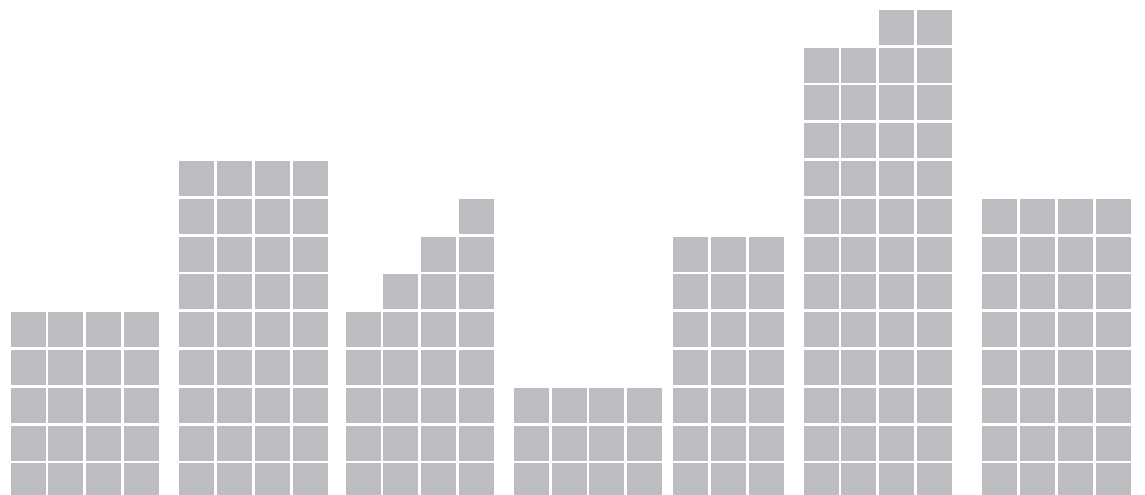


MIKI

オフィスレポート 名古屋2021

OFFICE REPORT

NAGOYA 2021



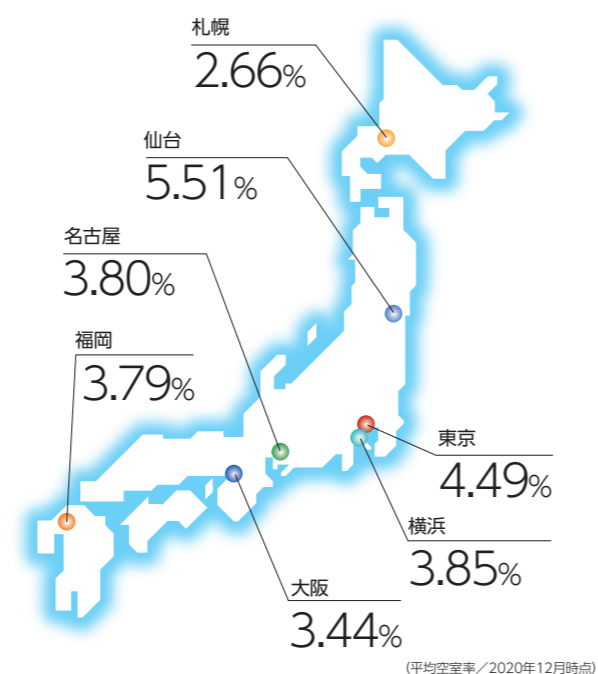
# MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2021 CONTENTS

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

2020年の全国主要都市のオフィスビル市場は新型コロナウイルスの感染拡大が経済活動に影響を及ぼす中、新築ビルの需要は東京や札幌、仙台、横浜では依然として底堅くほぼ満室や高稼働となりましたが、大阪、名古屋、福岡では募集面積を残すビルが見られました。既存ビルでは3月以降からテナント企業の成約に向けた動きに停滞の様子が見られ始め、夏以降はオフィスの縮小や商業系テナントの撤退などに伴う解約の動きが相次いだことから、全国の主要ビジネス地区の平均空室率が前年比で上昇しました。東京ビジネス地区の平均賃料は前年比で下げましたが、仙台は2019年に比べて上げ幅を拡大して上昇、その他の大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡は上げ幅が縮小したものの、前年比で平均賃料を上げました。2020年は全国的に品薄感が続いていた既存ビルの大型区画の供給も出始めたことにより、働き方改革に合わせた選択肢が広がったため、2021年に向けてのさまざまなオフィス需要が期待されます。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2016年6月以来の4%台に上昇

東京ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は4.49%、前年同月比2.94ポイント上げました。2020年は新規供給量が2019年に比べて約22万3千坪増加しましたが、大規模ビルを中心に成約が順調に推移したことから、12月時点の新築ビルの空室率は2.95%となりました。一方、既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う二次空室の動きやオフィス縮小などの解約が相次いだため、この1年間で空室面積は約23万2千坪増加、空室率が1%台から4%台に上昇しました。このような状況の中、平均賃料の上昇にも歯止めがかかり、12月時点では21,999円と2019年9月以来の2万1千円台となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約15万1千坪(18棟)に止まり、2000年以来の最小供給となります。コロナ禍では企業においてもテレワークなど様々な対応に迫られましたが、オフィス市場への影響はまだ不透明ながらも、コロナによるオフィスの縮小が最小限に止まることが期待されます。(M.T)

## 大阪 ビジネス地区

### 大阪ビジネス地区の平均空室率の上昇続き、2018年6月以来の3%台に上昇

大阪ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.44%、前年同月比1.62ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約2万坪、3棟が竣工しました。大規模ビルは約2割、その他の2棟ではそれぞれ約8割の募集面積を残しています。コロナ禍の影響によるオフィス縮小の動きは中小規模に止まったものの、商業系テナントなど一部の業種では撤退や閉店の動きが相次ぎました。年間を通して成約の動きが少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3万5千坪増加しました。平均賃料は7月以降は小幅な下落も見られましたが、6月までは上昇傾向で推移していたため、12月時点では前年同月比1.11%(131円)上げて11,925円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約2万4千坪、6棟が竣工予定です。2020年に比べて供給量、棟数ともに増加しますが、大規模ビルがないため新規供給の影響は少ないと思われる。賃料相場については平均空室率の上昇が続くことによって募集賃料の下見直しの動きが広がり、小幅な下落傾向で推移しそうです。(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の上昇続き3%台に

名古屋ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.80%、前年同月比1.88ポイント上げました。2020年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪、4棟が竣工しました。1棟は満室稼働となりましたが、3棟で募集面積を残しています。既存ビルでは成約の動きが進まない中、大型空室の募集開始や縮小傾向の解約の動きが相次いだため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万8千坪増加しました。平均賃料は9月以降は小幅な下落が続いたものの、12月時点では前年同月比2.17%(251円)上げて11,819円となりました。2021年は新規供給量(延床面積)が2020年に比べて約5万1千坪増加します。なかでも大きな話題は10月に竣工を予定している、商業施設とオフィスを併設した大規模施設「仮称/ノリタケの森プロジェクト(同42,350坪)」です。コロナ禍の影響が懸念されますが、新たなランドマークの誕生によって、名古屋ビジネス地区に活気が出てくるのが期待されます。(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小幅な上昇に止まる

札幌ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は2.66%、前年同月比0.75ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約8千6百坪、2棟が竣工し、いずれも満室や高稼働となっています。既存ビルでは拡張移転や分室の開設、館内増床などに伴う成約が年間を通して見られましたが、4月以降はコロナ禍の影響を受けた解約の動きが出ていたこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約4千坪増加しました。平均賃料は2017年10月から39カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.54%(324円)上げて9,468円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約7千3百坪、北口地区で3棟が竣工する予定です。既存ビルでは小規模な解約の動きが続くことも予想されますが、コールセンターやIT系企業を中心としたオフィス需要は続いているため、札幌ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動で推移しそうです。(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5%台に上昇

仙台ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は5.51%、前年同月比1.32ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約9千2百坪、3棟が竣工しました。2棟が満室竣工となり、1棟で募集面積をわずかに残すのみとなっています。既存ビルではコールセンターの館内増床により大規模ビルが満室稼働となったほか、拡張移転などの中小規模の成約も見られましたが、新築ビルへの移転に伴う解約やコロナ禍の影響を受けた解約の動きが相次いだため、仙台ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約6千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は9,316円。9月以降は4カ月連続で下げたものの、前年同月比では1.29%(119円)上昇しました。2021年の新規供給は延床面積合計約1万1千坪、3棟が竣工を予定しています。おおむね高稼働での竣工が見込まれているものの、既存ビルでは二次空室の影響が懸念されることや、中小規模の解約の動きが続くことも予想されるため、仙台ビジネス地区の空室面積は増加傾向が続きそうです。(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上昇傾向で推移

横浜ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.85%、前年同月比1.85ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約6万坪、2棟が竣工しました。竣工前から成約が進んでいたため、いずれも満室での竣工となりました。既存ビルでは横浜市の新庁舎完成に伴う大型解約や大型空室の募集開始の動きが出ていたことに加えて、成約の動き自体が少なくなり、小規模な動きが中心となっていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万6千坪増加しました。平均賃料は2017年10月以降39カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比3.45%(409円)上げて12,271円となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約3万7千坪、みなとみらい21地区で2棟が竣工を予定しています。すでに大型成約の動きが見られることや一部が自社使用となることもあり、新規供給の影響は少ないと思われるが、テナント企業の成約に向けた動きが停滞しているため、横浜ビジネス地区のオフィス市場は小幅な変動が続きそうです。(T.H)

## 福岡 ビジネス地区

### 福岡ビジネス地区の平均空室率は3%台に上昇

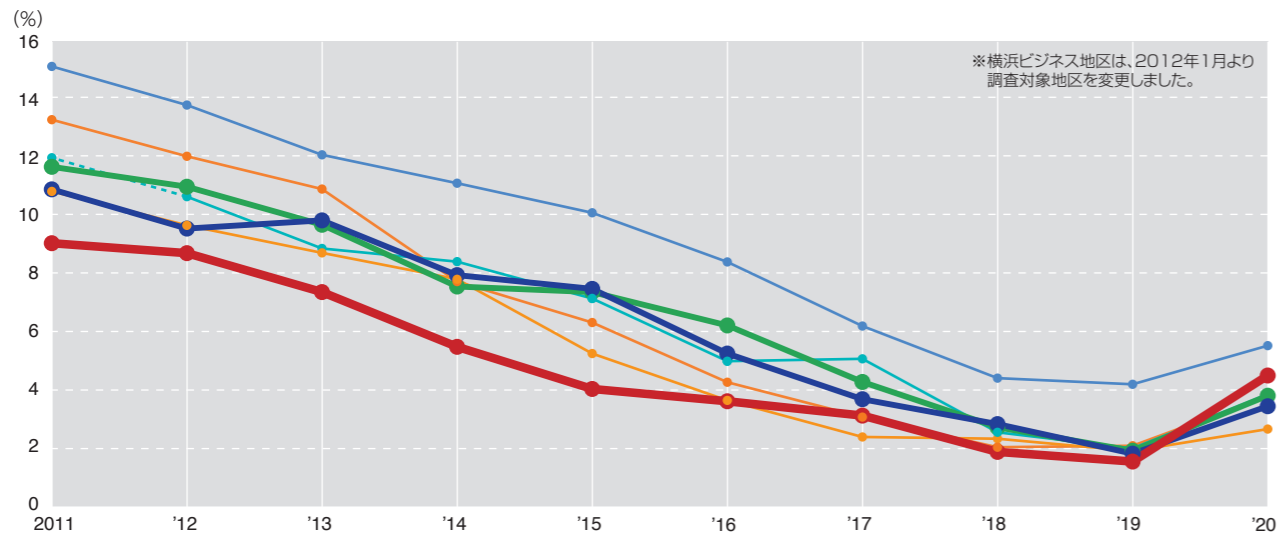
福岡ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.79%、前年同月比1.70ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約1万4千坪、11棟が竣工しました。大型ビルや中型ビルはおおむね高稼働となったものの、小型ビルはすべてで5割以上の募集面積を残しています。既存ビルでは新規進出や分室の開設、館内増床に伴う大型成約などがあり、成約の動きは順調に推移していましたが、4月以降はコロナ禍の影響による解約の動きが相次いだことから、福岡ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料は2017年7月以降42カ月連続で上昇し、12月時点では前年同月比5.11%(539円)上げて11,086円と、統計を開始して最も高い水準となりました。2021年の新規供給は延床面積合計約3万4千坪、9棟が竣工を予定しています。福岡ビジネス地区では5年ぶりの大規模ビルとなる「仮称/天神ビジネスセンター(同18,480坪)」は9月に高稼働で竣工する見込みですが、その他のビルでは2020年に竣工したビルの多くで募集面積を残していることもあり、募集競争が強まりそうです。(K.H)

# 全国主要ビジネス地区の最新状況 ②

**【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2020年12月時点**

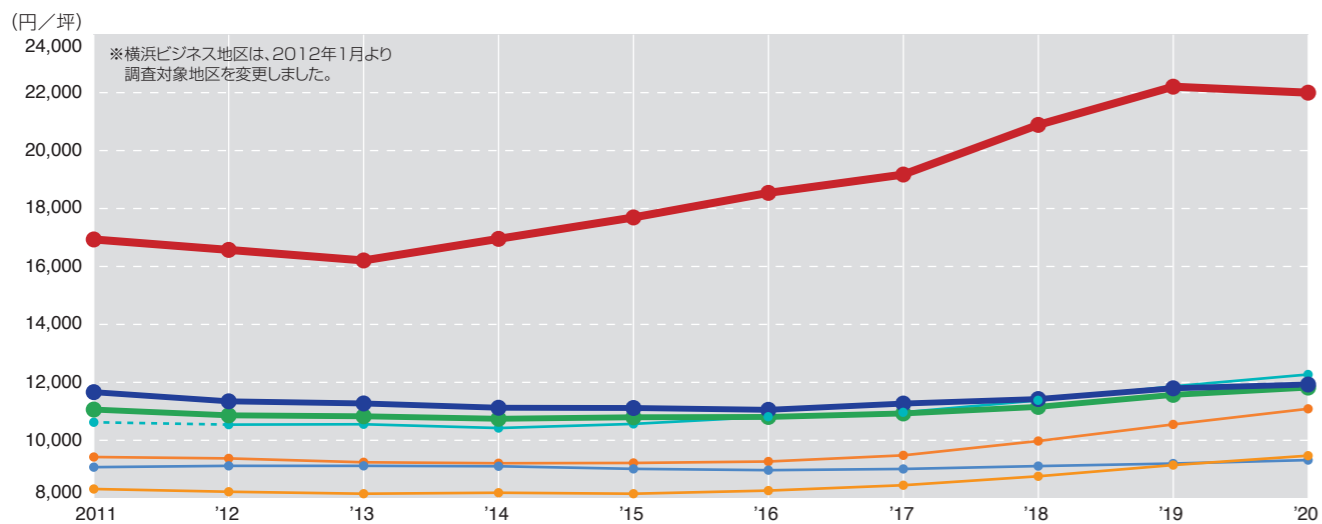
- 東京ビジネス地区(都心5区) 基準階面積100坪以上／2,597棟
- 大阪ビジネス地区(主要6地区) 延床面積1,000坪以上／802棟
- 名古屋ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／468棟
- 札幌ビジネス地区(主要5地区) 延床面積100坪以上／393棟
- 仙台ビジネス地区(主要5地区) 延床面積300坪以上／352棟
- 横浜ビジネス地区(主要4地区) 延床面積500坪以上／417棟 (旧調査 横浜ビジネス地区)
- 福岡ビジネス地区(主要6地区) 延床面積100坪以上／588棟

## 平均空室率



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49
大阪ビジネス地区	10.85	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44
名古屋ビジネス地区	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80
札幌ビジネス地区	10.78	9.62	8.68	6.87	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66
仙台ビジネス地区	15.05	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51
横浜ビジネス地区	11.93	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85
福岡ビジネス地区	13.23	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79

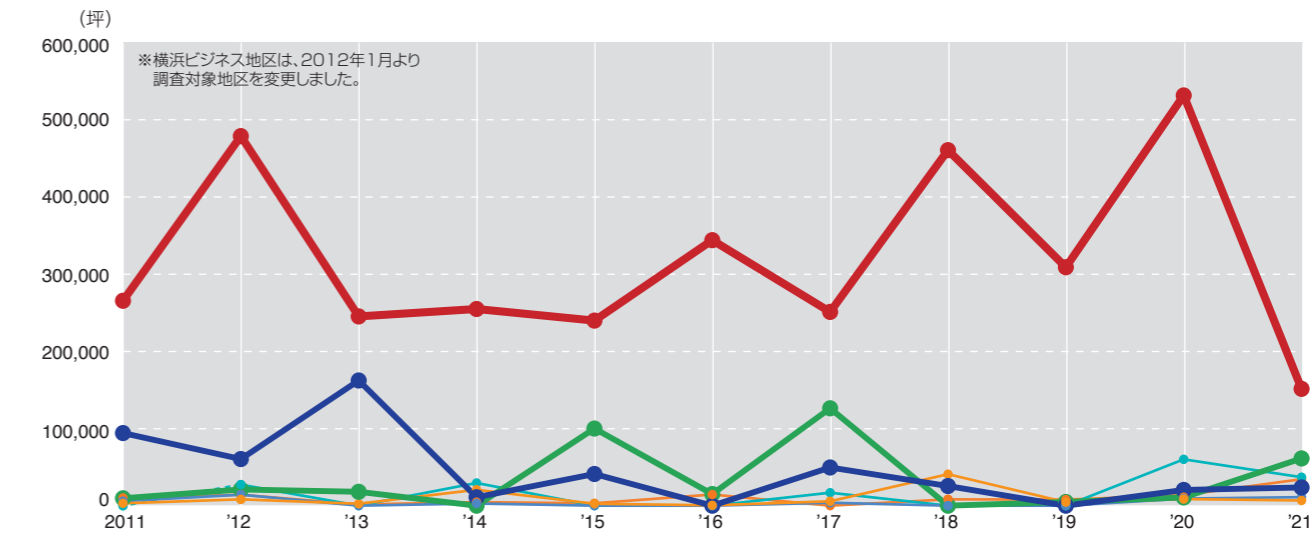
## 平均賃料



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999
大阪ビジネス地区	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925
名古屋ビジネス地区	11,060	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819
札幌ビジネス地区	8,318	8,223	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468
仙台ビジネス地区	9,072	9,117	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316
横浜ビジネス地区	10,622	10,540	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271
福岡ビジネス地区	9,422	9,374	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086

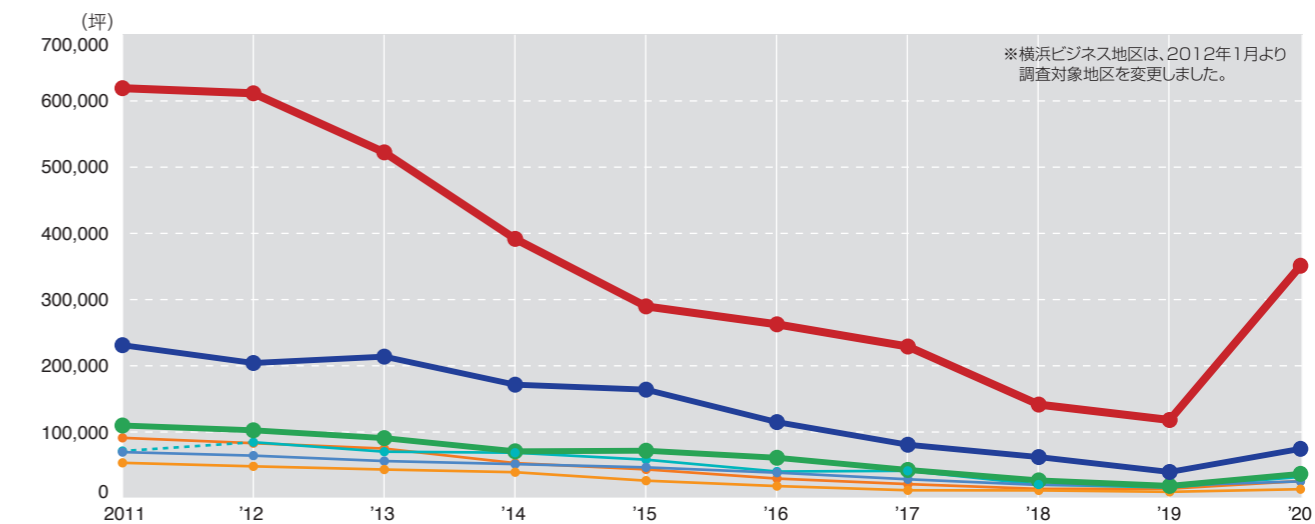
供給量(延床面積)

## 供給量(延床面積)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	265,409	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	151,321
大阪ビジネス地区	94,067	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	23,607
名古屋ビジネス地区	9,608	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,199
札幌ビジネス地区	3,104	8,221	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302
仙台ビジネス地区	5,806	14,277	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044
横浜ビジネス地区	0	27,281	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	36,869
福岡ビジネス地区	10,039	14,178	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	34,312

## 空室面積(貸室)



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
東京ビジネス地区	619,374	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226
大阪ビジネス地区	231,242	204,325	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688
名古屋ビジネス地区	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898
札幌ビジネス地区	53,568	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743
仙台ビジネス地区	69,769	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539
横浜ビジネス地区	71,358	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313
福岡ビジネス地区	91,287	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028

## 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。

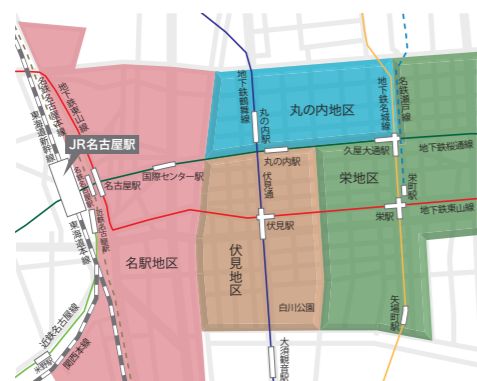
**調査対象ビル数** ■名古屋ビジネス地区**468棟**。  
(新築ビル**4棟**、既存ビル**464棟**)

**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%

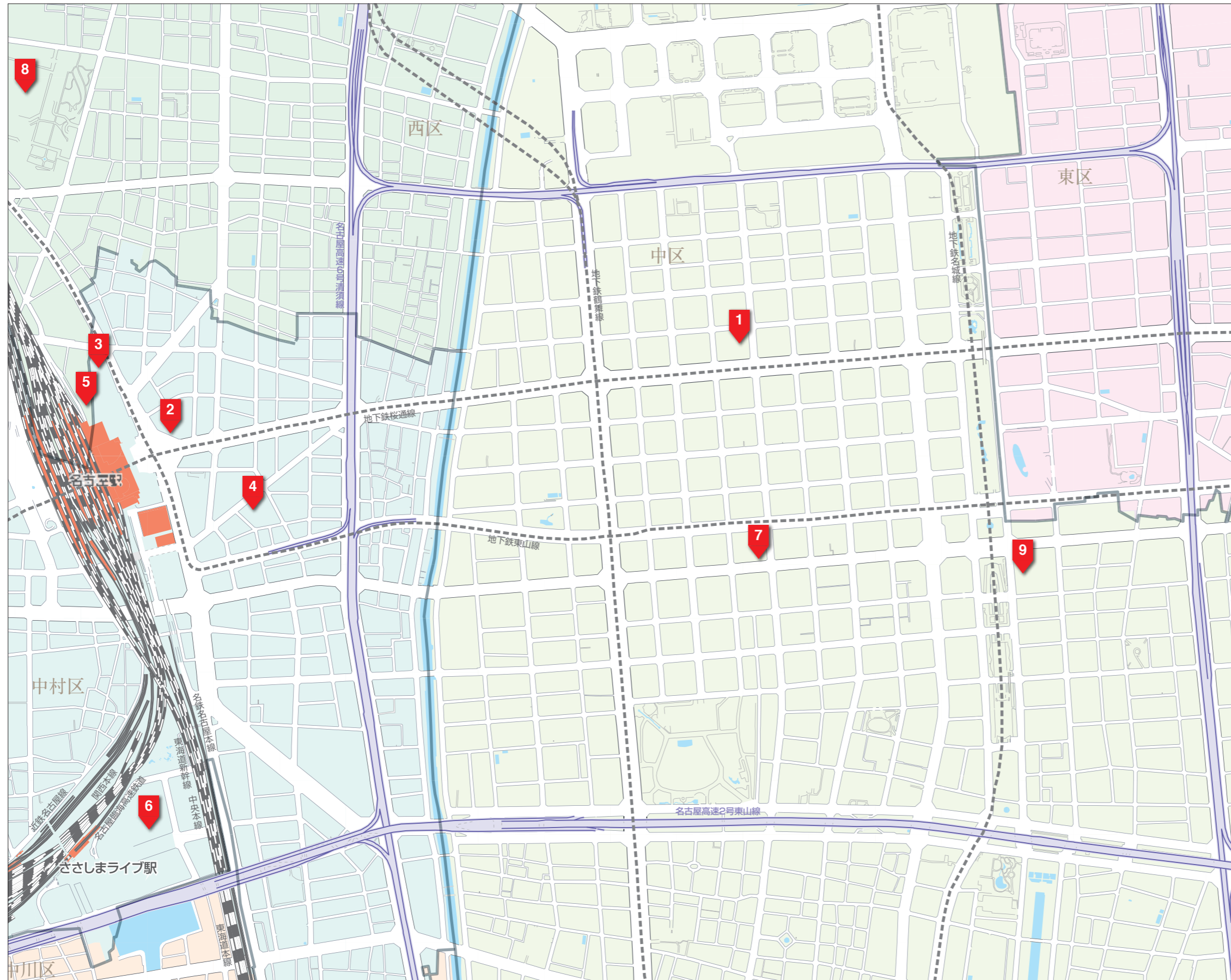
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2020年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2011年～2019年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2021年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2020年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2020年6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
- 2 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
- 3 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
- 4 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
- 5 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
- 6 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
- 7 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
- 8 (仮称)ノリタケの森プロジェクト**  
2021年10月竣工／延床面積：約42,350坪／地上6階
- 9 (仮称)中日ビル建て替え計画**  
2023年8月竣工／延床面積：約35,089坪／地上33階・地下5階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2010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。

(2021年2月時点)

# 名古屋ビジネス地区①

## 2020年の動向

名古屋ビジネス地区の2020年12月時点の平均空室率は3.80%、前年同月比1.88ポイント上げました。2020年の新規供給(延床面積)は約1万1千坪、4棟が竣工しました。6月以降に竣工した新築ビルで募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は17.75%となりました。既存ビルでは大型空室の募集開始のほか、拠点の集約や館内縮小、店舗を含めた撤退の動きが相次ぎました。成約の動きが進まなかったこともあり、既存ビルの12月時点の空室率は3.69%と前年同月比1.77ポイント上昇しました。12月時点の平均賃料は11,819円。9月以降は小幅な下落が続きましたが、2019年2月から2020年5月は16カ月連続で上昇していたため、前年同月比2.17%(251円)上げました。平均空室率は1%台から3%台に上がったものの、2020年の賃料相場は小幅に上昇しました。(H.T)

### <平均空室率の推移と動向>

**1月**▼/1.91%、前月比0.01ポイント低下。1月は新築ビル1棟「名古屋三交ビル(延床面積3,169坪)」が満室で竣工した。既存ビルでは竣工予定ビルへの移転などの大型解約の影響が出ていたものの、統合や館内増床、拡張移転に伴う成約の動きがあったことから、この1カ月間で名古屋ビジネス地区全体の空室面積に大きな増減が見られなかった。平均賃料は11,717円、前月比1.29%(149円)上昇した。

**2月**▲/2.21%、前月比0.30ポイント上昇。2月は分室の開設や建替え予定ビルからの移転などに伴う成約の動きが見られたものの、大型空室の募集開始や統合、館内縮小による解約の影響があり、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約3千坪増加した。平均賃料は11,756円、前月比0.33%(39円)上昇した。

**3月**▲/2.27%、前月比0.06ポイント上昇。3月は建替え予定ビルからの移転や拡張移転などの成約が見られた一方で、自社ビルや郊外への移転、オフィス縮小に伴う解約の影響も出ていたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が小幅に増加した。平均賃料は11,789円、前月比0.28%(33円)上昇した。

**4月**▼/2.26%、前月比0.01ポイント低下。4月は館内縮小などの解約の動きも出ていたものの、新規開設や拡張移転、館内増床などに伴う小規模な成約が見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がわずかに減少した。平均賃料は11,827円、前月比0.32%(38円)上昇した。

**5月**▲/2.50%、前月比0.24ポイント上昇。5月は商業系テナントの縮小や撤退に伴う解約の動きが出ていたことや、成約の動きが少なく、いずれも小規模に止まったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約2千3百坪増加した。平均賃料は11,856円、前月比0.25%(29円)上昇した。

**6月**▲/2.83%、前月比0.33ポイント上昇。6月は新築ビル1棟「名駅ダイヤメイテツビル(延床面積5,725坪)」が高稼働で竣工した一方、既存ビルでは成約の動きが少ない中で、商業系テナントの撤退やオフィスの縮小に伴う解約の動きが相次いだことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約3千3百坪増加した。平均賃料は11,853円、前月比0.03%(3円)下げた。

**7月**▲/2.91%、前月比0.08ポイント上昇。7月はビジネス地区全体のテナントの動きが少なく、成約が小規模に止まる中、館内縮小やオフィスの集約、店舗の閉店などに伴う解約の動きが見られたことから、

名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約7百坪増加した。平均賃料は11,876円、前月比0.19%(23円)上昇した。

**8月**▲/3.01%、前月比0.10ポイント上昇。8月は統合移転による大型成約のほか、一部では拡張移転や館内増床などの成約の動きが見られたものの、館内縮小や集約、撤退に伴う解約の影響も出ていたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約1千坪増加し、平均空室率が2018年6月以来の3%台に上昇した。平均賃料は11,886円、前月比0.08%(10円)上昇した。

**9月**▲/3.05%、前月比0.04ポイント上昇。9月は建物の閉館に伴う大型空室の募集中止のほか、拡張移転や新規開設などの成約の動きがあったものの、館内縮小や撤退、店舗の閉店による解約の影響も見られたことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がわずかに増加した。平均賃料は11,852円、前月比0.29%(34円)下げた。

**10月**▲/3.39%、前月比0.34ポイント上昇。10月は拡張移転や館内増床などの成約が見られたものの、オフィスの縮小や一部では撤退の動きが出ていたことに加え、店舗の閉店などによる中小規模の解約の影響もあったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約3千2百坪増加した。平均賃料は11,836円、前月比0.13%(16円)下げた。

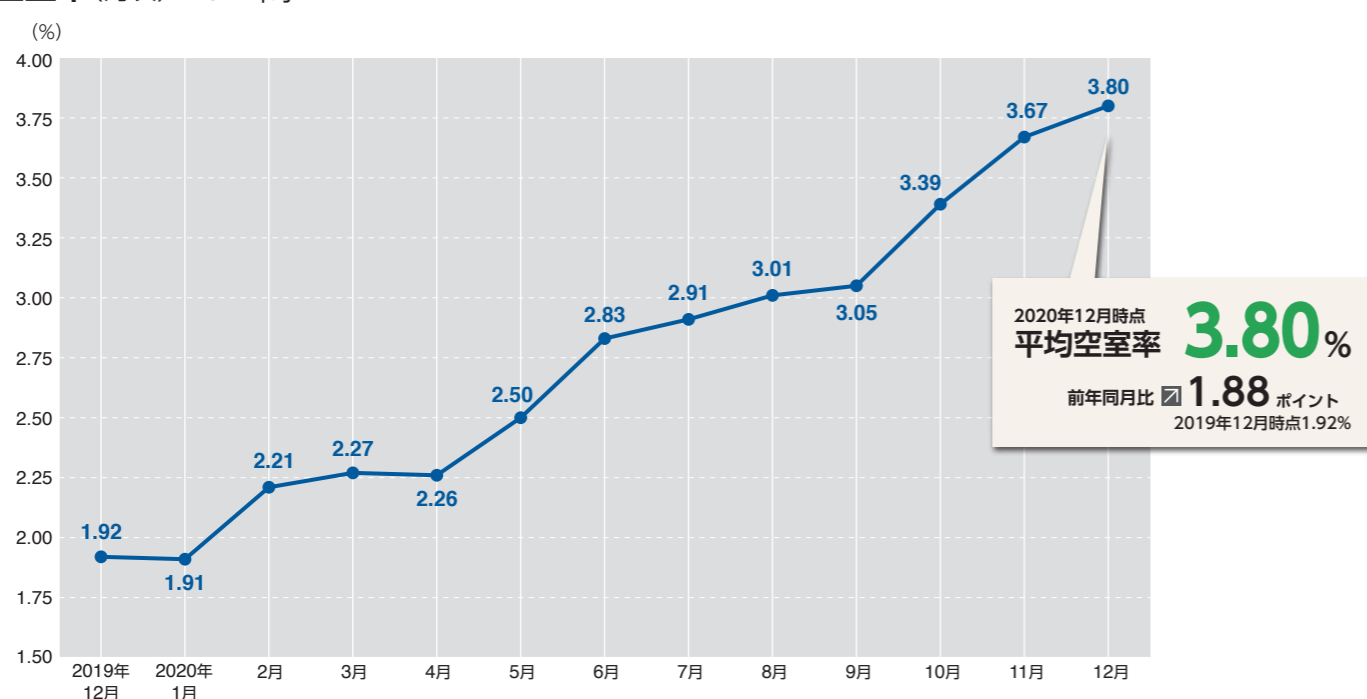
**11月**▲/3.67%、前月比0.28ポイント上昇。11月は館内増床やビジネス地区外からの移転など小規模な成約が見られた一方で、オフィス縮小に伴う解約の動きが続いたほか、一部で大型空室の募集開始があったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約2千8百坪増加した。平均賃料は11,810円、前月比0.22%(26円)下げた。

**12月**▲/3.80%、前月比0.13ポイント上昇。12月はオフィスの集約や館内縮小などに伴う解約の影響が見られたことや、成約の動きが少なく、小規模に止まったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積が約1千3百坪増加した。平均賃料は11,819円、前月比0.08%(9円)上昇した。

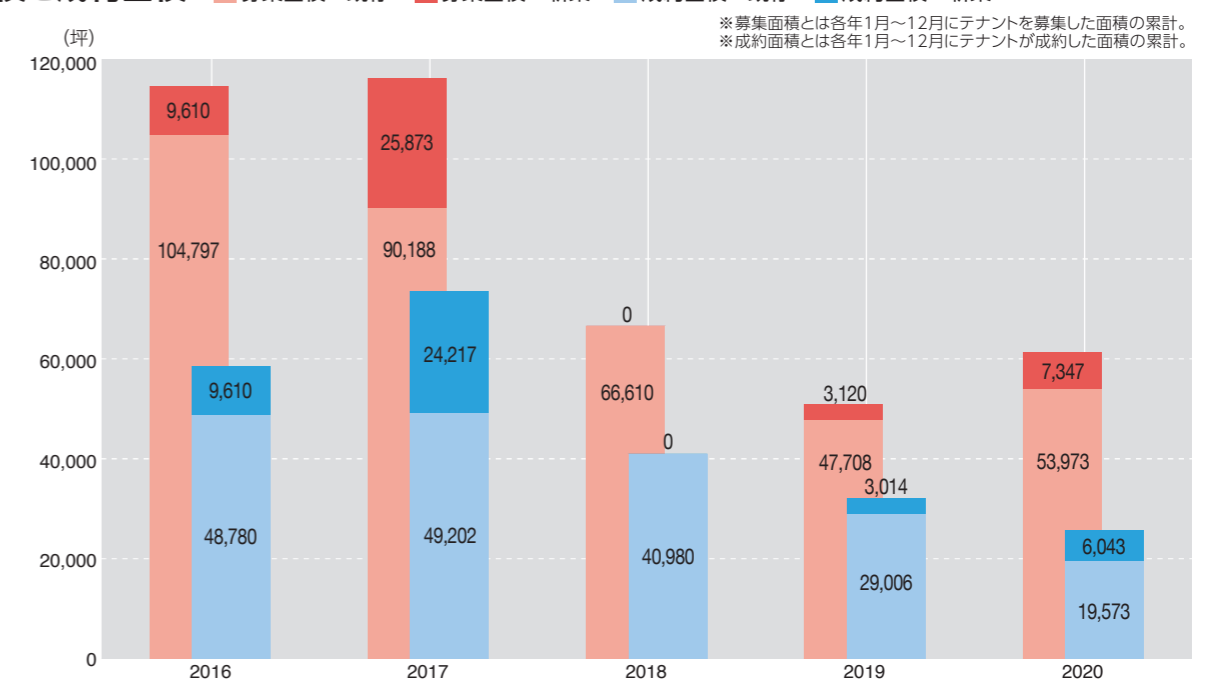
## 今後の状況

名古屋ビジネス地区の2021年の新規供給は延床面積合計61,199坪、5棟が竣工を予定しています。2020年と比べると棟数は1棟、供給量(延床面積)は50,500坪増加します。竣工予定のビルを地区別で見ると名駅地区は3棟あり、1月に「名古屋三井ビルディング北館(同8,900坪)」、9月に「仮称/名駅四丁目計画(同703坪)」、10月に「仮称/ノリタケの森プロジェクト(オフィス部分同9,000坪)」が竣工予定となっています。伏見地区では11月に「仮称/名古屋栄一丁目オフィス(同4,176坪)」、丸の内地区は8年ぶりの新規供給となる「仮称/GRANODE名古屋丸の内(同5,070坪)」が11月に竣工する予定です。一部では引き合いが見られますが、コロナ禍の影響などでテナント企業のオフィス需要が縮小傾向となっていることもあり、竣工予定ビルの募集や成約の動向が注視されます。2021年は新規供給が増加することや、既存ビルの空室も増加傾向にあるため、名古屋ビジネス地区の賃料相場は小幅な下落が続くそうです。(H.T)

## 平均空室率(月次)

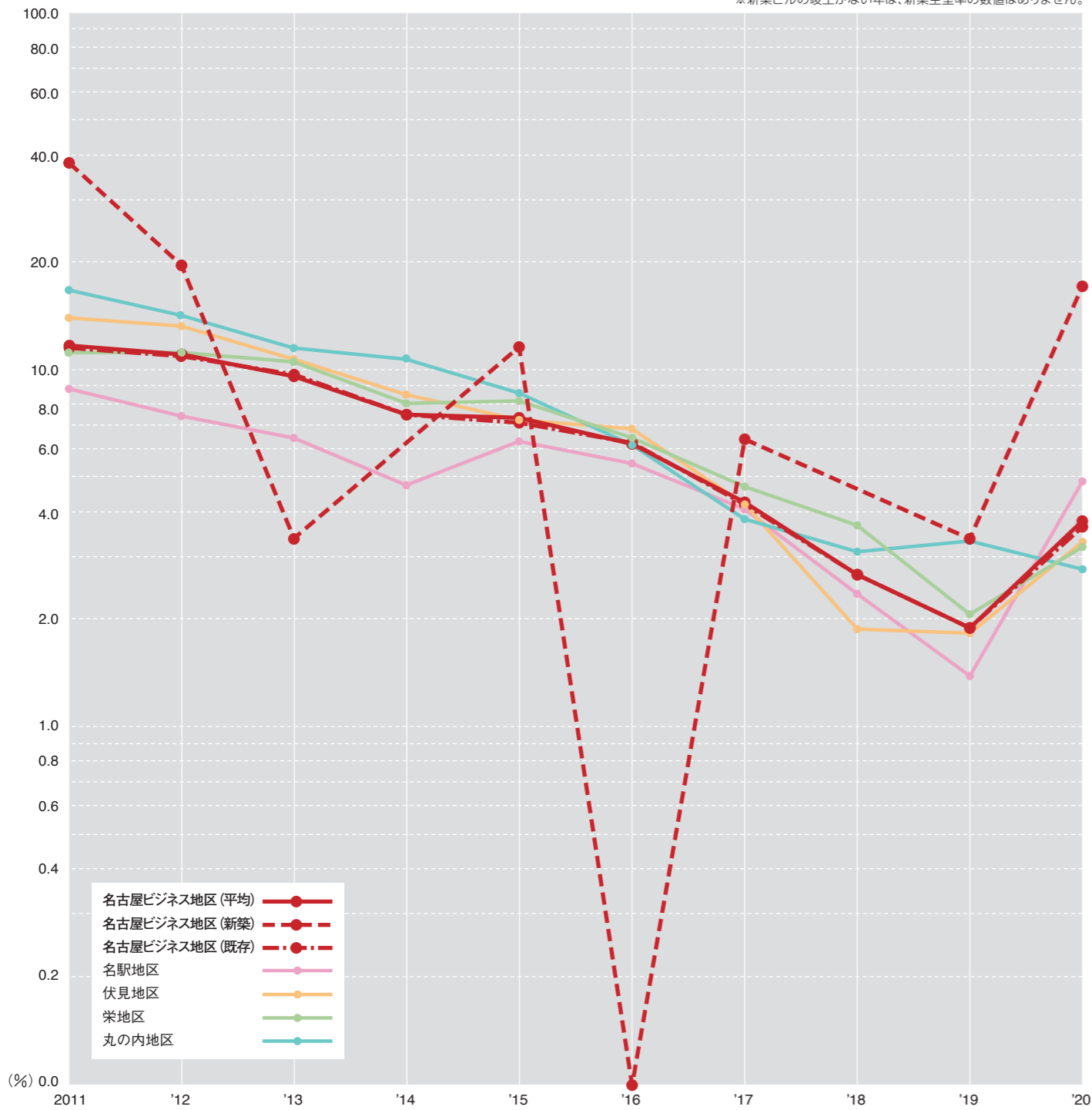


## 募集面積と成約面積



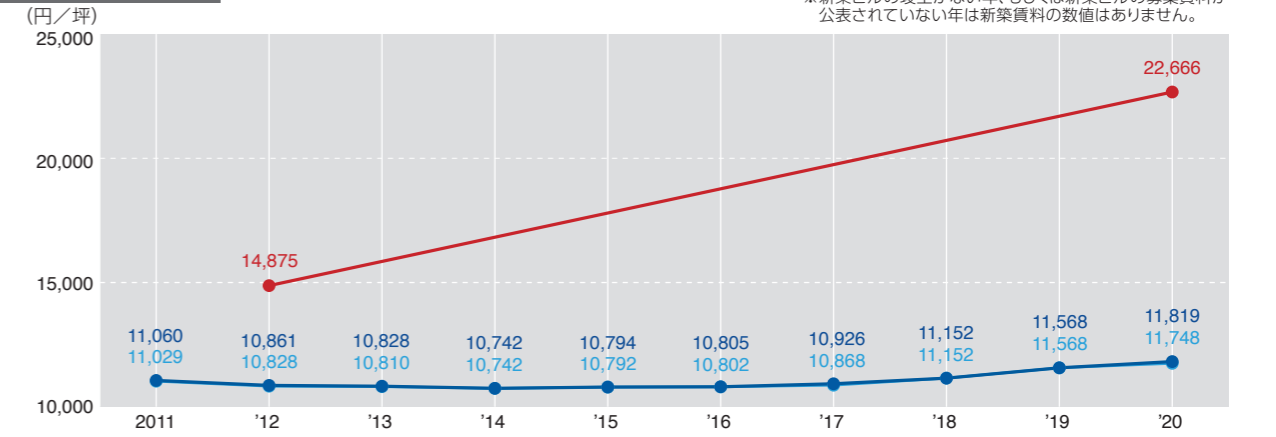
# 名古屋ビジネス地区②

## 空室率

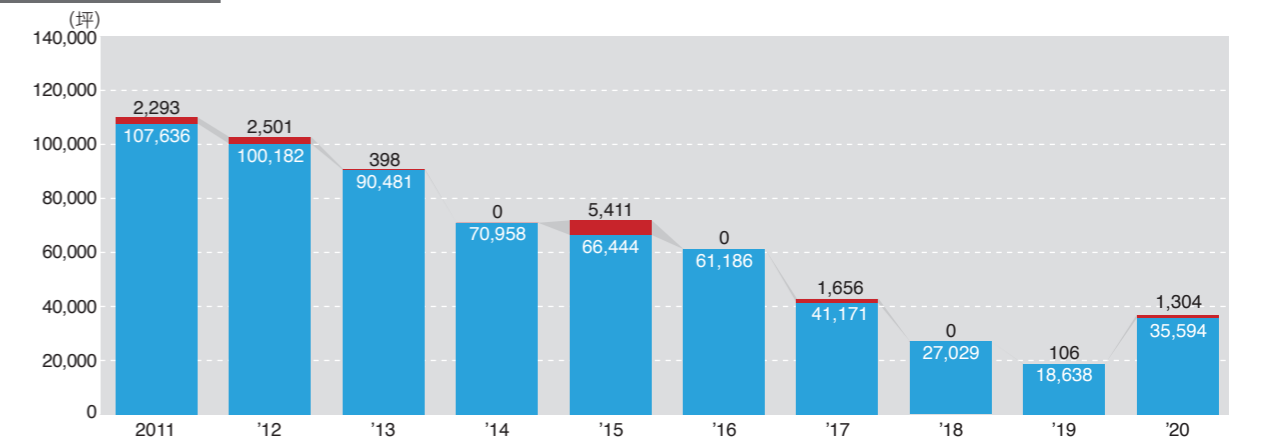


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	1,427,125	1,414,000	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383	1,590,186	1,583,670
貸室面積(坪)	946,208	938,988	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912	994,273	974,969	970,818
空室面積(坪)	109,929	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898
空室率／平均(%)	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80
空室率／新築(%)	37.83	19.47	3.38	—	12.09	0.00	6.40	—	3.40	17.75
空室率／既存(%)	11.45	10.82	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21	2.72	1.92	3.69
空室のあるビル比率(%)	82.19	79.96	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03	38.69	36.81	52.35

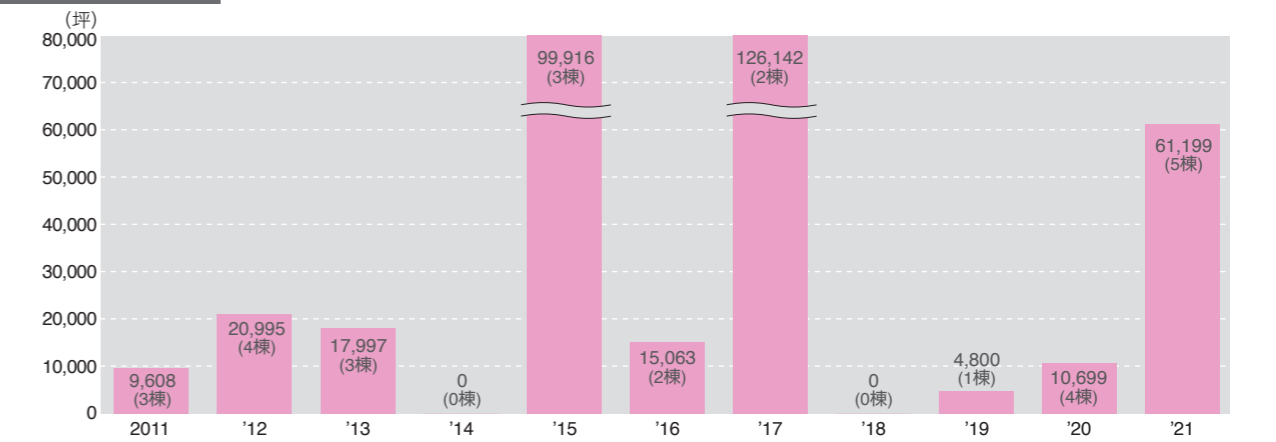
## 平均賃料



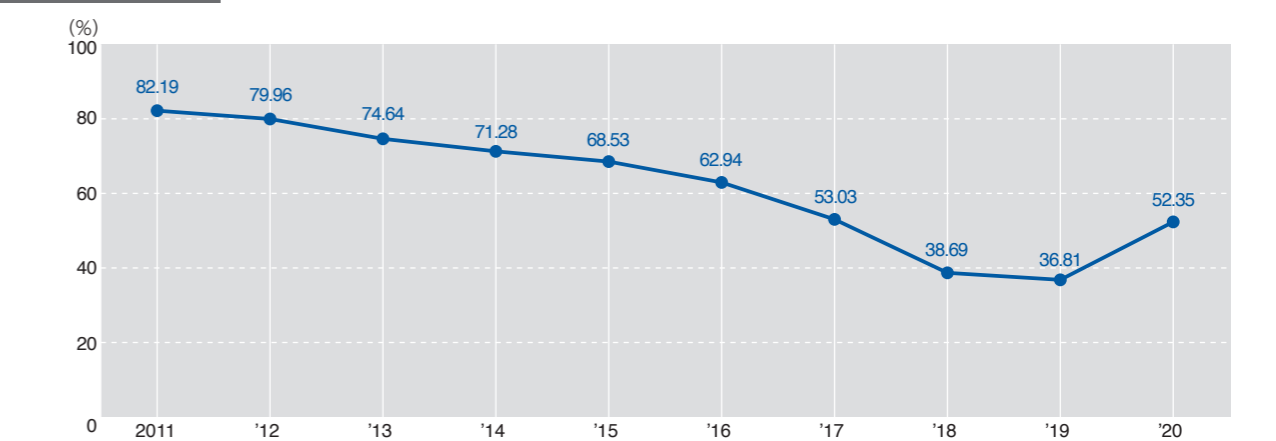
## 空室面積



## 新築ビルの供給量



## 空室のあるビル比率

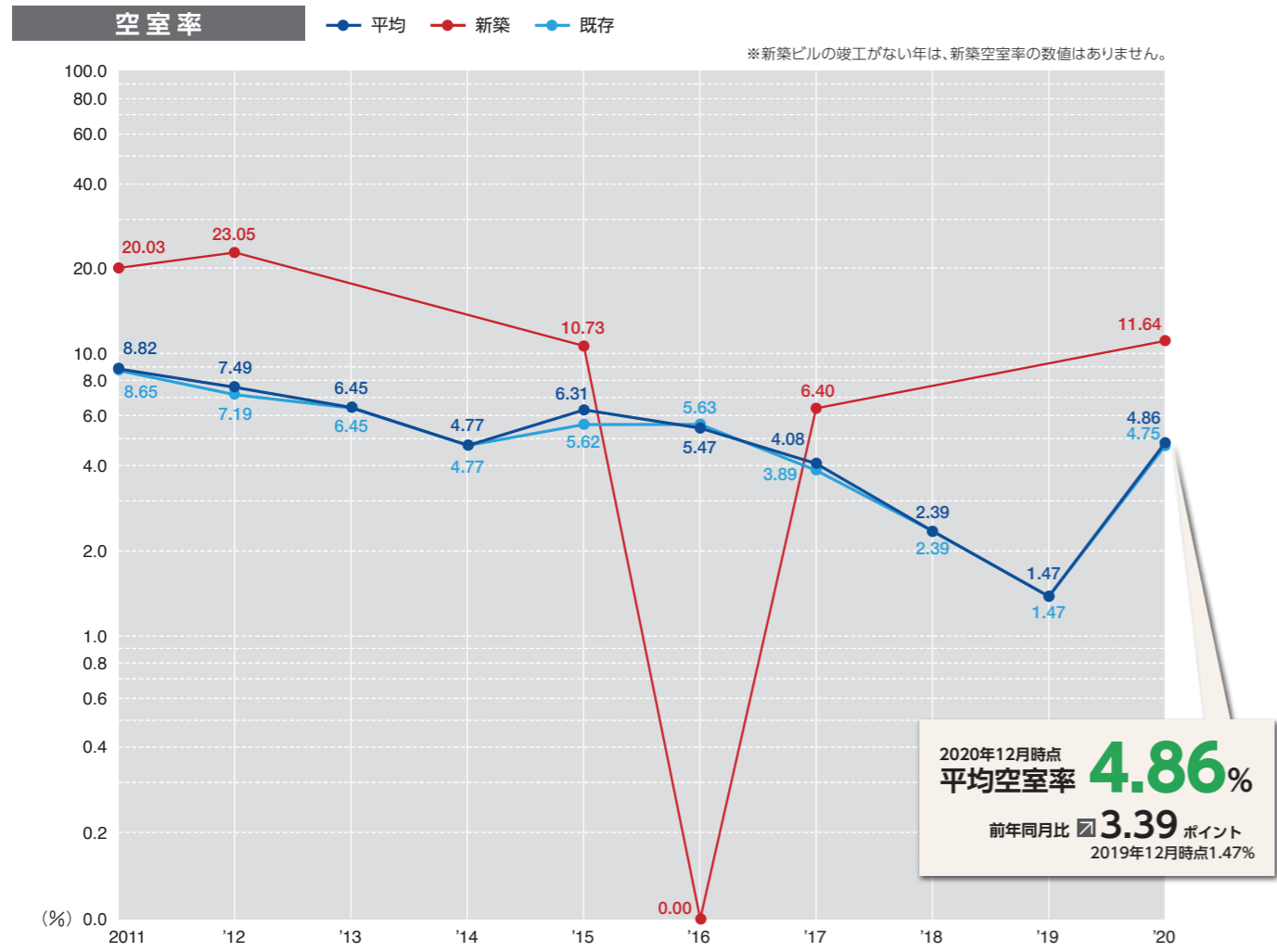




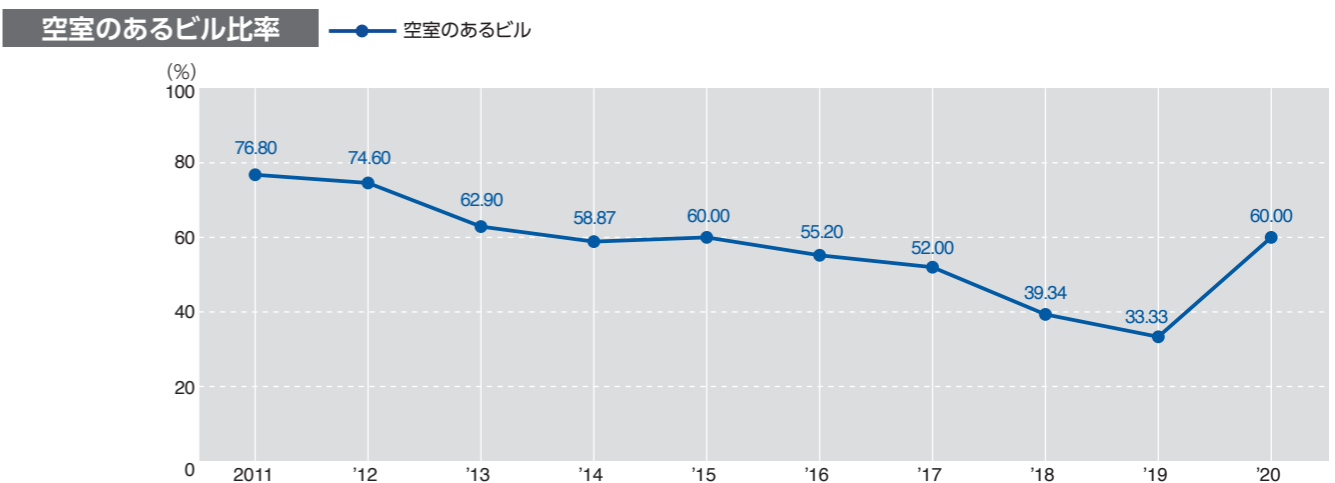
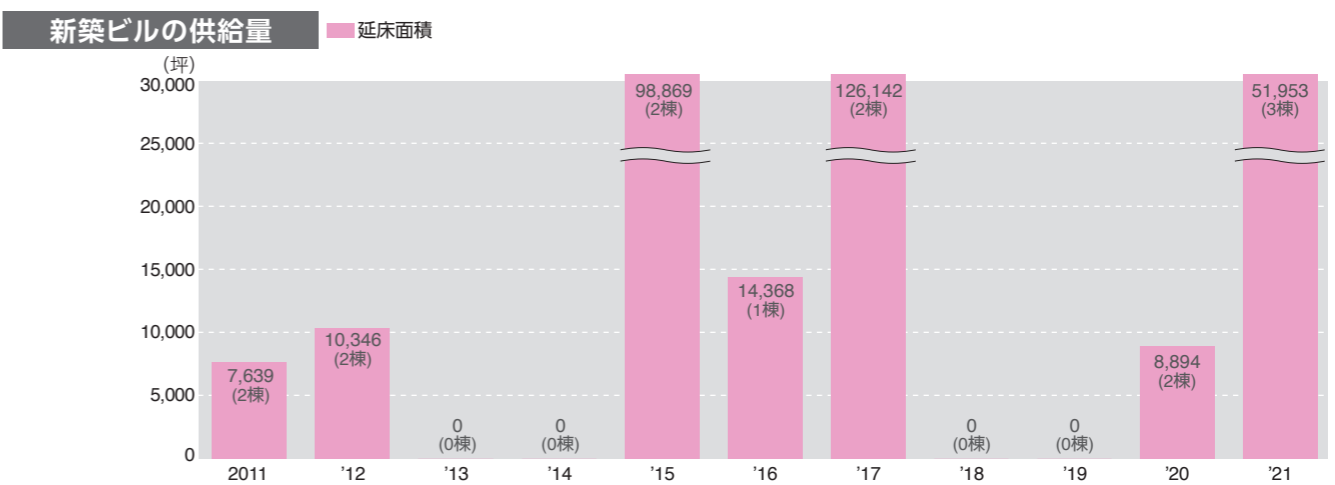
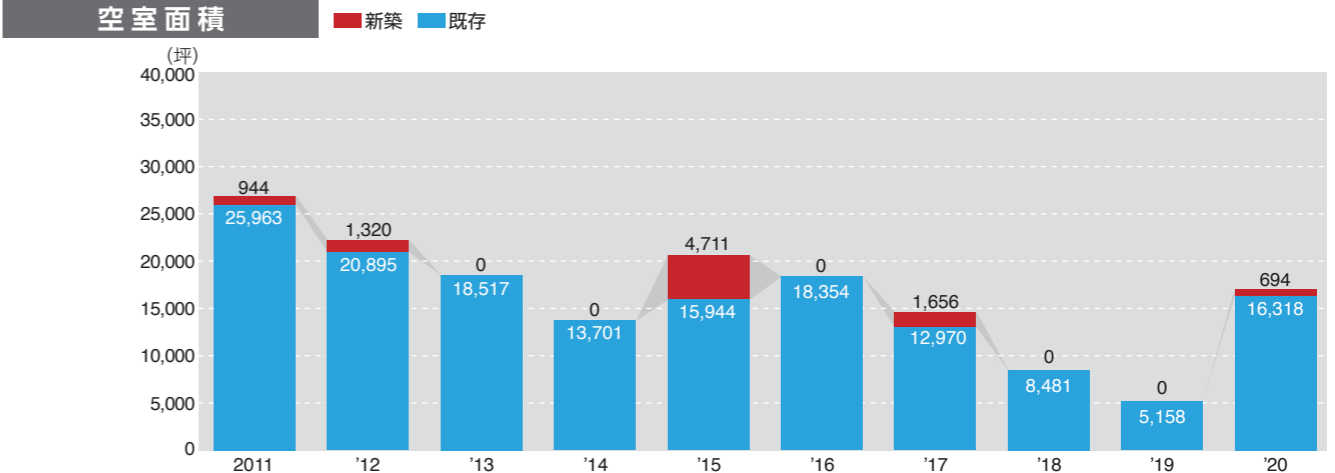
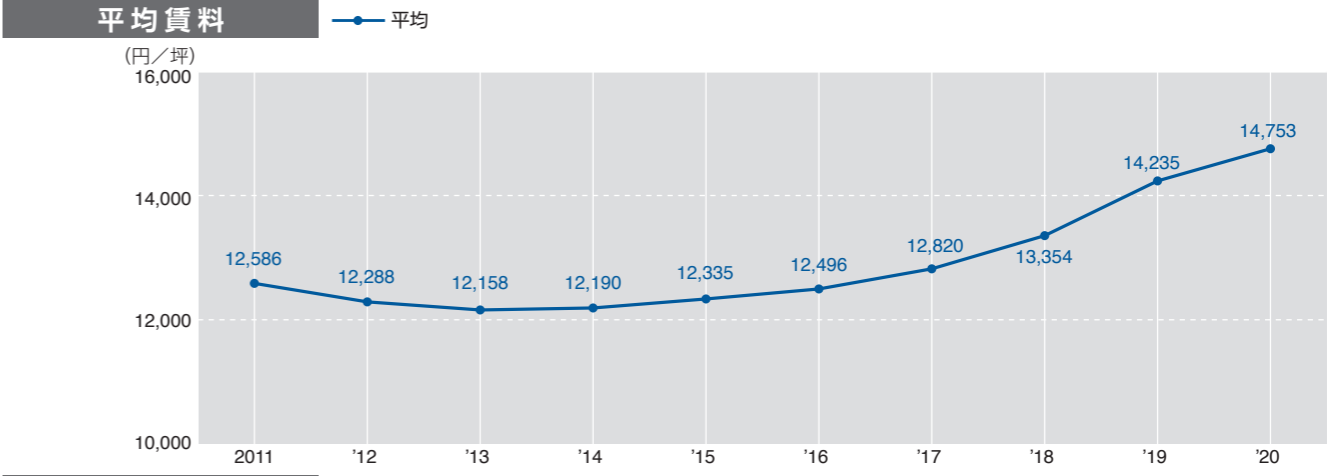
# 名駅地区

## 2020年の動向 および今後の状況

名駅地区の2020年12月時点の平均空室率は4.86%、前年同月比3.39ポイント上げました。2020年の新規供給は延床面積合計8,894坪、2棟が竣工しました。「名古屋三交ビル(延床面積3,169坪)」は1月に満室で竣工し、6月に竣工した「名駅ダイヤメイツビル(同5,725坪)」は一部で募集面積を残すのみとなっています。既存ビルでは成約の動きが進まない中、大型空室の募集開始があったことや、館内縮小に伴う大型解約などが相次いだこともあり、この1年間で空室面積が約1万1千坪増加しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移していたため、12月時点では前年同月比3.64%(518円)上げて14,753円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(同4千坪以上)は前年同月比2.97ポイント上げて4.18%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比4.05ポイント上げて4.90%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比5.00ポイント上げて8.24%となりました。中小規模の解約の動きも出ていたことから、2020年はすべての規模で平均空室率が上昇しました。名駅地区の2021年の新規供給は延床面積合計51,953坪、3棟が竣工します。1月に「名古屋三井ビルディング北館(同8,900坪)」が高稼働で竣工する見込みです。また、10月には商業施設併設と1フロアが国内最大級のオフィス面積で大きな話題となっている「仮称ノリタケの森プロジェクト(同42,350坪)」が竣工する予定です。コロナ禍の影響は未知数ですが、新たなランドマークの誕生による賑わいと活気が見られることが期待されます。(M.O)



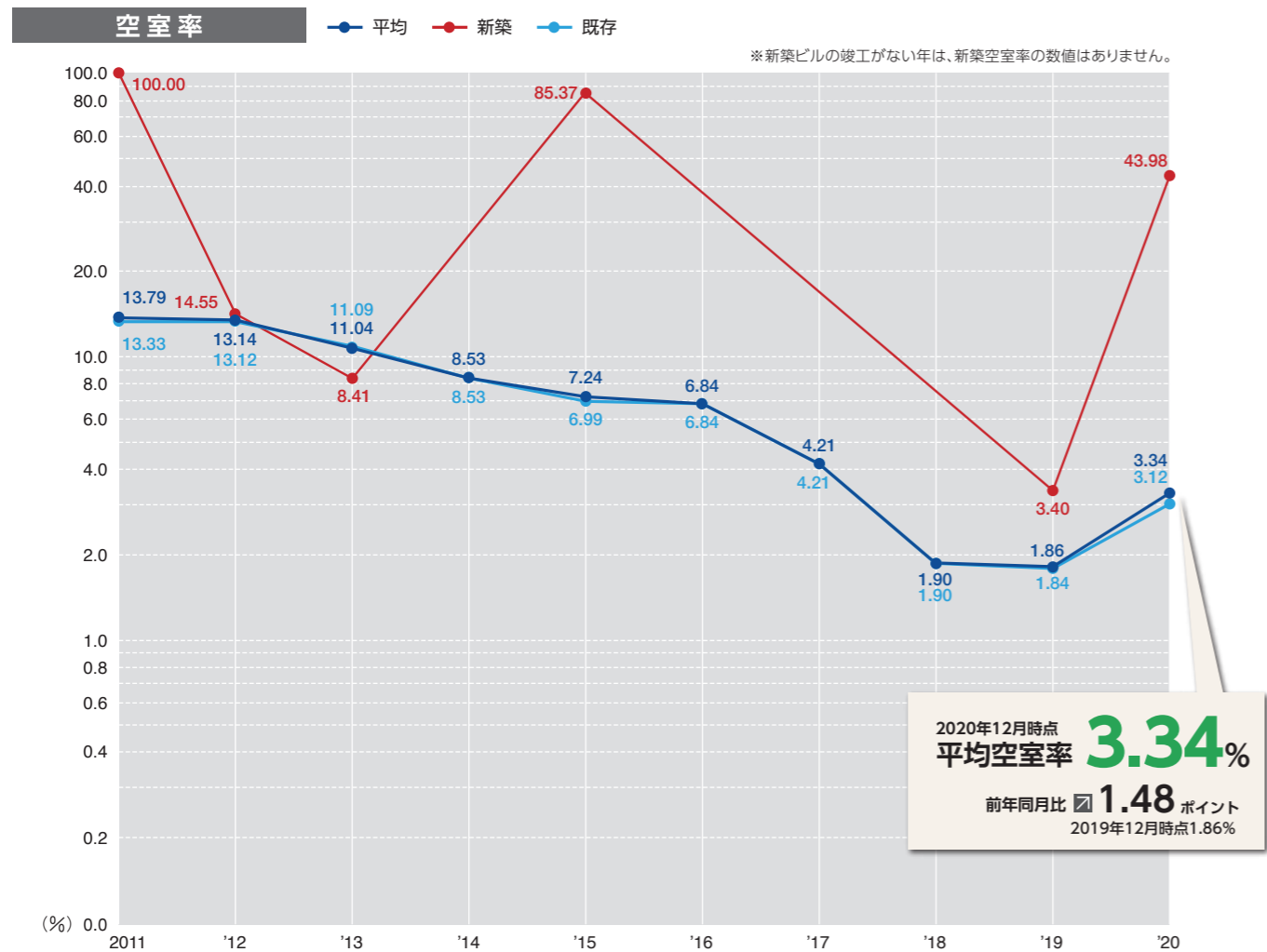
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	457,813	442,661	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896	653,017	646,450	644,928
貸室面積(坪)	304,941	296,441	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914	354,878	350,470	349,709
空室面積(坪)	26,907	22,215	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626	8,481	5,158	17,012
空室率/平均(%)	8.82	7.49	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08	2.39	1.47	4.86
空室のあるビル比率(%)	76.80	74.60	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00	39.34	33.33	60.00



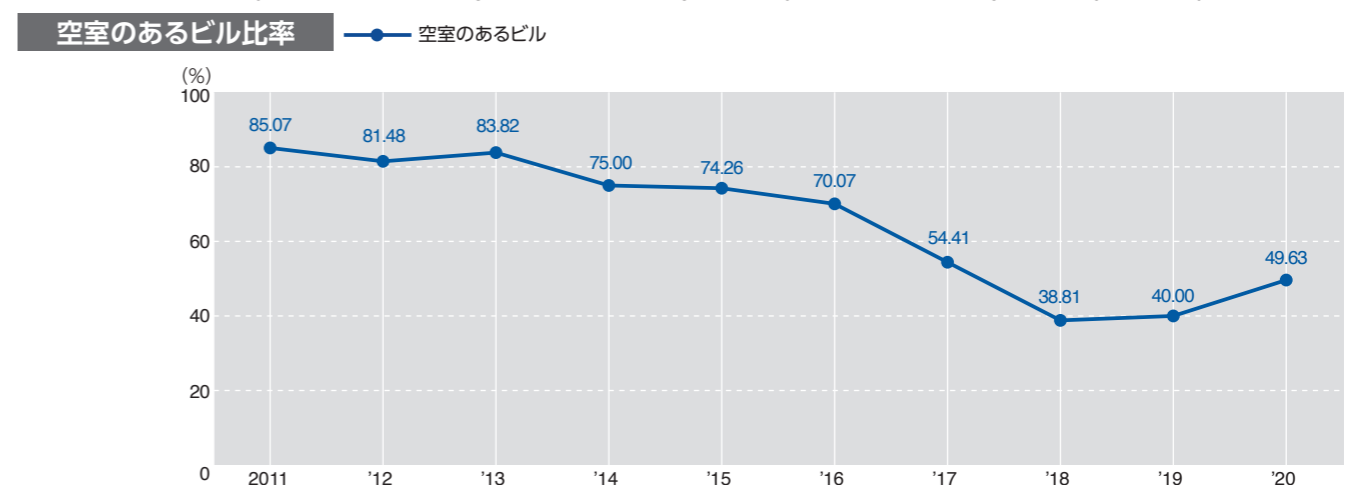
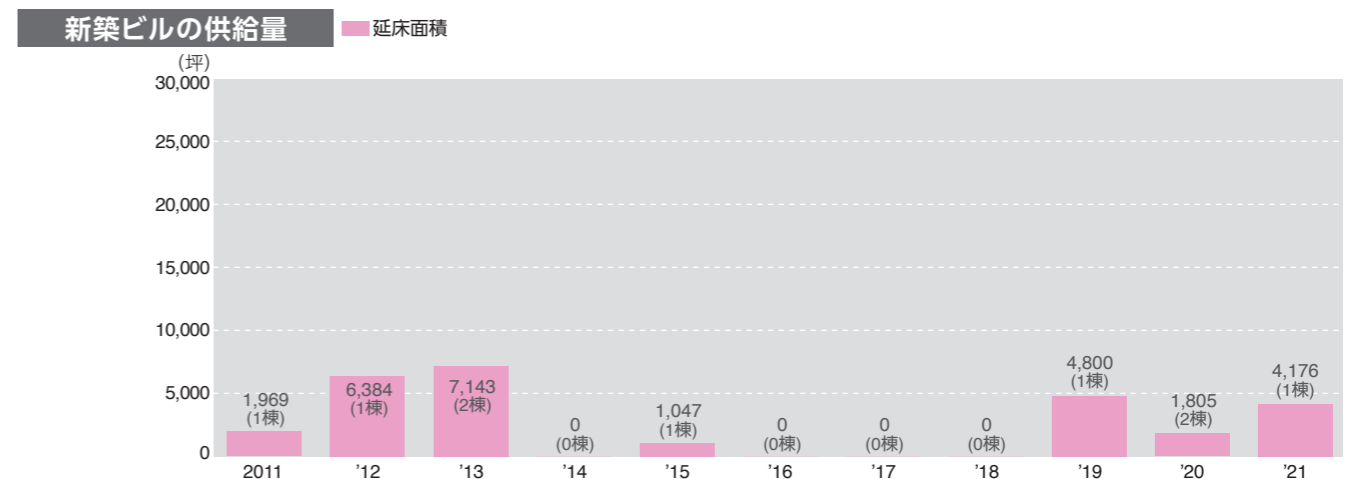
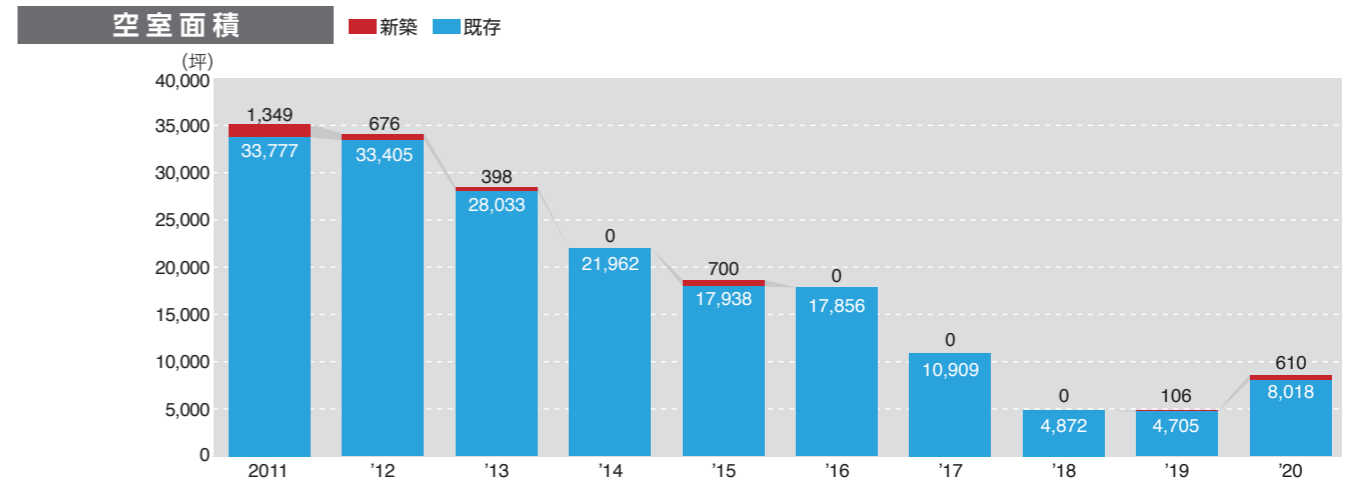
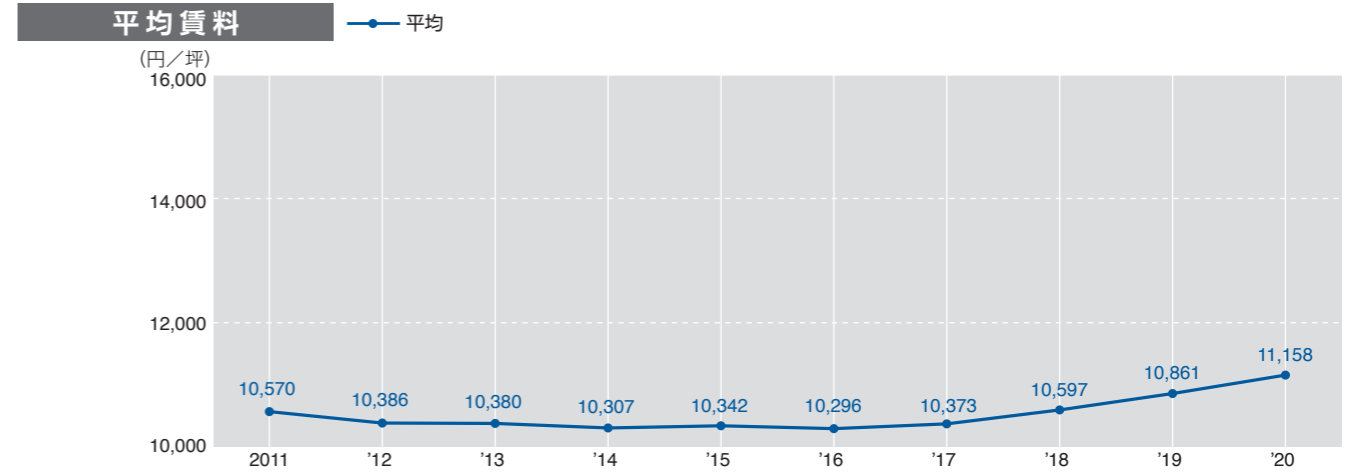
# 伏見地区

## 2020年の動向 および今後の状況

伏見地区の2020年12月時点の平均空室率は3.34%、前年同月比1.48ポイント上げました。2020年の新規供給は2棟あり、9月に「TPBビル(延床面積1,297坪)」、10月に「ジェムストーン錦ビル(同508坪)」が竣工しました。いずれも募集面積を残しているため、12月時点の新築ビルの空室率は43.98%と高い水準となりました。既存ビルでは他地区からの移転などに伴う中小規模の成約が見られましたが、縮小や撤退などの解約の動きが相次いだほか、大型空室の募集開始の影響もあったことから、空室率が前年同月比1.28ポイント上昇しました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移していたこともあり、8月には月次統計を開始して以降で最も高い11,206円となりました。9月以降は小幅な下げが続きましたが、12月時点では11,158円と前年同月比で2.73%(297円)上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(同4千坪以上)は前年同月比0.45ポイント上げて2.00%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比4.03ポイント上げて4.87%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比2.56ポイント上げて5.77%となりました。2020年は新規供給の影響があった小型ビルの空室率が5%を超えました。伏見地区の2021年の新規供給は1棟あり、11月に「仮称/名古屋栄一丁目オフィス(同4,176坪)」が竣工する予定です。2020年に竣工した新築ビルも募集面積を残していることや、既存ビルの空室も増加傾向にあるため、募集競争が強まりそうです。オフィス縮小の動きが続くことも予想されることから、平均賃料は小幅な下落傾向となりそうです。(M.K)



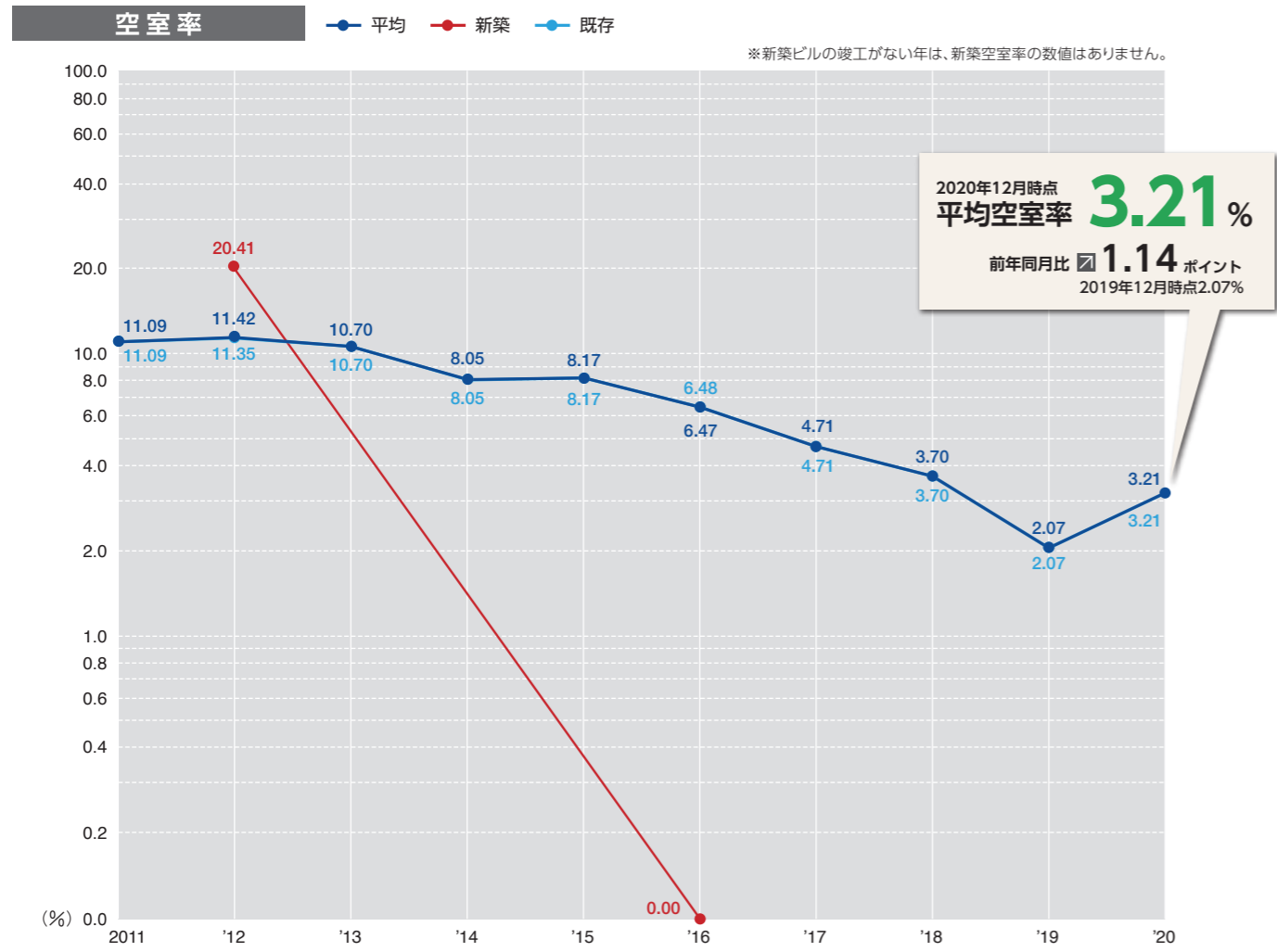
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	384,195	390,702	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328	383,824	388,624	387,466
貸室面積(坪)	254,707	259,354	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047	255,976	259,096	258,260
空室面積(坪)	35,126	34,081	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909	4,872	4,811	8,628
空室率/平均(%)	13.79	13.14	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21	1.90	1.86	3.34
空室のあるビル比率(%)	85.07	81.48	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41	38.81	40.00	49.63



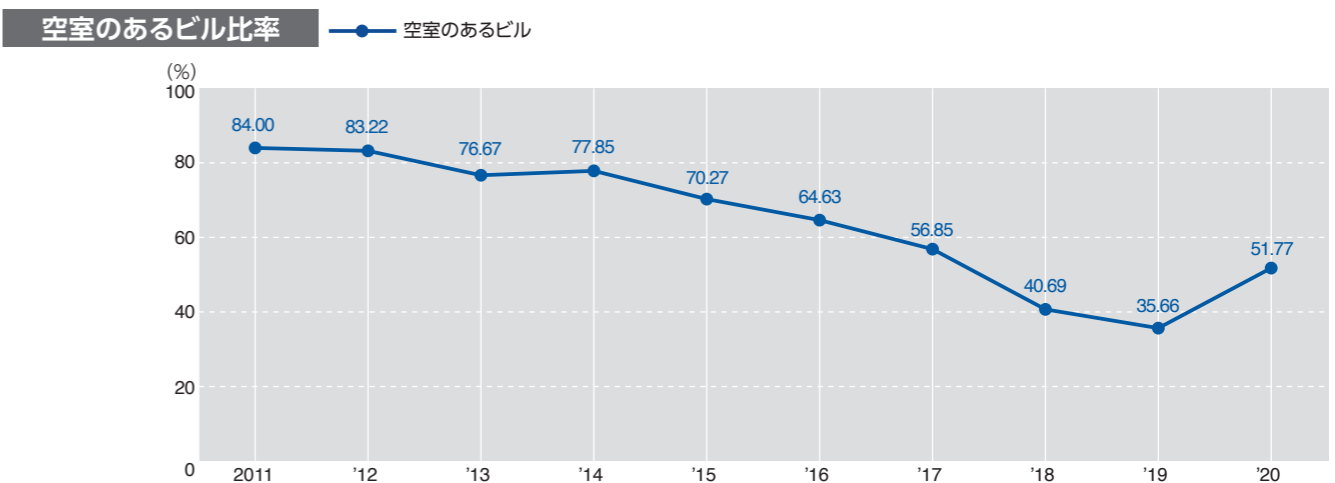
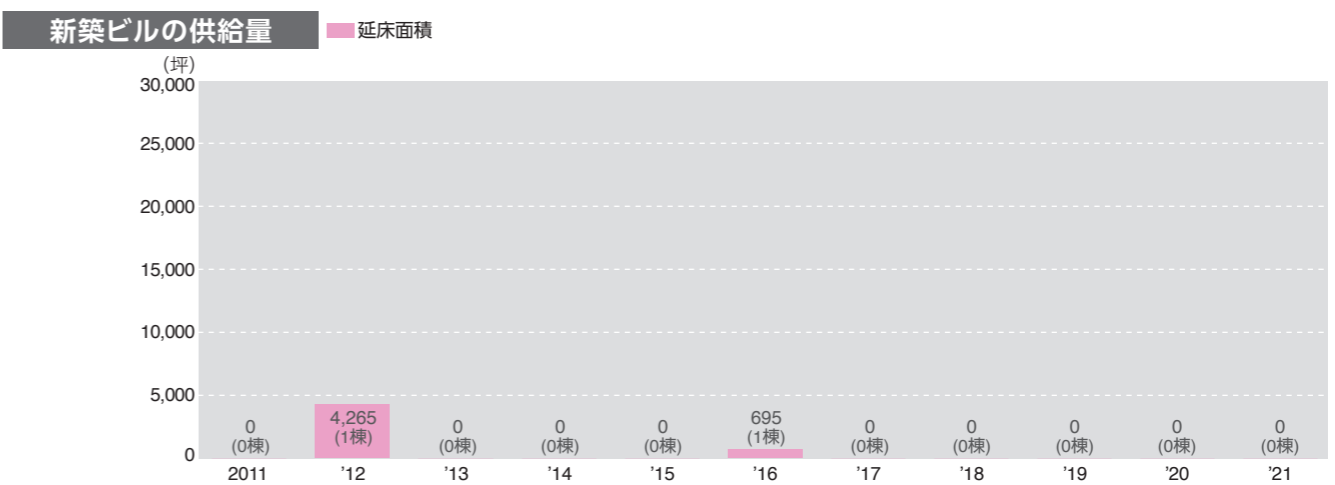
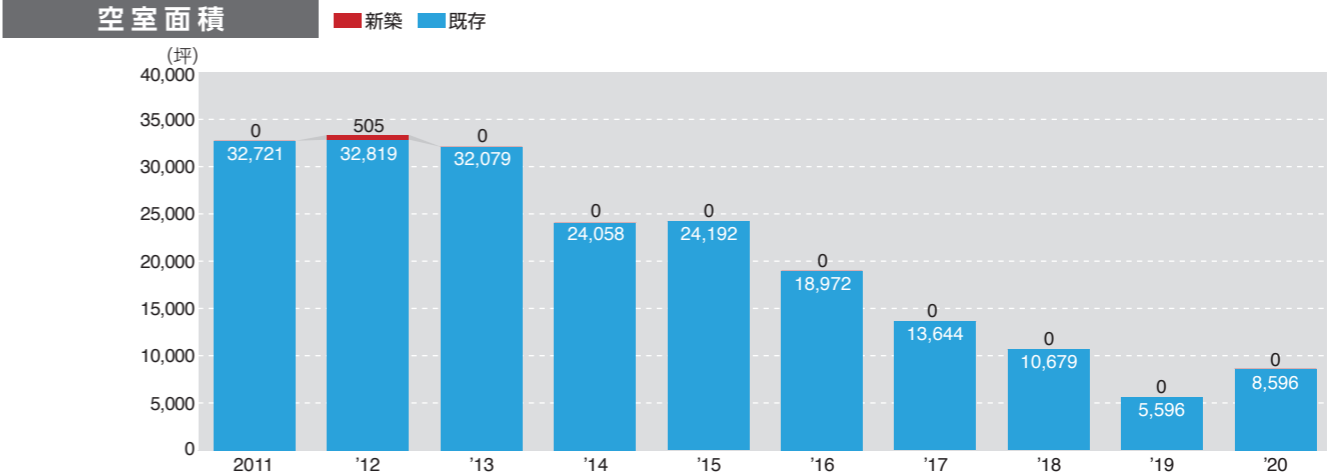
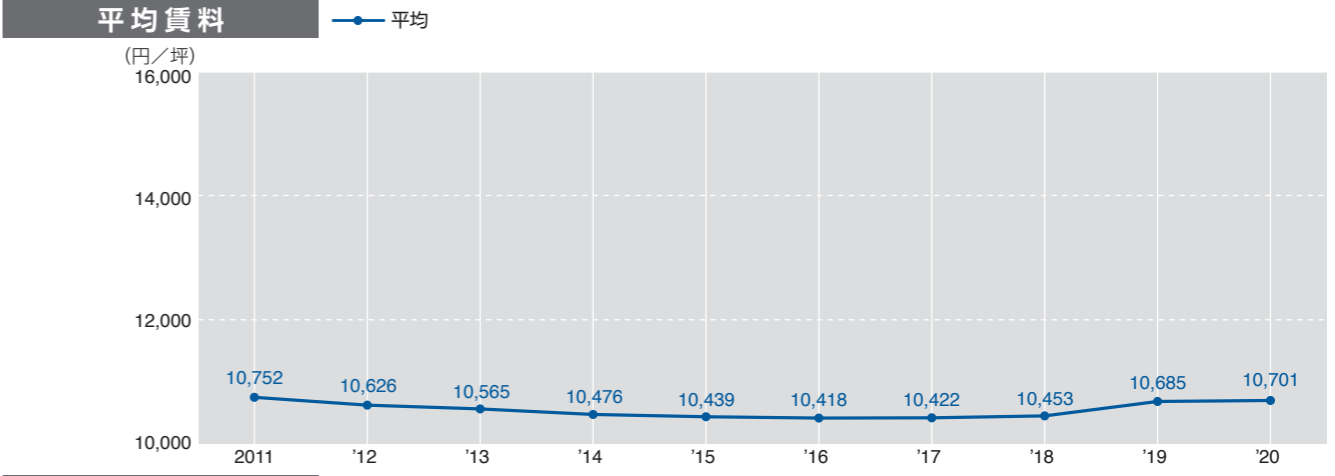
# 栄地区

## 2020年の動向 および今後の状況

栄地区の2020年12月時点の平均空室率は3.21%、前年同月比1.14ポイント上げました。2020年は大型成約の動きは少なかったものの、館内増床や新規進出など中小規模の成約が見られました。その一方で、オフィス縮小やコロナ禍の影響を受けた業種を中心とした解約の動きが相次いでいたため、栄地区の空室面積はこの1年間で3千坪増加しました。平均空室率は1%台から3%台に上昇したものの、いまだ低い水準にあることから、平均賃料は上昇傾向が続き、3月には2012年2月以来の1万7百円台を回復しました。5月以降は小幅な下落もありましたが、12月時点では前年同月比0.15%（16円）上げて10,701円となりました。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1.46ポイント上げて2.95%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.79ポイント上げて2.45%、小型ビル（同5百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.71ポイント上げて4.16%となりました。2020年はすべての規模で平均空室率が上昇しました。栄地区は2021年も新規供給の予定がありませんが、2022年に竣工が予定されている「アーバンネット名古屋ネクスタビル」のほか、既存ビルの建替え予定などもあることから、これらに関連したテナント企業のオフィス需要が期待されます。（Y.N）



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	456,726	452,246	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131	448,144	420,714	416,878
貸室面積(坪)	295,093	291,726	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931	288,399	270,383	267,829
空室面積(坪)	32,721	33,324	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644	10,679	5,596	8,596
空室率/平均(%)	11.09	11.42	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71	3.70	2.07	3.21
空室のあるビル比率(%)	84.00	83.22	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85	40.69	35.66	51.77

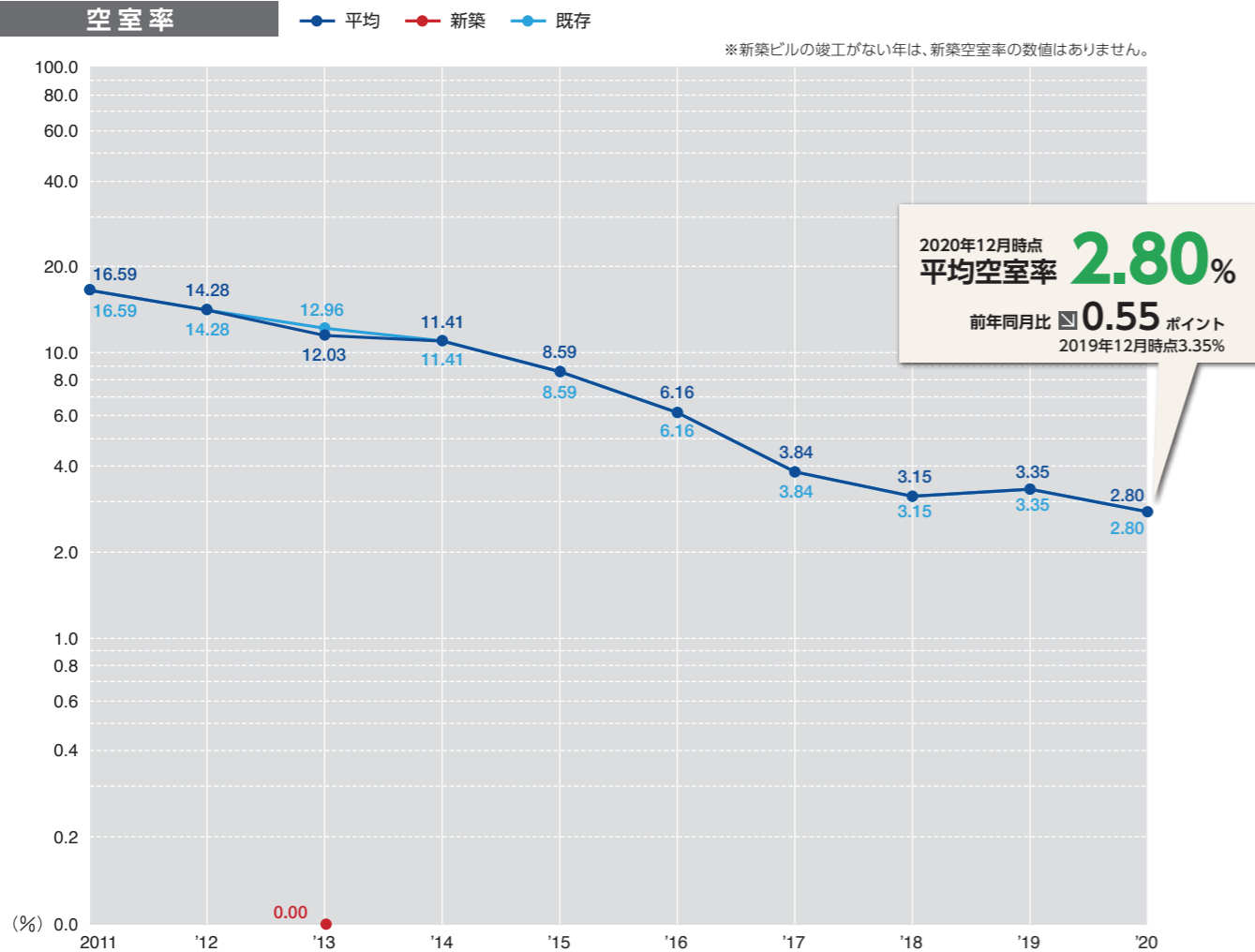


# 丸の内地区

## 2020年の動向 および今後の状況

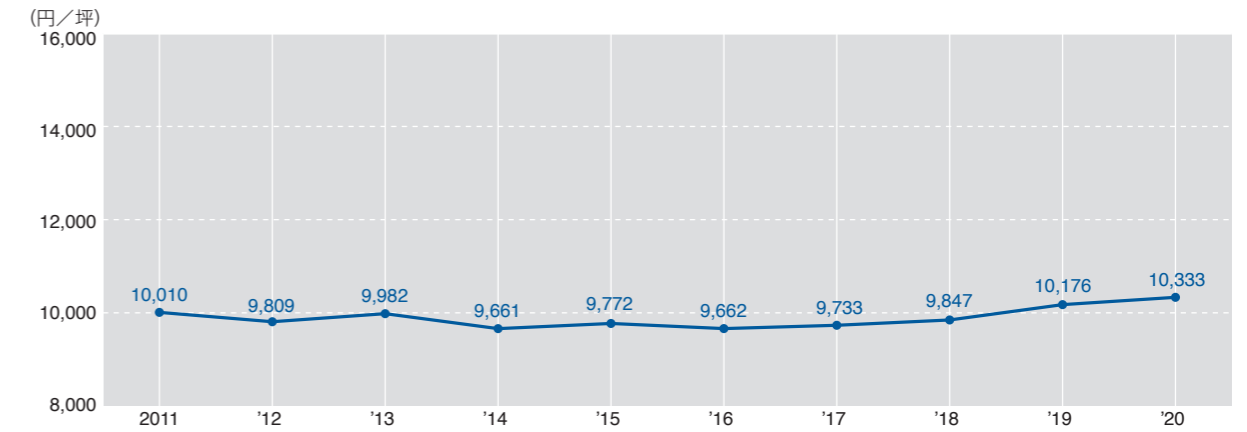
丸の内地区の2020年12月時点の平均空室率は2.80%、前年同月比0.55ポイント下げ、名古屋ビジネス地区で唯一、平均空室率が下がりました。2020年は他地区と同様に館内縮小や撤退、店舗の閉店などの解約の動きが出ていましたが、取り壊しが決定したビルで大型空室が募集中止となったことや、自社ビルからの移転に伴う大型成約などが見られたことから、丸の内地区の空室面積がこの1年間で約5百坪減少しました。平均賃料は11月から2カ月連続で下げたものの、100円を超える上げ幅となった月もあったため、12月時点の平均賃料は前年同月比1.54%(157円)上げて、10,333円となりました。12月時点の規模別の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3.88ポイント下げて0.18%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.43ポイント上げて6.83%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.70ポイント上げて3.43%となりました。大型ビルの空室率は1%台を下回り、空室が極めて少ない状況です。丸の内地区では2021年11月に8年ぶりの新規供給となる「仮称/GRANODE名古屋丸の内(延床面積5,070坪)」が竣工する予定です。他地区でも大型ビルの新規供給があるため、今後の募集動向が注目されます。平均賃料は他地区との格差は縮小していますが、中小規模のビルでは割安感がありますので、移転候補先としての需要が増えることが期待されます。(T.K)

### 空室率

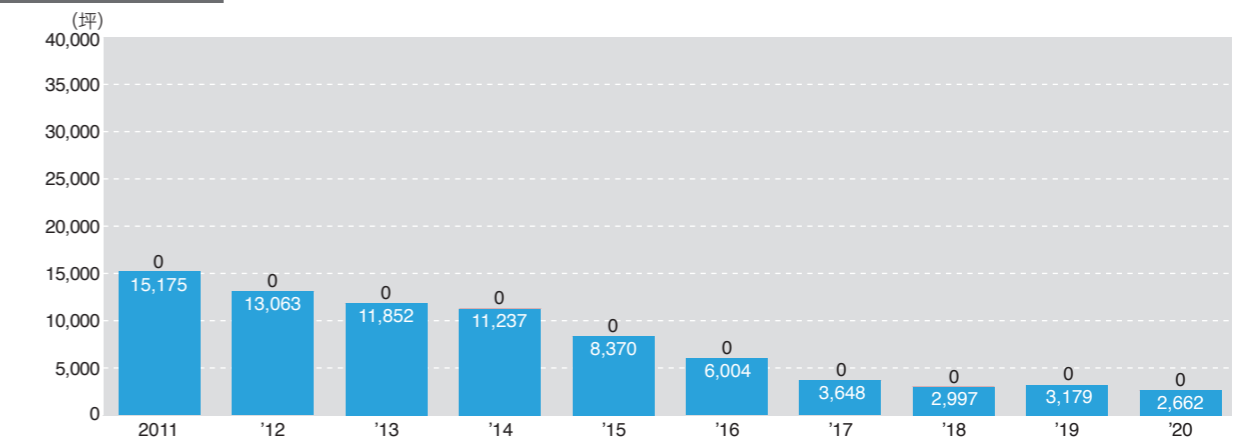


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
延床面積(坪)	128,391	128,391	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398	134,398	134,398	134,398
貸室面積(坪)	91,467	91,467	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020	95,020	95,020	95,020
空室面積(坪)	15,175	13,063	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648	2,997	3,179	2,662
空室率/平均(%)	16.59	14.28	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84	3.15	3.35	2.80
空室のあるビル比率(%)	82.43	79.73	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44	33.33	38.89	45.83

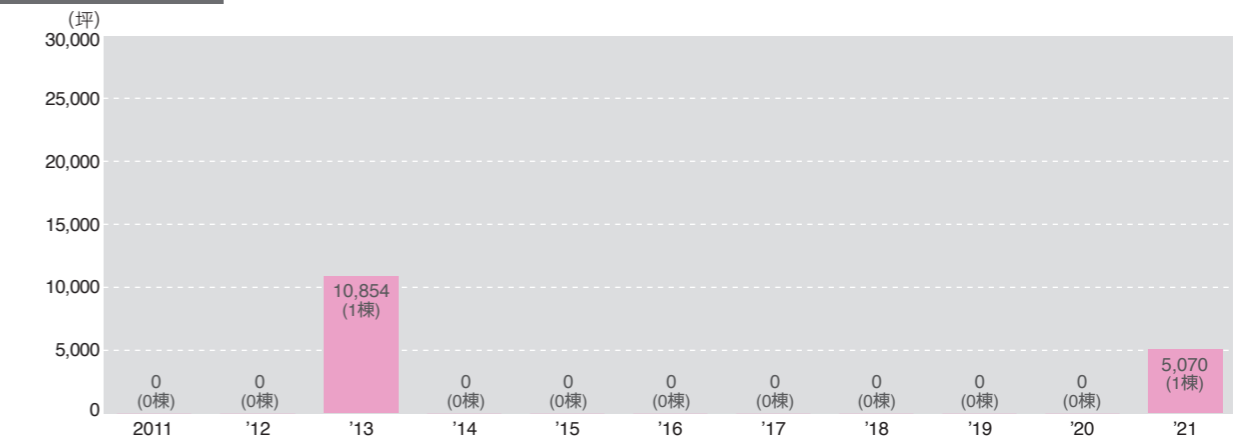
### 平均賃料



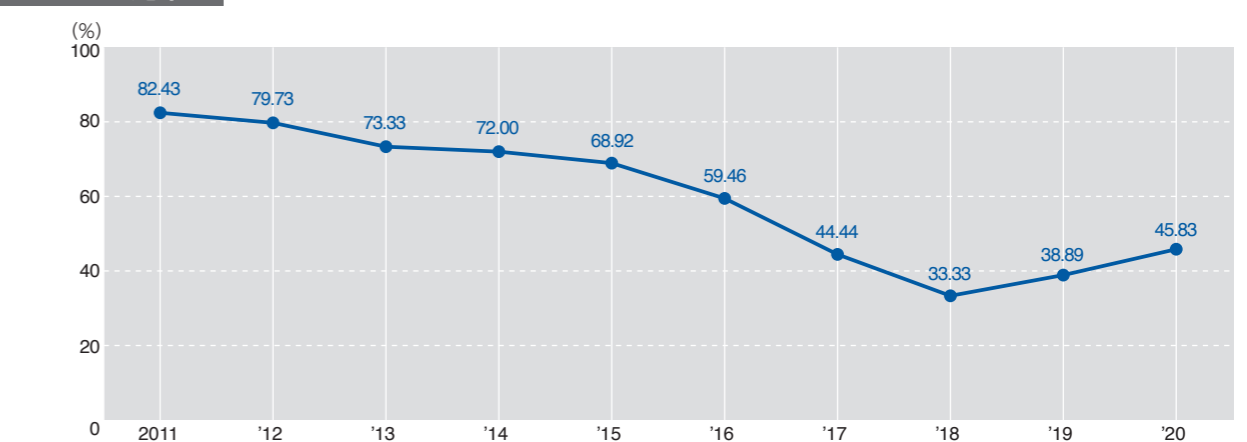
### 空室面積



### 新築ビルの供給量

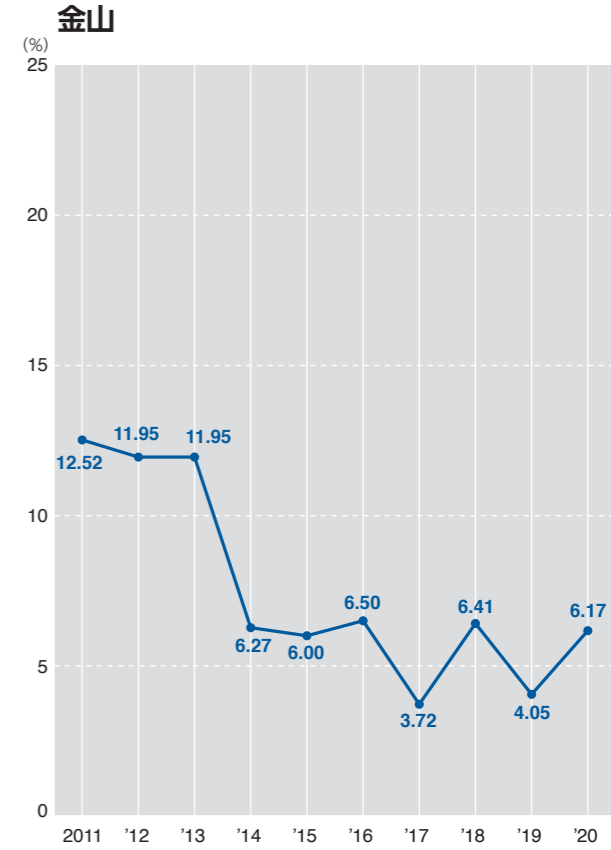
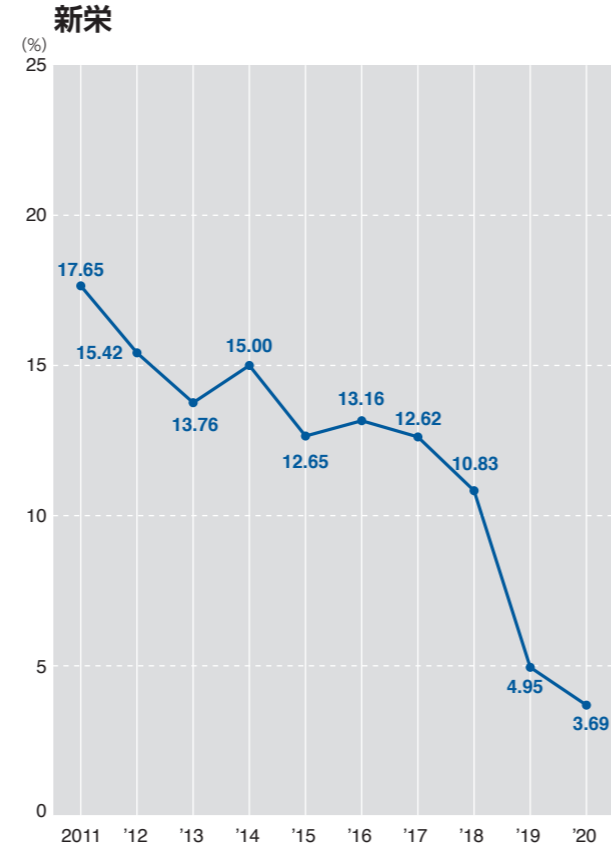
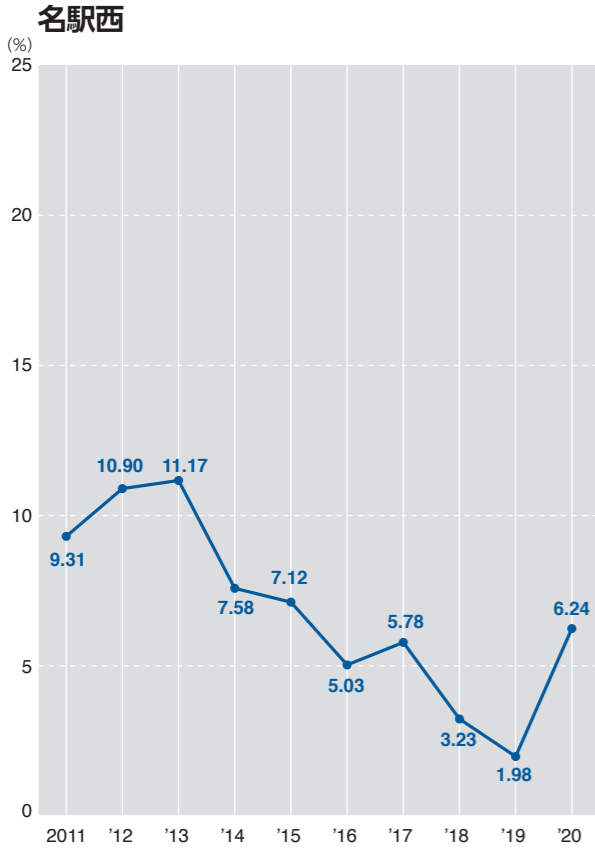


### 空室のあるビル比率

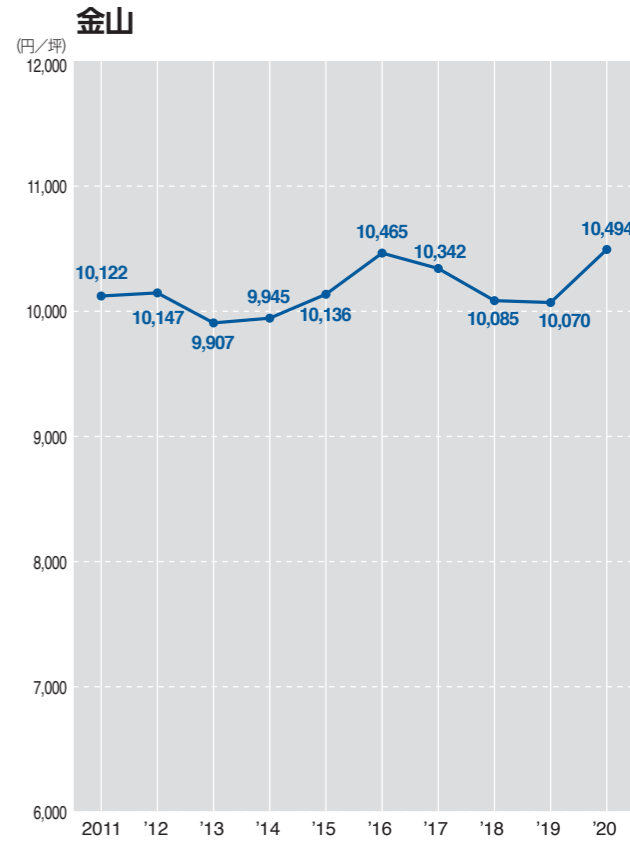
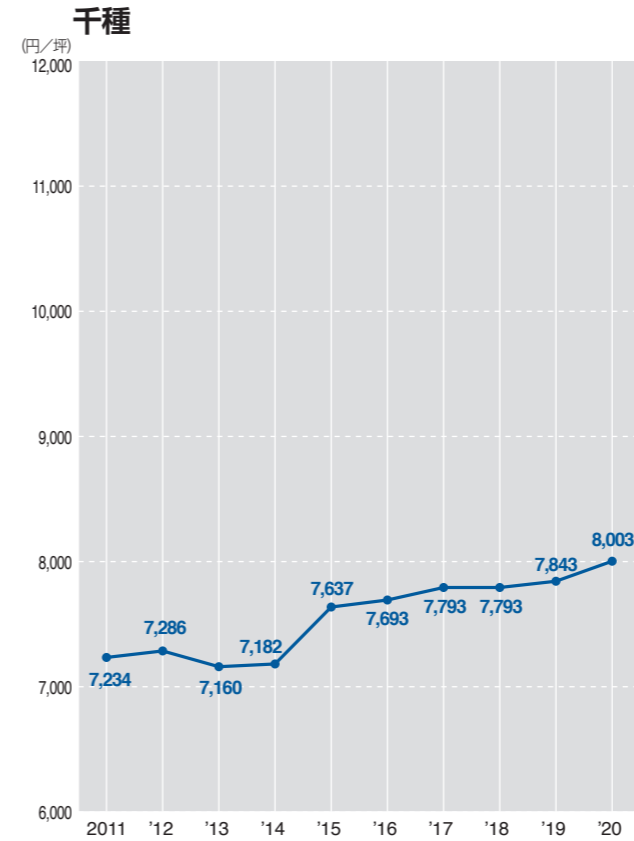
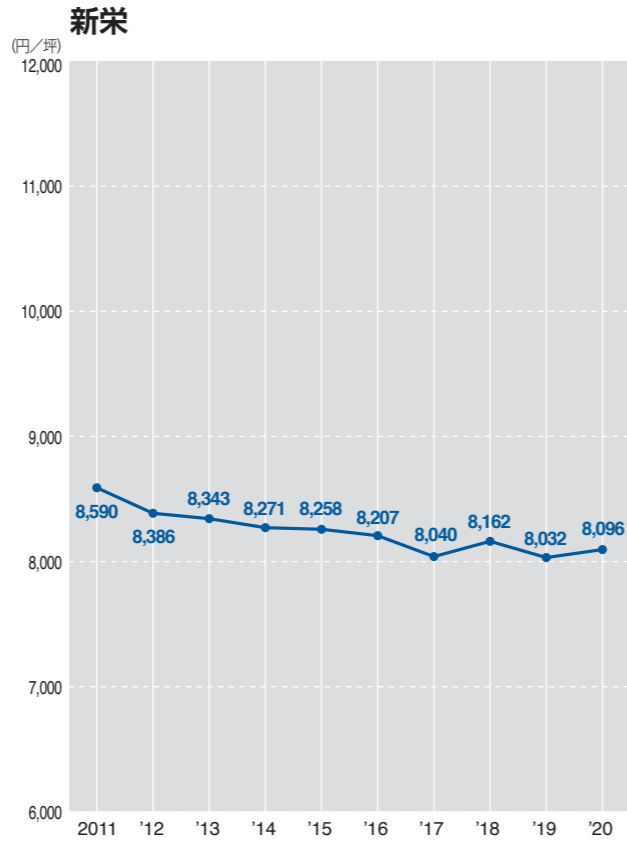
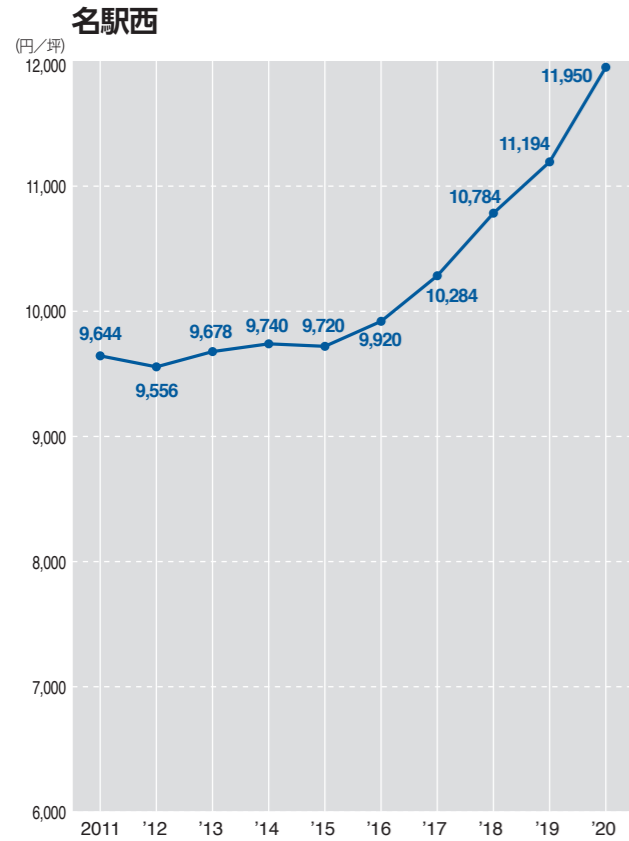


# 名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均







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 <https://www.e-miki.com>