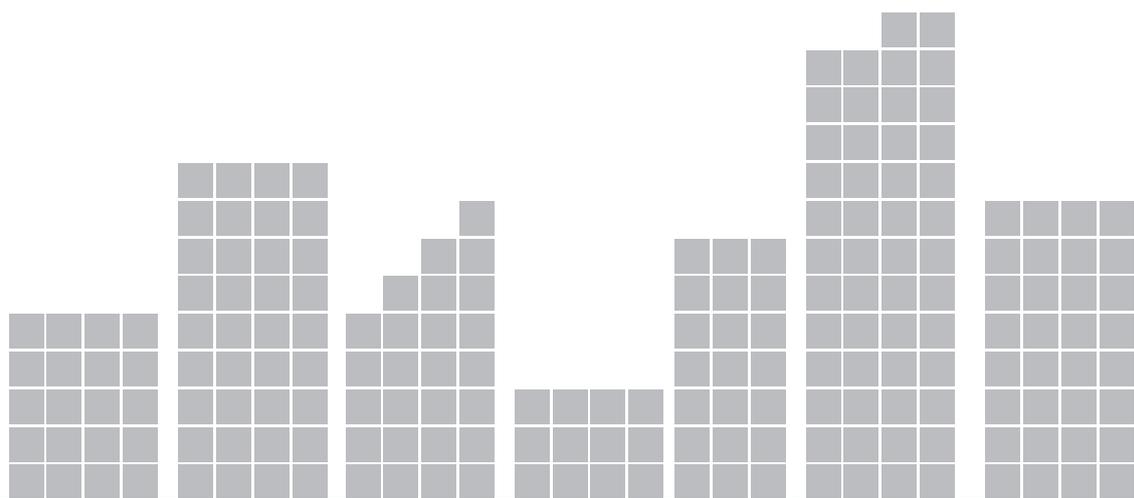


MIKI

三鬼オフィスレポート 名古屋2015

OFFICE REPORT

NAGOYA 2015



ごあいさつ

2014年の日本経済は緩やかな回復基調が続き、全国主要都市のオフィスビル市場においても、統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などのオフィス需要が多く見られ、全国の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。空室率の低下とともに、賃料相場の下げ幅が縮小しました。大幅な回復には至らなかったものの、一部では小幅な上昇に転じる動きも出始め、賃料相場の動向に注目が集まっています。2015年も景気は緩やかな回復が続くとの見方があるため、企業の前向きなオフィス需要が堅調に推移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。

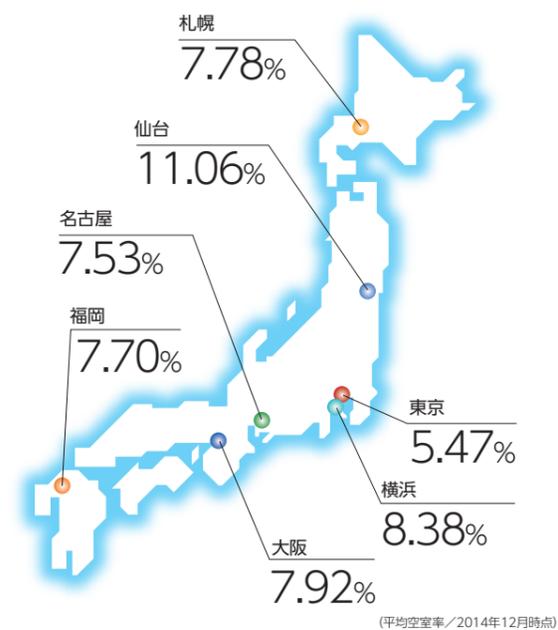
三鬼商事株式会社
代表取締役 飯嶋 清

MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2015 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

2014年の全国主要都市のオフィスビル市場では、館内増床や拡張移転、自社ビルやビジネス地区外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活発に見られました。大型解約の動きが少なくなったこともあり、全国の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。一部のエリアでは新規供給などの影響により同空室率が一時的に上昇する動きがあったものの、東京は5%台、大阪、名古屋、札幌、福岡では7%台に低下しました。大規模ビルの供給の影響が見られた横浜では2013年と変わらず8%台となりました。仙台の平均空室率は依然として高い11%台で推移しているものの、全国主要都市のオフィスビル市場の平均空室率は年間を通して低下傾向が見られました。平均賃料については、既存ビルの賃料相場の底入れ感が強まった東京では小幅な上昇傾向が続きました。その他のビジネス地区でも、空室率の低下に伴って下げ幅が縮小し、上昇に転じる動きも見られました。景気の回復が順調に推移するとの見通しの中で、賃料相場の今後の動向が注目されます。弊社では、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。本誌とあわせてご利用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は5%台に低下

東京ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は5.47%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う大型需要や拡張移転、館内増床などの需要が続き、9月には平均空室率が2009年2月以来の5%台に低下しました。新規供給量が例年並みだったことや、既存ビルにおける大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約13万坪減少しました。12月時点の平均賃料は16,953円。前年同月比4.60% (746円) 上げました。築年数の浅い好条件の大型空室への引き合いが活発に見られたことから、既存ビルの賃料相場も底入れ感が強まり、ビジネス地区全体の賃料相場は年間を通して小幅な上昇が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約24万坪 (20棟) が竣工を予定しており、既に引き合いや成約が進んでいるビルが見られます。新築ビルへの移転需要は強いことから、募集状況は順調に推移するとの見方が多くあります。(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2009年2月以来の7%台に改善

大阪ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.92%。前年同月比1.87ポイント下げました。2014年は統合に伴う需要や拡張移転、館内増床の動きが続いたほか、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約も多く見られました。同空室率は年間を通して低下傾向となり、12月に2009年2月以来の7%台まで改善しました。新規供給が大幅に減少したことや、大型解約の動きが少なかったことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4万2千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,123円。賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では1.31% (148円) 下げました。2015年の新規供給は延床面積合計約4万1千坪 (6棟) が竣工を予定しています。また、大手企業の自社ビル竣工に伴う大型二次空室の発生も見込まれています。大型空室に品薄感が感じられる中、これらのビルの募集動向が注目されています。(D. O)

名古屋 ビジネス地区

旺盛なオフィス需要が続き、平均空室率は7%台に改善

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が続き、同空室率は10月に2008年10月以来の7%台に改善しました。大型解約の動きが落ち着いたことや新規供給がなかったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円。前年同月比0.79% (86円) 下げました。募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、年間を通して小幅な下落が続きました。2015年の新規供給は延床面積合計約10万坪 (3棟) が竣工を予定しています。名古屋のオフィスビル市場では、これまでにない大型供給となるため、テナント企業の活発な動きが期待されています。(H. T)

札幌 ビジネス地区

オフィスビル市場の改善傾向続き、平均空室率は7%台に改善

札幌ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.78%。前年同月比0.90ポイント下げました。2014年は年間を通してコールセンターやIT系企業のオフィス拡張に伴う大型需要が続いたことや、中小規模の拡張移転や館内増床、新規進出の動きも見られたため、同空室率は11月に2008年3月以来の7%台まで改善しました。新築ビルが満室で竣工したことや、既存ビルの成約も進んだことから、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,189円。前年同月比0.42% (34円) 上げました。賃料相場に底入れ感が始まり、小幅に上昇する動きも見られました。2015年の新規供給は延床面積約2千5百坪 (1棟) が高稼働で竣工する予定です。大型空室の減少により、中小規模の需要が中心になることが予想されるため、市場の改善ペースが緩やかになるとの見方が多くあります。(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小幅な改善続く

仙台ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は11.06%。前年同月比0.97ポイント下げました。2014年は館内増床や拡張移転など中小規模の成約の動きが見られ、同空室率が8月に10%台に改善しました。9月には大型解約や新規供給の影響により、再び11%台に上昇したものの、10月以降は小幅な改善傾向となりました。年間を通して中小規模の移転需要が堅調に推移したため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4千6百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,103円。前年同月比0.15% (14円) 下げました。賃料相場には大きな変動が見られず、おおむね横ばいで推移しました。2015年はオフィスビルの新規供給はないものの、行政機関の建物の完成による二次空室の発生が見込まれています。大型テナントの移転需要が少なくなっている中、これらの二次空室の成約状況が市場の動向を左右するポイントになりそうです。(S. M)

横浜 ビジネス地区

新規供給の影響あるも、平均空室率は小幅に低下

横浜ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は8.38%。前年同月比0.45ポイント下げました。2014年は3月に大規模ビル1棟が竣工した影響により、平均空室率が9%台に上昇したものの、4月以降はビジネス地区外からの移転に伴う大型成約や中小規模の館内増床や拡張移転の動きが見られ、同空室率は小幅な低下が続きました。新築ビルに募集面積を残していることや、大型需要が減少したことなどから、横浜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1千5百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,422円。前年同月比1.24% (131円) 下げました。募集や誘致に際して条件面で対応する動きが見られたため、賃料相場は小幅な下落が続きました。2015年の新規供給の予定はありません。築年数の浅い大型ビルの空室への引き合いが増え、市場の改善が進むことを期待しています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

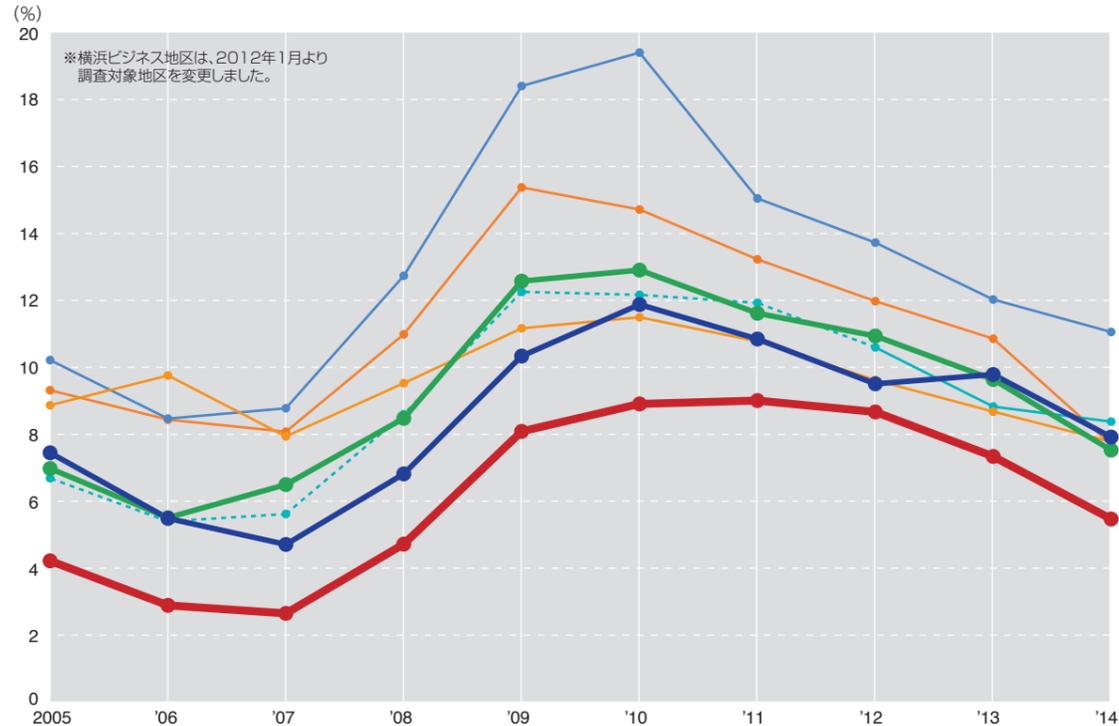
活発なオフィス需要が続き、平均空室率は23カ月連続で低下

福岡ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.70%。前年同月比3.16ポイント下げました。2014年はテナント企業の活発なオフィス需要が続いたため、同空室率は2013年2月以降、23カ月連続で低下し、10月には2007年9月以来の7%台に改善しました。3月に竣工した新築ビルが満室稼働したほか、築年数の浅い大型空室を中心に成約が進んだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万1千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,207円。前年同月比0.36% (33円) 下げました。一部で募集賃料を見直す動きが始まったことなどから、平均賃料の下落傾向に歯止めがかかり、賃料相場は年間を通しておおむね横ばいで推移しました。2015年の新規供給は延床面積約3千坪 (1棟) が竣工を予定しています。テナント企業の移転需要は堅調なことから、オフィスビル市場は緩やかな改善が続きそうです。(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。

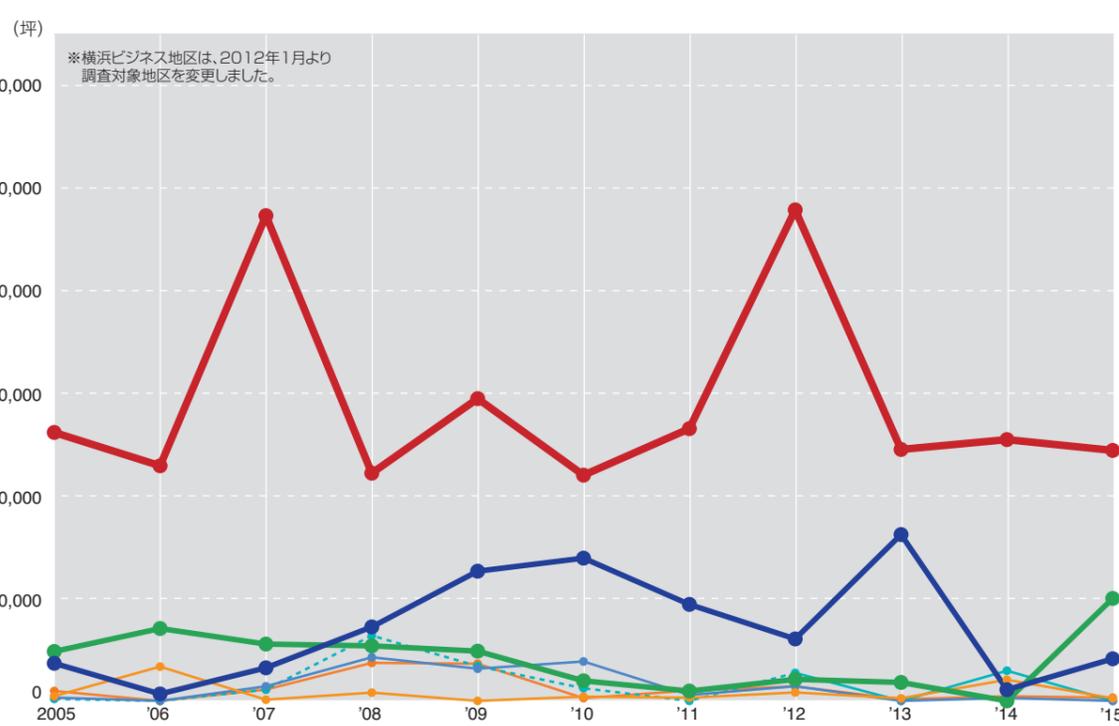
平均空室率



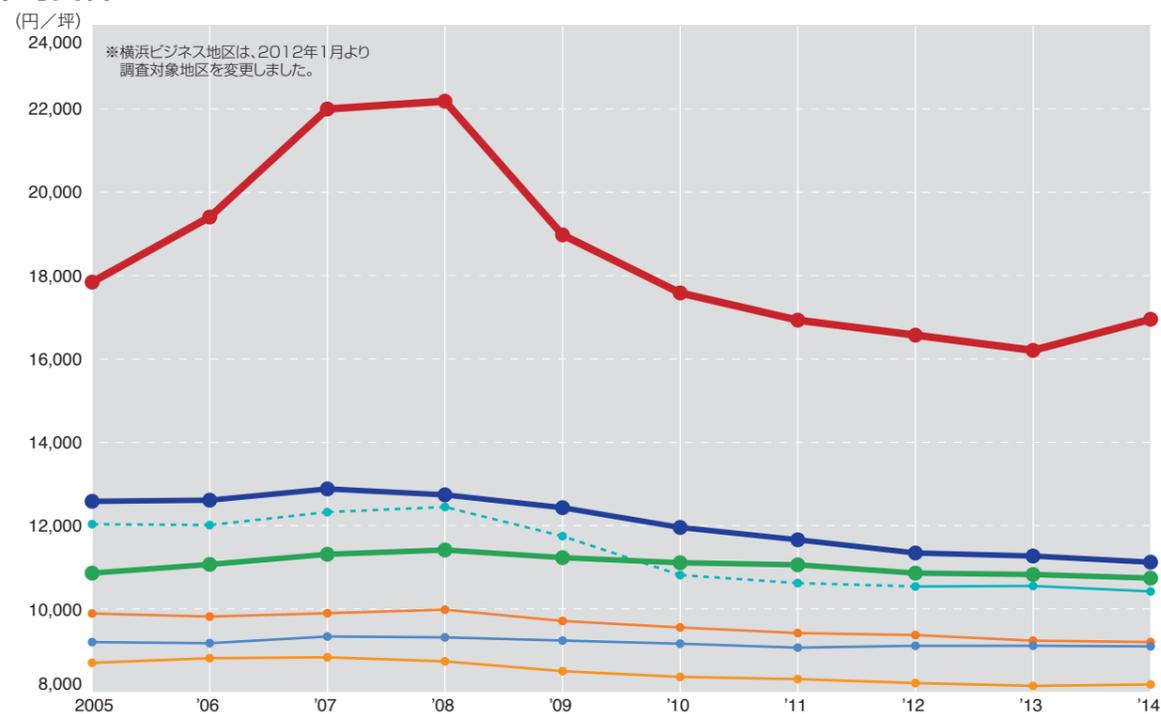
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2014年12月時点

- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／401棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／354棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／432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
- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,627棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／828棟
- 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／585棟

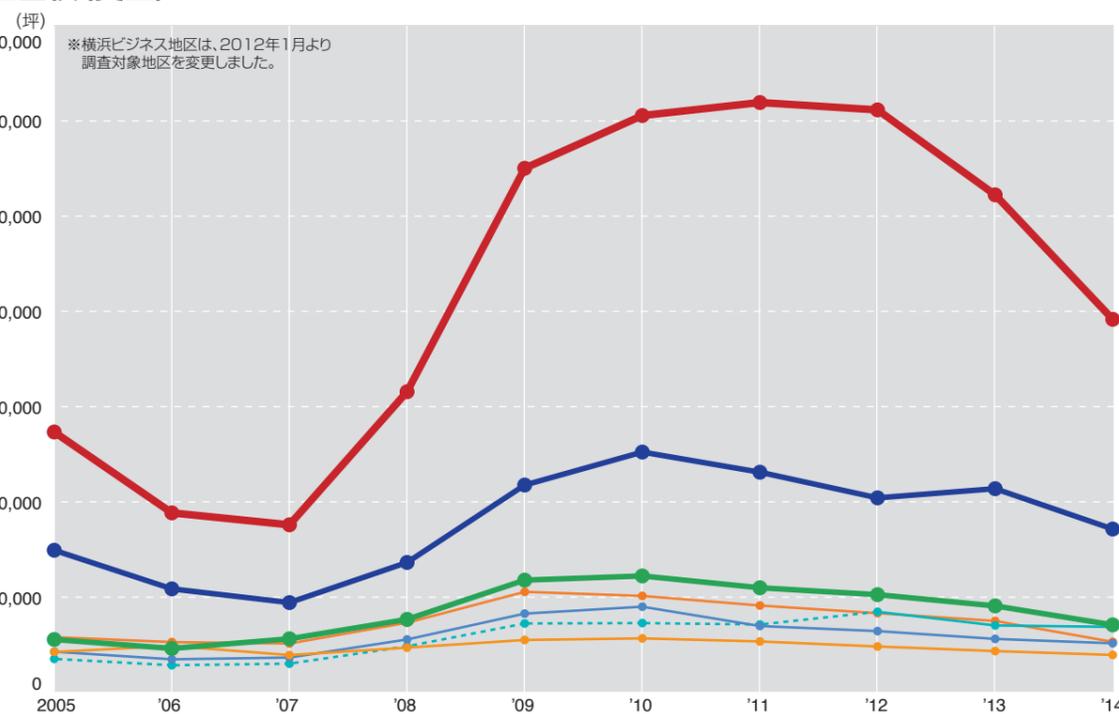
供給量(延床面積)



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。
■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**484棟**。
(新築ビル**0棟**、既存ビル**484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×規模別のレタブル比」としました。

規模/延床面積	レタブル比
0 ~ 1,000坪	80%
1,001 ~ 2,000坪	75%
2,001 ~ 3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

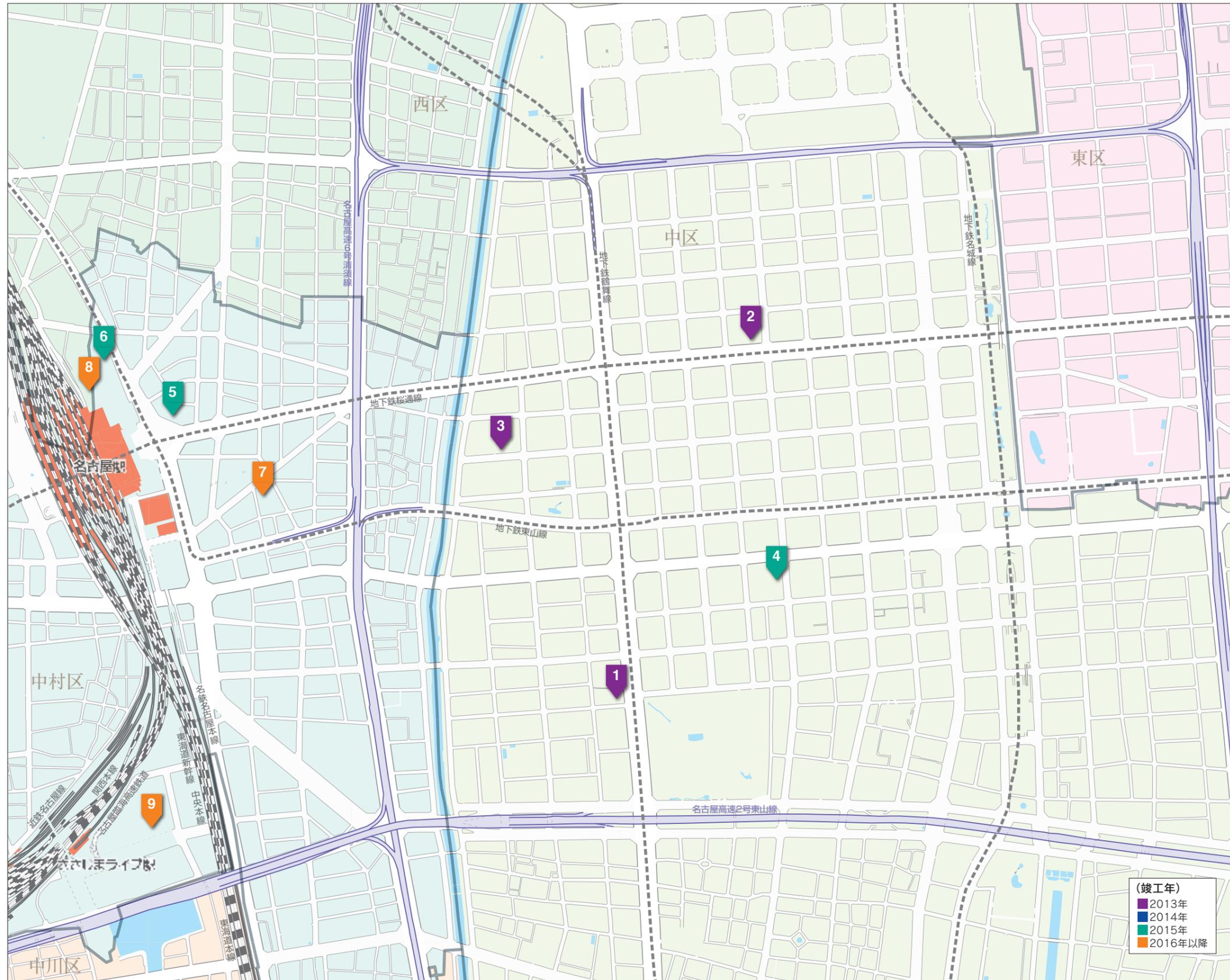
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2014年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2005年~2013年も同様)。
- 竣工予定ビルについては募集条件が確定したビルについてのみ集計しました。
- 2015年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2014年以前の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。



2014年5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 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
- 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 TIG・ACTUS BUILDING**
2013年8月竣工／延床面積：約598坪／地上8階
- 4 (仮称)TOSHIN HONMACHIビル**
2015年10月竣工／延床面積：約1,022坪／地上10階
- 5 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
- 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 (仮称)新・第二豊田ビル**
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41,140坪／地上36階・地下2階

(竣工年)
■ 2013年
■ 2014年
■ 2015年
■ 2016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>

※当マップにはホームページに掲載のないビルが含まれている場合があります。

(2015年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2014年の動向

名古屋ビジネス地区の2014年12月時点の平均空室率は7.53%。前年同月比2.11ポイント下げました。2014年は築年数の浅いビルの大型空室への引き合いが強まり、これらのビルを中心に成約が進みました。このため、4月には平均空室率が2009年1月以来の8%台に、10月には2008年10月以来の7%台へと改善しました。テナント企業の主な移転理由としては、統合に伴う拡張移転や館内増床、自社ビルや郊外からの借り換え移転の動きが見られました。新規供給がなかったことや、大型解約の動きが落ち着いたこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間に約2万坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,742円、前年同月比0.79% (86円) 下げました。名古屋ビジネス地区のオフィスビル市場では、入居の進んだ一部のビルでは募集賃料を見直す動きも出始めたものの、多くのビルでは募集に際して条件面で柔軟に対応する動きが見られたため、賃料相場は年間を通して小幅な下落が続きました。(H. T)

<平均空室率の推移と動向>

- ▼1月/9.44%、前月比0.20ポイント低下。拡張移転や統合に伴う大型成約の動きが見られたほか、募集中止による空室在庫の減少もあり、空室面積が約2千坪減少した。平均賃料は10,812円、前月比0.15% (16円) 下落した。
- ▼2月/9.34%、前月比0.10ポイント低下。大型テナントの移転需要は少なかったものの、館内増床や拡張移転に伴う中小規模の成約の動きが見られた。解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約9百坪減少した。平均賃料は10,814円、前月比0.02% (2円) 上昇した。
- ▼3月/9.03%、前月比0.31ポイント低下。館内増床や拡張移転など中小規模の成約が相次いだ。一部で募集開始の動きが見られたものの、解約の影響が小さかったため、空室面積は約3千坪減少した。平均賃料は10,798円、前月比0.15% (16円) 下落した。
- ▼4月/8.95%、前月比0.08ポイント低下。拡張移転に伴う成約の動きが多く見られた。募集開始の影響はあったものの、解約の動きは少なかったことから、空室面積が約6百坪減少した。平均空室率は6カ月連続で低下し、2009年1月以来の8%台となった。平均賃料は10,797円、前月比0.01% (1円) 下落した。
- ▼5月/8.72%、前月比0.23ポイント低下。大型解約の動きがあった一方、統合や拡張移転、館内増床などによる大型成約の動きが多く見られたため、空室面積が約2千2百坪減少した。平均賃料は10,799円、前月比0.02% (2円) 上昇した。
- ▼6月/8.46%、前月比0.26ポイント低下。他県への移転に伴う大型解約や募集開始の動きが見られたものの、郊外から中心部への借り換えや拡張移転などの成約が多く見られたことから、空室面積が約2

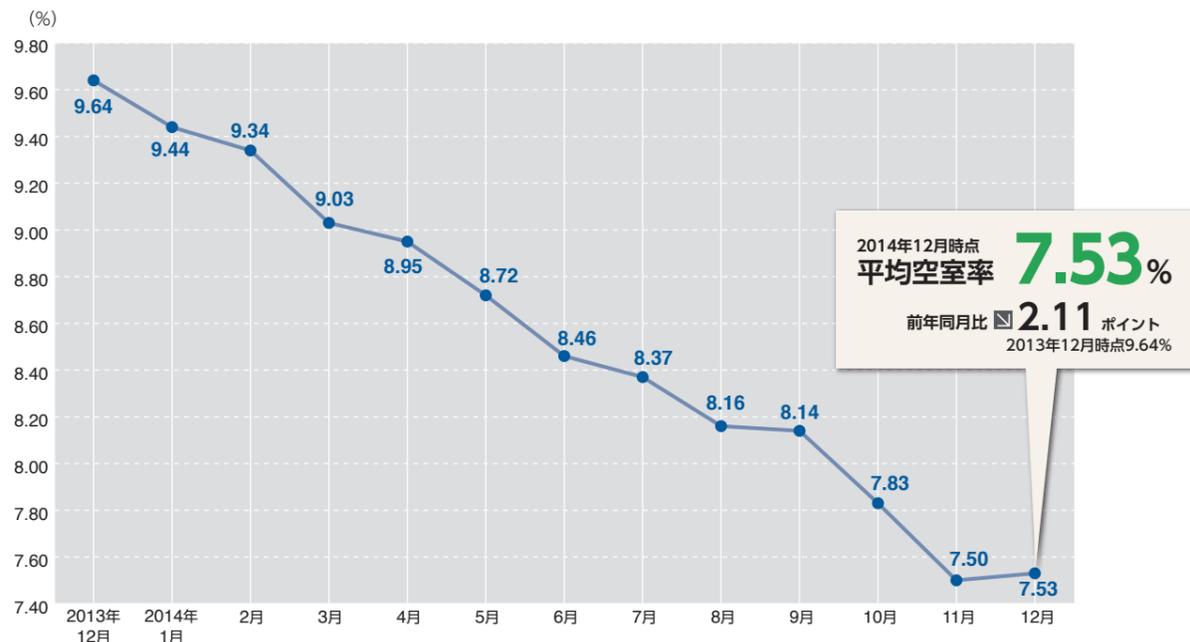
千5百坪減少した。平均賃料は10,796円、前月比0.03% (3円) 下落した。

- ▼7月/8.37%、前月比0.09ポイント低下。大型テナントの動きは少なかったものの、中小規模の拡張移転や館内増床など前向きな移転需要が続いたため、空室面積が約8百坪減少した。平均賃料は10,795円、前月比0.01% (1円) 下落した。
- ▼8月/8.16%、前月比0.21ポイント低下。割安感のあるビルを中心に郊外からの借り替え移転の動きが見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床の動きがあった。売却や建替え計画に伴う募集中止などもあり、空室面積が約2千坪減少した。平均賃料は10,782円、前月比0.12% (13円) 下落した。
- ▼9月/8.14%、前月比0.02ポイント低下。中小規模の拡張移転や館内増床による成約はあったものの、再募集や合併に伴う解約の影響も見られたことから、空室面積の増減に大きな変化がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は10,788円、前月比0.06% (6円) 上昇した。
- ▼10月/7.83%、前月比0.31ポイント下げ、2008年10月以来の7%台に改善した。拡張移転や館内増床に伴う大型成約の動きが相次いだほか、自社ビルの建替えや売却による大型需要も見られた。解約の影響が少なかったこともあり、空室面積が約2千9百坪減少した。平均賃料は10,773円、前月比0.14% (15円) 下落した。
- ▼11月/7.50%、前月比0.33ポイント低下。再募集や撤退による大型解約の動きがあったものの、統合に伴う大型成約や自社ビルからの借り換え移転など、テナント企業の旺盛なオフィス需要が見られ、空室面積が約3千坪減少した。平均賃料は10,760円、前月比0.12% (13円) 下落した。
- ▼12月/7.53%、前月比0.03ポイント上昇。館内増床や自社ビルからの借り替え移転などの成約が見られた一方、集約に伴う解約や再募集の動きもあったため、空室面積の増減に大きな変化がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は10,742円、前月比0.17% (18円) 下落した。

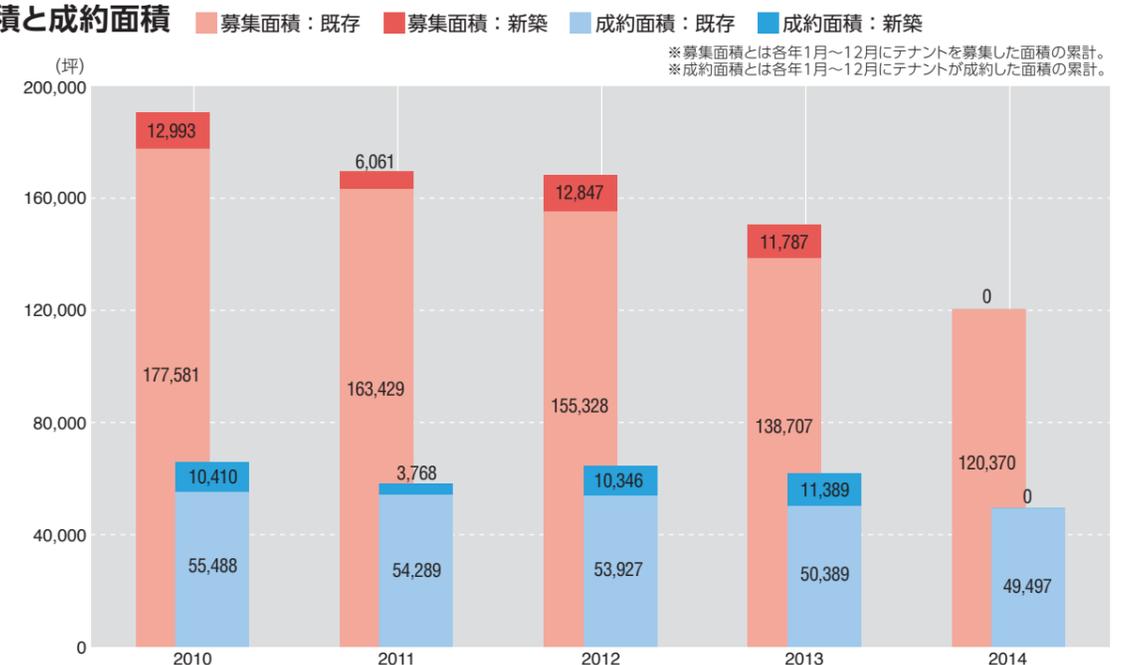
今後の状況

名古屋ビジネス地区の2015年の新規供給量は延床面積約10万坪、供給棟数は3棟が竣工を予定しています。供給量(延床面積)は直近で最も供給が多かった2006年(延床面積約7万坪/棟数6棟)と比べると棟数では3棟少ないものの、延床面積は約3万坪増加します。規模別で見ると、延床面積4万坪を超える大規模複合ビルが2棟、延床面積約1千坪のビルが1棟竣工する予定です。大規模ビルには既に引き合いが見られることや、建替え前の入居テナントの再入居なども決定しているため、おおむね高稼働での竣工が見込まれています。名古屋のオフィスビル市場においては、これまでにない大型供給となるため、新築ビルの募集状況や二次空室の動向に注目が集まっています。市場の活性化とともに、テナント企業の旺盛な移転需要が続く名古屋のオフィスビル市場の改善がより一層進むことを期待しています。(H. T)

平均空室率(月次) ● 平均

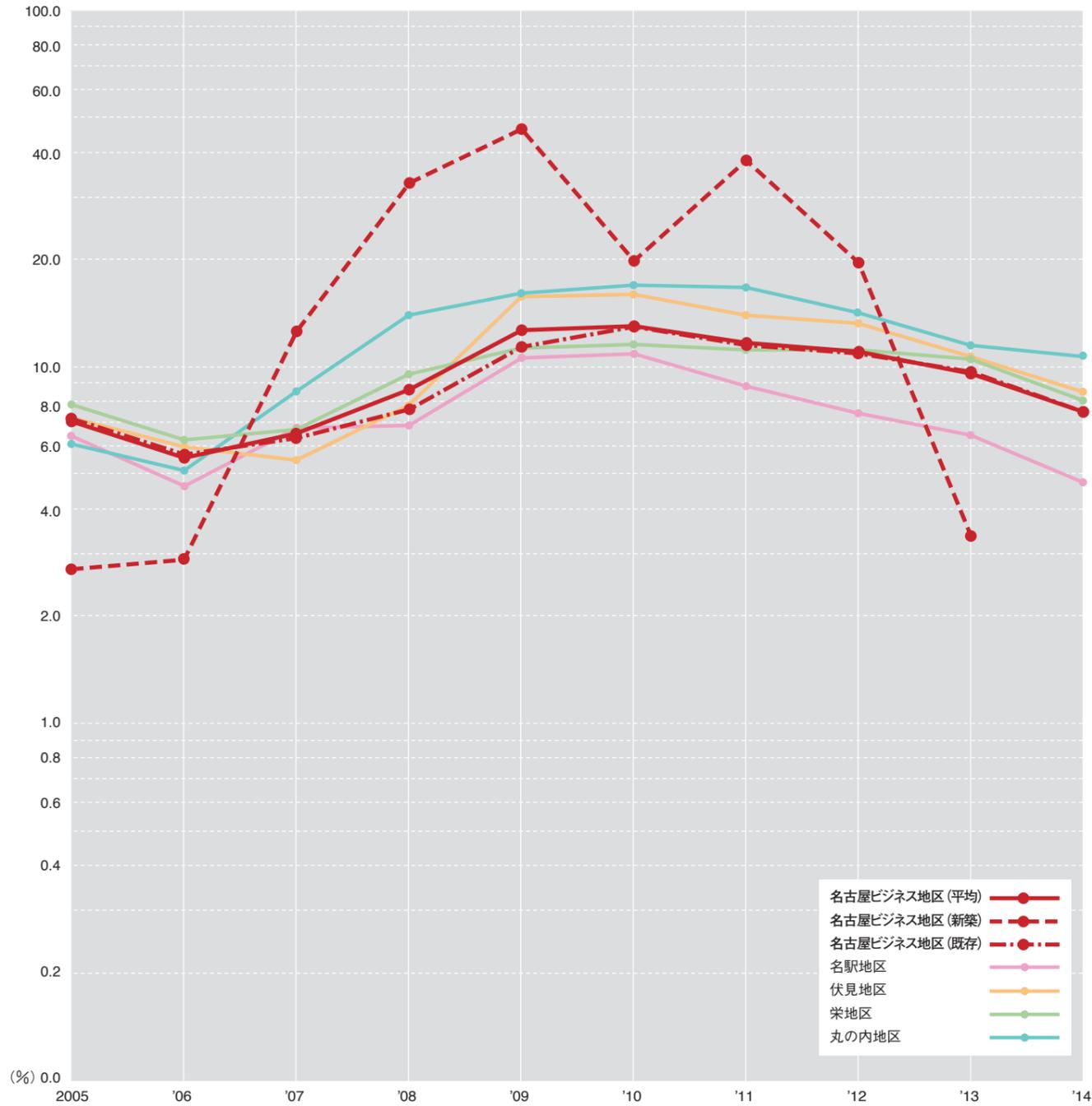


募集面積と成約面積



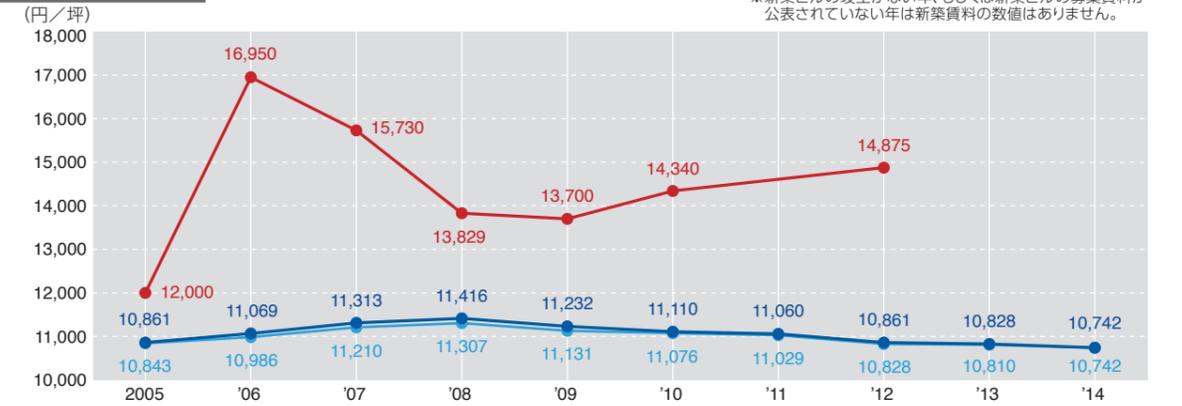
名古屋ビジネス地区②

空室率

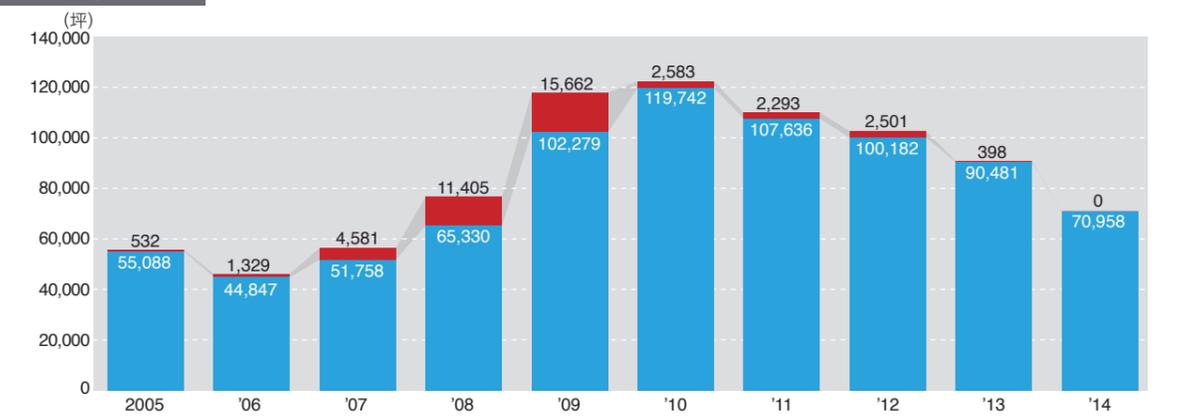


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	1,193,815	1,257,569	1,299,762	1,359,048	1,406,583	1,427,392	1,427,125	1,414,000	1,421,648	1,420,033
貸室面積(坪)	797,279	838,517	866,267	905,233	937,738	947,296	946,208	938,988	942,825	941,793
空室面積(坪)	55,620	46,176	56,339	76,735	117,941	122,325	109,929	102,683	90,879	70,958
空室率/平均(%)	6.98	5.51	6.50	8.48	12.58	12.91	11.62	10.94	9.64	7.53
空室率/新築(%)	2.68	2.87	12.54	32.50	46.45	19.88	37.83	19.47	3.38	—
空室率/既存(%)	7.09	5.66	6.24	7.51	11.31	12.82	11.45	10.82	9.72	7.53
空室のあるビル比率(%)	64.58	59.91	58.50	69.68	82.23	82.23	82.19	79.96	74.64	71.28

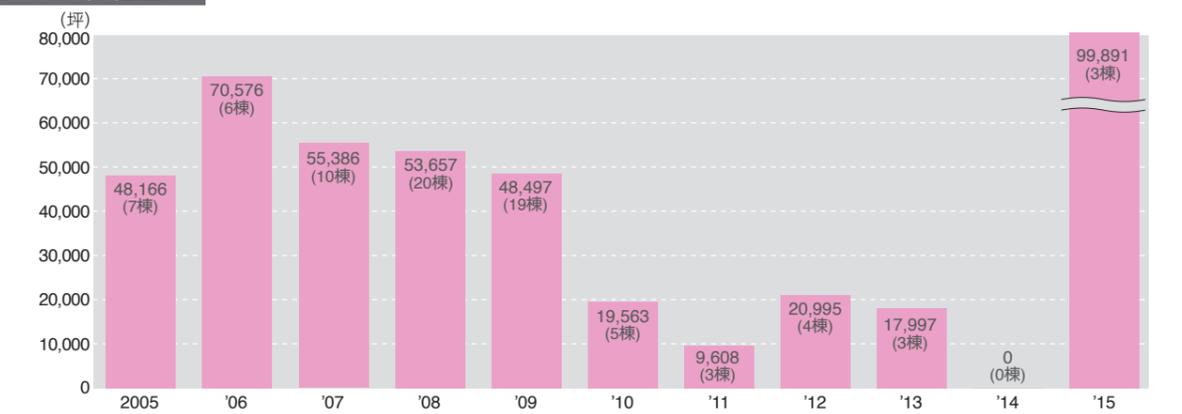
平均賃料



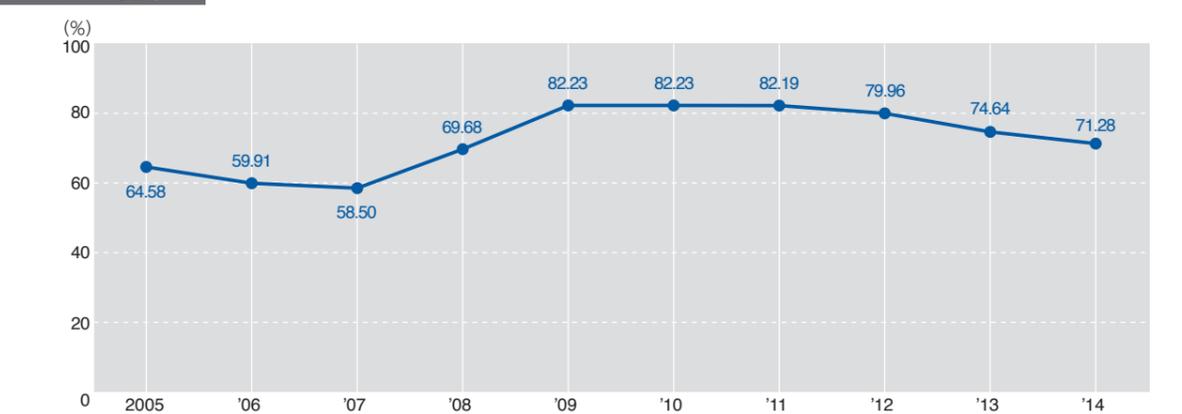
空室面積



新築ビルの供給量



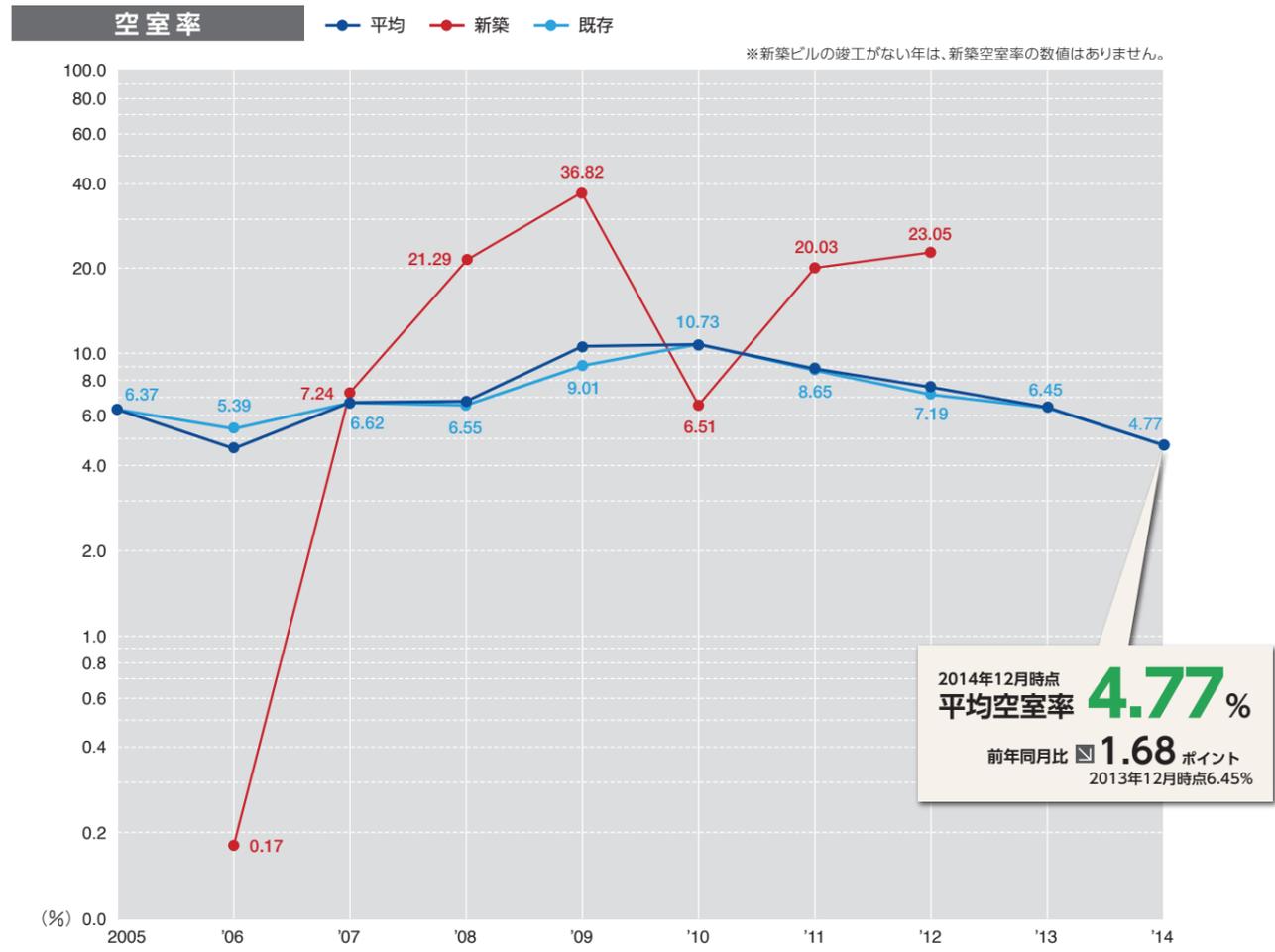
空室のあるビル比率



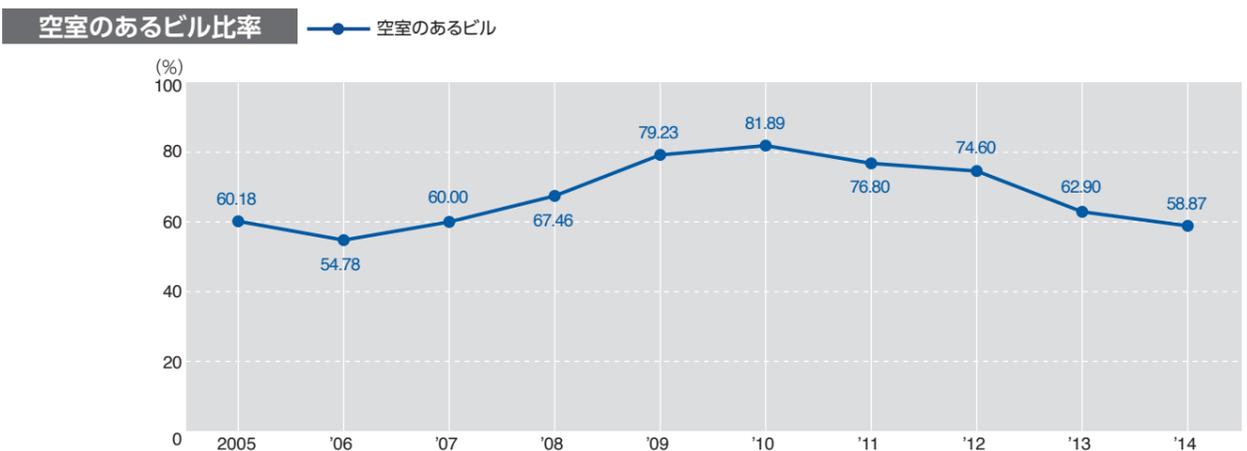
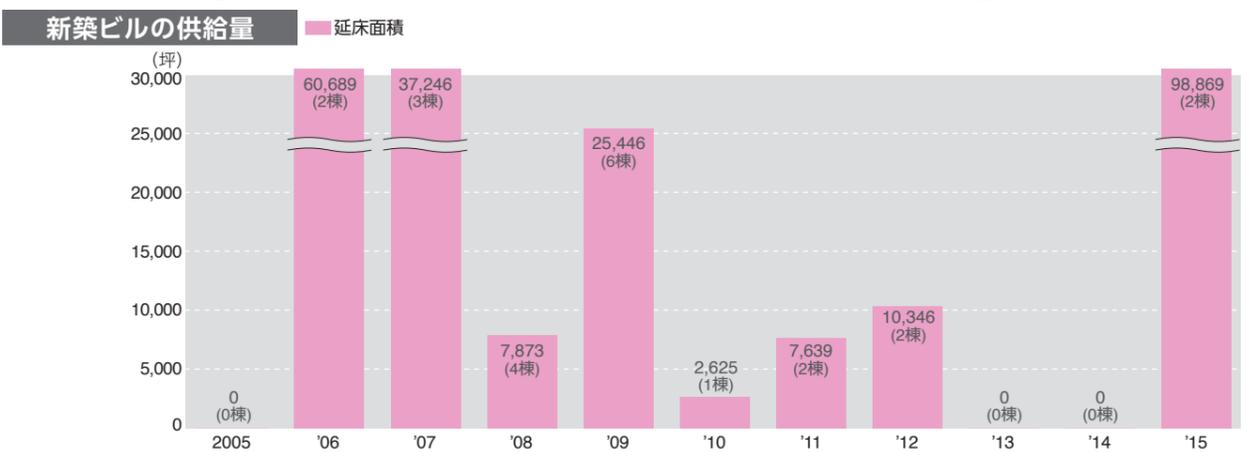
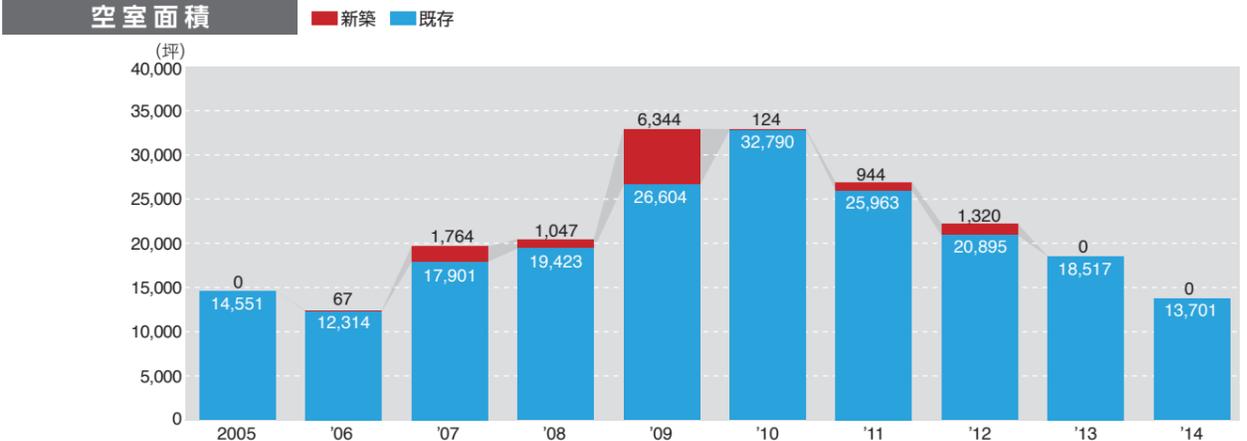
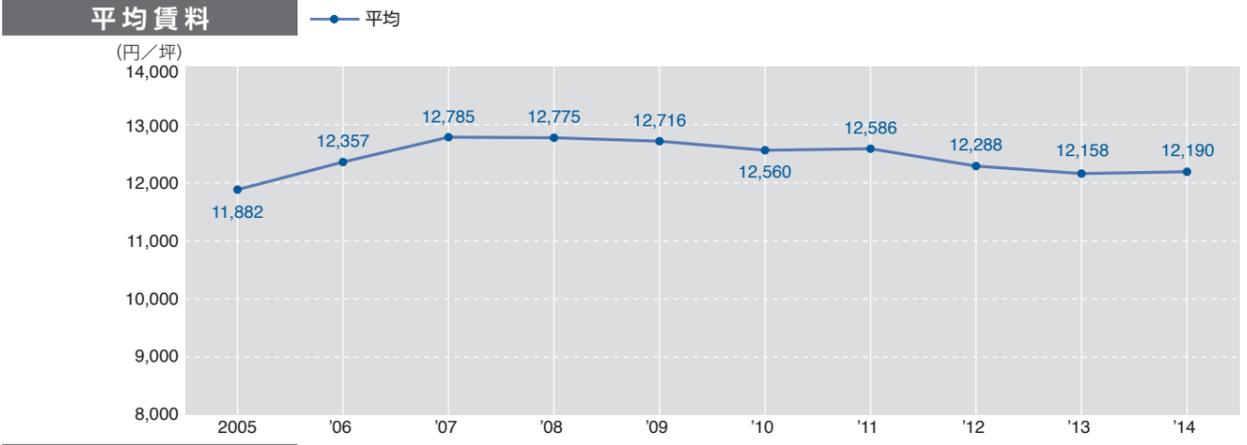
名駅地区

2014年の動向 および今後の状況

名駅地区の2014年12月時点の平均空室率は4.77%。前年同月比1.68ポイント下げました。平均空室率は年間を通して改善傾向が続き、3月には2007年9月以来の5%台、11月には2007年6月以来の4%台まで低下しました。2014年は館内増床や拡張移転などの動きが相次いだほか、自社ビルや郊外からの借り換え移転、新規需要に伴う成約の動きも多く見られました。また、大型解約の動きが少なかった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4千8百坪減少しました。12月時点の平均賃料は12,190円。前年同月比では0.26% (32円) 上げました。市場の改善に伴い、賃料相場が小幅に上昇する動きが見られました。上げ幅は小さいものの、前年同月比では名古屋ビジネス地区内で唯一の上昇となりました。2015年の新規供給は2棟あり、「大名古屋ビルディング(延床面積約4万4千坪)」、「JPタワー名古屋(同約5万4千坪)」が竣工する予定です。既に引き合いが見られることや再入居も決定しているため、おおむね高稼働での竣工が見込まれています。テナント企業の活発な移転需要が続き、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.O)



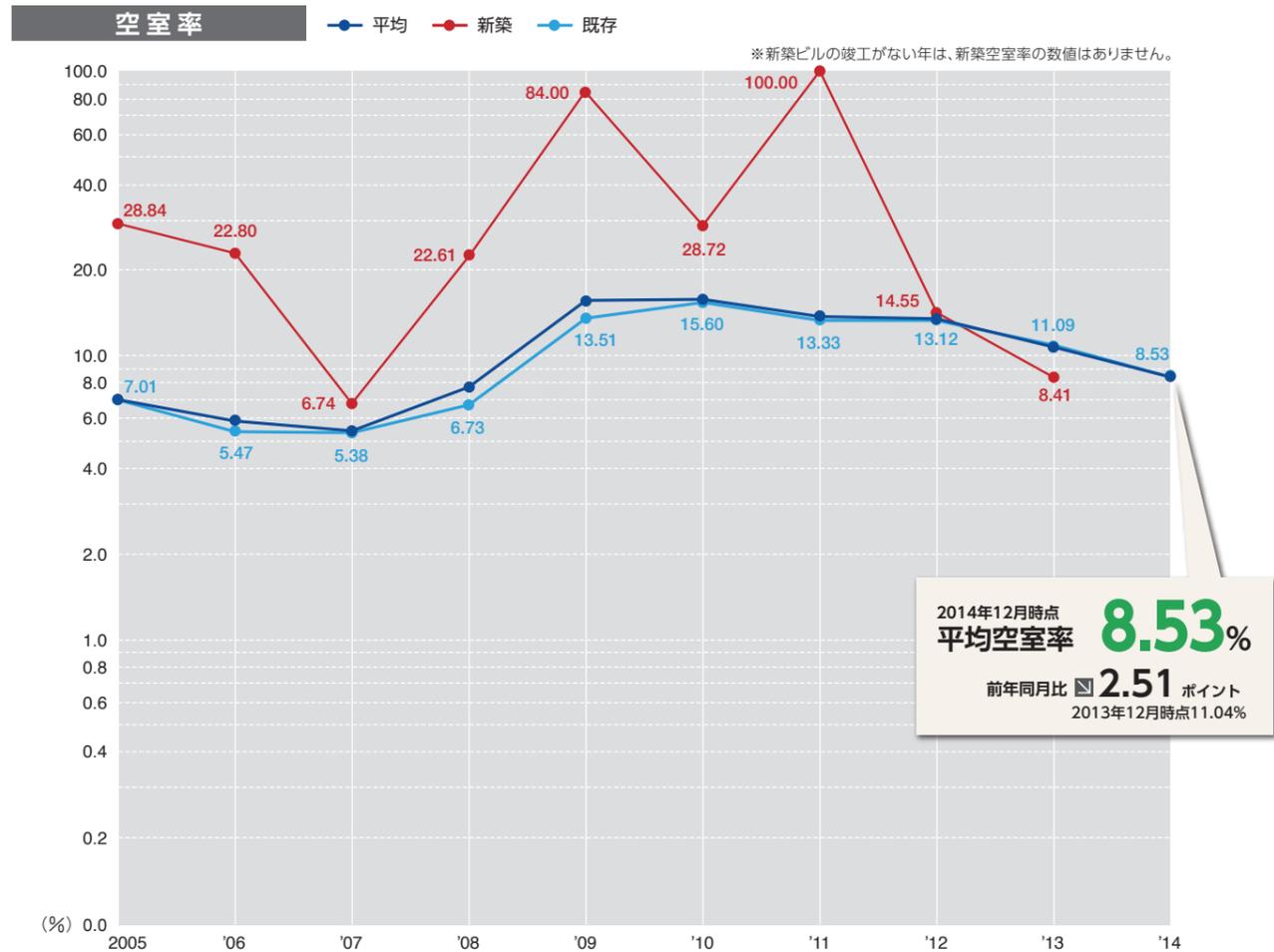
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	340,478	401,062	441,613	451,793	468,189	460,602	457,813	442,661	430,224	430,224
貸室面積(坪)	228,496	267,958	294,673	301,329	312,520	307,413	304,941	296,441	287,108	287,108
空室面積(坪)	14,551	12,381	19,665	20,470	32,948	32,914	26,907	22,215	18,517	13,701
空室率/平均(%)	6.37	4.62	6.67	6.79	10.54	10.71	8.82	7.49	6.45	4.77
空室のあるビル比率(%)	60.18	54.78	60.00	67.46	79.23	81.89	76.80	74.60	62.90	58.87



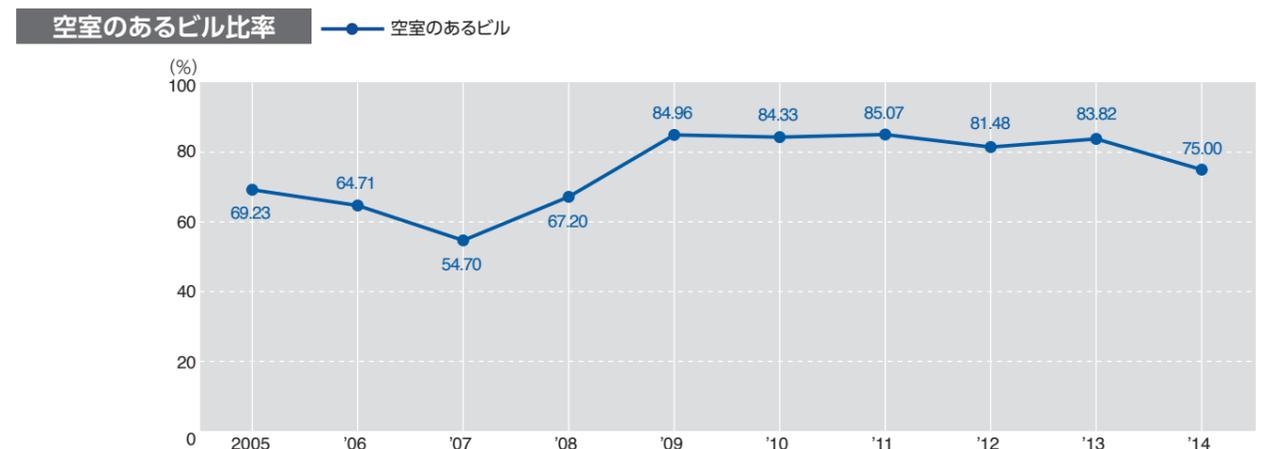
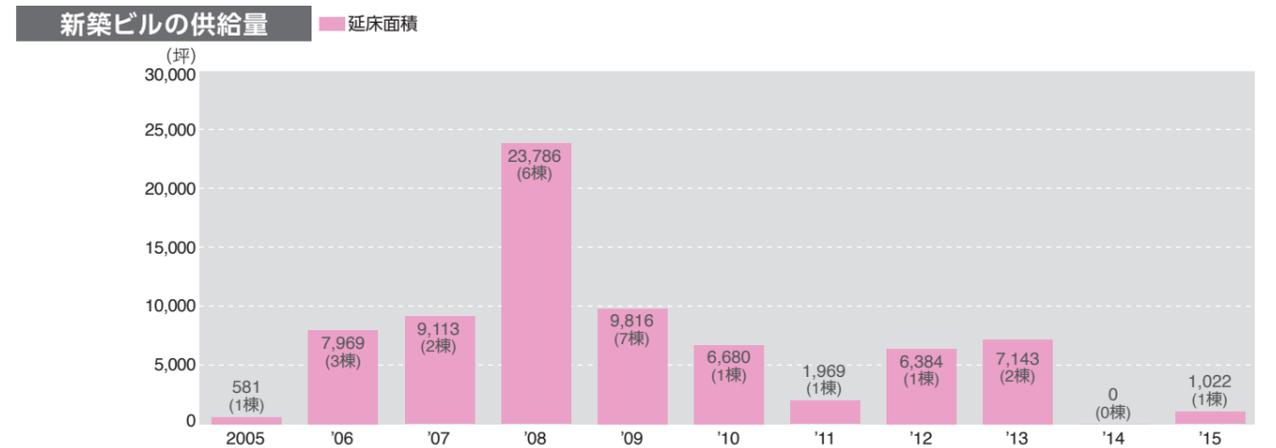
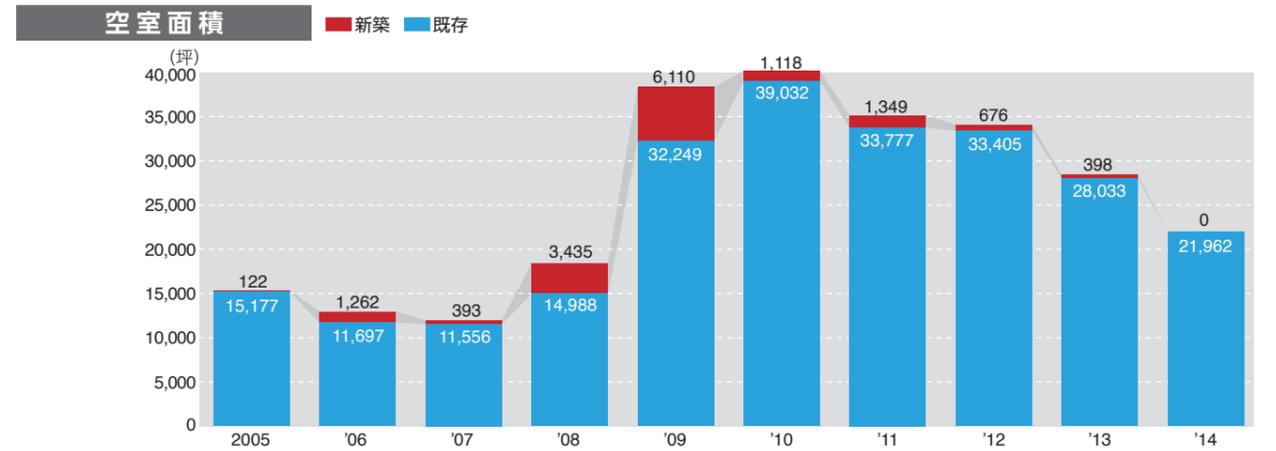
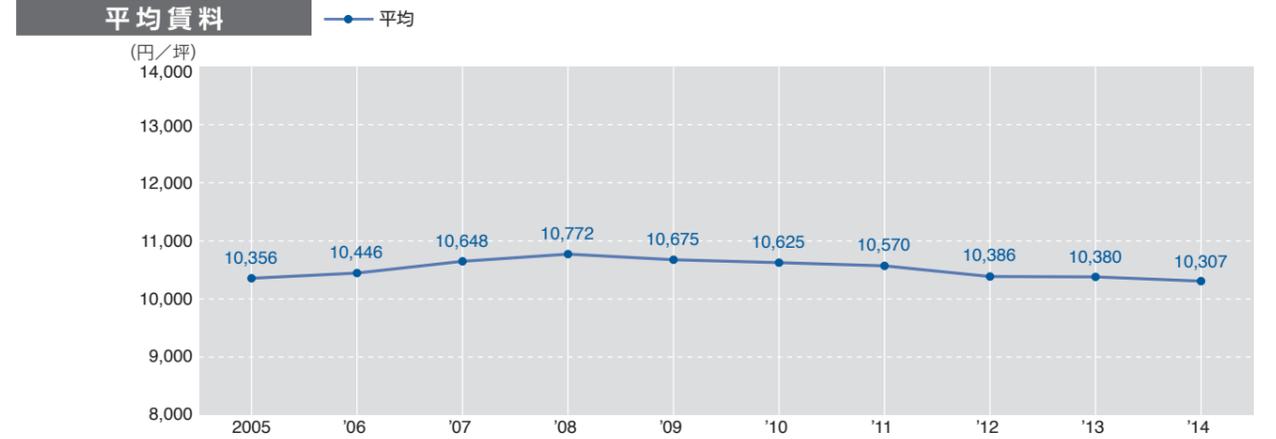
伏見地区

2014年の動向 および今後の状況

伏見地区の2014年12月時点の平均空室率は8.53%。前年同月比2.51ポイント下げました。1月は10%台半ばだった平均空室率が7月に2009年2月以来の8%台まで低下しました。2014年は自社ビルの建替えや売却に伴う移転や立地改善を目的とした郊外からの借り換え移転、館内増床など拡張傾向のオフィス需要に伴う成約の動きが多く見られました。また、年間を通して大型解約の影響が少なかったことや新規供給がなかったこともあり、伏見地区の空室面積はこの1年間に約6千5百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,307円。前年同月比0.70% (73円) 下げました。平均空室率が改善し、築年数の浅い一部のビルでは募集賃料を見直す動きが出始めたものの、地区全体では小幅な下落傾向で推移しました。伏見地区の2015年の新規供給は1棟あり、「(仮称)TOSHIN HONMACHIビル(延床面積約1,022坪)」が10月に竣工を予定しています。同ビルや比較的割安感のある既存ビルの大型空室にテナント企業からの引き合いが強まりそうです。他地区の新規供給に伴う解約の影響が懸念されるものの、伏見地区の2015年のオフィスビル市場は緩やかな改善傾向で推移すると思われます。(M.K)



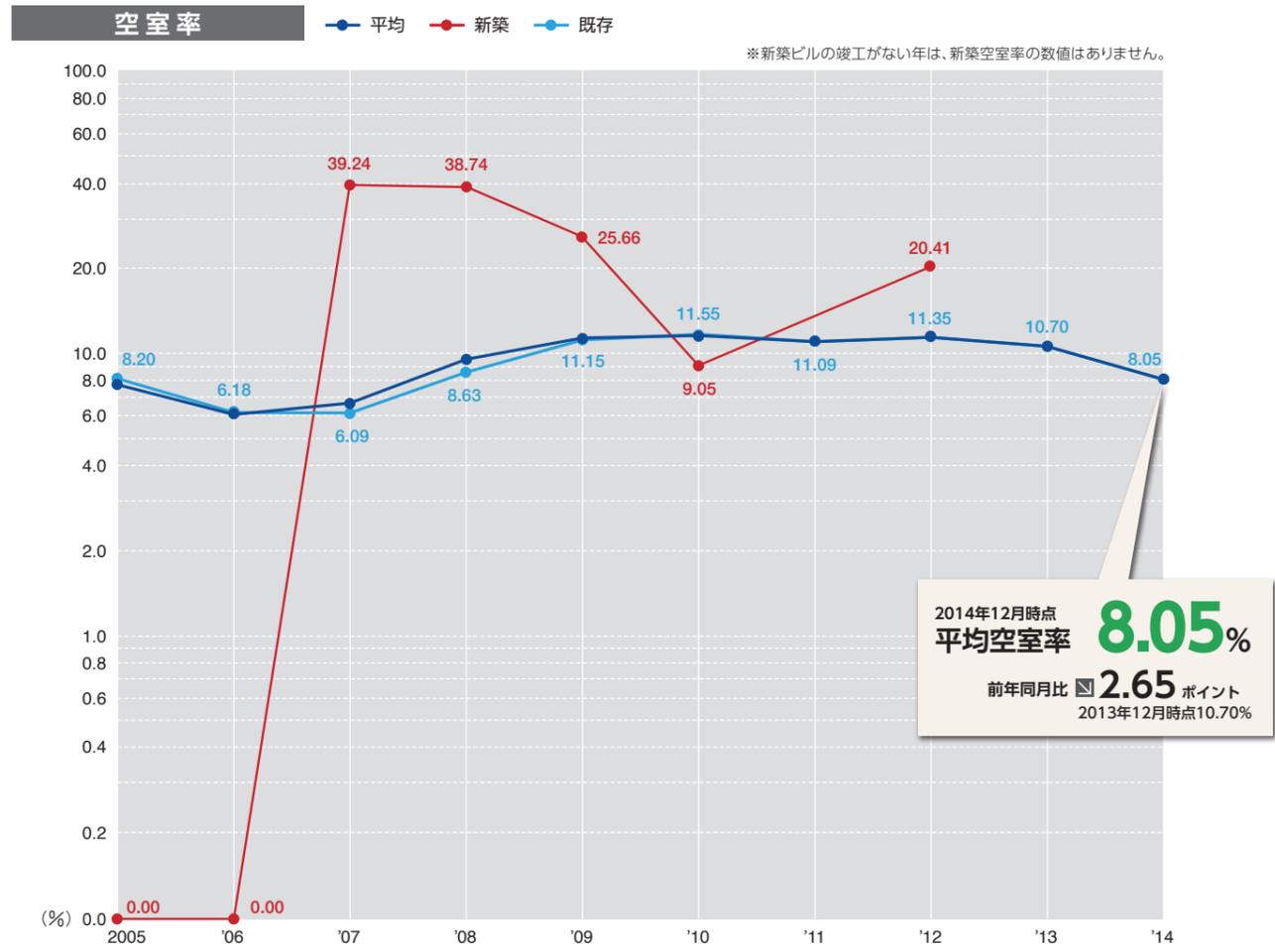
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	319,256	323,046	325,727	352,835	364,244	383,150	384,195	390,702	387,625	387,286
貸室面積(坪)	216,878	219,296	220,617	237,942	245,895	254,045	254,707	259,354	257,455	257,380
空室面積(坪)	15,299	12,959	11,949	18,423	38,359	40,150	35,126	34,081	28,431	21,962
空室率/平均(%)	7.05	5.91	5.42	7.74	15.60	15.80	13.79	13.14	11.04	8.53
空室のあるビル比率(%)	69.23	64.71	54.70	67.20	84.96	84.33	85.07	81.48	83.82	75.00



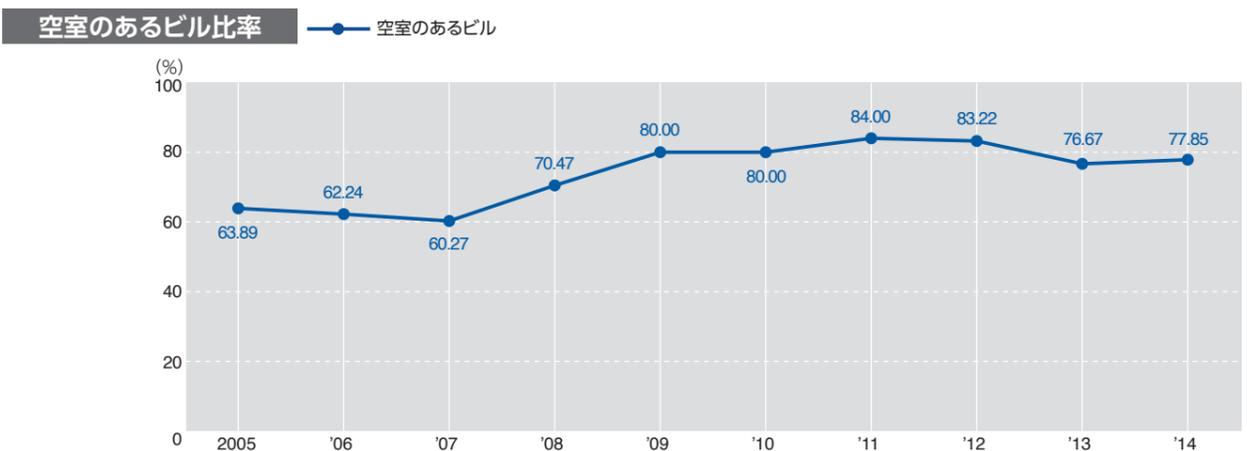
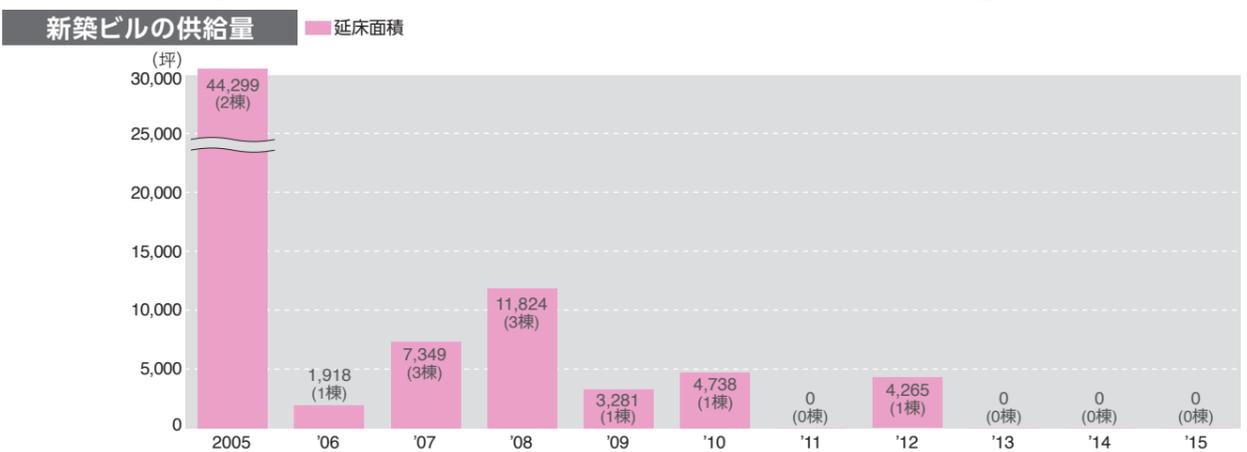
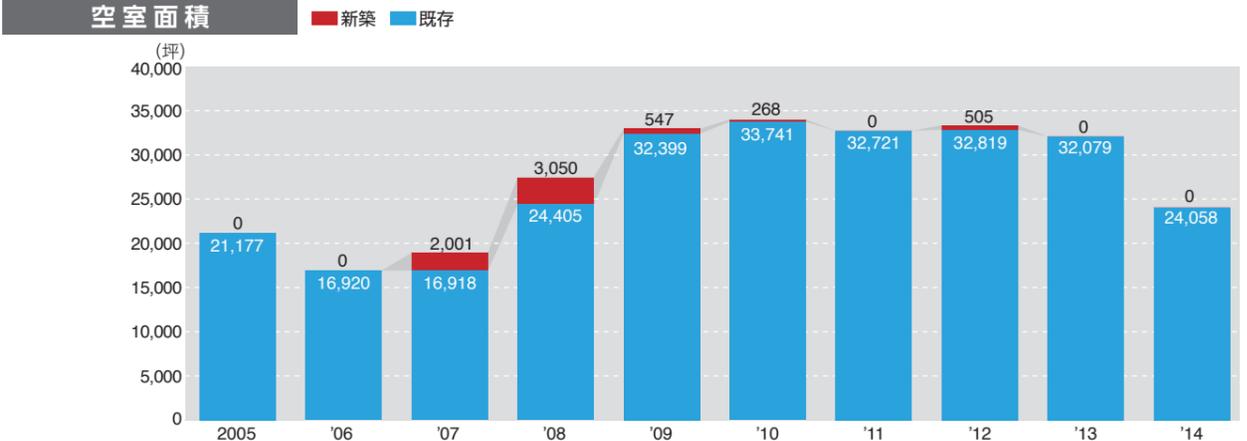
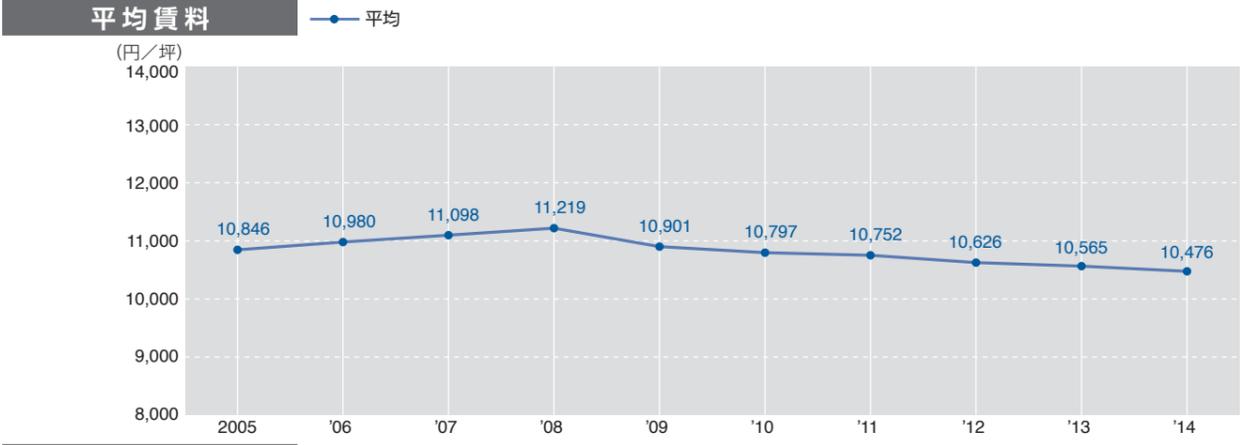
栄地区

2014年の動向 および今後の状況

栄地区の2014年12月時点の平均空室率は8.05%。前年同月比2.65ポイント下げました。2014年は年間を通してテナント企業の活発なオフィス需要が続いたことから、平均空室率は1月以降12カ月連続で低下しました。6月には2009年3月以来の9%台に改善し、11月には6年1カ月ぶりに(2008年10月7.83%)9%台を下回りました。主な移転動向を見ると、自社ビルからの借り換えに伴う大型需要や郊外からの新規進出、統合による拡張移転や館内増床などが多く見られました。前向きな移転需要によって成約の動きが進む中、一部で大型空室の募集開始があったほかは解約の影響が少なかったこともあり、栄地区の空室面積はこの1年間に約8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,476円。平均空室率は大きく改善したものの、賃料相場は小幅な下落が続き、前年同月比では0.84%(89円)下げました。栄地区では2015年も新規供給の予定はありませんが、他地区の大規模供給の影響によって、当地区の平均空室率が上昇することも予想されます。2015年もテナント企業の活発なオフィス需要が続き、市場の改善が続くことを願っています。(Y.N)



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	426,233	425,809	437,670	449,494	452,775	456,745	456,726	452,246	464,554	463,278
貸室面積(坪)	275,401	274,917	282,869	290,741	292,797	295,152	295,093	291,726	299,740	298,783
空室面積(坪)	21,177	16,920	18,919	27,455	32,946	34,009	32,721	33,324	32,079	24,058
空室率/平均(%)	7.69	6.15	6.69	9.44	11.25	11.52	11.09	11.42	10.70	8.05
空室のあるビル比率(%)	63.89	62.24	60.27	70.47	80.00	80.00	84.00	83.22	76.67	77.85

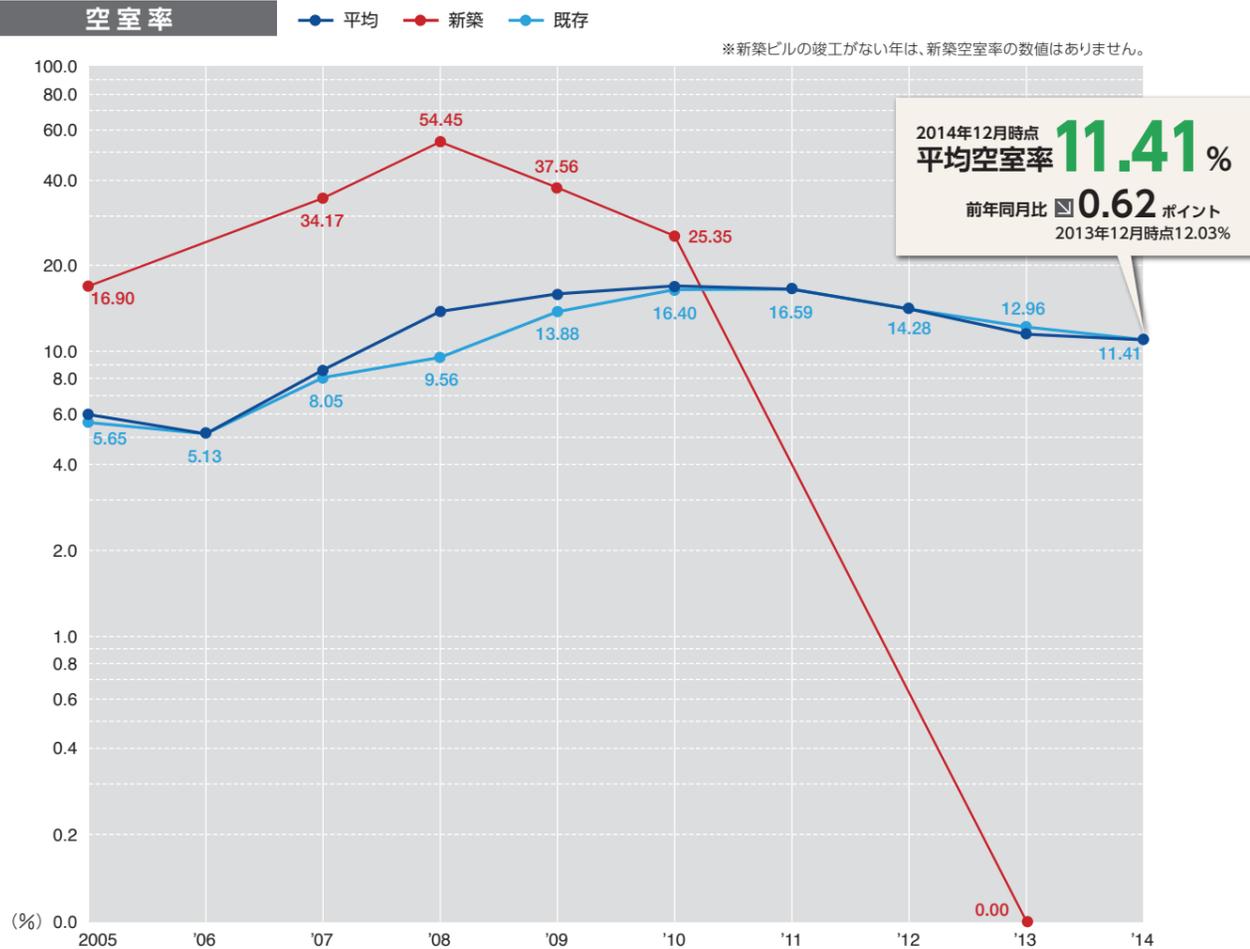


丸の内地区

2014年の動向 および今後の状況

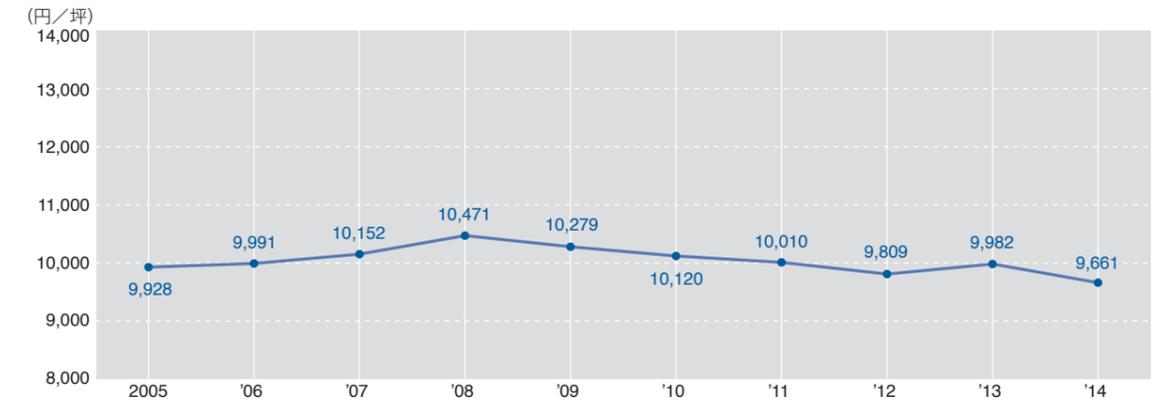
丸の内地区の2014年12月時点の平均空室率は11.41%。前年同月比0.62ポイント下げました。2014年は、郊外からの拡張移転や館内増床などの需要に伴う成約の動きが見られた一方、大型空室の募集開始や集約、縮小に伴う解約の影響もあったことから、平均空室率は一進一退の状況で推移しました。成約と解約の動きがほぼ横ばいだったため、丸の内地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約6百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は9,661円。2012年1月に1万円台を下回って以降、小幅な下落傾向が続いており、前年同月比では3.22% (321円) 下落しました。空室在庫の解消が進まず、平均空室率も11%台で高止まりしているため、賃料相場は名古屋ビジネス地区内で最も低い水準で推移しています。丸の内地区では2015年も新規供給の予定がありません。このため、賃料相場は引き続き弱含みで推移するとの見方が多くなっています。当地区の割安感のあるビルにテナント企業からの引き合いが増え、オフィスビル市場の改善が進むことを期待しています。(T.K)

空室率

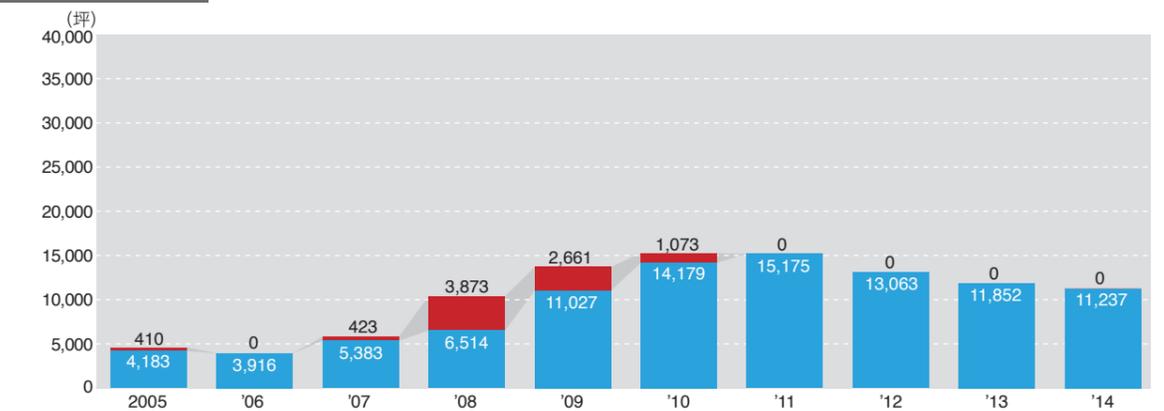


	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
延床面積(坪)	107,848	107,652	94,752	104,926	121,375	126,895	128,391	128,391	139,245	139,245
貸室面積(坪)	76,504	76,346	68,108	75,221	86,526	90,686	91,467	91,467	98,522	98,522
空室面積(坪)	4,593	3,916	5,806	10,387	13,688	15,252	15,175	13,063	11,852	11,237
空室率/平均(%)	6.00	5.13	8.52	13.81	15.82	16.82	16.59	14.28	12.03	11.41
空室のあるビル比率(%)	65.52	54.39	58.62	76.92	87.32	83.56	82.43	79.73	73.33	72.00

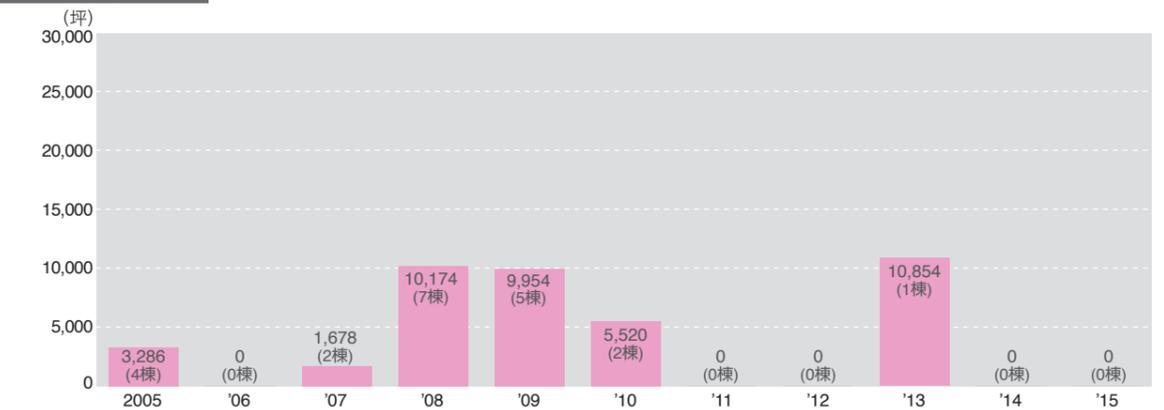
平均賃料



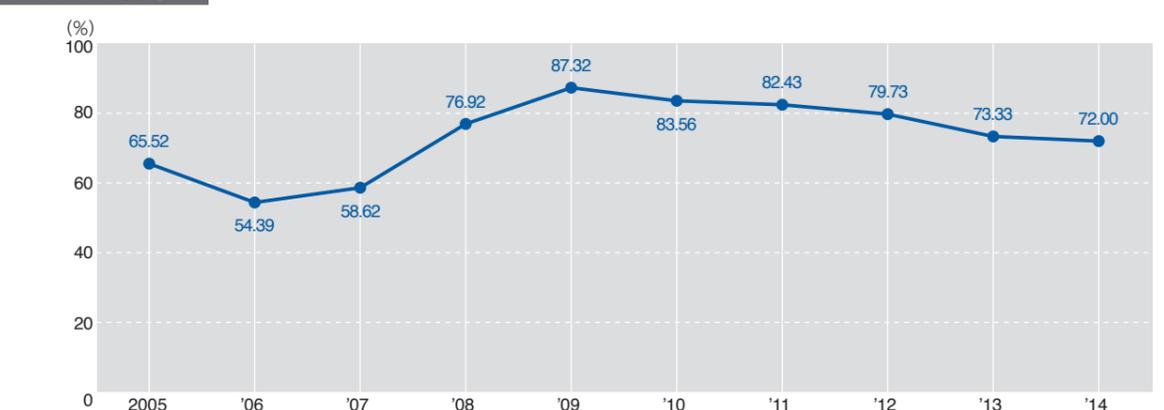
空室面積



新築ビルの供給量

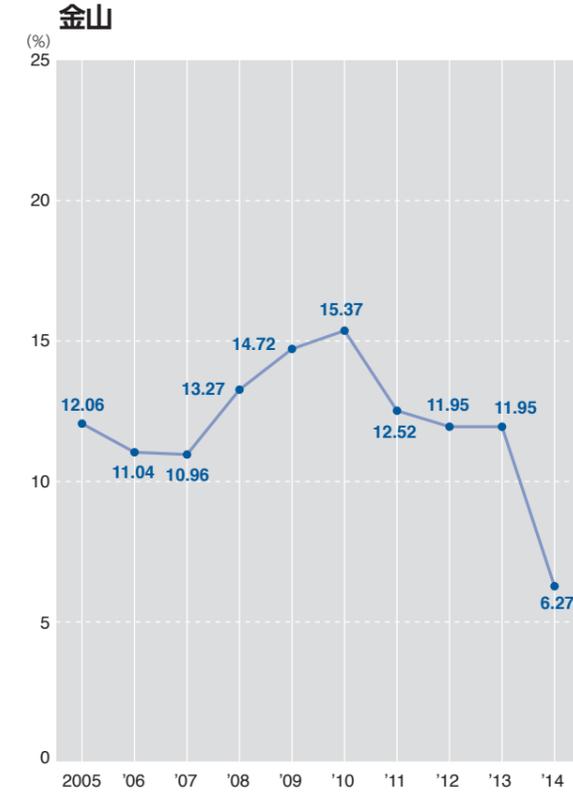
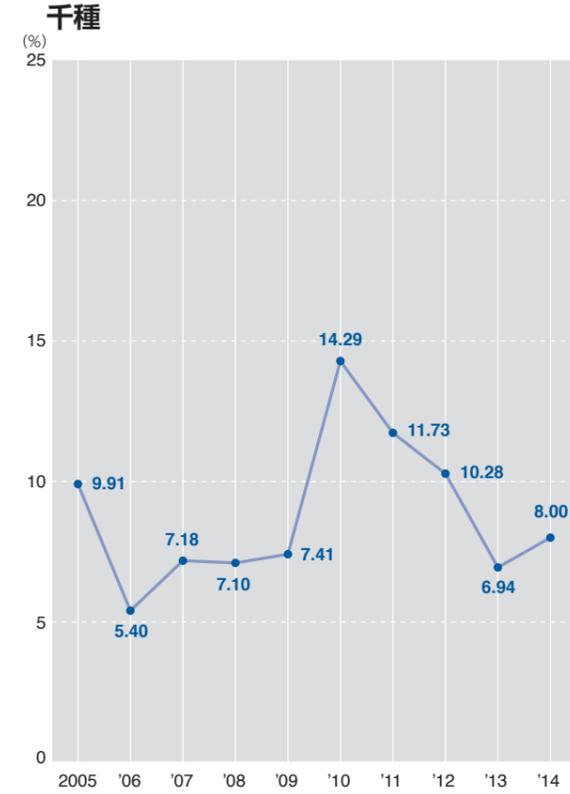
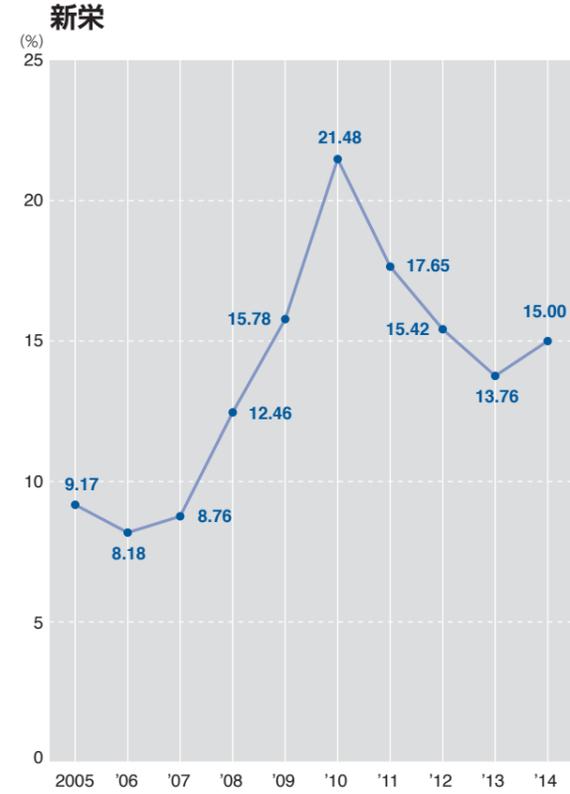
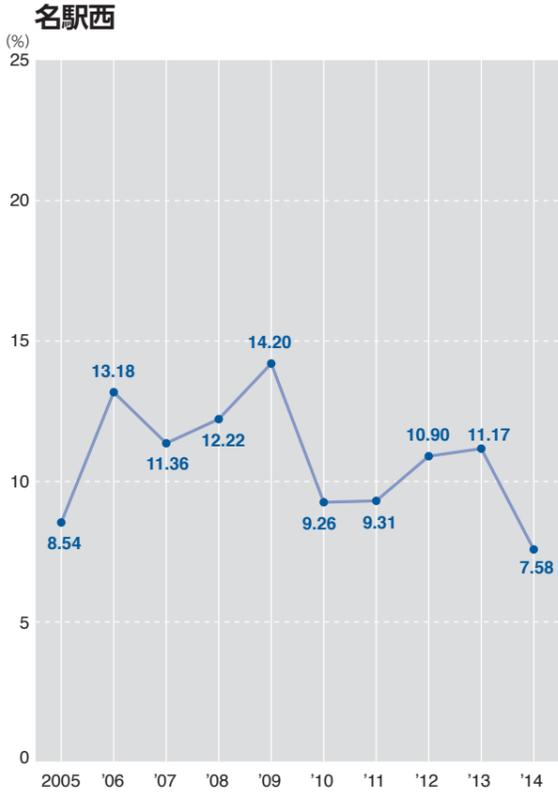


空室のあるビル比率

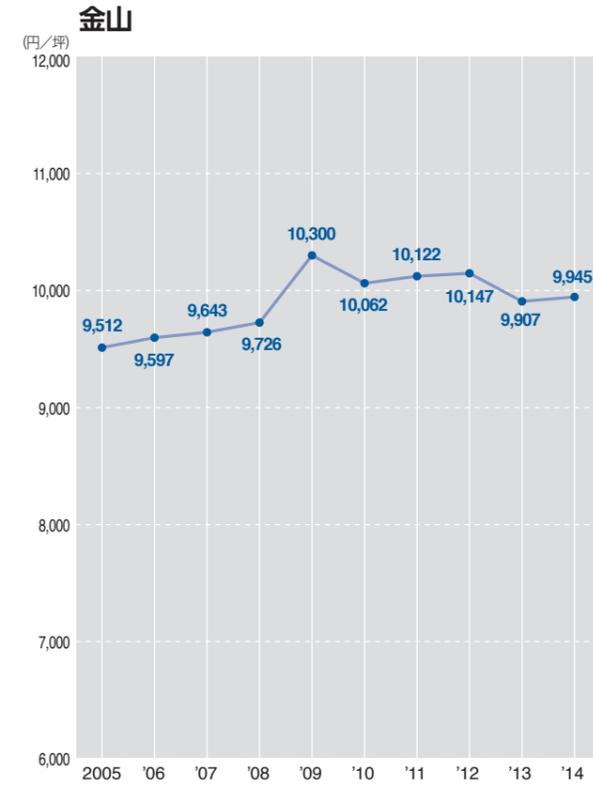
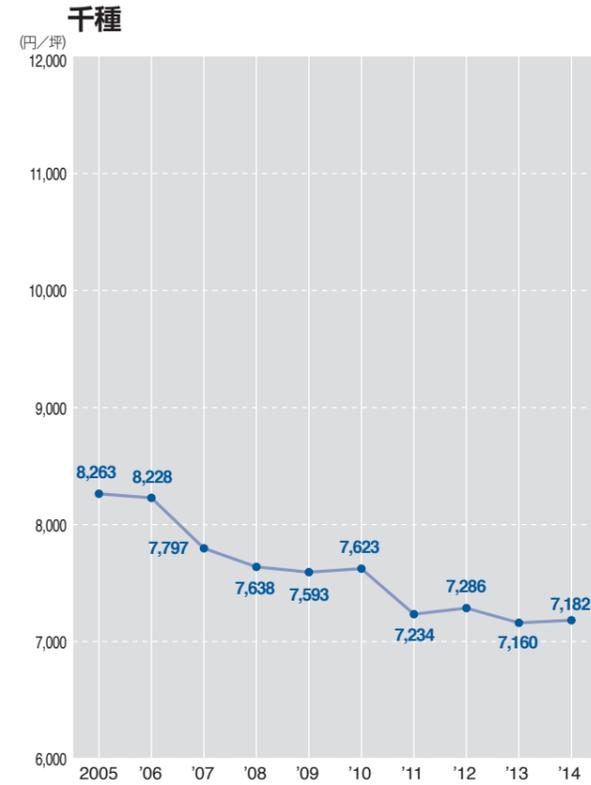
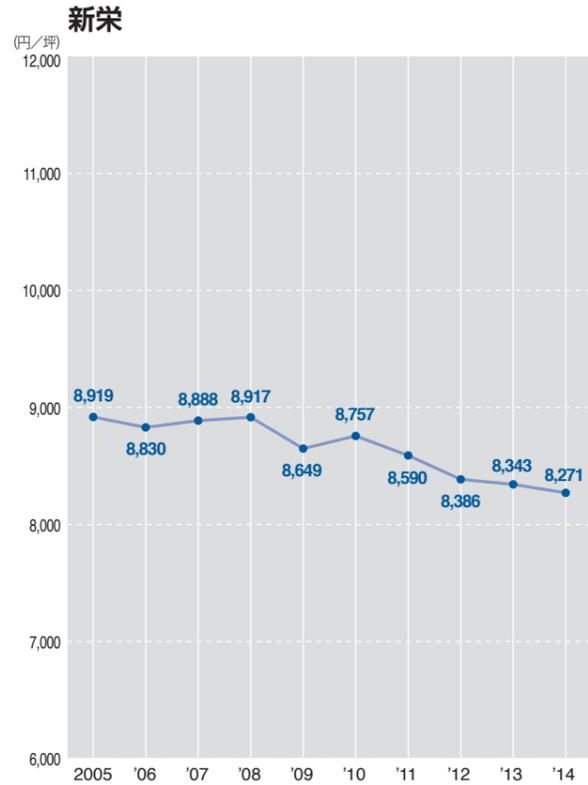
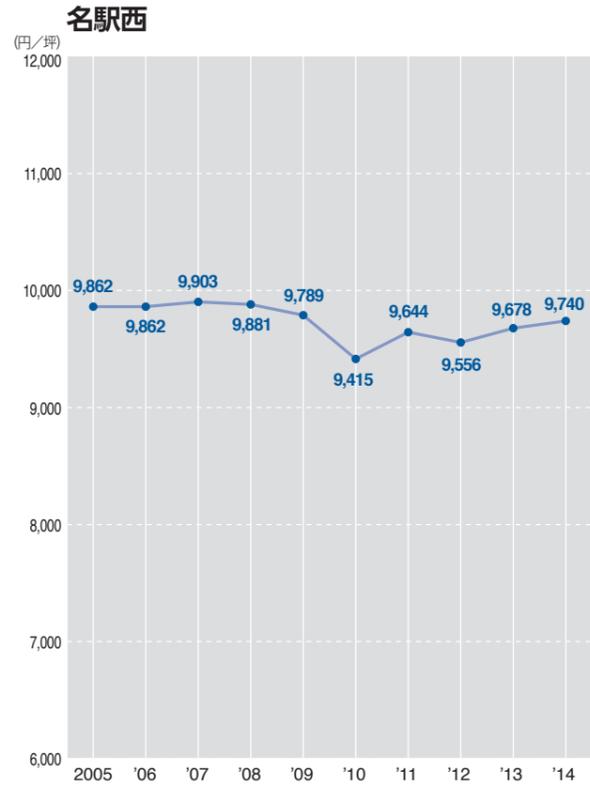


名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



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 常和八重洲ビル7F
TEL(03)3272-1411(代)

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 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

登録免許 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 公益社団法人 全日本不動産協会
公益社団法人 不動産保証協会
一般社団法人 ニューオフィス推進協議会
日本貸しビル流通協会

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
●WEBマガジン KEY-PRESS

ホームページ http://www.e-miki.com

全国ネットワーク

京 橋 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 常和八重洲ビル7F
TEL(03)3275-1611
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
TEL(03)3580-0171
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
TEL(03)3253-4061
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
TEL(03)3348-2741
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
TEL(011)231-5481
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
TEL(022)262-3251
横 浜 〒231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 日石横浜ビル11F
TEL(045)662-5221
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
TEL(052)586-2691
大 阪 〒541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 御堂筋ダイヤビル10F
TEL(06)6252-8821
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
TEL(092)471-0861

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。

三鬼商事株式会社 お客様サービス室
0120-38-8107
月曜～金曜(祝祭日を除く)9:00～17:00

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。

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
日本ファイナンシャル・プランナーズ協会
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
日本旅行
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
野村不動産アーバンネット
パートナーエージェント
パリエル薬品
はごろもフーズ
パスコ
長谷工コーポレーション
パソナ
パナソニック

ハリファックス・アソシエイツ
ハリマビステム
阪急交通社
阪急電鉄
阪急阪神ビルマネジメント
阪神電気鉄道
BMS
光通信
ピクチャーエンタテインメント
日立アーバンインベストメント
日立アーバンサポート
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
日立メディコ
日之出産業
日之出水道機器
ヒューマンアカデミー
ヒューマンリソシア
ビルネット
ファイザー
ファミリーマート
VSN

フィリップスエレクトロニクスジャパン
フォーラムエンジニアリング
福岡銀行
富国生命保険
富士火災海上保険
富士ゼロックス
フジタ
富士通
富士通エフ・アイ・ピー
富士通パーソナルズ
物産不動産
プラス
プルデンシャル生命保険
平和不動産
ベネッセコーポレーション
ベルシステム24
ほけんの窓口グループ
マイラン製薬
前澤工業
前田建設工業
前田不動産
マスマニチュアル生命保険
松井建設
マッケン・ジャパン
松村組

(2015年2月時点)

太平洋セメント
ダイヤオフィスシステム
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
サントリーフーズ
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
電通フークス
テンパススタッフ
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
新日鉄興和不動産

シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
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
清和クリエイト
清和綜合建物
積水化学工業
積水ハウス
積水メディカル
セコム

セブノイレブン・ジャパン
ゼンリン
綜合警備保障
総合ビルマネジメント
双日
綜通
ソニー生命保険
ソフトバンクBB
ソフトバンクモバイル
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
大京リアルド
大栄建設
大成建設
大成有楽不動産
大成ユーレック
大同生命保険
大日本印刷
ダイビル

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
ザイマックスプロパティズ
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
JFEエンジニアリング
JFE商事
JFEスチール
JTBメディアリテーリング
JCB

七十七銀行
シティバンク銀行
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
新生ホームサービス
新日鉄興和不動産
シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
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
清和クリエイト
清和綜合建物
積水化学工業
積水ハウス
積水メディカル
セコム
セブノイレブン・ジャパン
ゼンリン
綜合警備保障
総合ビルマネジメント
双日
綜通
ソニー生命保険
ソフトバンクBB
ソフトバンクモバイル
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
大京リアルド
大栄建設
大成建設
大成有楽不動産
大成ユーレック
大同生命保険
大日本印刷
ダイビル

大塚商会
大塚製薬
大林組
大原学園
岡村製作所
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
花王ビジネスアソシエ

科研製薬
カシオ計算機
鹿島建設
カネボウ化粧品
兼松
兼松エレクトロニクス
紙と産業
カルチュア・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
かんぽ生命保険
岸本エステート
ケンセイ薬品工業

キャンシシステムアンドサポート
キャンノ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
共同施設
京都きもの友禅
共立メンテナンス
杏林製薬
キリンビール
キンピルパレッジ
近畿日本ツーリスト
銀泉
近鉄エクスプレス
熊谷組
KUMON
クラン工業品
栗田工業
クレディ・スイス証券
クレディセゾン
クレフ
くろがね工作所
グンゼ
京王電鉄
京王不動産
KDDI
KDDIエポルバ
京阪神ビルディング
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
コクヨ
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
コニカミノルタビジネスソリューションズ
コネクシオ

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
IHJ
アイエスエフネット
アイヴィジット
アイリスオーヤマ
アインファーマシーズ
あおぞら銀行
アワサ生命保険
アグレックス
アサヒ飲料
旭化成
旭化成建材
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
アジア・パシフィック・ランド・(ジャパン)・リミテッド
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
伊藤忠紙パルプ
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
ウエディングパーク
ウチダエスコ
ウチダシステムズ
内田洋行
エイジェック
エイチ・アイ・エス
エイブル
永和不動産
ANAファシリティーズ
ANAホールディングス
エーザイ
江崎グリコ
SMBCフレンド証券
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都市開発西日本BS
NTT都市開発ビルサービス
NTT都市開発北海道
NTT西日本
NTT西日本アセット・プランニング
NTT東日本
NTTファシリティーズ
MID都市開発
MS&ADビジネスサポート
イン・ジャパン
王子不動産
オークラヤ不動産

[[]
[]]



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>