

MIKI

オフィスレポート 名古屋2017

OFFICE REPORT

NAGOYA 2017



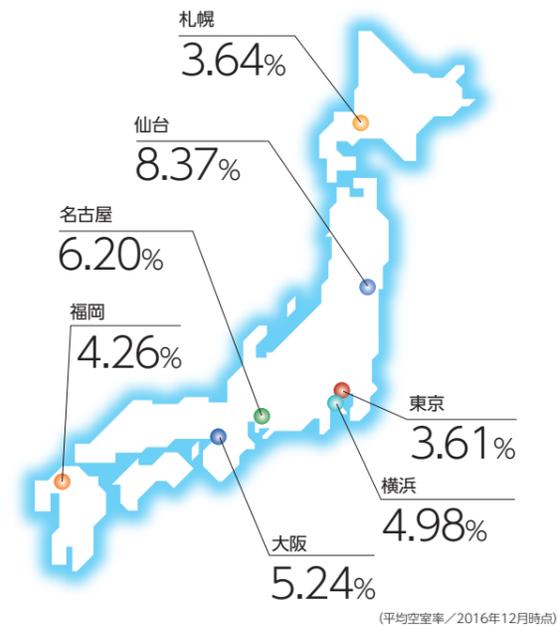
MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2017 CONTENTS

| | |
|----------------------------|----|
| 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

2016年の全国主要都市のオフィスビル市場では、大型解約の動きが少なくなる中、館内増床や拡張移転など拡張傾向のオフィス需要が見られ、全国のビジネス地区の12月時点の平均空室率が前年同月比で低下しました。東京では新規供給量が前年に比べ増加したものの、新築ビルの成約の動きがおおむね順調に推移したこともあり、同空室率が3%台に低下しました。大阪は新規供給がなく、オフィス需要が堅調に推移したことから、5%台に低下しました。名古屋は郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られ、6%台となりました。札幌や福岡では、2016年も中小規模の成約の動きが続き、札幌は3%台、福岡は4%台に低下しました。横浜は築年数の浅い大型空室に成約が進み、4%台に低下、仙台でも大型解約が少なかったことから、同空室率が8%台まで改善しました。平均賃料については、東京では小幅な上昇が続きました。その他のビジネス地区も平均空室率の低下に伴い、おおむね上昇傾向で推移しました。今後も賃料相場は小幅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3%台に低下

東京ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.61%、前年同月比0.42ポイント下げました。2016年は1月から6月にかけて新築ビルの竣工が相次いだため、同空室率は小幅な変動が続いたものの、7月以降は新規供給や大型解約が減少してきたことから、同空室率は7月に3%台に低下しました。新築ビルの成約が順調に推移した一方、品薄感が強まった既存ビルの大型成約の動きが少なくなったこともあり、東京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2万7千坪に止まりました。12月時点の平均賃料は前年同月比4.79% (848円) 上げて18,540円となりました。空室の品薄感は強まっているものの、テナントのコストに対する意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞しているため、同賃料は小幅な上昇に止まりました。2017年の新規供給量は延床面積合計約25万坪、28棟の竣工が予定されています。新規供給や既存ビルの空室の減少に伴い、2017年も小規模な成約の動きが堅調に推移するとの見方が多くなっています。(M.T)

大阪 ビジネス地区

オフィス需要が堅調に推移し、平均空室率は5%台に低下

大阪ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は5.24%、前年同月比2.21ポイント下げました。2016年は中小規模の需要が多かったものの、統合や拡張移転、館内増床などオフィスの拡張による成約が続き、郊外や自社ビルからの借り換え移転などの動きも見られたため、同空室率は8月に2008年9月以来の5%台に低下しました。オフィス需要が堅調に推移し、築年数の浅い大型空室などを中心に成約が進む中、2016年は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、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約4万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,051円、前年同月比0.57% (63円) 下げました。年間を通して小幅な下落が続いたものの、一部では募集賃料を見直す動きが始められました。2017年の新規供給量は延床面積合計約5万坪、3棟の竣工が予定されています。いずれのビルもすでに成約が進んでいるため、おおむね高稼働で竣工する見込みです。大型空室が減少していることもあり、これらのビルへの移転に伴う二次空室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

名古屋ビジネス地区の平均空室率は6%台に改善

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったほか、既存ビルにも拡張移転や館内増床などに伴う拡張傾向の需要による成約が続き、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円、前年同月比0.10% (11円) 上げました。平均空室率の低下に伴い、9月以降は小幅な上昇となり、10月には2015年7月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪、名駅地区で大規模ビル2棟が竣工を予定しています。これらのビルはすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、引き合いや成約の動きがおおむね順調に進んでいます。大型需要の多い名駅地区では大型空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらのビルへの移転に伴う二次空室の動向に注目が集まっています。(H.T)

札幌 ビジネス地区

札幌ビジネス地区の平均空室率は5%台から3%台に低下

札幌ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は3.64%、前年同月比1.60ポイント下げました。2016年はオフィス拡張に伴う大型成約のほか、中小規模の館内増床や分室の開設、新規進出などによる成約も多く見られたことから、平均空室率が5%台から3%台に低下しました。既存ビルの空室解消が進んだことや、6月に竣工した新築ビル1棟も満室稼働になるなど、年間を通してオフィス需要が活発に見られたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千2百坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,263円、前年同月比1.32% (108円) 上げました。募集賃料の上昇は一部のビルやエリアに止まっているため、ビジネス地区全体では小幅な上昇となりました。2017年の新規供給量は延床面積約5千7百坪、1棟が竣工します。同ビルはすでに満室となっており、二次空室についても引き合いや成約が進んでいるため、大型空室の品薄感は2017年も続きそうです。(K.K)

仙台 ビジネス地区

平均空室率が2008年1月以来の8%台に改善

仙台ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は8.37%、前年同月比1.68ポイント下げました。2016年は7月に統合や撤退などに伴う解約の影響で一時的に平均空室率が上昇したものの、館内増床や拡張移転、新規進出などに伴う成約の動きが続いたため、10月には2008年1月以来の8%台まで低下しました。成約の動きがおおむね順調に推移したことや大型解約が少なかったこともあり、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は8,968円、前年同月比0.50% (45円) 下げました。同賃料は小幅な下落傾向で推移したものの、前年に比べて下げ幅が縮小しました。2017年の新規供給は1棟あり、4月に「野村不動産仙台青葉通ビル(延床面積3,833坪)」が竣工します。同ビルへの移転に伴う二次空室の影響が懸念されているものの、拡張傾向の需要によりこれらのビルに成約が進み、オフィスビル市場の改善が続くことを期待しています。(S.M)

横浜 ビジネス地区

平均空室率が5%台を下回る

横浜ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.98%、前年同月比2.14ポイント下げました。2016年は新規進出や統合などに伴う大型成約のほか、館内増床や拡張移転による成約なども見られました。2014年に竣工した「横浜アイマークプレイス(延床面積約3万坪)」が満室稼働になるなど、築年数の浅いビルを中心に成約が進み、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万8千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,813円、前年同月比2.35% (248円) 上げました。小幅な上昇が続き、9月には2011年4月以来の1万8百円台となりました。2017年の新規供給は1棟あり、7月に「OCEAN GATE MINATOMIRAI(延床面積16,812坪)」が竣工する予定です。みなとみらい21地区以外では新規供給の予定がないことから、大型空室の品薄感が続きそうです。(T.H)

福岡 ビジネス地区

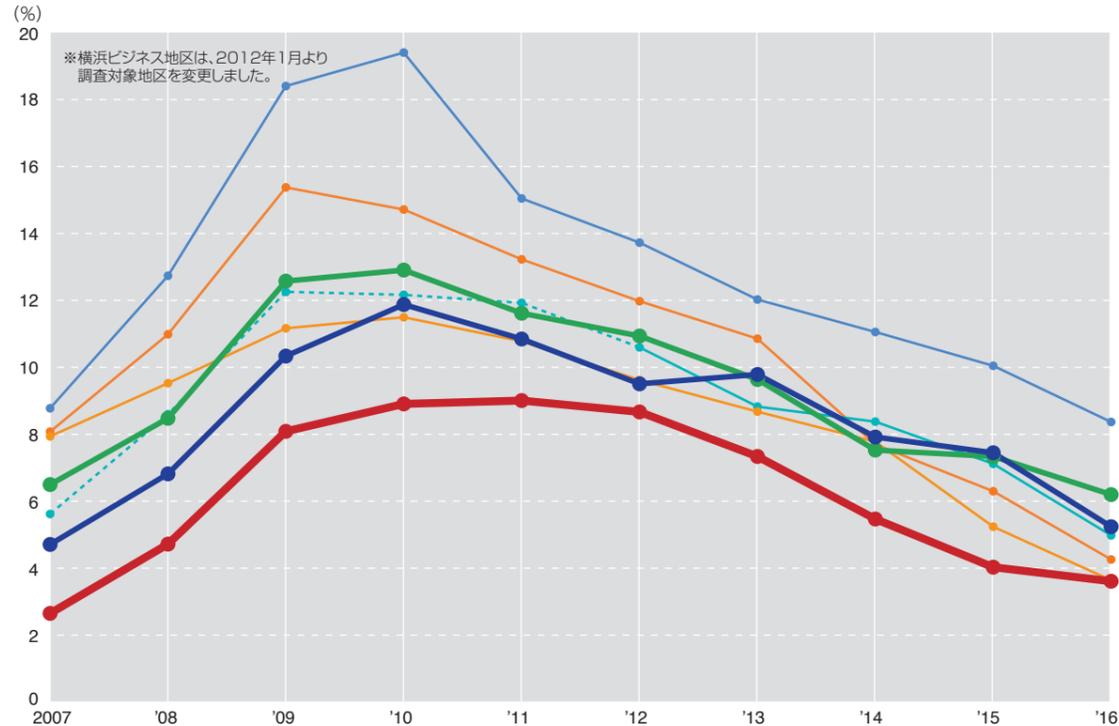
拡張傾向の動きが続き、平均空室率は4%台前半に低下

福岡ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は4.26%、前年同月比2.04ポイント下げました。2016年はオフィスの統合や分室の開設に伴う大型成約が見られたほか、中小規模の拡張移転や館内増床、分室開設などの拡張傾向の成約が続き、年間を通して解約の動きが少なかったこともあり、同空室率は6%台から4%台前半まで低下しました。2016年4月に新築ビル「JRJP博多ビル(延床面積13,310坪)」が高稼働で竣工し、早期に満室稼働となったことや、既存ビルの成約も順調に推移したため、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万4千坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,267円、前年同月比0.54% (50円) 上昇しました。解約の動きが少なく、新規の空室募集が少なくなっていたこともあり、平均賃料はおおむね横ばいで推移しました。一部の地区や空室の少ないビルでは成約賃料の上昇や募集賃料を見直す動きがあるため、今後の賃料相場の動向が注目されます。(K.H)

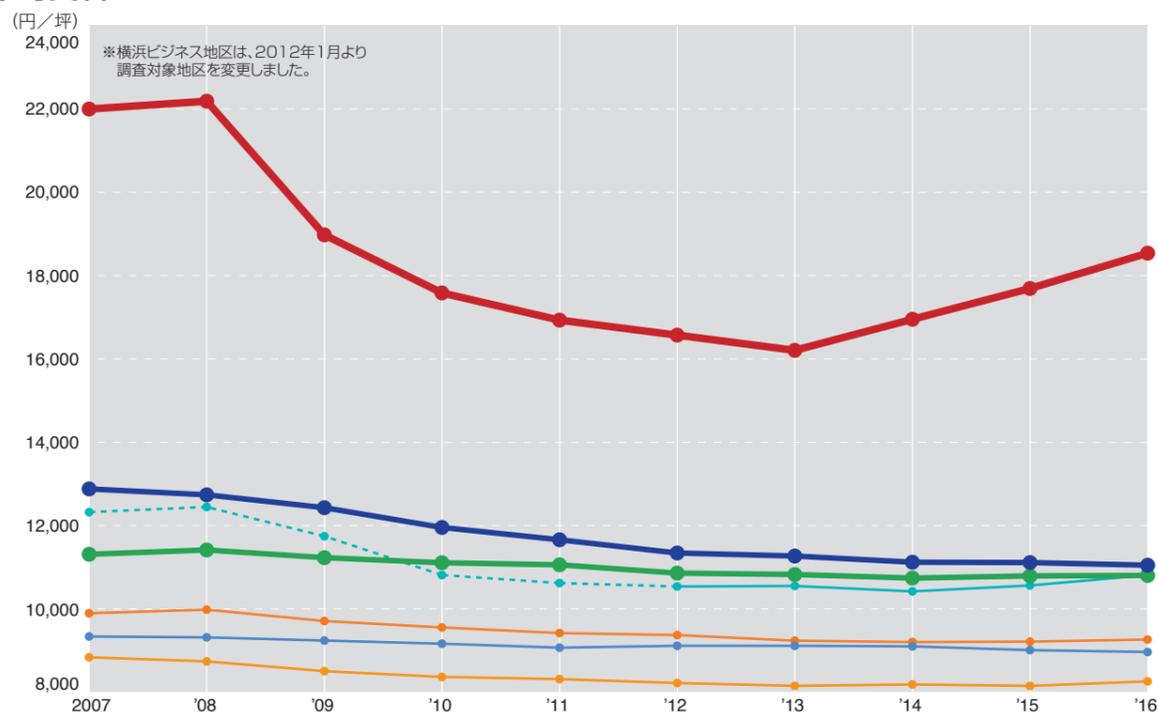
全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

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。
※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



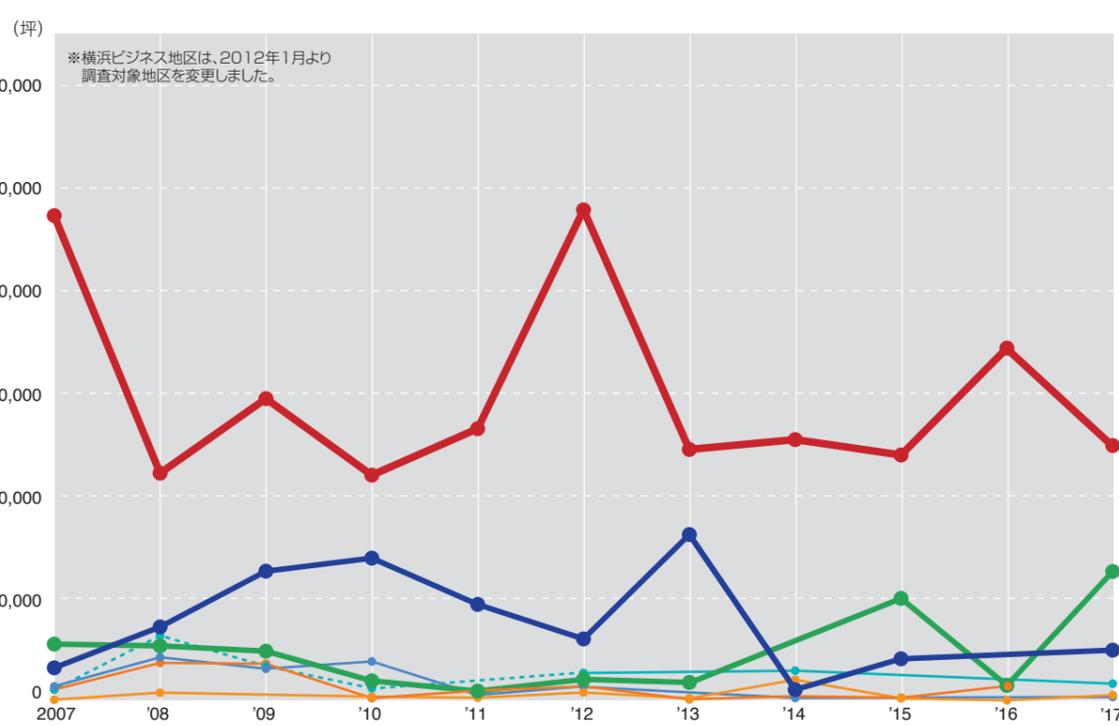
平均賃料



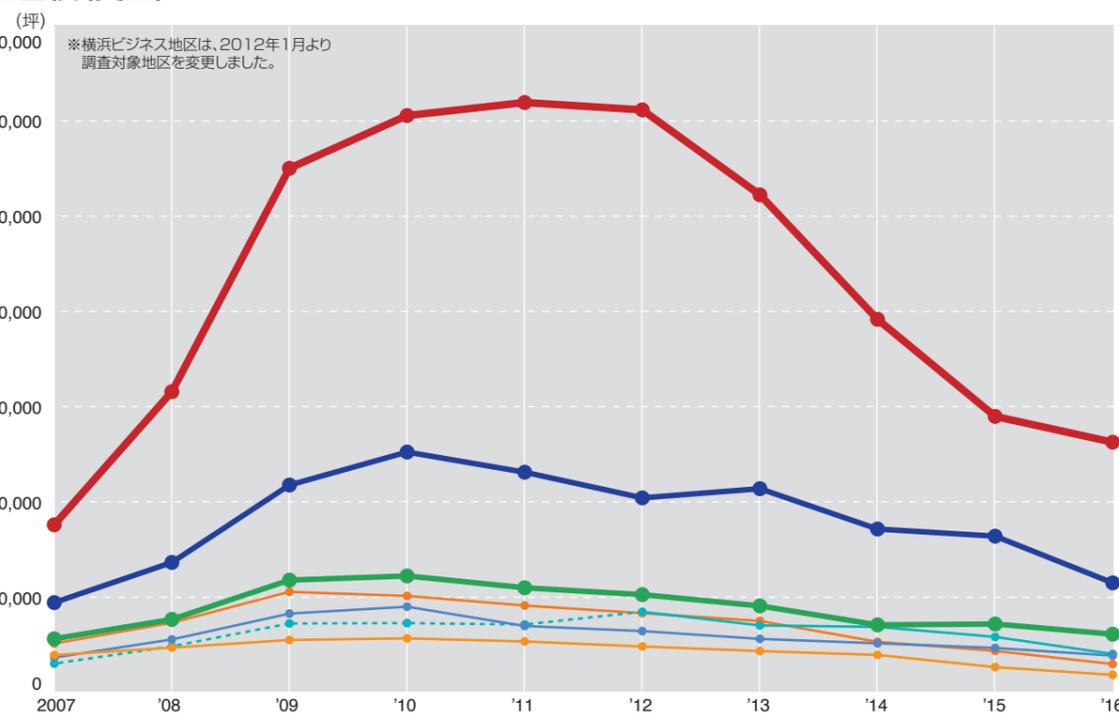
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2016年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上/2,586棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上/829棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上/483棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上/398棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上/350棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上/425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

供給量(延床面積)



空室面積(貸室)



データの読み方

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

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

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

調査対象ビル数 ■名古屋ビジネス地区**483棟**。
(新築ビル**2棟**、既存ビル**481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% |

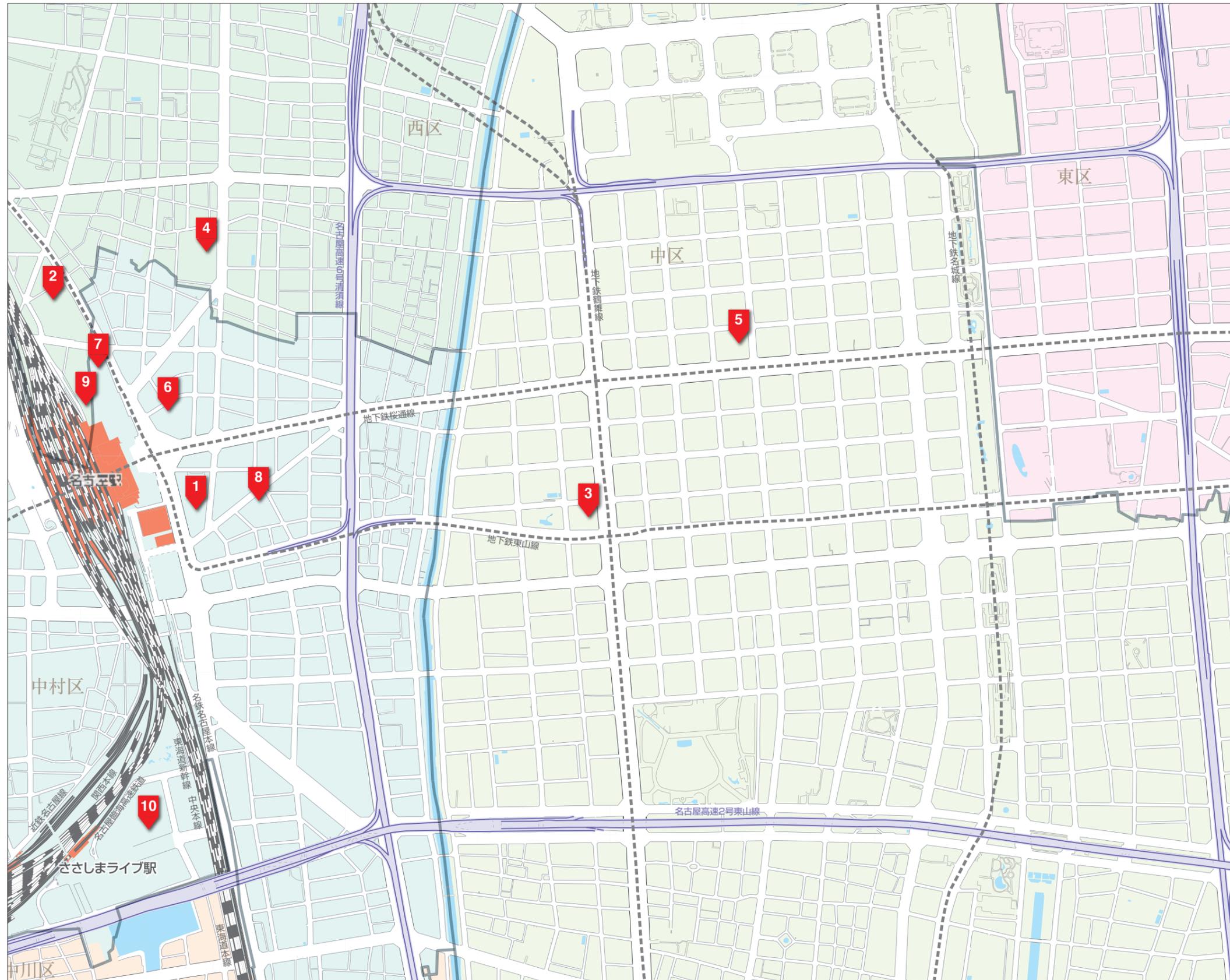
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2016年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2007年~2015年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2017年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますが、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2016年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2016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 ミッドランド スクエア**
2006年9月竣工／延床面積：約58,518坪／地上47階・地下6階
- 2 名古屋ルーセントタワー**
2007年1月竣工／延床面積：約34,848坪／地上40階・地下3階
- 3 名古屋インターシティ**
2008年9月竣工／延床面積：約11,075坪／地上19階・地下3階
- 4 名古屋プライムセントラルタワー**
2009年5月竣工／延床面積：約15,065坪／地上23階・地下1階
- 5 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
- 6 大名古屋ビルヂング**
2015年10月竣工／延床面積：約44,367坪／地上34階・地下4階
- 7 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
- 8 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
- 9 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
- 10 グローバルゲート**
2017年3月竣工／延床面積：約47,493坪／地上36階・地下2階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2006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。

(2017年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2016年の動向

名古屋ビジネス地区の2016年12月時点の平均空室率は6.20%、前年同月比1.14ポイント下げました。2016年は拡張移転や館内増床、分室の開設などの成約が続いたほか、郊外からビジネス地区内へ移転する動きや自社ビルからの借り換え移転の動きも見られました。新規供給に伴う大型解約の影響も出ていたものの、平均空室率は年間を通して低下傾向で推移しました。2016年の新築ビル2棟が自社使用などで満室稼働となったことや、既存ビルにも拡張傾向の需要による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年間で約1万7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,805円。1月から8月は小幅な変動で推移していたものの、平均空室率の低下に伴って9月以降は小幅な上昇が続いたことから、前年同月比0.10% (11円) 上昇しました。(H.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/7.18%、前月比0.16ポイント低下。新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったものの、分室の開設や館内増床などの成約が多く見られた。また、2015年10月に竣工した「大名古屋ビルディング」に成約が進み、同ビルが満室稼働となったこともあり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約1千6百坪減少した。平均賃料は10,796円、前月比0.02% (2円) 上昇した。

2月▲/7.25%、前月比0.07ポイント上昇。館内増床など中小規模の成約が多く見られたものの、自社ビルや新築ビルへの移転に伴う大型解約が相次いだことから、空室面積がわずかに増加し、同空室率が小幅に上昇した。平均賃料は10,787円、前月比0.08% (9円) 下落した。

3月▼/7.07%、前月比0.18ポイント低下。解約の影響が小規模に止まる中、新築ビルに大型成約があったほか、既存ビルでも館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたため、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は10,793円、前月比0.06% (6円) 上昇した。

4月▲/7.10%、前月比0.03ポイント上昇。拡張移転や新規需要に伴う成約があったものの、新築ビルや自社ビルへの移転、館内縮小に伴う解約などの影響があり、空室面積がわずかに増加した。平均賃料は10,770円、前月比0.21% (23円) 下落した。

5月▼/7.05%、前月比0.05ポイント低下。新規需要や分室の開設、館内増床など中小規模の成約が見られたものの、統合移転に伴う大型解約の動きがあったことから、同空室率は小幅な低下に止まった。平均賃料は10,767円、前月比0.03% (3円) 下落した。

6月▼/6.89%、前月比0.16ポイント低下。大規模ビル1棟を含めた新築ビル2棟が満室や高稼働で竣工した。既存ビルにも郊外からの移転や館内増床、拡張移転などの成約が見られたことから、空室面積が約1千坪減少した。平均賃料は10,758円、前月比0.08% (9円) 下落した。

7月▶/6.89%、前月比横ばい。郊外からの移転や館内増床などの大型需要によって成約の動きが進んだ一方、新規供給に伴う大型解約の影響も出ていたことから、空室面積の増減に大きな変動がなく、同空室率は前月比横ばいとなった。平均賃料は10,773円、前月比0.14% (15円) 上昇した。

8月▼/6.74%、前月比0.15ポイント低下。分室開設に伴う大型成約のほか、拡張移転などの中小規模の成約も見られた。一部では新築ビルへの移転に伴う大型解約があったものの、ビジネス地区全体では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10,756円、前月比0.16% (17円) 下落した。

9月▼/6.66%、前月比0.08ポイント低下。館内増床や建替えに伴う移転などが見られたものの、いずれも中小規模の成約に止まった。ただ、大型解約の動きが少なかったことから、空室面積が約8百坪減少し、同空室率が小幅に低下した。平均賃料は10,793円、前月比0.34% (37円) 上昇した。

10月▼/6.59%、前月比0.07ポイント低下。館内縮小や撤退に伴う解約の影響が出ていたものの、郊外からの借り換えや拡張移転などによる中小規模の成約があったことから、空室面積が約7百坪減少した。平均賃料は10,801円、前月比0.07% (8円) 上昇した。

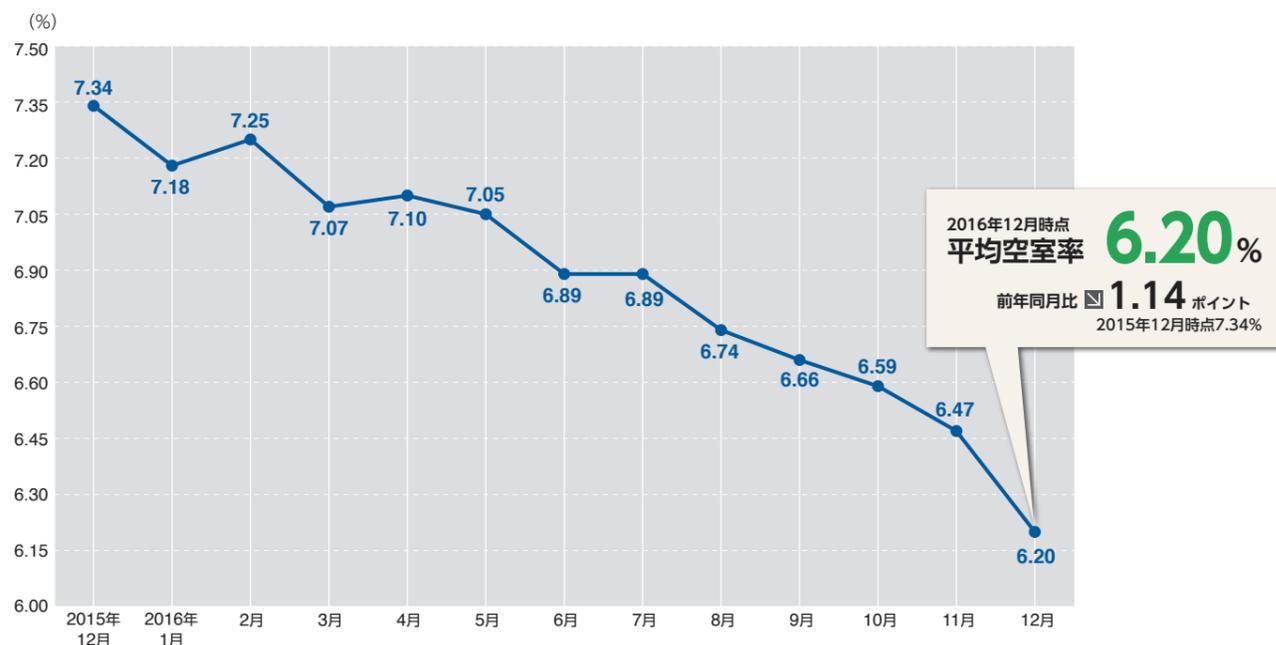
11月▼/6.47%、前月比0.12ポイント低下。郊外や自社ビルからの借り換え移転のほか、拡張移転などに伴う中小規模の成約の動きが見られた。解約の影響が小さかったこともあり、空室面積が約1千3百坪減少した。平均賃料は10,802円、前月比0.01% (1円) 上昇した。

12月▼/6.20%、前月比0.27ポイント低下。新規供給に伴う解約の影響が出ていたものの、拡張移転による大型成約や建替えビルからの借り換え移転、館内増床などの成約が見られたことから、空室面積が約2千8百坪減少した。平均賃料は10,805円、前月比0.03% (3円) 上昇した。

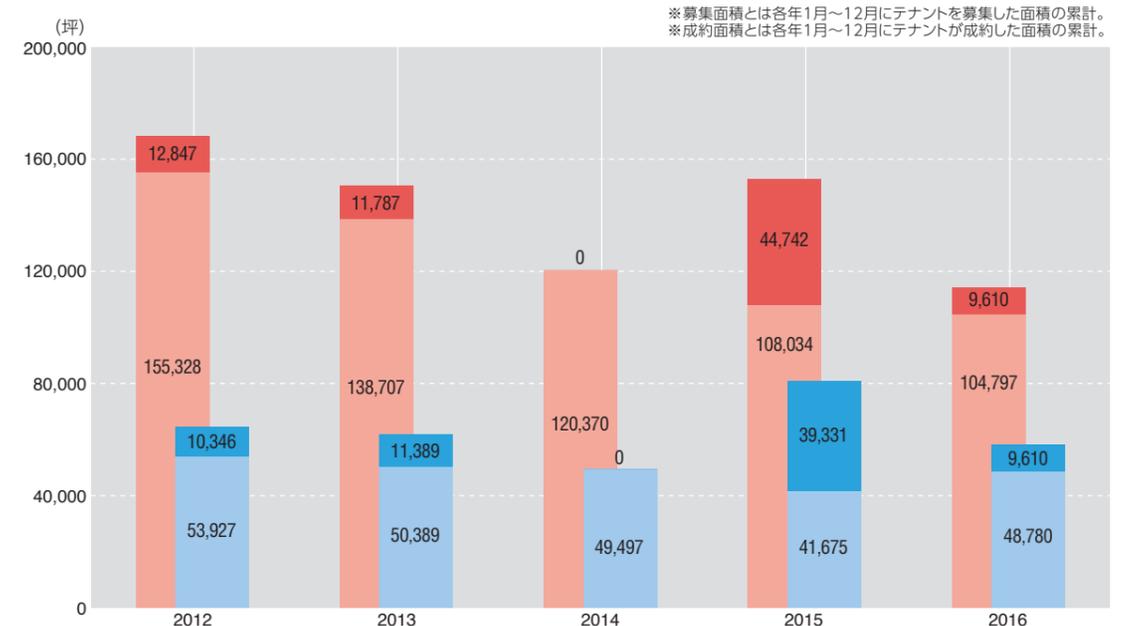
今後の状況

名古屋ビジネス地区の2017年の新規供給量は延床面積126,142坪。供給棟数は2棟あり、2月に「JRゲートタワー(延床面積78,649坪)」、3月に「グローバルゲート(同47,493坪)」が竣工を予定しています。前年と棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)は約11万1千坪増加し、直近で供給が多かった2015年に比べても供給量が約2万6千坪増加します。「JRゲートタワー」はすでに高稼働での竣工が見込まれているほか、「グローバルゲート」についても引き合いや成約の動きがおおむね順調に見られます。2015年に竣工した大規模ビルが満室や高稼働となっている中、大型需要の多い名駅地区ではテナントの要望に対応できる空室に品薄感が見られることから、2017年の新築ビルの募集状況やこれらのビルへの移転に伴う二次空室の動向が注目されています。テナントのオフィス需要拡大も見込まれているため、名古屋のオフィスビル市場は改善傾向が続くとの見方が多くなっています。(H.T)

平均空室率(月次) —●— 平均

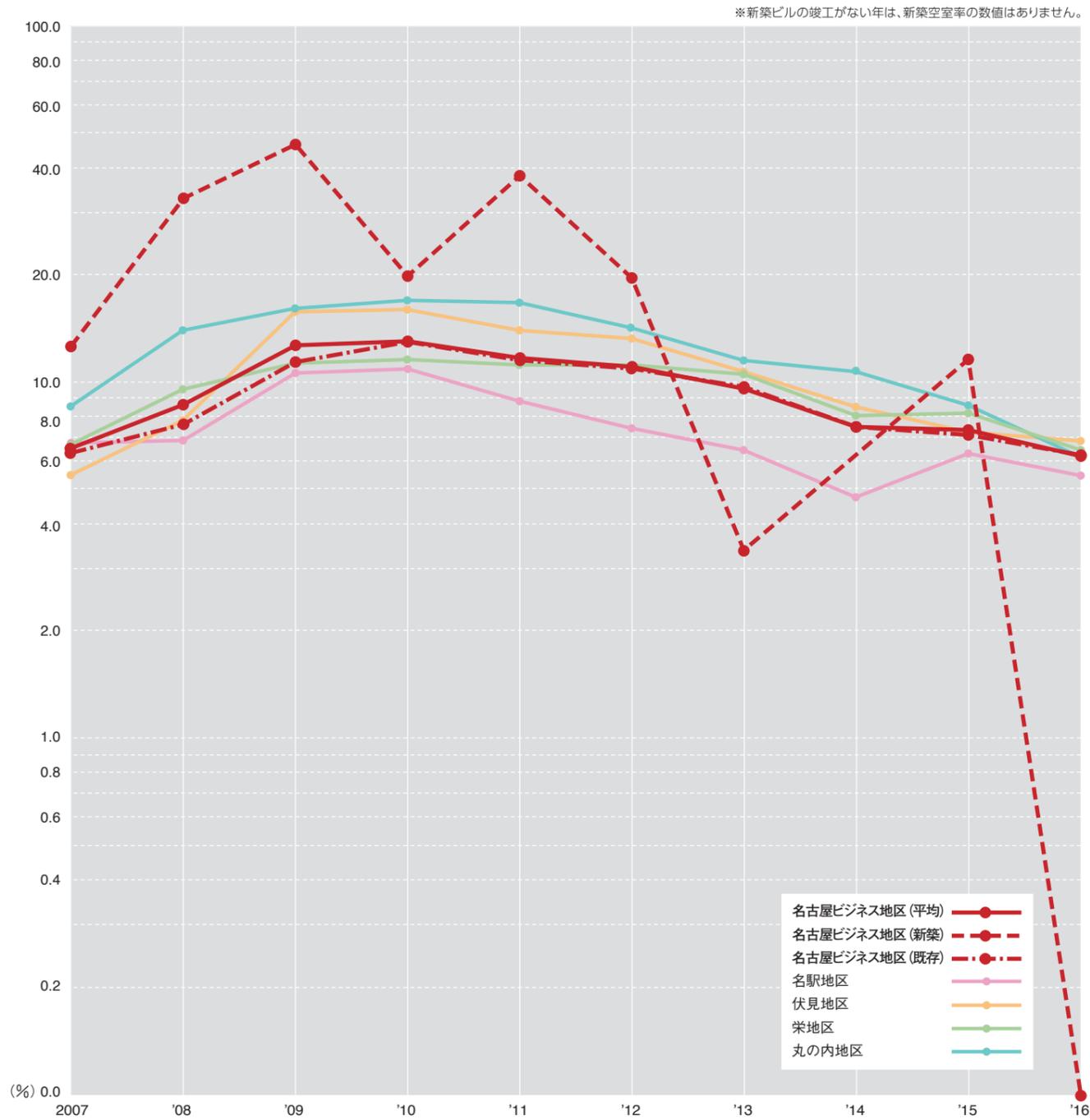


募集面積と成約面積



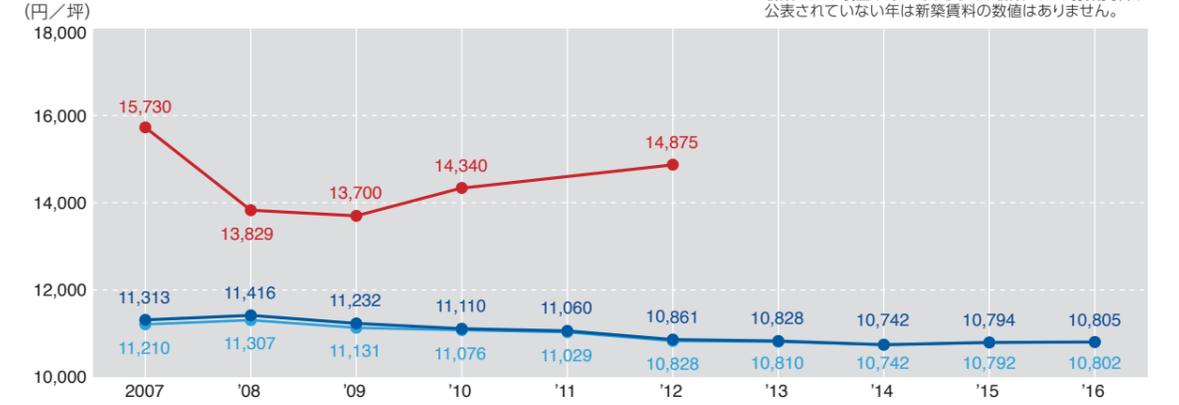
名古屋ビジネス地区②

空室率

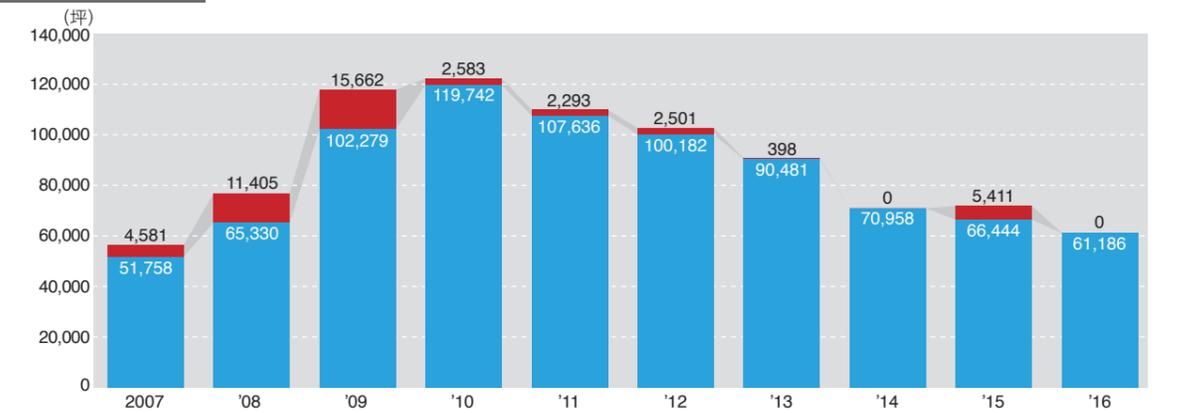


| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 延床面積(坪) | 1,299,762 | 1,359,048 | 1,406,583 | 1,427,392 | 1,427,125 | 1,414,000 | 1,421,648 | 1,420,033 | 1,508,340 | 1,520,827 |
| 貸室面積(坪) | 866,267 | 905,233 | 937,738 | 947,296 | 946,208 | 938,988 | 942,825 | 941,793 | 978,641 | 987,265 |
| 空室面積(坪) | 56,339 | 76,735 | 117,941 | 122,325 | 109,929 | 102,683 | 90,879 | 70,958 | 71,855 | 61,186 |
| 空室率/平均(%) | 6.50 | 8.48 | 12.58 | 12.91 | 11.62 | 10.94 | 9.64 | 7.53 | 7.34 | 6.20 |
| 空室率/新築(%) | 12.54 | 32.50 | 46.45 | 19.88 | 37.83 | 19.47 | 3.38 | - | 12.09 | 0.00 |
| 空室率/既存(%) | 6.24 | 7.51 | 11.31 | 12.82 | 11.45 | 10.82 | 9.72 | 7.53 | 7.11 | 6.26 |
| 空室のあるビル比率(%) | 58.50 | 69.68 | 82.23 | 82.23 | 82.19 | 79.96 | 74.64 | 71.28 | 68.53 | 62.94 |

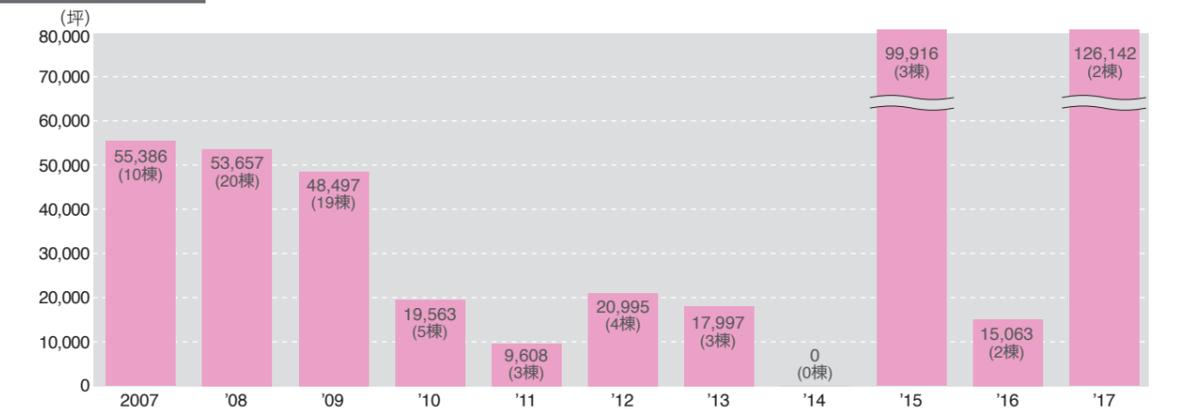
平均賃料



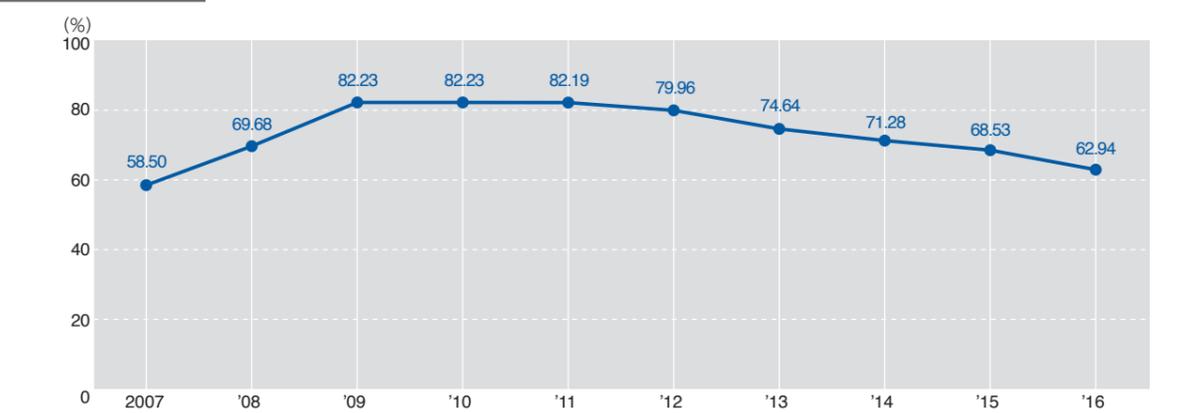
空室面積



新築ビルの供給量



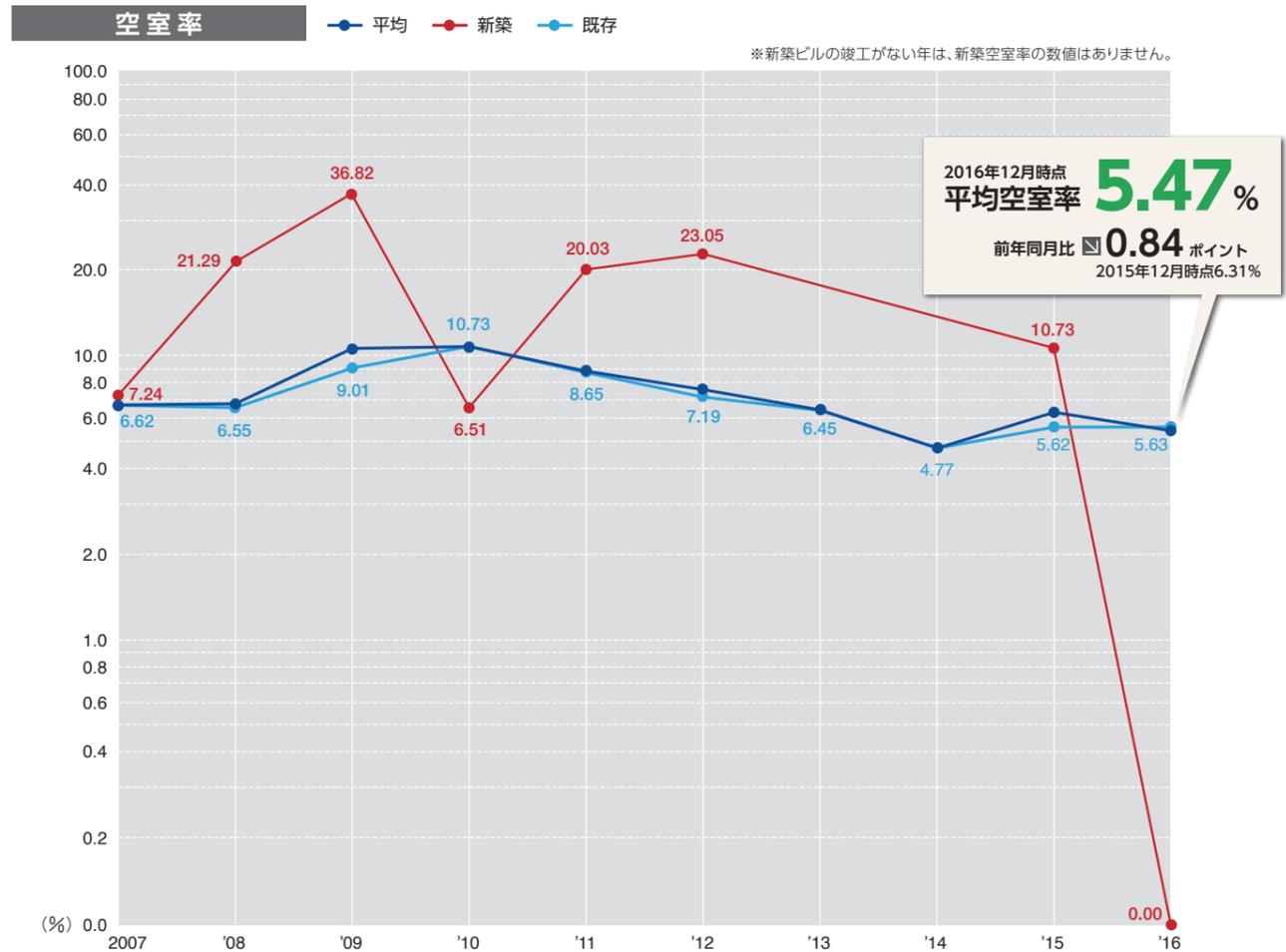
空室のあるビル比率



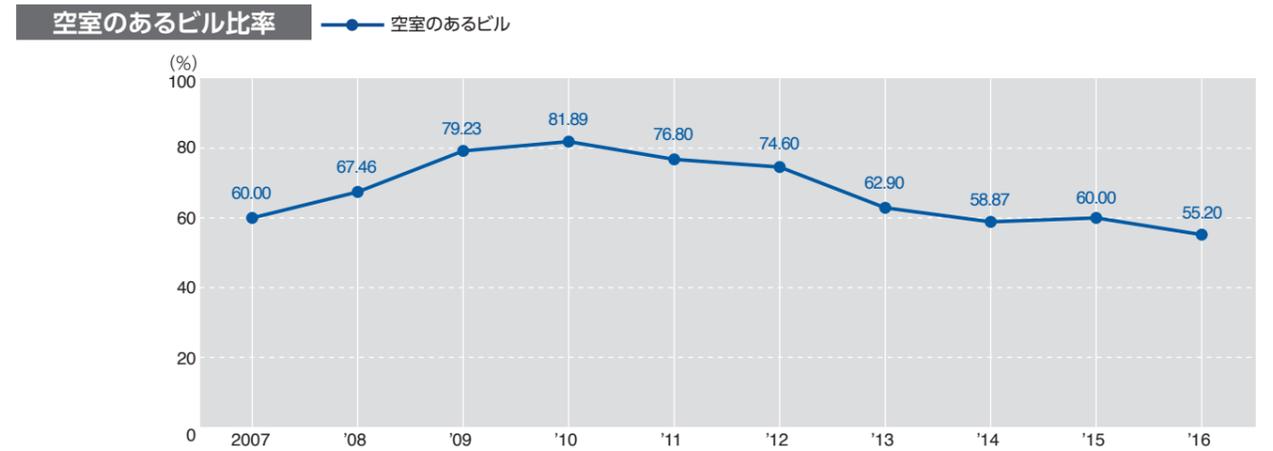
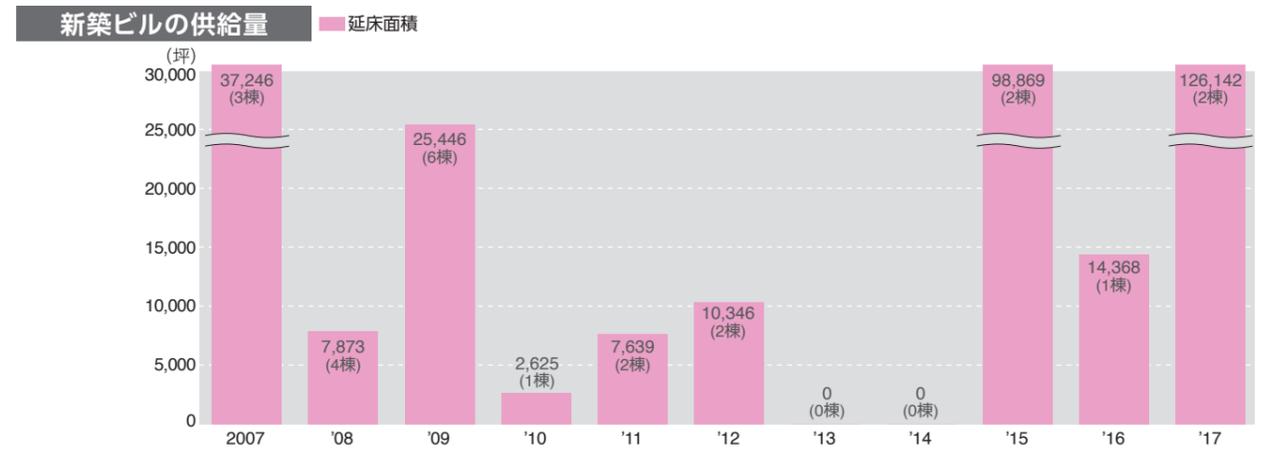
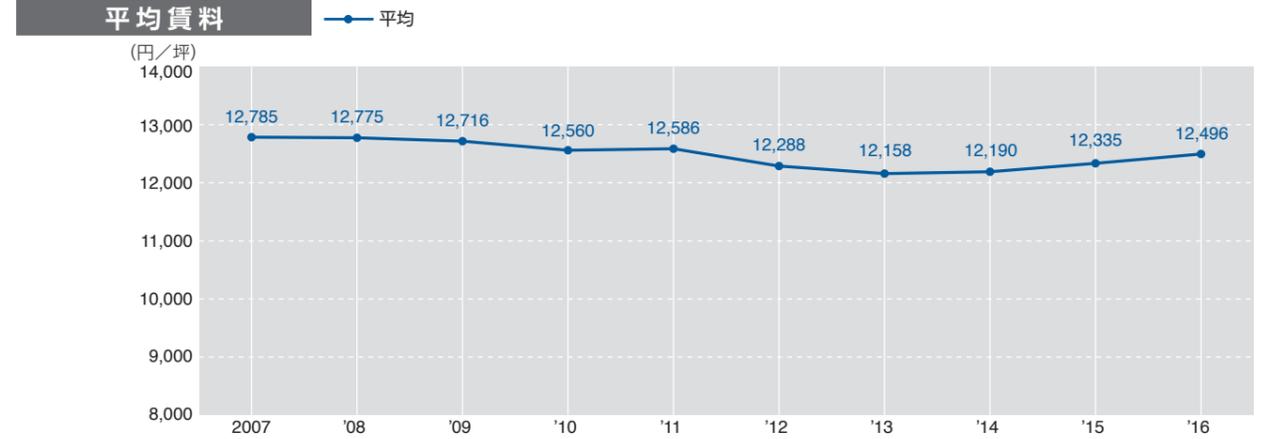
名駅地区

2016年の動向 および今後の状況

名駅地区の2016年12月時点の平均空室率は5.47%、前年同月比0.84ポイント下げました。2016年の新規供給は1棟あり、6月に「シンフォニー豊田ビル(延床面積約1万4千坪)」が竣工しました。同ビルやその他の築年数の浅いビルへの移転に伴う大型解約の影響により、平均空室率が上昇する月もあったものの、郊外からの移転や自社ビルからの借り換え移転、館内増床などによる成約の動きが続いたことから、名駅地区全体の空室面積はこの1年間で約2千3百坪減少し、同空室率が前年同月比で低下しました。12月時点の平均賃料は12,496円、前年同月比1.31%(161円)上げました。2015年に比べ上げ幅がやや拡大し、小幅な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0.98ポイント下げて5.12%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.85ポイント下げて5.75%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.14ポイント下げて6.83%となりました。2016年はすべての規模で平均空室率が低下しました。名駅地区の2017年の新規供給量は延床面積約12万6千坪(2棟)。前年に比べ供給量(延床面積)は約11万2千坪、棟数は1棟増加します。いずれも引き合いや成約の動きが順調に進んでいるため、2017年も名駅地区のオフィスビル市場の改善が続くことが期待されます。(M.O)



| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 延床面積(坪) | 441,613 | 451,793 | 468,189 | 460,602 | 457,813 | 442,661 | 430,224 | 430,224 | 523,775 | 536,473 |
| 貸室面積(坪) | 294,673 | 301,329 | 312,520 | 307,413 | 304,941 | 296,441 | 287,108 | 287,108 | 327,462 | 335,548 |
| 空室面積(坪) | 19,665 | 20,470 | 32,948 | 32,914 | 26,907 | 22,215 | 18,517 | 13,701 | 20,655 | 18,354 |
| 空室率/平均(%) | 6.67 | 6.79 | 10.54 | 10.71 | 8.82 | 7.49 | 6.45 | 4.77 | 6.31 | 5.47 |
| 空室のあるビル比率(%) | 60.00 | 67.46 | 79.23 | 81.89 | 76.80 | 74.60 | 62.90 | 58.87 | 60.00 | 55.20 |

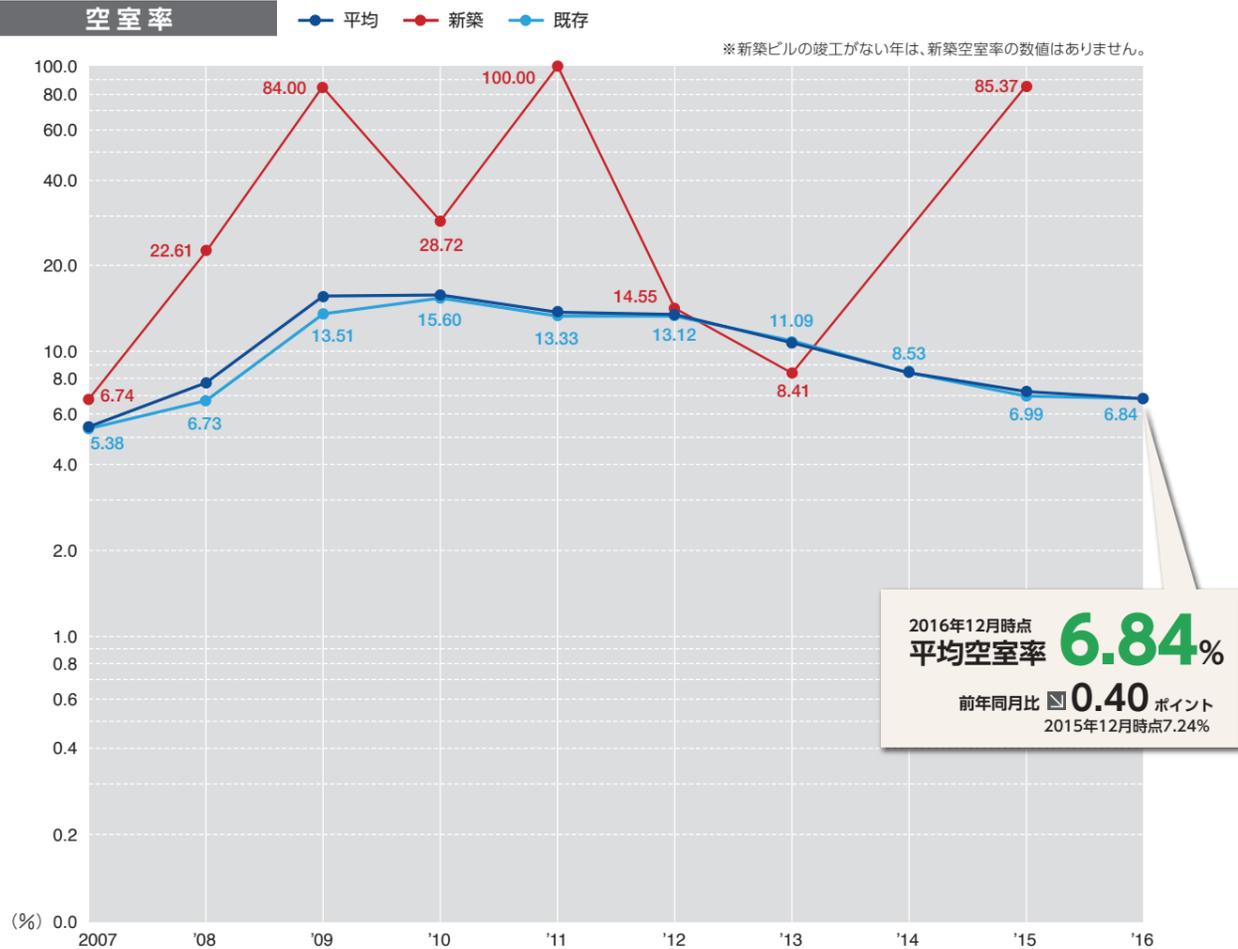


伏見地区

2016年の動向 および今後の状況

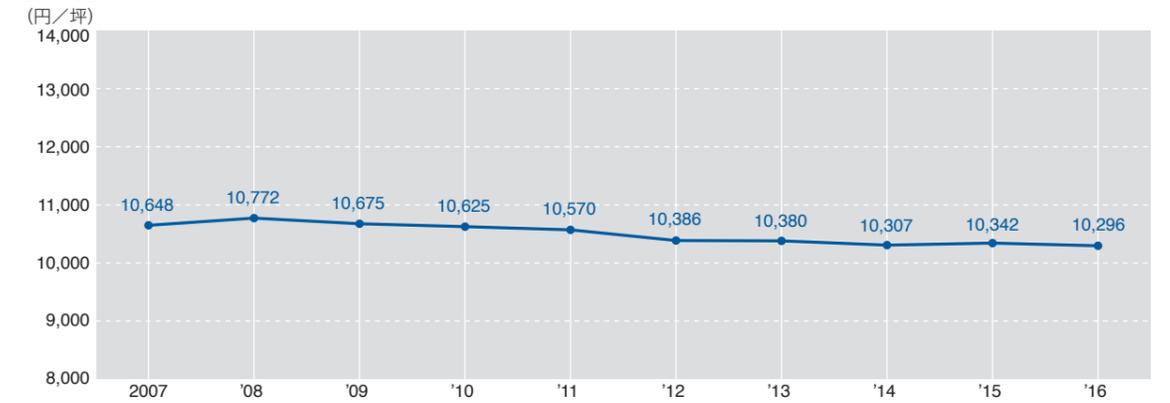
伏見地区の2016年12月時点の平均空室率は6.84%、前年同月比0.40ポイント下げました。2016年は割安感のあるビルを中心に、郊外や他地区からの移転や館内増床などに伴う成約が見られたものの、名駅地区の大規模新築ビルへの移転による大型解約の影響があったことから、伏見地区全体でこの1年間に減少した空室面積は約8百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は10,296円。小幅な下落傾向で推移したため、前年同月比では0.44%(46円)下げました。大型空室のあるビルなどではテナント誘致に際して条件面で対応する動きもあるため、伏見地区の賃料相場は小幅な変動が続きそうです。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)では解約の影響があり、前年同月比1.07ポイント上げて5.83%となりました。中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.28ポイント下げて7.58%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.88ポイント下げて8.78%となりました。伏見地区では2017年は新規供給の予定はありません。名古屋ビジネス地区内の他地区に比べて割安感のある大型空室があるため、これらのビルへの引き合いが増え、伏見地区のオフィスビル市場の改善が続くことが期待されます。(M.K)

空室率

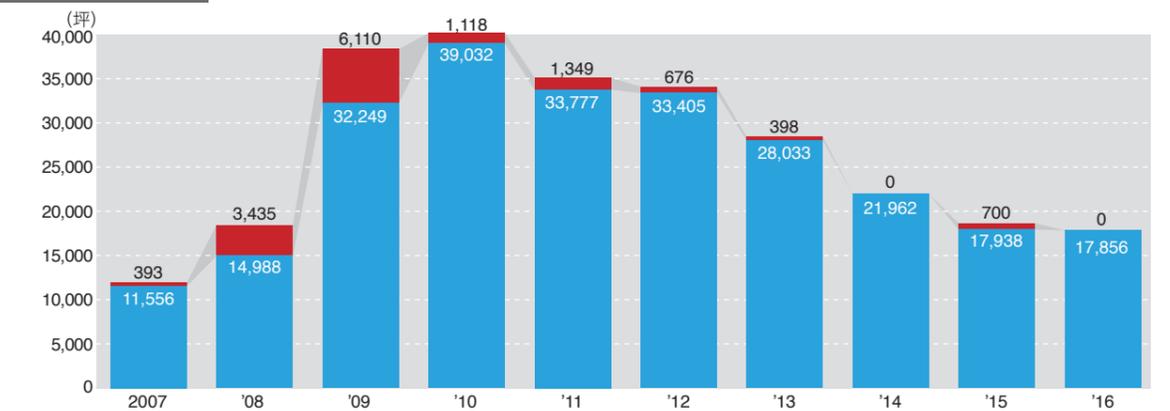


| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 延床面積(坪) | 325,727 | 352,835 | 364,244 | 383,150 | 384,195 | 390,702 | 387,625 | 387,286 | 387,492 | 391,436 |
| 貸室面積(坪) | 220,617 | 237,942 | 245,895 | 254,045 | 254,707 | 259,354 | 257,455 | 257,380 | 257,528 | 261,067 |
| 空室面積(坪) | 11,949 | 18,423 | 38,359 | 40,150 | 35,126 | 34,081 | 28,431 | 21,962 | 18,638 | 17,856 |
| 空室率/平均(%) | 5.42 | 7.74 | 15.60 | 15.80 | 13.79 | 13.14 | 11.04 | 8.53 | 7.24 | 6.84 |
| 空室のあるビル比率(%) | 54.70 | 67.20 | 84.96 | 84.33 | 85.07 | 81.48 | 83.82 | 75.00 | 74.26 | 70.07 |

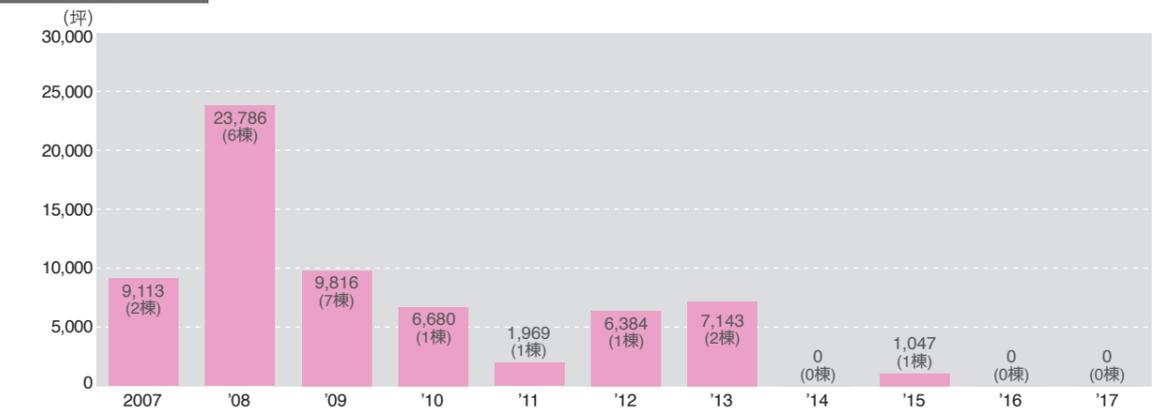
平均賃料



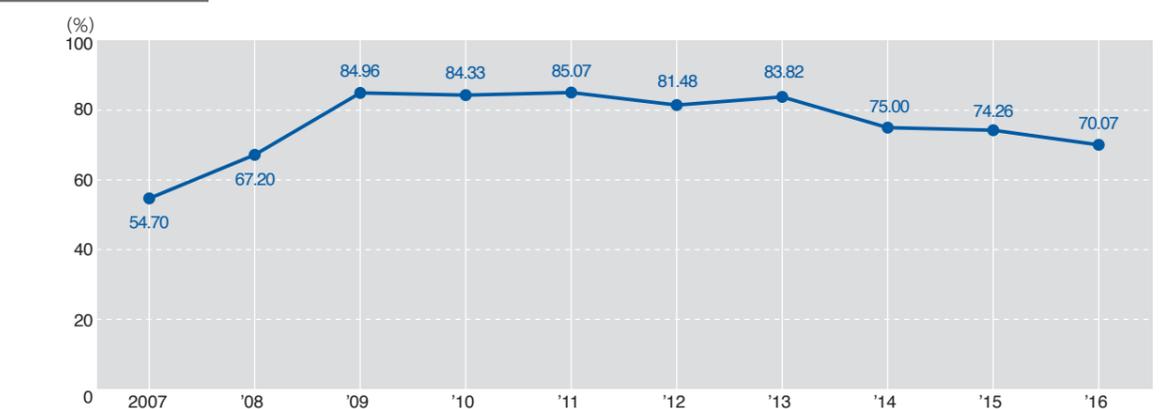
空室面積



新築ビルの供給量



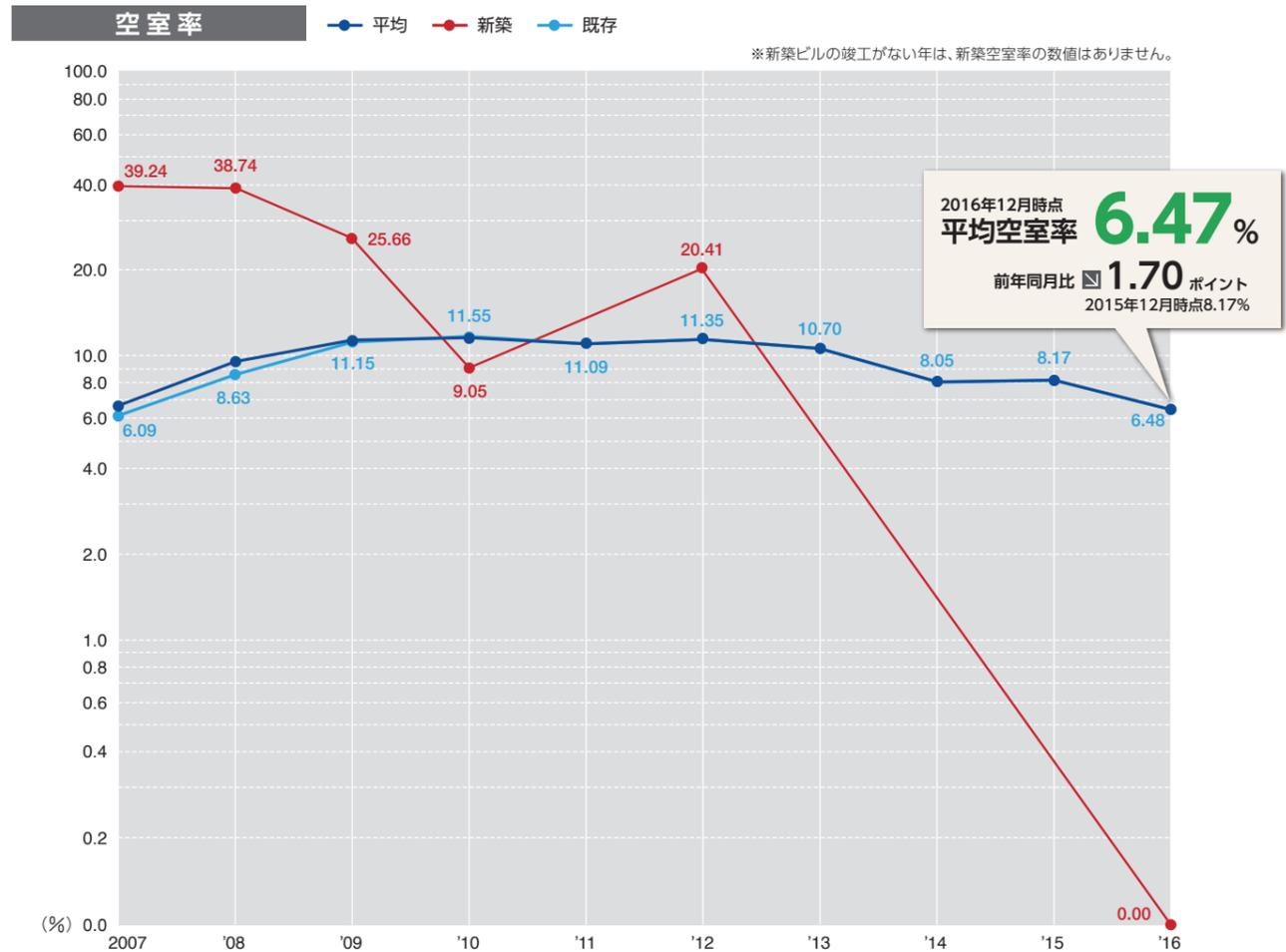
空室のあるビル比率



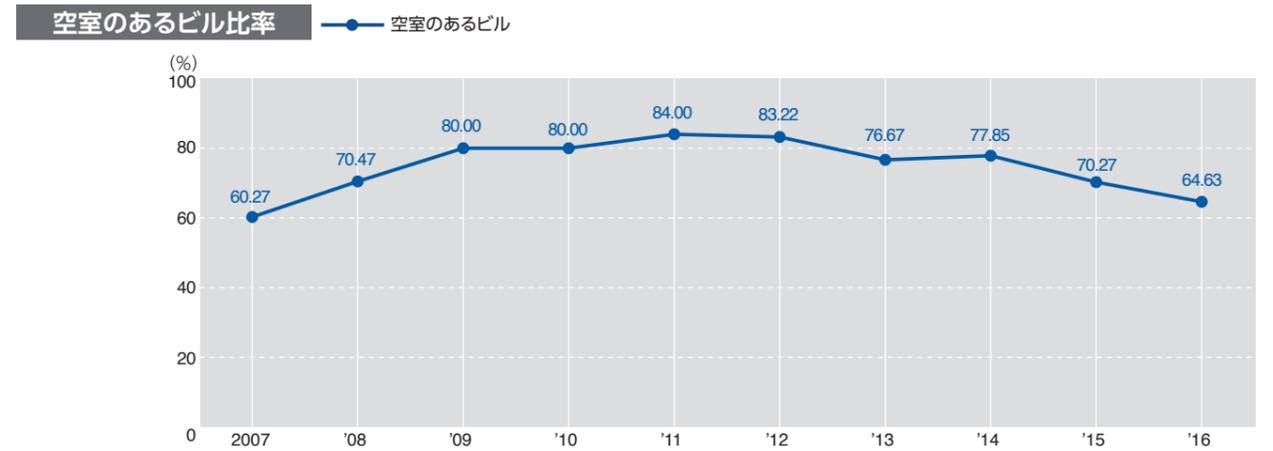
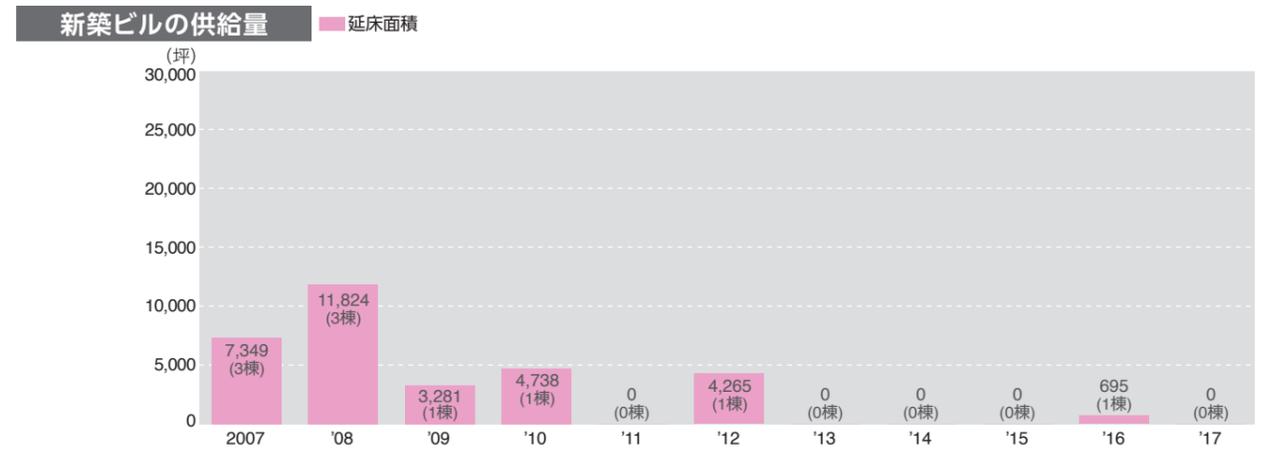
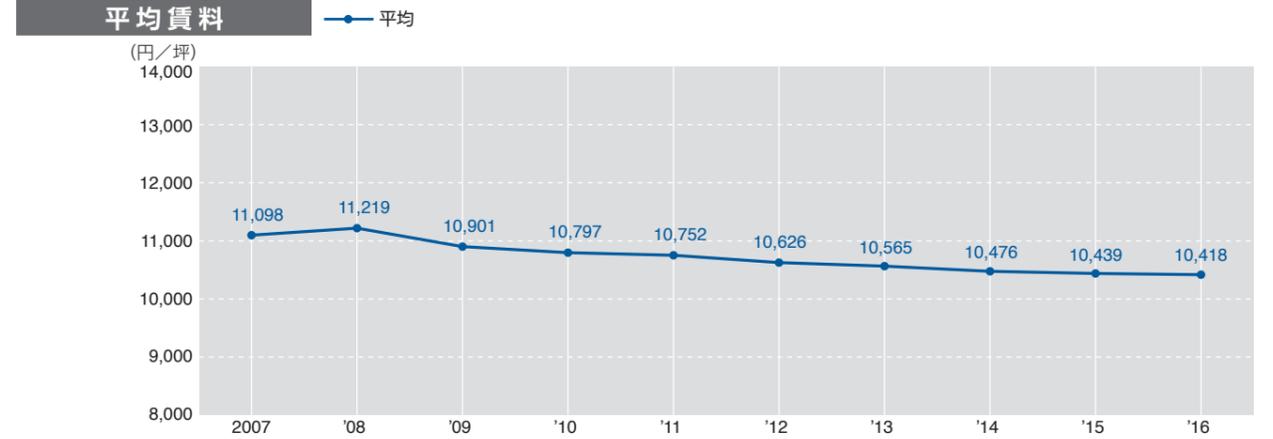
栄地区

2016年の動向 および今後の状況

栄地区の2016年12月時点の平均空室率は6.47%、前年同月比1.70ポイント下げました。2016年は他地区や自社ビルへの移転に伴う解約の動きも見られたものの、拡張移転や館内増床、分室の開設などの成約が多く見られました。6月に竣工した「TOSHIN SAKAEビル(延床面積695坪)」の成約も順調に推移し10月に満室稼働となりました。年間を通して大型解約の動きが少なかったことや、拡張傾向の需要が続いたこともあり、栄地区全体の空室面積はこの1年間で約5千2百坪減少し、平均空室率が7%台後半から6%台半ばに改善しました。12月時点の平均賃料は10,418円、前年同月比0.20%(21円)下げました。平均空室率は改善傾向となっていたものの、平均賃料は小幅な下落が続きました。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1.10ポイント下げて4.09%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.65ポイント下げて10.22%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.63ポイント下げて9.43%となりました。2016年は規模を問わず平均空室率が低下しました。栄地区では2017年は新規供給の予定はありませんが、2020年半ばの完成を目指した「中部日本ビルディング(中日ビル)(延床面積約2万6千坪)」の建替え計画の発表により、テナントの移転の動きが活発になるとの見方が多くなっています。(Y.N)



| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 延床面積(坪) | 437,670 | 449,494 | 452,775 | 456,745 | 456,726 | 452,246 | 464,554 | 463,278 | 459,404 | 455,249 |
| 貸室面積(坪) | 282,869 | 290,741 | 292,797 | 295,152 | 295,093 | 291,726 | 299,740 | 298,783 | 296,259 | 293,257 |
| 空室面積(坪) | 18,919 | 27,455 | 32,946 | 34,009 | 32,721 | 33,324 | 32,079 | 24,058 | 24,192 | 18,972 |
| 空室率/平均(%) | 6.69 | 9.44 | 11.25 | 11.52 | 11.09 | 11.42 | 10.70 | 8.05 | 8.17 | 6.47 |
| 空室のあるビル比率(%) | 60.27 | 70.47 | 80.00 | 80.00 | 84.00 | 83.22 | 76.67 | 77.85 | 70.27 | 64.63 |

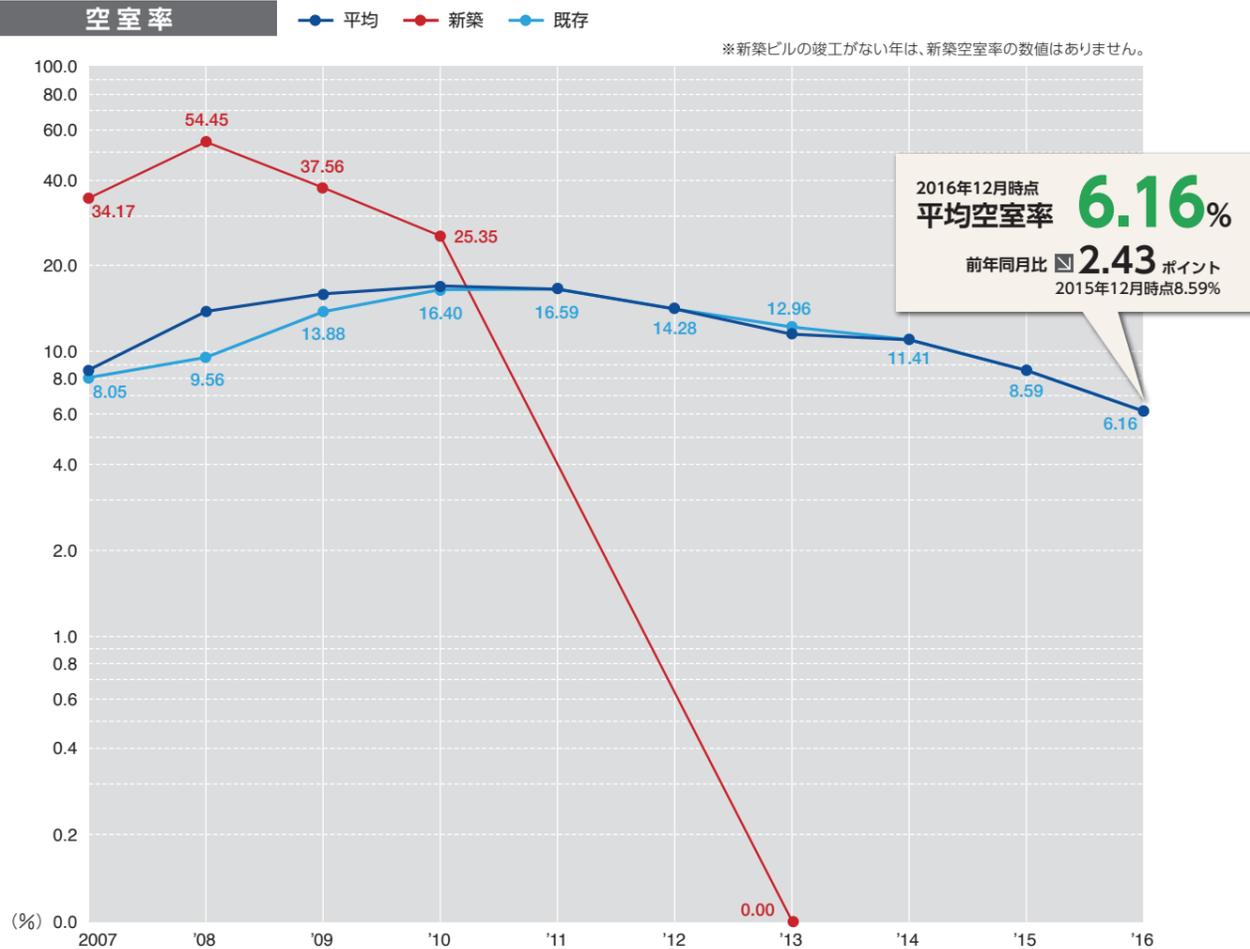


丸の内地区

2016年の動向 および今後の状況

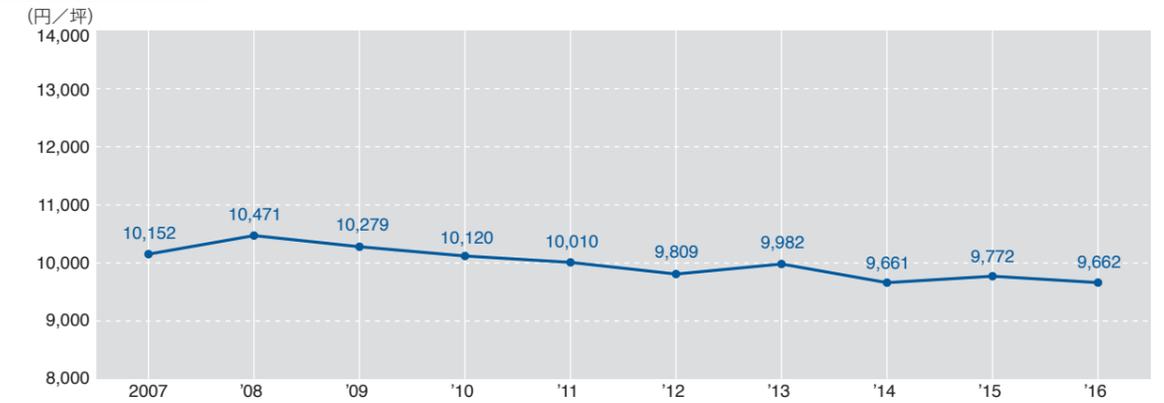
丸の内地区の2016年12月時点の平均空室率は6.16%、前年同月比2.43ポイント下げ、名古屋ビジネス地区内で最も平均空室率が改善しました。2016年はテナント企業の動きは少なかったものの、郊外からの移転の動きや拡張移転などに伴う成約が見られました。解約の影響が小さかったこともあり、丸の内地区全体の空室面積はこの1年間で約2千4百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,662円。平均空室率は改善傾向にあるものの、一部で募集賃料を下げる動きが出ていたことから、2015年に比べて同賃料の下げ幅がやや拡大し、前年同月比1.13%(110円)下落しました。当地区の賃料相場は依然として名古屋ビジネス地区内で最も低い水準で推移しています。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0.89ポイント下げて5.03%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比7.49ポイント下げて7.86%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.55ポイント下げて6.39%となりました。丸の内地区では2017年も新規供給の予定はありません。平均空室率が2007年8月以来9年ぶりとなる6%台に改善していることもあり、当地区の賃料相場の底上げが期待されています。(T.K)

空室率

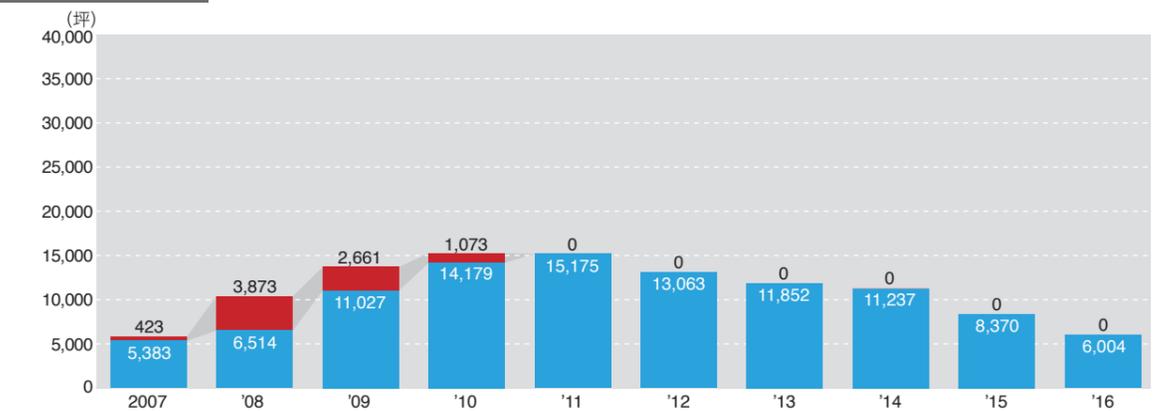


| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 延床面積(坪) | 94,752 | 104,926 | 121,375 | 126,895 | 128,391 | 128,391 | 139,245 | 139,245 | 137,669 | 137,669 |
| 貸室面積(坪) | 68,108 | 75,221 | 86,526 | 90,686 | 91,467 | 91,467 | 98,522 | 98,522 | 97,392 | 97,393 |
| 空室面積(坪) | 5,806 | 10,387 | 13,688 | 15,252 | 15,175 | 13,063 | 11,852 | 11,237 | 8,370 | 6,004 |
| 空室率/平均(%) | 8.52 | 13.81 | 15.82 | 16.82 | 16.59 | 14.28 | 12.03 | 11.41 | 8.59 | 6.16 |
| 空室のあるビル比率(%) | 58.62 | 76.92 | 87.32 | 83.56 | 82.43 | 79.73 | 73.33 | 72.00 | 68.92 | 59.46 |

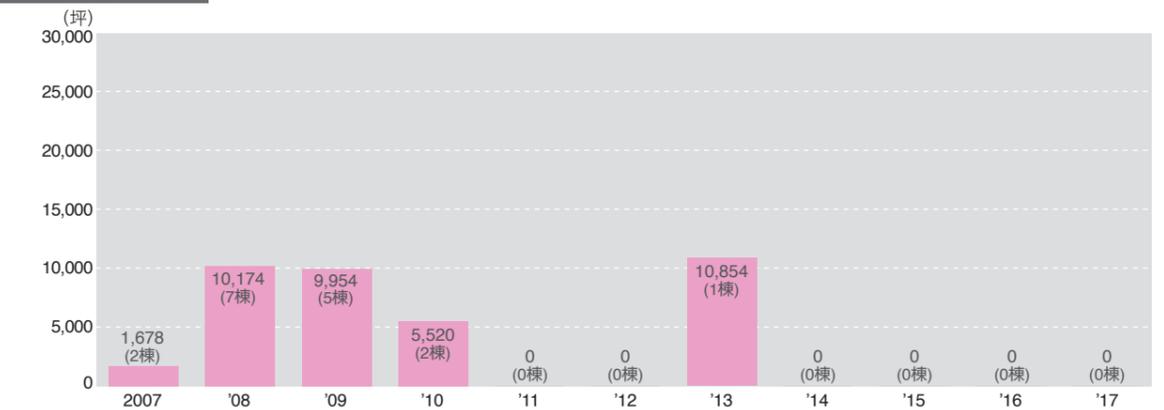
平均賃料



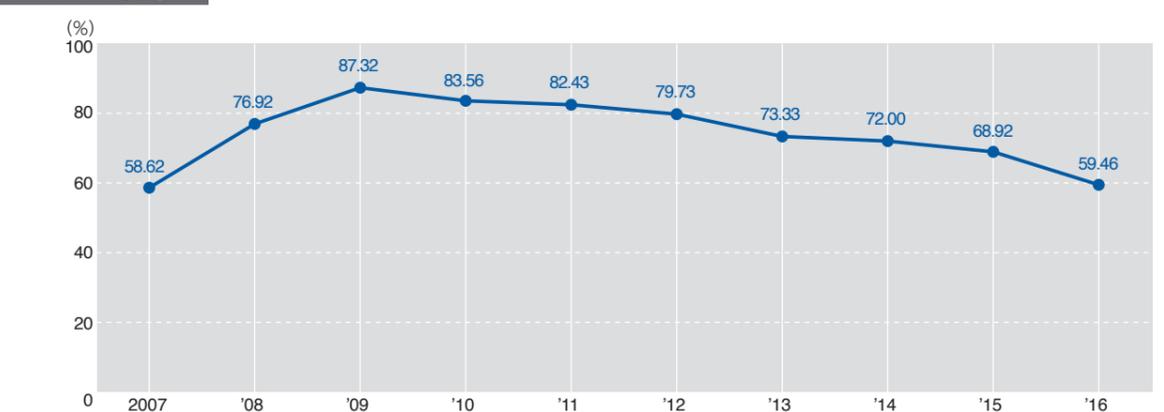
空室面積



新築ビルの供給量



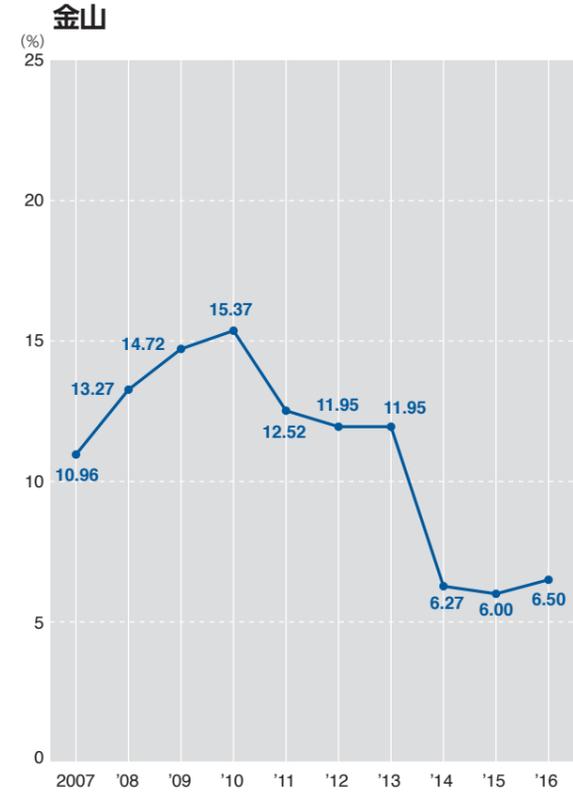
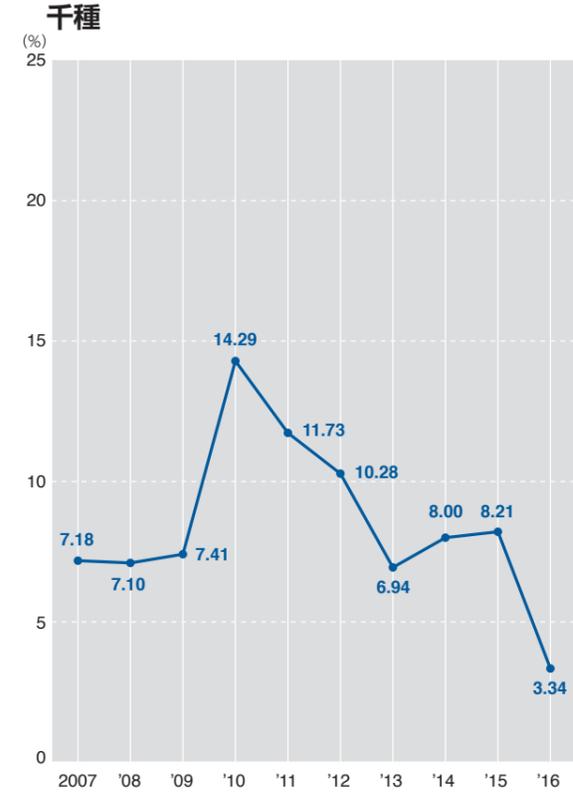
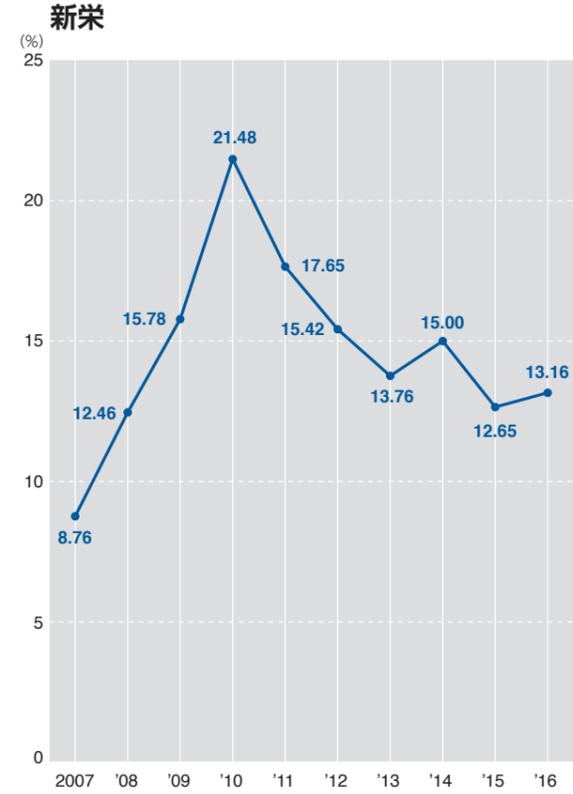
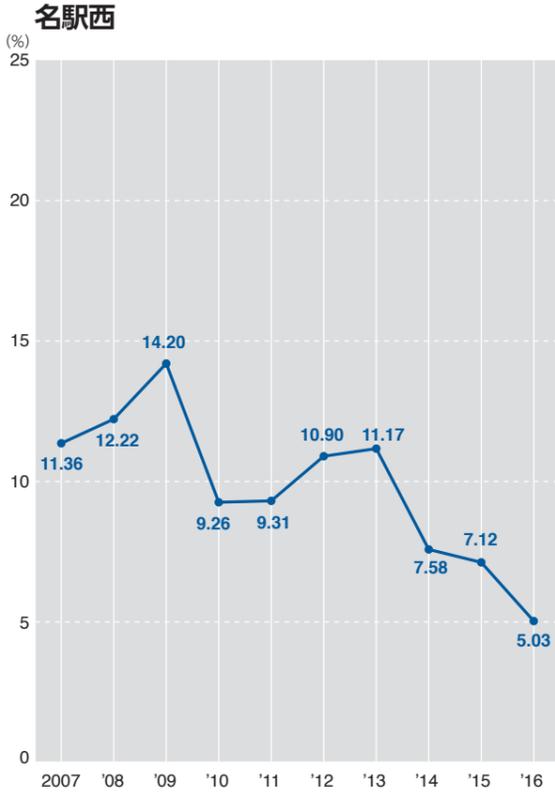
空室のあるビル比率



名古屋 [エリアデータ]

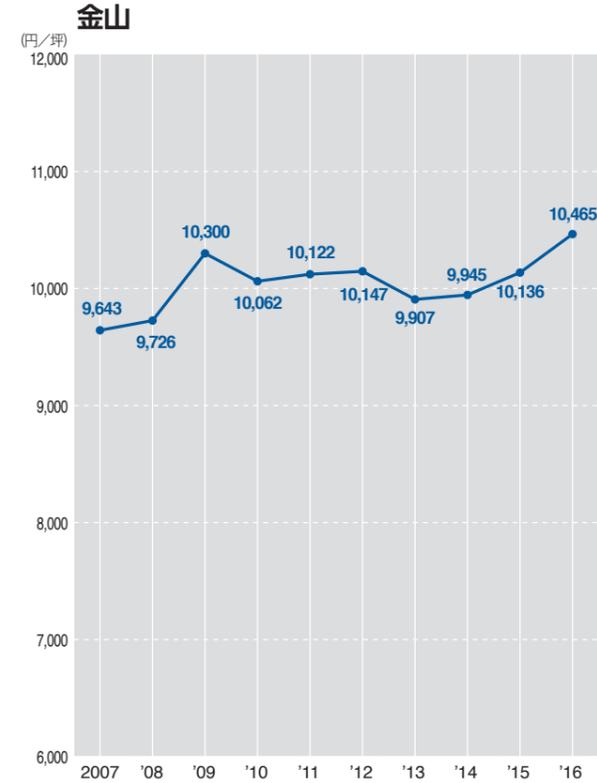
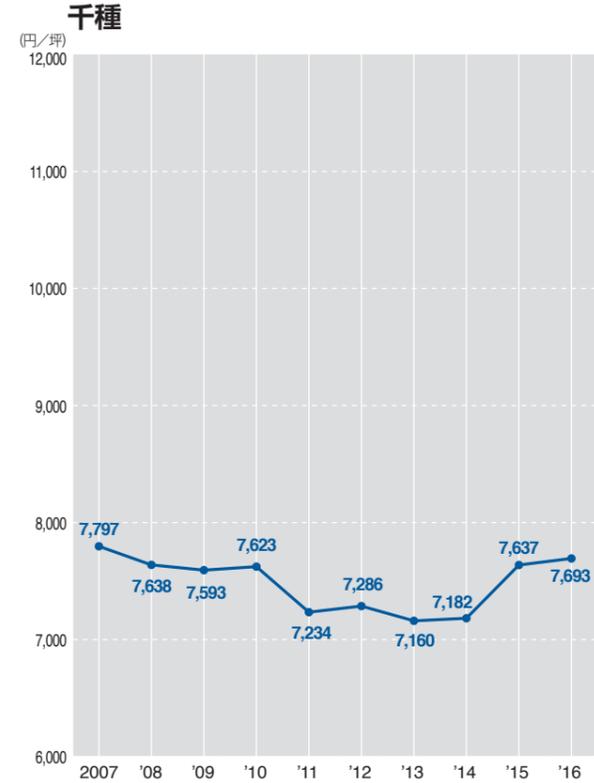
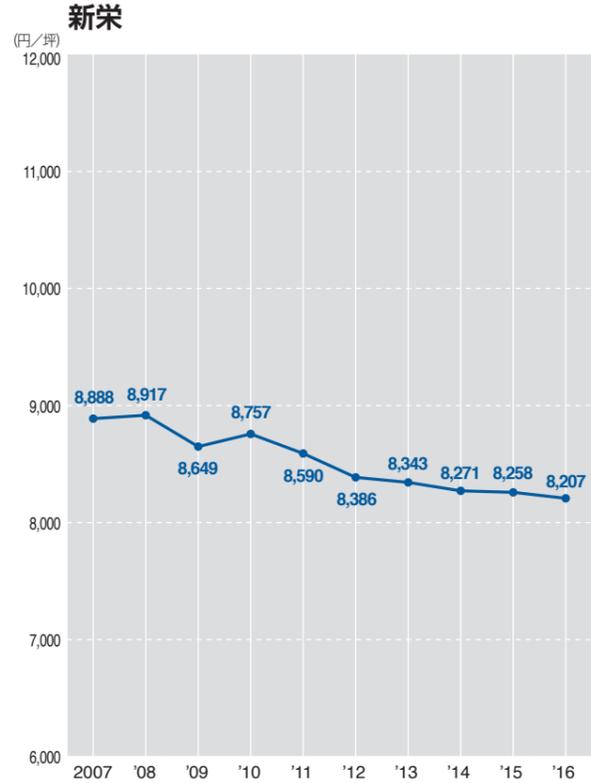
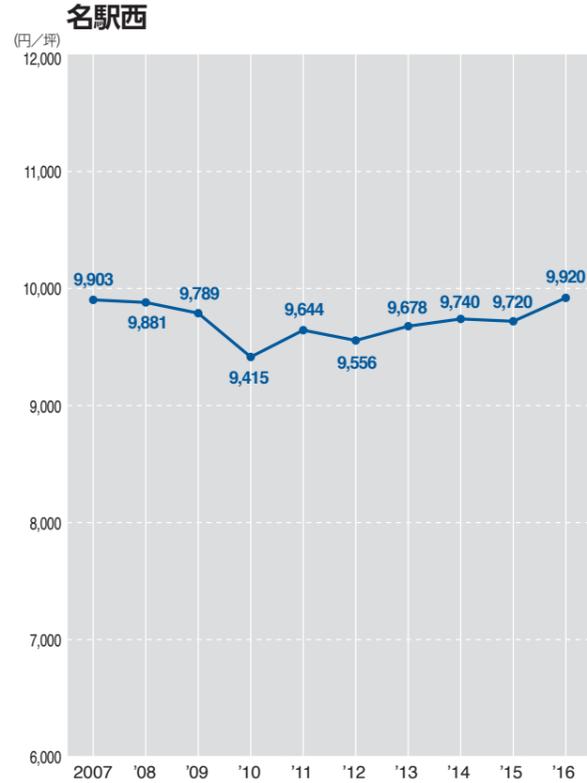
平均空室率

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

（2017年2月時点）

会社概要

| | |
|--------|--|
| 商号 | 三鬼商事株式会社 |
| 本社所在地 | 〒104-0028 東京都中央区八重洲2-4-1 ユニゾ八重洲ビル7F <p>TEL(03)3272-1411(代)</p> |
| 設立 | 昭和40年12月15日 |
| 資本金 | 84,000,000円(払込済) |
| 代表者 | 飯嶋 清 |
| 従業員数 | 180名 |
| 事業内容 | 全国主要都市のオフィスビル・倉庫・店舗等の仲介ならびに企画コンサルタント |
| 登録免許 | 宅地建物取引業者免許証番号 <p>国土交通大臣(14)第629号</p> |
| 所属団体 | 公益社団法人全日本不動産協会 <p>公益社団法人不動産保証協会</p> <p>一般社団法人ニューオフィス推進協会</p> <p>日本貸しビル流通協会</p> |
| 定期刊行物 | ●MIKI OFFICE REPORT <p>●最新オフィスビル市況</p> <p>●OFFICEpress</p> <p>●メールマガジン</p> <p>●WEBマガジン KEY-PRESS</p> |
| ホームページ | http://www.e-miki.com |

全国ネットワーク

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

| |
|--|
| <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>三鬼商事株式会社 お客様サービス室</p> <p>0120-38-8127</p> <p>9:00～17:00(土日祝日除く)</p> |
|--|

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

全国の最新状況

データの読み方

大規模ビルMAP

名古屋ビジネス地区

名駅地区

伏見地区

栄地区

丸の内地区

名古屋エリア

主な取引先

