

MIKI

三鬼オフィスレポート 名古屋2014

OFFICE REPORT

NAGOYA 2014



## ごあいさつ

2013年は足踏み状態が続いていた日本経済が回復基調に入り、全国主要都市のオフィスビル市場にも改善の兆しが見え始めました。一部の都市を除き、平均空室率が前年同月比で低下し、賃料相場においては全国的に下げ幅が大きく縮小しました。2014年も景気の回復は緩やかに進むと見られているため、企業のオフィス需要も底堅く推移すると思われまます。全国のオフィスビル市場の着実な改善が続くことが期待されます。

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活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。

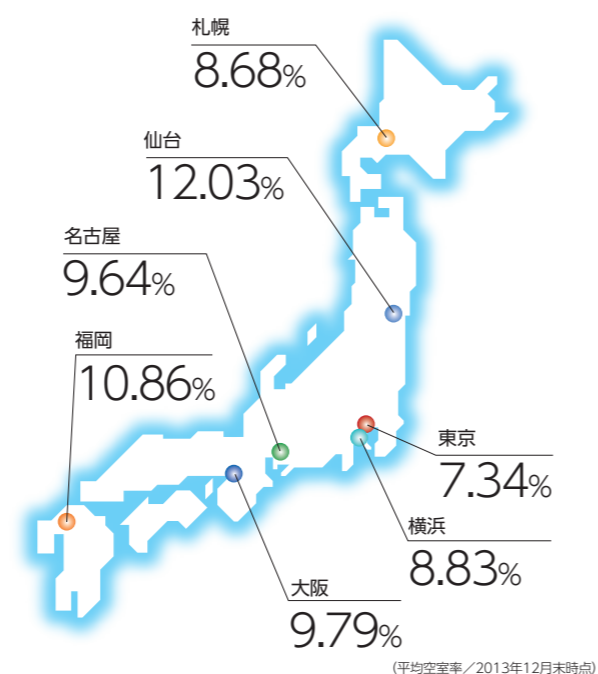
三鬼商事株式会社  
代表取締役 飯嶋 清

## MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2014 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
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

2013年の全国主要都市のオフィスビル市場では、集約や館内増床に伴う需要が目立ちました。また、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きも多く見られ、大規模ビルの竣工が相次いだ大阪を除き、全国ビジネス地区の平均空室率が前年同月比で低下しました。同空室率は大型解約や新規供給の影響によって一時的に上昇する動きが見られたものの、年間を通してはおおむね改善傾向にあり、東京は7%台、札幌、横浜は8%台、大阪、名古屋は9%台に低下しました。仙台や福岡の平均空室率は依然として10%を超えているものの、全国主要都市のオフィスビル市場に改善の兆しが出始めました。平均賃料については、空室在庫の解消が進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも見られたことから、賃料相場の下げ幅は大きく縮小したものの、相場の回復には至りませんでした。ただ、オフィスビル市場においても景気回復への期待感が高まっているため、今後の賃料動向が注目されます。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7%台に改善

東京ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は7.34%。前年同月比1.33ポイント下げました。2013年は1月から6月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎました。既存ビルにも大型解約の動きがあったため、平均空室率は一進一退で推移しました。7月以降は新規供給が減少し、大型解約の動きが落ち着いたことに加え、新築・既存ビルともに大型テナントの成約の動きが出始めたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間に約8万9千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は16,207円。前年同月比2.20% (365円) 下げました。新築ビルの募集賃料が相場の下支えとなったことや市場が改善傾向にあるため、賃料相場の下落幅が縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計約25万6千坪 (30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

### 大規模ビル竣工後も平均空室率は9カ月連続で低下

大阪ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.79%。前年同月比0.28ポイント上昇しました。2013年は2月から3月にかけて大規模ビルの竣工が相次ぎ、平均空室率は11%台に上昇しました。4月以降はテナント企業の移転需要は堅調に推移し、同空室率は9カ月連続で低下しました。ただ、新規供給の影響は大きく、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約9千6百坪増加しました。主な移転理由としては、オフィスの統合や集約に伴う需要のほか、自社ビルから賃貸ビルへの借り換え移転の動きが目立ちました。12月末時点の平均賃料は11,271円、前年同月比0.64% (73円) 下げました。わずかに上昇する動きが見られるなど、賃料相場の下落幅は大きく縮小しました。2014年の新規供給は延床面積合計10,952坪、3棟が竣工します。いずれのビルも高稼働で竣工する見込みであるため、2014年はオフィスビル市場への新規供給の影響はほとんどないと思われます。(D.O)

## 名古屋 ビジネス地区

### 移転需要が堅調に推移、平均空室率は9%台に改善

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。同空室率は2009年2月以来の9%台まで改善しました。2013年は大型解約の影響が見られ、平均空室率は一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルでも館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。ビジネス地区の平均空室率の改善が進み、年間を通して平均賃料の下げ幅が縮小しました。2014年は新規供給の予定はありません。築年数の浅いビルや好条件の既存ビルへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

## 札幌 ビジネス地区

### 空室在庫の解消進み、平均空室率が8%台まで改善

札幌ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.68%。前年同月比0.94ポイント下げました。2013年は館内増床や自社ビルからの借り換え移転、IT関連企業の新規需要などの動きが続いたことから、平均空室率は9月に2008年9月以来の8%台に改善しました。4月に竣工した新築ビル1棟は募集面積を残しているものの、割安感のある既存ビルを中心に成約の動きが見られ、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千8百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は8,155円、前年同月比0.83% (68円) 下げました。空室在庫の解消が進んだ一部のビルで募集賃料を見直す動きも見られたことから、平均賃料の下げ幅は2012年に比べやや縮小したものの、ビジネス地区全体では緩やかな下落が続きました。2014年は大規模ビル1棟が竣工を予定しています。延床面積2万坪を超える供給となるため、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

### 仙台ビジネス地区の平均空室率は約5年ぶりに13%を下回る

仙台ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比1.70ポイント低下しました。2013年は中小規模の需要が主流となっていたことから、平均空室率は小幅な低下が続きました。このような状況の中、6月以降は解約の動きが減少し、館内増床や中小規模の新規需要などテナント企業の前向きな需要が増加したことから、同空室率は8月に約5年ぶりに13%台を下回りました。既存ビルに中小規模の成約が進む中、募集面積を残していた大規模複合ビルにも成約の動きがあり、仙台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9,117円となりました。テナント企業の誘致に際して条件面での柔軟な対応が見られる一方、募集賃料を見直す動きが一部で出始めたことから、賃料相場は年間を通して小幅な動きが続き、前年同月比では横ばいとなりました。2014年もテナント企業の前向きな移転需要が見られ、オフィスビル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

### 横浜ビジネス地区の平均空室率は改善傾向が続く

横浜ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は8.83%。前年同月比1.77ポイント低下しました。2013年は11月に大型空室の募集開始の影響が見られ、平均空室率が一時的に上昇したものの、年間を通して館内増床や自社ビルからの借り換え移転など、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移していたことから、平均空室率の低下が続きました。成約の動きが進む中、2013年は新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いていたこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万5千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,553円となりました。賃料相場は緩やかな下落傾向が続いたものの、平均空室率の改善が進んだため、下げ幅が縮小しました。また、小幅に上昇する月もあったことから、前年同月比では0.12% (13円) 上昇しました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工する予定です。同ビルにはすでに大型テナントからの引き合いや相談が進んでいるため、募集動向が注目されています。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

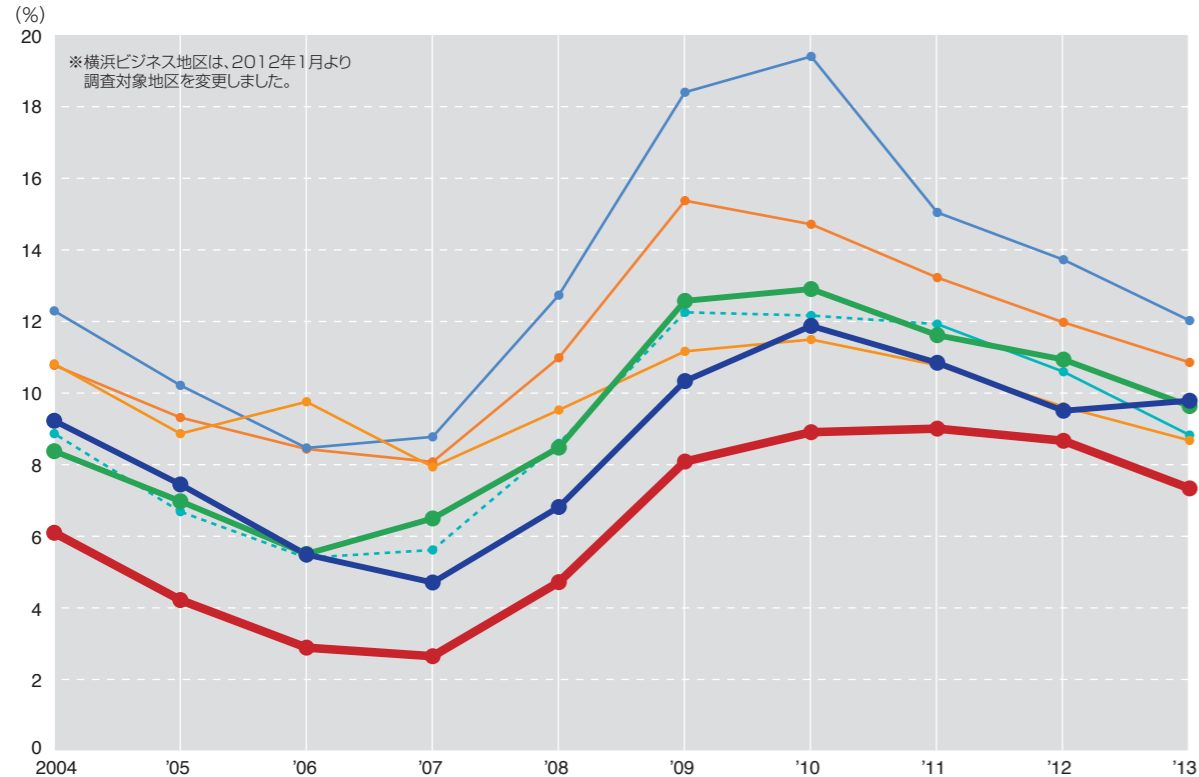
### 平均空室率は11カ月連続で低下し、10%台に改善

福岡ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.86%。前年同月比1.12ポイント低下しました。1月に大型解約の影響により平均空室率が上昇したものの、2月以降はビジネス地区全体で成約の動きが順調に推移し、10月には同空室率が2008年12月以来の10%台に改善しました。テナント企業の移転動向は、館内増床やコールセンターを中心とした新規進出などの動きが目立ちました。2013年はオフィス需要が堅調に推移したことから、築年数の浅いビルを中心に空室在庫の解消が進み、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約8千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,240円。年間を通して小幅な下落が続く、前年同月比では1.43% (134円) 下げました。2014年の新規供給は1棟あり、同ビルは高稼働での竣工が見込まれています。福岡ビジネス地区では大型空室在庫の品薄感がさらに強まりそうです。(K.H)

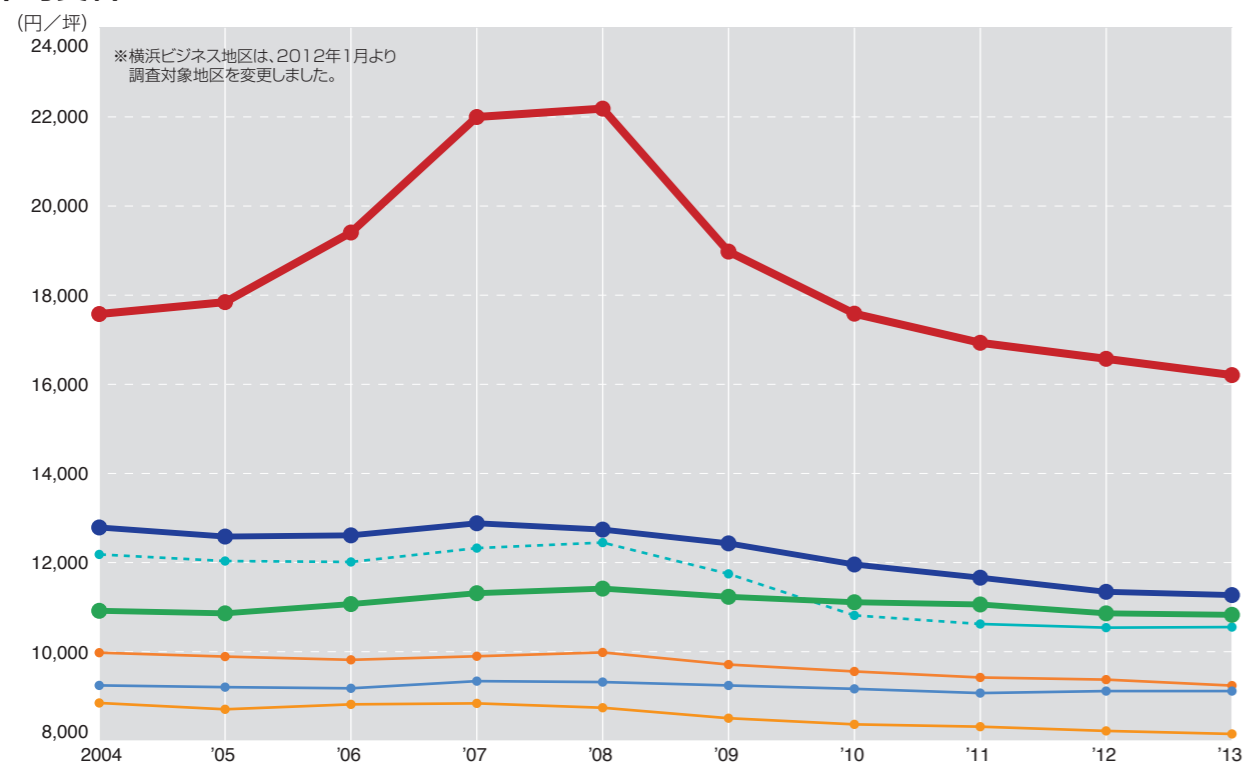
# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**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



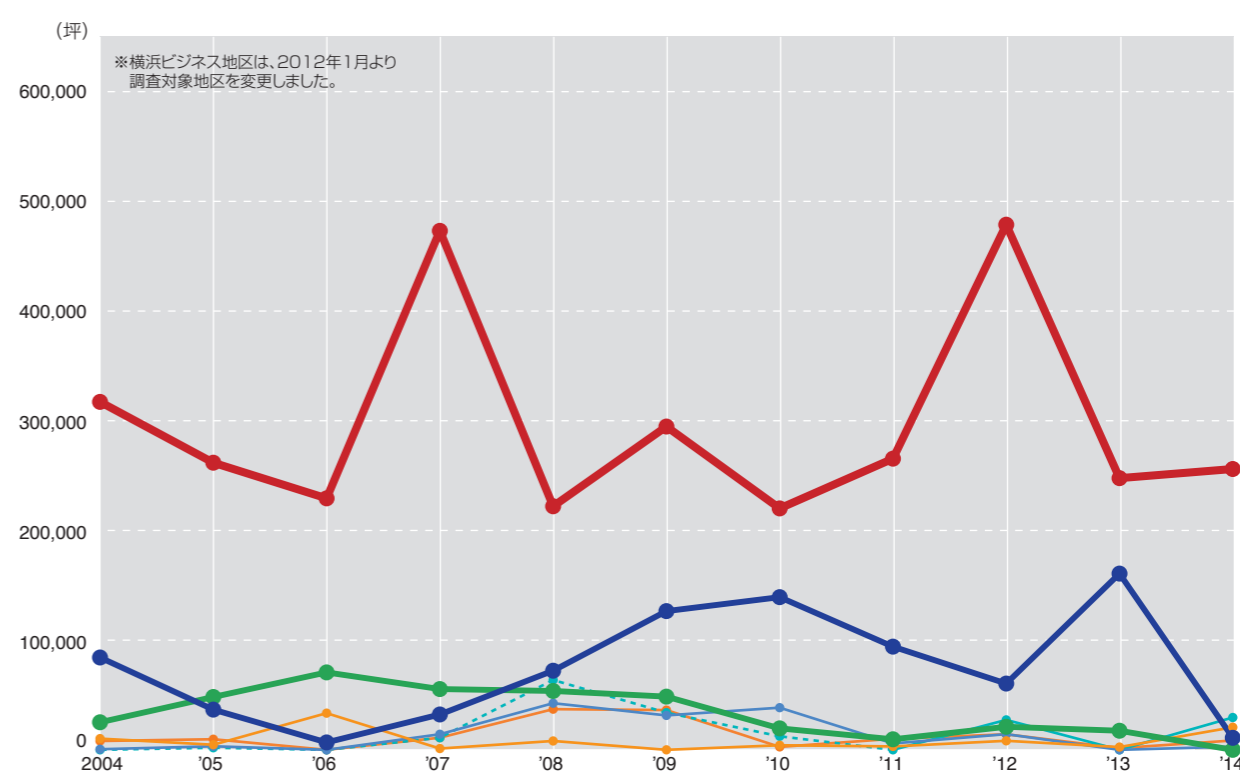
## 平均賃料



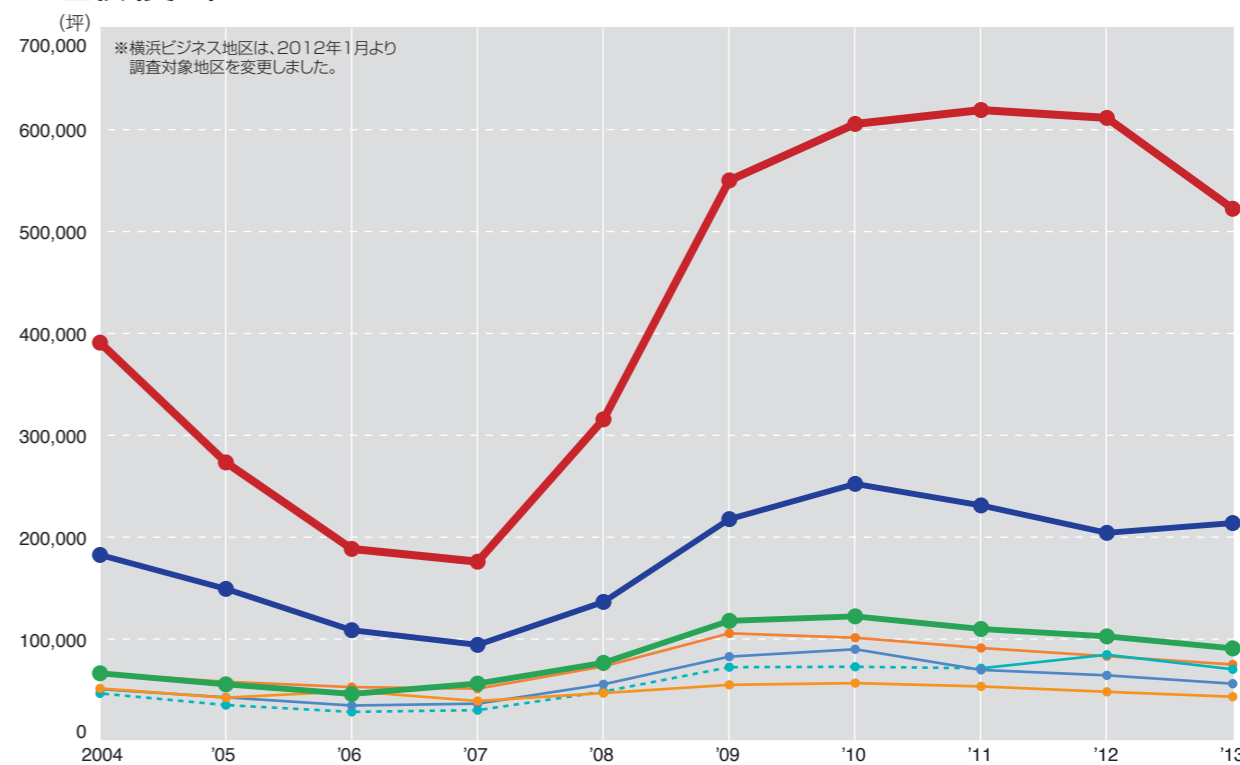
## 【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2013年12月末時点

- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,643棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／833棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／485棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／406棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／355棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／429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／585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。

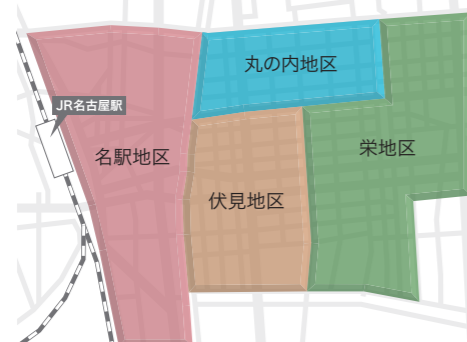
**調査対象ビル数** ■延床面積500坪以上の主要貸事務所ビルは**485棟**。(新築ビル**3棟**、既存ビル**482棟**)

**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。
- 2013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(2004年～2012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。
- 2014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。
- 2013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。

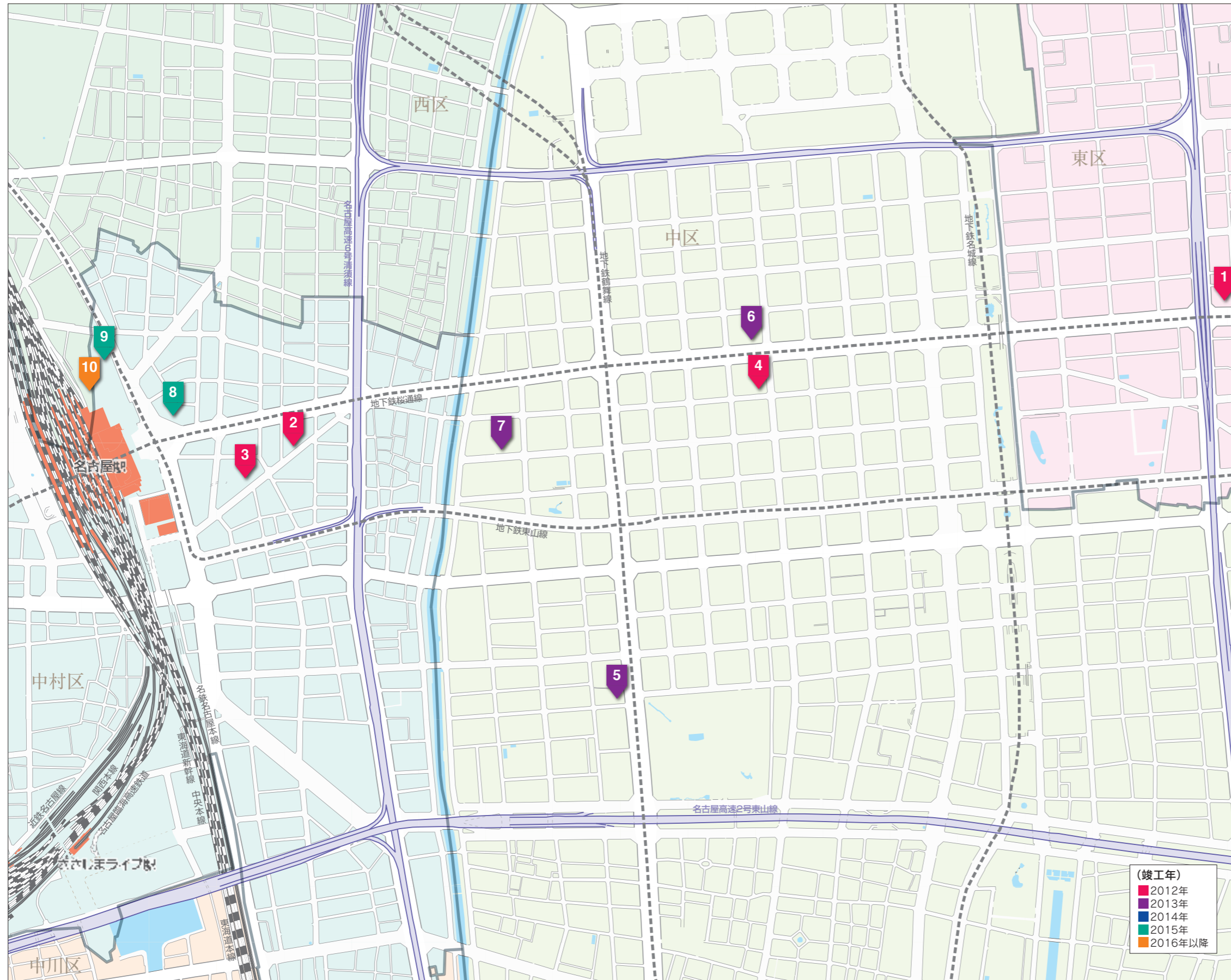


2013年11月撮影



# 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 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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 TIG・ACTUS BUILDING**  
2013年8月竣工／延床面積：約598坪／地上8階
- 8 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
- 9 JPタワー名古屋**  
2015年11月竣工／延床面積：約54,237坪／地上40階・地下3階
- 10 JRゲートタワー**  
2016年11月竣工／延床面積：約78,649坪／地上46階・地下6階

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>

(2014年2月時点)

# 名古屋ビジネス地区①

## 2013年の動向

名古屋ビジネス地区の2013年12月末時点の平均空室率は9.64%。前年同月比1.30ポイント低下しました。2013年は新規供給や大型解約の影響が見られ平均空室率が一時的に上昇したものの、新築ビルがおおむね高稼働となったことや、既存ビルにおいても館内増床や統合・集約に伴う大型需要、中小規模の成約の動きが続いたことから、同空室率は年間を通して改善傾向となり、8月には2009年2月以来の9%台まで低下しました。新築・既存ビルともに成約が進む中、オフィス縮小の動きも弱まったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約1万2千坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,828円、前年同月比0.30% (33円) 下げました。名古屋のオフィスビル市場では、テナント企業の移転需要は堅調に推移しているものの、コストを重視した動きが多く見られることから、賃料相場は緩やかな下落傾向となりました。ただ、ビジネス地区の平均空室率の改善が進んでいるため、小幅な上昇に転じる動きも見られるなど、年間を通して平均賃料の下げ幅は縮小しました。(H.T)

### <平均空室率の推移と動向>

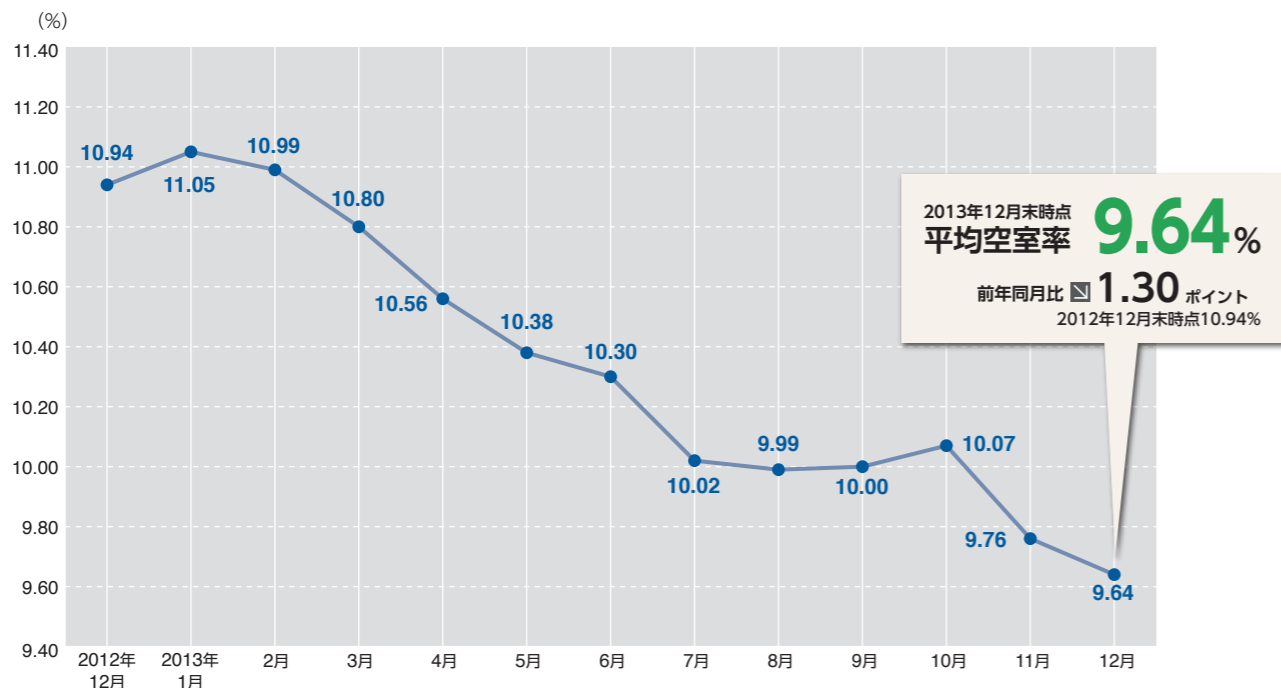
- ▼1月/11.05%、前月比0.11ポイント上昇。コールセンターの大型需要や建て替えに伴う移転、館内増床など成約の動きはあったものの、新規供給に伴う大型解約の影響が大きく、空室面積が約1千坪増加した。平均賃料は10,861円、前月比横ばいとなった。
- ▼2月/10.99%、前月比0.06ポイント低下。空室面積の減少は約5百坪に止まったものの、大型テナントの動きが目立った。自社ビルへの集約や大型解約などがあった一方、統合に伴う大型成約や館内増床などが多く見られた。平均賃料は10,854円、前月比0.06% (7円) 下落した。
- ▼3月/10.80%、前月比0.19ポイント低下。合併やオフィス縮小に伴う解約の動きも出ていたが、館内増床や拡張移転、自社使用による空室の減少などがあったため、空室面積は約2千坪減少した。平均賃料は10,841円、前月比0.12% (13円) 下落した。
- ▼4月/10.56%、前月比0.24ポイント低下。平均空室率は3カ月連続で低下した。自社ビルからの借り換えや拡張移転、館内増床などで成約が進んだ。募集開始や解約の動きも少なく、空室面積が約2千3百坪減少した。平均賃料は10,843円、前月比0.02% (2円) 上昇した。
- ▼5月/10.38%、前月比0.18ポイント低下。新築ビル「富士フィルム名古屋ビル(延床面積約6,545坪)」が高稼働で竣工した。既存ビルでも建て替えによる募集中止や郊外からの借り換え移転などで空室面積を大きく減らした。平均賃料は10,815円、前月比0.26% (28円) 下落した。
- ▼6月/10.30%、前月比0.08ポイント低下。新築ビル「名古屋東京海上日動ビルディング(延床面積約10,854坪)」が高稼働で竣工したほか、中小規模の成約の動きが見られた。一部で大型解約の影響が出

- たため、平均空室率は小幅な低下となった。平均賃料は10,830円、前月比0.14% (15円) 上昇した。
- ▼7月/10.02%、前月比0.28ポイント低下。平均空室率は6カ月連続で低下した。築年数の浅いビルを中心に集約や館内増床に伴う成約の動きが見られた。大型解約がなかったこともあり、空室面積は約2千7百坪減少した。平均賃料は10,830円、前月比横ばいとなった。
- ▼8月/9.99%、前月比0.03ポイント低下。わずかな下げ幅ではあるが、平均空室率は7カ月連続の低下となり、2009年2月以来の9%台に改善した。大型空室の募集開始やオフィス縮小などがあった一方、館内増床や新規需要など中小規模の成約の動きが見られた。平均賃料は10,839円、前月比0.08% (9円) 上昇した。
- ▼9月/10.00%、前月比0.01ポイント上昇。中小規模の成約の動きは見られたが、大型空室の募集開始や集約などに伴う解約の影響があり、空室面積がわずかに増加した。平均空室率は前月からほぼ横ばいではあるが、再び10%台になった。平均賃料は10,833円、前月比0.06% (6円) 下落した。
- ▼10月/10.07%、前月比0.07ポイント上昇。当月はテナント企業の動きが少なく、やや低調な市況で推移した。一部で集約に伴う需要が見られたほかは全体的に成約の動きが少なく、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は10,829円、前月比0.04% (4円) 下落した。
- ▼11月/9.76%、前月比0.31ポイント低下。平均空室率の低下は3カ月ぶりとなる。ビジネス地区全体の既存ビルで集約や拡張移転、館内増床などによる成約の動きが進み、空室面積が約3千坪減少した。平均賃料は10,828円、前月比0.01% (1円) 上昇した。
- ▼12月/9.64%、前月比0.12ポイント低下。新築・既存ビルともに中小規模の成約の動きが見られ、空室面積が約1千坪減少した。平均空室率は2009年2月以来の水準に改善した。平均賃料は10,828円、前月比横ばいとなった。

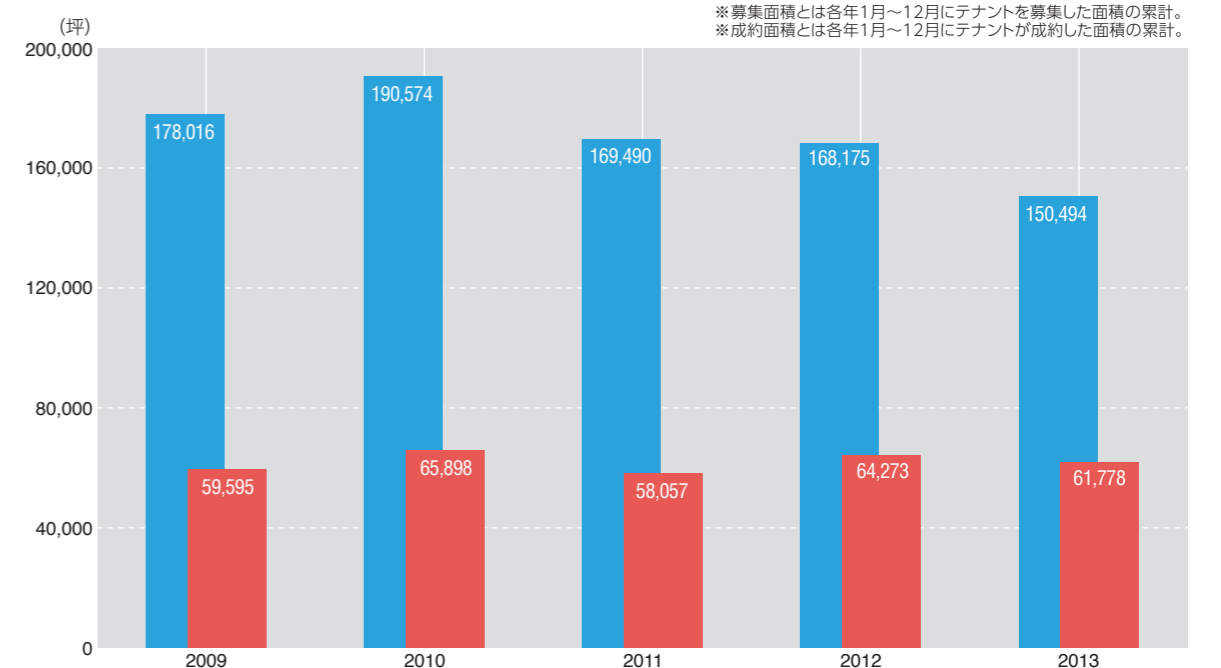
## 今後の状況

名古屋ビジネス地区では、2014年の新規供給の予定はありません。テナント企業のオフィス需要は堅調に見られるため、2014年の前半については、築年数の浅いビルや好条件の既存ビルなどへの引き合いが進み、平均空室率の低下が続くと思われます。後半については、2015年に名駅地区で竣工を予定している大規模ビルへの移転に伴う二次空室の発生や、これらのビルへの借り換え需要などによるオフィスビル市場の動きが注目されます。賃料相場については、オフィスコストを重視した移転の動きは依然として多いことから、条件面での積極的な対応がテナント誘致の決め手となる状況が続く、おおむね横ばいで推移することが予想されます。景気の回復に伴ってテナント企業のオフィス需要が拡大し、名古屋ビジネス地区の市況の改善が続くことを期待しています。(H.T)

平均空室率(月次) —●— 平均



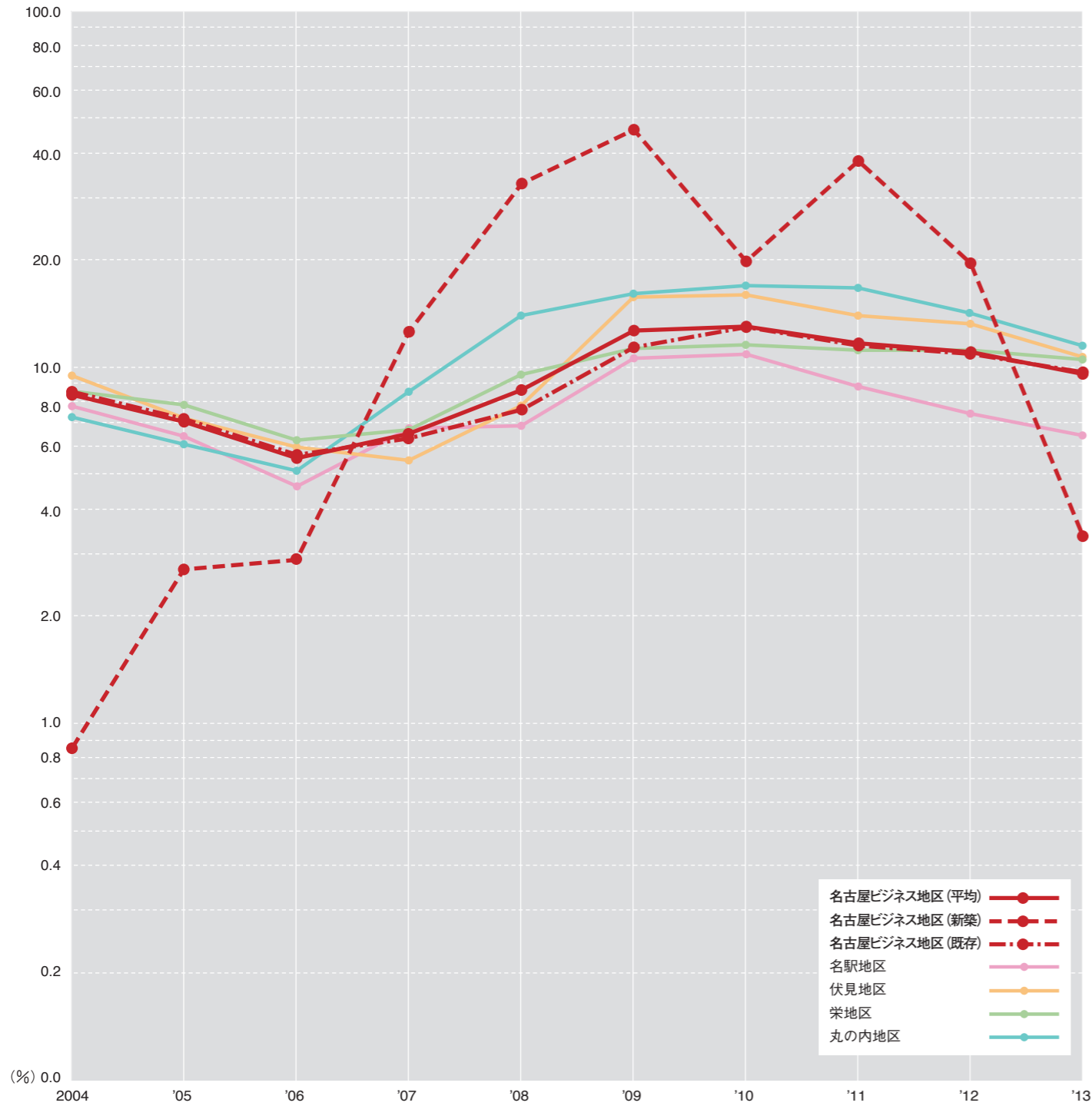
募集面積と成約面積 ■ 募集面積 ■ 成約面積





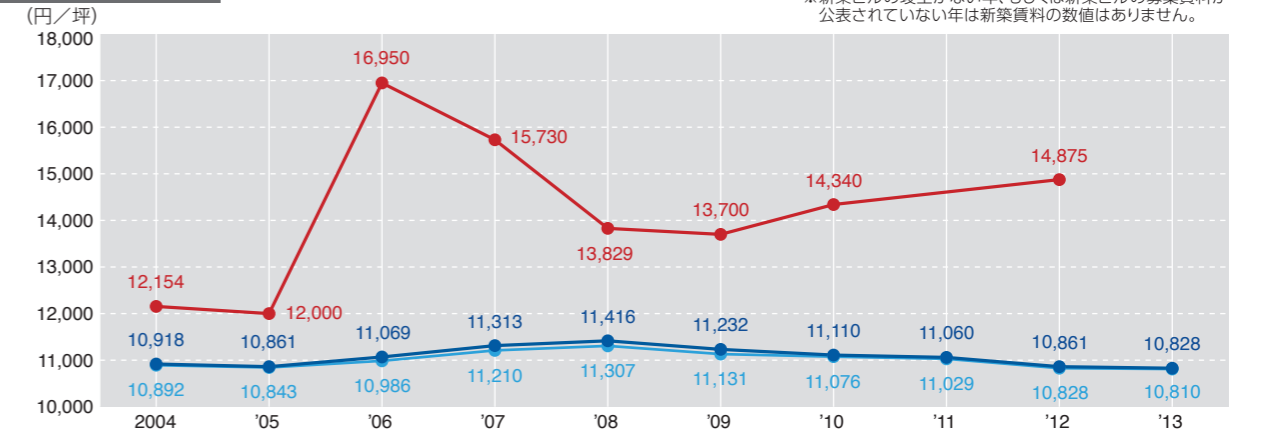
# 名古屋ビジネス地区②

## 空室率

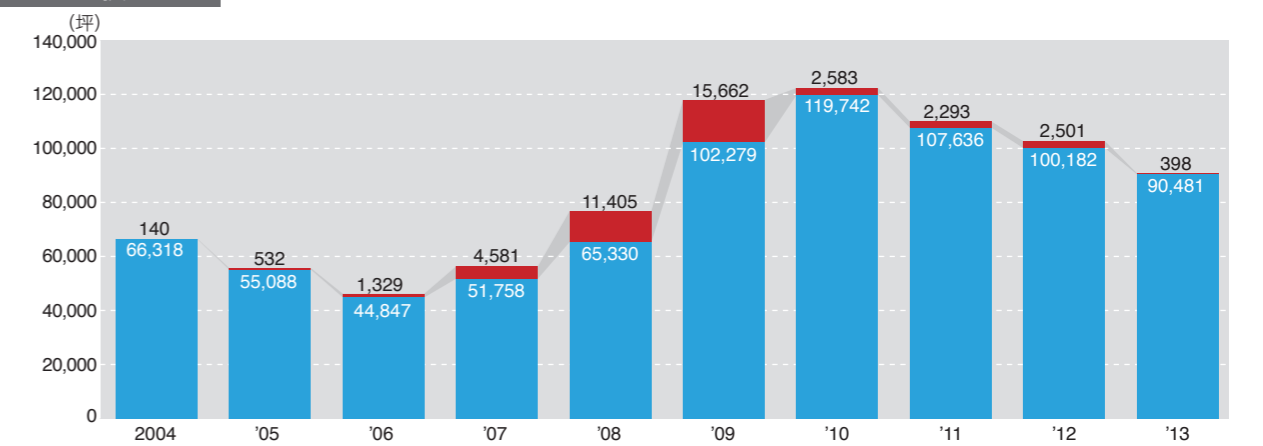


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	1,162,068	1,193,815	1,257,569	1,299,762	1,359,048	1,406,583	1,427,392	1,427,125	1,414,000	1,421,648
貸室面積(坪)	792,724	797,279	838,517	866,267	905,233	937,738	947,296	946,208	938,988	942,825
空室面積(坪)	66,458	55,620	46,176	56,339	76,735	117,941	122,325	109,929	102,683	90,879
空室率/平均(%)	8.38	6.98	5.51	6.50	8.48	12.58	12.91	11.62	10.94	9.64
空室率/新築(%)	0.86	2.68	2.87	12.54	32.50	46.45	19.88	37.83	19.47	3.38
空室率/既存(%)	8.54	7.09	5.66	6.24	7.51	11.31	12.82	11.45	10.82	9.72
空室のあるビル比率(%)	69.09	64.58	59.91	58.50	69.68	82.23	82.23	82.19	79.96	74.64

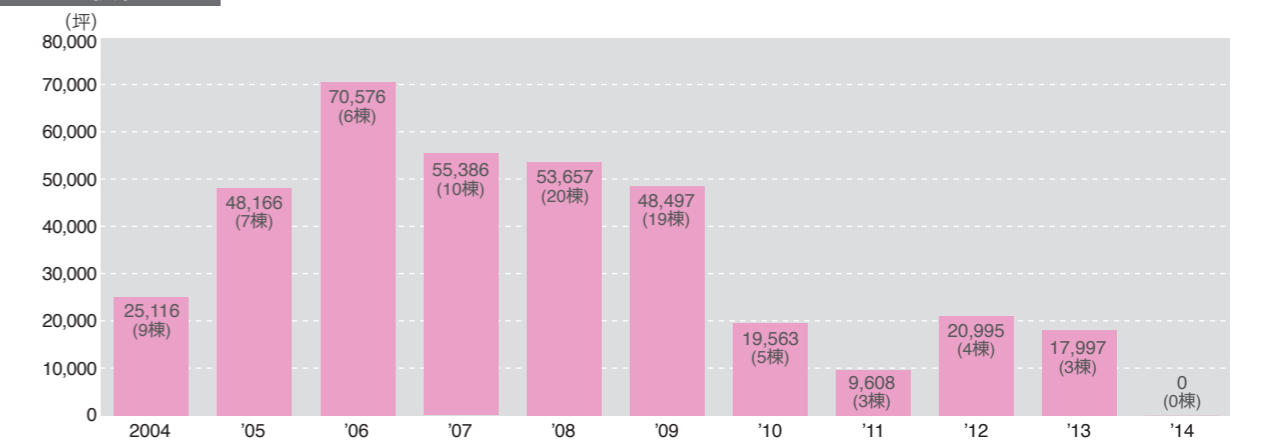
## 平均賃料



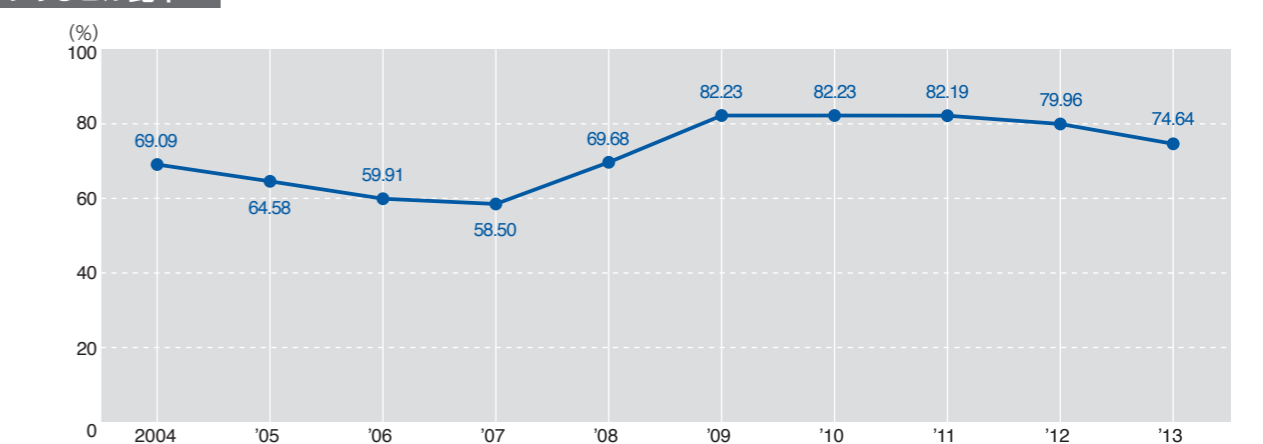
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

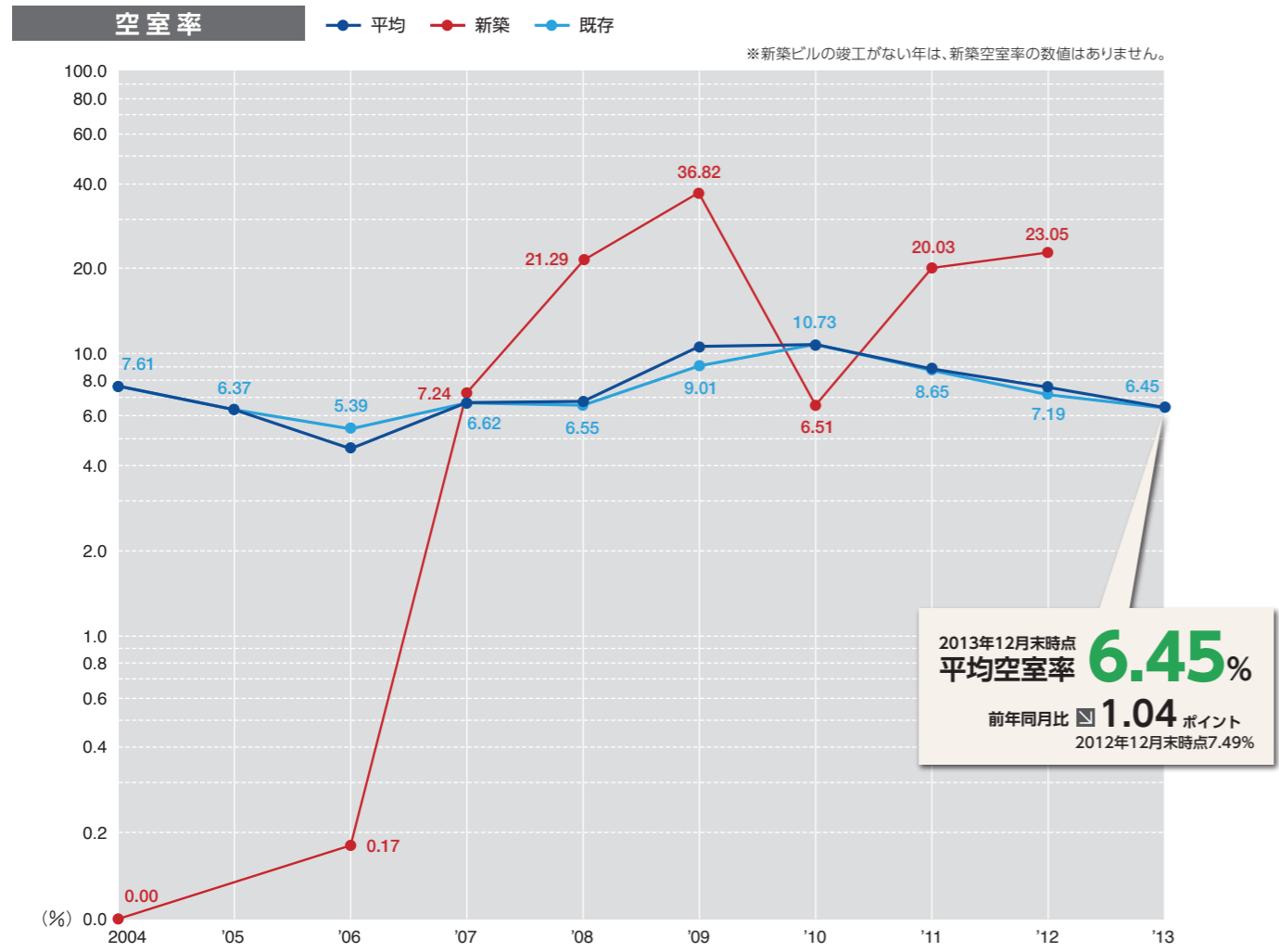




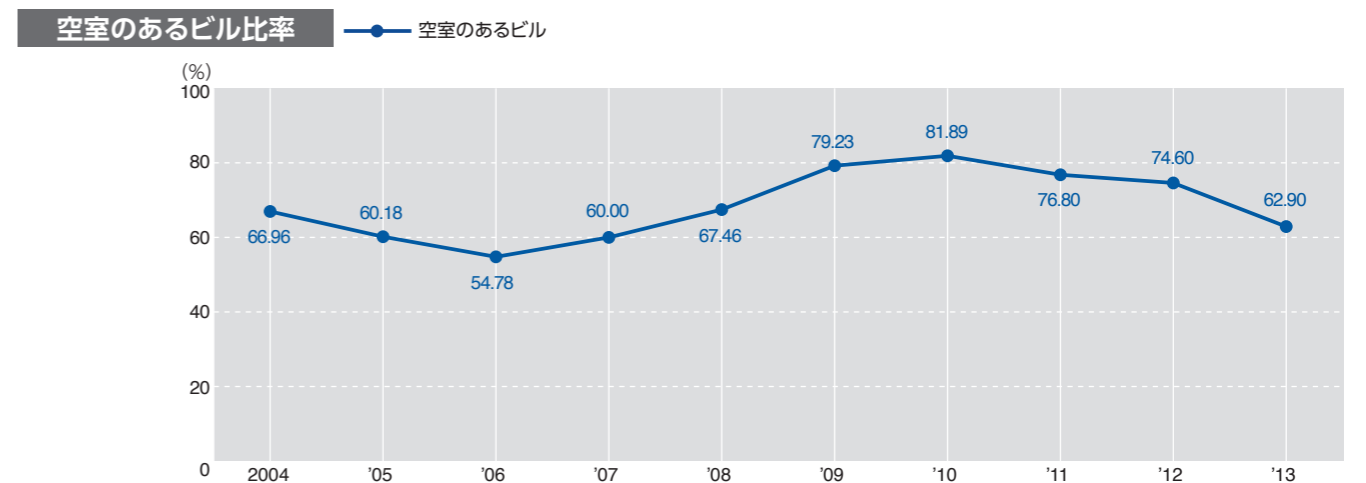
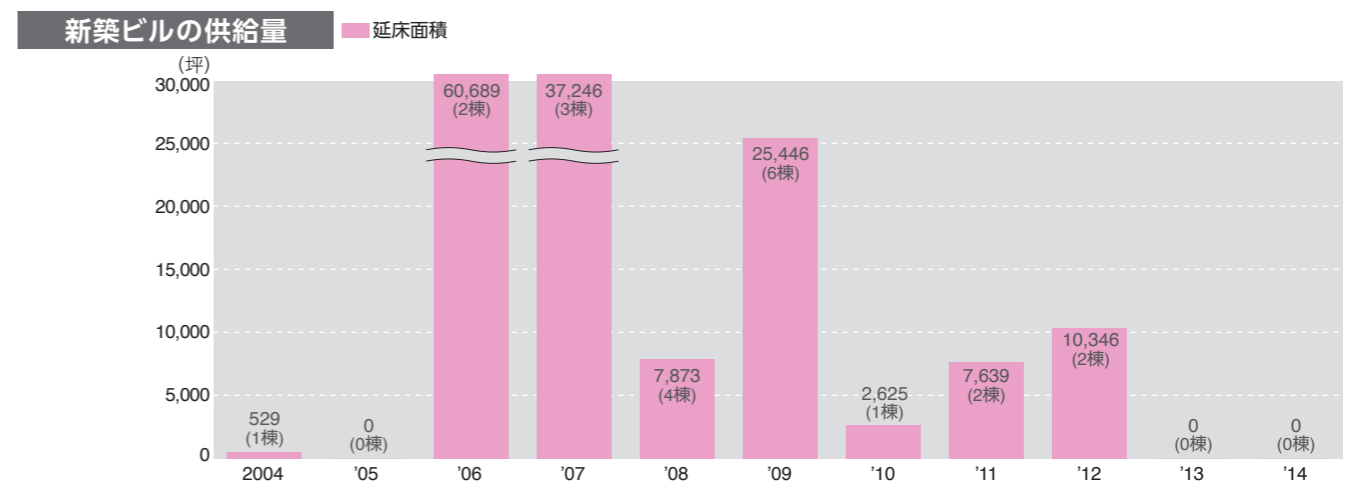
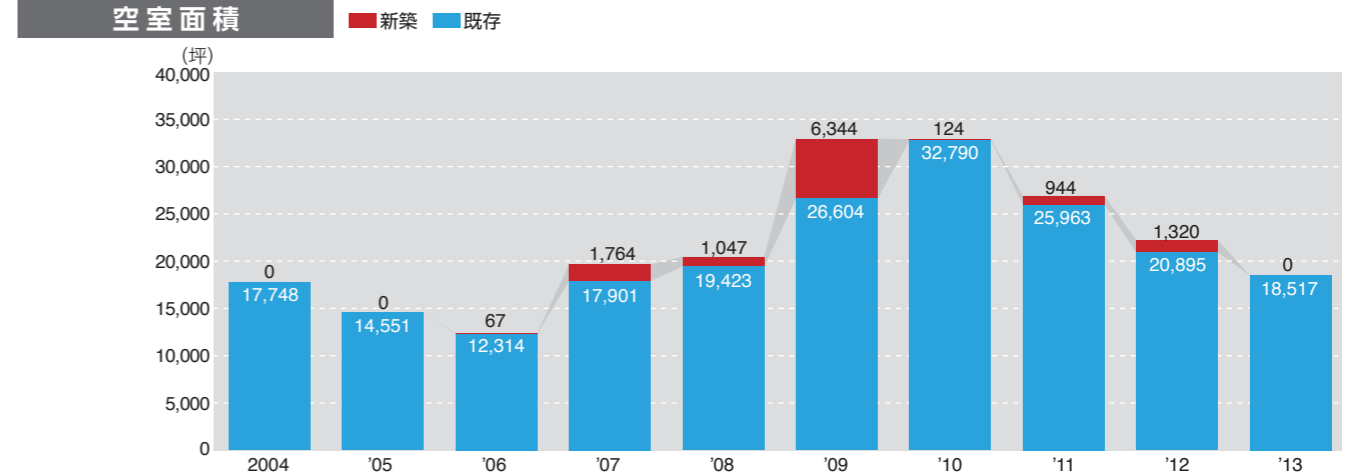
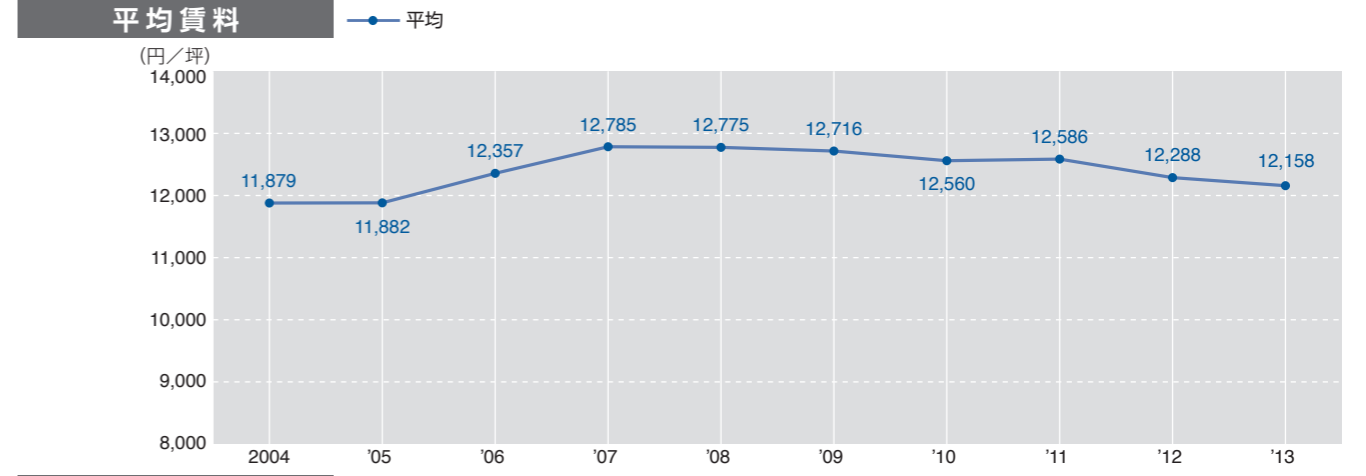
# 名駅地区

## 2013年の動向 および今後の状況

名駅地区の2013年12月末時点の平均空室率は6.45%。前年同月比1.04ポイント低下しました。平均空室率は自社関連ビルへの集約などに伴う大型解約の影響が見られ、一時的に上昇したものの、年間を通しては低下傾向となり、3月には2008年12月以来の6%台、12月には2008年10月以来、5年2カ月ぶりに6%台半ばを下回りました。2013年はテナント企業の需要の規模を問わず、統合や集約、館内増床のほか新規進出の動きが見られました。空室在庫の解消が進んだことや、新規供給がなかったこともあり、名駅地区の空室面積はこの1年間に約3千7百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は12,158円、前年同月比1.06%（130円）下げました。賃料相場の下落傾向が落ち着き下げ幅が縮小したことから、おおむね横ばいでの動きとなりました。当地区の賃料相場は依然として他地区に比べると高止まりで推移しています。2014年は新規供給の予定がないため、築年数の浅いビルへの引き合いが続くと思われます。また、2015年の新規供給に向けたテナント企業の動きも予想されることから、当地区の市場の動向が注目されます。(M.O)



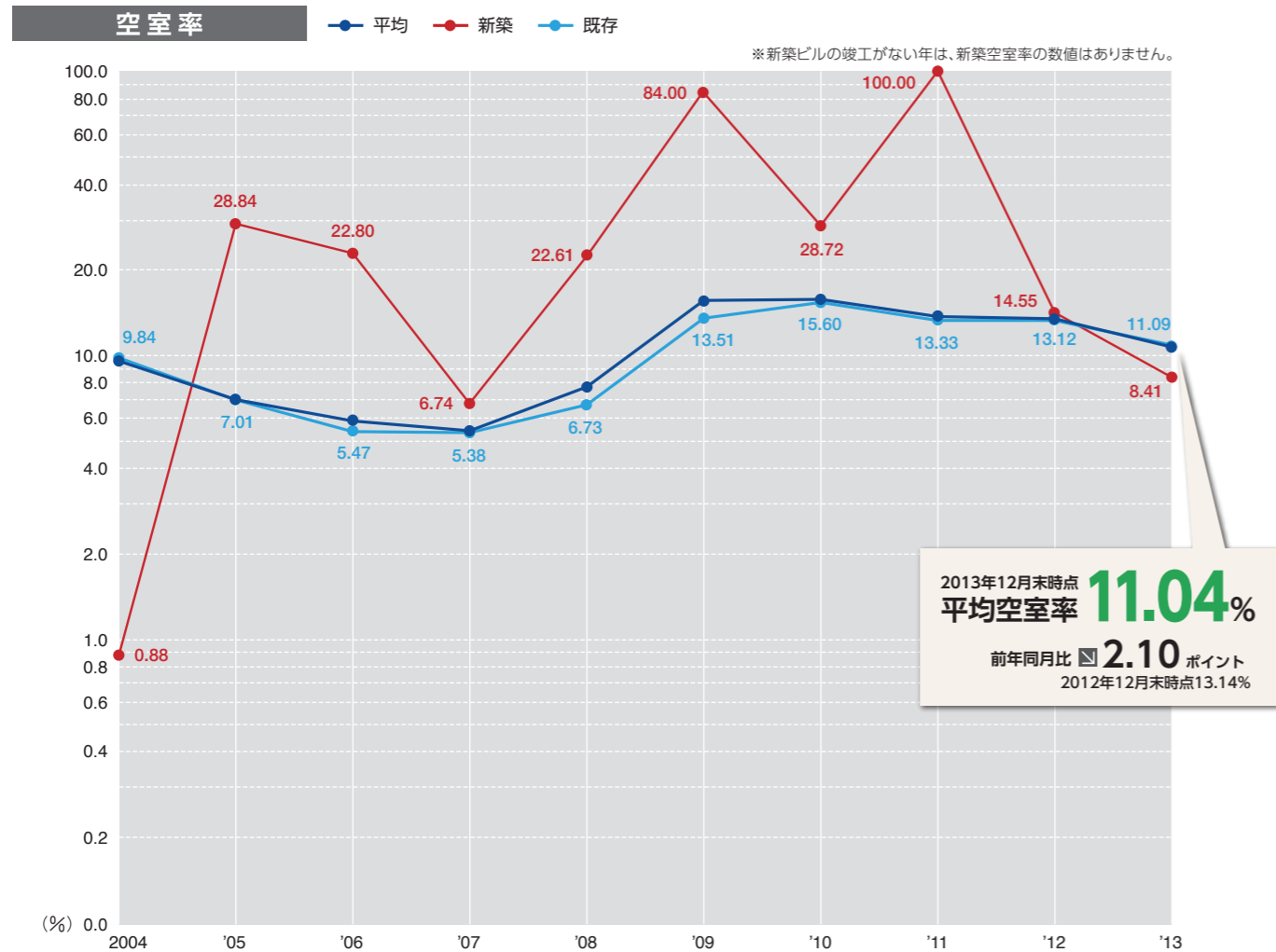
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	344,713	340,478	401,062	441,613	451,793	468,189	460,602	457,813	442,661	430,224
貸室面積(坪)	233,593	228,496	267,958	294,673	301,329	312,520	307,413	304,941	296,441	287,108
空室面積(坪)	17,748	14,551	12,381	19,665	20,470	32,948	32,914	26,907	22,215	18,517
空室率/平均(%)	7.60	6.37	4.62	6.67	6.79	10.54	10.71	8.82	7.49	6.45
空室のあるビル比率(%)	66.96	60.18	54.78	60.00	67.46	79.23	81.89	76.80	74.60	62.90



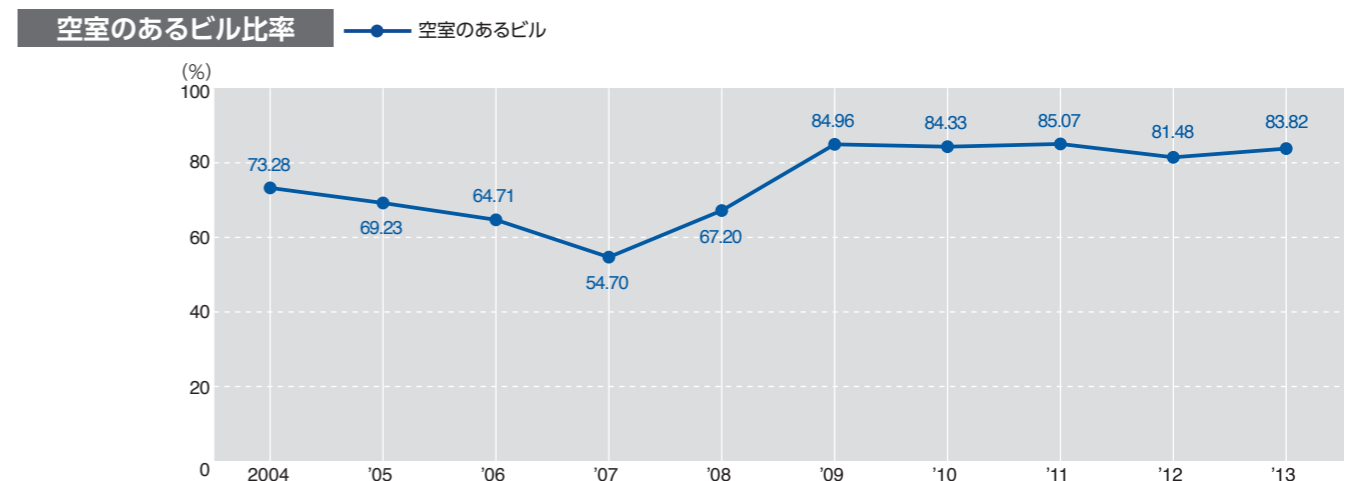
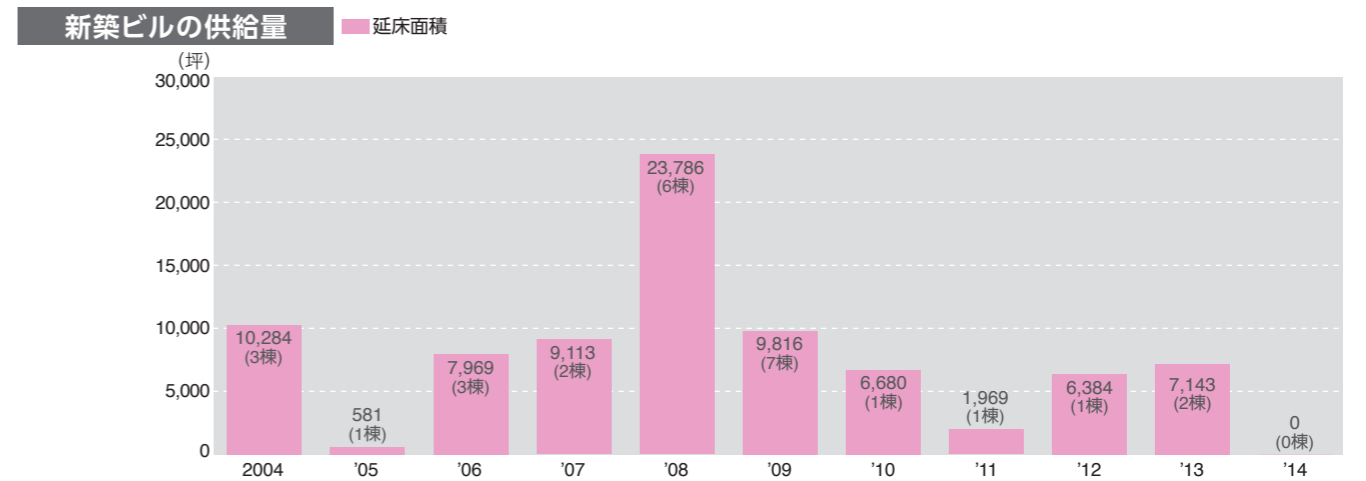
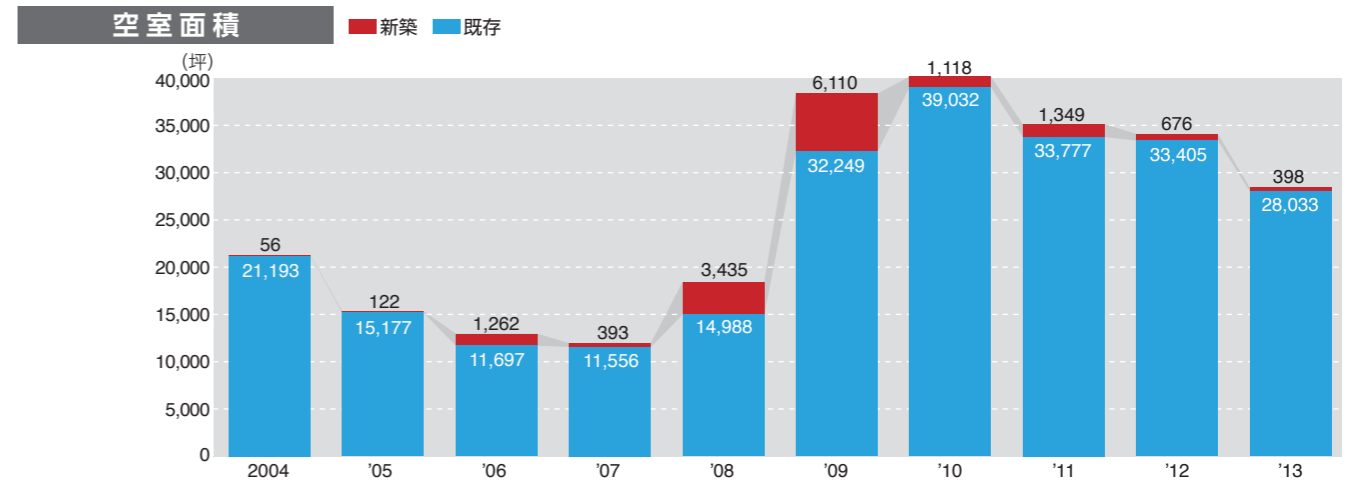
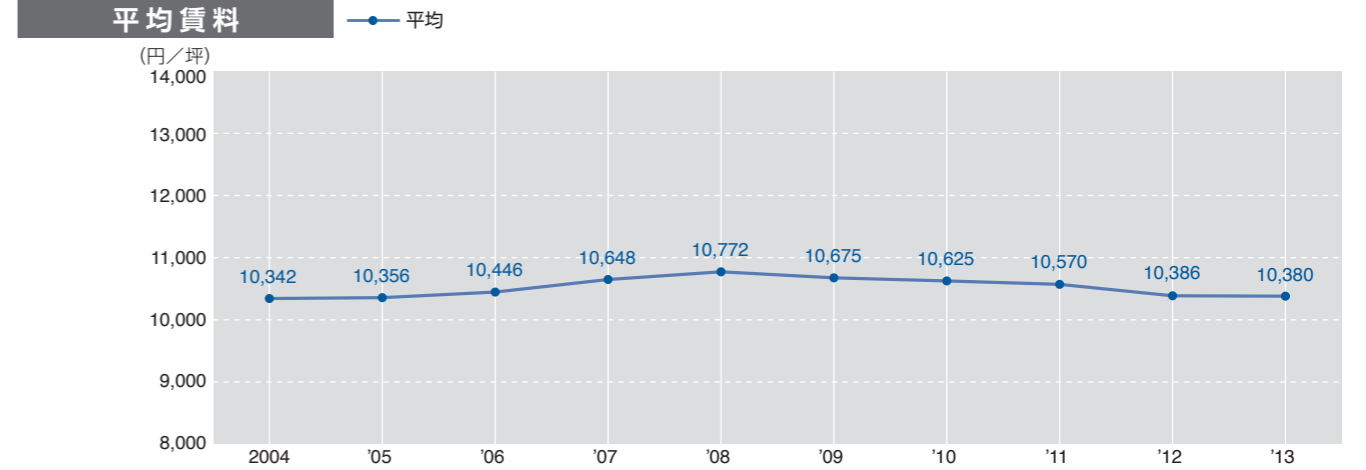
# 伏見地区

## 2013年の動向 および今後の状況

伏見地区の2013年12月末時点の平均空室率は11.04%。前年同月比2.10ポイント下げました。2013年は1月に新規供給に伴う大型解約の影響が見られ、平均空室率が14%台に上昇したものの、2月以降は成約の動きが順調に推移し、同空室率の低下が続きました。テナント企業の主な移転動向を見ると、集約に伴う大型需要のほか他地区や自社ビルからの借り換え移転、館内増床などが見られました。当地区で竣工した新築ビル2棟(延床面積合計約7,143坪)はおおむね高稼働となったほか、築年数の浅い好条件の既存ビルにも成約が進んだことから、伏見地区全体の空室面積はこの1年間で約5千7百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,380円、前年同月比0.06%(6円)の下落に止まりました。年間を通して賃料相場に大きな変動がなく、名古屋ビジネス地区内で平均賃料の下げ幅が最も小さくなりました。これは、新築ビルの募集賃料が相場全体の下支えとなったことや、既存ビルの賃料見直しの動きが落ち着いたことが要因となりました。2014年は新規供給の予定はありませんが、既存ビルには大型需要に対応できる空室在庫があることから、テナント企業のオフィス需要が堅調に推移し、市場の改善が進むことを期待しています。(M.K)



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	327,316	319,256	323,046	325,727	352,835	364,244	383,150	384,195	390,702	387,625
貸室面積(坪)	221,780	216,878	219,296	220,617	237,942	245,895	254,045	254,707	259,354	257,455
空室面積(坪)	21,249	15,299	12,959	11,949	18,423	38,359	40,150	35,126	34,081	28,431
空室率/平均(%)	9.58	7.05	5.91	5.42	7.74	15.60	15.80	13.79	13.14	11.04
空室のあるビル比率(%)	73.28	69.23	64.71	54.70	67.20	84.96	84.33	85.07	81.48	83.82

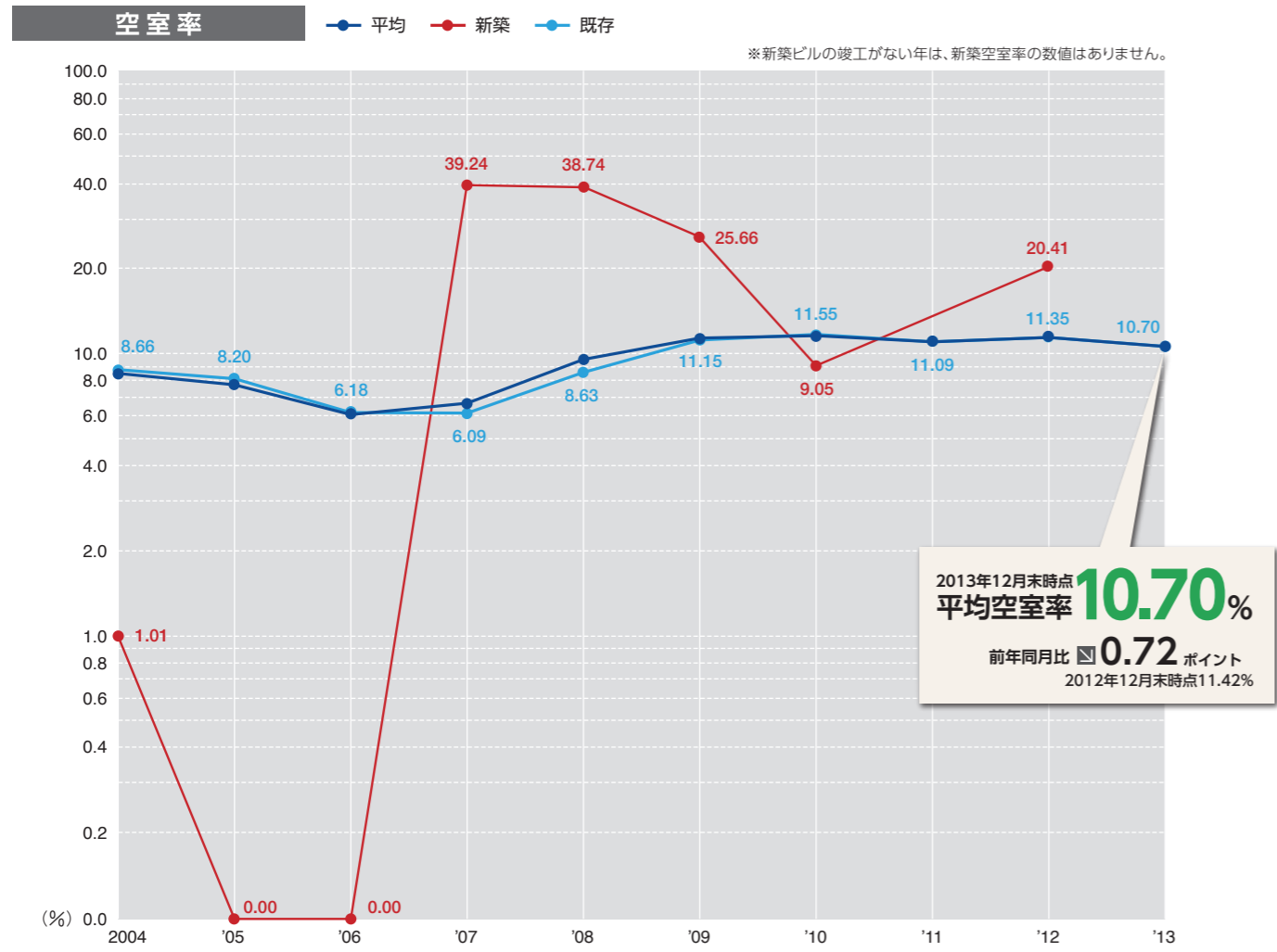




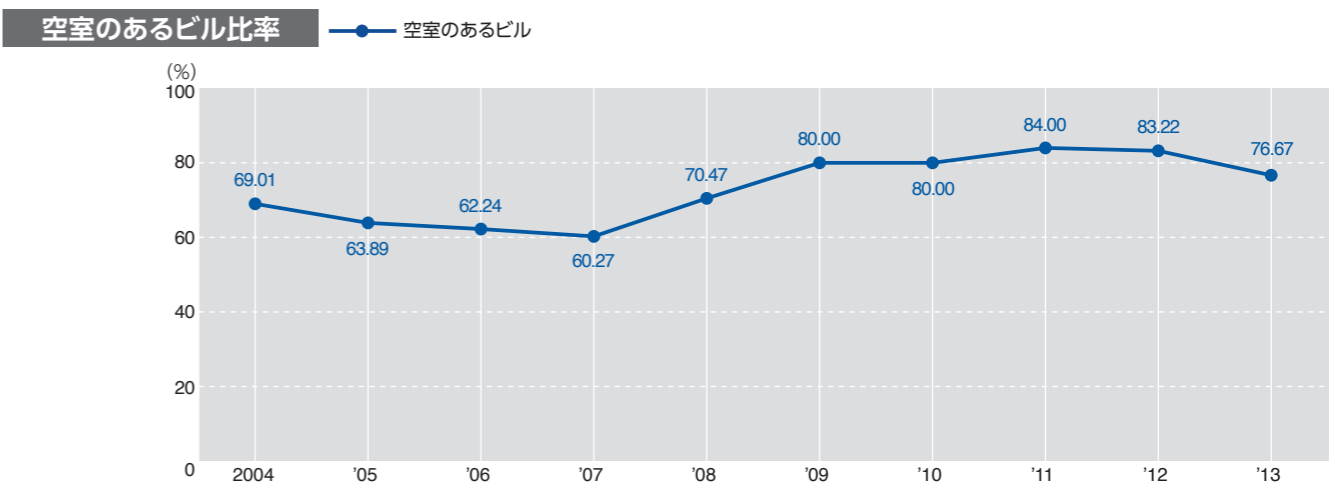
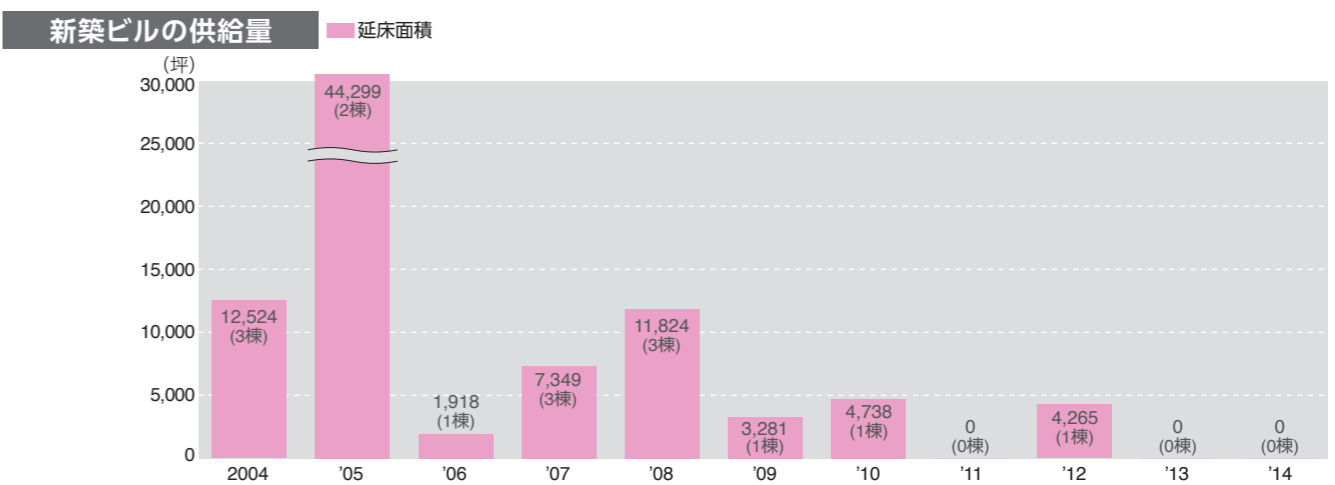
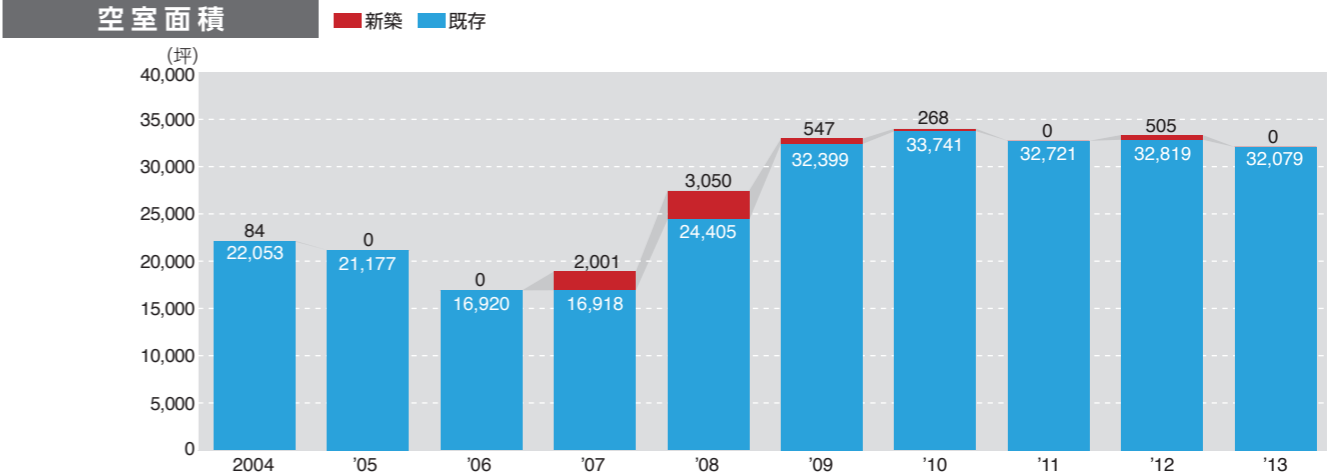
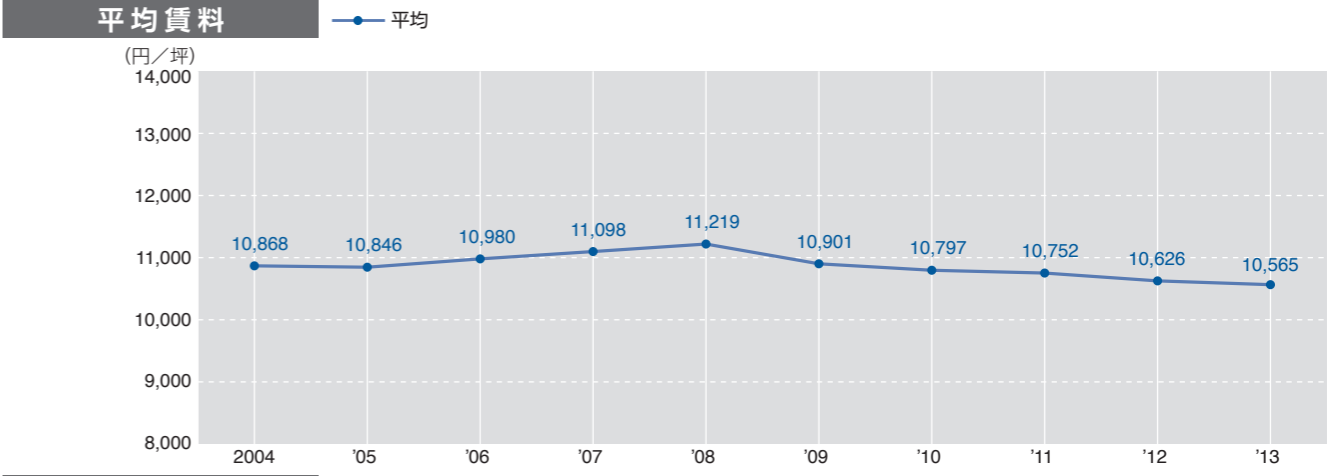
# 栄地区

## 2013年の動向 および今後の状況

栄地区の2013年12月末時点の平均空室率は10.70%。前年同月比0.72ポイント下げました。2013年は1月から9月にかけて大型空室の募集開始や他地区への移転などによる大型解約の影響があり、市場は一進一退の状況で推移していたものの、10月以降は集約に伴う大型成約が見られたほか、商業系テナントの中小規模の新規需要が開始しました。また、割安感のある既存ビルには郊外からの借り換え移転などの動きもあり、7月には平均空室率が11カ月ぶりに10%台へと改善しました。空室在庫の解消が進んだことから、栄地区の空室面積はこの1年間に約1千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は10,565円、前年同月比0.57%（61円）下げました。オフィスビル市場は改善傾向にあったものの、賃料相場は年間を通して大きな変動が見られず、ほぼ横ばいで推移しました。栄地区では2014年も新規供給の予定がありません。景気が緩やかな回復基調にあることから、商業系テナントを始めとした移転需要が増え、市場の改善が続くことを願っています。（Y.N）



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	385,268	426,233	425,809	437,670	449,494	452,775	456,745	456,726	452,246	464,554
貸室面積(坪)	263,043	275,401	274,917	282,869	290,741	292,797	295,152	295,093	291,726	299,740
空室面積(坪)	22,137	21,177	16,920	18,919	27,455	32,946	34,009	32,721	33,324	32,079
空室率/平均(%)	8.42	7.69	6.15	6.69	9.44	11.25	11.52	11.09	11.42	10.70
空室のあるビル比率(%)	69.01	63.89	62.24	60.27	70.47	80.00	80.00	84.00	83.22	76.67

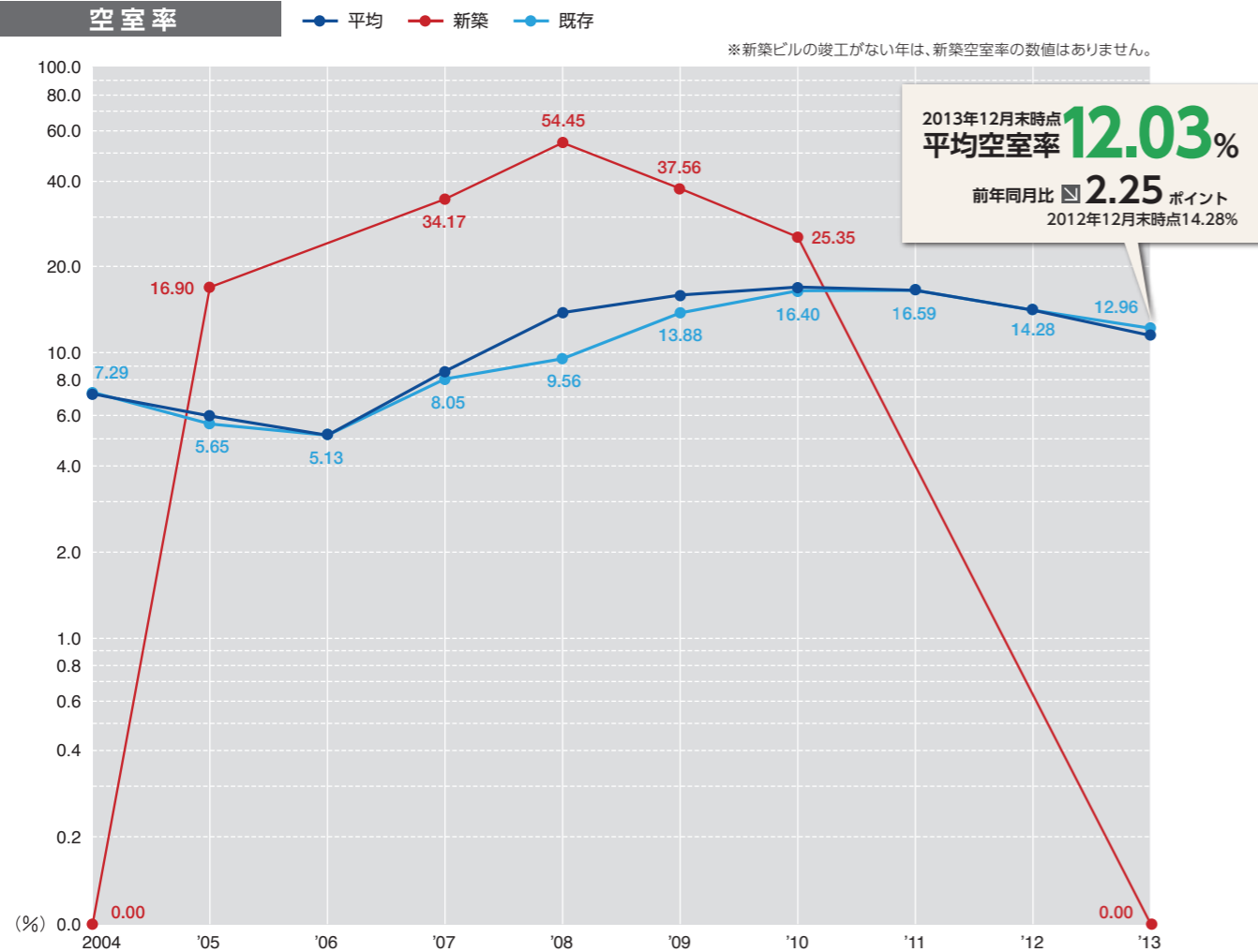


# 丸の内地区

## 2013年の動向 および今後の状況

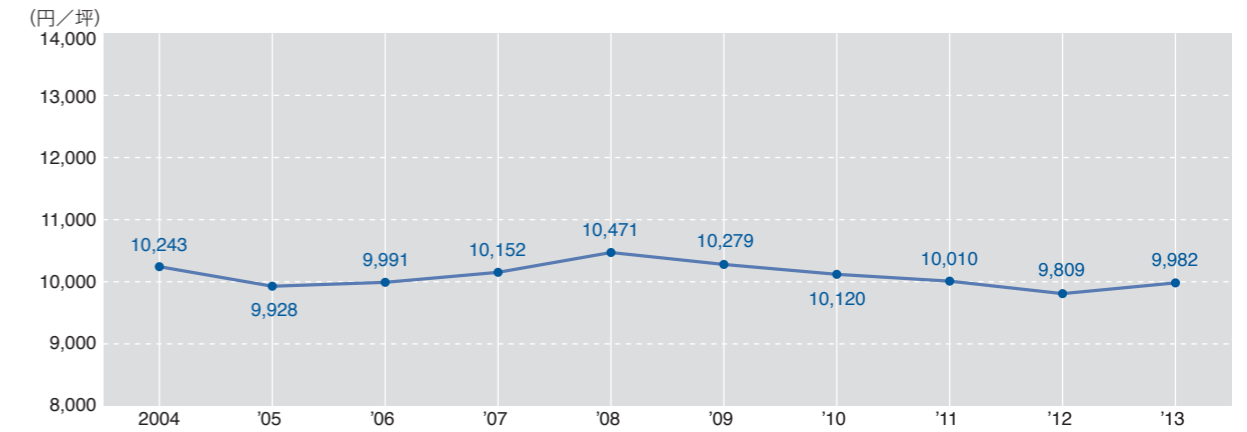
丸の内地区の2013年12月末時点の平均空室率は12.03%。前年同月比2.25ポイント低下しました。2013年は他地区の新築ビルへの移転による解約が一部のビルに出ているものの、借り換えに伴う大型成約や館内増床など中小規模の成約の動きが見られました。築年数の浅いビルや好条件のビルの成約が進む中、6月に竣工した大規模ビル「名古屋東京海上日動ビルディング(延床面積約10,854坪)」が高稼働となったことや、オフィス縮小の動きが弱まり、解約の影響が小さくなったことなどから、丸の内地区の空室面積はこの1年間に約1千2百坪減少しました。12月末時点の平均賃料は9,982円、前年同月比1.76%(173円)上げました。当地区は名古屋ビジネス地区で唯一、前年同月比で平均賃料が上昇した地区となりました。成約の動きが進んだことや、新築ビルの募集賃料が下支えとなったことから、年間を通して平均賃料は小幅な上昇傾向が続きました。丸の内地区では2014年の新規供給の予定はありません。大型空室の在庫が減少していることから、今後は中小規模の需要が主流となり、市場の改善が緩やかに進むとの見方が多くなっています。(T.K)

### 空室率

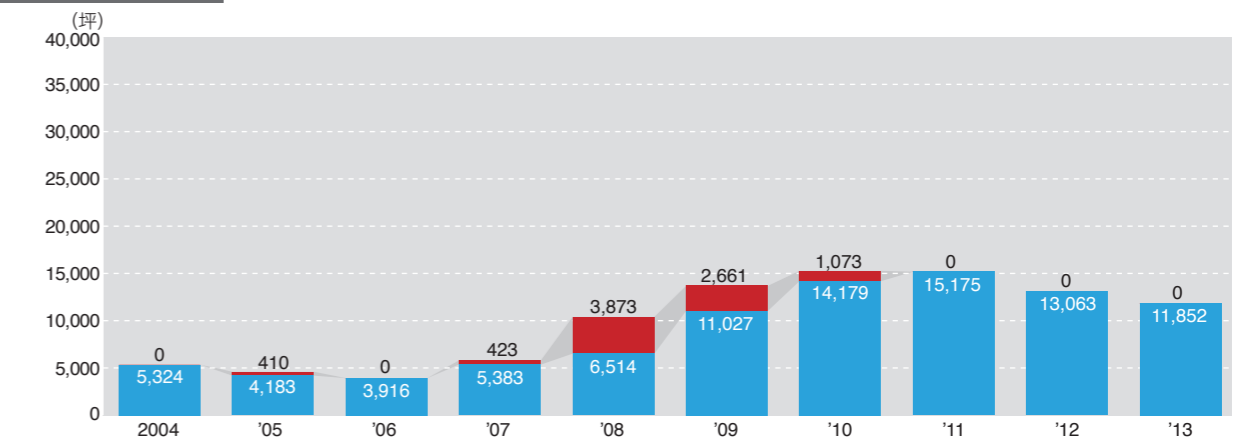


	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
延床面積(坪)	104,771	107,848	107,652	94,752	104,926	121,375	126,895	128,391	128,391	139,245
貸室面積(坪)	74,308	76,504	76,346	68,108	75,221	86,526	90,686	91,467	91,467	98,522
空室面積(坪)	5,324	4,593	3,916	5,806	10,387	13,688	15,252	15,175	13,063	11,852
空室率/平均(%)	7.16	6.00	5.13	8.52	13.81	15.82	16.82	16.59	14.28	12.03
空室のあるビル比率(%)	64.81	65.52	54.39	58.62	76.92	87.32	83.56	82.43	79.73	73.33

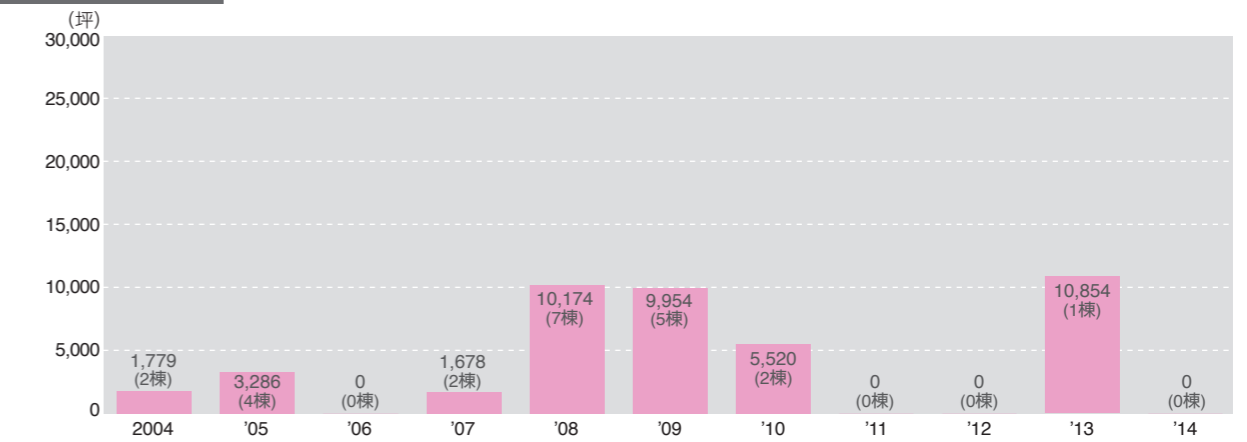
### 平均賃料



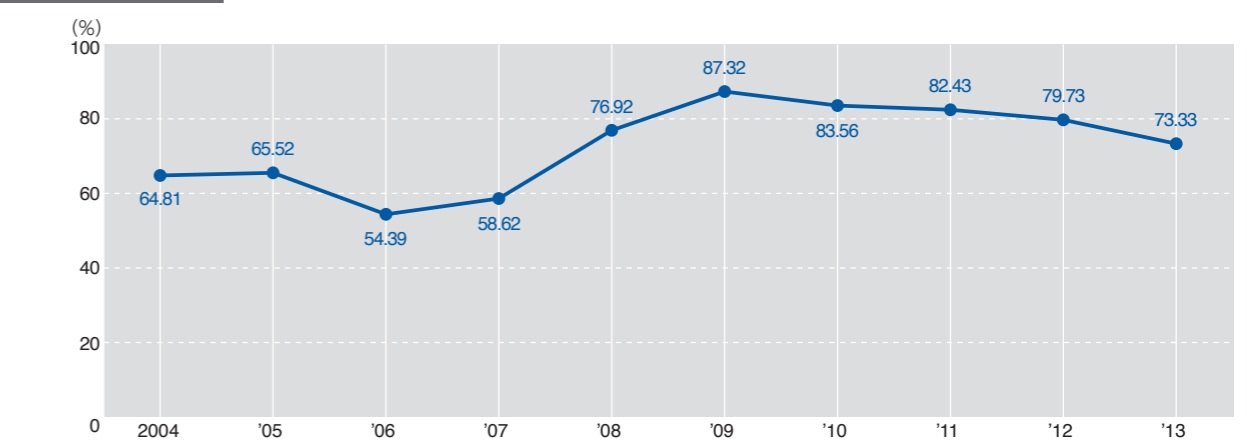
### 空室面積



### 新築ビルの供給量



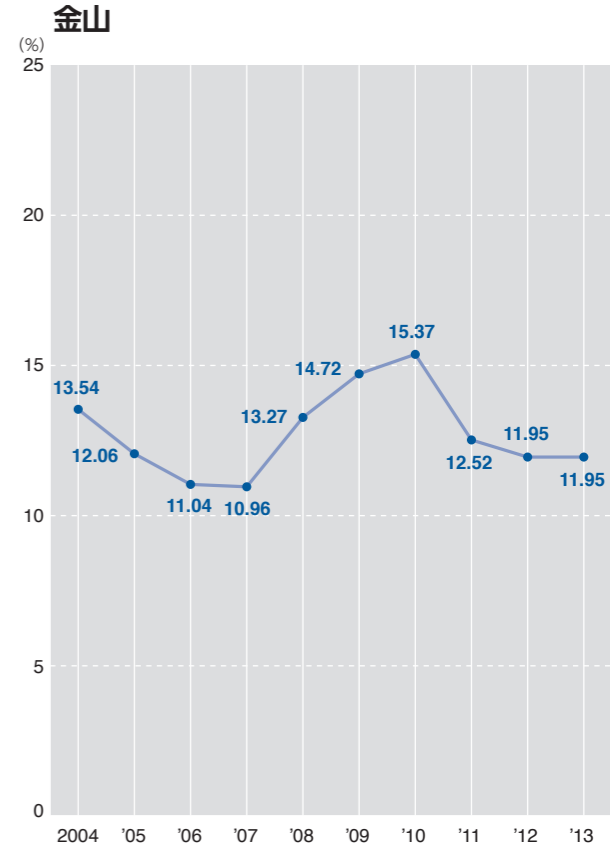
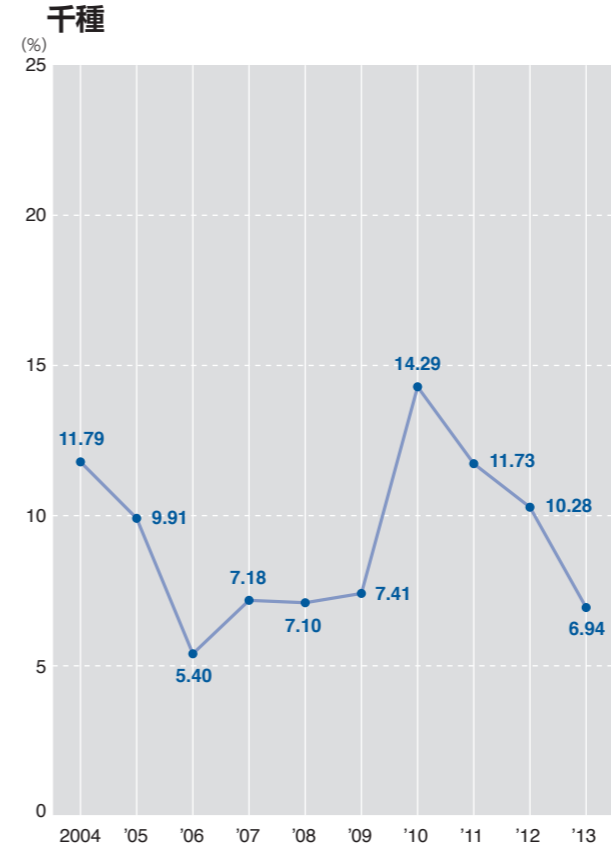
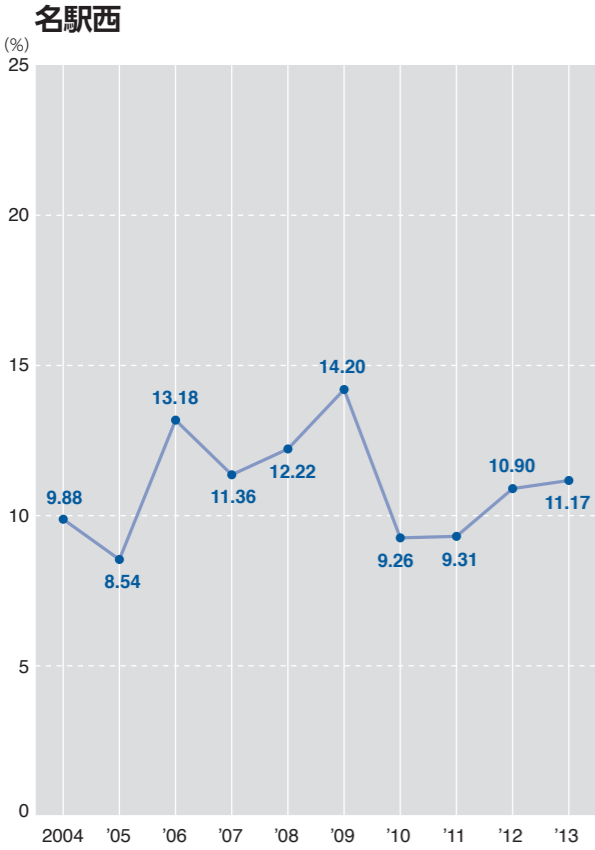
### 空室のあるビル比率



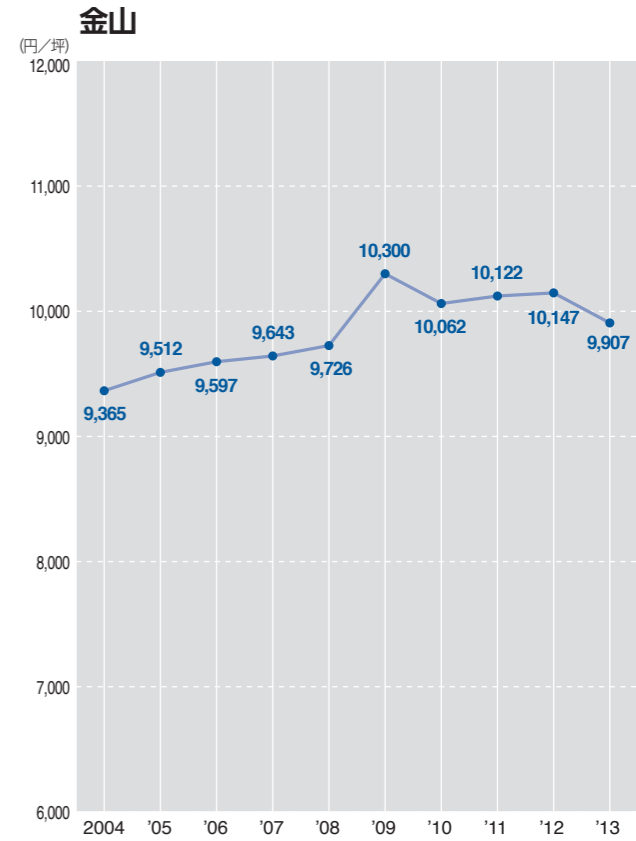
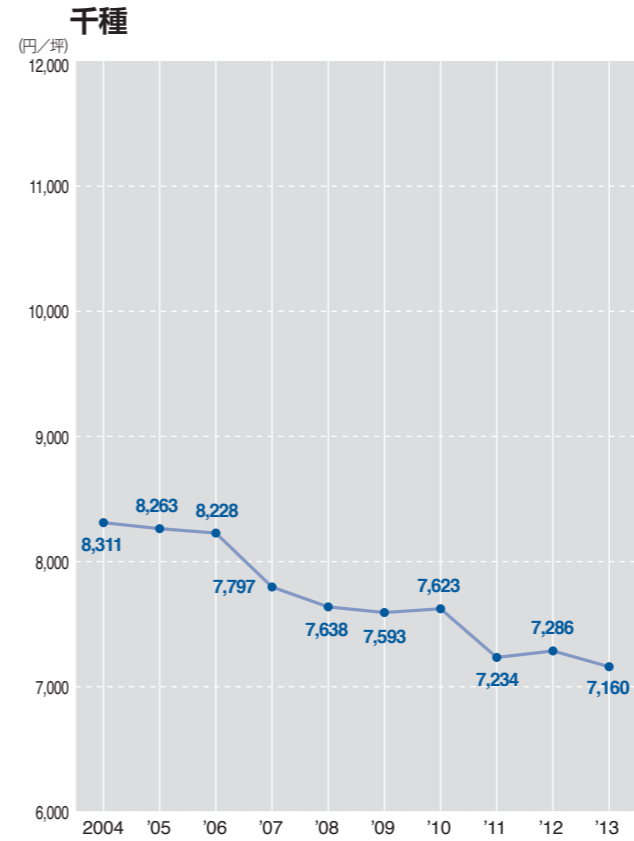
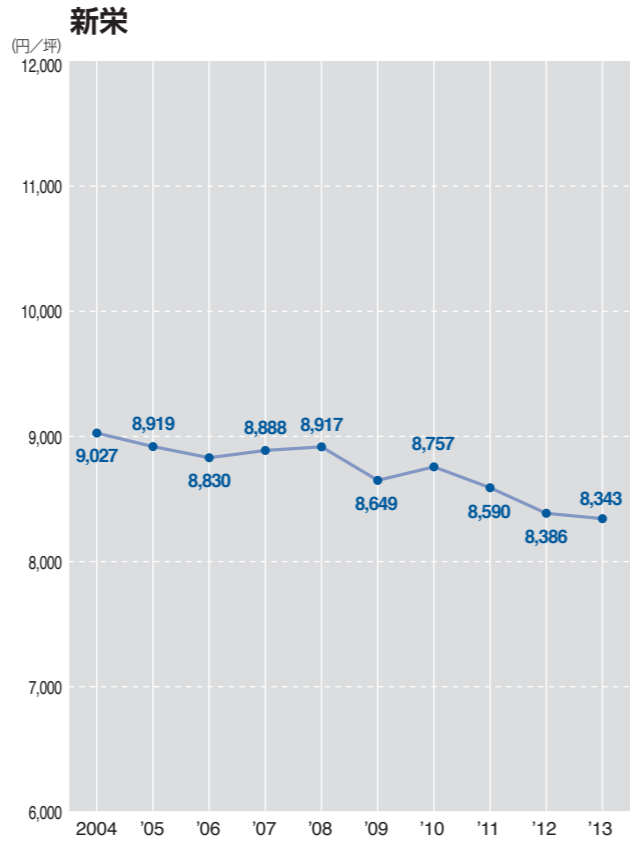
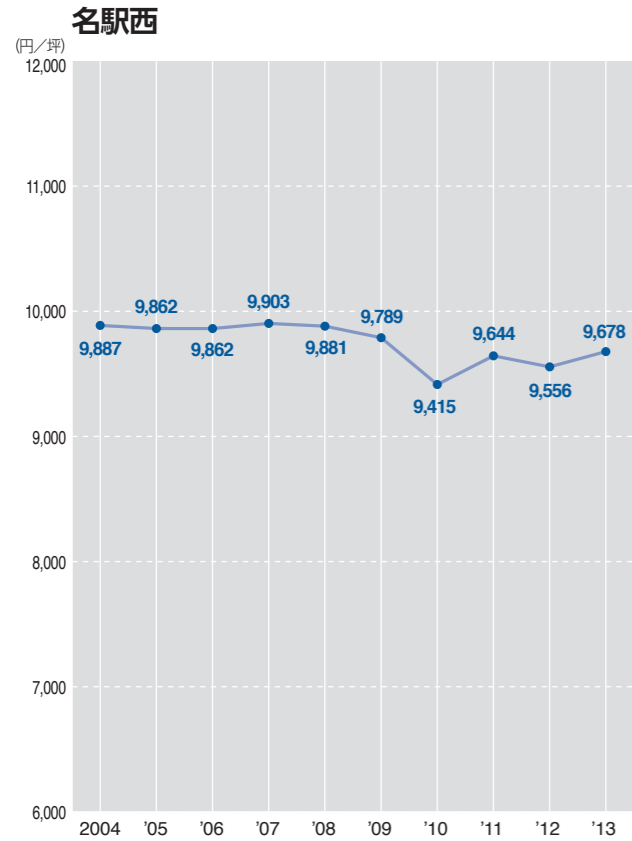


# 名古屋 [エリアデータ]

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	大塚製薬	サーベイリサーチセンター	大丸松坂屋百貨店	日本通運	マニュアルライフ生命保険
IHI	大林組	サイトサポート・インスティテュート	ダイヤオフィスシステム	日本土地建物	丸善
アイエスエフネット	大林不動産	ザイマックス	太陽生命保険	日本年金機構	丸紅
アイヴィジット	大原学園	ザイマックスプロパティズ	大和証券	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	丸紅テレコム
アイリスオーヤマ	岡村製作所	佐川急便	大和ハウス工業	日本不動産研究所	丸紅不動産
アインファーマシーズ	沖電気カスタマアドテック	サッポロビール	大和プロパティ	日本プロパティ・ソリューションズ	マンパワーグループ
あおぞら銀行	小田急電鉄	サッポロ不動産開発	高木証券	日本郵政	みずほ銀行
アワサ生命保険	小田急不動産	サノフィ	高島屋	日本旅行	みずほ証券
アグレックス	オムロン	サンケイビル	竹中工務店	ネットワンシステムズ	みずほ信託銀行
アサヒ飲料	オムロン パーソネル	サンケイリビング新聞社	TAC	ノイエス	三井住友海上火災保険
旭化成	オムロン フィールドエンジニアリング	三交不動産	田辺三菱製薬	野村総合研究所	三井住友銀行
旭化成建材	オリエントコーポレーション	サントリーフーズ	中央不動産	野村不動産	三井住友建設
旭化成ファーマ	オリックス	サントリーホールディングス	中外製薬	野村不動産アーバンネット	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリックス・ファシリティーズ	JR九州	中電不動産	野村リビングサポート	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス不動産	JR東海	中部経済新聞社	バイエル薬品	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス不動産投資顧問	JR西日本	都築電気	ハイパー	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	花王	JR東日本	TIS	はごろもフーズ	三井生命保険
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド	花王カスタマーマーケティング	JR東日本ビルディング	ティーケーピー	パيسコ	三井不動産
あずさ監査法人	花王ビジネスアソシエ	JFEエンジニアリング	テーオーシー	長谷工コーポレーション	三井不動産ビルマネジメント
アステラス製薬	科研製薬	JFE商事	電通フークス	長谷工ライブネット	三井不動産リアルティ
アストモスエネルギー	カシオ計算機	JFEスチール	テンプスタッフ	パナソ	三菱オートリース
アストラゼネカ	鹿島建設	JCB	東海東京証券	パナソニック	三菱地所
アディダスジャパン	カナボウ化粧品	七十七銀行	東急建設	ハリファックス・アソシエイツ	三菱地所設計
アデコ	兼松	シティバンク銀行	東急コミュニティー	ハリマビシステム	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松エレクトロニクス	ジブラルタ生命保険	東急不動産	阪急交通社	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	紙と産業	清水建設	東京アカデミー	阪急電鉄	三菱地所リアルエステートサービス
安藤・間	カルチュア・コンビニエンス・クラブ	ジャックス	東京海上日動あしん生命保険	阪急阪神ビルマネジメント	三菱地所レジデンス
ECC	カルピス	ジョーンズ ラング ラサール	東京海上日動火災保険	阪神電気鉄道	三菱倉庫
飯野海運	カルピス	新興サービス	東京海上日動ファシリティーズ	BMS	三菱電機ビルテクノサービス
イオンフィナンシャルサービス	関電工	新生銀行	東京ガス都市開発	光通信	三菱電機ライフサービス
イオンプロダクトファイナンス	関電不動産	新豊和不動産	東京海上不動産投資顧問	ビクターエンタテインメント	三菱東京UFJ銀行
イオンリテール	かんぽ生命保険	新日鉄興和不動産	東京スター銀行	日立アーバンインベストメント	三菱マテリアル
イチケン	岸本エステート	シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	東京建物	日立キャピタル	三菱UFJ信託銀行
出光興産	キッセイ薬品工業	スターバックス コーヒー ジャパン	東京建物不動産販売	日立金属	三菱UFJ不動産販売
伊藤忠アーバンコミュニティ	キャンシシステムアンドサポート	スヴェンソン	東芝	日立システムズ	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠紙パルプ	キャンマーケティングジャパン	住商ビルマネージメント	東芝ITサービス	日立情報通信エンジニアリング	三菱UFJリース
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友商事	東芝情報機器	日立製作所	御幸ビルディング
伊藤忠食品	ぎょうせい	住友生命保険	東芝情報機器	日立ソリューションズ	室町クリエイト
伊藤忠テクノソリューションズ	共同施設	住友倉庫	東宝不動産	日立ハイテクノロジーズ	室町建物
伊藤忠都市開発	京都きもの友禪	住友不動産	東洋紡不動産	日立メディコ	明治安田生命保険
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産販売	東和不動産	日之出産業	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友林業	トーマツ	日之出水道機器	名鉄観光サービス
井上特殊鋼	キリンビール	駿河台学園	戸田建設	ヒューマンアカデミー	名鉄不動産
ウチダエスコ	キリンビバレッジ	セイコーエプソン	凸版印刷	ヒューマンリソシア	メットライフアリコ生命保険
ウチダシステムズ	近畿日本ツーリスト	セイコーホールディングス	飛鳥建設	ビルネット	メンバーズ
内田洋行	銀泉	清和クリエイト	トヨタ自動車	ファイザー	毛髪クリニックリーブ21
エイジエック	近鉄エクスプレス	清和綜合建物	トランスコスモス	ファミリーマート	もしもしホットライン
エイチ・アイ・エス	熊谷組	積水化学工業	長岡不動産	VSN	森トラスト
エイブル	KUMON	積水ハウス	永谷園	フィリップスエレクトロニクスジャパン	森ビル
永和不動産	クラシエ薬品	積水メディカル	ナカノフドー建設	フォーラムエンジニアリング	モルガン・スタンレー・キャピタル
ANAファシリティーズ	栗田工業	セコム	ナラサキ産業	福岡銀行	安田ビル
ANAホールディングス	クレディ・スイス証券	セブンイレブン・ジャパン	西日本新聞社	富国生命保険	安田不動産
エーザイ	クレディセゾン	ゼンリン	西日本鉄道	富士火災海上保険	富士ゼロックス
江崎グリコ	クレフ	総合警備保障	日建設計	富士ゼロックス	フジタ
SMBCフレンド証券	くろがね工作所	総合ビルマネジメント	日清食品	富士通	富士通
NREG東芝不動産	グンゼ	双日	日新建物	富士通エフ・アイ・ピー	富士通パーソナルズ
NEC	京王電鉄	綜通	日水コン	富士通エフ・アイ・ピー	物産不動産
NECファシリティーズ	京王不動産	ソニー生命保険	ニッセン	富士通工業	プラス
NKS.Jひまわり生命保険	KDDI	ソフトバンクBB	日通不動産	富士通エンジニアリング	平和不動産
NTTコミュニケーションズ	KDDIエボルバ	ソフトバンクモバイル	日鉄住金興産	富国生命保険	ベネッセコーポレーション
NTTデータ	京阪神ビルディング	ソフトバンクモバイル	日鉄住金物産	富士火災海上保険	パルシステム24
NTT都市開発	建設技術研究所	第一生命保険	日東紡	富士ゼロックス	はぴかんの窓口グループ
NTT都市開発西日本BS	公共建物	第一ビルディング	日本アイ・ピー・エム	フジタ	マイラン製薬
NTT都市開発ビルサービス	厚生労働省	大栄不動産	日本ERI	前澤工業	前田建設工業
NTT都市開発北海道BS	高齢・障害・求職者雇用支援機構	ダイエー	日本ERI	前田建設工業	前田不動産
NTT西日本	国際紙パルプ商事	大王製紙	日本オーチス・エレベータ	マスマニチュアル生命保険	松井建設
NTT西日本アセット・プランニング	国際興業	大京	日本管財	松井建設	マッケ・ジャパン
NTT東日本	国土交通省	大京リアルド	日本経済新聞社	マッケ・ジャパン	松村組
NTTファシリティーズ	国土交通省	大末建設	日本ケミファ	松村組	松屋フーズ
MID都市開発	コクヨ	大成建設	日本航空	日本産業カウンセラー協会	
MS&ADビジネスサポート	NTTファシリティーズ	大成有楽不動産	日本産業カウンセラー協会	日本GE	
エン・ジャパン	コクヨエンジニアリング&テクノロジー	大成ユーレック	日本司法支援センター	日本新薬	
王子不動産	互光建物管理	大同生命保険	日本駐車場開発	日本生命保険	
オークラヤ不動産	コスモスイニシア	大日本印刷			
大塚商会	コスモ石油	ダイビル			
	コニカミノルタビジネスソリューションズ	太平洋セメント			
	コネクシオ				
	五洋建設				

# 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 <p>ならびに企画コンサルタント</p>
ホームページ	http://www.e-miki.com
定期刊行物	● MIKI OFFICE REPORT <p>● 最新オフィスビル市況</p> <p>● オフィスリポート</p> <p>● Officepress</p> <p>● メールマガジン</p>
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(13)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議会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p>

# 全国ネットワーク

<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 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411(代)</p>
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 常和八重洲ビル7F <p>TEL(03)3275-1611</p>
新 橋	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 日比谷セントラルビル8F <p>TEL(03)3580-0171</p>
神 田	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-28 フォーラス神田5F <p>TEL(03)3253-4061</p>
新 宿	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル38F <p>TEL(03)3348-2741</p>
札 幌	〒060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 札幌センタービル19F <p>TEL(011)231-5481</p>
仙 台	〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 三井生命仙台本町ビル19F <p>TEL(022)262-3251</p>
横 浜	〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F <p>TEL(045)662-5221</p>
名古屋	〒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12F <p>TEL(052)586-2691</p>
大 阪	〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイワビル10F <p>TEL(06)6252-8821</p>
福 岡	〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 NOF博多駅前ビル3F <p>TEL(092)471-0861</p>

<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。

(2014年2月時点)

全国の

最新状況

データの

読み方

新築竣工予定

ビルMAP

名古屋レジネス

地区

名駅地区

伏見地区

栄地区

丸の内地区

名古屋エリア

主な取引先





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>