALICO りらいあコミュニケーションズ リリカラ レインズインターナショナル レオバレス21 レジデンス・ビルディングマネジメント レノウン レンドリース・ジャパン ローソン ワールド わかもと製薬 ワキタ
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

（2018年2月時点）

# 会社概要

商号	三鬼商事株式会社
本社所在地	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階 <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
設立	昭和40年12月15日
資本金	84,000,000円（払込済）
代表者	飯嶋 清
従業員数	185名
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣（14）第629号</p>
所属団体	公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com

全国の最新状況
データの読み方
大規模ビルMAP
名古屋ビジネス地区
名駅地区
伏見地区
栄地区
丸の内地区
名古屋エリア

京橋支店	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7階
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8階
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 ヒューリック神田ビル4階
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-11 新宿センタービル38階
札幌支店	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19階
仙台支店	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19階
横浜支店	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11階
名古屋支店	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 名古屋国際センタービル12階
大阪支店	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10階
福岡支店	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NMF博多駅前ビル3階

<p>貸しビル事業をお考えの企業様には、ビル計画の資料作成などのサポートをさせていただきます。</p> <p>詳細については、下記までお問い合わせください。</p>
<p><b>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</b></p> <p><b>0120-38-8127</b></p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</p>

**本誌のご利用にあたって**  
本誌の作成にあたり信頼性の高い情報提供が行えるよう細心の注意を払っておりますが、弊社は、本誌のデータを貴社のご判断でご利用いただいた結果の一切につきましては責任を負うものではありません。



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

名古屋支店

〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1  
TEL (052)586-2691 FAX (052)586-2696

URL <http://www.e-miki.com>