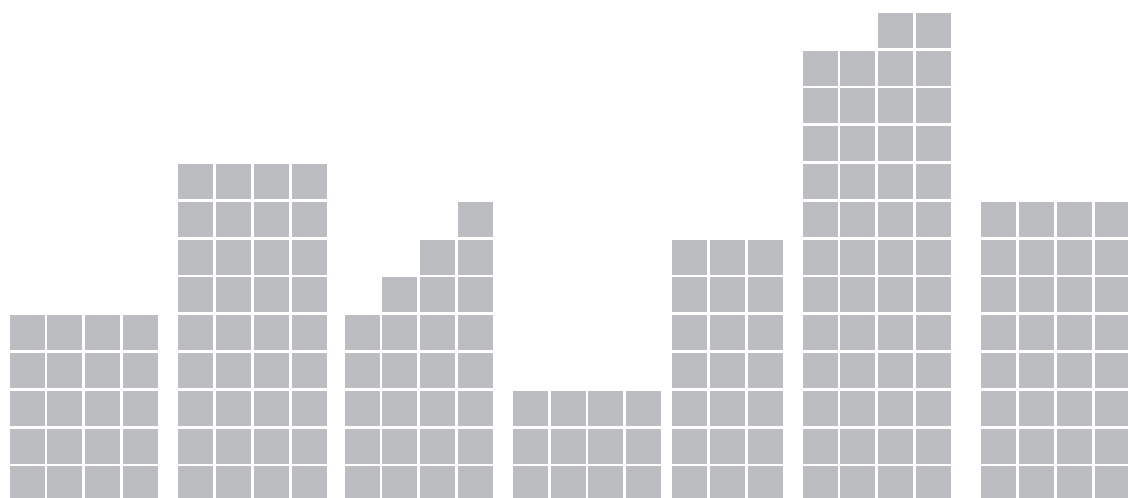


MIKI

オフィスレポート 名古屋2020

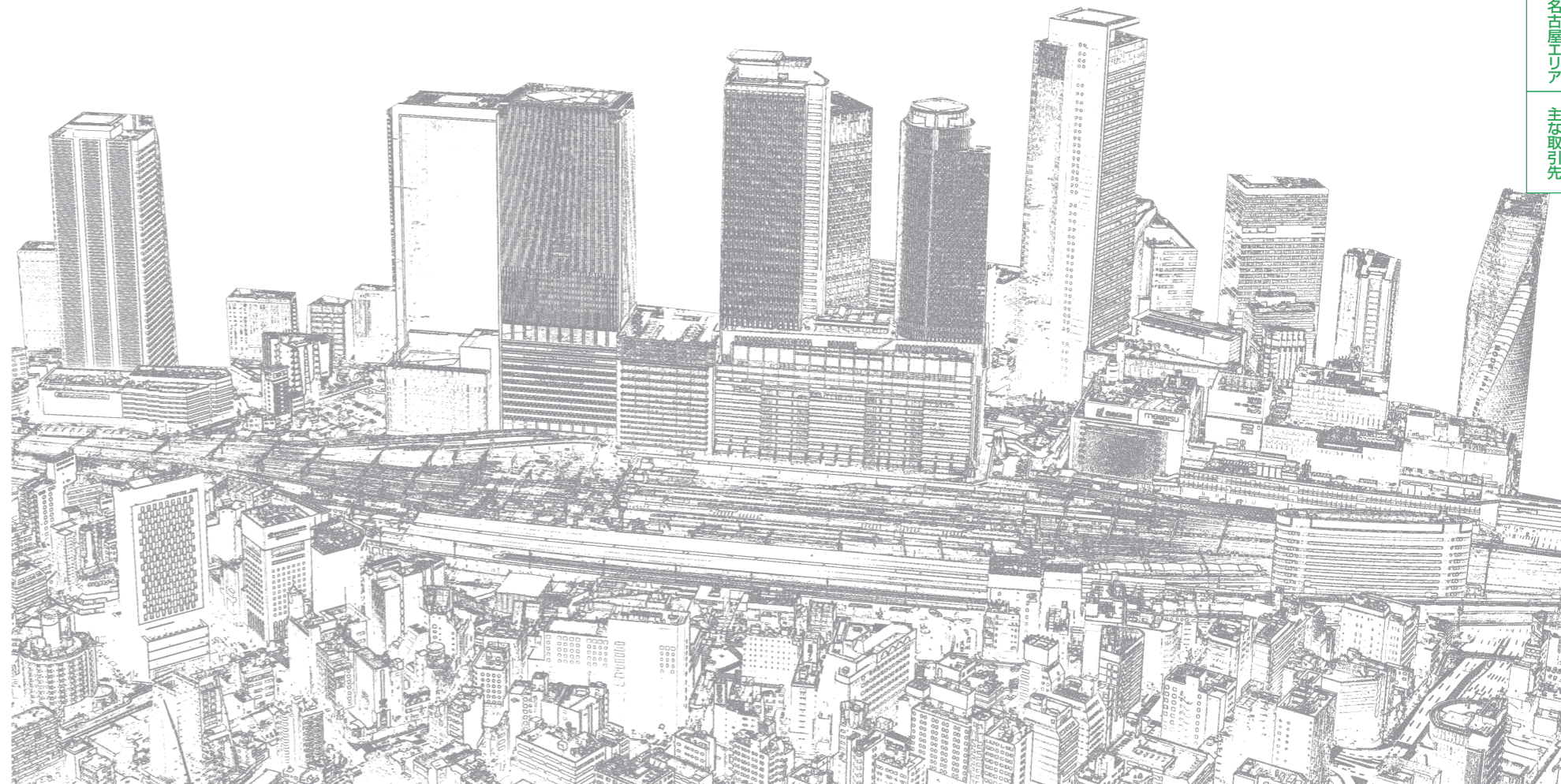
OFFICE REPORT

NAGOYA 2020



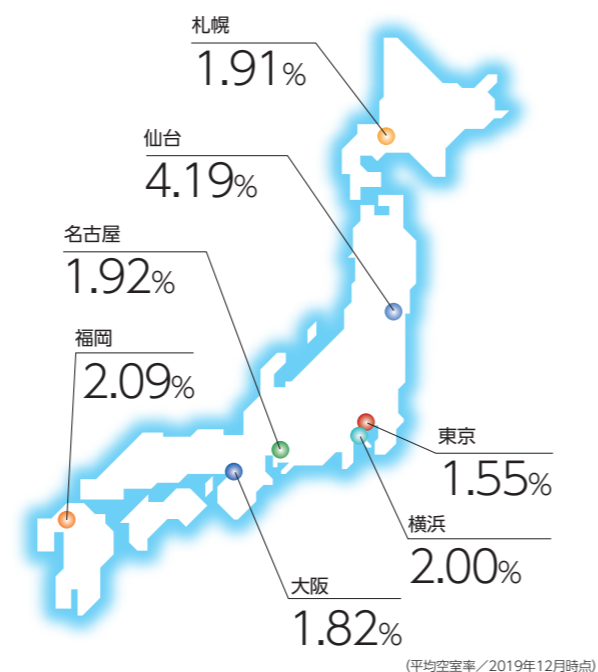
MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2020 CONTENTS

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

2019年の全国主要都市のオフィスビル市場では2018年に続き拡張移転や分室の開設、館内増床など拡張傾向のオフィス需要が継続したことに加え、2019年は自社ビルや建替え予定ビルからの移転など二次空室の発生を伴わない事例も多く見られました。新築ビルの需要は旺盛で新規供給のあった都市の多くのビルが満室や高稼働となりました。既存ビルでは大型解約の動きが少なかったこともあり、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が弊社の月次統計開始以降の過去最低を更新し、12月時点では東京・大阪・名古屋・札幌は1%台、横浜・福岡は2%台、仙台は4%台と低い水準となりました。平均賃料は全国的に上昇傾向で推移し、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。いずれの都市でも需給の逼迫状況が継続することが予想されていることから、今後も賃料相場の緩やかな上昇が続きそうです。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(<https://www.e-miki.com>)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1%台で推移、過去最低を更新

2019年の東京ビジネス地区の平均空室率は1年を通して1%台で推移し、月次統計を開始した2001年12月以降の最低を更新しました。新規供給量が2018年に比べて約15万2千坪減少しましたが、IT企業、コワーキングスペースやシェアオフィスなどの需要が拡大したこともあって、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降上昇が続いており、12月時点では前年同月比6.31%(1,319円)上げて22,206円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約53万7千坪、30棟が竣工を予定しています。大量供給で話題となった2003年に次ぐ供給となりますが、約7割のビルで募集面積の5割以上が決定や内定が進んでいます。既存ビルでも二次空室の募集や大型解約の動きが少なくなることが予想されるため、東京ビジネス地区では2020年も需給の逼迫状況が継続しそうです。(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12月時点で過去最低を更新

大阪ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は月次統計を開始した2001年12月以降、最も低い1.82%となりました。2019年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの拡張傾向の動きが続いたほか、自社ビルやビジネス地区外からの移転に伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万3千坪減少しました。平均賃料は2017年1月以降36カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.25%(371円)上げて11,794円となりました。大阪ビジネス地区の2020年の新規供給量は延床面積合計約1万9千坪、2棟が竣工を予定しています。2019年は新規供給がなかったこともあり、これらのビルの成約状況や竣工予定ビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されます。平均賃料については需給の逼迫状況が増しているため、新規募集賃料の上昇だけでなく、継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(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1%台に低下、オフィス不足状況が続く

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。2019年は年間を通して平均空室率が低下傾向で推移したため、月次統計を開始して以降最も低い1%台に低下しました。平均空室率の低下に伴って空室の品薄感が強まったこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、拡張傾向のオフィス需要が続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比3.73%(416円)上げて11,568円となりました。2020年の新規供給量は延床面積合計約9千坪、3棟が竣工を予定しています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルも見られ、満室や高稼働での竣工が見込まれます。オフィス不足の状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇基調は更に強まることが予想されます。(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過去最低の1%台に低下

札幌ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.91%、前年同月比0.42ポイント下げました。2019年はオフィスの統合や撤退などの解約の影響により、平均空室率が上昇する月も見られたものの、新築ビル3棟がいずれも高稼働で竣工したことや、既存ビルでは自社ビルや郊外からの移転のほか、分室需要や館内増床など拡張傾向の成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2千2百坪減少し、平均空室率が1%台に低下しました。平均賃料は2018年に比べて上げ幅が拡大し、12月時点では前年同月比4.42%(387円)上げて9,144円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約8千6百坪、2棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに内定や引き合いの動きが進んでおり、高稼働での竣工が見込まれています。平均空室率は低い水準で推移すると思われるため、賃料相場の上昇基調が続きそうです。(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4%台で推移

仙台ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は4.19%、前年同月比0.21ポイント下げました。2019年は郊外からの移転や拡張移転のほか、分室の開設などによる成約が見られた一方で、統合や店舗の閉店などに伴う解約の動きもあったため、平均空室率は年間を通して4%台で推移しました。2017年以降は新規供給がなくビジネス地区内に大型空室が少ないこともあり、テナントの動きにやや停滞感があったことから仙台ビジネス地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約9百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,197円。おおむね上昇傾向で推移し、前年同月比0.97%(88円)上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約9千4百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれも満室や高稼働での竣工が見込まれていますが、仙台ビジネス地区では3年ぶりの新規供給ということもあり、仙台のオフィスビル市場に活発な動きが見られることが期待されます。(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2%台で推移

横浜ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.00%、前年同月比0.55ポイント下げました。2019年は横浜市の新庁舎への移転などに伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きがあったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積の減少は約4千6百坪と2018年の4分の1程度に止まりましたが、平均空室率は月次統計を開始して以降最も低い水準で推移しました。12月時点の平均賃料は11,862円。2017年10月から27カ月連続で上昇し、前年同月比では4.26%(485円)上げました。2020年の新規供給は延床面積約6万坪。供給棟数は2棟あり、いずれも満室での竣工が見込まれています。一方、既存ビルでは横浜市新庁舎移転に伴う解約の動きが続くことが予想されるため平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。賃料相場については空室の少ない状況にあることから上昇基調が強まると考えられます。(T.H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は1%台から2%台で推移

福岡ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は2.09%、前年同月比0.05ポイント上げました。2019年は分室の開設などの拡張傾向のオフィス需要による成約が続いたほか、建替え予定ビルや自社ビルからの移転に伴う成約も見られたものの、新築ビルの一部で募集面積を残したことや、既存ビルでも縮小や撤退などの解約の動きが出ていたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降30カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.74%(573円)上げて10,547円となりました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪(5棟)あり、いずれのビルも高稼働が見込まれています。既存ビルの空室も減少しているため、福岡ビジネス地区のオフィス需給は逼迫した状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(K.H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

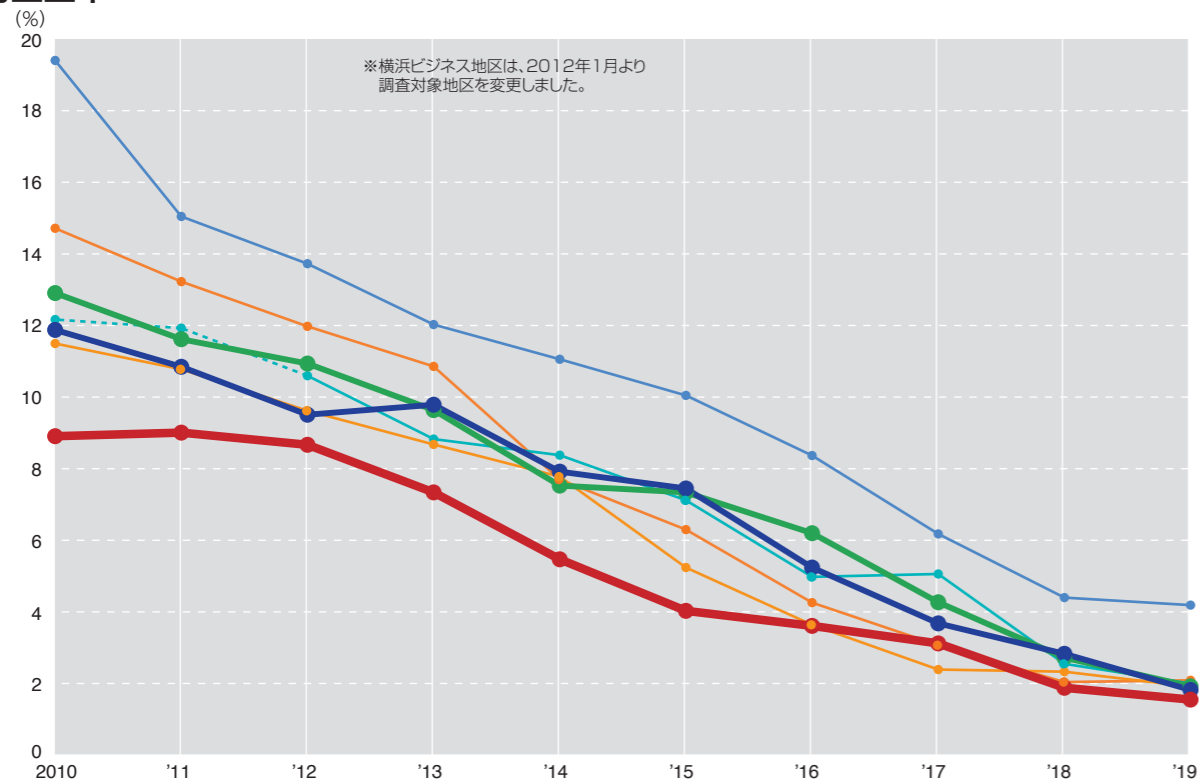
調査対象について 各地域のビジネス地区内にある調査対象面積にあたる主要貸事務所ビルを調査対象としました。

【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2019年12月時点

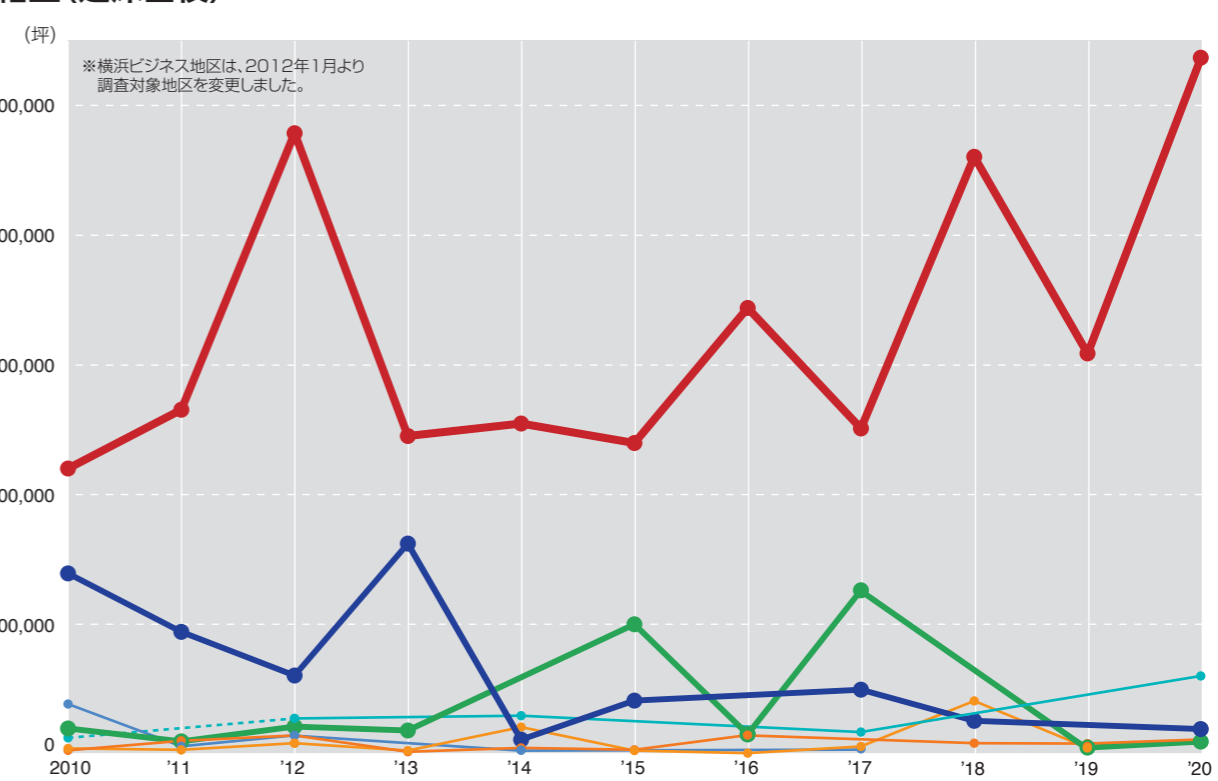
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,592棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／811棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／391棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／349棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／415棟
- (旧調査) 横浜ビジネス地区
- 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／587棟

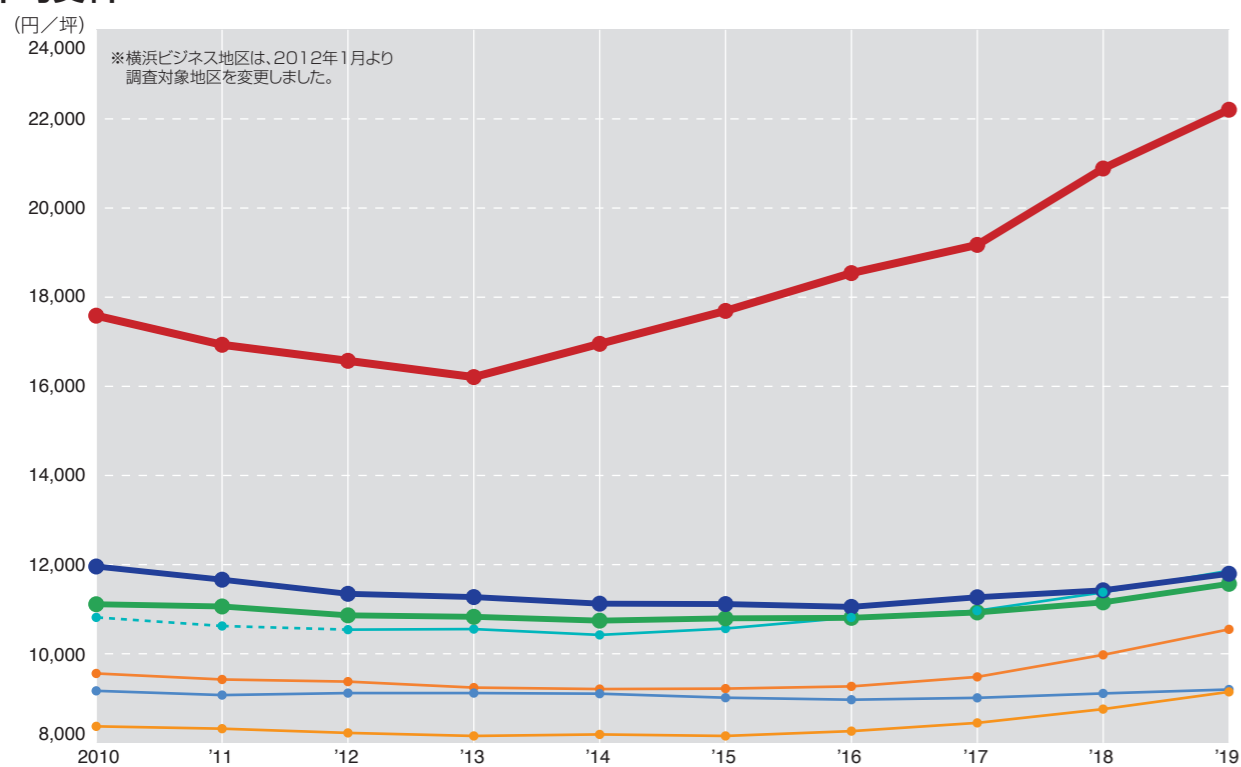
平均空室率



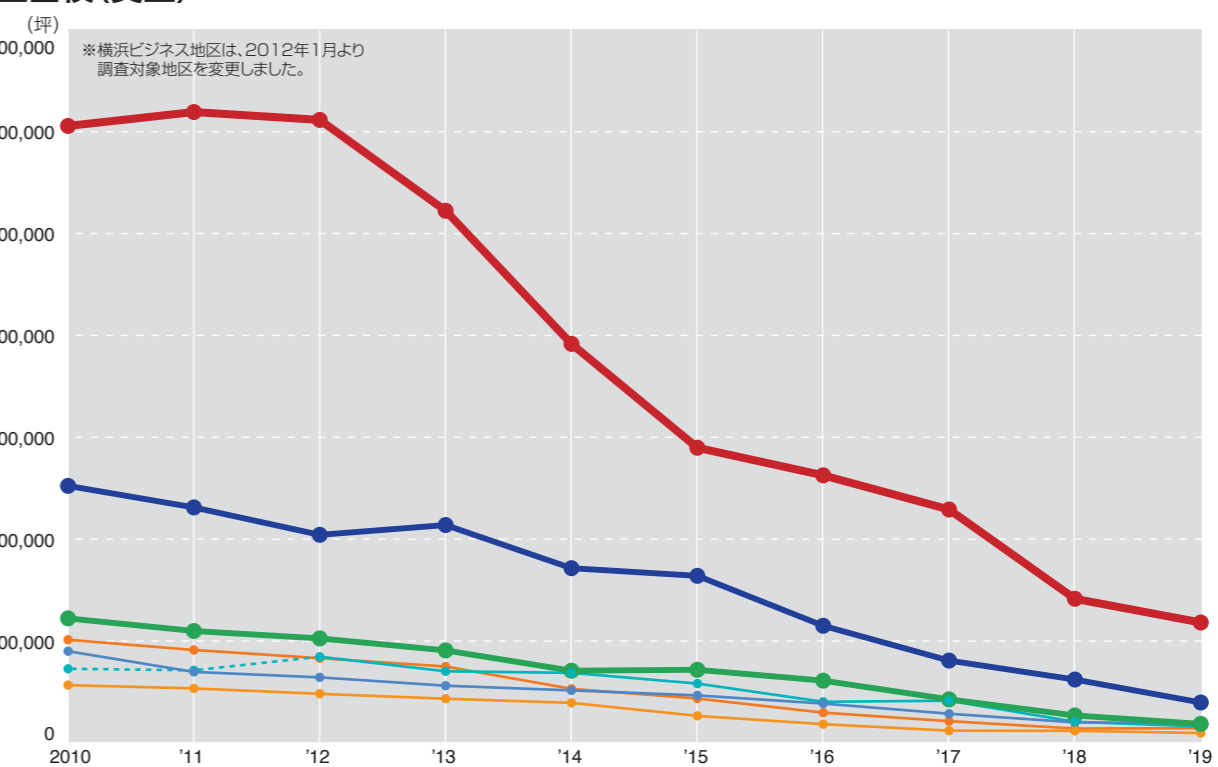
供給量(延床面積)



平均賃料



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。

調査対象ビル数 ■名古屋ビジネス地区**470棟**。
(新築ビル**1棟**、既存ビル**469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%

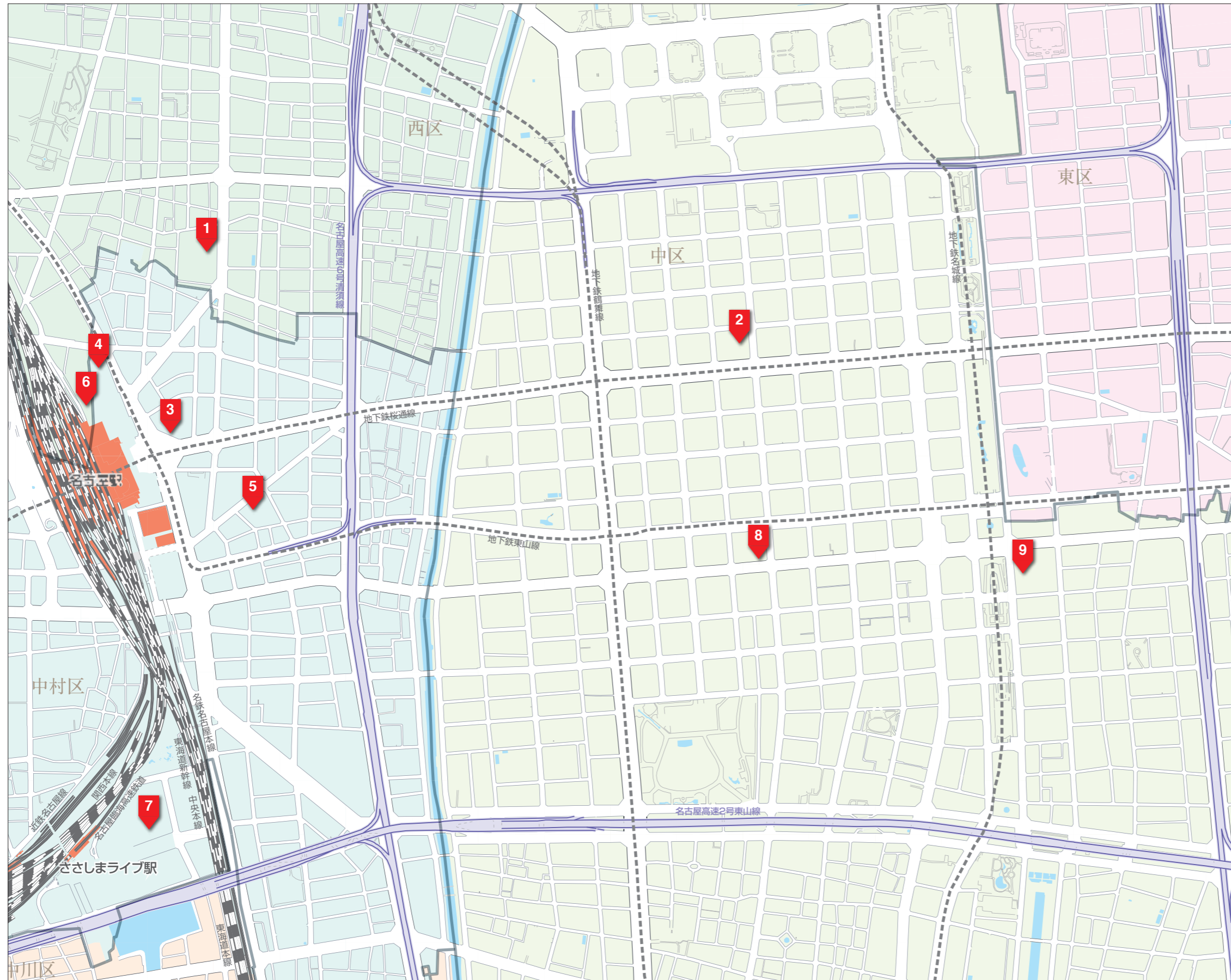
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2019年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2010年～2018年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2020年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2019年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2018年8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 名古屋プライムセントラルタワー**
2009年4月竣工／延床面積：約15,065坪／地上23階・地下1階
- 2 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
- 3 大名古屋ビルディング**
2015年10月竣工／延床面積：約44,367坪／地上34階・地下4階
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 広小路クロスタワー**
2018年2月竣工／延床面積：約13,384坪／地上21階・地下1階
- 9 (仮称)中日ビル建て替え計画**
2024年竣工／延床面積：約34,182坪／地上31階・地下4階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2009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。

(2020年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2019年の動向

名古屋ビジネス地区の2019年12月時点の平均空室率は1.92%、前年同月比0.80ポイント下げました。平均空室率は7月に一時的に上昇したものの、年間を通して低下傾向で推移しました。2019年は新規供給が少なかったことや、既存ビルの大型空室の品薄感が強まっていたこともあり、大型テナントの動きは減少しましたが、中小規模の拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続きました。一部では郊外や自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きもあったものの、オフィス需要が堅調に推移したため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千3百坪減少しました。空室面積の減少は4年連続となり、平均空室率も月次統計を開始して以降、最も低い1%台に低下しました。12月時点の平均賃料は11,568円、前年同月比3.73% (416円) 上げました。名古屋ビジネス地区の平均空室率が2%台から1%台と低い水準で推移していたこともあり、2018年に比べて平均賃料の上げ幅が拡大しました。(H. T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/2.66%、前月比0.06ポイント低下。1月は統合などに伴う解約の動きも出ていたものの、自社ビルや郊外からの移転のほか、分室の開設や館内増床などに伴う成約が見られたことから、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は11,150円、前月比0.02% (2円) 下げた。

2月▼/2.52%、前月比0.14ポイント低下。2月は集約に伴う解約の動きも出ていたものの、館内増床や新規進出、立退きビルからの移転などによる大型成約が見られたことから、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は11,196円、前月比0.41% (46円) 上昇した。

3月▼/2.27%、前月比0.25ポイント低下。3月は館内増床に伴う大型成約のほか、拡張移転や新規進出などの成約も見られた。解約や募集開始の動きが小規模だったこともあり、空室面積が約3千坪減少した。平均賃料は11,269円、前月比0.65% (73円) 上げて、2010年4月以来の1万1千2百円台に上昇した。

4月▼/2.20%、前月比0.07ポイント低下。4月は分室の開設に伴う大型成約のほか、立退きビルからの移転や館内増床、統合などに伴う成約が見られた。解約の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は11,284円、前月比0.13% (15円) 上昇した。

5月▼/2.11%、前月比0.09ポイント低下。5月は縮小や統合などによる小規模な解約の動きも出ていたものの、郊外からの拡張移転や自社ビル、立退きビルからの移転に伴う成約があったことから、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は11,298円、前月比0.12% (14円) 上昇した。

6月▼/2.09%、前月比0.02ポイント低下。6月は分室の開設や館内増床、拡張移転などの成約の動きが見られたものの、新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響があったことから、空室面積は小幅な減少に止まった。平均賃料は11,343円、前月比0.40% (45円) 上げて、2009年8月以来の1万1千3百円台

となった。

7月▲/2.39%、前月比0.30ポイント上昇。7月は自社ビルへの移転などに伴う大型解約の影響が見られたことや、成約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約2千9百坪増加した。平均賃料は11,451円、前月比0.95% (108円) 上昇した。

8月▼/2.32%、前月比0.07ポイント低下。8月は立退きに伴う移転により大型空室の一部に成約が進んだほか、拡張移転など中小規模の成約が見られた。大型解約の動きがなかったこともあり、空室面積が約6百坪減少した。平均賃料は11,482円、前月比0.27% (31円) 上昇した。

9月▼/2.23%、前月比0.09ポイント低下。9月は新築ビル「名古屋伏見Kスクエア (延床面積4,800坪)」が高稼働で竣工したほか、既存ビルでも館内増床などに伴う大型成約が見られたため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は11,516円、前月比0.30% (34円) 上げて、2009年2月以来の1万1千5百円台となった。

10月▼/2.19%、前月比0.04ポイント低下。10月は成約の動きは小規模に止まっていたものの、解約の影響が少なかったことから、空室面積が小幅に減少した。平均賃料は11,529円、前月比0.11% (13円) 上昇した。

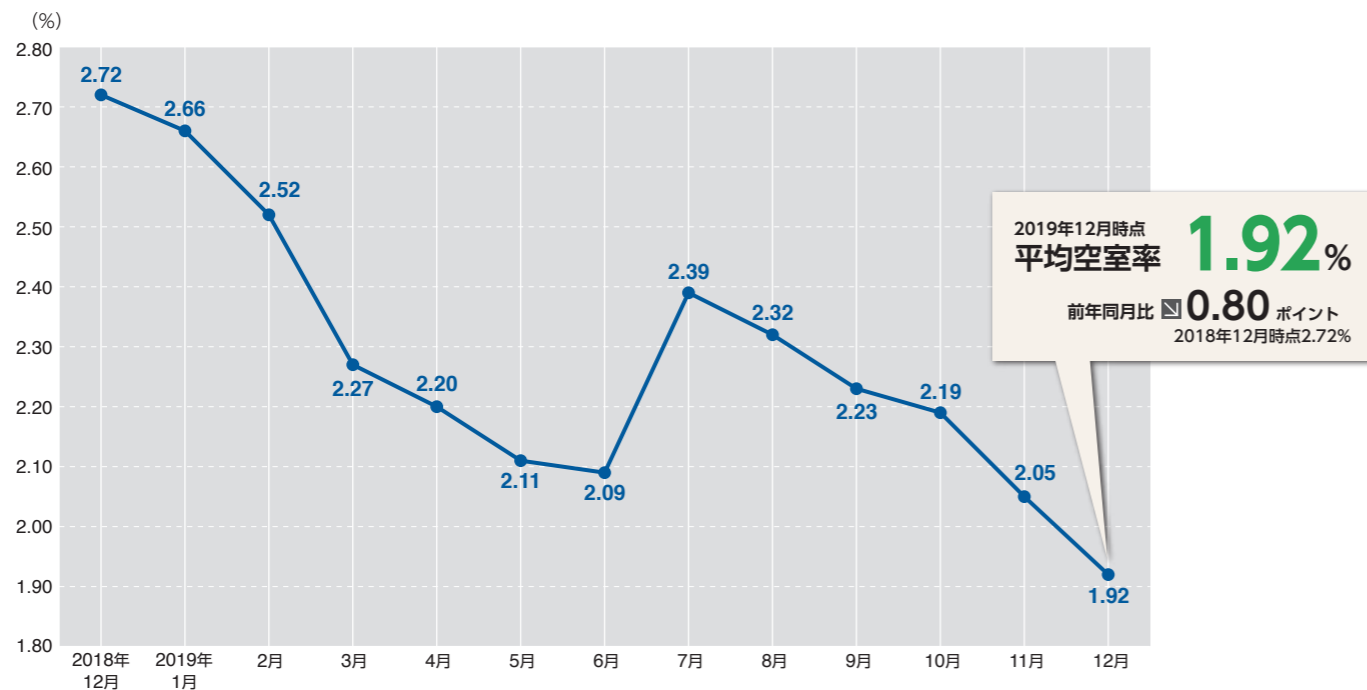
11月▼/2.05%、前月比0.14ポイント低下。11月は自社ビルからの移転や立退きなどに伴う大型成約が見られた。大型解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約1千4百坪減少した。平均賃料は11,562円、前月比0.29% (33円) 上昇した。

12月▼/1.92%、前月比0.13ポイント低下。12月はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約が見られたことや、解約の動きが少なかったことから、空室面積が約1千2百坪減少した。平均空室率は5カ月連続で低下し、月次統計を開始して以降、最も低い水準に低下した。平均賃料は11,568円、前月比0.05% (6円) 上げて、11カ月連続の上昇となった。

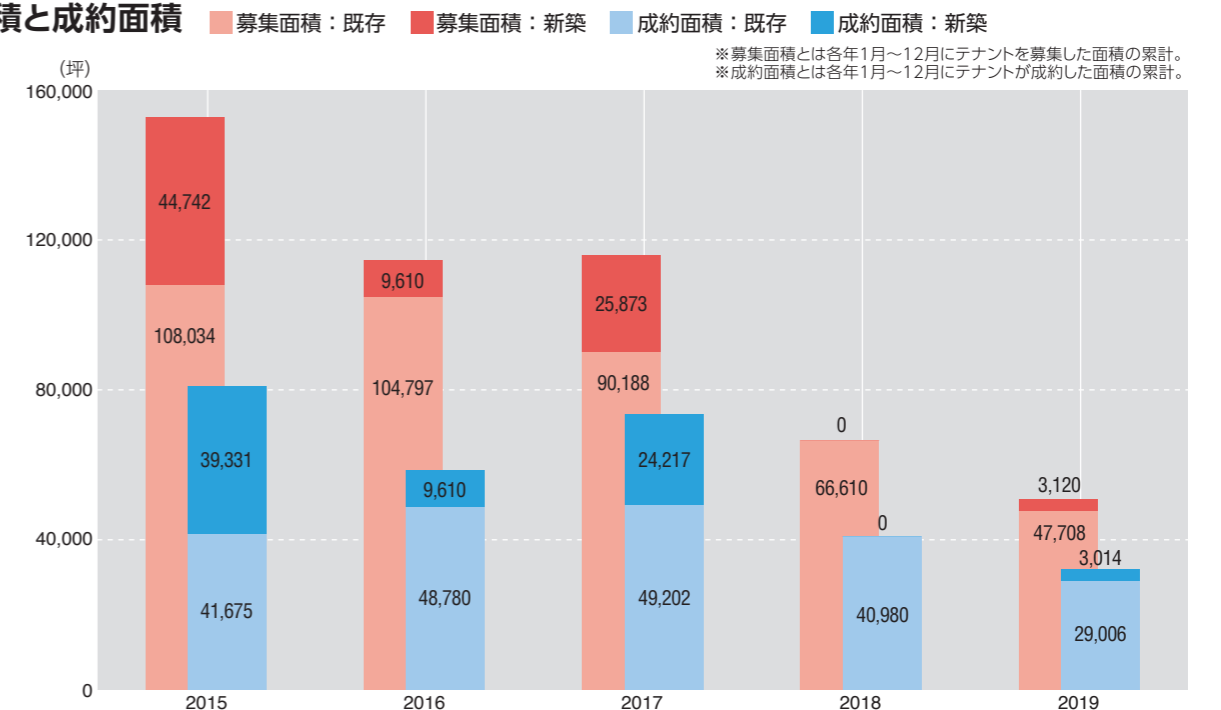
今後の状況

名古屋ビジネス地区の2020年の新規供給量(延床面積)は9,442坪、供給棟数は3棟あり、2019年に比べると棟数は2棟、供給量(延床面積)は4,642坪増加します。地区別で見ると、名駅地区は2棟あり、1月に「名古屋三交ビル(延床面積3,169坪)」、6月に「(仮称)名駅一丁目計画(延床面積5,765坪)」が竣工を予定しています。伏見地区は10月に「ジェムストーン錦ビル(延床面積508坪)」が竣工予定となっています。すでに内定や引き合いの動きが進んでいるビルもあることから、満室や高稼働での竣工が見込まれています。平均賃料については2019年も名古屋ビジネス地区全体の空室面積が減少したこともあり、オフィス不足の状況が続くことが予想されるため、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定など賃料相場の上昇基調が更に強まりそうです。(H. T)

平均空室率(月次) —●— 平均

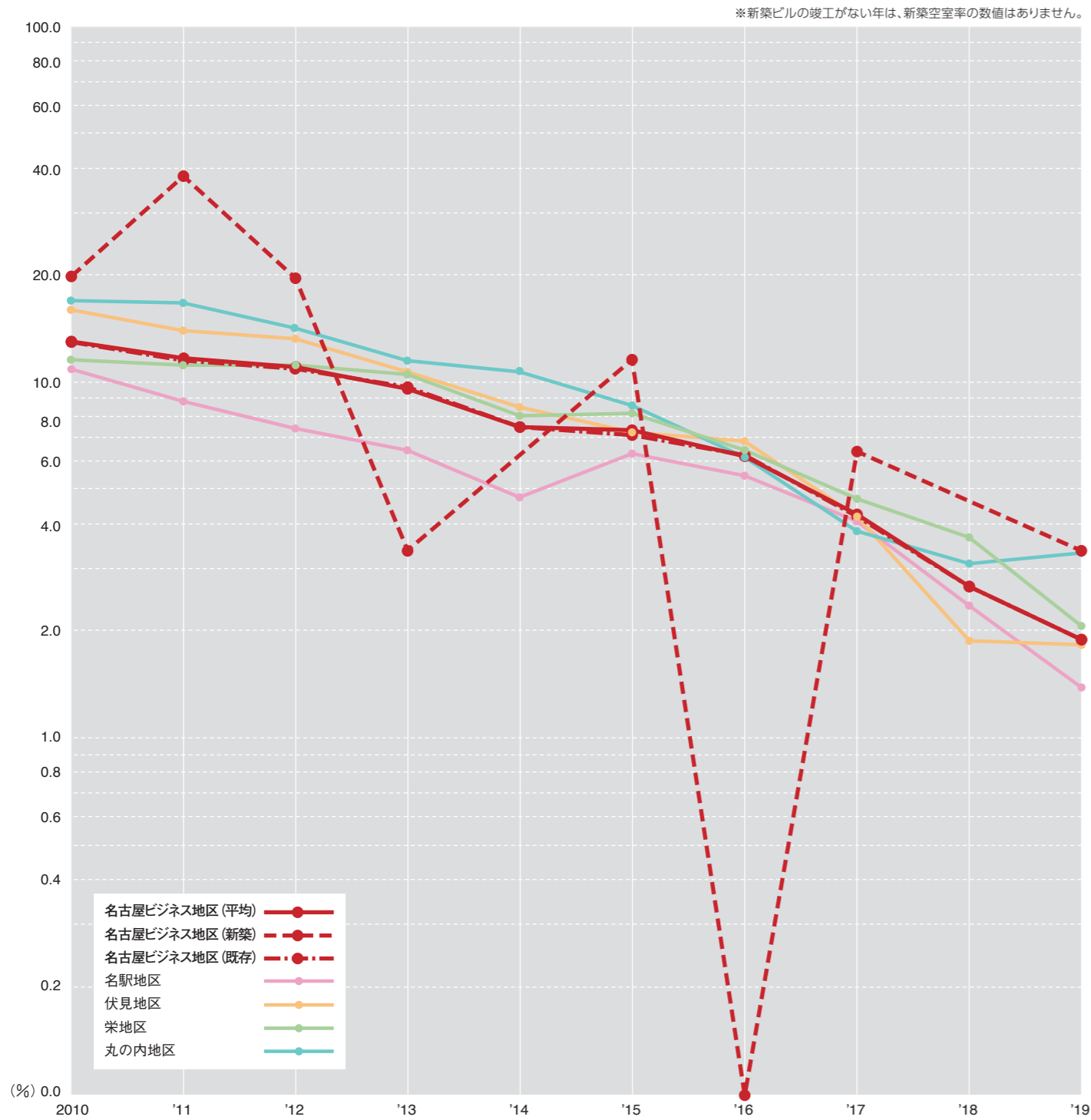


募集面積と成約面積



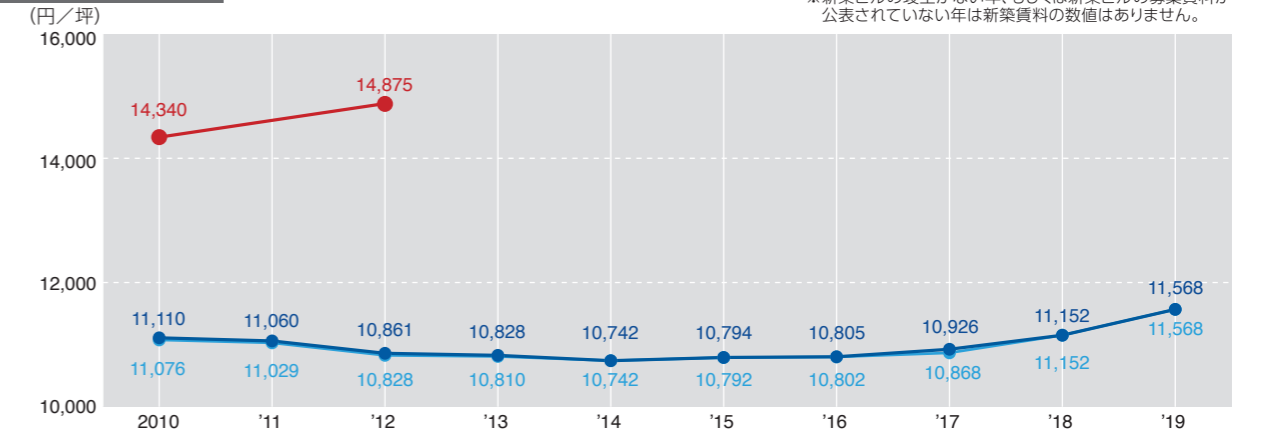
名古屋ビジネス地区②

空室率

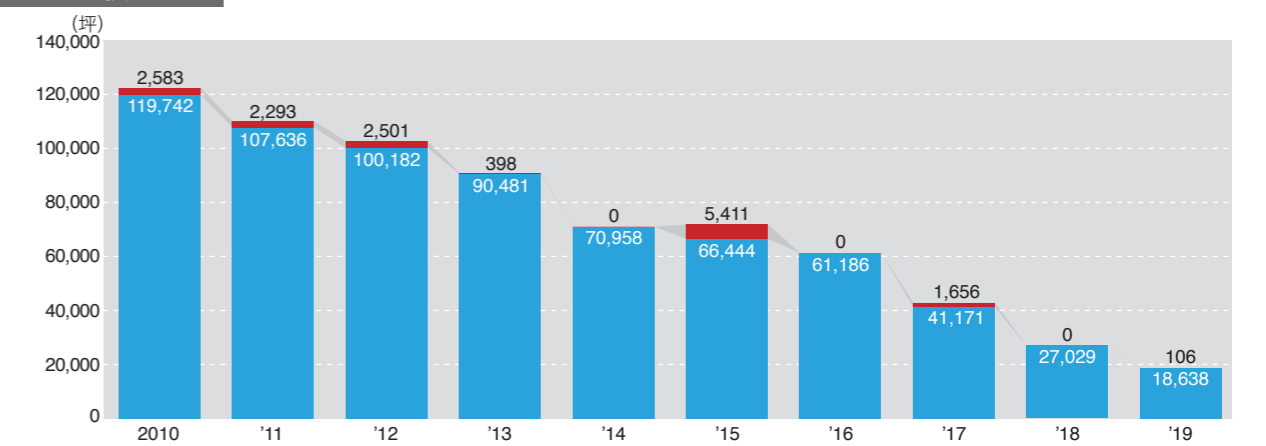


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	1,427,392	1,427,125	1,414,000	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383	1,590,186
貸室面積(坪)	947,296	946,208	938,988	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912	994,273	974,969
空室面積(坪)	122,325	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744
空室率/平均(%)	12.91	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92
空室率/新築(%)	19.88	37.83	19.47	3.38	—	12.09	0.00	6.40	—	3.40
空室率/既存(%)	12.82	11.45	10.82	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21	2.72	1.92
空室のあるビル比率(%)	82.23	82.19	79.96	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03	38.69	36.81

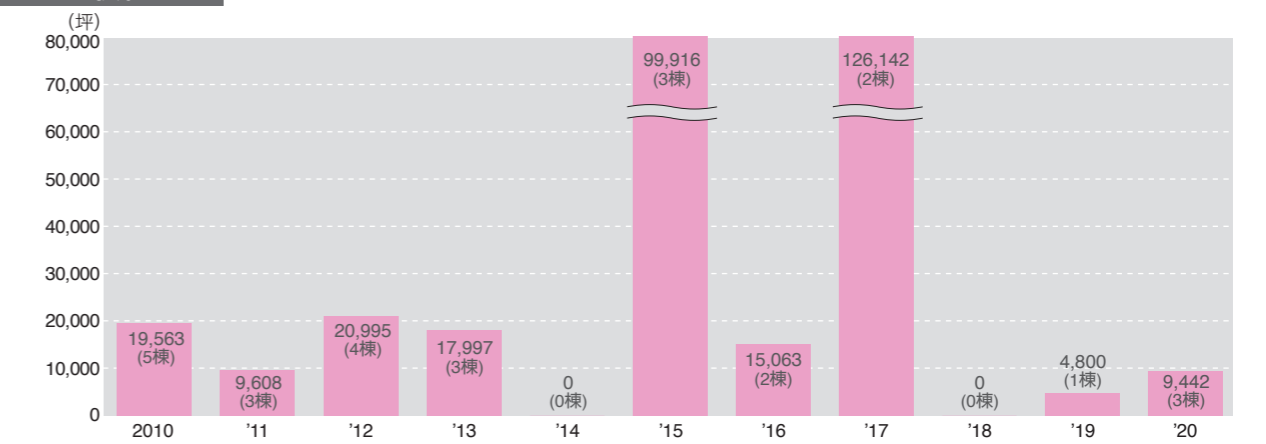
平均賃料



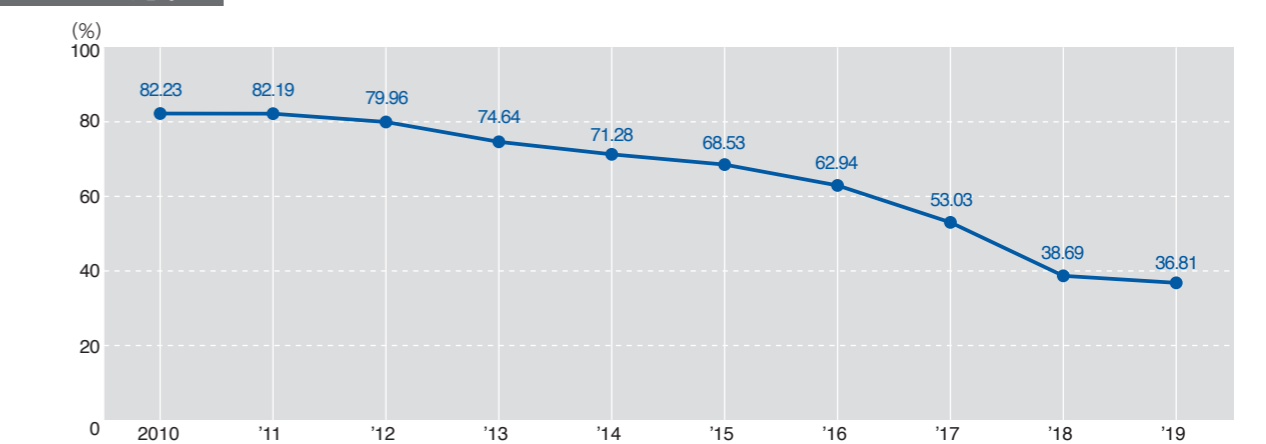
空室面積



新築ビルの供給量



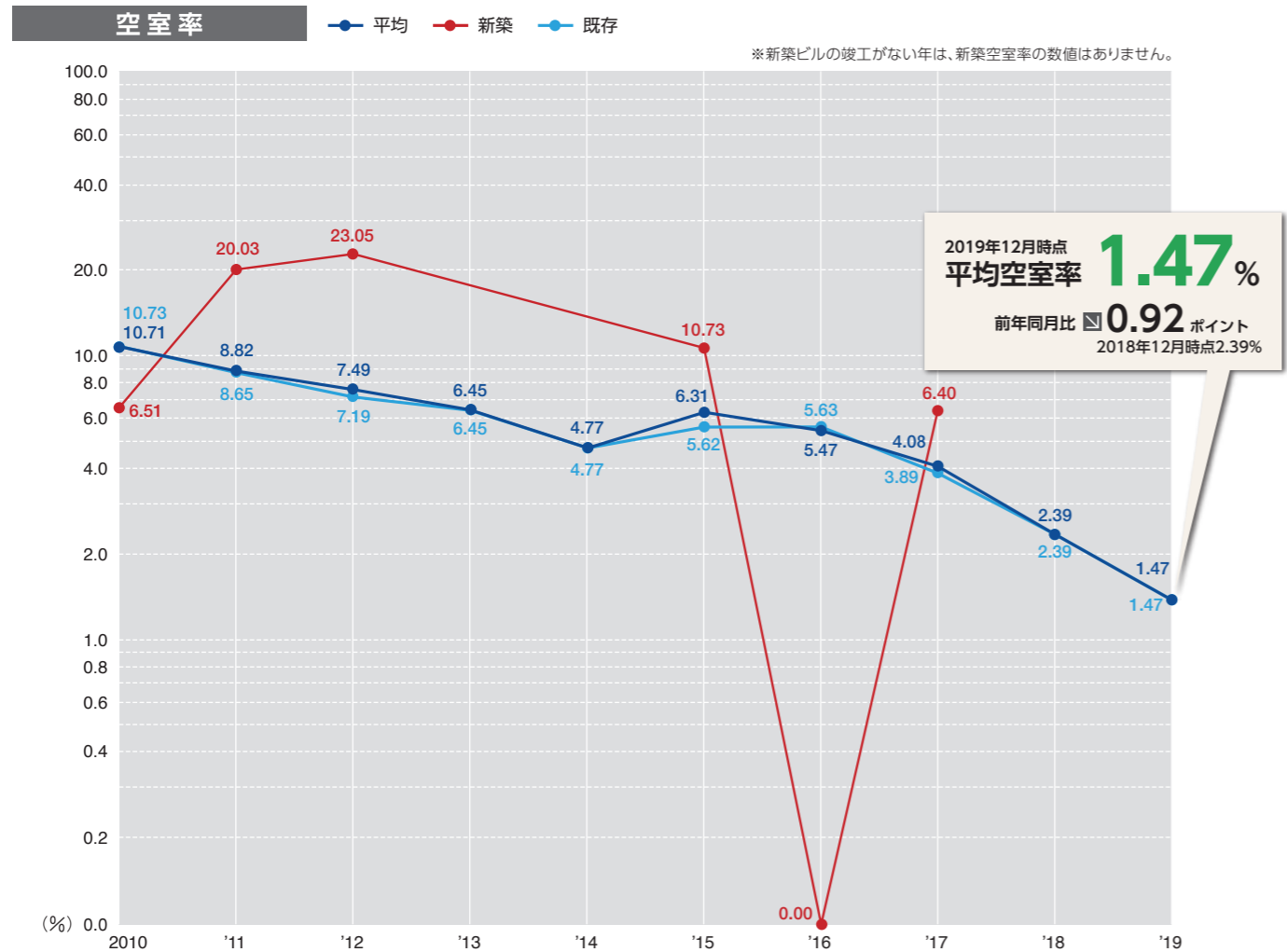
空室のあるビル比率



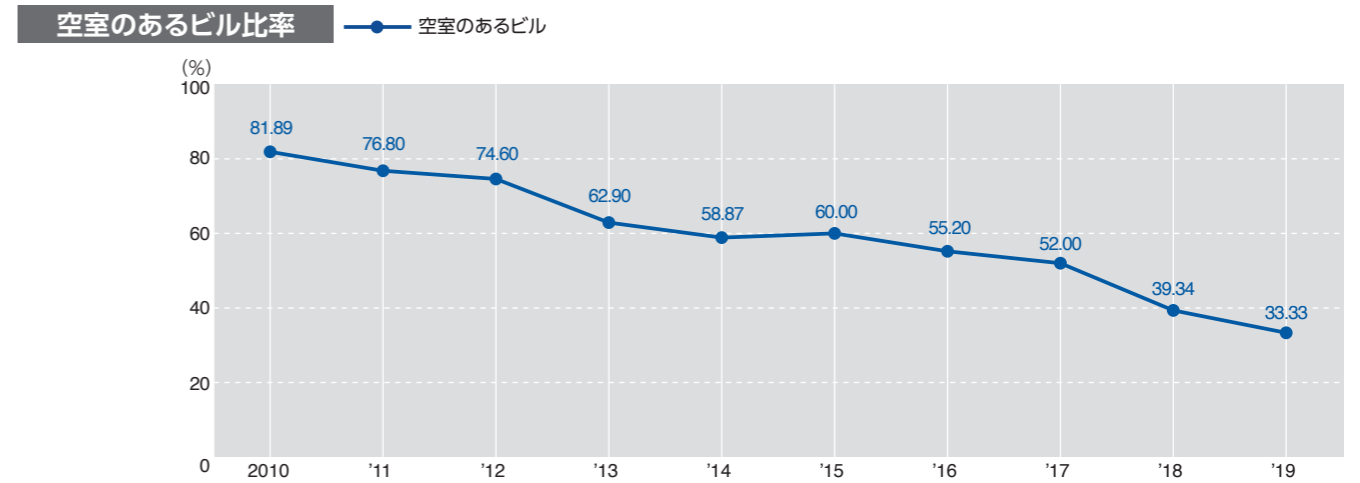
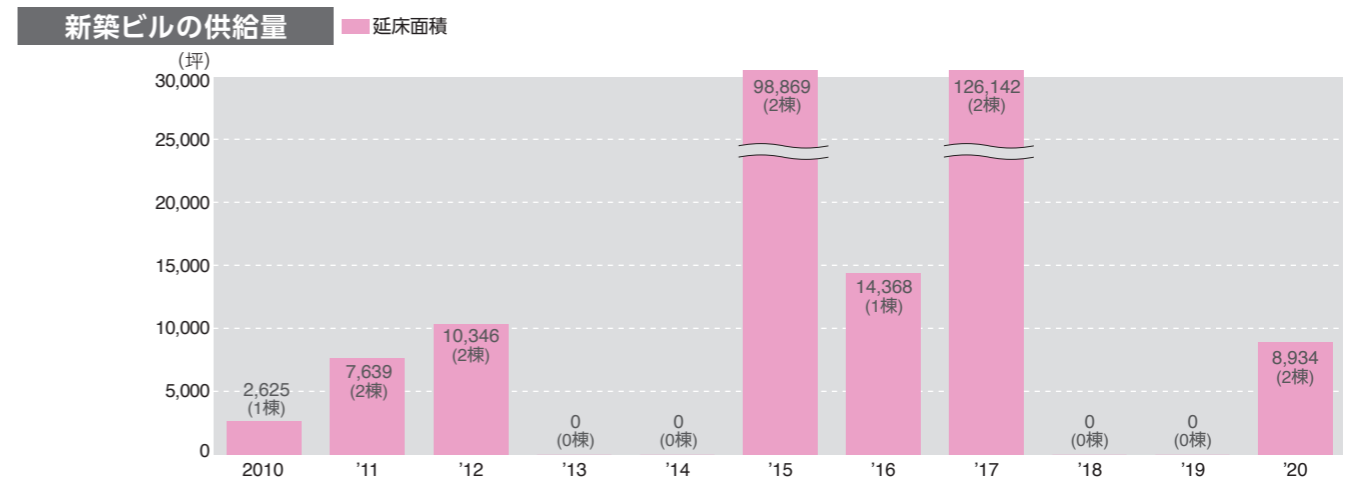
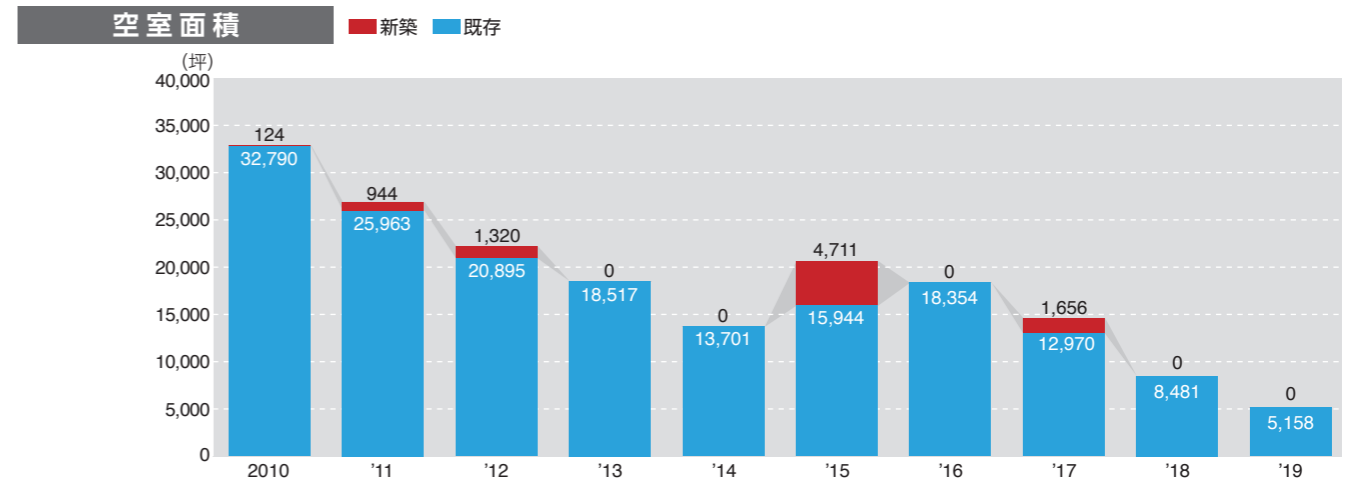
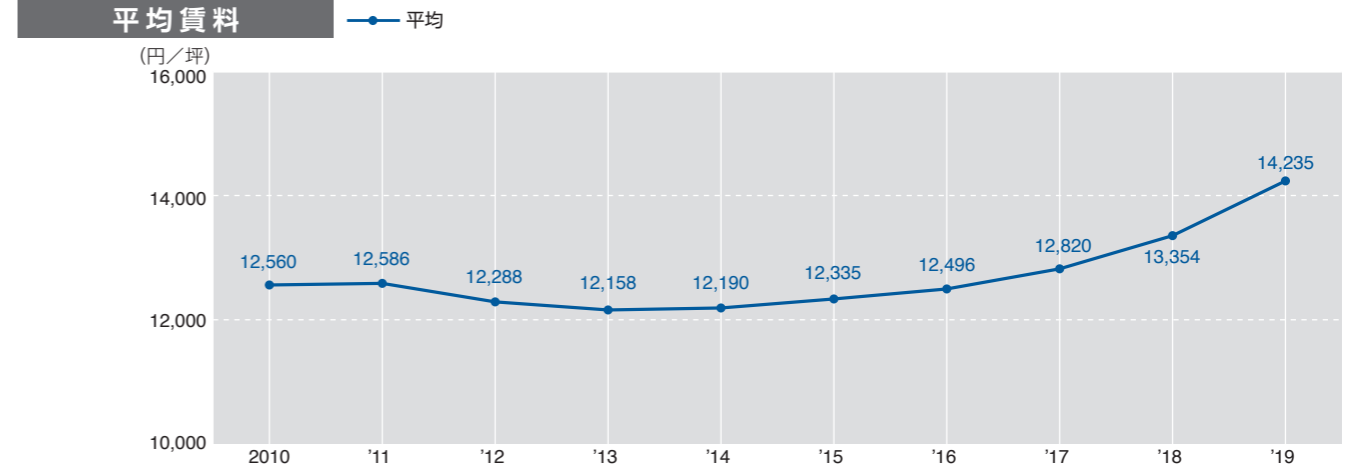
名駅地区

2019年の動向 および今後の状況

名駅地区の2019年12月時点の平均空室率は1.47%、前年同月比0.92ポイント下げました。2019年は郊外への移転に伴う大型解約があったものの、建替え予定ビルからの移転や拡張移転、館内増床などの成約の動きが見られたことから、名駅地区の空室面積はこの1年間で約3千3百坪減少しました。12月時点の平均賃料は14,235円、前年同月比6.60% (881円) 上げました。平均賃料は2018年12月以降13カ月連続で上昇しました。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0.80ポイント下げて1.21%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.56ポイント下げて0.85%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.08ポイント下げて3.24%となりました。すべての規模の平均空室率が2年連続で低下しました。2020年は延床面積8,934坪(2棟)の新規供給があり、1月に「名古屋三交ビル(延床面積3,169坪)」、6月に「(仮称)名駅一丁目計画(同5,765坪)」が竣工する予定です。内定や引き合いの動きが進んでいるため、満室や高稼働での竣工が見込まれています。既存ビルの空室も減少していることから名駅地区ではオフィス不足の状況が続き、賃料相場の上昇基調が強まることが予想されます。(M.O)



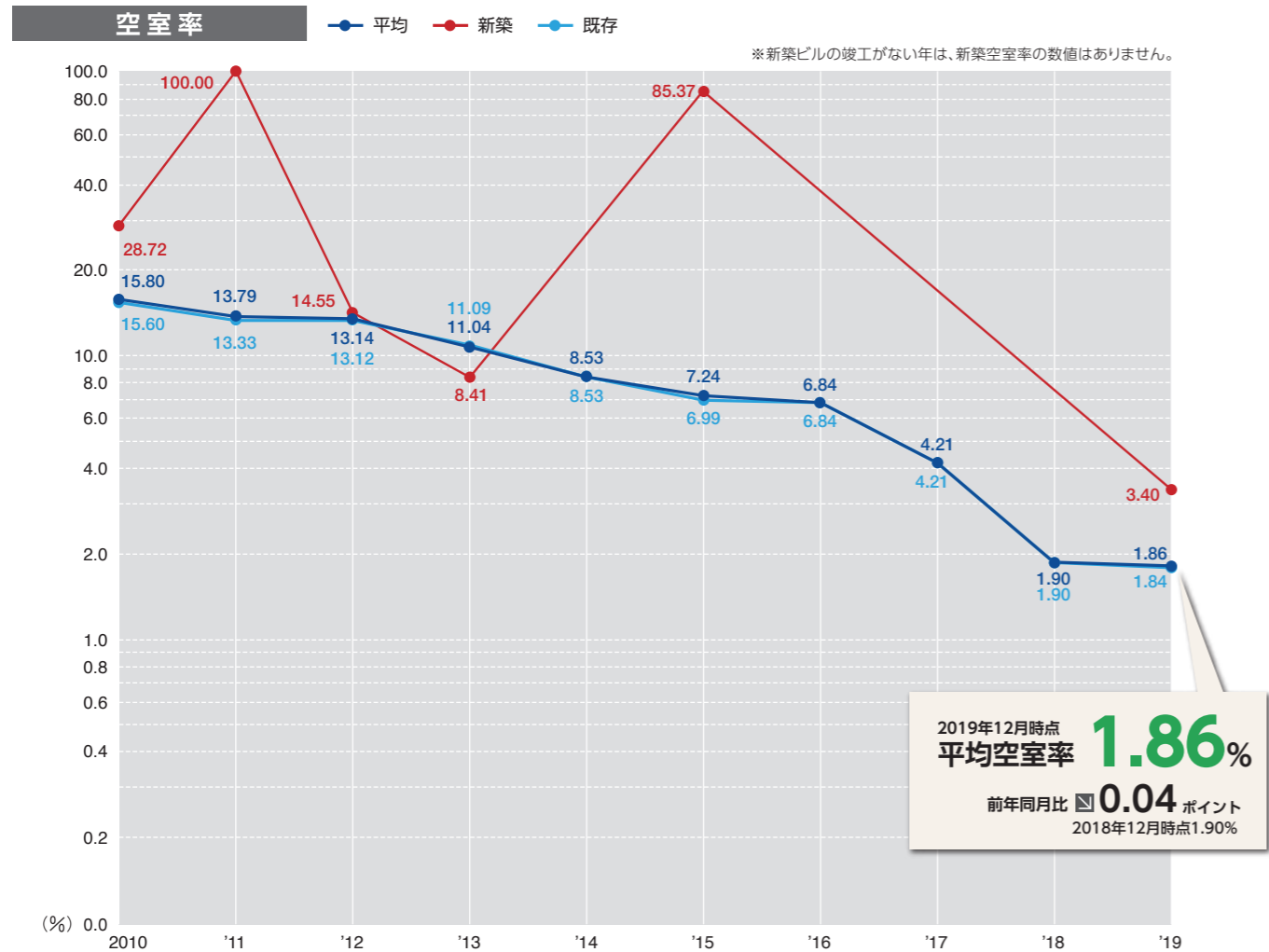
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	460,602	457,813	442,661	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896	653,017	646,450
貸室面積(坪)	307,413	304,941	296,441	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914	354,878	350,470
空室面積(坪)	32,914	26,907	22,215	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626	8,481	5,158
空室率/平均(%)	10.71	8.82	7.49	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08	2.39	1.47
空室のあるビル比率(%)	81.89	76.80	74.60	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00	39.34	33.33



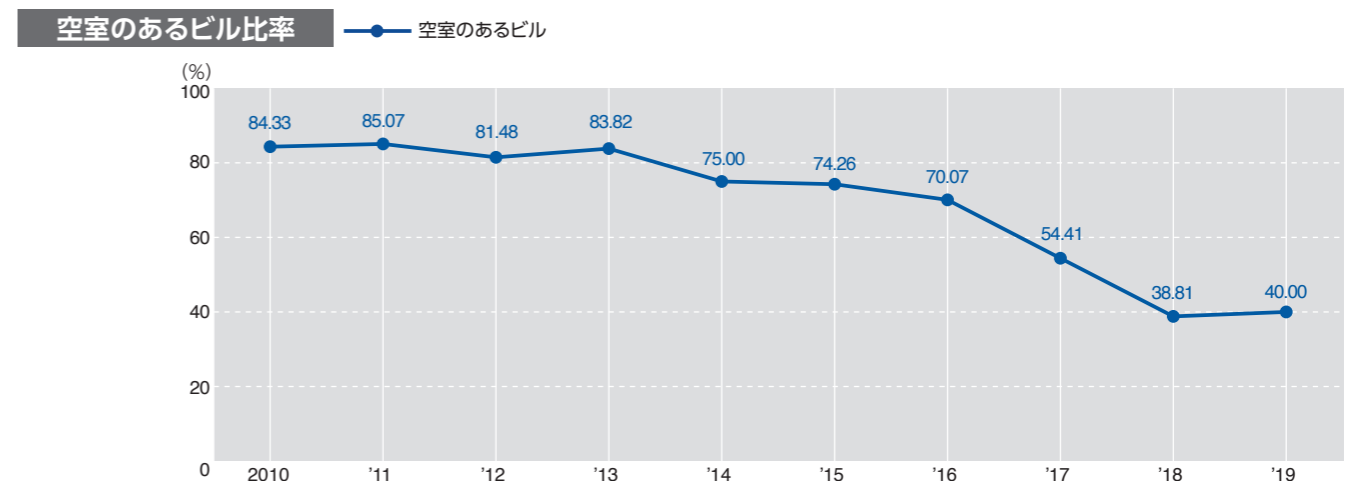
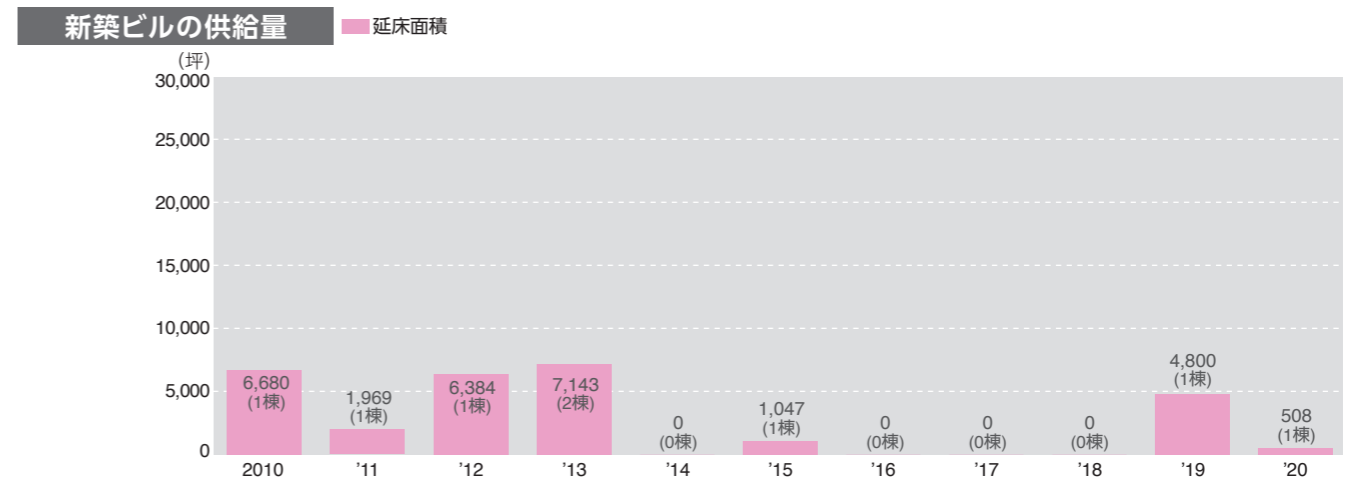
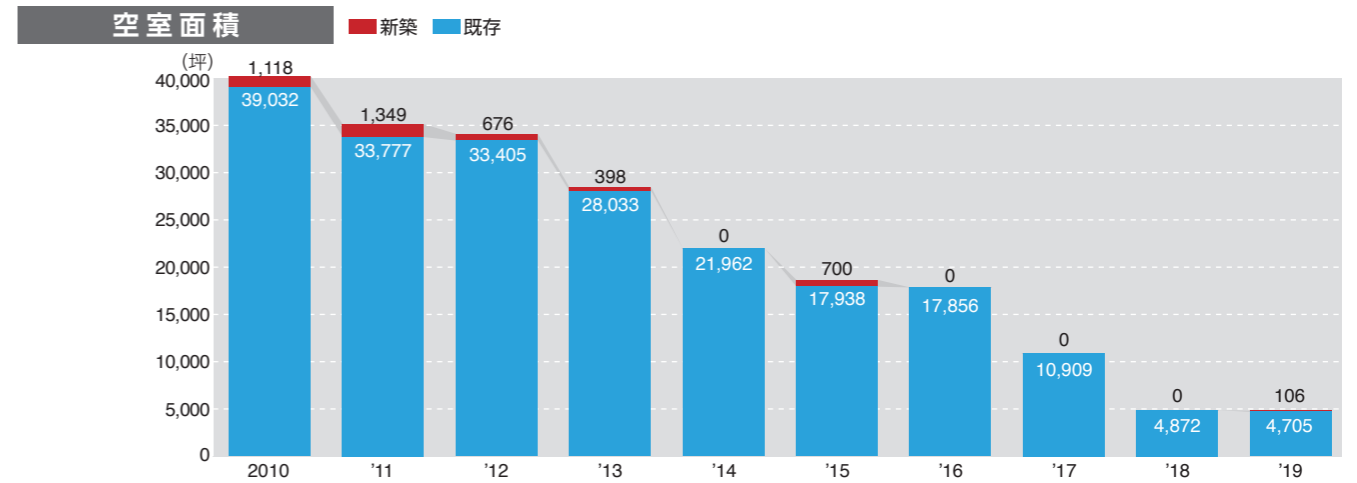
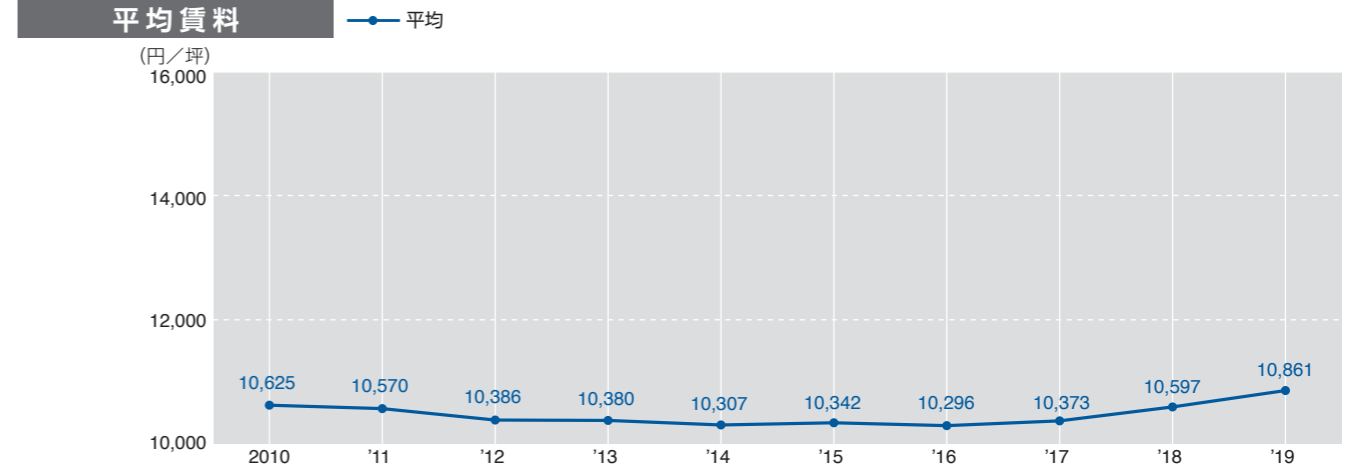
伏見地区

2019年の動向 および今後の状況

伏見地区の2019年12月時点の平均空室率は1.86%、前年同月比0.04ポイント下げました。2019年の新規供給は1棟あり、9月に「名古屋伏見Kスクエア(延床面積4,800坪)」が竣工しました。募集面積をわずかに残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は3.40%となりました。既存ビルでは、他地区からの拡張移転や建替え予定ビルからの移転などの成約の動きが続いていたものの、郊外への移転に伴う大型解約の影響も出ていたことから、12月時点の空室率は1.84%と前年同月比0.06ポイントの低下に止まりました。12月時点の平均賃料は10,861円、前年同月比2.49%(264円)上昇しました。小幅な下落もありましたが、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0.32ポイント上げて1.55%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.86ポイント下げて0.84%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.43ポイント下げて3.21%となりました。中型ビルの空室率が1%台を下回り、空室が極めて少ない状況となっています。伏見地区の2020年の新規供給は1棟のみで10月に「ジェムストーン錦ビル(延床面積508坪)」が竣工予定です。拡張傾向のオフィス需要が旺盛に見られることから、賃料相場は引き続き上昇傾向が続くと思われます。(M.K)



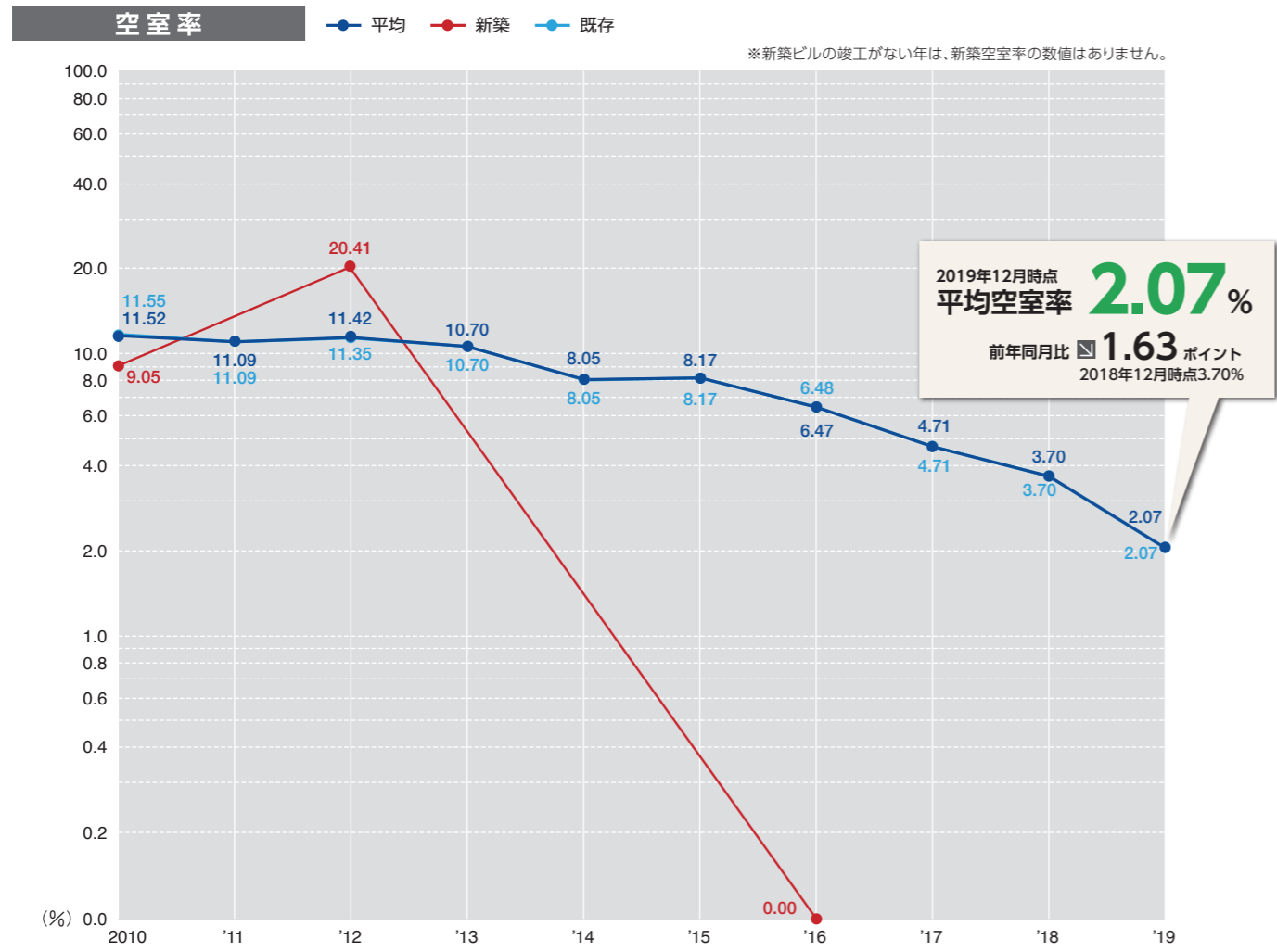
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	383,150	384,195	390,702	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328	383,824	388,624
貸室面積(坪)	254,045	254,707	259,354	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047	255,976	259,096
空室面積(坪)	40,150	35,126	34,081	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909	4,872	4,811
空室率/平均(%)	15.80	13.79	13.14	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21	1.90	1.86
空室のあるビル比率(%)	84.33	85.07	81.48	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41	38.81	40.00



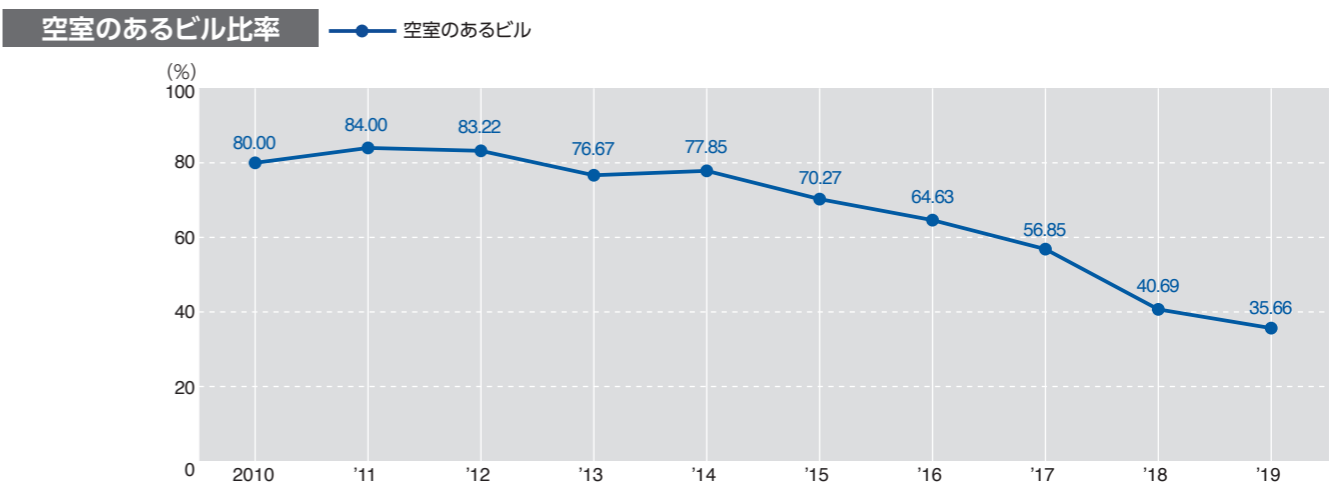
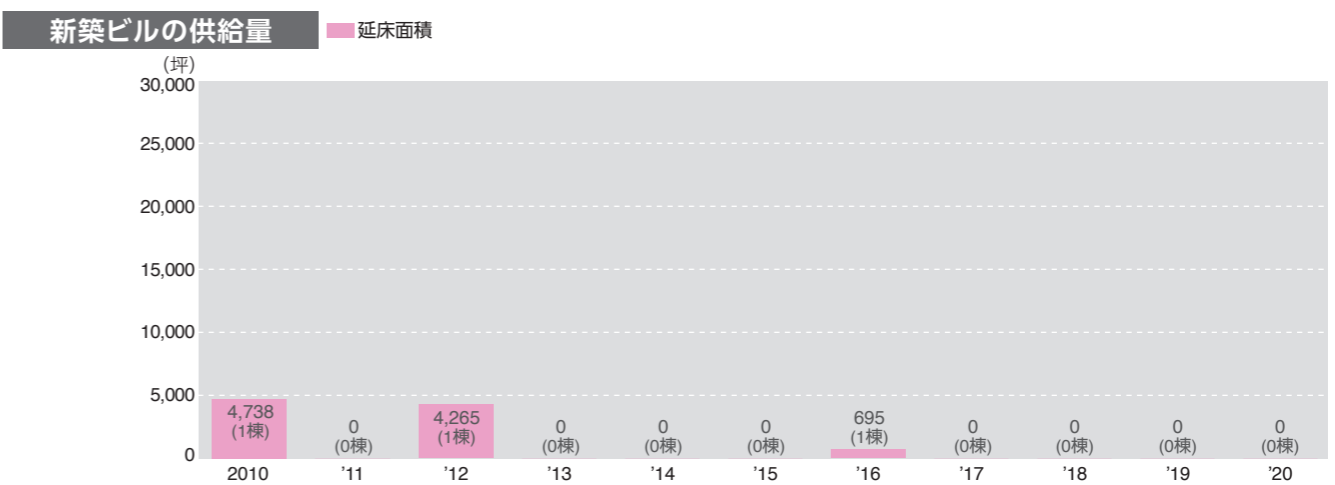
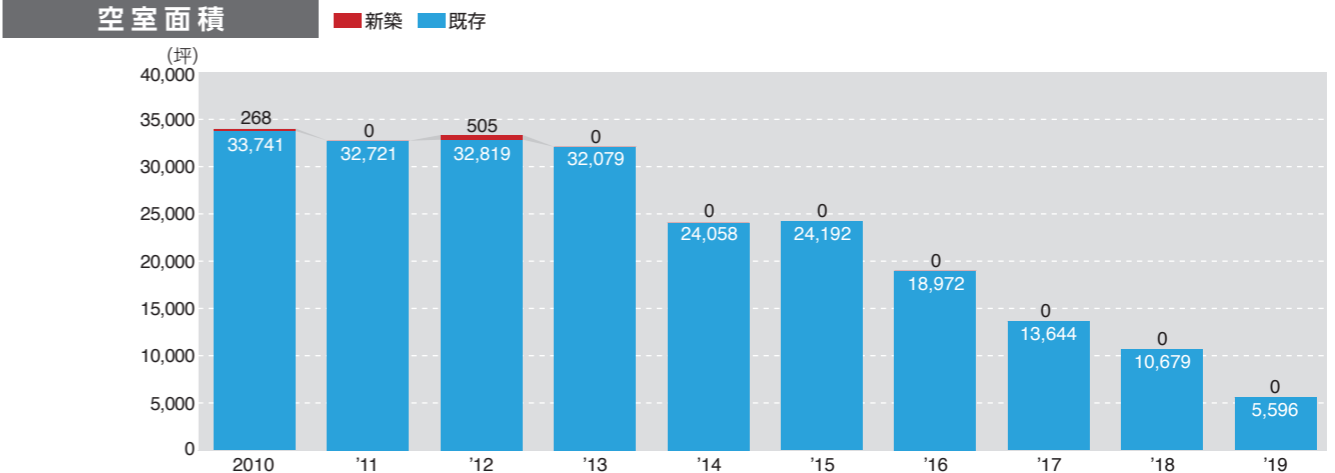
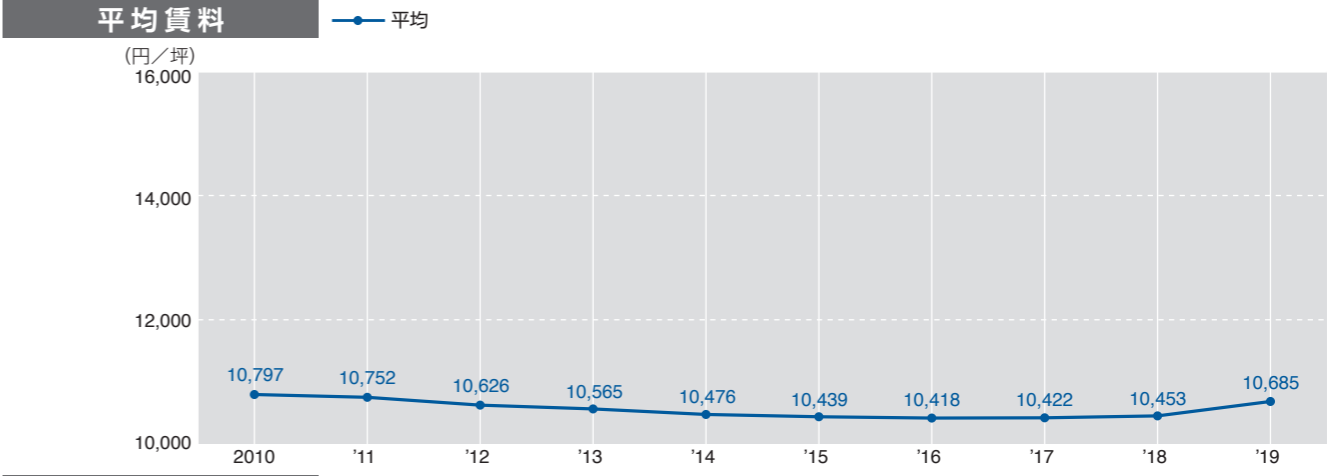
栄地区

2019年の動向 および今後の状況

栄地区の2019年12月時点の平均空室率は2.07%、前年同月比1.63ポイント下げました。2019年は名古屋ビジネス地区外や自社ビルからの移転のほか、分室の開設や館内増床に伴う大型成約が見られました。中小規模の拡張移転などの成約の動きもあったことから、栄地区の空室面積はこの1年間で約5千1百坪減少し、平均空室率が3%台から2%台に低下しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移したため、7月には2013年7月以来の1万6百円台に上昇しました。12月時点では前年同月比2.22% (232円) 上げて、10,685円となりました。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1.66ポイント下げて1.49%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比2.02ポイント下げて1.66%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.45ポイント下げて3.45%となりました。2019年はすべての規模で平均空室率を下げ、大型ビルと中型ビルは1%台まで低下しました。栄地区では将来的な再開発が多く予定されているものの、2020年は新規供給がないことから、平均空室率の低下が続き、賃料相場の上昇基調が強まるとの見方が多いようです。(Y.N)



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	456,745	456,726	452,246	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131	448,144	420,714
貸室面積(坪)	295,152	295,093	291,726	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931	288,399	270,383
空室面積(坪)	34,009	32,721	33,324	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644	10,679	5,596
空室率/平均(%)	11.52	11.09	11.42	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71	3.70	2.07
空室のあるビル比率(%)	80.00	84.00	83.22	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85	40.69	35.66

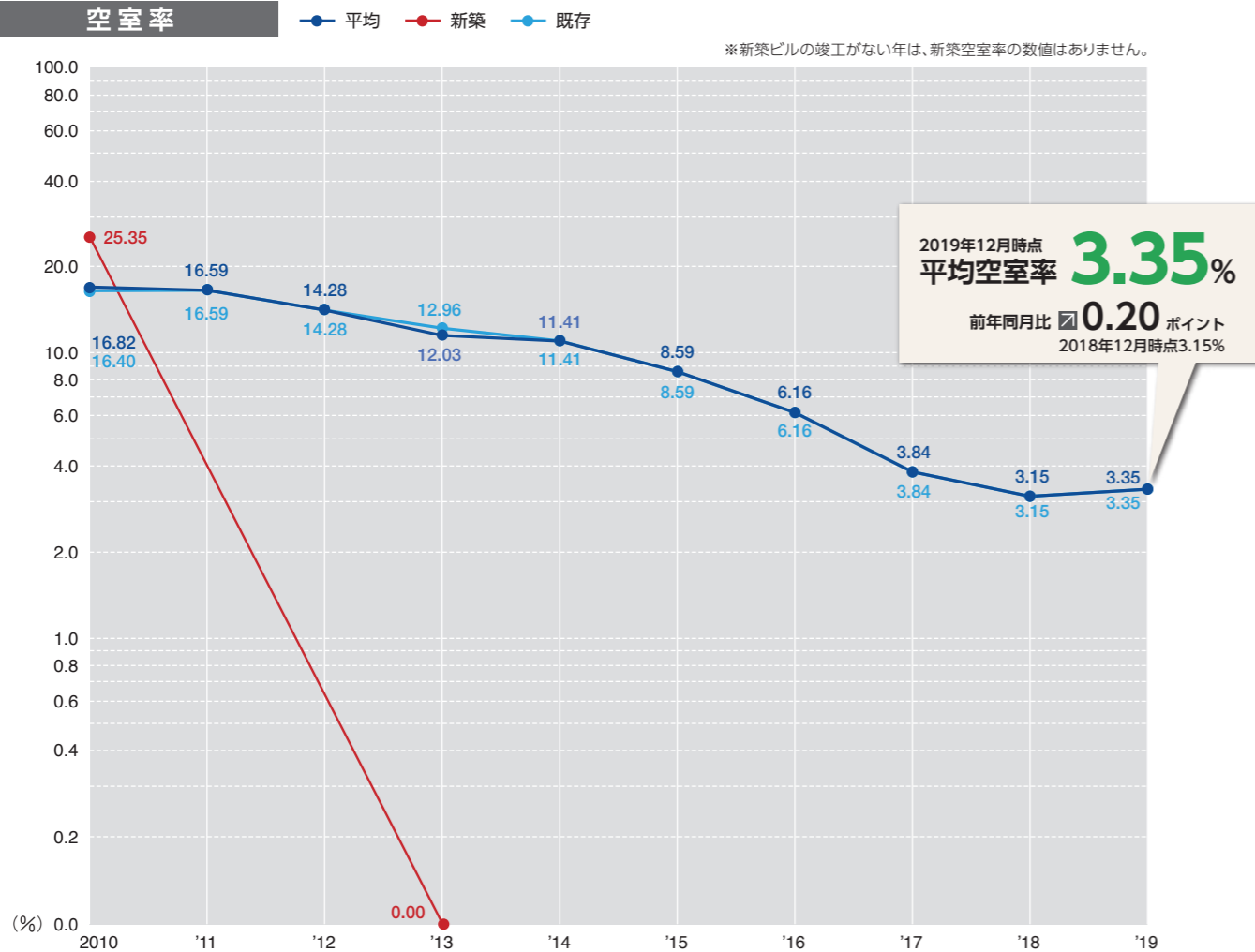


丸の内地区

2019年の動向 および今後の状況

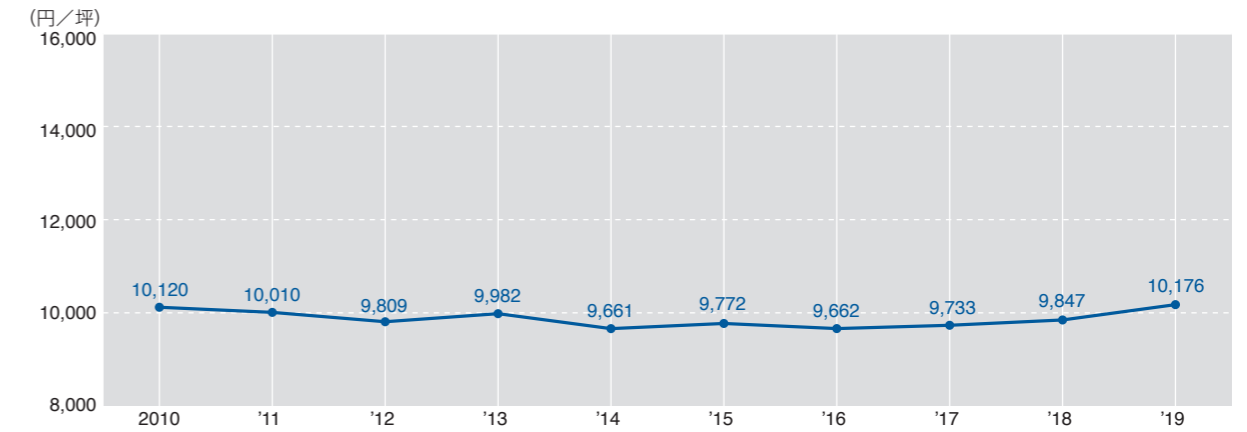
丸の内地区の2019年12月時点の平均空室率は3.35%、前年同月比0.20ポイント上げました。2019年は分室の開設に伴う大型成約などが見られた一方で、他地区の新築ビルや自社ビルへの移転による大型解約の動きもあったため、丸の内地区の空室面積はこの1年間で約2百坪増加し、平均空室率が2%台から3%台に上昇しました。平均賃料は平均空室率が5%を下回った2017年9月以降は上昇傾向に転じたことから、3月には2011年12月以来の1万円台となり、12月時点では前年同月比3.34% (329円) 上げて10,176円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.09ポイント下げて4.06%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比2.33ポイント上げて3.40%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.44ポイント上げて2.73%となりました。2019年は中型ビルと小型ビルで平均空室率が上昇したものの、いずれも3%や2%台と低い水準にあるため、空室の品薄感が続いています。丸の内地区では2020年も新規供給の予定がありません。既存ビルの空室も減少していることから、平均空室率は小幅な変動で推移しそうです。(T.K)

空室率

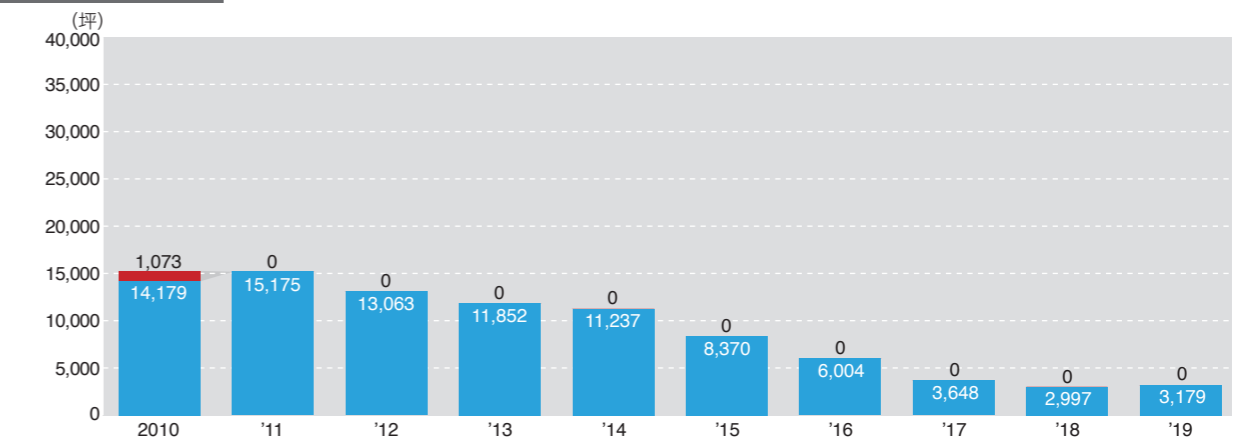


	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
延床面積(坪)	126,895	128,391	128,391	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398	134,398	134,398
貸室面積(坪)	90,686	91,467	91,467	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020	95,020	95,020
空室面積(坪)	15,252	15,175	13,063	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648	2,997	3,179
空室率/平均(%)	16.82	16.59	14.28	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84	3.15	3.35
空室のあるビル比率(%)	83.56	82.43	79.73	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44	33.33	38.89

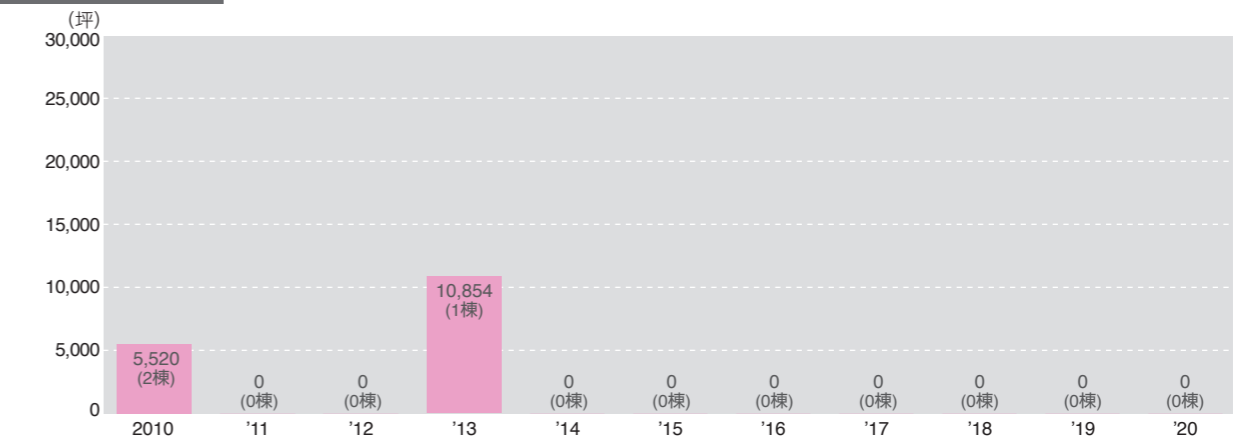
平均賃料



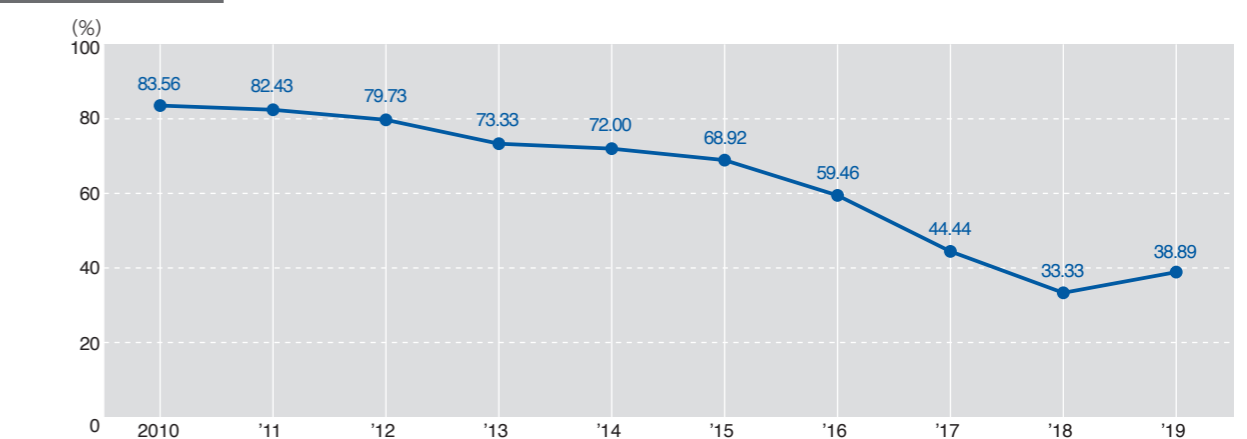
空室面積



新築ビルの供給量

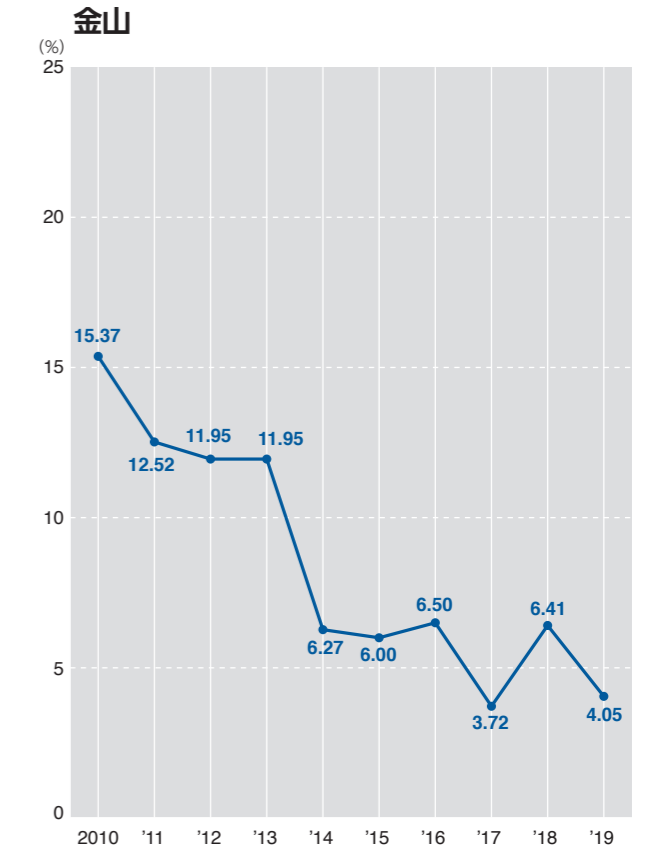
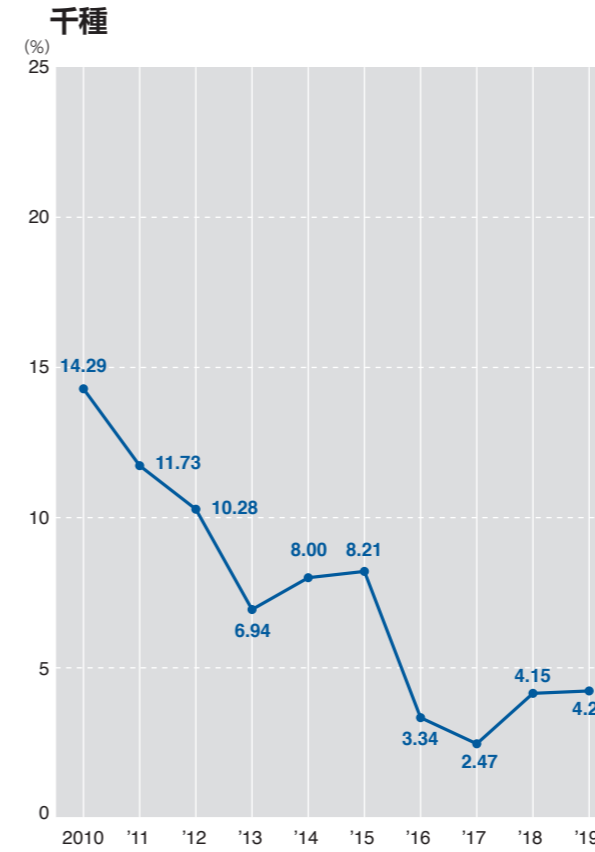
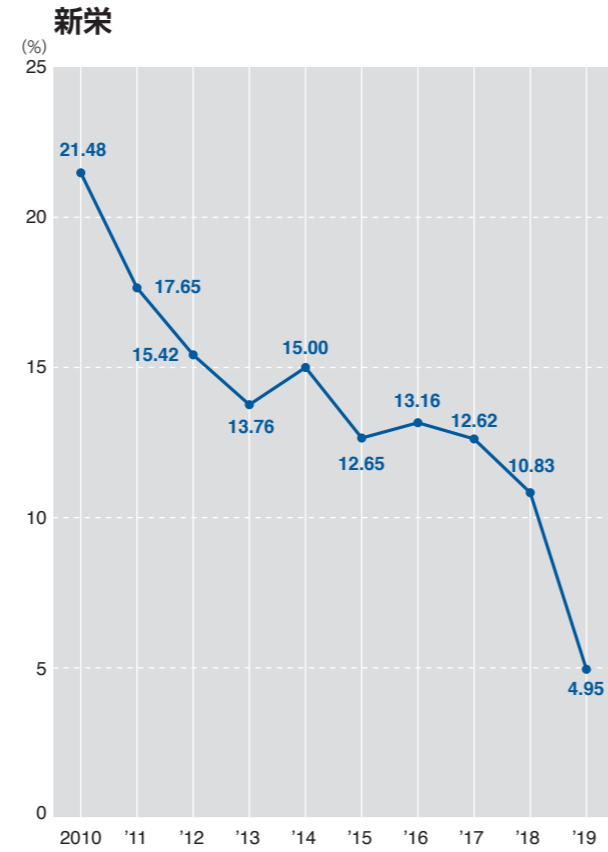
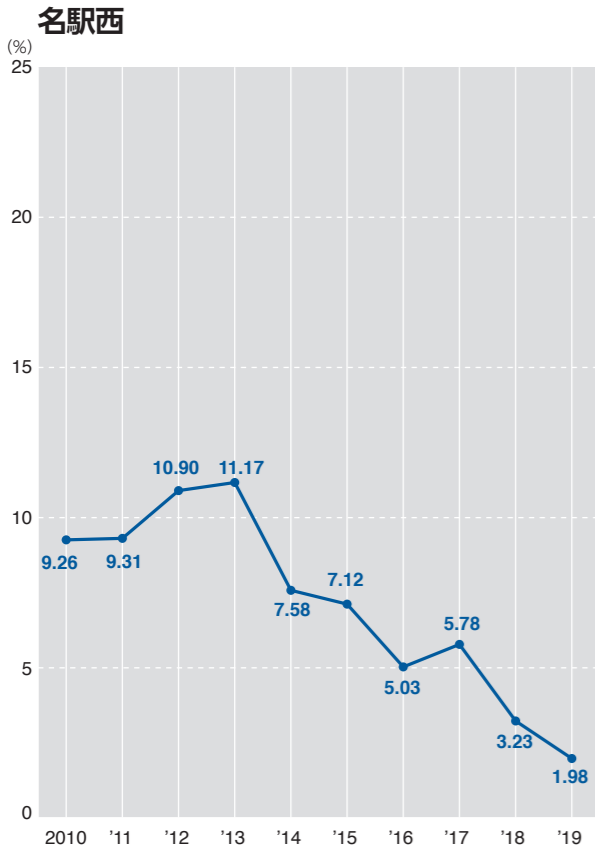


空室のあるビル比率

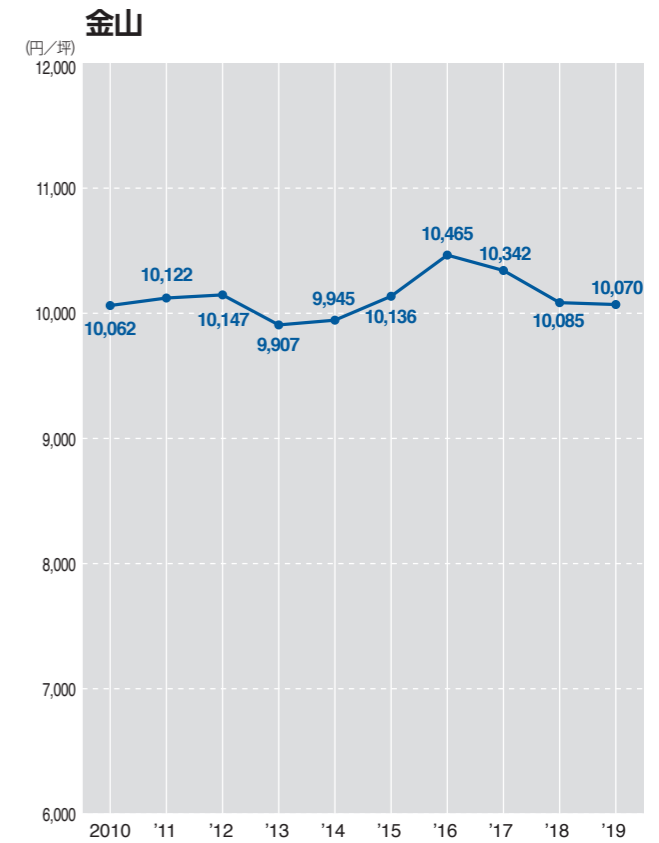
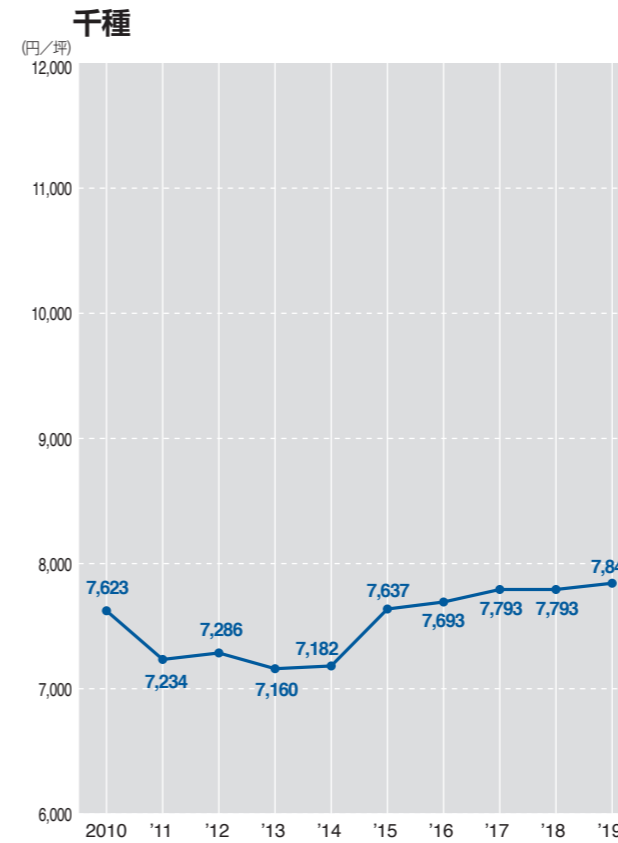
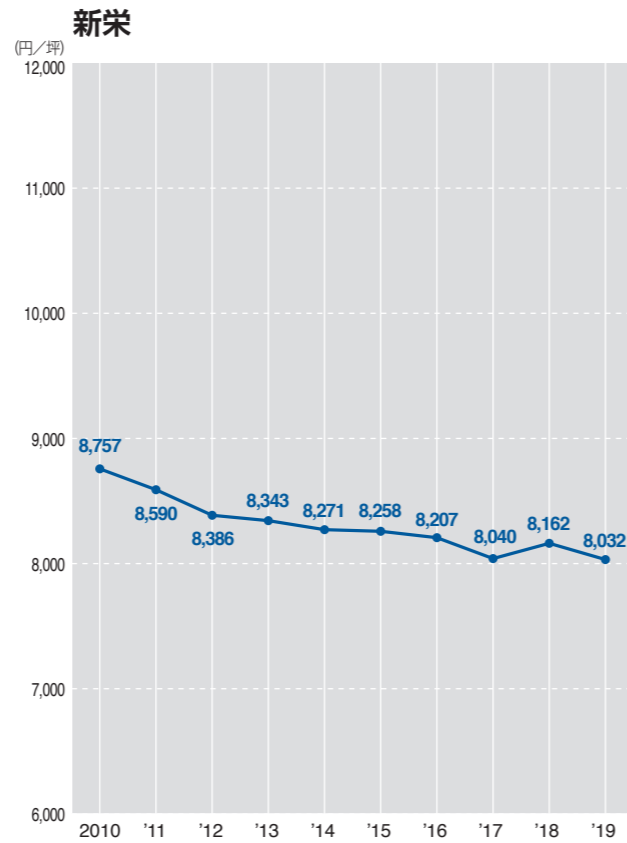
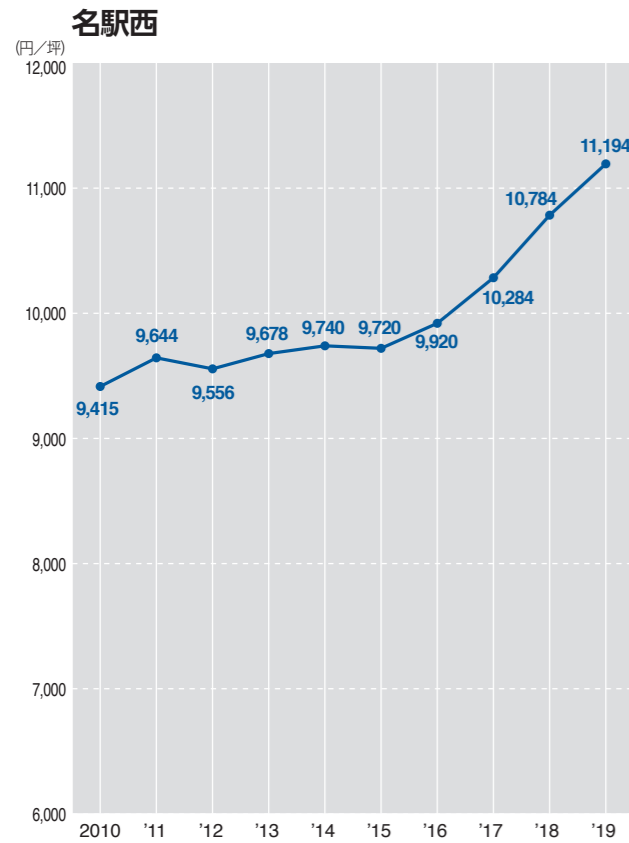


名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均





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 <https://www.e-miki.com>