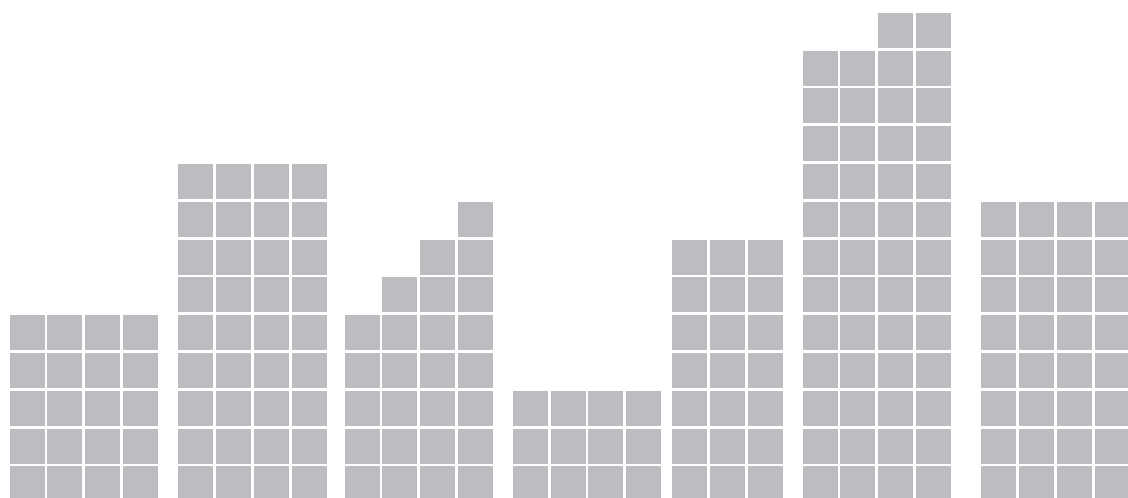


MIKI

オフィスレポート 名古屋2019

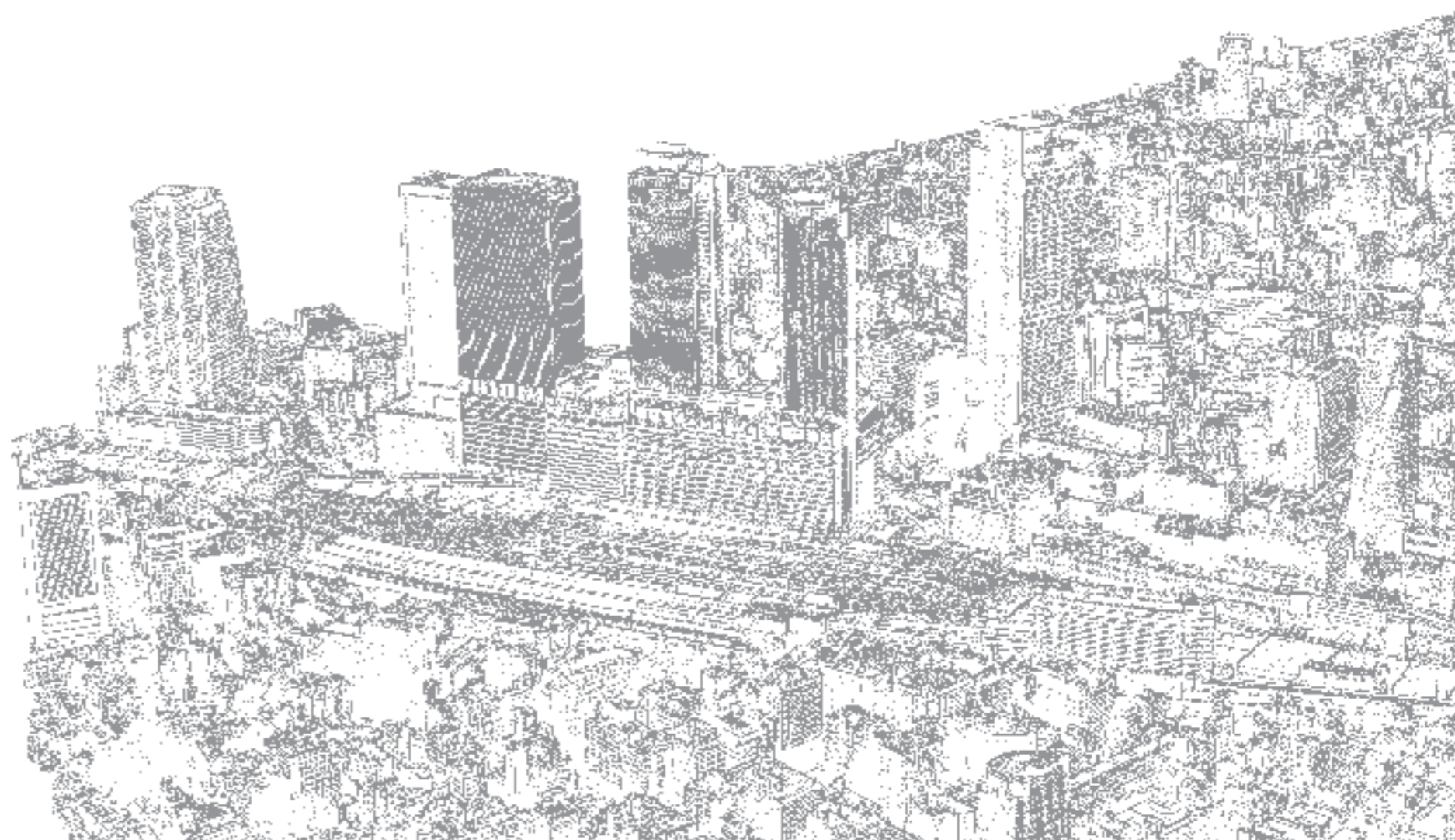
OFFICE REPORT

NAGOYA 2019



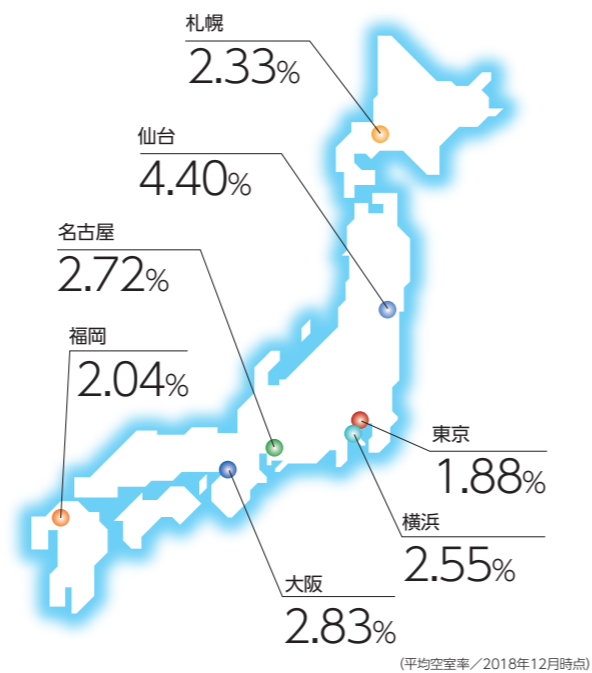
MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2019 CONTENTS

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

2018年の全国主要都市のオフィスビル市場では、拡張移転や分室の開設、館内増床などオフィスの拡張に伴う成約の動きが多く見られました。東京では新規供給量が2017年に比べ大幅に増加したものの、新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、平均空室率が1%台に低下しました。地方都市では立退きビルからの移転や自社ビルからの借り換え移転、郊外からの移転などの成約も見られたため、大阪・名古屋・横浜・福岡の平均空室率が2%台、仙台は4%台に低下しました。札幌は年間を通して小幅な変動が続いたものの、2%台と低い水準で推移しました。平均空室率の低下に伴い平均賃料も全国的に上昇傾向で推移したため、全国のビジネス地区の平均賃料が前年同月比で上昇しました。いずれの都市でも平均空室率が低い水準で推移しているため、今後も募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されます。弊社では、全国主要都市のオフィスビル市場の最新データをホームページ(<https://www.e-miki.com>)でご提供しています。本誌とあわせて是非ご活用ください。



東京 ビジネス地区

東京ビジネス地区の平均空室率は1%台に低下

東京ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は1.88%、前年同月比1.24ポイント下げました。2018年は新規供給量(延床面積)が2017年に比べ約21万坪増加したものの、企業の拡張傾向により需要の伸びが拡大したほか、働き方の多様化に対応した新しい形のオフィスの進出などによる大型成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8万8千坪減少しました。平均賃料は2014年1月以降60カ月連続で上昇し、12月時点の平均賃料は前年同月比8.94%(1,714円)上げて20,887円となりました。2018年は平均空室率が低い水準で推移していたため、平均賃料の上昇基調が強まりました。2019年の新規供給は延床面積約36万1千坪、31棟が竣工を予定しています。延床面積3万坪以上の大規模ビルの半数近くがすでに決定や内定となっていることや、既存ビルの需給も逼迫感があるため、東京ビジネス地区のオフィス市場は品薄感が続くと思われる。(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2%台に低下

大阪ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.83%、前年同月比0.85ポイント下げました。2018年の新規供給は1棟あり、9月に「なんばスカイオ(延床面積25,448坪)」が高稼働で竣工しました。既存ビルでも拡張移転や館内増床、分室の開設などオフィスを拡張する動きが見られました。また、自社ビルや郊外からの移転による成約も多かったため、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万9千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,423円、前年同月比1.38%(156円)上げました。平均空室率が5%を下回った2017年1月以降、24カ月連続で上昇しました。大阪ビジネス地区では2019年は新規供給の予定がありません。大型空室の品薄感が強いこと、館内増床や分室の開設などの小規模な成約の動きが増加し、空室の減少が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇基調が強まるだけでなく、継続賃料の増額改定の動きも更に進むことが予想されます。(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4%台から2%台に低下

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07%(226円)上げました。平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」がほぼ満室で竣工する予定です。既存ビルの空室も減少していることから大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約によって平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(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2%台で推移

札幌ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.33%、前年同月比0.06ポイント下げました。2018年はコールセンターやIT関連企業の拡張に伴う成約が続いたほか、新規進出による大型成約が見られました。立退きビルからの移転や郊外からの移転などで既存ビルの成約が進んだ一方、新築ビル2棟では募集面積をわずかに残しているため、札幌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2百坪に止まりました。平均賃料は2017年10月以降上昇が続き、12月時点では前年同月比3.66%(309円)上げて、8,757円となりました。2019年の新規供給は延床面積約4千5百坪、3棟が竣工を予定しています。いずれのビルもすでに引き合いや成約が進んでおり、高稼働での竣工が見込まれていることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は引き続き低下傾向で推移すると思われる。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がることが予想されています。(K. K)

仙台 ビジネス地区

仙台ビジネス地区の平均空室率は4%台に低下

仙台ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は4.40%、前年同月比1.78ポイント下げました。2018年の1月から5月は平均空室率が6%台で推移していたものの、6月以降は自社ビルの建替えや立退きビルからの移転など、二次空室が発生しない需要による大型成約の動きが続いたことから、平均空室率が4%台に低下しました。新規供給がなかったことや既存ビルにも成約が進んだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約8千5百坪減少しました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点の平均賃料は9,109円、前年同月比1.10%(99円)上げました。仙台ビジネス地区では2019年も新規供給の予定はありません。既存ビルの大型空室の品薄感が強まる中、2020年に3棟の新築ビルの竣工が予定されているため、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そうです。賃料相場については平均空室率の低下に伴い、引き続き緩やかな上昇傾向で推移すると思われる。(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5%台から2%台に低下

横浜ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.55%、前年同月比2.51ポイント下げました。2018年は館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が見られました。2017年7月に竣工した大規模ビルにも新規進出などによる大型成約が見られました。2018年は新規供給がなかったことや、年間を通して大型の解約や募集開始の動きが少なかったこともあり、横浜ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約2万1千坪減少しました。平均賃料の上げ幅が2017年に比べて拡大したことに加えて、2017年10月以降は上昇が続いたことから、12月時点では前年同月比3.76%(412円)上げて11,377円となりました。横浜ビジネス地区では2019年も新規供給の予定がありません。中小規模の拡張移転や新規進出、館内増床の動きが継続しているため、平均空室率は小幅な低下が続くと思われる。賃料相場については募集賃料の上昇や賃料改定の動きが広がるとの見方が多くなっています。(T. H)

福岡 ビジネス地区

福岡ビジネス地区の平均空室率は2%台に低下

福岡ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.04%、前年同月比1.03ポイント下げました。2018年の新規供給量(延床面積)は約8千坪。5棟の新築ビルが竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでも館内増床や分室の開設、拡張移転などの成約が続いたほか、立退きビルや自社ビルからの移転に伴う大型成約の動きが見られたことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約7千2百坪減少しました。平均賃料は2017年7月以降18カ月連続で上昇し、10月には2009年3月以来の9千9百円台となり、12月時点では前年同月比5.21%(494円)上げて9,974円となりました。2019年の新規供給は延床面積約6千2百坪、4棟が竣工を予定しています。竣工予定ビルでは決定や内定の動きが進んでいることや、既存ビルの空室も品薄感が強まっているため、福岡ビジネス地区全体の空室の逼迫感が強まりそうです。賃料相場は平均空室率の低下に伴って上昇が続くと思われる。(K. H)

全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

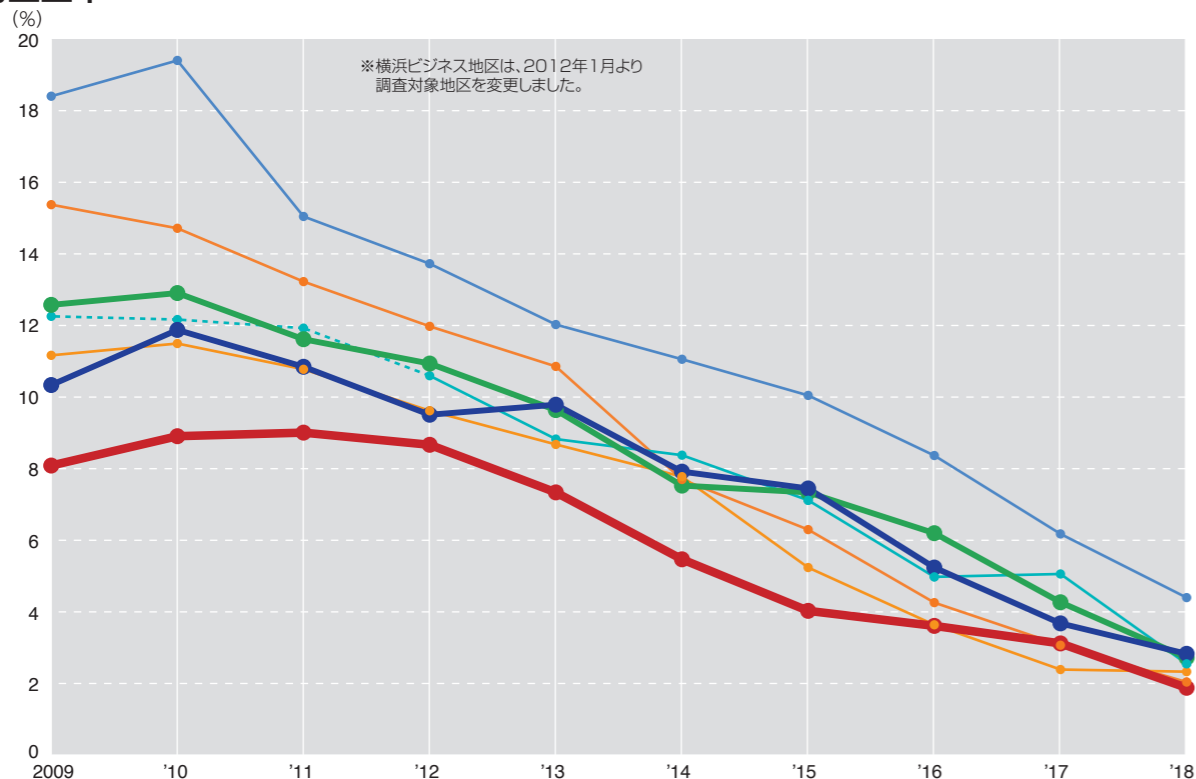
調査対象について

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。

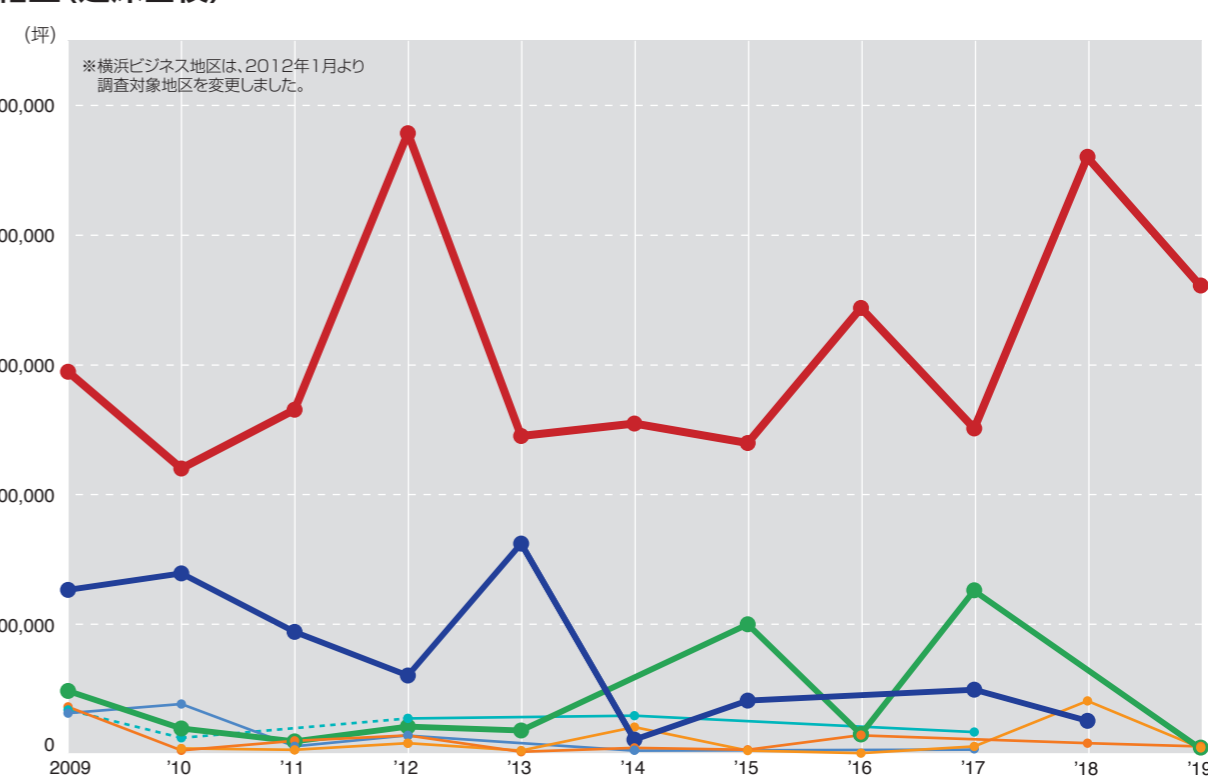
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2018年12月時点

- 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,583棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／818棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／392棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／348棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／419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／583棟

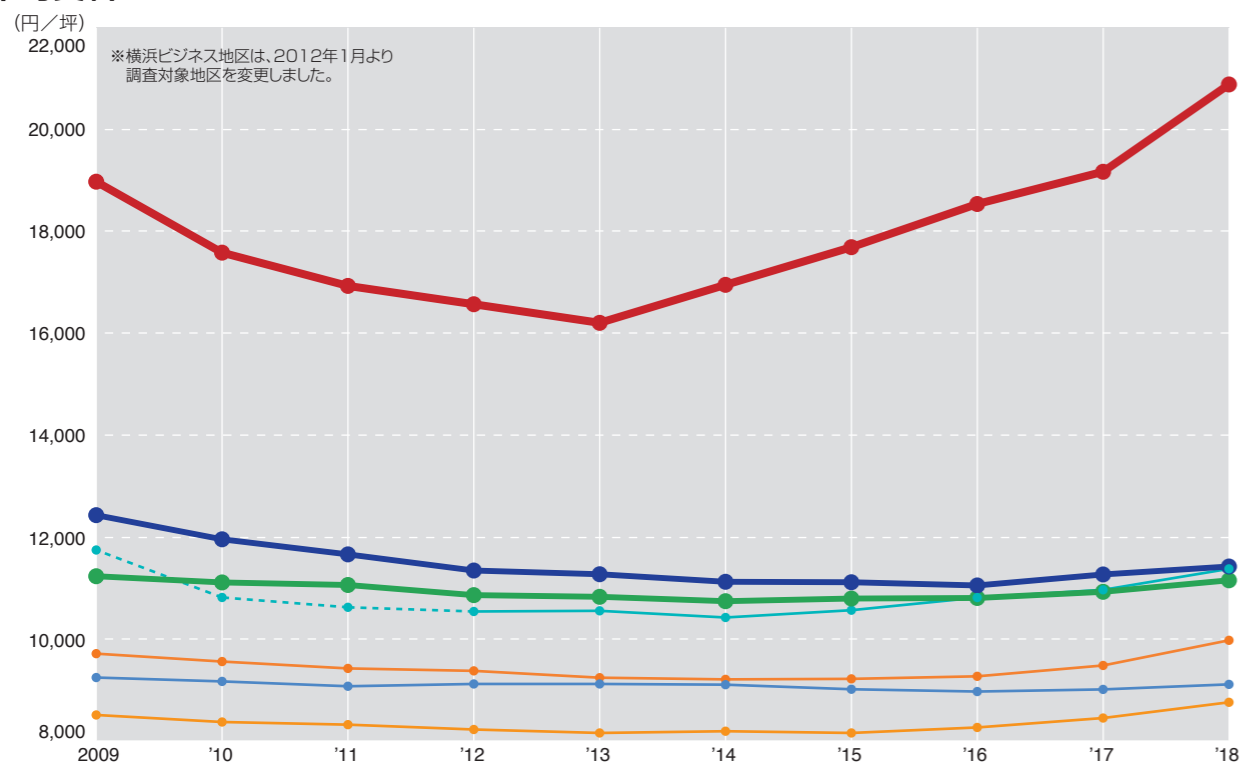
平均空室率



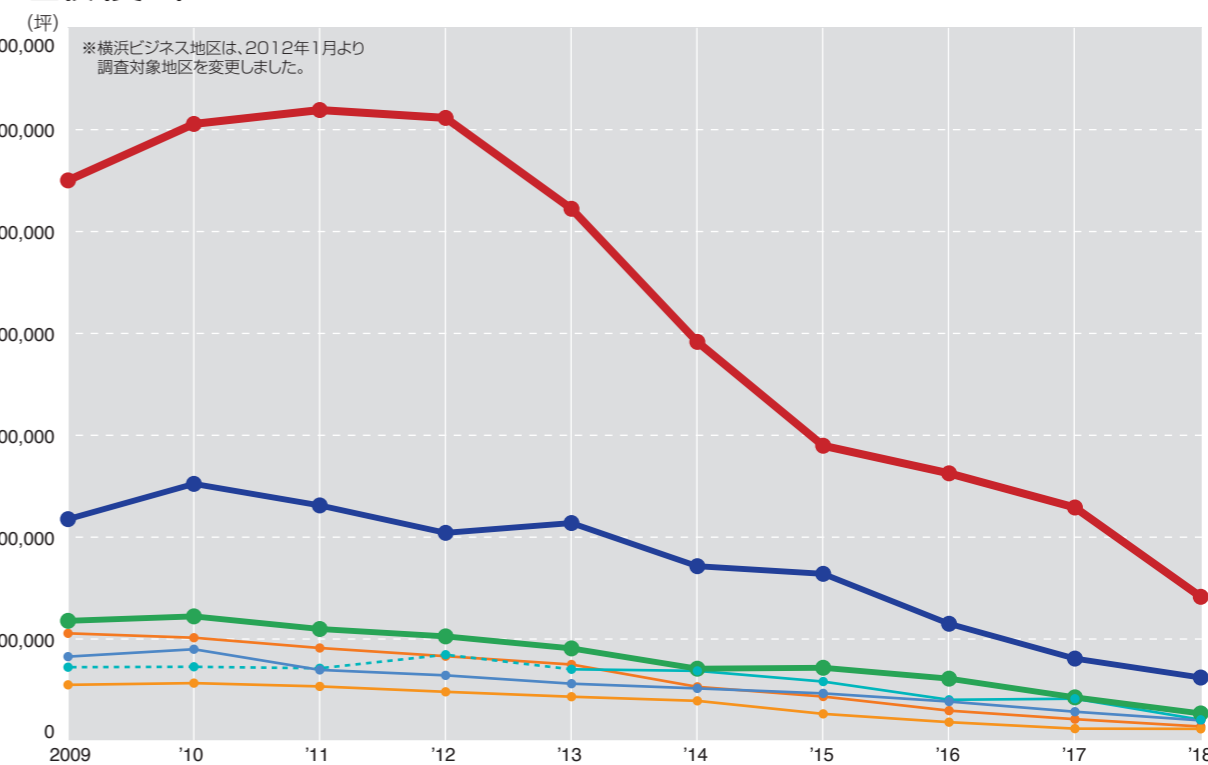
供給量(延床面積)



平均賃料



空室面積(貸室)



データの読み方

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

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

調査対象 ■調査対象地区内にある延床面積が500坪以上の主要貸事務所ビル。
■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**473棟**。
(新築ビル**0棟**、既存ビル**473棟**)

調査時期 ■各年12月時点

項目の見方 ■面積は全て坪数で表示しました。
■貸室面積は「延床面積×規模別のレントラブル比」としました。

規模/延床面積	レントラブル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

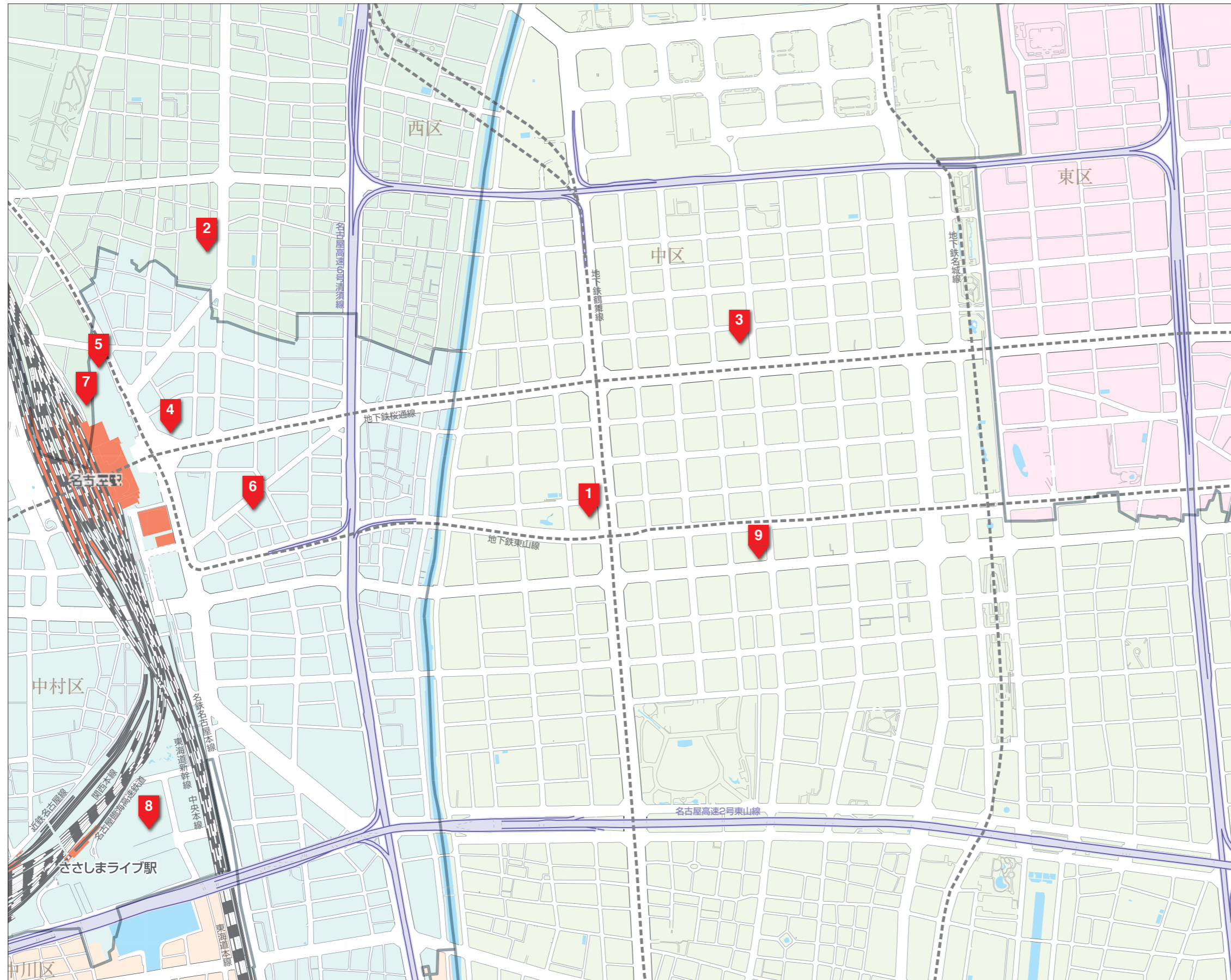
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2018年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2009年～2017年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2019年の供給量は竣工予定ビルを含んでいないので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2018年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2018年8月撮影

名古屋ビジネス地区 大規模ビルMAP

※竣工予定ビルの概要については今後、変更になる可能性があります。



- 1 名古屋インターシティ**
2008年9月竣工／延床面積：約11,075坪／地上19階・地下3階
- 2 名古屋プライムセントラルタワー**
2009年4月竣工／延床面積：約15,065坪／地上23階・地下1階
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 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
- 9 広小路クロスタワー**
2018年2月竣工／延床面積：約13,384坪／地上21階・地下1階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2008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。

(2019年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2018年の動向

名古屋ビジネス地区の2018年12月時点の平均空室率は2.72%、前年同月比1.55ポイント下げました。平均空室率は11月に一時的に上昇したものの、年間を通して低下が続きました。7月には2%台に低下し、月次統計を開始した2001年12月以降最も低い水準となりました。2018年は拡張移転や館内増床、分室の開設など拡張傾向のオフィス需要が続いたことに加えて、郊外からの移転や自社ビルからの移転に伴う二次空室が発生しない成約の動きも多く見られました。新規供給がなかったことや、既存ビルでも大型の解約や募集開始の動きが少なかったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約1万6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は11,152円、前年同月比2.07% (226円) 上げました。平均空室率が4%台から2%台に低下したこともあり、平均賃料は年間を通してほぼ上昇傾向で推移しました。(H.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/4.18%、前月比0.09ポイント低下。集約や館内縮小に伴う解約の動きが出ていたものの、分室の開設や立退きビルからの移転、館内増床などの成約が見られたことから、空室面積が約9百坪減少し、平均空室率は8カ月連続の低下となった。平均賃料は10,955円、前月比0.27% (29円) 上昇した。

2月▼/3.98%、前月比0.20ポイント低下。拡張移転に伴う大型成約のほか、館内増床や新規開設などの中小規模の成約が見られた。解約の動きが少なかったこともあり、空室面積が約2千1百坪減少した。平均空室率は1997年12月以来の3%台となった。平均賃料は10,984円、前月比0.26% (29円) 上昇した。

3月▼/3.72%、前月比0.26ポイント低下。館内縮小などの解約の動きも出ていたものの、郊外からの移転や統合、分室の開設、館内増床に伴う大型成約や小規模の新規進出など、成約の動きが多く見られたことから、空室面積が約2千7百坪減少した。平均賃料は11,020円、前月比0.33% (36円) 上昇した。平均賃料は5カ月連続で上昇し、2012年4月以来の1万1千円台となった。

4月▼/3.52%、前月比0.20ポイント低下。郊外からの移転や拡張移転、館内増床に伴う成約が見られた。解約や募集開始の動きが小規模に止まったこともあり、空室面積が約2千1百坪減少した。平均賃料は11,030円、前月比0.09% (10円) 上げて、6カ月連続の上昇となった。

5月▼/3.38%、前月比0.14ポイント低下。分室の開設や中小規模の拡張移転、館内増床などの成約が見られたことから、空室面積が約1千5百坪減少した。平均賃料は11,029円、前月比0.01% (1円) 下げた。下げ幅は極めて小さいものの、平均賃料は7カ月ぶりの下落となった。

6月▼/3.07%、前月比0.31ポイント低下。自社ビルからの移転や拡張移転、統合などに伴う大型成約が見られたため、空室面積が約3千1百坪減少し、平均空室率は13カ月連続の低下となった。平均

賃料は11,036円、前月比0.06% (7円) 上昇した。平均空室率が3%台と低水準で推移しているものの、平均賃料の動向は変わらず小幅な上昇に止まっている。

7月▼/2.97%、前月比0.10ポイント低下。館内縮小などに伴う解約の動きが出ていたものの、拡張移転や館内増床などの成約があったことから、空室面積が約1千坪減少した。平均空室率は14カ月連続で低下し、月次統計を開始した2001年12月以降で最も低い水準となった。平均賃料は11,055円、前月比0.17% (19円) 上昇した。

8月▼/2.94%、前月比0.03ポイント低下。大型解約の動きが出ていたものの、新規出店や分室の開設、拡張移転などに伴う成約が見られたため空室面積が小幅に減少し、平均空室率は15カ月連続の低下となった。平均賃料は11,056円、前月比0.01% (1円) 上昇した。

9月▼/2.92%、前月比0.02ポイント低下。拡張移転や郊外からの移転などの成約があったものの、一部で統合に伴う大型解約の動きも出ていたことから、空室面積は小幅な減少に止まり、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。平均賃料は11,075円、前月比0.17% (19円) 上昇した。

10月▼/2.83%、前月比0.09ポイント低下。新規進出や拡張移転、分室の開設などに伴う成約が見られた一方で、自社ビルへの移転や撤退などの解約の動きも出ていたことから、空室面積は約9百坪の減少に止まった。平均賃料は11,089円、前月比0.13% (14円) 上げて、5カ月連続の上昇となった。

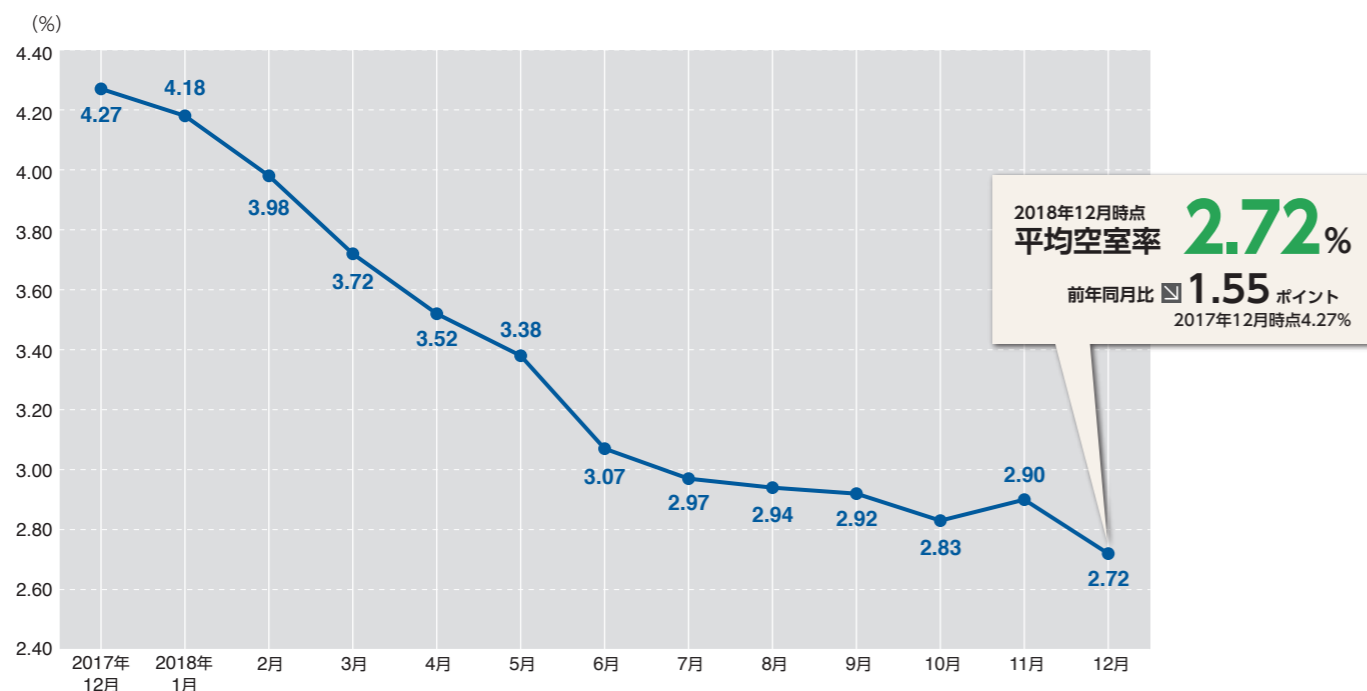
11月▲/2.90%、前月比0.07ポイント上昇。郊外からの移転や拡張移転などに伴う成約の動きがあったものの、大型空室の募集開始のほか、縮小や撤退などの解約の影響が見られたため、空室面積が約6百坪増加し、平均空室率が小幅に上昇した。平均賃料は11,097円、前月比0.07% (8円) 上昇した。

12月▼/2.72%、前月比0.18ポイント低下。拡張移転や館内増床、郊外からの移転などに伴う成約が見られた。解約の動きが少なく、影響が小規模に止まったこともあり、空室面積が約1千8百坪減少した。平均賃料は11,152円、前月比0.50% (55円) 上げて、7カ月連続の上昇となった。

今後の状況

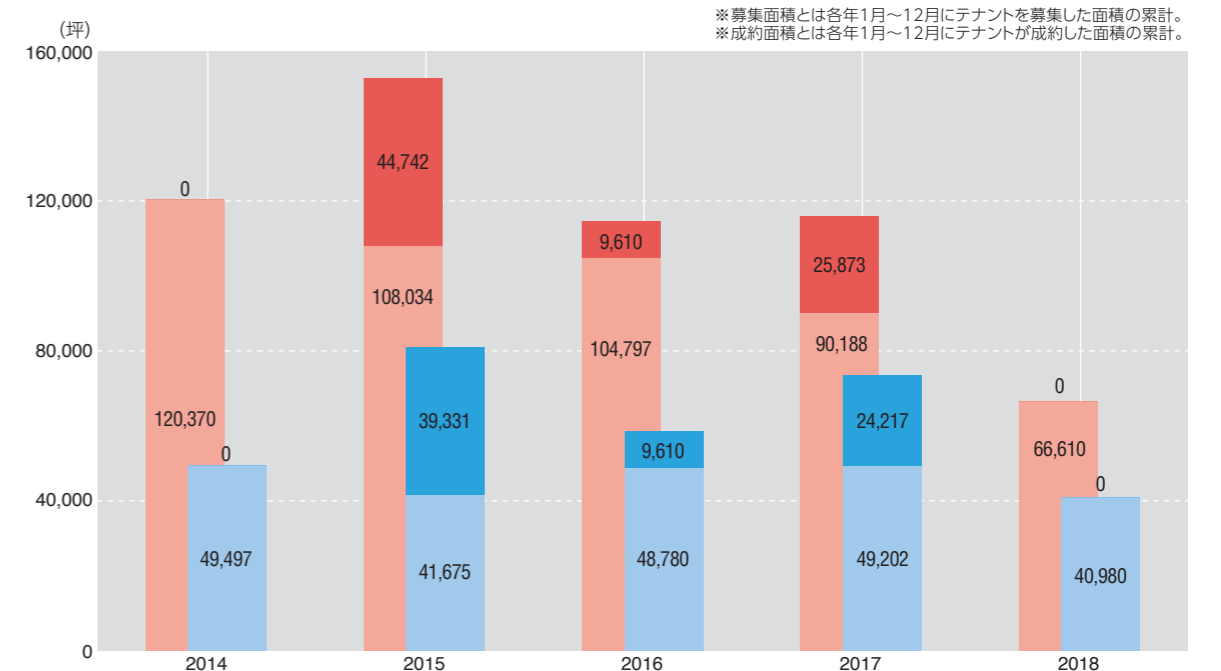
名古屋ビジネス地区の2019年の新規供給は1棟あり、9月に「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」が竣工する予定です。同ビルはすでにテナントの引き合いや内定の動きが進んでいるため、ほぼ満室稼働となる見込みです。平均空室率が2%台に低下し、ビジネス地区全体で大型需要に対応できる空室が減少した中、拡張移転が困難となったテナント企業の館内増床や分室開設など、オフィス拡張の動きが継続しているため、既存ビルの空室面積の減少が更に進むことが予想されます。空室が減少することにより、大型テナントの動きは少なくなるものの、中小規模の成約が中心となり、名古屋ビジネス地区の平均空室率は小幅な低下が続くとの見方が多くなっています。賃料相場については平均空室率の低下に伴って、新規募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定の動きが広がりそうです。(H.T)

平均空室率(月次) ● 平均



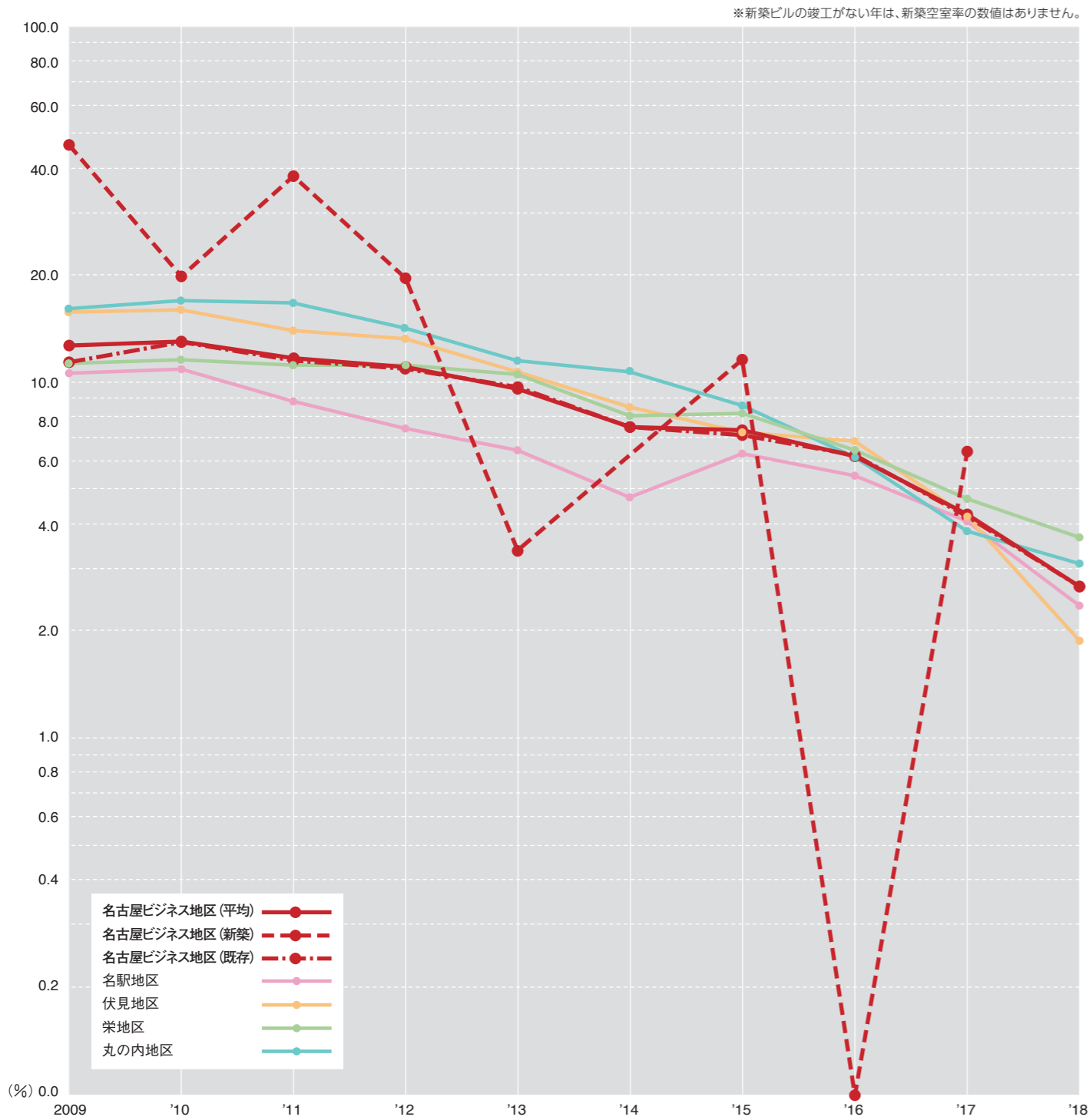
募集面積と成約面積

■ 募集面積：既存 ■ 募集面積：新築 ■ 成約面積：既存 ■ 成約面積：新築



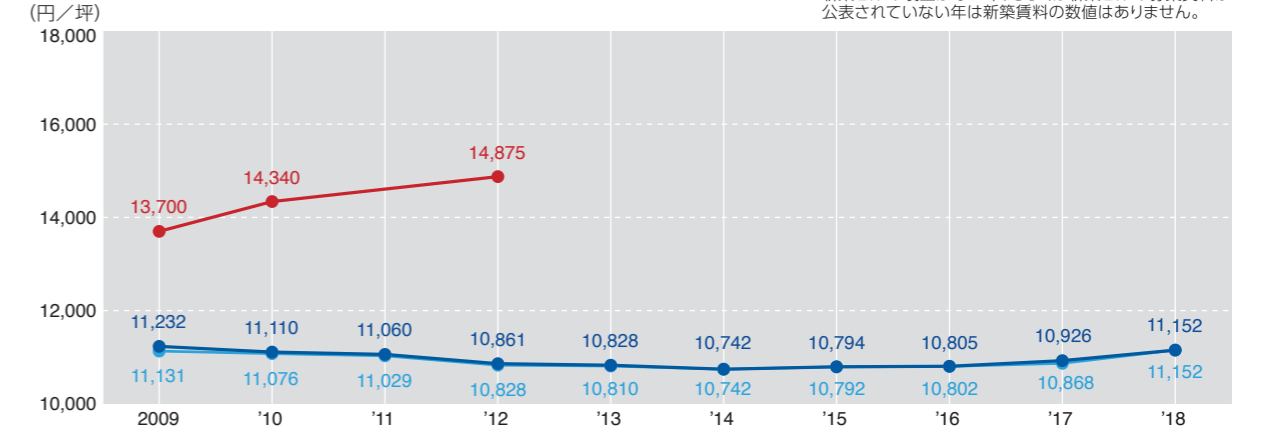
名古屋ビジネス地区②

空室率

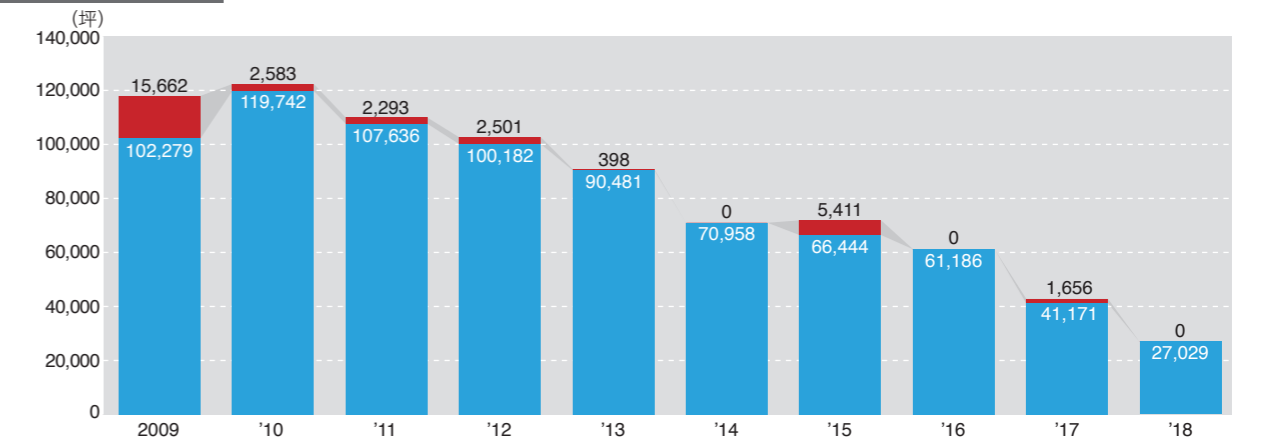


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	1,406,583	1,427,392	1,427,125	1,414,000	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383
貸室面積(坪)	937,738	947,296	946,208	938,988	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912	994,273
空室面積(坪)	117,941	122,325	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029
空室率/平均(%)	12.58	12.91	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72
空室率/新築(%)	46.45	19.88	37.83	19.47	3.38	—	12.09	0.00	6.40	—
空室率/既存(%)	11.31	12.82	11.45	10.82	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21	2.72
空室のあるビル比率(%)	82.23	82.23	82.19	79.96	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03	38.69

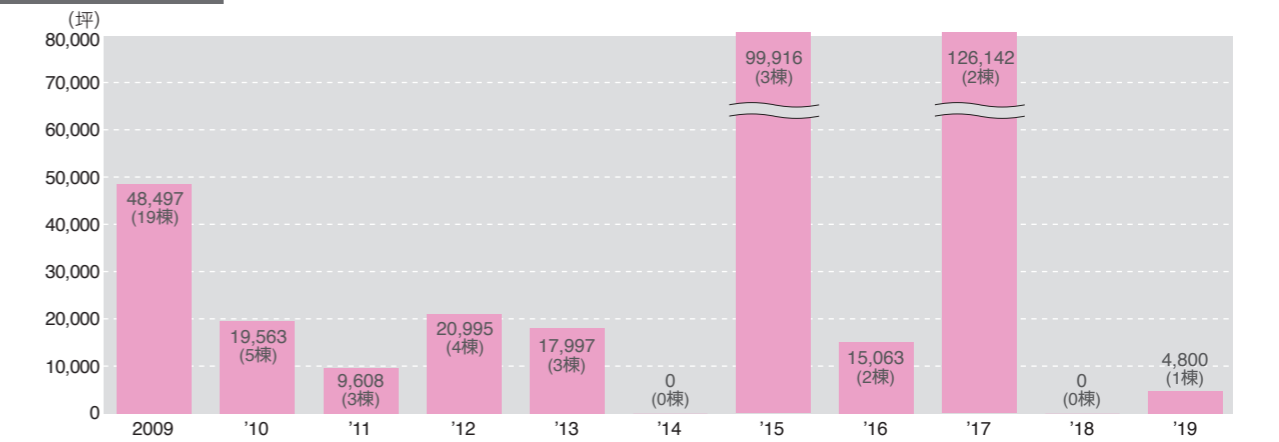
平均賃料



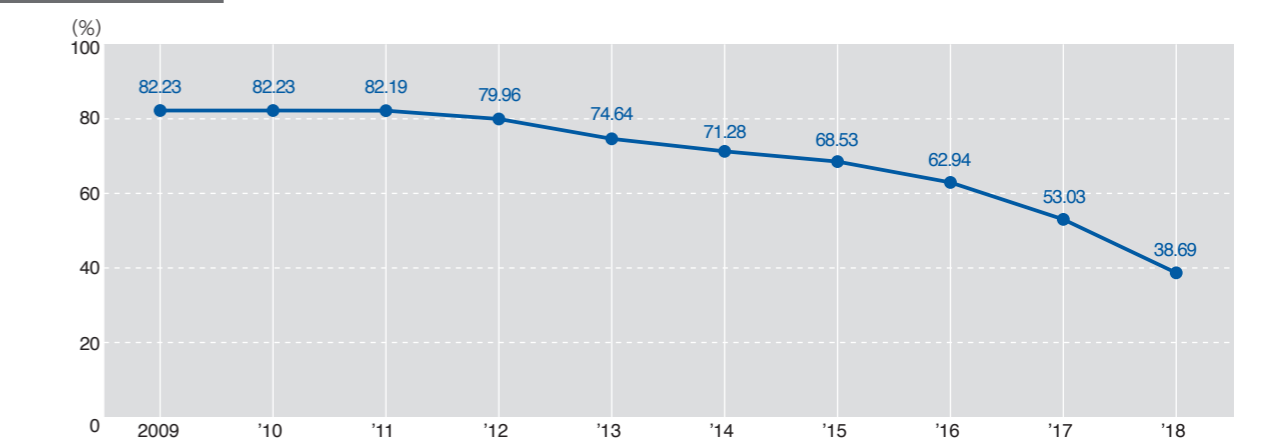
空室面積



新築ビルの供給量



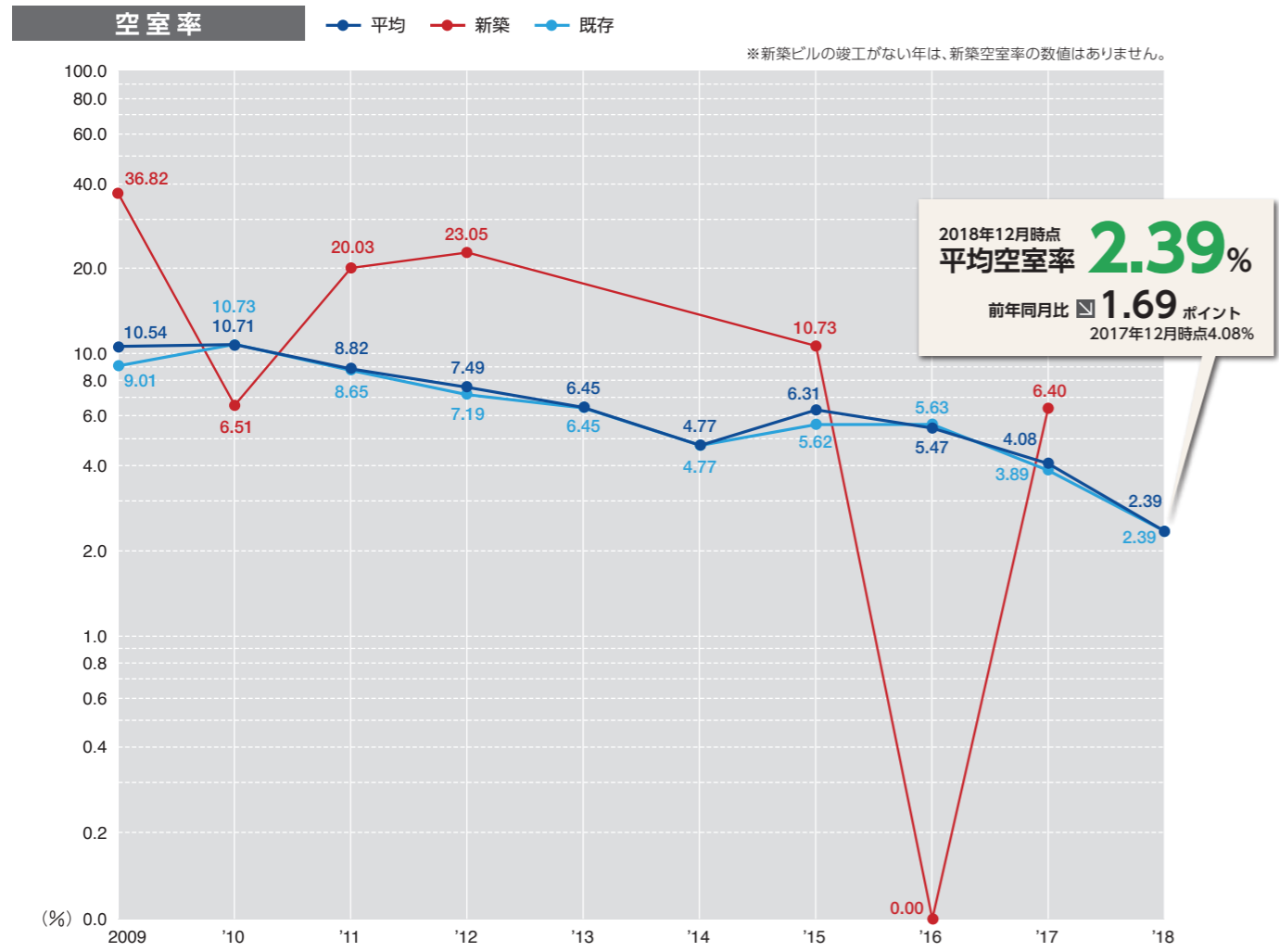
空室のあるビル比率



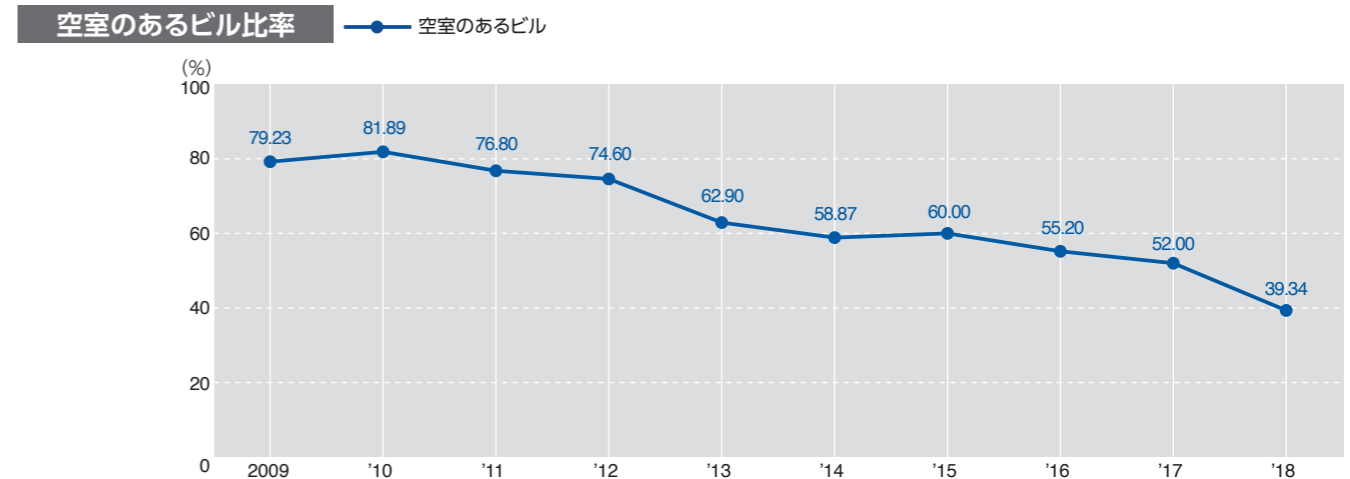
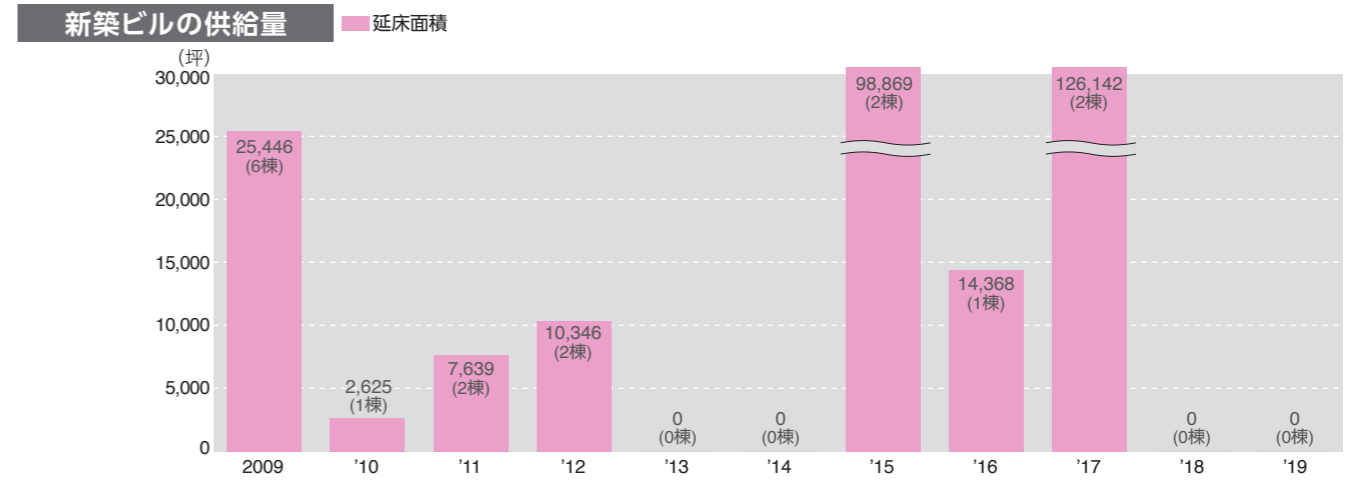
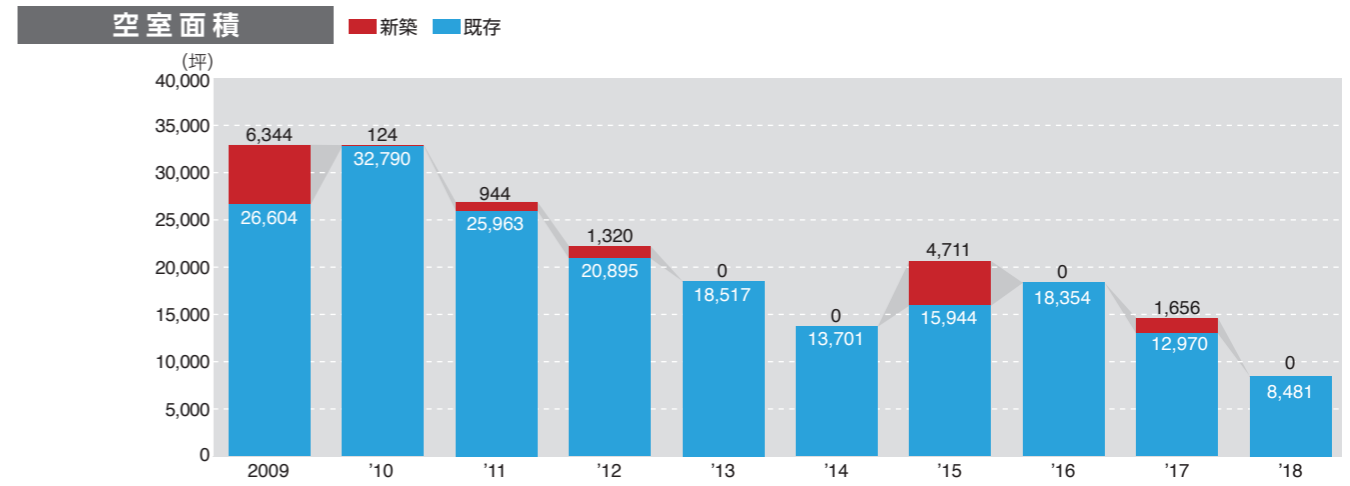
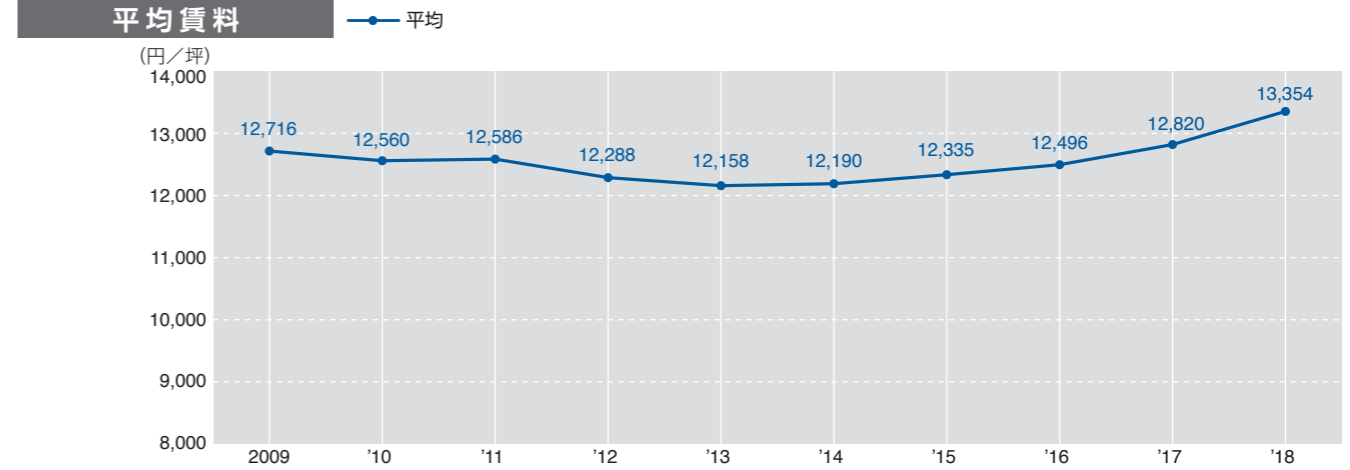
名駅地区

2018年の動向 および今後の状況

名駅地区の2018年12月時点の平均空室率は2.39%。前年同月比1.69ポイント下げ、1992年12月の2.48%に並ぶ水準まで低下しました。2018年は他地区や郊外からの拡張や立地改善による移転のほか、館内増床に伴う大型成約が見られるなど、年間を通して成約の動きが順調に推移しました。新規供給がなかったことや大型の解約、募集開始の動きが少なかったこともあり、名駅地区の空室面積はこの1年間で約6千1百坪減少しました。12月時点の平均賃料は13,354円、前年同月比4.17% (534円) 上げました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。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1.30ポイント下げて2.01%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比4.82ポイント下げて2.41%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.42ポイント下げて4.32%となりました。2018年はすべての規模の平均空室率が低下しました。中でも大型ビルと中型ビルは2%台に低下し、空室の品薄感がより一層強まっています。名駅地区では2019年も新規供給の予定がないため、平均空室率は低い水準で推移し、平均賃料の上昇傾向が続くと思われます。(M.O)



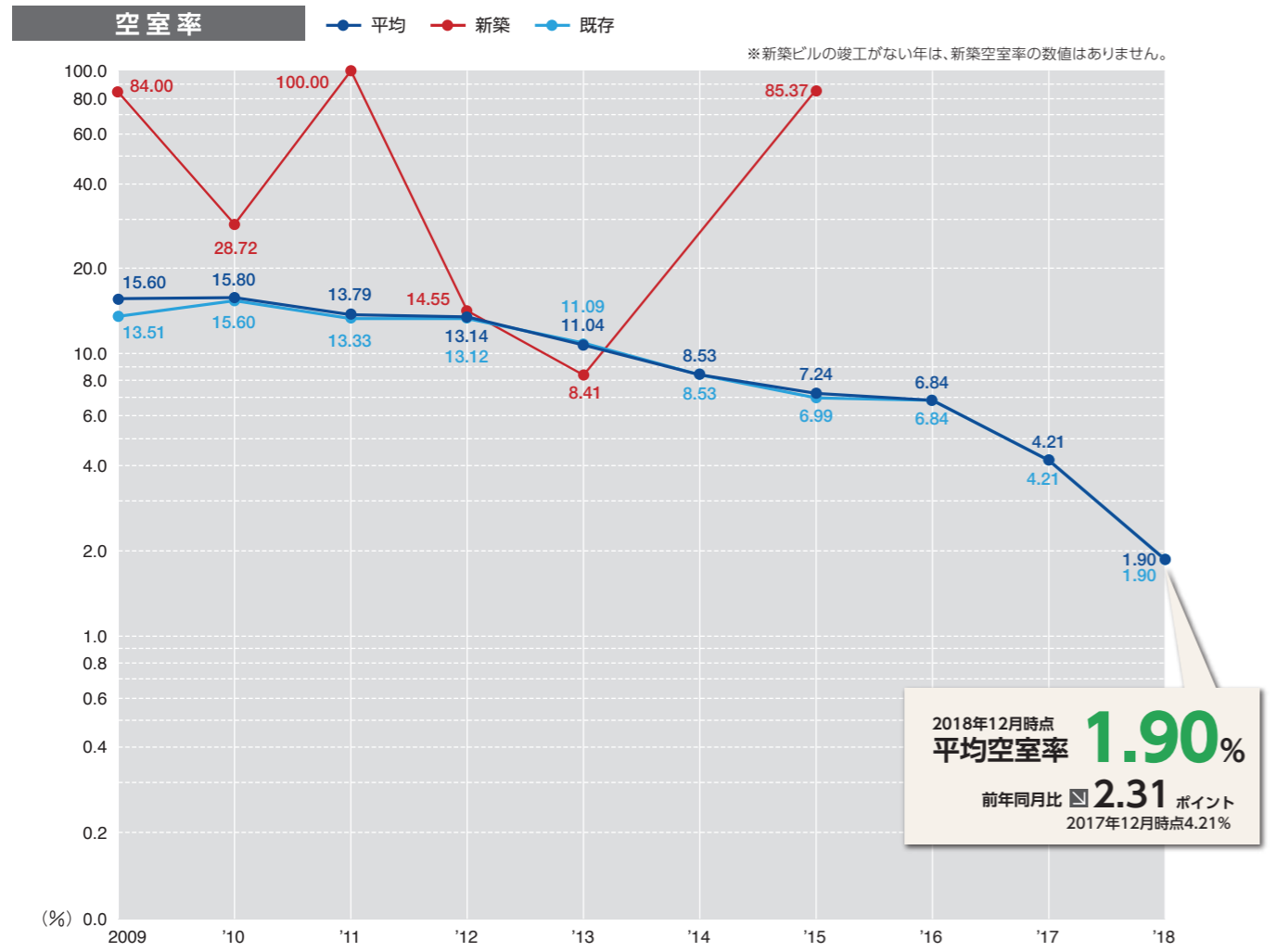
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	468,189	460,602	457,813	442,661	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896	653,017
貸室面積(坪)	312,520	307,413	304,941	296,441	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914	354,878
空室面積(坪)	32,948	32,914	26,907	22,215	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626	8,481
空室率/平均(%)	10.54	10.71	8.82	7.49	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08	2.39
空室のあるビル比率(%)	79.23	81.89	76.80	74.60	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00	39.34



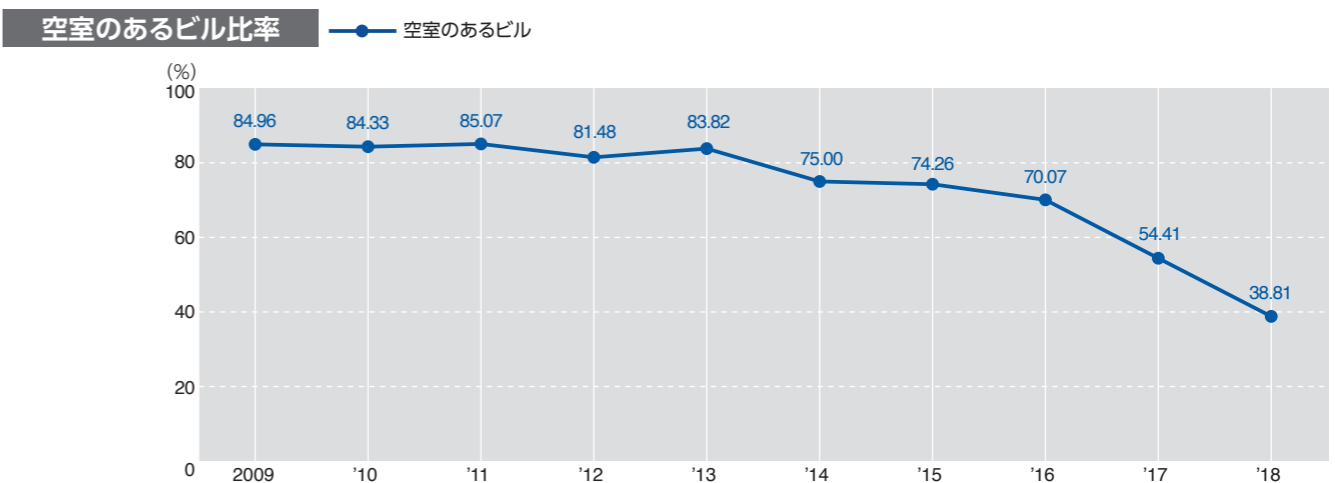
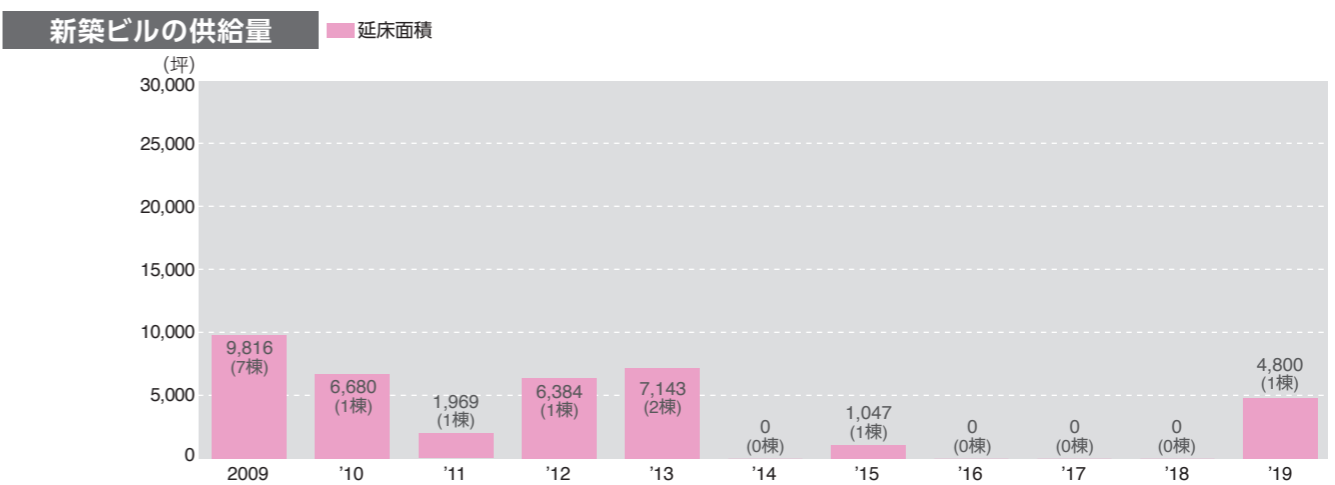
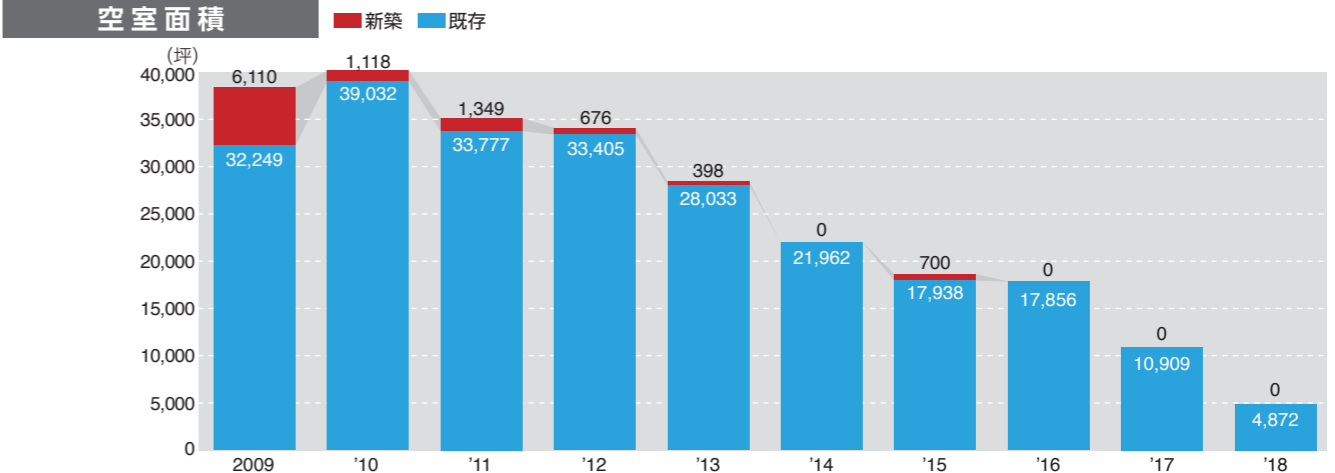
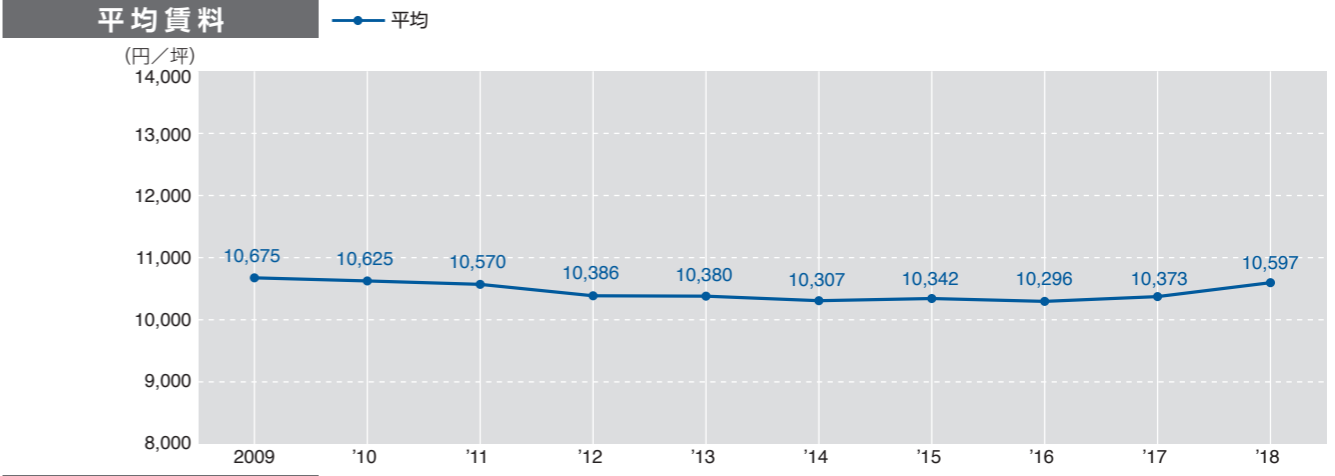
伏見地区

2018年の動向 および今後の状況

伏見地区の2018年12月時点の平均空室率は1.90%。前年同月比2.31ポイント下げて、名古屋ビジネス地区内で最も低くなり、伏見地区の過去統計で見ると1991年12月の1.50%に次ぐ水準まで低下しました。2018年は館内縮小などによる解約の動きもあったものの、地区内での拡張移転や分室開設に伴う成約が多かったことや、郊外や他地区、自社ビルからの借り換え移転に伴う大型成約などが見られたことから、伏見地区の空室面積はこの1年間で約6千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,597円。一時的な下落もありましたが、平均空室率の低下に伴って上昇基調が強まり、前年同月比では2.16%(224円)上げました。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1.42ポイント下げて1.23%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比2.57ポイント下げて1.70%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比4.28ポイント下げて3.64%となり、2018年もすべての規模のビルの平均空室率が低下しました。伏見地区の2019年の新規供給は1棟、「仮称/鹿島伏見ビル(延床面積4,800坪)」が9月に竣工予定です。同ビルはすでに引き合いや内定の動きが進んでおり、ほぼ満室稼働となる見込みです。既存ビルへの需要も旺盛なことから、空室の減少と平均賃料の上昇が続くと思われます。(M.K)



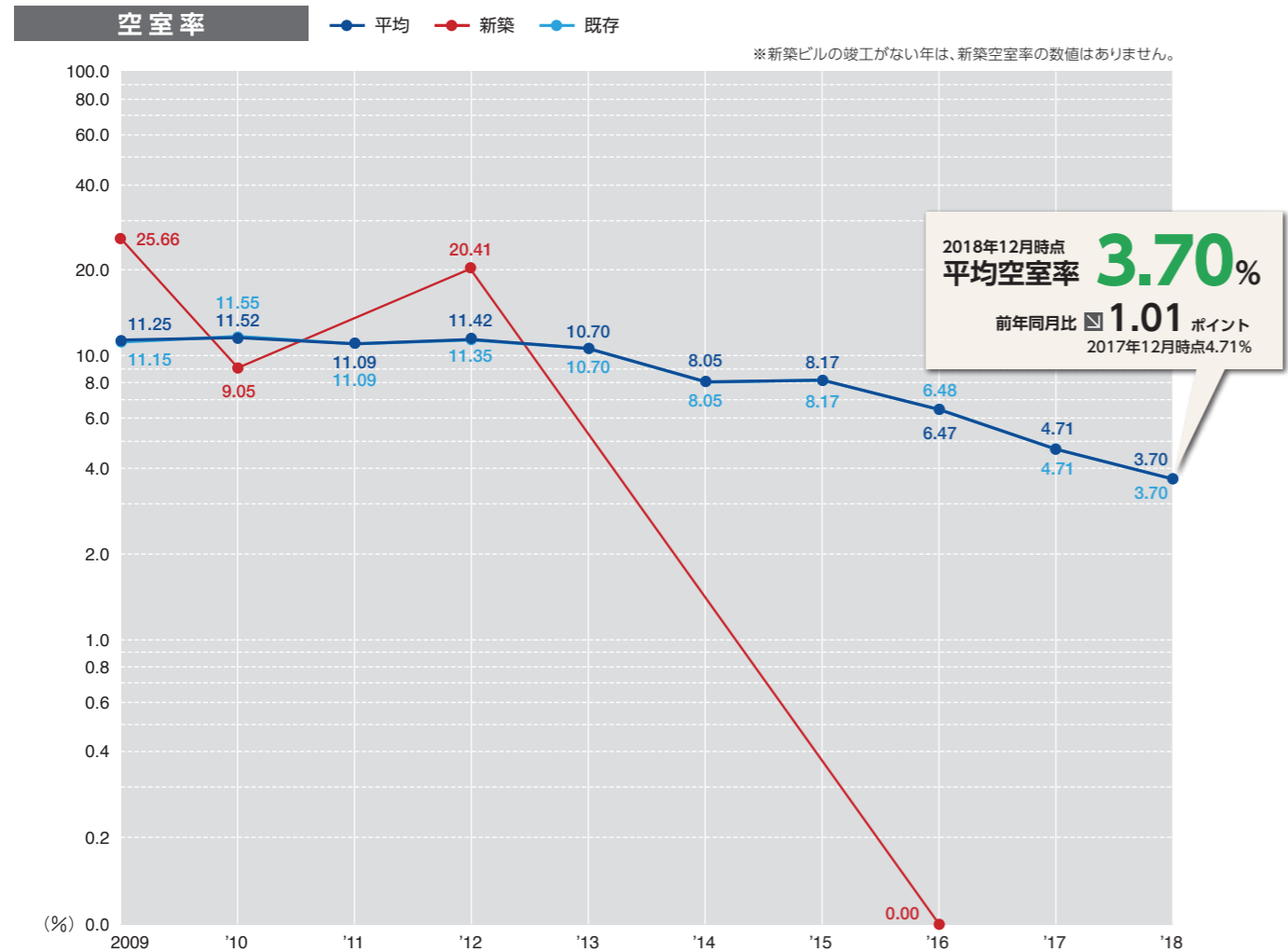
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	364,244	383,150	384,195	390,702	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328	383,824
貸室面積(坪)	245,895	254,045	254,707	259,354	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047	255,976
空室面積(坪)	38,359	40,150	35,126	34,081	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909	4,872
空室率/平均(%)	15.60	15.80	13.79	13.14	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21	1.90
空室のあるビル比率(%)	84.96	84.33	85.07	81.48	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41	38.81



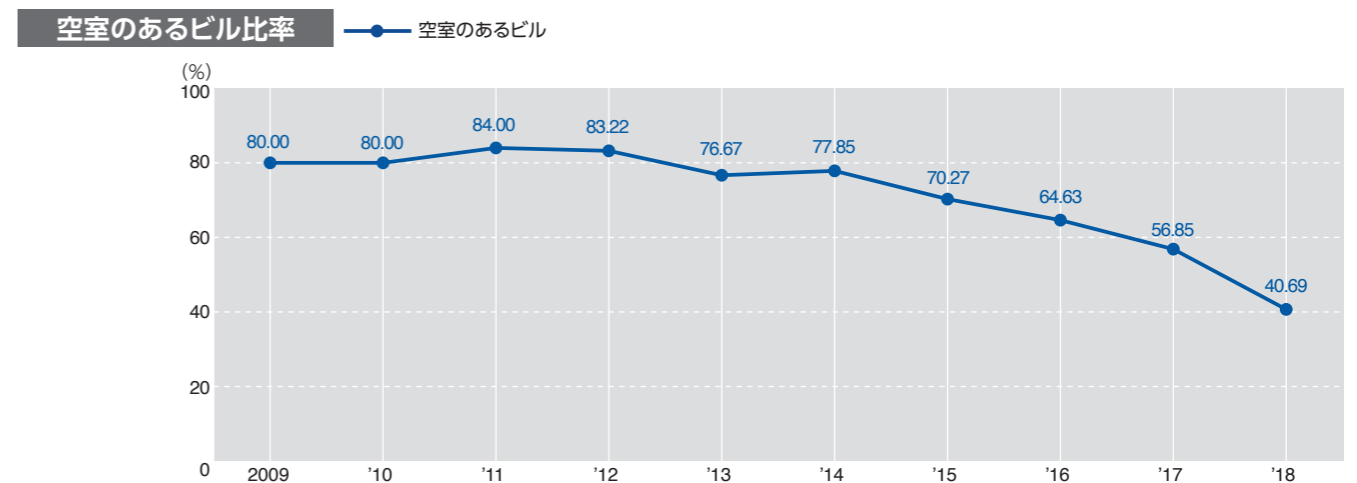
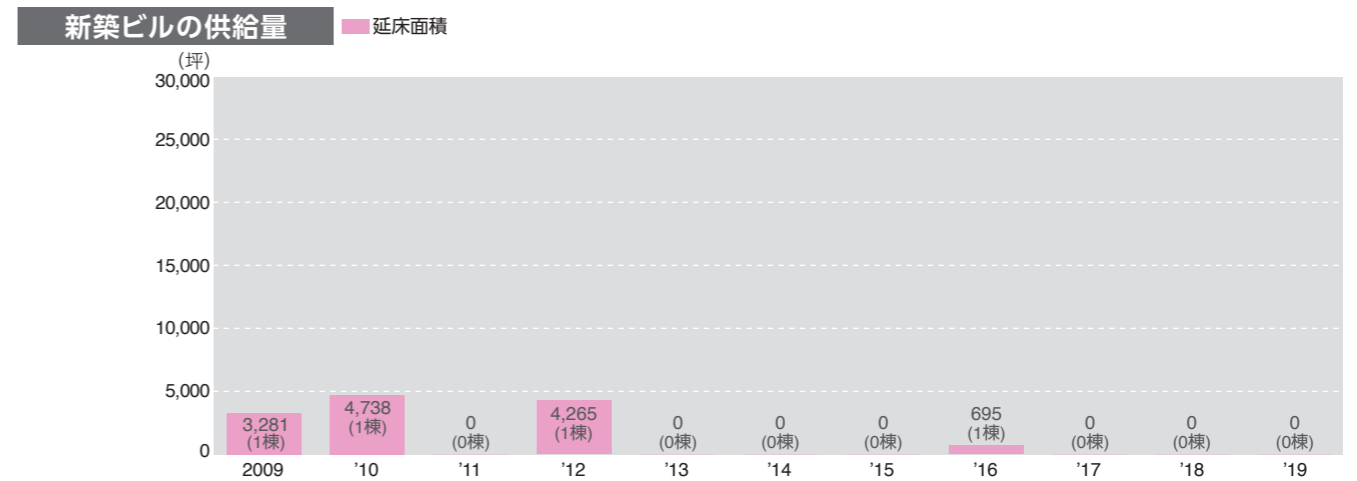
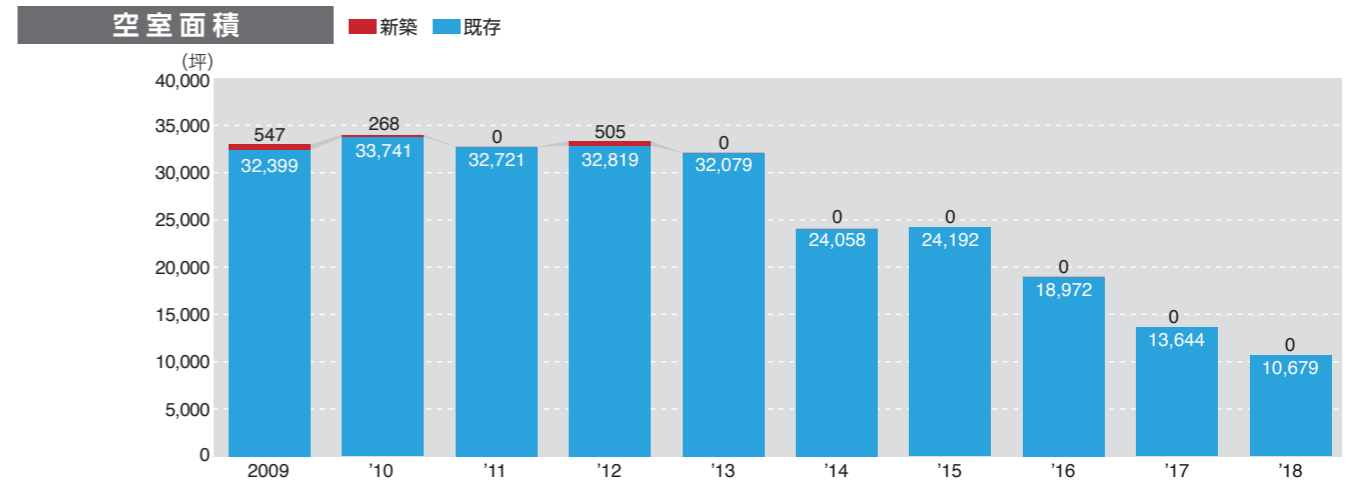
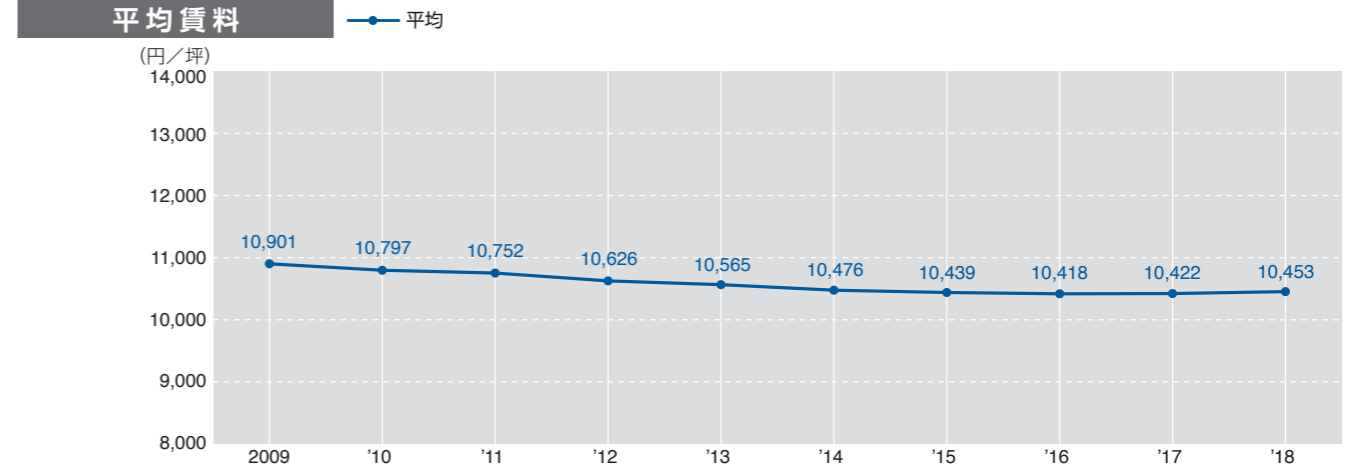
栄地区

2018年の動向 および今後の状況

栄地区の2018年12月時点の平均空室率は3.70%、前年同月比1.01ポイント下げました。2018年は他地区への移転に伴う大型解約の影響も出ていたものの、郊外や他地区からの拡張移転のほか、館内増床や分室の開設などに伴う大型成約が見られたことから、栄地区の空室面積はこの1年間で約3千坪減少しました。12月時点の平均賃料は10,453円、前年同月比0.30%(31円)上げました。年間を通して小幅な変動で推移しましたが、平均空室率が5%を下回ったこともあり、2017年に比べて上げ幅は拡大しました。平均空室率が3%台と低い水準で推移しているため、平均賃料は上昇傾向で推移すると思われます。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0.14ポイント上げて3.15%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.33ポイント下げて3.68%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比2.06ポイント下げて4.90%となりました。2018年は中型ビルと小型ビルの平均空室率が低下しました。栄地区では2019年も新規供給の予定がないことや、オフィス需要が堅調なこと、平均空室率は小幅な低下が続くとの見方が多いようです。(Y.N)



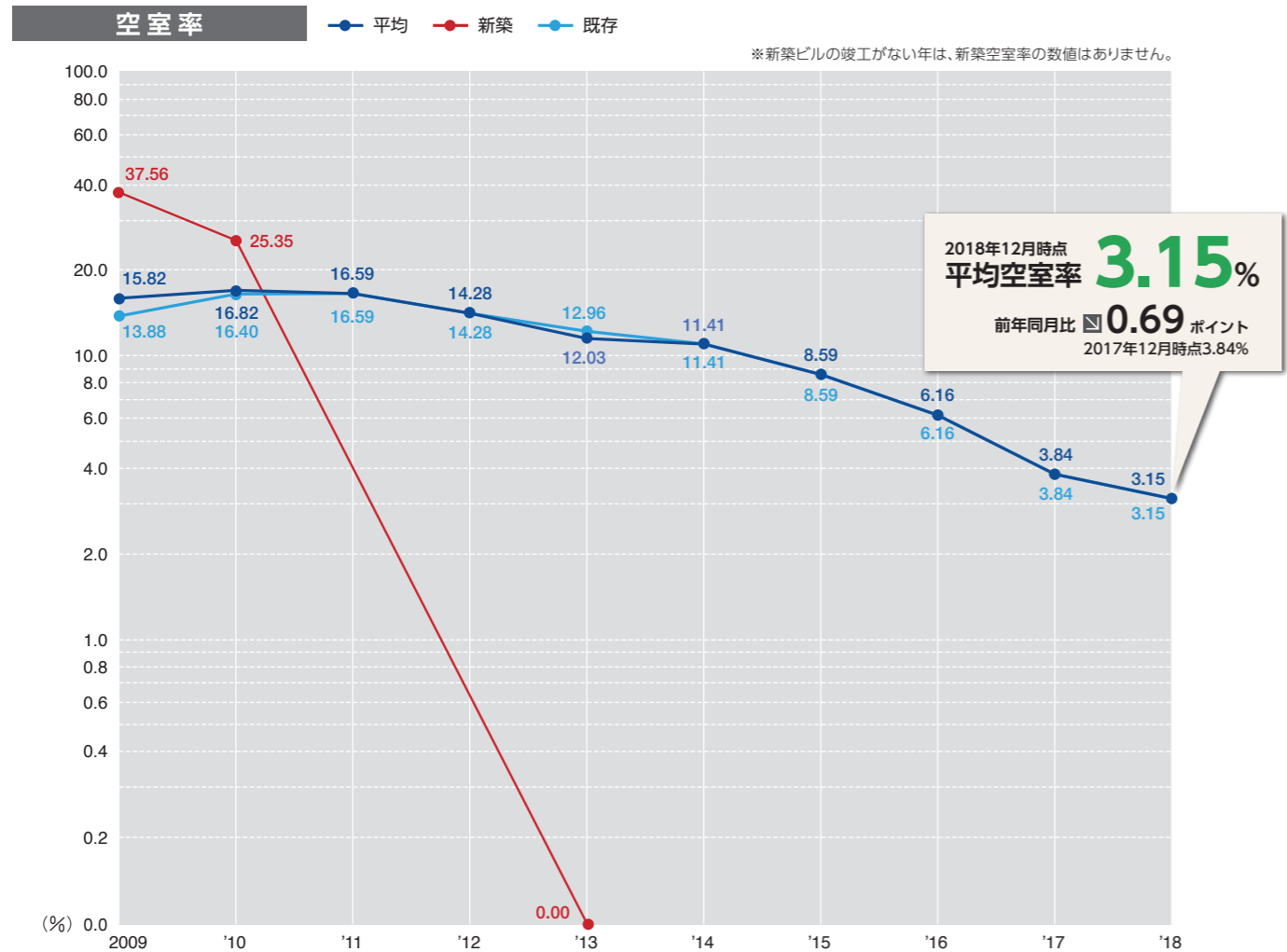
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	452,775	456,745	456,726	452,246	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131	448,144
貸室面積(坪)	292,797	295,152	295,093	291,726	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931	288,399
空室面積(坪)	32,946	34,009	32,721	33,324	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644	10,679
空室率/平均(%)	11.25	11.52	11.09	11.42	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71	3.70
空室のあるビル比率(%)	80.00	80.00	84.00	83.22	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85	40.69



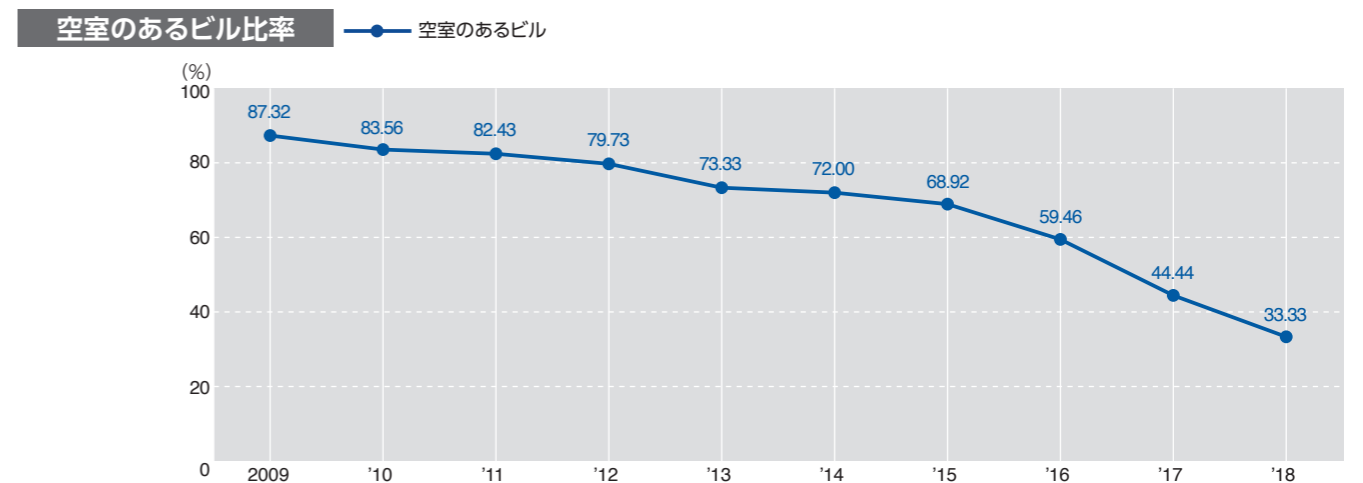
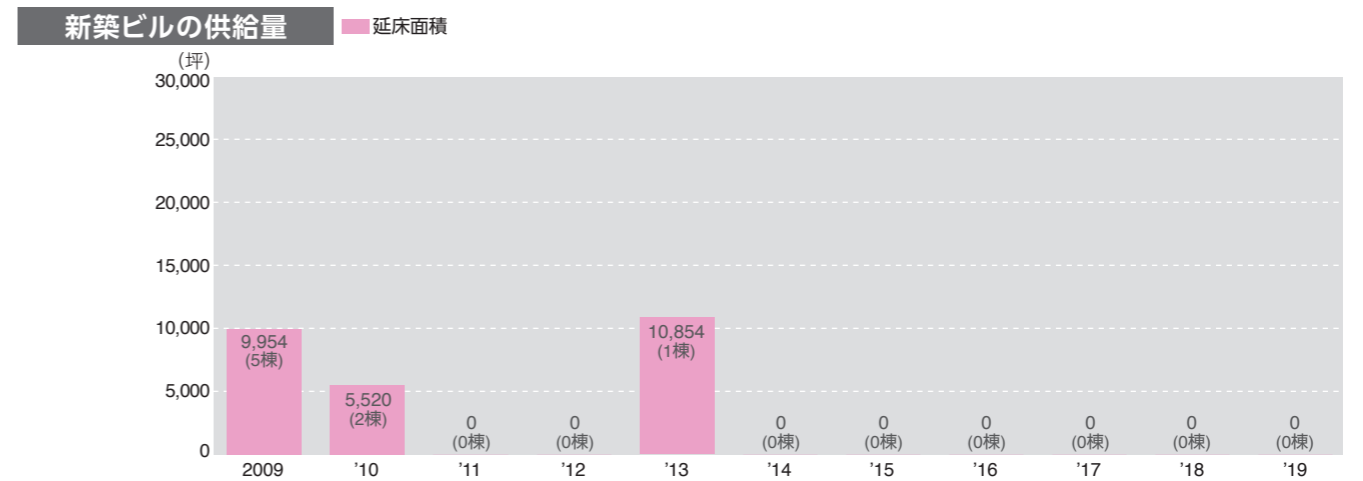
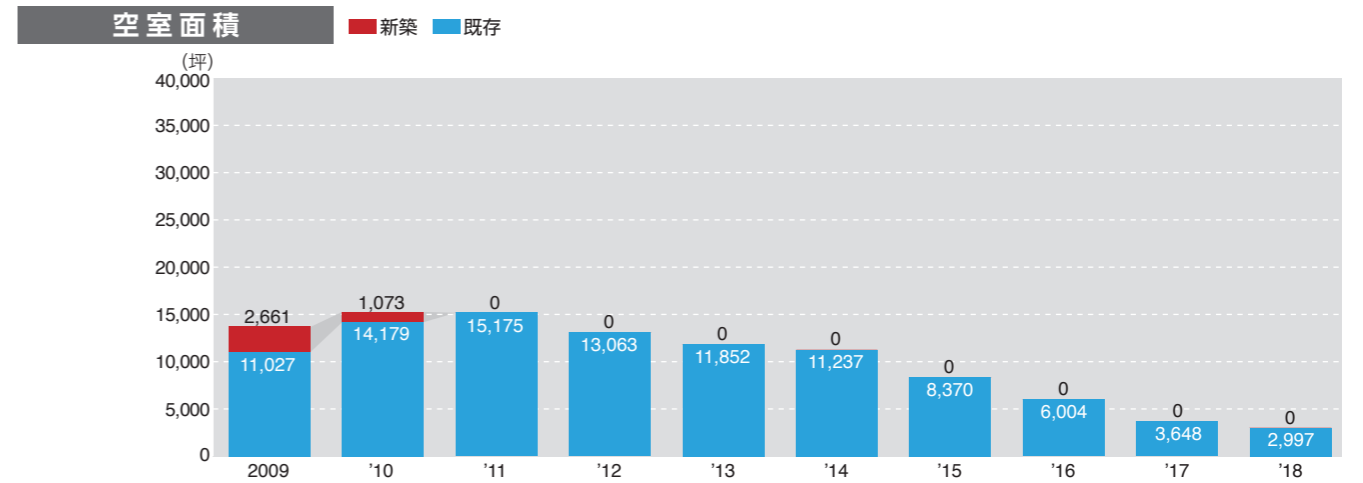
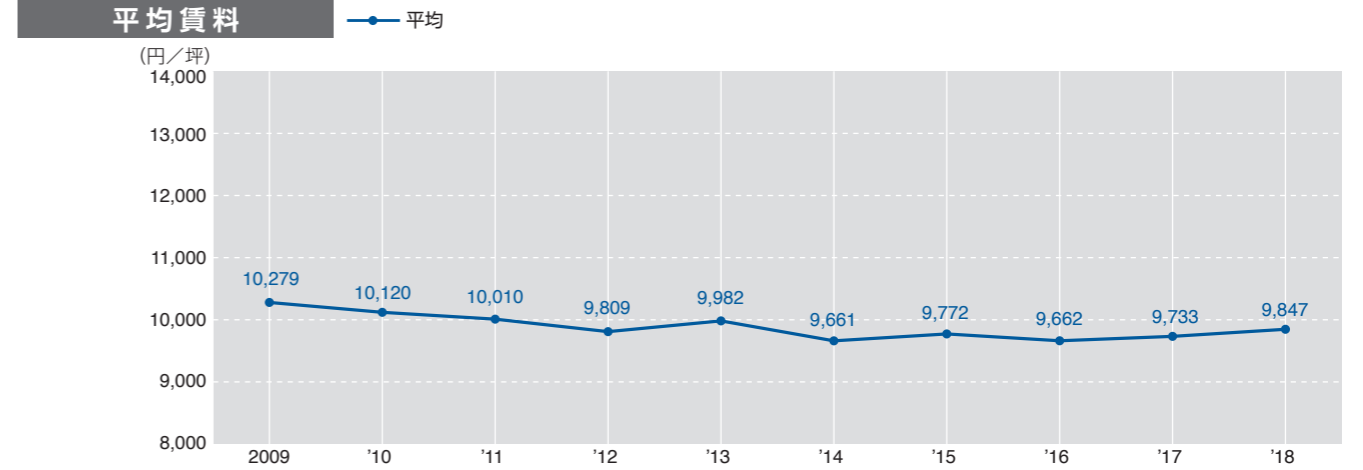
丸の内地区

2018年の動向 および今後の状況

丸の内地区の2018年12月時点の平均空室率は3.15%、前年同月比0.69ポイント下げました。テナントの動きは少なかったものの、平均空室率は年間を通して3%台で推移しました。2018年は郊外からの移転に伴う成約や他地区からの拡張移転などの成約が見られました。解約の動きも少なかったことから、丸の内地区の空室面積はこの1年間で約7百坪減少しました。12月時点の平均賃料は9,847円、前年同月比1.17%(114円)上げました。2017年に比べて下落傾向が落ち着き、おおむね横ばいもしくは小幅な上昇で推移しました。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0.67ポイント下げて5.15%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比0.28ポイント下げて1.07%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.87ポイント下げて2.29%となりました。2018年はすべての規模で平均空室率が低下し、中でも中型ビルは1%台前半と空室が極めて少ない状況となっています。丸の内地区では2019年も新規供給の予定がないこともあり、平均空室率は緩やかな低下が続き、賃料相場も小幅な上昇で推移すると思われます。(T.K)

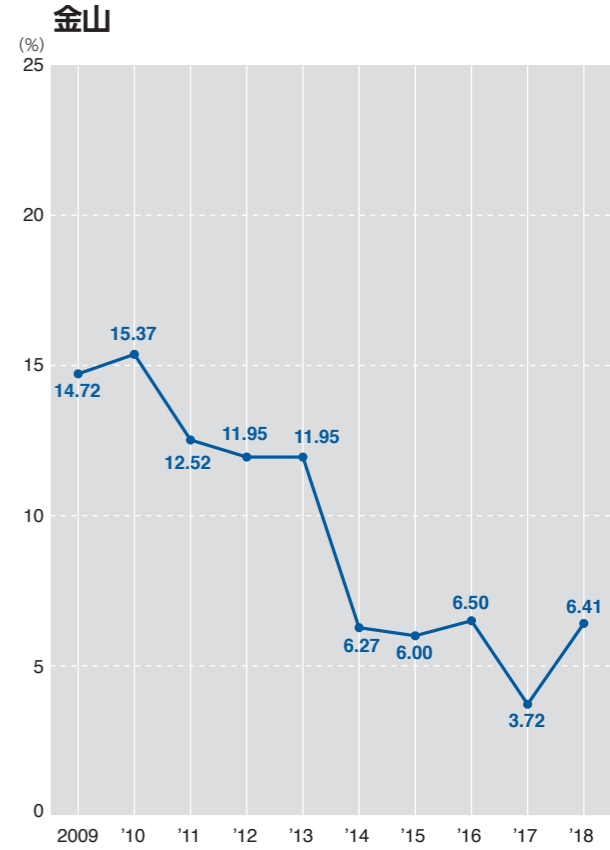
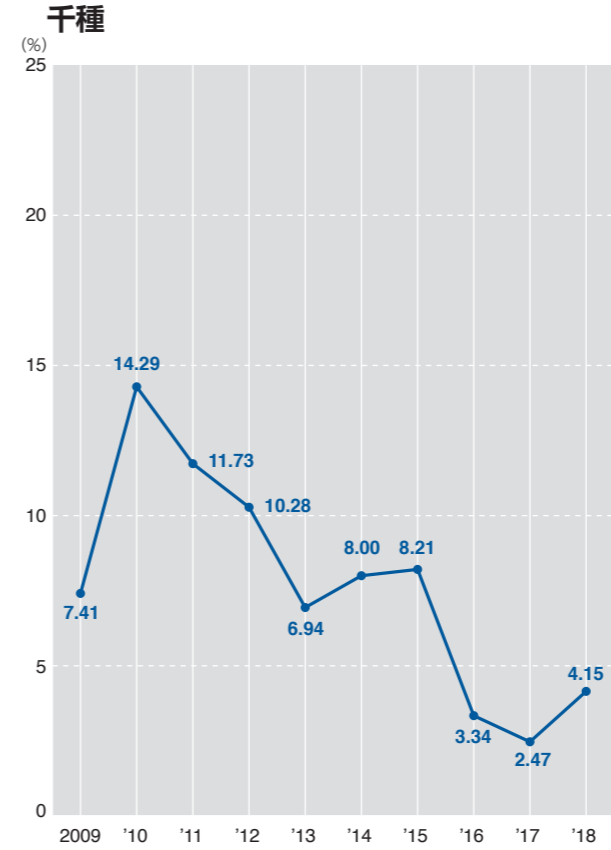
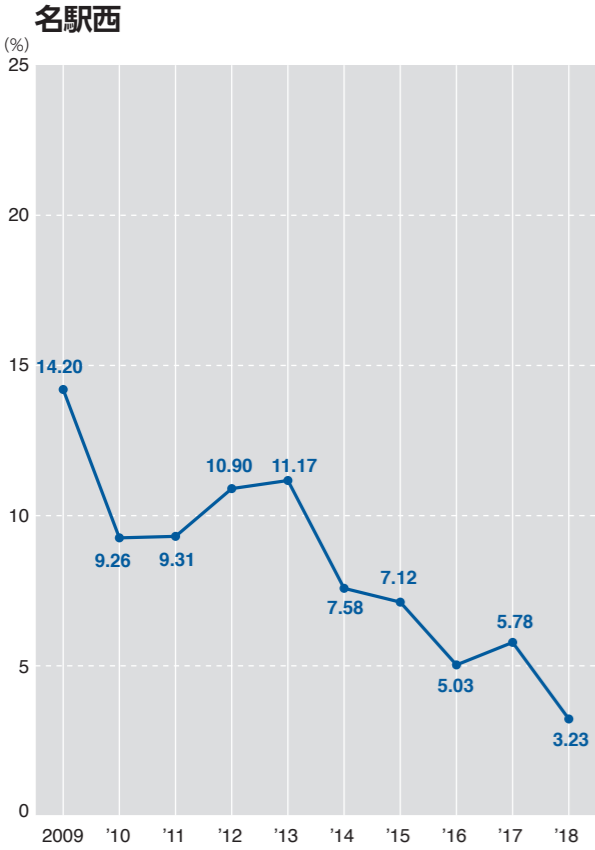


	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
延床面積(坪)	121,375	126,895	128,391	128,391	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398	134,398
貸室面積(坪)	86,526	90,686	91,467	91,467	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020	95,020
空室面積(坪)	13,688	15,252	15,175	13,063	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648	2,997
空室率/平均(%)	15.82	16.82	16.59	14.28	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84	3.15
空室のあるビル比率(%)	87.32	83.56	82.43	79.73	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44	33.33

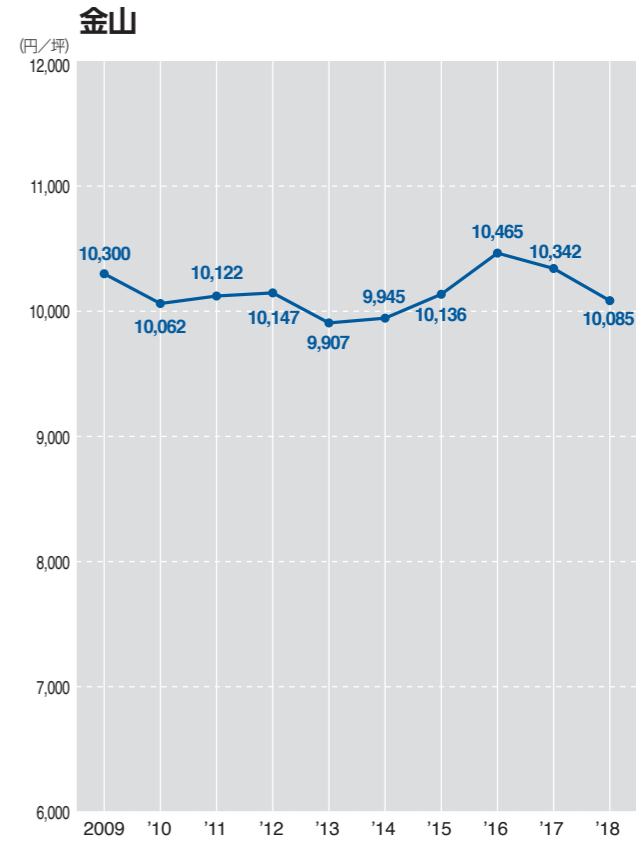
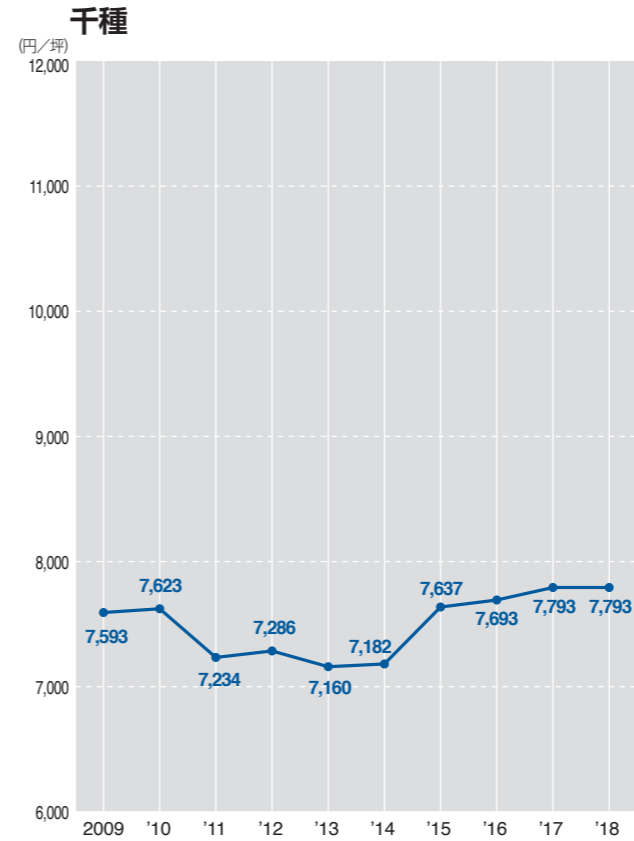
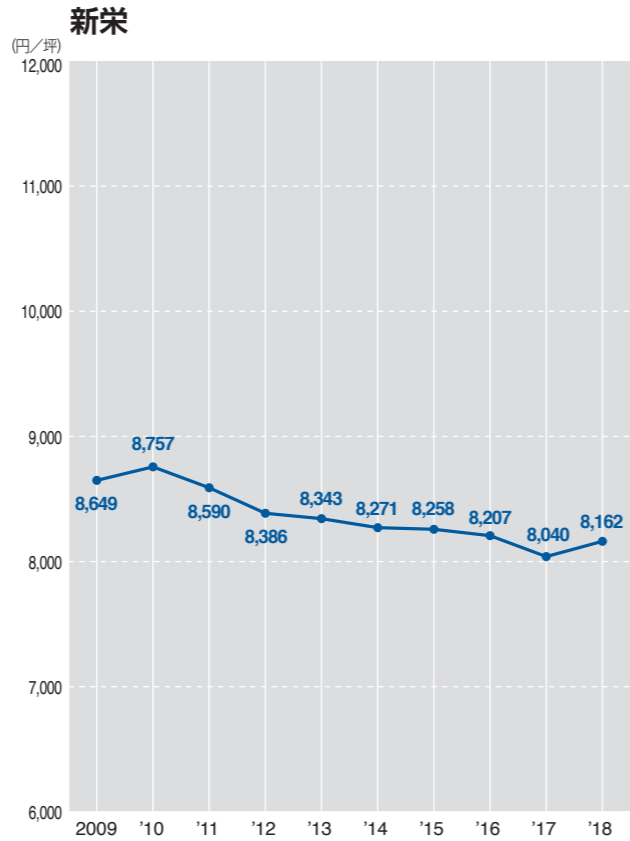
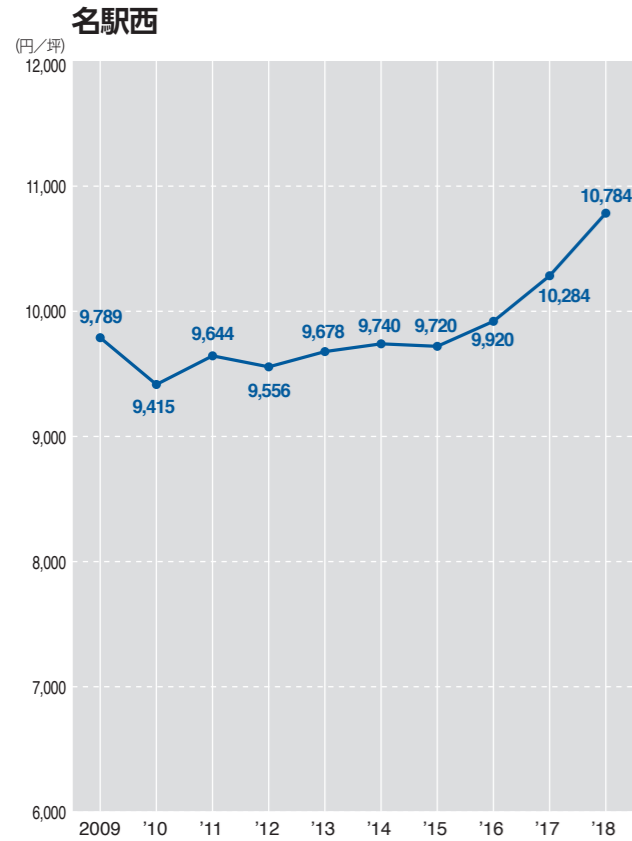


名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均





信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

名古屋支店

〒450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1
TEL (052)586-2691 FAX (052)586-2696

URL <http://www.e-miki.com>