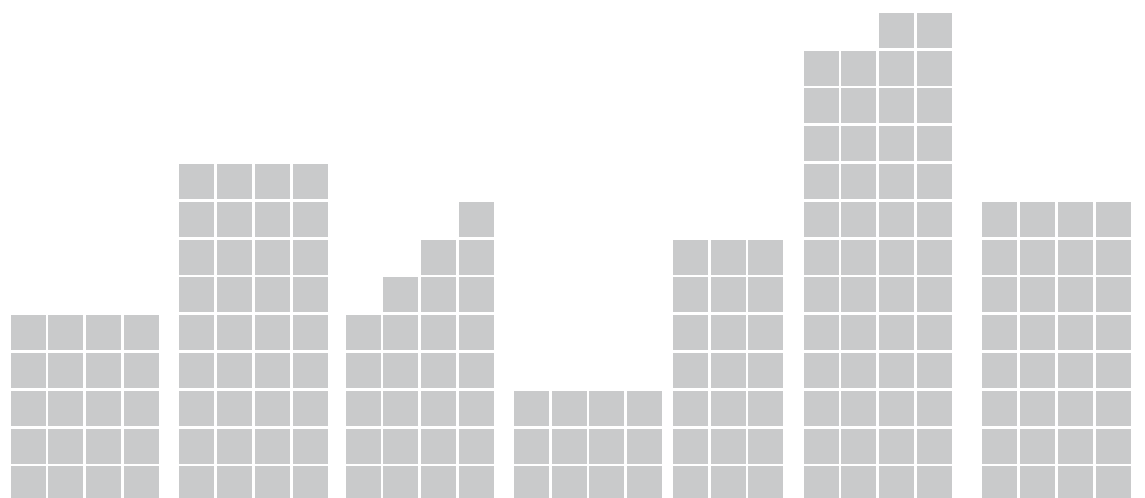


MIKI

三鬼オフィスレポート 名古屋2013

OFFICE REPORT

NAGOYA 2013



## ごあいさつ

2012年は景気の回復基調が見られず、日本経済は足踏み状態が続きました。このような状況の中、全国主要都市のオフィスビル市場では、効率化や経費削減を目的としたオフィスの統合や集約に伴う需要が拡大し、全国的に前年同月比で平均空室率が低下しました。改善の幅には地域格差があるものの、低迷が続いたオフィスビル市場に、わずかな改善の兆しが出始めたように思われます。2013年は景気が回復に向かうと見られています。企業の前向きな移転が増え、全国のオフィスビル市場が活性化することを願っています。

弊社では、これからも全国主要都市のオフィスビル情報を収集分析し、さらに質の高い情報を皆さまにご提供してまいりたいと存じます。本誌を貴社のビル事業の分析や今後の見通しの参考資料としてご利用いただければ幸いです。今後とも、より一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

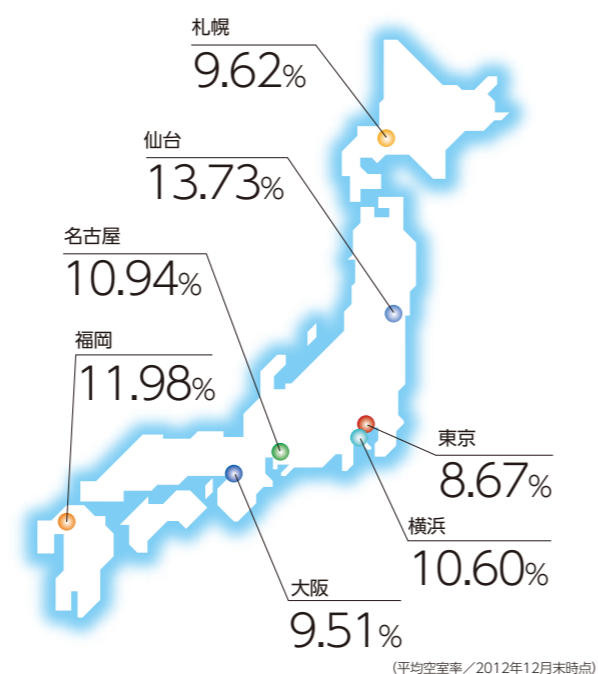
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2013 CONTENTS

ごあいさつ	1
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
新築・竣工予定ビルMAP	9
名古屋のオフィスビル状況 名古屋ビジネス地区①	11
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／当社の沿革	25

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2012年の全国主要都市のオフィスビル市場では、複数のオフィス統合する動きや自社ビルから築年数の比較的浅いビルへの借り換え移転が多く見られました。調査対象地区を追加した横浜を除き、全国主要都市のビジネス地区で平均空室率が前年同月比で低下しました。ただ、東京では新規供給の影響が大きく、市場は一進一退の状況が続きました。また、仙台、横浜、名古屋、福岡の平均空室率は10%から13%台と依然として高く、借り手優位の状況となっています。一方、大阪や札幌では、平均空室率が9%台まで低下するなど、市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、統合や集約などコスト削減を目的とした移転の動きが主流となっているため、全国的に小幅な下落が続きました。このような移転需要は今後も継続するとの見方が多くなっています。また、企業の要望に柔軟な対応をすることが成約の決め手となる状況が続くと思われるため、賃料相場の上昇にはしばらく時間がかかりそうです。当社では、全国主要都市のオフィス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前年同月比で低下

東京ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は8.67%。前年同月比0.34ポイント下げました。2012年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率が上昇したものの、7月以降は新規供給が落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに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がこの1年間に約7千7百坪減少しました。空室在庫の大幅な解消には至らなかったものの、2008年から続いた空室面積の増加に歯止めがかかりました。12月末時点の平均賃料は16,572円。前年同月比2.13% (360円) 下げました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応するケースも続いているため、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給は千代田・中央・港区の3地区で延床面積合計約24万8千坪 (24棟) が竣工を予定しています。これらのビルには既に引き合いや成約が進んでいるビルもあり、今後の募集動向が注目されています。(M. T)

## 大阪 ビジネス地区

### 梅田地区の空室在庫が大幅減少、大阪ビジネス地区全体の改善をけん引

大阪ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.51%。前年同月比1.34ポイント低下しました。同空室率は13カ月連続で低下し、2012年8月には2年11カ月ぶりに9%台へと改善しました。大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万7千坪減少しました。中でも、梅田地区はテナント企業の移転ニーズに合致した大型空室があったことから、約1万坪の空室在庫が減少し、ビジネス地区全体の改善をけん引する動きが見られました。12月末時点の平均賃料は11,344円。前年同月比2.72% (317円) 下げました。市場の改善傾向が強まったことから、平均賃料の下げ幅が縮小したほか、成約賃料にも落ち着きが出始めてきました。2013年の新規供給量は延床面積合計160,645坪、大規模ビル3棟が梅田地区で竣工を予定しています。この供給による一時的な平均空室率の上昇が懸念されていますが、空室在庫の解消は徐々に進むものと思われる。(D. O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が10%台に改善

名古屋ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.94%。前年同月比0.68ポイント低下しました。同空室率は2012年11月に3年8カ月ぶりに10%台まで改善しました。2012年は、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に成約が進み、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約7千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,861円。前年同月比1.80% (199円) 下げました。統合や集約など、オフィスコスト削減を目的とした移転や割安感のあるビルへの需要が見られ、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給量は延床面積合計17,399坪、2棟が竣工を予定しています。1棟のオフィス部分は自社使用が予定されているほか、残る1棟も高稼働での竣工が見込まれています。新築ビルや築年数の浅いビルの募集状況は順調に推移すると思われるが、既存ビル間での誘致競争は厳しい状況が続くそうです。(H. T)

## 札幌 ビジネス地区

### テナント企業の移転需要伸び、平均空室率は9%台に改善

札幌ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は9.62%。前年同月比1.16ポイント下げました。同空室率は2012年10月に3年9カ月ぶりに9%台へと改善しました。2012年は、3月に竣工した新築ビル1棟が高稼働となっているほか、既存ビルにもコールセンターやIT関連企業などの需要が続きました。これらの好影響により、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約5千3百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,223円。前年同月比1.14% (95円) 下げました。オフィスコストを重視した移転の動きが続いているため、賃料相場は緩やかに下落しました。ただ、空室在庫の解消が進んでいることもあり、賃料の下落傾向が弱まる地区も出始めています。2013年の新規供給は1棟 (延床面積2,518坪) が竣工を予定しています。同ビルは需要の多い好立地に建つため、今後の募集動向が注目されています。(H. I)

## 仙台 ビジネス地区

### 中小規模の移転需要続き、平均空室率は13%台に低下

仙台ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.73%。前年同月比1.32ポイント低下しました。2012年は、大型移転の動きが減少し、中小規模の需要が主流となりました。これらの新規需要や館内増床、オフィス拡張に伴う移転の動きが見られ、新築ビルや築年数の浅いビルを中心に成約が進みました。ただ、3月に竣工した大規模複合ビル1棟 (延床面積約1万坪) が募集面積を残している影響もあり、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5千3百坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は9,117円。前年同月比0.50% (45円) 上げました。新築ビルの募集賃料が下支えとなったほか、空室在庫の解消が進んだ一部の既存ビルで募集賃料を見直す動きが出たため、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかりました。2013年は新規供給の予定がありません。テナント企業の前向きな移転需要が増え、市場の改善が進むことを期待しています。(S. M)

## 横浜 ビジネス地区

### 2012年2月竣工の大規模ビルは高稼働で竣工

横浜ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.60%となりました。(2011年12月末時点と調査対象地区が異なるため前年同月比の数値はありません) 2012年の新規供給は、みなとみらい21地区で2月に竣工した大規模ビル「横浜三井ビルディング (延床面積約2万7千坪)」1棟のみとなり、同ビルは高稼働で竣工しました。横浜のオフィスビル市場では、大型テナントの動きが市場の動向を大きく左右し、平均空室率の改善は一進一退の状況が続きました。主な移転動向を見ると、集約や統合に伴う移転や館内増床の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は10,540円となりました。誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応する動きが続き、賃料相場は小幅な下落傾向となりました。2013年は新規供給の予定がないため、既存ビルの空室在庫の解消が市場改善のポイントとなりそうです。(T. H)

## 福岡 ビジネス地区

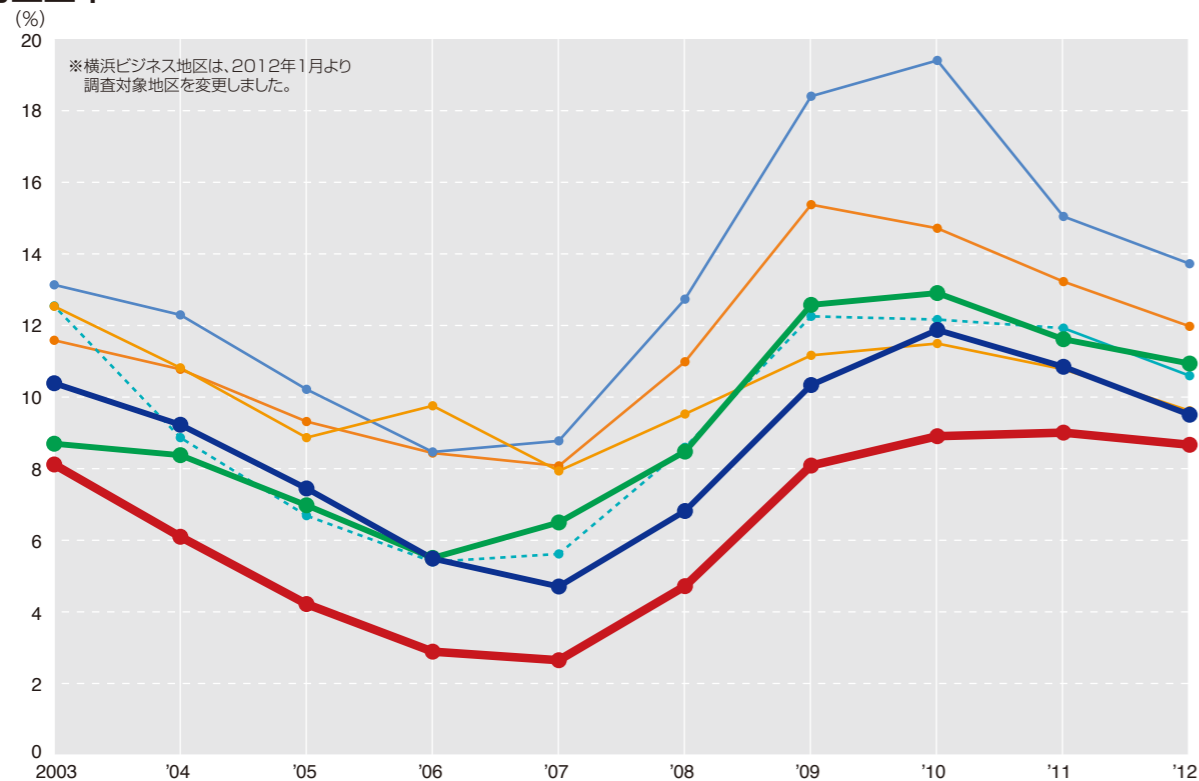
### 福岡ビジネス地区の平均空室率は4年ぶりに12%を下回る

福岡ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.98%。前年同月比1.25ポイント下げ、4年ぶりに12%を下回りました。2012年はテナント企業の拡張傾向の動きが目立ち、年間を通して拡張移転や館内増床などの動きが見られました。このため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,374円。前年同月比0.51% (48円) 下げました。空室在庫の解消が大きく進んだ一部の地区では募集賃料に下げ止まり感が出始めたものの、ビジネス地区全体の賃料相場は小幅な下落が続きました。2013年の新規供給は、9月に竣工を予定している「第3明星ビル (延床面積1,583坪)」1棟のみとなります。同ビルの供給による市場への影響は少ないと思われる。福岡のオフィスビル市場では、大型需要に対応できる空室在庫が減少しているため、中小規模の需要が主流となりそうです。テナント企業の前向きな移転の動きが続き、市場の改善が進むことを期待しています。(S. K)

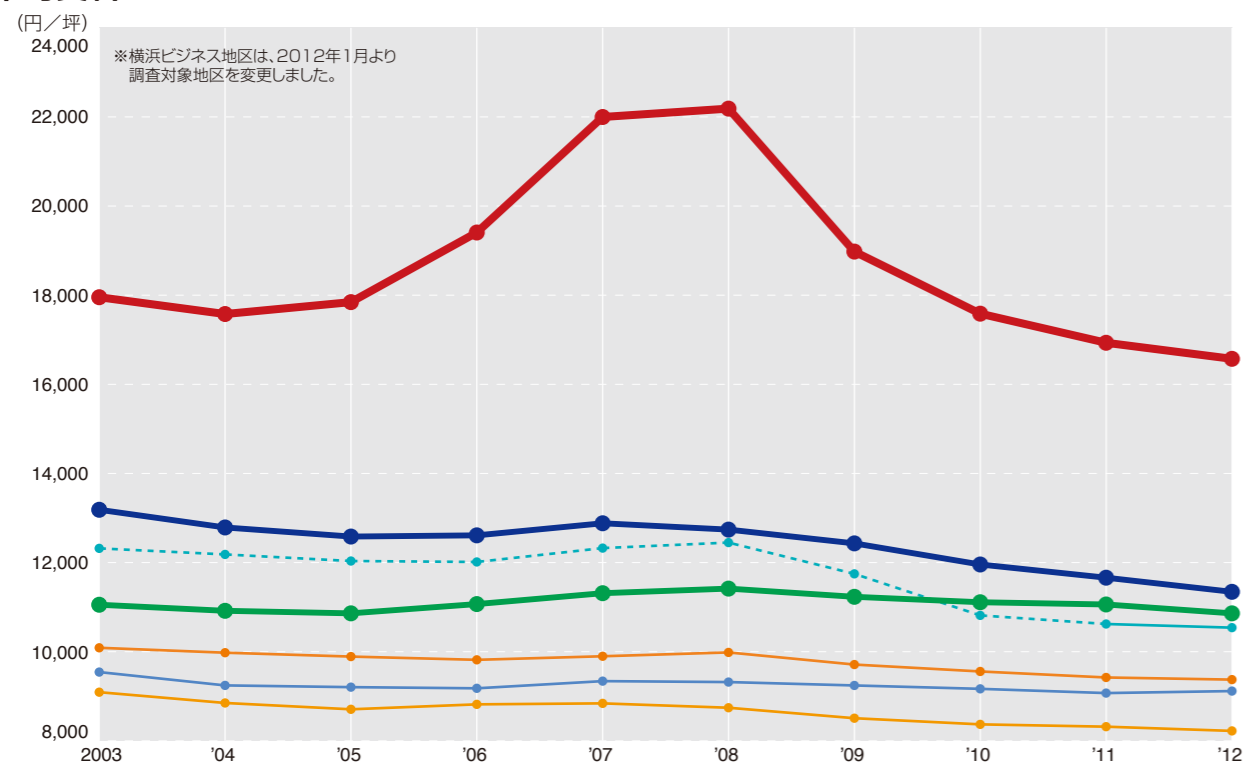
# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**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



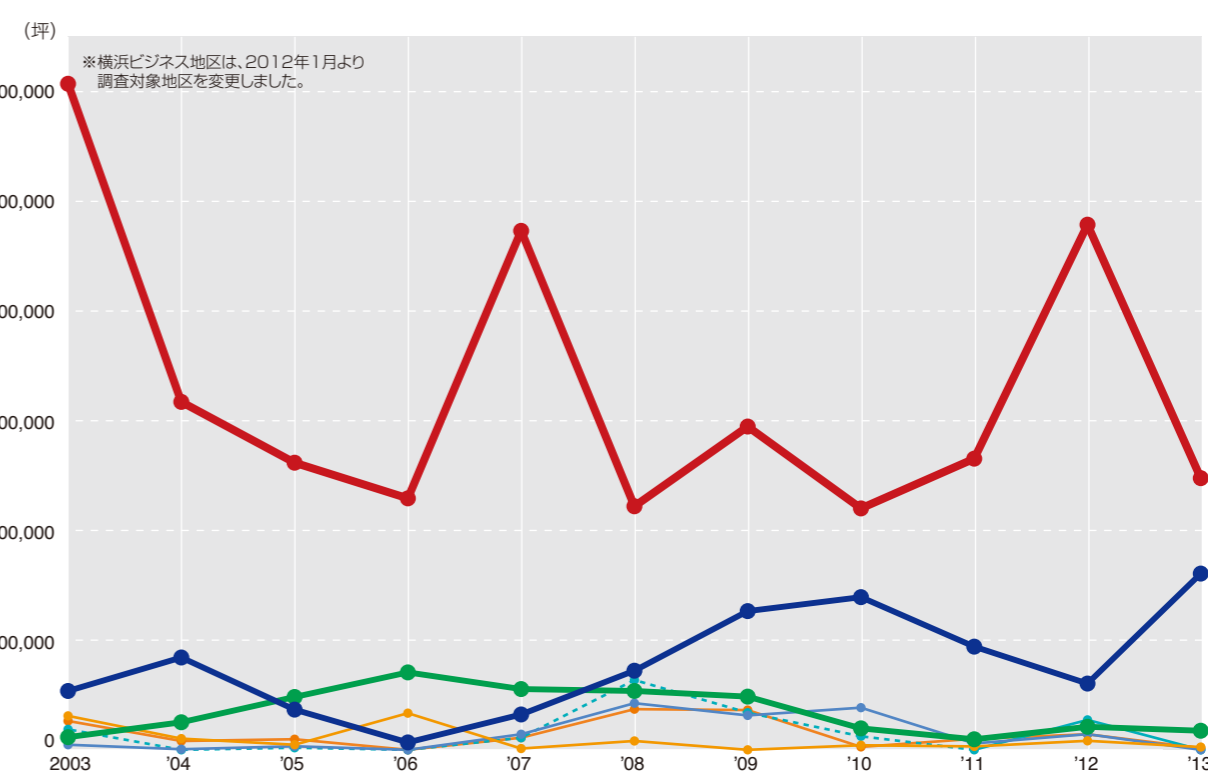
## 平均賃料



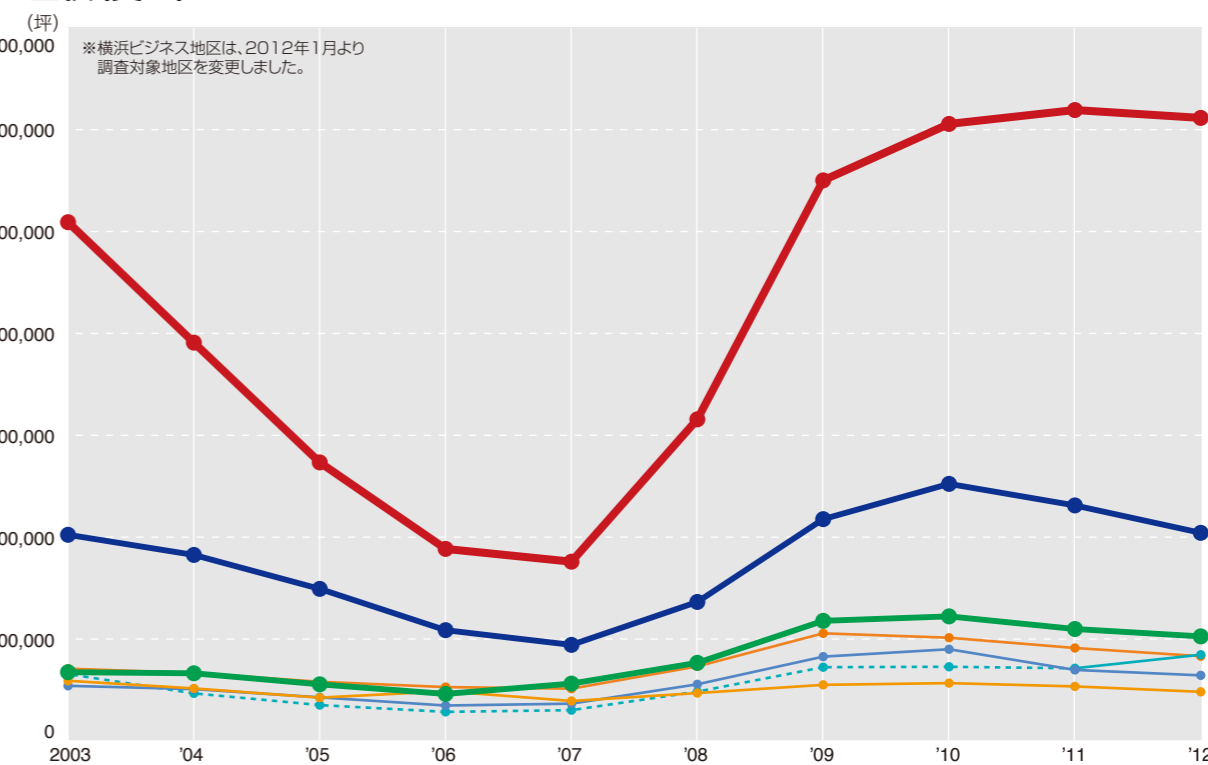
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2012年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,650棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／836棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／484棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／409棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／358棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／433棟
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／586棟

## 供給量(延床面積)



## 空室面積(貸室)





## データの読み方

**貸しビルの状況** 名古屋ビジネス地区(主要4地区)のテナント入居状況、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。

**地域分類** ■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** ■名古屋ビジネス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除外しました。

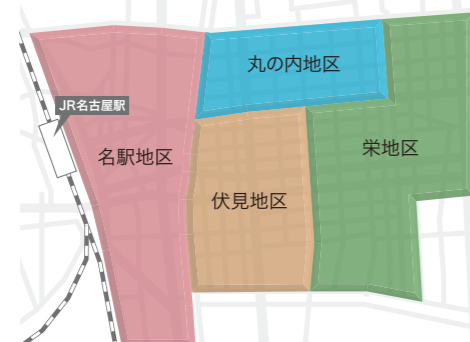
**調査対象ビル数** ■延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルは**484棟**。(新築ビル**4棟**、既存ビル**480棟**)

**調査時期** ■各年12月末の時点

**項目の見方** ■延床面積・空室面積とも単位は全て坪数で表示しました。  
■貸室面積は「延床面積×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

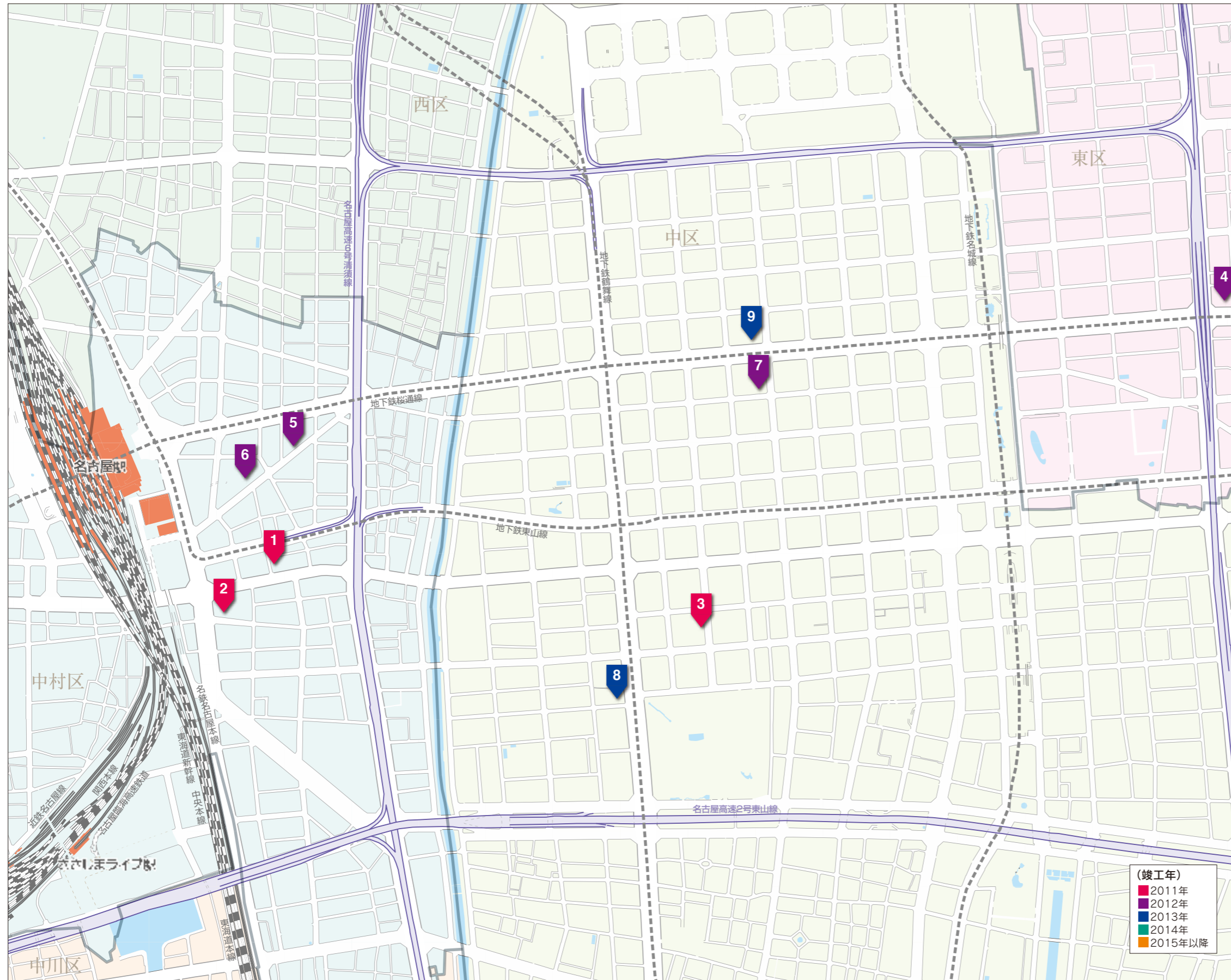
- 平均賃料等は坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料等とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2012年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2003年～2011年も同様)。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。





# 新築・竣工予定ビル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 広小路ガーデンアベニュー**  
2011年4月竣工／延床面積：約2,197坪／地上12階・地下1階
- 2 名古屋三井ビルディング新館**  
2011年5月竣工／延床面積：約5,442坪／地上14階・地下1階
- 3 伏見KSビル**  
2011年9月竣工／延床面積：約1,969坪／地上8階
- 4 東海関電ビルディング**  
2012年1月竣工／延床面積：約4,265坪／地上15階・地下1階
- 5 ナビタ名灯ビル**  
2012年5月竣工／延床面積：約1,239坪／地上11階・地下1階
- 6 名古屋クロスコートタワー**  
2012年6月竣工／延床面積：約9,107坪／地上17階・地下2階
- 7 ORE錦二丁目ビル**  
2012年8月竣工／延床面積：約6,384坪／地上13階
- 8 富士フィルム名古屋ビル**  
2013年5月竣工／延床面積：約6,545坪／地上14階・地下1階
- 9 (仮称)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

(竣工年)  
■ 2011年  
■ 2012年  
■ 2013年  
■ 2014年  
■ 2015年以降

ホームページから掲載物件の詳細がご覧いただけます。 <http://www.e-miki.com>

# 名古屋ビジネス地区①

## 2012年の動向

名古屋ビジネス地区の2012年12月末時点の平均空室率は10.94%。前年同月比0.68ポイント低下しました。新規供給や大型解約の影響により、同空室率の一時的な上昇はあったものの、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に成約が進んだことから、平均空室率は2012年11月に3年8カ月ぶりに10%台まで改善しました。2012年の主な移転動向を見ると、6月ごろまで建て替えに伴う移転需要が引き続きありました。また、集約や統合による大型成約、郊外から市内中心部への借り換え移転、館内増床などの動きも見られました。一部では自社ビルや他地区への移転、館内縮小、撤退の影響が出ていたものの、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約7千2百坪減少しました。名古屋ビジネス地区の12月末時点の平均賃料は10,861円、前年同月比1.80% (199円) 下げました。統合や集約など、オフィスコスト削減を目的とした移転や割安感のあるビルへの需要が見られたため、賃料相場は弱含みで推移しました。(H. T)

### <平均空室率の推移と動向>

▼1月／11.41%、前月比0.21ポイント低下。栄地区の新築ビル1棟が高稼働で竣工。既存ビルに建て替え需要や館内増床の動きが見られたほか、2011年9月に竣工した新築ビルにも成約が進んだ。平均賃料は11,100円、前月比0.36% (40円) 上昇。

▼2月／11.50%、前月比0.09ポイント上昇。平均空室率は12カ月ぶりに上昇した。集約や統合、建て替え需要などの成約の動きは続いているものの、コールセンターの大型解約や再募集の影響が出たため、空室面積が約9百坪増加した。平均賃料は11,073円、前月比0.24% (27円) 下落。

▼3月／11.37%、前月比0.13ポイント低下。一部では撤退や再募集の影響が出ていたが、郊外から市内中心部への移転や新規需要が見られたほか、建て替えに伴う需要も引き続きいるため、平均空室率は再び低下した。平均賃料は11,033円、前月比0.36% (40円) 下落。割安感のあるビルへの需要が見られることから、賃料相場は弱含みとなっている。

▼4月／11.35%、前月比0.02ポイントの低下に止まる。再募集やオフィス縮小に伴う解約の影響が出ていた一方、郊外からの借り換え移転や館内増床などの動きが見られた。ただ、大型需要が落ちていたことから、空室面積はわずかな減少に止まった。平均賃料は11,027円、前月比0.05% (6円) と小幅に下落。

▼5月／11.39%、前月比0.04ポイント上昇。館内増床や建て替え需要などの中小規模の成約の動きが見られた一方、統合に伴う大型解約や再募集の影響が出たことが要因となり、空室面積が約5百坪増加した。平均賃料は10,987円、前月比0.36% (40円) 下落。

▼6月／11.57%、前月比0.18ポイント上昇。平均空室率は2カ月連続で上昇した。名駅地区の新築ビルが募集面積を残して竣工したほか、既存ビルにも新規供給に伴う大型解約や再募集の動きが出たこと

が要因となり、空室面積が約2千4百坪増加した。平均賃料は10,959円、前月比0.25% (28円) 下落。

▼7月／11.10%、前月比0.47ポイント低下。割安感のあるビルに中小規模の成約が相次いだほか、館内増床や取り壊しに伴う募集中止などの動きが見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約4千6百坪減少した。平均賃料は10,956円、前月比0.03% (3円) の下落に止まった。

▼8月／11.25%、前月比0.15ポイント上昇。小規模の新規需要や館内増床の動きも見られたが、伏見地区の新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことが影響し、平均空室率が上昇した。平均賃料は10,952円、前月比0.04% (4円) 下落した。

▼9月／11.24%、前月比0.01ポイント低下。ビジネス地区全体では解約の動きが少なかったものの、一部で自社ビルへの移転に伴う大型解約が見られた。ただ、新築・既存ビルともに成約の動きがあったことから、空室面積が約1千5百坪減少した。平均賃料は10,902円、前月比0.46% (50円) と2012年に入り最も下落した。

▼10月／11.11%、前月比0.13ポイント低下。新築ビルへの需要は少なかったものの、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルを中心に館内増床や借り換え移転の動きが見られた。平均賃料は10,895円、前月比0.06% (7円) 下落。

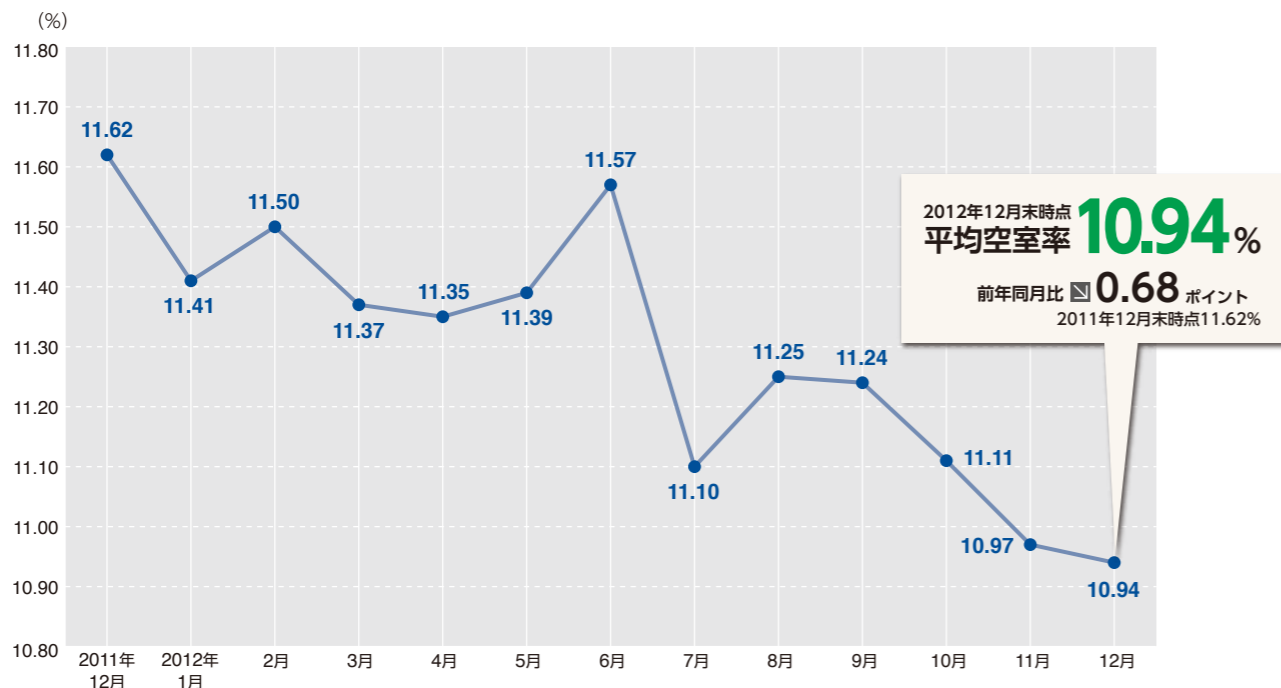
▼11月／10.97%、前月比0.14ポイント低下。同空室率は3年8カ月ぶりに10%台となった。館内増床や好条件のビルへの借り換え移転の動きが引き続きいたため、空室面積が約1千3百坪減少した。平均賃料は10,865円、前月比0.28% (30円) 下落。

▼12月／10.94%、前月比0.03ポイント低下。統合に伴う解約や館内縮小の影響があった一方、割安感のある好条件のビルを中心に借り換え移転や新規需要、館内増床などが見られた。同空室率は4カ月連続で低下した。平均賃料は10,861円、前月比0.04% (4円) 下落。

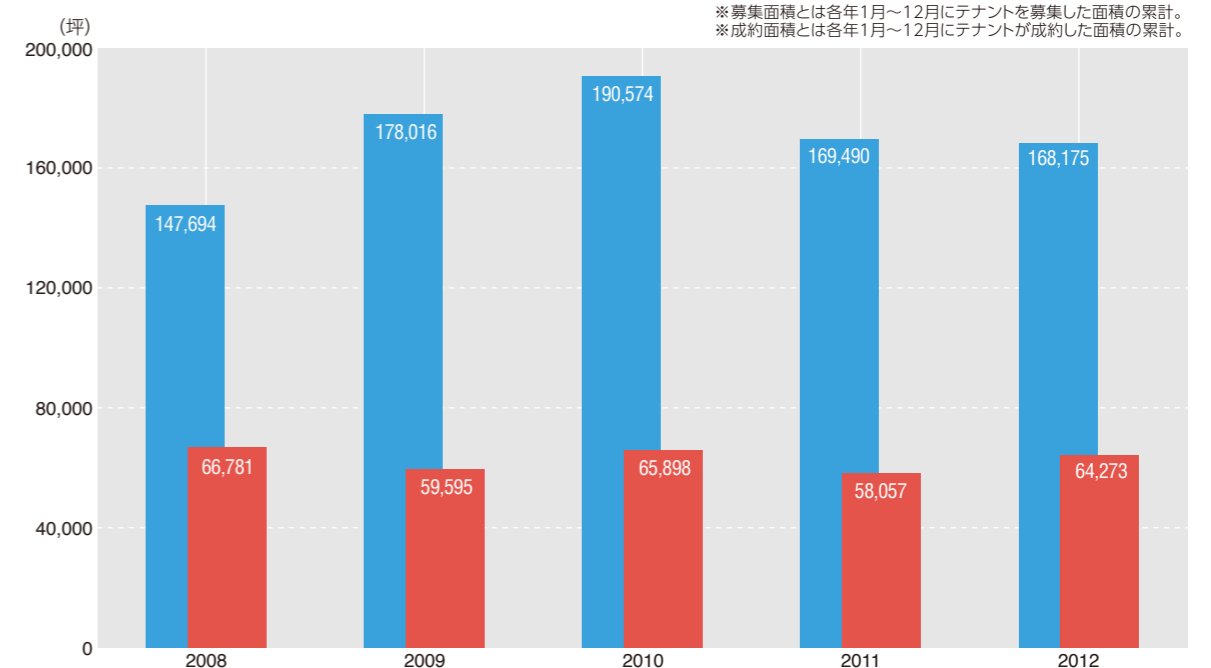
## 今後の状況

名古屋ビジネス地区の2013年の新規供給量は延床面積合計17,399坪、2012年に比べて約2割減少します。規模別で見ると延床面積5千坪以上1万坪未満の大型ビル1棟、同1万坪以上の大規模ビル1棟の竣工が予定されています。ただ、うち1棟のオフィス部分は自社使用が予定されているほか、残る1棟も高稼働での竣工が見込まれているため、新規供給による市場への影響は少ないとの見方が多くなっています。このような状況の中、2012年に竣工したビル4棟が募集面積を残しています。名古屋のオフィスビル市場では、築年数の浅いビルへの引き合いは堅調なことから、これらのビルの今後の募集動向が注目されます。既存ビルの誘致競争には引き続き厳しさが感じられますが、コストを重視した移転の動きも多く見られることから、誘致に際してテナント企業の要望に柔軟に対応することが空室在庫を解消する決め手となってきそうです。(H. T)

平均空室率(月次) —●— 平均



募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積

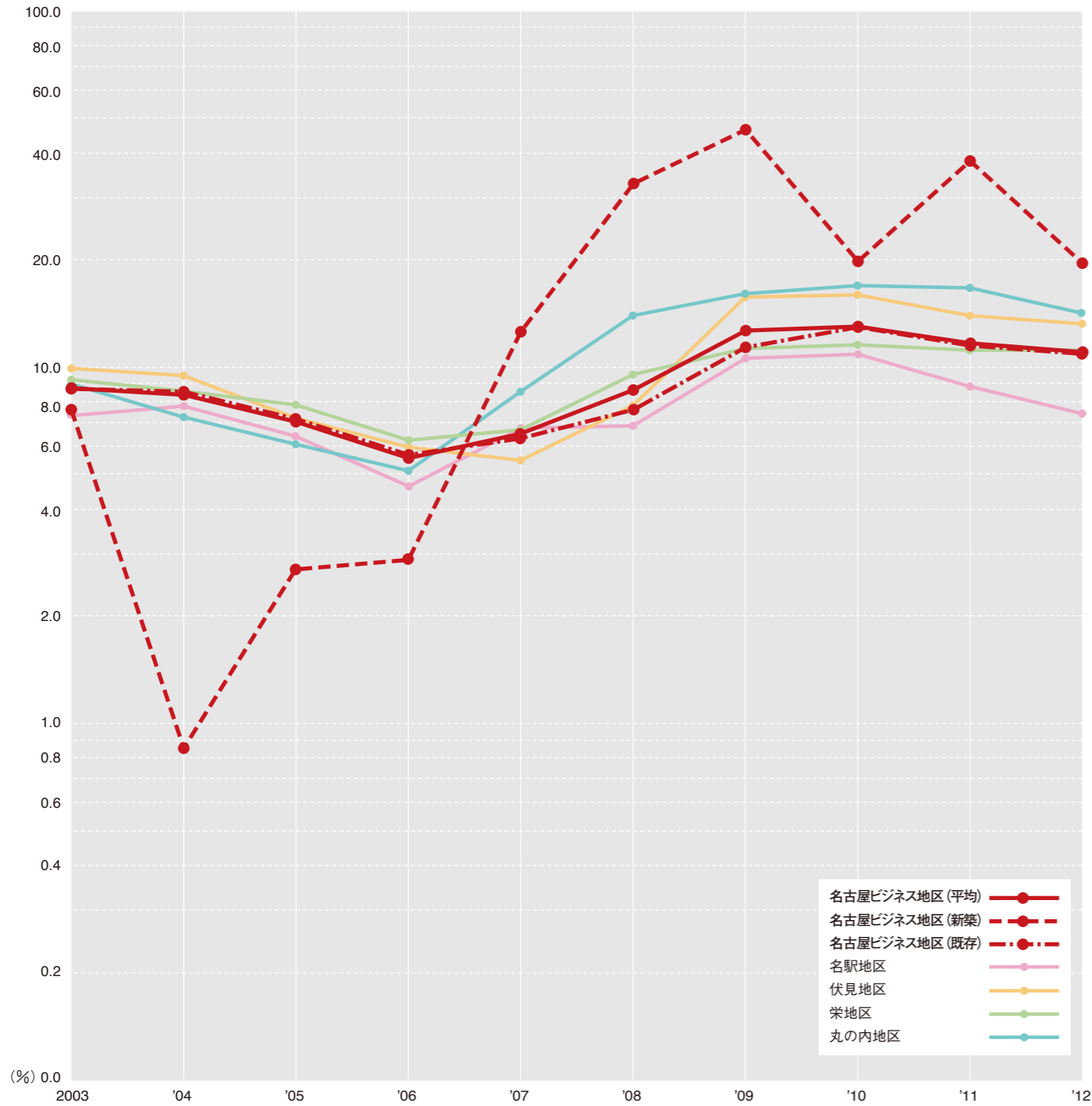


※募集面積とは各年1月～12月にテナントを募集した面積の累計。  
 ※成約面積とは各年1月～12月にテナントが成約した面積の累計。



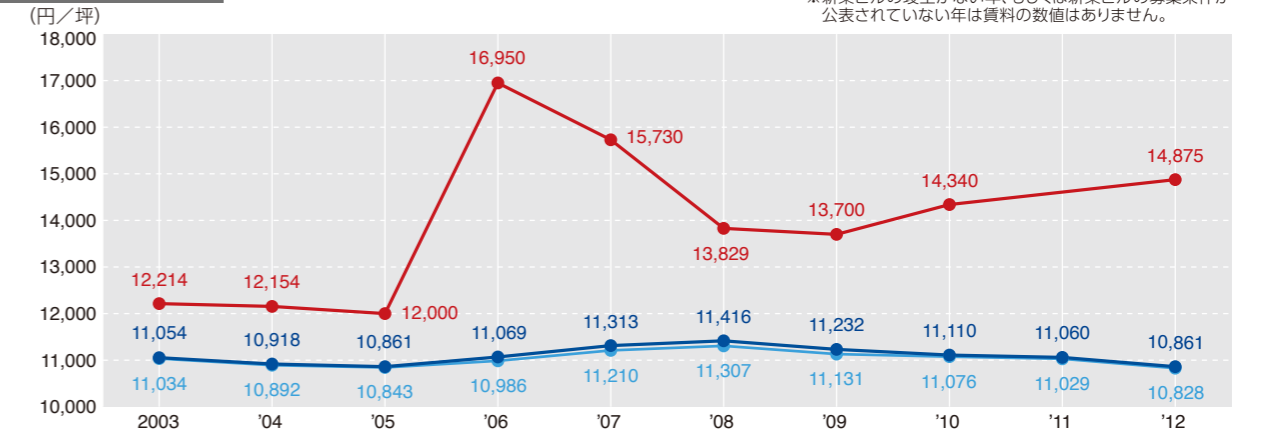
# 名古屋ビジネス地区②

## 空室率

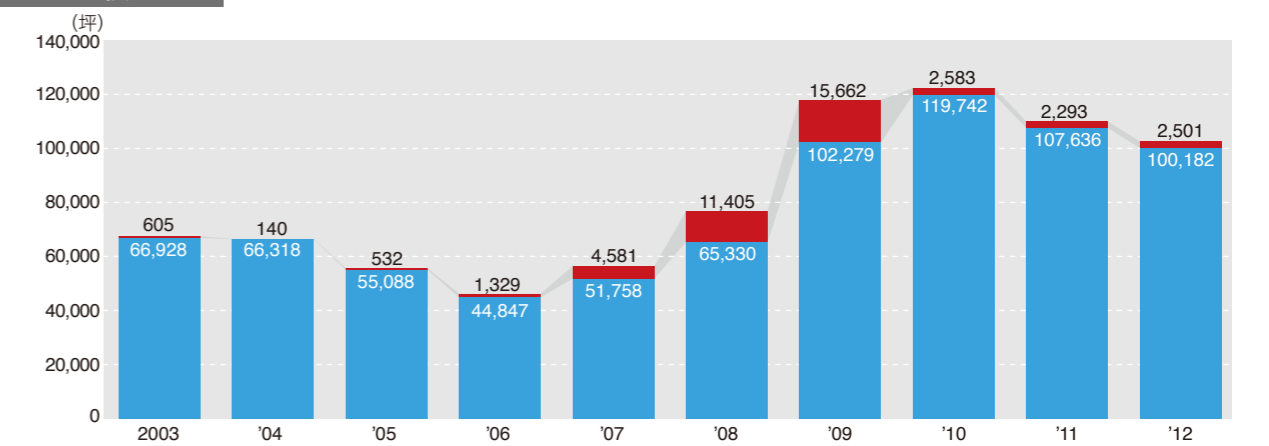


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	1,137,220	1,162,068	1,193,815	1,257,569	1,299,762	1,359,048	1,406,583	1,427,392	1,427,125	1,414,000
貸室面積(坪)	776,528	792,724	797,279	838,517	866,267	905,233	937,738	947,296	946,208	938,988
空室面積(坪)	67,533	66,458	55,620	46,176	56,339	76,735	117,941	122,325	109,929	102,683
空室率/平均(%)	8.70	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	12.58	12.91	11.62	10.94
空室率/新築(%)	7.47	0.86	2.68	2.87	12.54	32.50	46.45	19.88	37.83	19.47
空室率/既存(%)	8.71	8.54	7.09	5.66	6.24	7.51	11.31	12.82	11.45	10.82
空室のあるビル比率(%)	73.68	69.09	64.58	59.91	58.50	69.68	82.23	82.23	82.19	79.96

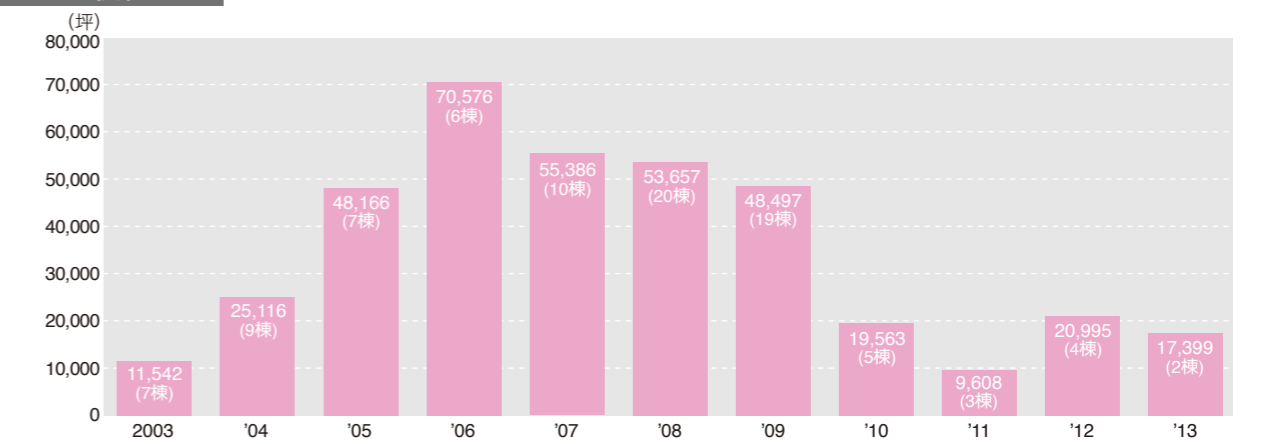
## 平均賃料



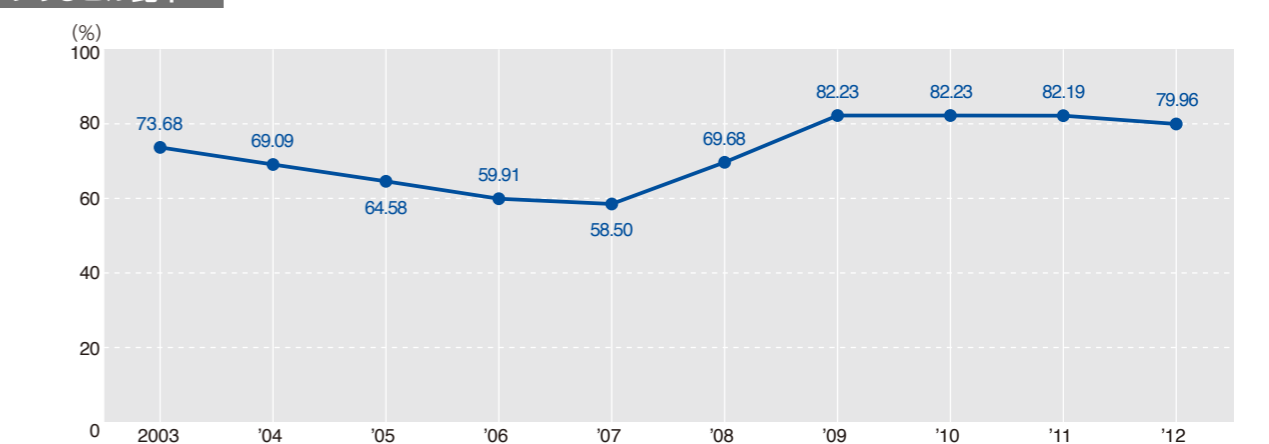
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

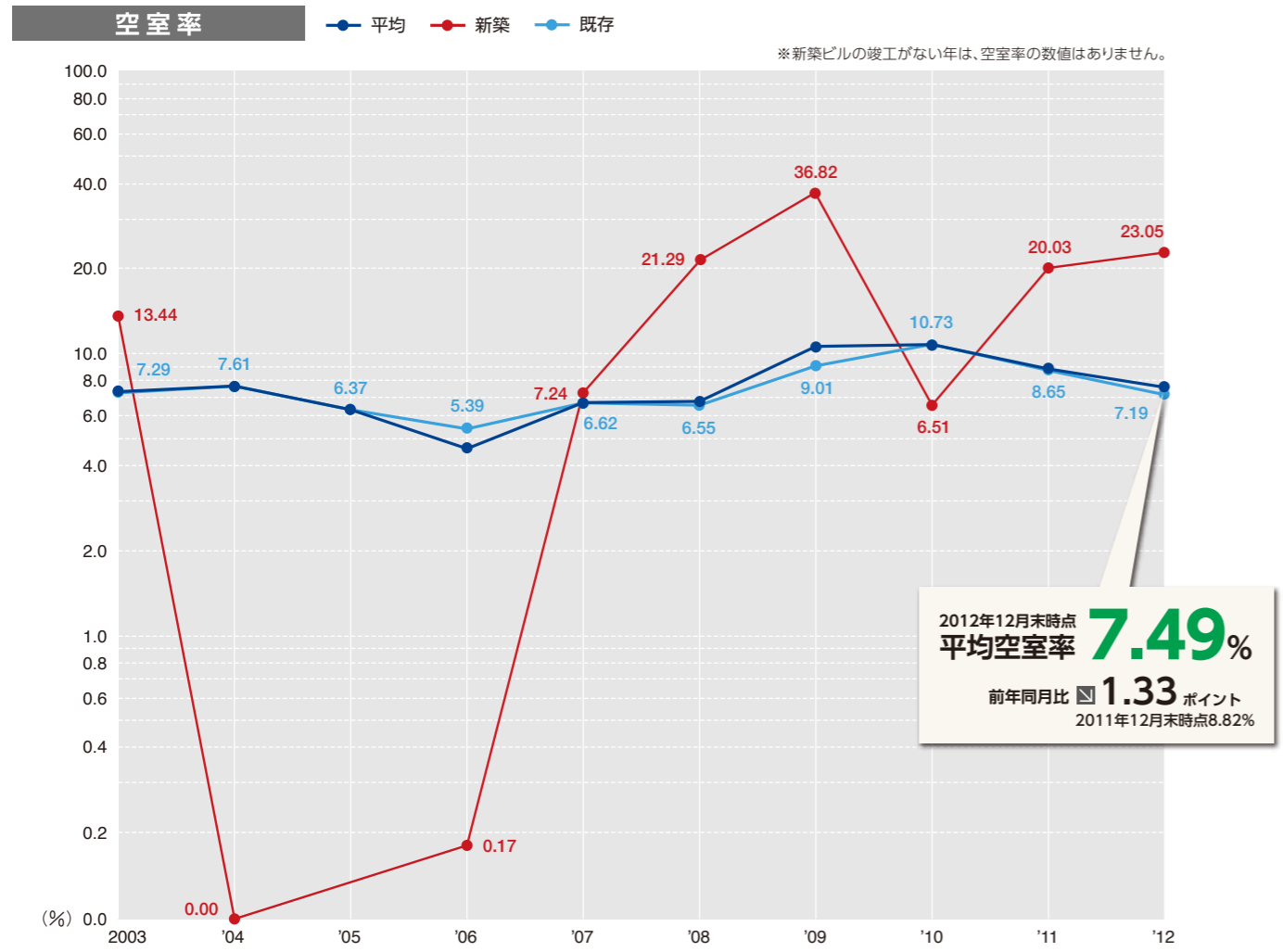




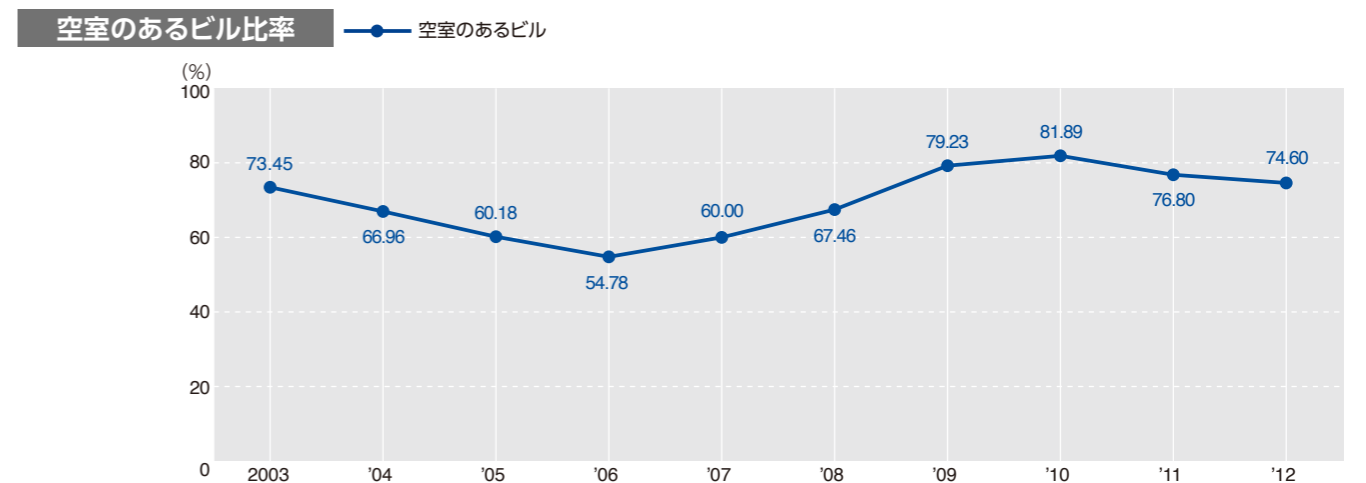
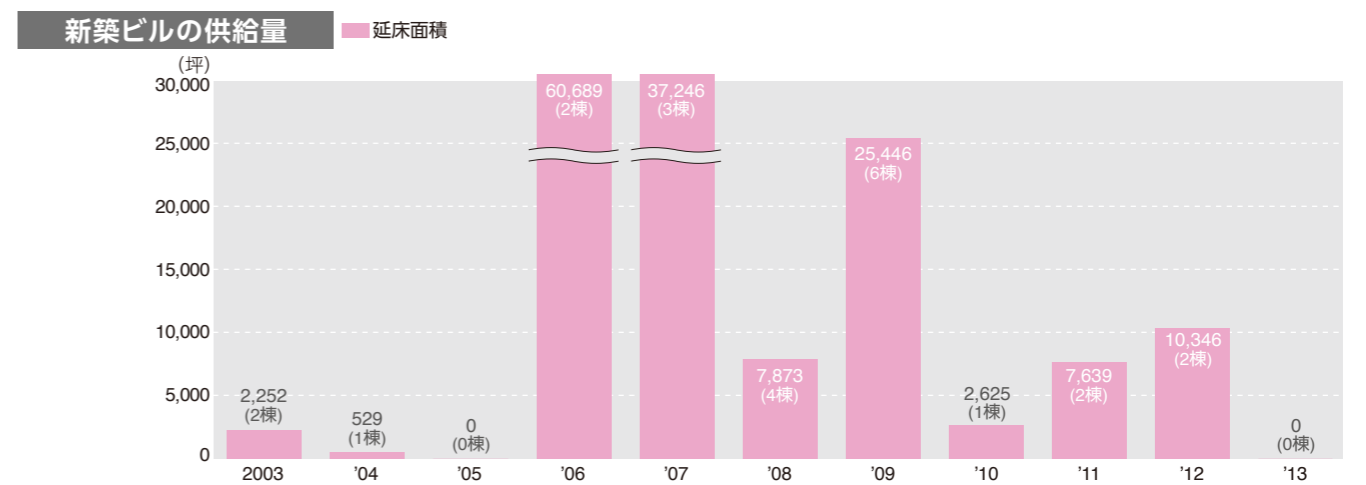
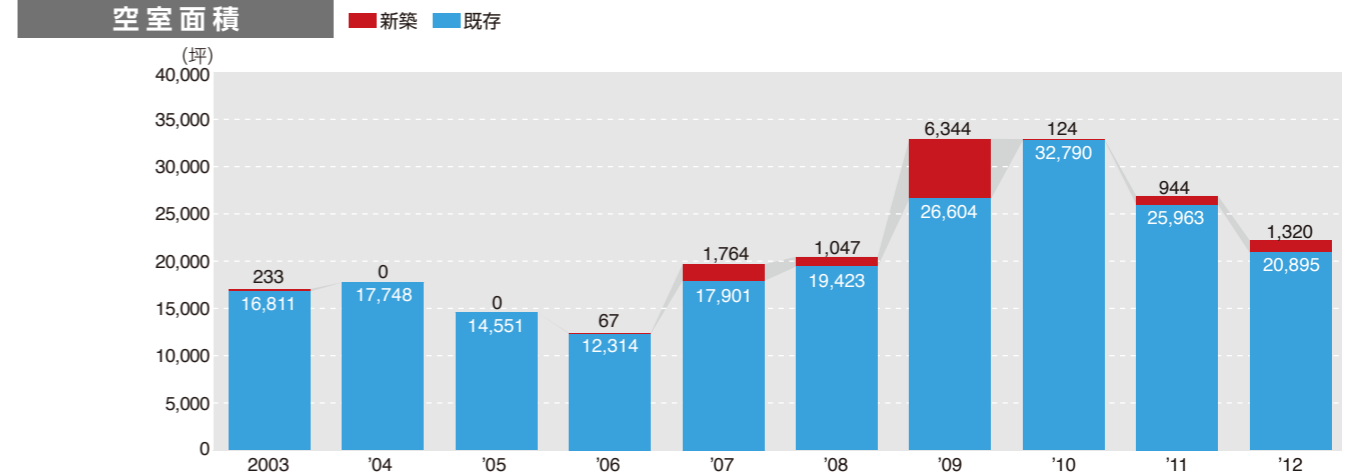
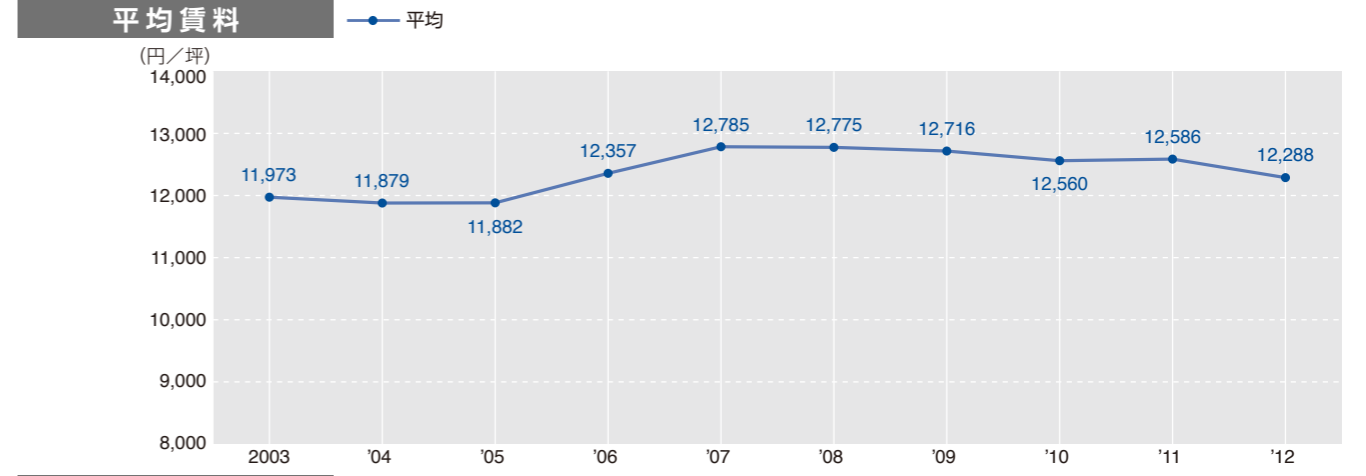
# 名駅地区

## 2012年の動向 および今後の状況

名駅地区の2012年12月末時点の平均空室率は7.49%。前年同月比1.33ポイント低下しました。同空室率は館内縮小や再募集のほか新規供給などの影響により、一時的に上昇したものの、年間を通しては中小規模の需要が続いたことから、2012年10月に3年9カ月ぶりに7%台後半まで改善しました。2012年は新築ビル2棟が募集面積を残して竣工しました。ただ、その後の募集状況が順調に推移していたことから、いずれのビルも高稼働となっています。テナント企業の主な移転動向としては、建て替えや統合に伴う移転需要のほか、館内増床の動きが見られました。大型成約が少なく、中小規模の成約が主流だったものの、名駅地区の空室面積はこの1年間で約4千7百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は12,288円。前年同月比2.37% (298円) 下げました。平均賃料は下落傾向となっているものの、当地区への移転需要や引き合いは堅調にあることから、他地区に比べると賃料相場はおおむね高止まりで推移しました。2013年は新規供給の予定がないため、築年数の浅いビルの募集動向が注目されています。テナント企業の移転需要が伸び、市況の改善が進むことを期待しています。(M.O)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	343,192	344,713	340,478	401,062	441,613	451,793	468,189	460,602	457,813	442,661
貸室面積(坪)	232,423	233,593	228,496	267,958	294,673	301,329	312,520	307,413	304,941	296,441
空室面積(坪)	17,044	17,748	14,551	12,381	19,665	20,470	32,948	32,914	26,907	22,215
空室率/平均(%)	7.33	7.60	6.37	4.62	6.67	6.79	10.54	10.71	8.82	7.49
空室のあるビル比率(%)	73.45	66.96	60.18	54.78	60.00	67.46	79.23	81.89	76.80	74.60

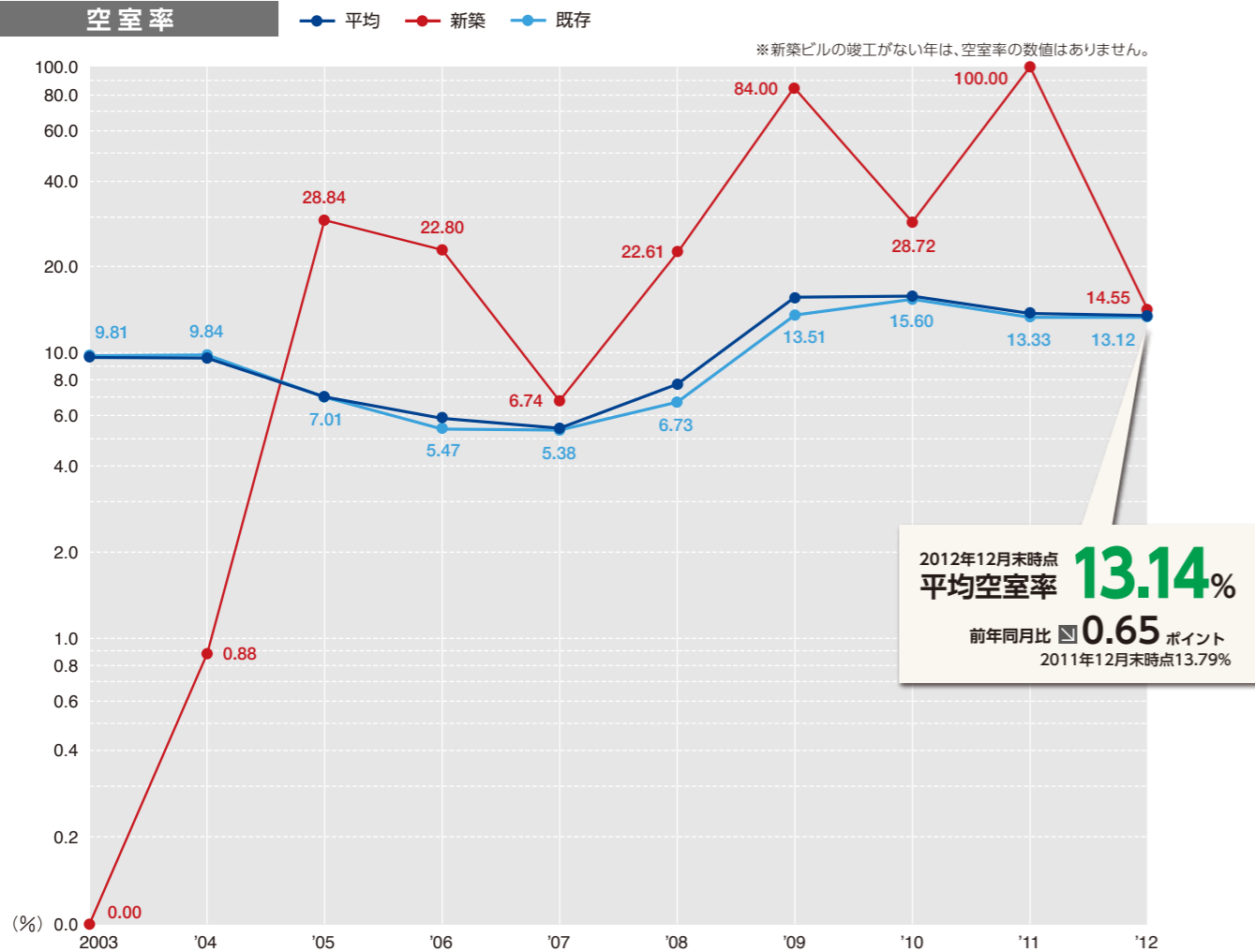


# 伏見地区

## 2012年の動向 および今後の状況

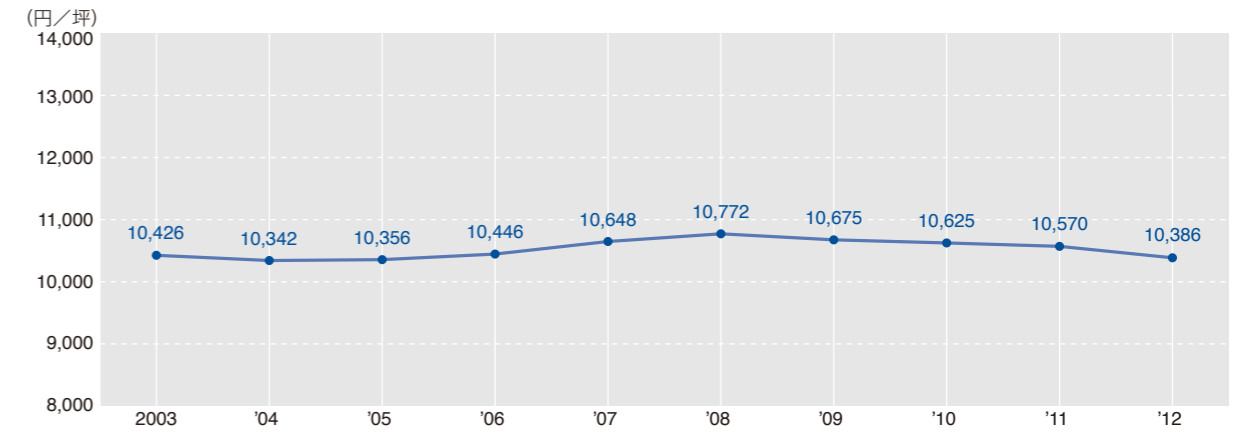
伏見地区の2012年12月末時点の平均空室率は13.14%。前年同月比0.65ポイント下げました。2012年は他地区からの借り換え移転や館内増床、自社使用に伴う募集中止の動きなどが見られました。8月に竣工した新築ビル「ORE錦二丁目ビル(延床面積6,384坪)」が高稼働となったほか、好条件で割安感のある既存ビルにも成約が進みました。ただ、分室の解約やオフィスの集約による大型解約の影響もあったため、伏見地区でこの1年間に減少した空室面積は約1千坪に止まりました。12月末時点の平均賃料は10,386円。前年同月比1.74%(184円)下げました。割安感のあるビルへの需要が多いことから、賃料相場は弱含みで推移しました。2013年の新規供給は5月に大型ビル1棟(延床面積約6千5百坪)が竣工を予定しています。同ビルの募集状況は順調に推移しており、高稼働での竣工が見込まれています。また、テナント企業の移転需要が堅調な中、既存ビルには大型需要に対応できる空室在庫が多いことから、当地区のオフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(M.K)

### 空室率

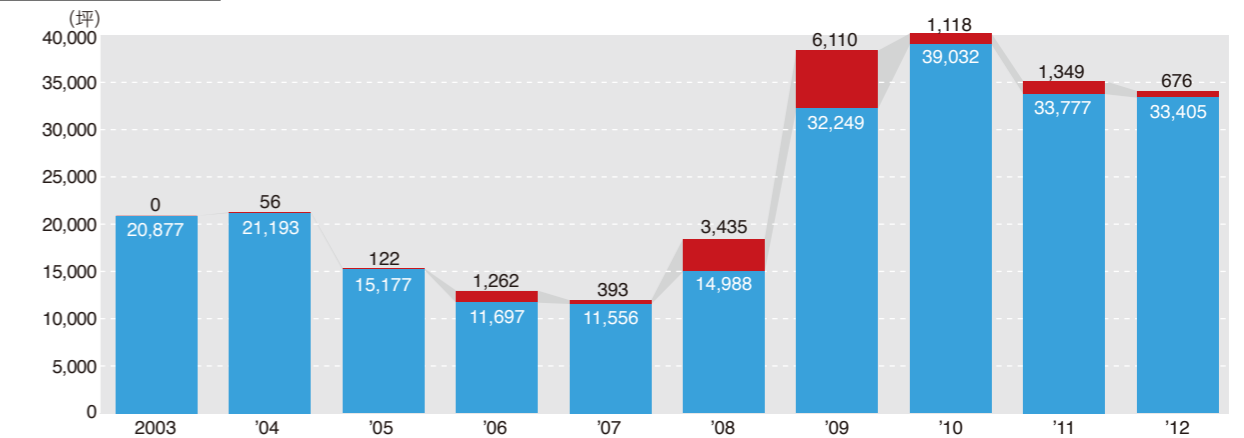


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	317,525	327,316	319,256	323,046	325,727	352,835	364,244	383,150	384,195	390,702
貸室面積(坪)	215,713	221,780	216,878	219,296	220,617	237,942	245,895	254,045	254,707	259,354
空室面積(坪)	20,877	21,249	15,299	12,959	11,949	18,423	38,359	40,150	35,126	34,081
空室率/平均(%)	9.68	9.58	7.05	5.91	5.42	7.74	15.60	15.80	13.79	13.14
空室のあるビル比率(%)	75.22	73.28	69.23	64.71	54.70	67.20	84.96	84.33	85.07	81.48

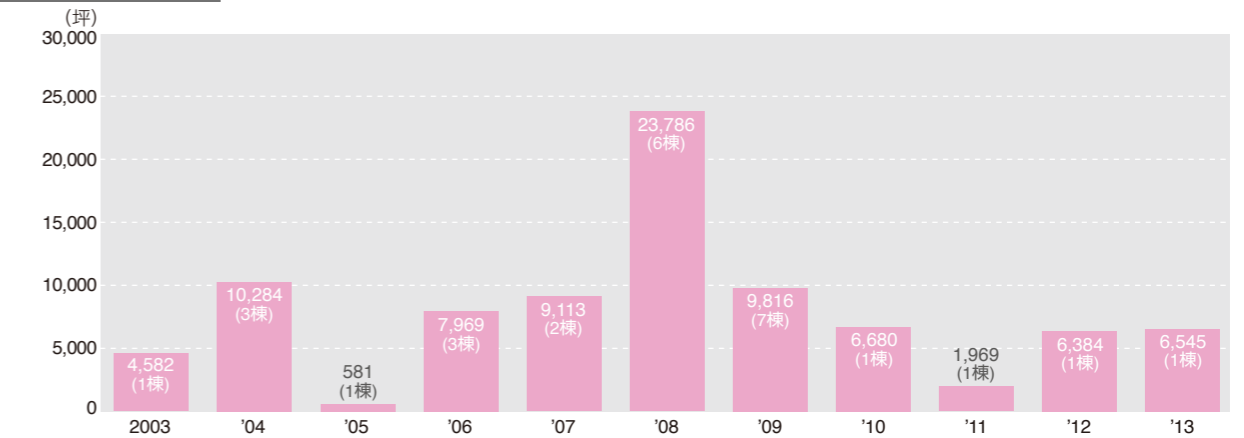
### 平均賃料



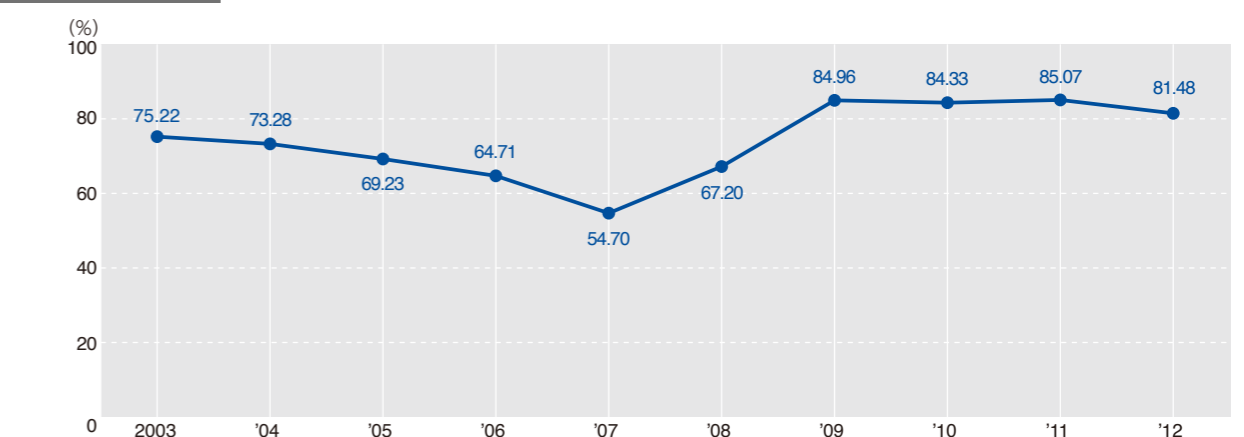
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



### 空室のあるビル比率

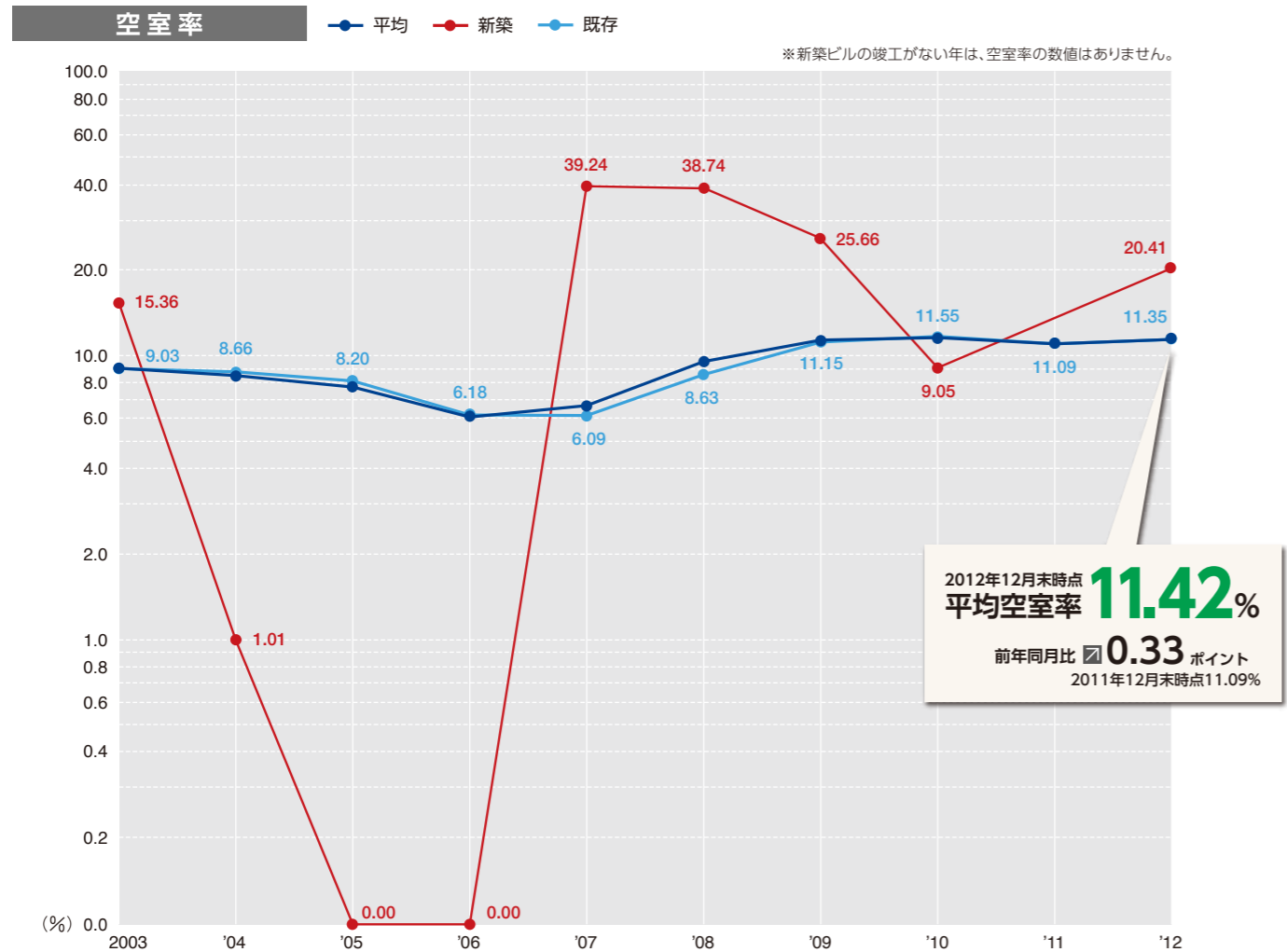




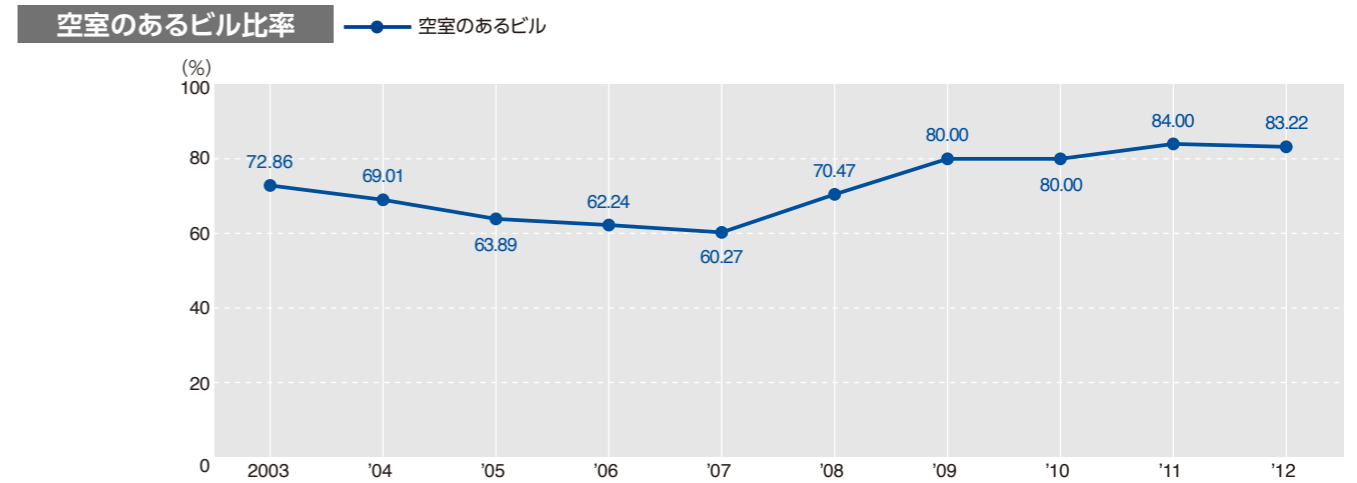
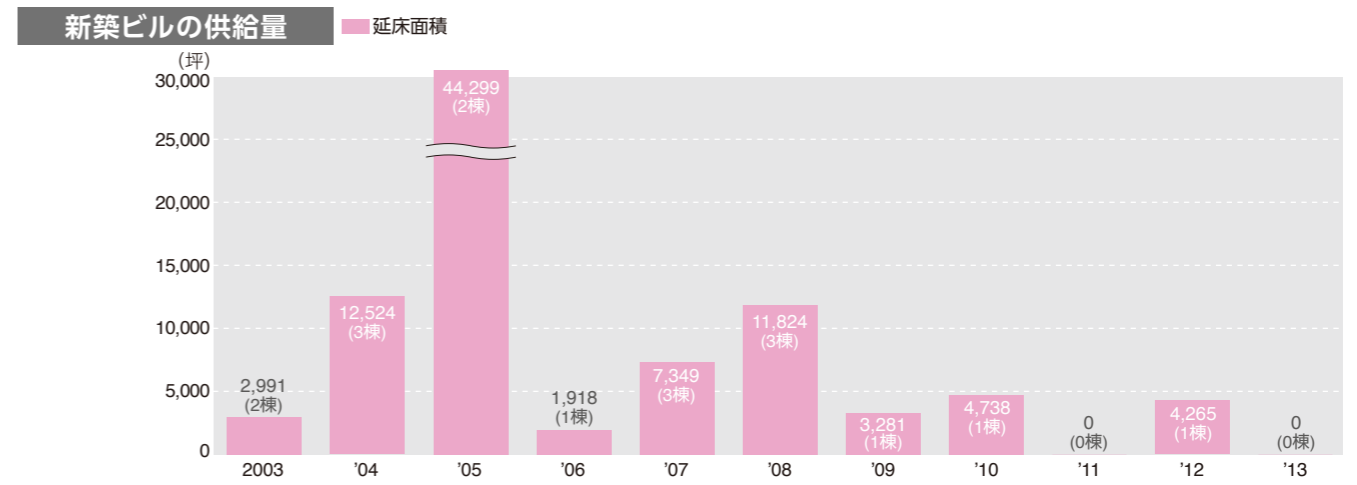
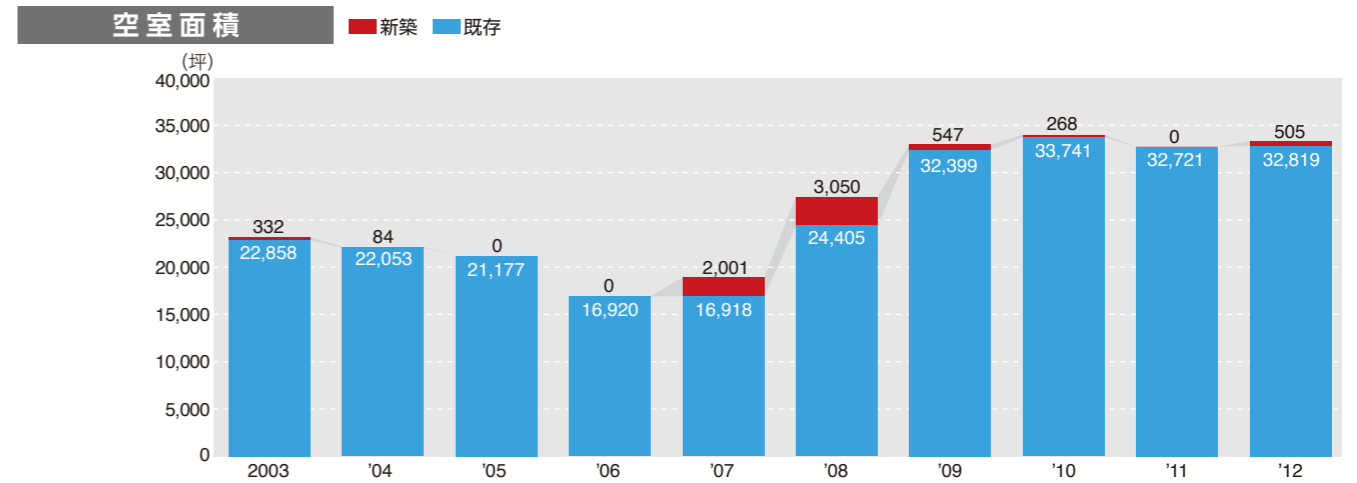
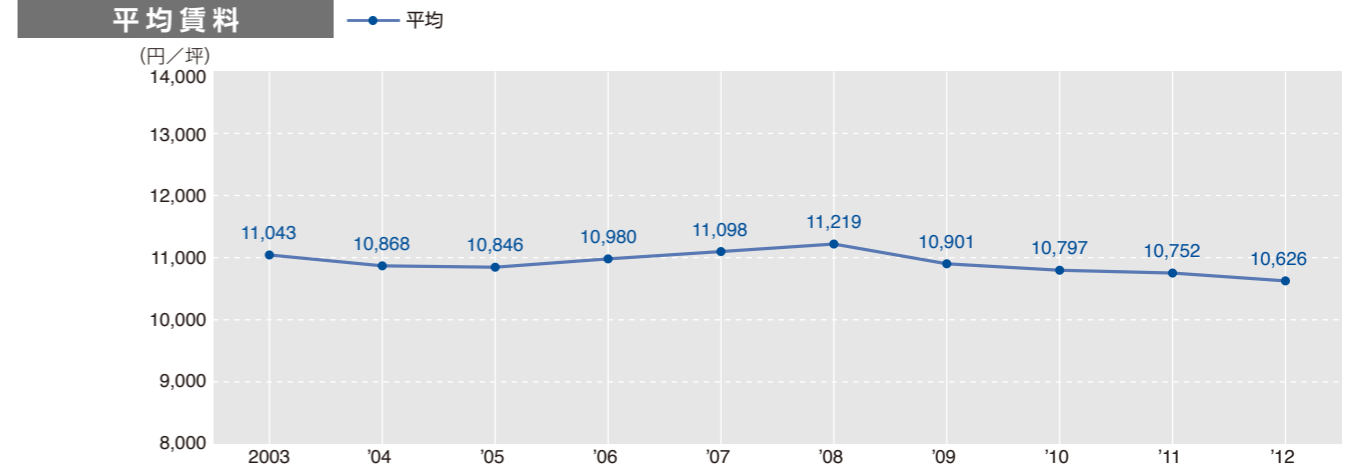
# 栄地区

## 2012年の動向 および今後の状況

栄地区の2012年12月末時点の平均空室率は11.42%。前年同月比0.33ポイント上げました。2012年は商業系テナントやクリニックの需要が年間を通して見られました。1月から7月にかけて、建て替えや郊外の自社ビルからの借り換え移転など、オフィスの大型成約の動きも見られました。ただ、8月以降は値ごろ感のある既存ビルを中心に中小規模の成約はあったものの、他地区の新築ビルへの移転や再募集の影響が見られ、市場の改善傾向に歯止めがかかりました。このため、この1年間に栄地区の空室面積は約6百坪増加し、空室在庫の解消には至りませんでした。12月末時点の平均賃料は10,626円。前年同月比1.17%(126円)下げました。割安感のあるビルへの需要が多いことから、テナント誘致に際して募集賃料を見直す動きが見られたため、賃料相場は下落傾向となりました。当地区では2013年の新規供給の予定はありません。2012年に竣工したビルに募集面積を残しているほか、大型空室のある既存ビルもあることから、これらのビルの募集動向が注目されています。オフィス需要、商業地区として当地区の市場が活性化することを期待しています。(Y.N)



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	373,511	385,268	426,233	425,809	437,670	449,494	452,775	456,745	456,726	452,246
貸室面積(坪)	255,333	263,043	275,401	274,917	282,869	290,741	292,797	295,152	295,093	291,726
空室面積(坪)	23,190	22,137	21,177	16,920	18,919	27,455	32,946	34,009	32,721	33,324
空室率/平均(%)	9.08	8.42	7.69	6.15	6.69	9.44	11.25	11.52	11.09	11.42
空室のあるビル比率(%)	72.86	69.01	63.89	62.24	60.27	70.47	80.00	80.00	84.00	83.22

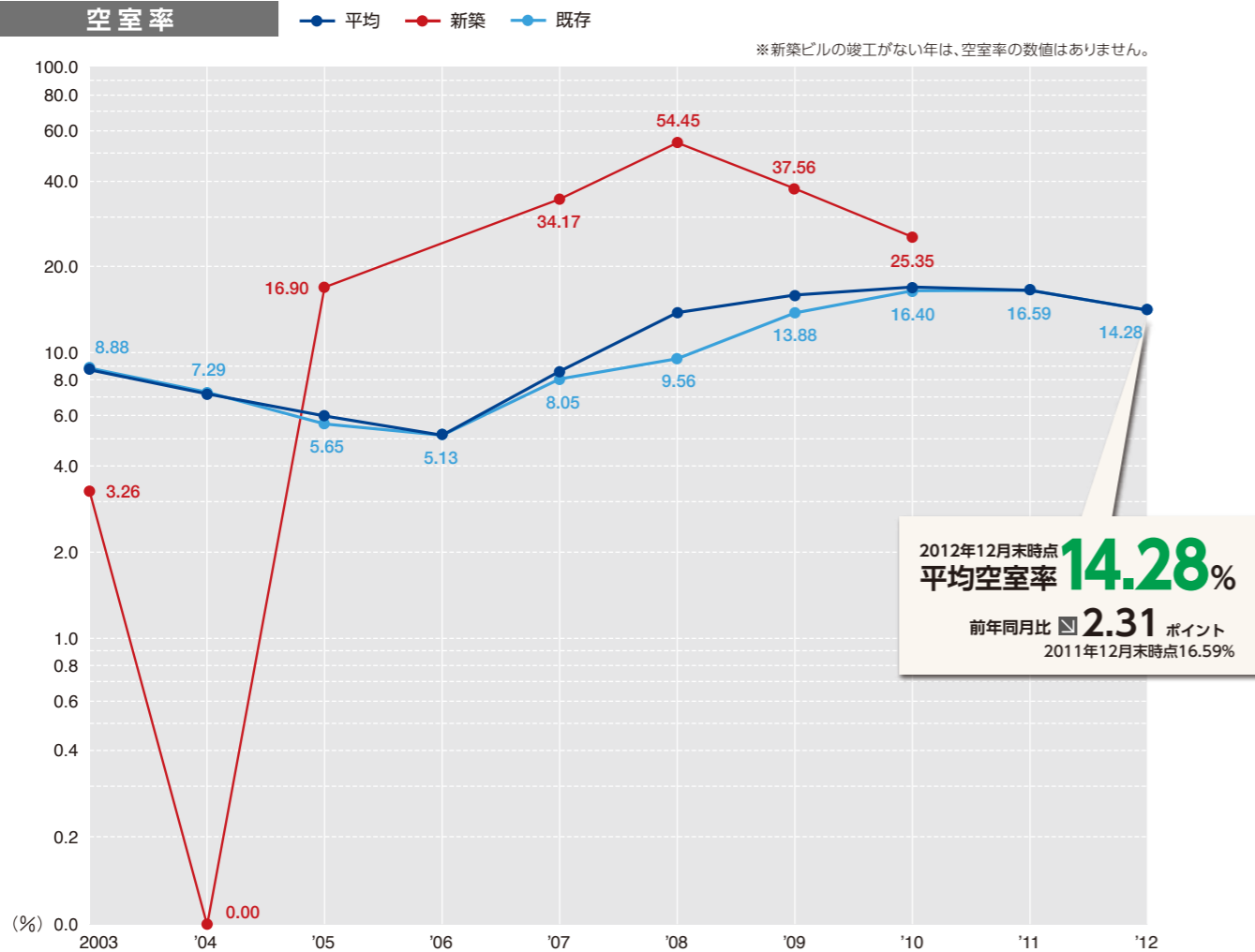


# 丸の内地区

## 2012年の動向 および今後の状況

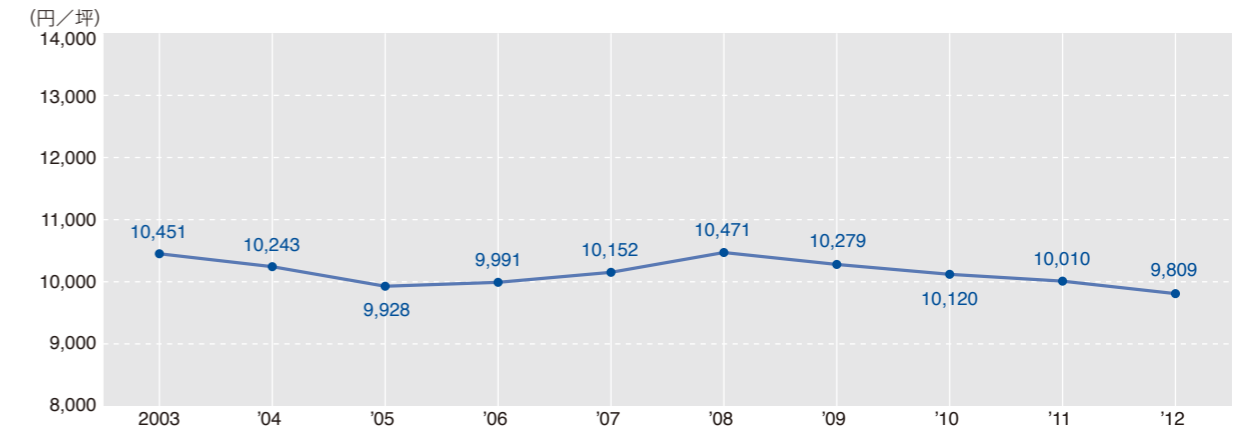
丸の内地区の2012年12月末時点の平均空室率は14.28%。前年同月比2.31ポイント低下しました。2012年は他地区の新築ビルへの移転による解約が一部のビルに出ているものの、郊外からの借り換え移転に伴う大型成約のほか、館内増床など中小規模の成約の動きが見られました。築年数の浅いビルや好条件のビルの成約が進む中、年間を通して解約の影響が少なかったこともあり、丸の内地区の空室面積はこの1年間に約2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,809円。前年同月比2.01%（201円）下げました。募集賃料を見直す動きが広がり、賃料相場は下落傾向となりました。2013年の新規供給は6月に大規模ビル（延床面積約1万9百坪）1棟の竣工が予定されています。ただ、オフィス部分は自社使用となっていることから、新規供給による市場への影響は見込まれていません。平均空室率は14%台まで低下したものの、他地区に比べて高いことから、テナント企業の誘致競争は厳しい状況が続くと思われます。条件面などの柔軟な対応が空室在庫の解消の決め手となりそうです。（T.K）

### 空室率

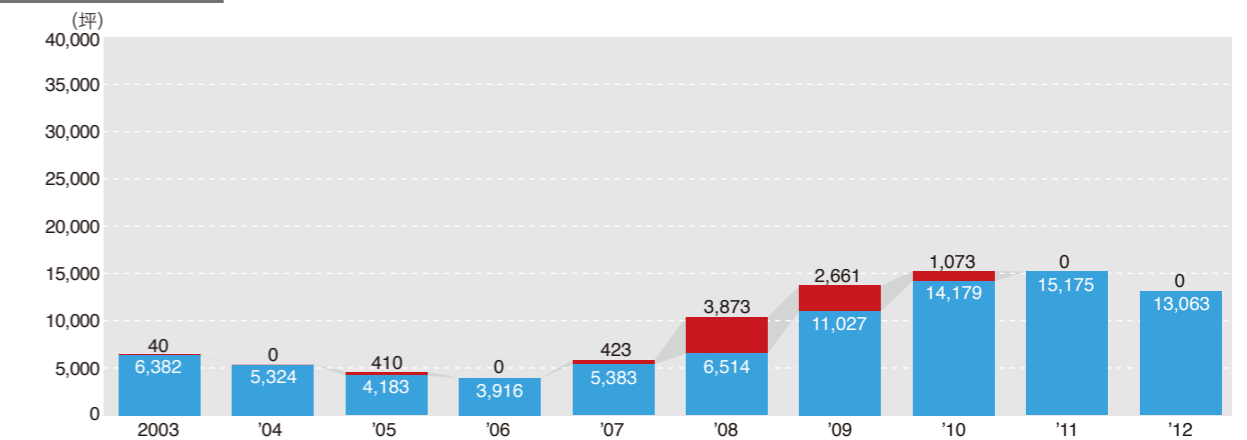


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
延床面積(坪)	102,992	104,771	107,848	107,652	94,752	104,926	121,375	126,895	128,391	128,391
貸室面積(坪)	73,059	74,308	76,504	76,346	68,108	75,221	86,526	90,686	91,467	91,467
空室面積(坪)	6,422	5,324	4,593	3,916	5,806	10,387	13,688	15,252	15,175	13,063
空室率/平均(%)	8.79	7.16	6.00	5.13	8.52	13.81	15.82	16.82	16.59	14.28
空室のあるビル比率(%)	73.08	64.81	65.52	54.39	58.62	76.92	87.32	83.56	82.43	79.73

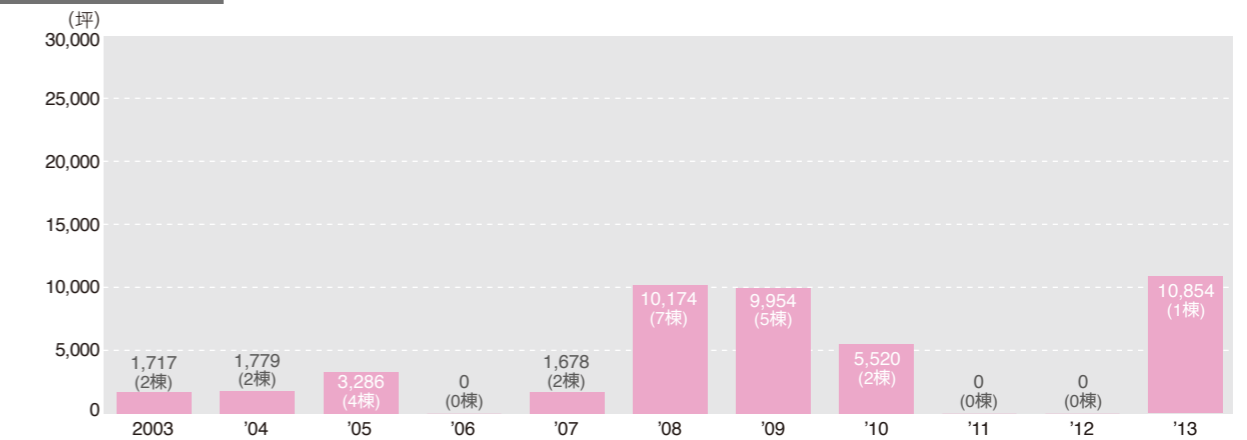
### 平均賃料



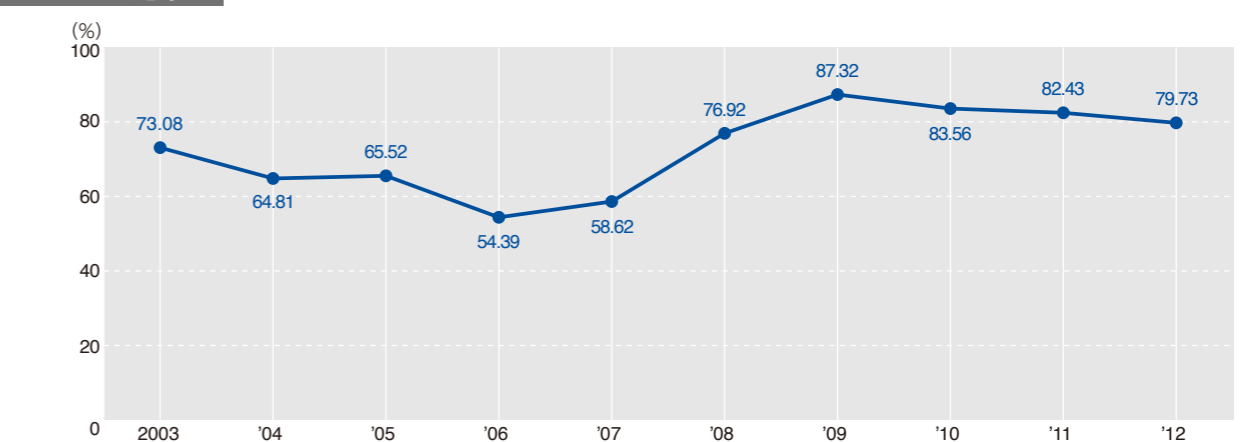
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



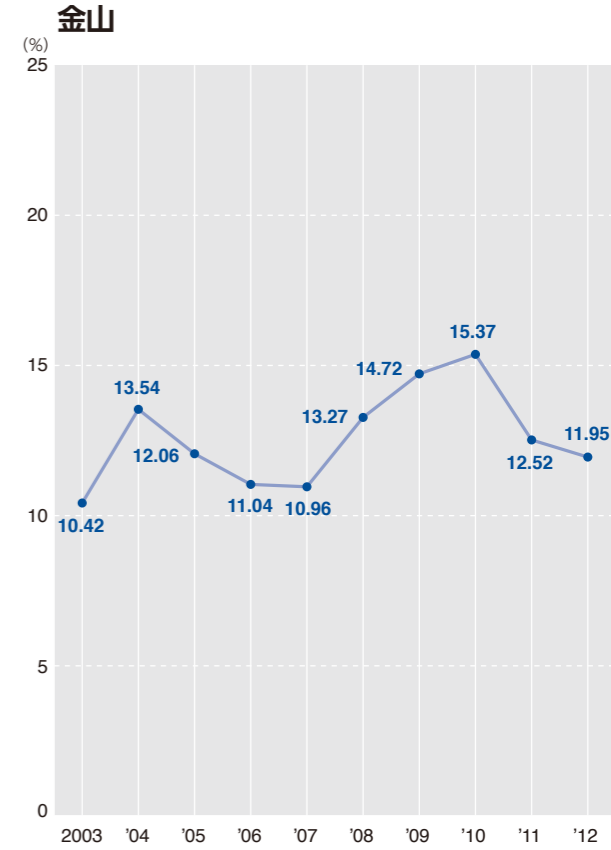
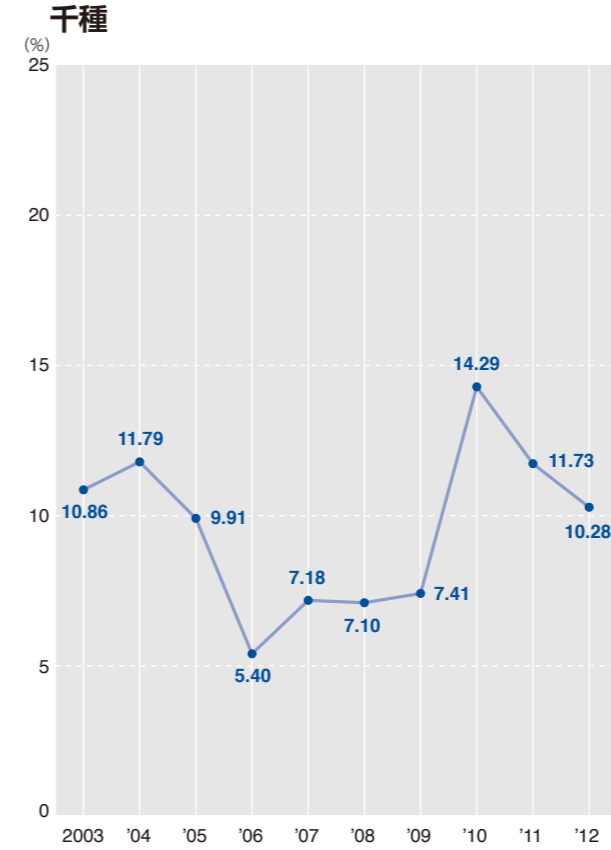
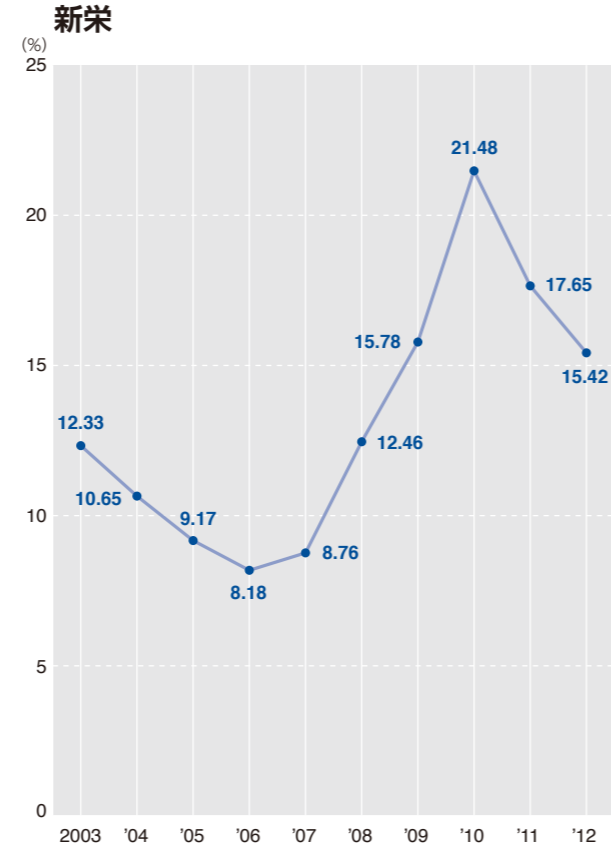
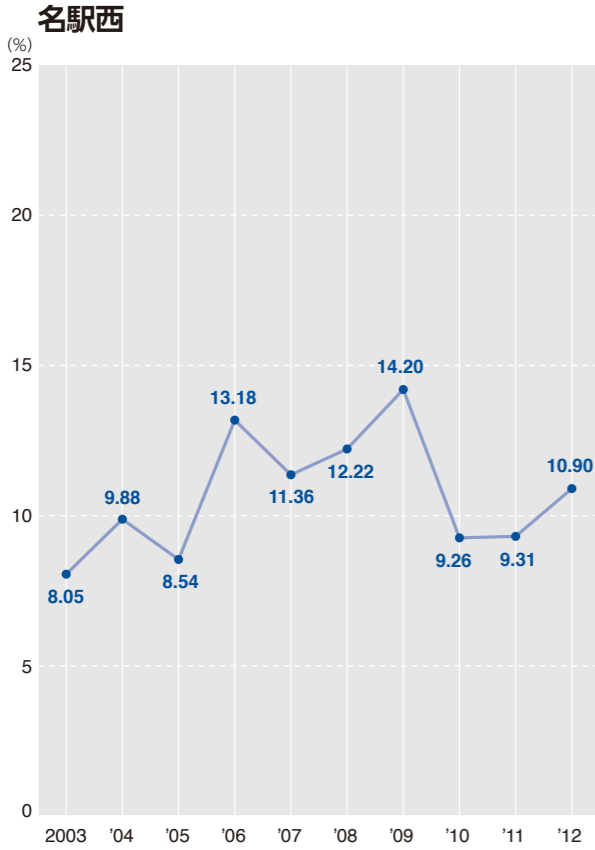
### 空室のあるビル比率



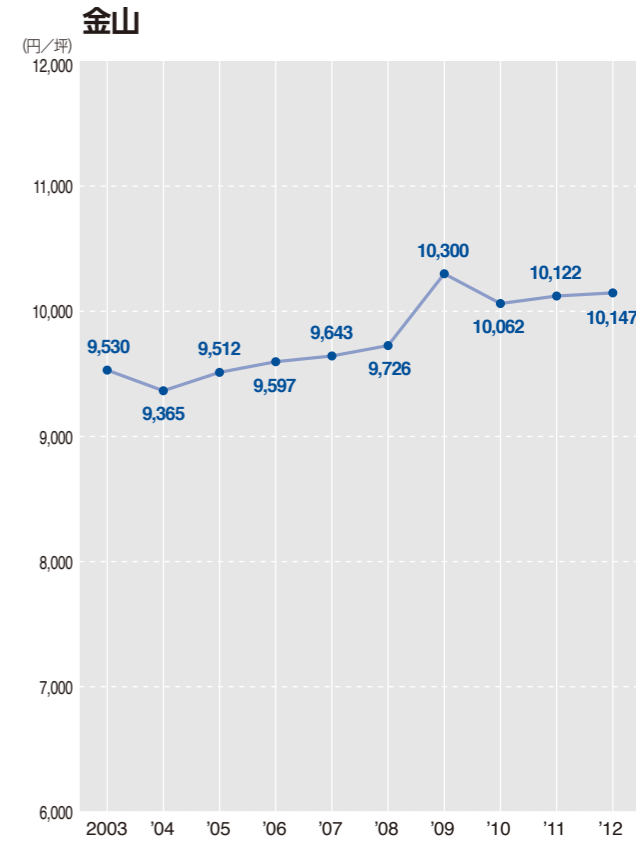
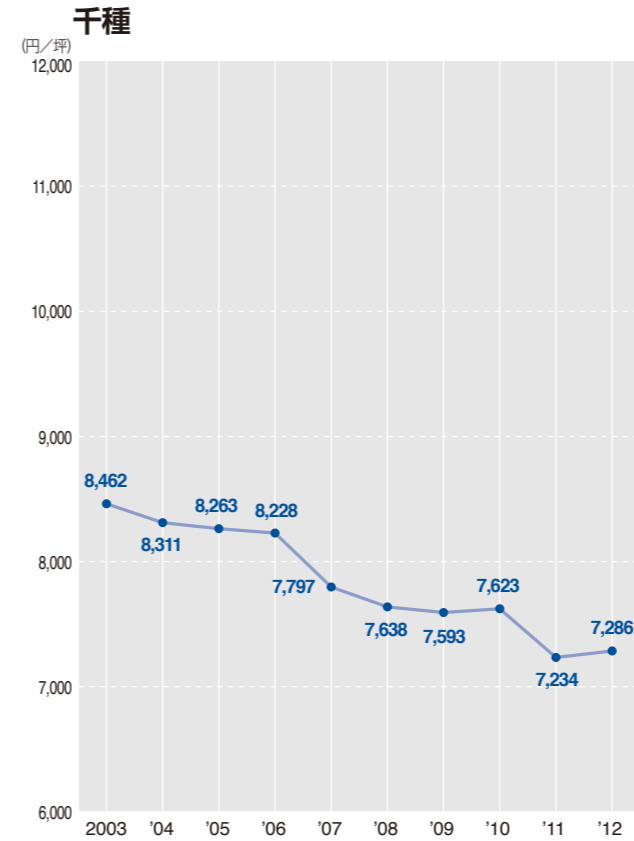
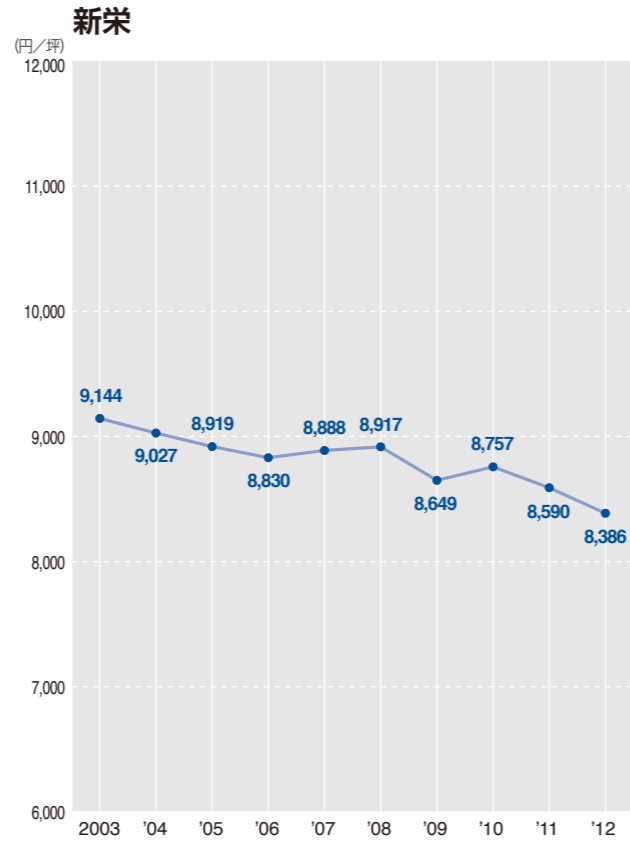
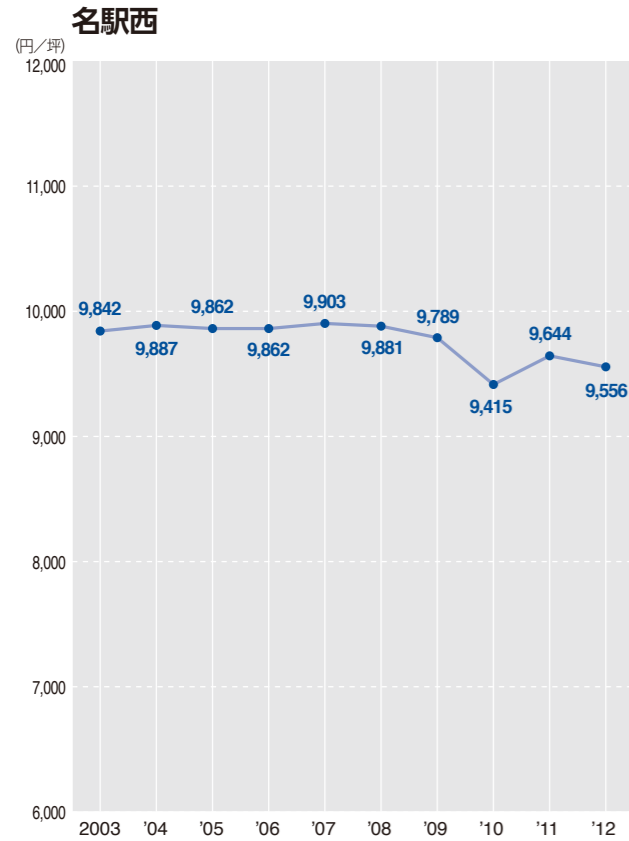


# 名古屋 [エリアデータ]

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	オークラヤ不動産	コニカミノルタビジネスソリューションズ	大末建設	日本産業カウンセラー協会	松井建設
IHI	大塚商会	五洋建設	大成建設	日本GE	マッケ・ジャパン
アイエスエフネット	大塚製菓	サーベイリサーチセンター	大成コーレック	日本司法支援センター	松村組
アイ・ティー・シーネットワーク	大林組	サイトサポート・インスティテュート	大同生命保険	日本新薬	松屋フーズ
アイヴィジット	大林不動産	ザイマックス	大日本印刷	日本生命保険	丸善
インフアーマシーズ	大原学園	ザイマックスアクシス	ダイビル	日本駐車場開発	丸紅
あおぞら銀行	岡村製作所	サップロピール	太平洋セメント	日本通運	丸紅テレコム
アクサ生命保険	沖電気カスタマアドテック	サップロ不動産開発	大丸松坂屋百貨店	日本土地建物	丸紅不動産
アクサ損害保険	小田急電鉄	サノフィ	太陽生命保険	日本年金機構	マンパワーグループ
アグレックス	小田急不動産	サンケイビル	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	みずほ銀行
アサヒ飲料	オムロン	サンケイビル	大和ハウス工業	日本不動産研究所	みずほ証券
旭化成	オムロン パーソナル	サンケイリビング新聞社	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	みずほ信託銀行
旭化成建材	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	高木証券	日本郵政	三井住友海上火災保険
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	高島屋	日本旅行	三井住友銀行
アサヒビール	オリックス	サントリーホールディングス	竹中工務店	ネットワンシステムズ	三井住友建設
アサヒファシリティズ	オリックス・ファシリティーズ	サンリアルティー	TAC	ノイエス	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
朝日不動産管理	オリックス不動産	CKD	田辺三菱製菓	野村総合研究所	三井住友ファイナンス&リース
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	オリックス不動産投資顧問	JR九州	中央不動産	野村不動産	三井生命保険
あずさ監査法人	花王	JR東海	中外製菓	野村不動産アーバンネット	三井不動産
アストラセネカ	花王カスタマーマーケティング	JR西日本	中電不動産	野村リビングサポート	三井不動産ビルマネジメント
アディダスジャパン	花王ビジネスアシエ	JR東日本	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井不動産リアルティ
アデコ	科研製菓	JR東日本ビルディング	都築電気	ハイパー	三菱オートリース
アメリカンファミリー生命保険	カンオ計算機	JFEエンジニアリング	TIS	間組	三菱地所
荒井商店	鹿島建設	JFE商事	テイリイヤマザキ	パスコ	三菱地所設計
安藤建設	カネボウ化粧品	JFEスチール	テーオーシー	長谷工ライブネット	三菱地所ハウスネット
イー・アクセス	兼松	JCB	電通フークス	パナナ	三菱地所プロパティマネジメント
ECC	兼松エレクトロニクス	七十七銀行	テンプスタッフ	パナソニック	三菱地所リアルエステートサービス
飯野海運	紙与産業	シテイバンク銀行	東海東京証券	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所レジデンス
イオンクレジットサービス	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	シブラルタ生命保険	東急建設	ハリマビシステム	三菱倉庫
イオンリテール	カルピス	清水建設	東急コミュニティー	阪急交通社	三菱電機ビルテクノサービス
イチケン	関西工	ジャックス	東急不動産	阪急電鉄	三菱電機ライフサービス
出光興産	関西不動産	ジョーンズ ラング ラサール	東京アカデミー	阪急阪神ビルマネジメント	三菱東京UFJ銀行
伊藤忠アーバンコミュニティ	岸本エステート	新興サービス	東京海上日動あんしん生命保険	阪神電気鉄道	三菱マテリアル
伊藤忠紙パルプ	キッセイ薬品工業	新生銀行	東京海上日動火災保険	BMS	三菱UFJ信託銀行
伊藤忠商事	キャンシシステムアンドサポート	新皇和不動産	東京海上日動ファシリティーズ	ピクチャーエンタテインメント	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠食品	キャンマークetingジャパン	新日鉄興和不動産	東京海上不動産投資顧問	日立アーバンインベストメント	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠テクノソリューションズ	キャリアリング	シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京ガス都市開発	日立キャピタル	三菱UFJリース
伊藤忠都市開発	共栄火災海上保険	スターバックス コーヒー ジャパン	東京急行電鉄	日立金属	御幸ビルディング
イトーキ	共同施設	スヴェンソン	東京スター銀行	日立システムズ	室町クリエイト
イナバインターナショナル	京都きもの友禅	住动物産	東京建物	日立情報通信エンジニアリング	室町建物
井上特殊鋼	共立メンテナンス	東京ビルマネージメント	東京建物不動産販売	日立製作所	明治安田生命保険
インクグロウ	杏林製菓	住友商事	東芝	日立ソリューションズ	明治安田ビルマネジメント
ウチダエスコ	キリンビール	住友生命保険	東芝ITサービス	日立ソリューションズ	名鉄不動産
内田洋行	キリンビバレッジ	住友倉庫	東芝情報機器	日立ハイテクノロジーズ	名鉄不動産
エイジック	近畿日本ツーリスト	住友不動産	東芝ファイナンス	日立プラントテクノロジー	メットライフアフラコ生命保険
エイチ・アイ・エス	銀泉	住友不動産販売	東宝不動産	日之出産業	メンバーズ
エイブル	近鉄エクスプレス	住友林業	東洋紡不動産	日之出水道機器	毛髪クリニックグループ21
永和不動産	熊谷組	駿河台学園	東和不動産	ヒューマンアカデミー	もしもしホットライン
ANAファシリティーズ	KUMON	セイコーエプソン	トーマツ	ヒューマンリソシア	森トラスト
エーザイ	クラシエ薬品	セイコーホールディングス	戸田建設	ビルネット	森ビル
江崎グリコ	グリーンイノベーションズホールディング	清和クリエイト	凸版印刷	ファイザー	安田ビル
SAPジャパン	クレディ・スイス証券	清和綜合建物	飛鳥建設	VSN	安田不動産
SMBCフレンド証券	クレディセゾン	積水化学工業	トヨタ自動車	フリリップスエレクトロニクスジャパン	安田不動産
NREG東芝不動産	クレフ	積水ハウス	トランスコスモス	フォーラムエンジニアリング	ヤマト運輸
NEC	くろがね工作所	積水メディカル	長岡不動産	福岡銀行	UR都市機構
NECネットエスアイ	グンゼ	セコム	永谷園	富国生命保険	UCC上島珈琲
NECファシリティーズ	京王電鉄	セブノイレブン・ジャパン	ナカノフドー建設	富士火災海上保険	郵政福祉
NECフィールドینگ	京王不動産	全日空	ナラサキ産業	富士ゼロックス	郵船不動産
NKSJひまわり生命保険	KDDI	ゼンリン	東和不動産	フジタ	ユニバーサルエンターテインメント
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	綜合警備保障	トーマツ	富士通	横浜銀行
NTTデータ	KDDIエボルバ	総合ビルマネジメント	戸田建設	富士通エフ・アイ・ピー	横浜市
NTT都市開発	京阪神ビルディング	総合ビルマネジメント	凸版印刷	富士通/パーソナルズ	ライフプラザパートナーズ
NTT都市開発西日本BS	建設技術研究所	総合ビルマネジメント	飛鳥建設	物産不動産	ランドビジネス
NTT都市開発ビルサービス	公共建物	総合ビルマネジメント	トヨタ自動車	プラス	リグルート
NTT都市開発北海道BS	厚生労働省	総合ビルマネジメント	トランスコスモス	プルデンシャル生命保険	リコー
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	総合ビルマネジメント	長岡不動産	平和不動産	リコーテクノシステムズ
NTT西日本	国際紙パルプ商事	総合ビルマネジメント	永谷園	ベネッセコーポレーション	リそな銀行
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	総合ビルマネジメント	ナカノフドー建設	ベルシステム24	リリカラ
NTT東日本	国土交通省	総合ビルマネジメント	ナラサキ産業	メイラン製菓	レイنزインターナショナル
NTTファイナンス	コクヨ	総合ビルマネジメント	東和不動産	前澤工業	レジデンス・ビルディングマネジメント
NTTファシリティーズ	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	総合ビルマネジメント	日本アイ・ピー・エム	前田建設工業	レンドリース・ジャパン
MID都市開発	互光建物管理	総合ビルマネジメント	日本ERI	前田不動産	ローソン
エン・ジャパン	コスモスイニシア	総合ビルマネジメント	日本オーチス・エレベータ	マスマチュアル生命保険	ワキタ
王子不動産	コスモ石油	総合ビルマネジメント	日本航空		

(2012年12月時点)

# 当社の沿革

## ■会社概要

商号	三鬼商事株式会社
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
社員数	190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

ホームページ http://www.e-miki.com

定期刊行物 **●** MIKI OFFICE REPORT

- 最新オフィスビル市況
- オフィスレポート
- Officepress
- メールマガジン

宅地建物取引業者免許証番号	国土交通大臣(13)第629号
所属団体	(社)全日本不動産協会会員 <p>(社)不動産保証協会会員</p> <p>(社)ニューオフィス推進協議会会員</p> <p>日本貸しビル流通協会会員</p>

<b>■全国ネットワーク</b>			
<b>本社・支店所在地</b>			
本社	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3272-1411(代)	
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-4-12		

<b>支店</b>			
京橋	〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1	TEL(03)3275-1611	
新橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-4-9	TEL(03)3580-0171	
神田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28	TEL(03)3253-4061	
新宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	TEL(03)3348-2741	
札幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2	TEL(011)231-5481	
仙台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1	TEL(022)262-3251	
横浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8	TEL(045)662-5221	
名古屋	〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1	TEL(052)586-2691	
大阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8	TEL(06)6252-8821	
福岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20	TEL(092)471-0861	

<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。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>0120-38-8107</b></p> <p>月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00</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>