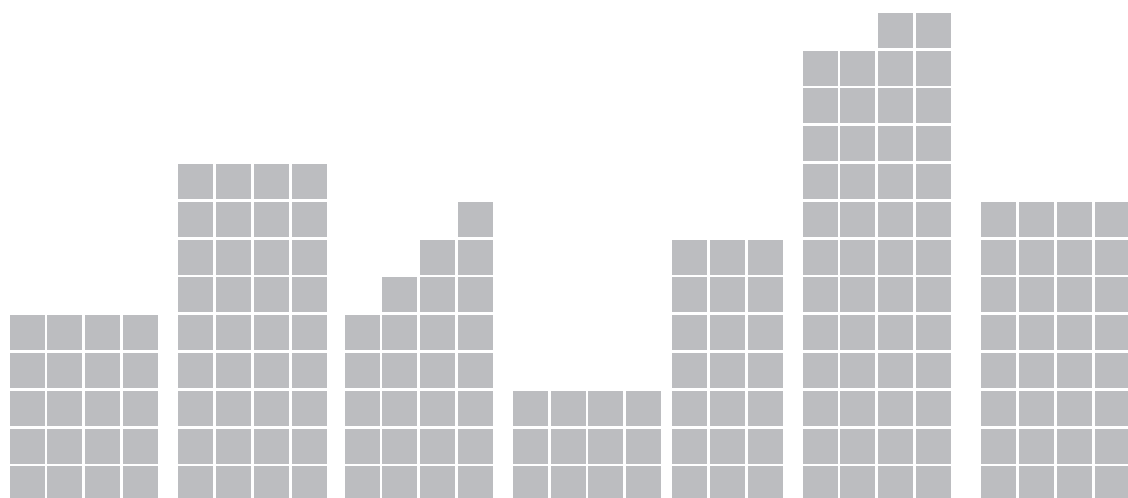


MIKI

オフィスレポート 名古屋2022

OFFICE REPORT

NAGOYA 2022



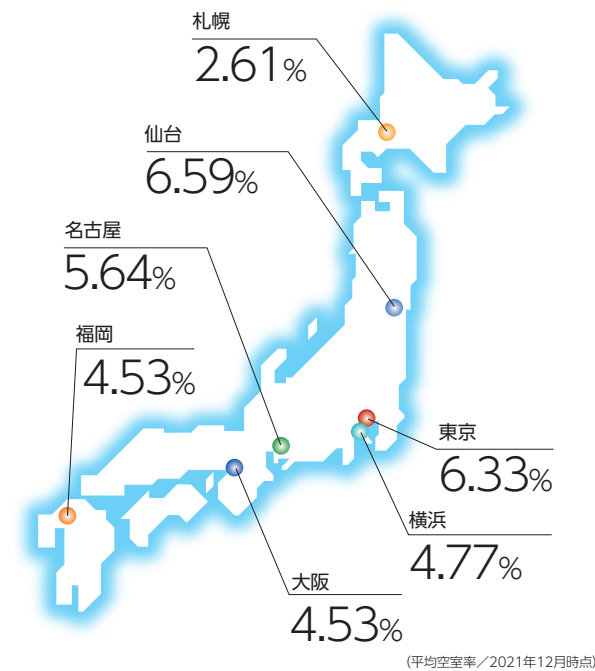
MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2022 CONTENTS

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

2021年の全国主要都市のオフィスビル市場は昨年に続き新型コロナウイルスの感染拡大が続いた影響により、主要ビジネス地区で2021年に竣工したビルの多くが募集面積を残しました。既存ビルでも縮小や撤退に伴う解約の影響が見られたため、札幌を除いた、東京、大阪、名古屋、仙台、横浜、福岡では平均空室率が前年比で上昇しました。後半に入ってから解約の動きが徐々に減少したことに加えて、館内増床や拡張移転などの中小の成約が進んだことから、2020年と比べて空室率の上げ幅が縮小しました。平均賃料は東京ビジネス地区で前年比の下げ幅が拡大し、大阪や仙台が小幅に下げた一方、名古屋、札幌、横浜、福岡では前年比で上昇しました。2022年の新規供給量は2021年に比べて大阪と福岡で増加するものの、東京は前年同様少なく、また、横浜を除いた3都市では減少するため、新規供給による市況への影響は少ないと思われませんが、既存ビルについては働き方の変化による企業のオフィス需要の動向が引き続き注視されます。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.miki-shoji.co.jp>) 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2014年8月以来の6%台に上昇

東京ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.33%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は2020年に比べて約38万1千坪減少しましたが、約6割が募集区画を残していることから、12月時点の新築ビルの空室率は13.09%となりました。既存ビルでは大型空室の募集開始や集約に伴う解約の動きが相次いだこともあり、この1年間で空室面積が約14万2千坪増加、空室率は4%台から6%台に上昇しました。平均賃料は2020年8月以降値下げが続いたため、8月には32カ月ぶりに2万1千円台を下回り、12月時点では前年同月比6.38%(1,403円)下げ、20,596円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約16万5千坪(26棟)の予定です。供給量が少ないため市況への影響は小さいと思われませんが、働き方の変化によっては解約の動きが続くことも予想されるため、企業のオフィス需要の動向が注視されます。(M.T)

大阪 ビジネス地区

大阪ビジネス地区の平均空室率は2017年7月以来の4%台に上昇

大阪ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比1.09ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万6千坪、5棟が竣工しました。募集面積を残しているビルが多いことから、新築ビルの空室面積が前年比約2千1百坪増加しました。既存ビルでは中小規模の成約が見られたものの、縮小などに伴う大型解約の動きが続いたため、空室面積がこの1年間で約2万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して小幅な下落傾向で推移し、12月時点では前年同月比1.08%(129円)下げて11,796円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪(6棟)あり、延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟と、同4千坪以上1万坪未満の大型ビル3棟、同2千坪以上4千坪未満の中型ビルが1棟竣工する予定です。近年では2013年以来の大型供給となることや、大阪ビジネス地区では大型テナントの動きが停滞しているため、空室面積は増加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は2017年11月以来の5%台に上昇

名古屋ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は5.64%、前年同月比1.84ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約6万1千坪あり、竣工した5棟のビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約6千7百坪増加しました。既存ビルでも自社ビルの竣工や新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響が見られ、空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料は年間を通して上昇傾向が続き、12月時点では前年同月比1.60%(189円)上げて12,008円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計18,313坪(7棟)あり、2021年と比べると棟数が2棟増えるものの、供給量(延床面積)は約4万3千坪減少します。一部の竣工予定ビルではすでに内定の動きが見られることもあり、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われ。拡張移転などの成約の動きも増えてきているため、名古屋ビジネス地区の空室面積が緩やかな減少傾向となることを期待されます。(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前年同月比でわずかに低下

札幌ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は2.61%、前年同月比0.05ポイント下げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約7千3百坪あり、竣工した3棟のビルは一部で募集面積を残していますが、既存ビルではコールセンターやクリニックなどの成約が多く見られたほか、館内増床や拡張移転、建替え予定ビルからの移転などによる成約が続きました。解約の動きが少なくなったこともあり、札幌ビジネス地区全体の空室面積はこの1年間で約3百坪減少しました。平均賃料は5月以降、上げ幅は小さいながらも上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比0.83%(79円)上げて9,547円となりました。2022年の新規供給は延床面積合計4,498坪(3棟)あり、棟数は2021年と変わらないものの、供給量(延床面積)は約2千8百坪減少します。大型ビルの竣工がないため新規供給による市況への影響は少ないと思われ。今後の再開に向けて建替え予定ビルからの移転需要なども見込まれることから、札幌ビジネス地区の平均空室率は低い水準が続くそうです。(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2018年5月以来の6%台に上昇

仙台ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は6.59%、前年同月比1.08ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約1万1千坪、3棟が竣工しました。竣工した3棟が一部で募集面積を残していることや、既存ビルでは新築ビルへの移転や縮小を伴う大型解約の影響が見られたため、仙台ビジネス地区の空室面積はこの1年間で約5千7百坪増加しました。平均賃料の推移を見ると、平均空室率が6%を超えた2月以降、中小規模のビルを中心に募集賃料を見直す動きが広がったことから小幅な下落が続く、12月時点では前年同月比0.47%(44円)下げて9,272円となりました。2022年の新規供給は1棟のみで、7月に「(仮称)本町二丁目共同ビル(同1,583坪)」が竣工予定です。2021年に比べると棟数は2棟、供給量(延床面積)は約9千5百坪減少します。竣工予定ビルの募集面積は約2百坪程度に止まることから、新規供給による市況への影響は少なく、既存ビルでも拡張傾向のオフィス需要が出始めているため、仙台ビジネス地区の空室率が低下傾向に転じることが期待されます。(S.M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率は2018年5月以来の4%台に上昇

横浜ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.77%、前年同月比0.92ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約3万8千坪、3棟が竣工しました。高稼働しているビルはあるものの、すべてのビルが一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約3千9百坪増加しました。既存ビルでもグループ企業の集約や縮小に伴う大型解約の動きが相次いだことから、空室面積がこの1年間で約4千9百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,398円、前年同月比1.03%(127円)上げました。小幅な下落も見られたため、2020年に比べて上げ幅が縮小しました。横浜ビジネス地区では2022年は新規供給の予定はありません。市場の大型空室が増加した一方で、大型テナントのオフィス需要は停滞感が見られることから、テナント誘致は厳しさが増し、平均賃料が緩やかな下落傾向で推移することが予想されます。(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4%台に上昇

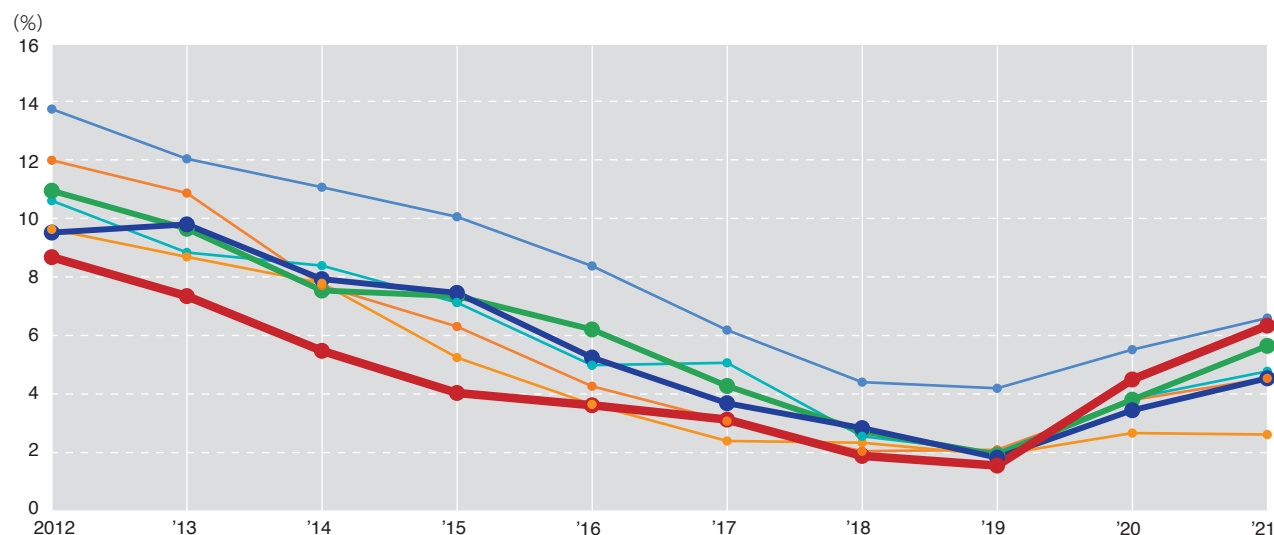
福岡ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は4.53%、前年同月比0.74ポイント上げました。2021年の新規供給量(延床面積)は約4万4千坪、17棟が竣工しました。竣工したビルの約8割が募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約3千8百坪増加しました。既存ビルでは解約の動きが続いていたものの、館内増床や建替え予定ビルからの移転のほか、コールセンターの拡張傾向の動きが多く見られたことから、空室面積の増加が約2千3百坪に止まりました。12月時点の平均賃料は11,177円、前年同月比0.82%(91円)上げました。大型新築ビルの募集賃料が高水準で推移したこともあり年間を通しておおむね上昇傾向で推移しました。2022年の新規供給は延床面積合計47,001坪(13棟)あり、2021年と比べると棟数は4棟減少しますが、供給量(延床面積)が約3千4百坪増加します。一部の業種では拡張傾向の需要が継続するとの見方もありますが、オフィス縮小の動きも懸念されるため、福岡ビジネス地区の空室面積は小幅な増加傾向で推移しそうです。(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】2021年12月時点

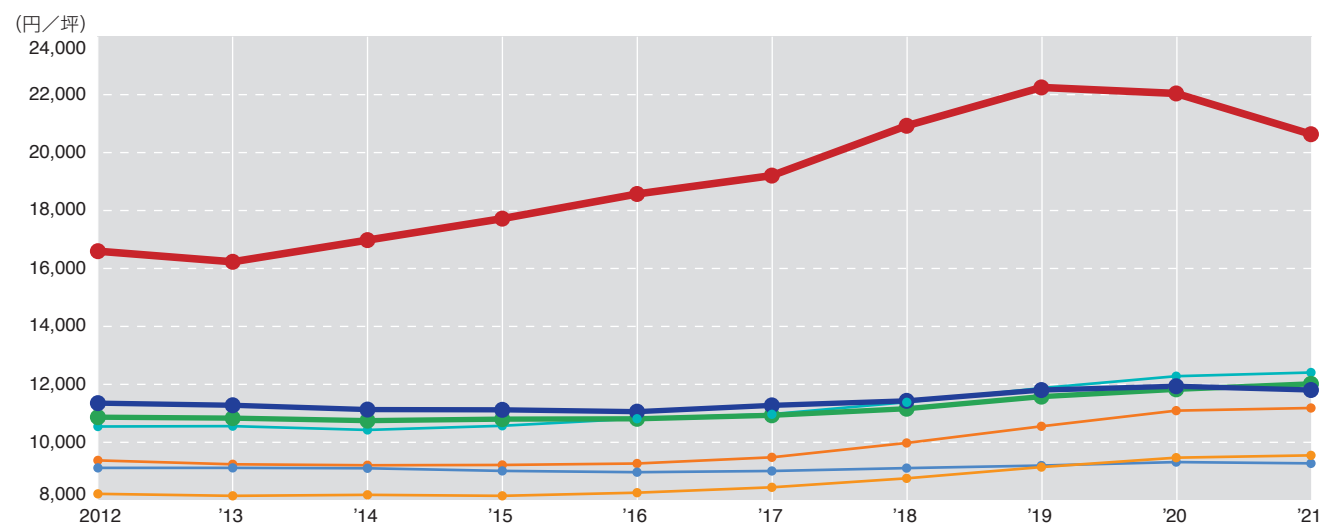
● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟
● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／805棟
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／470棟

平均空室率



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33
大阪ビジネス地区	9.51	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53
名古屋ビジネス地区	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64
札幌ビジネス地区	9.62	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61
仙台ビジネス地区	13.73	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59
横浜ビジネス地区	10.60	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77
福岡ビジネス地区	11.98	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53

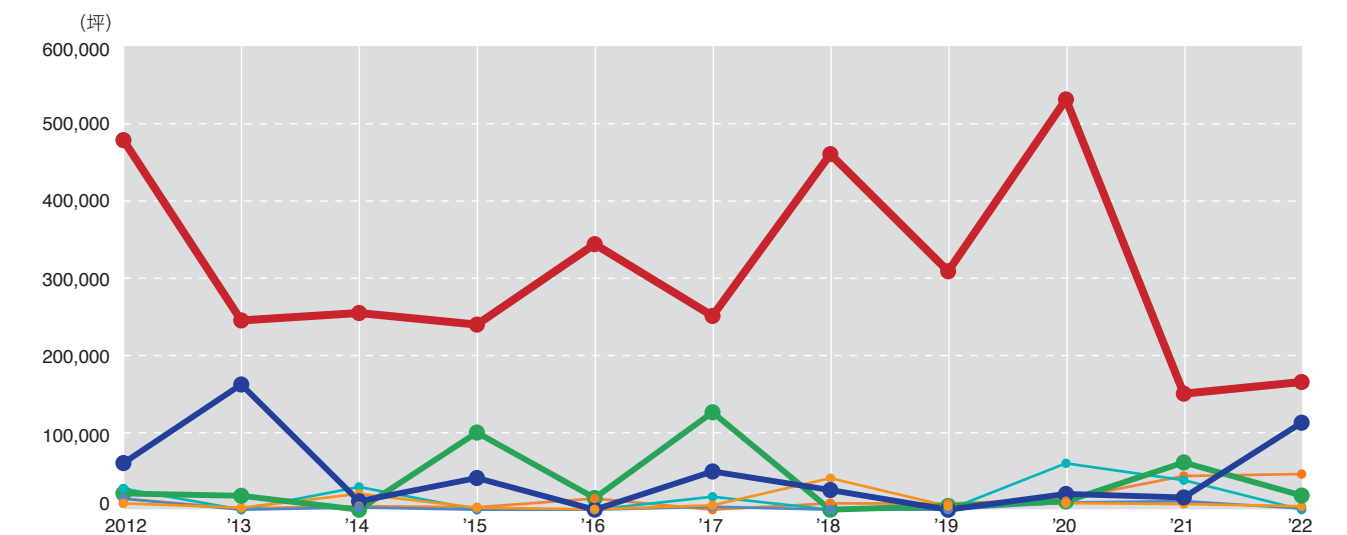
平均賃料



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596
大阪ビジネス地区	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796
名古屋ビジネス地区	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008
札幌ビジネス地区	8,223	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547
仙台ビジネス地区	9,117	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272
横浜ビジネス地区	10,540	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398
福岡ビジネス地区	9,374	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177

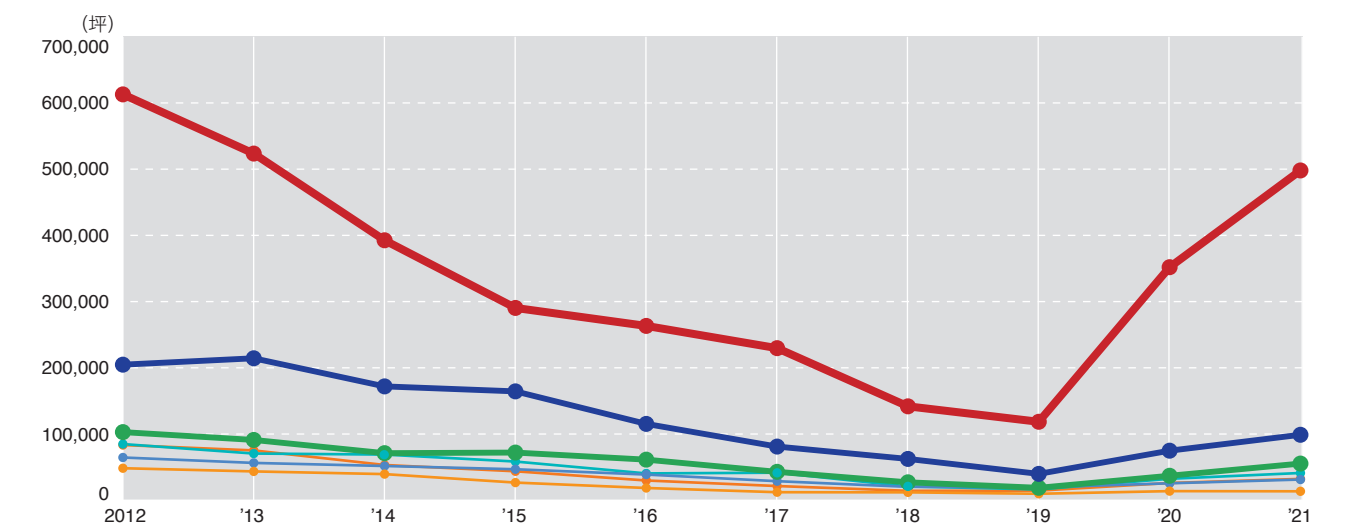
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／395棟
● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟
● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／421棟
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／600棟

供給量(延床面積)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	478,691	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,389
大阪ビジネス地区	60,398	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664
名古屋ビジネス地区	20,995	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	18,313
札幌ビジネス地区	8,221	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	4,498
仙台ビジネス地区	14,277	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583
横浜ビジネス地区	27,281	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	0
福岡ビジネス地区	14,178	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	47,001

空室面積(貸室)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
東京ビジネス地区	611,641	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010
大阪ビジネス地区	204,325	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647
名古屋ビジネス地区	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255
札幌ビジネス地区	48,263	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480
仙台ビジネス地区	64,426	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201
横浜ビジネス地区	84,679	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079
福岡ビジネス地区	83,241	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179

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。

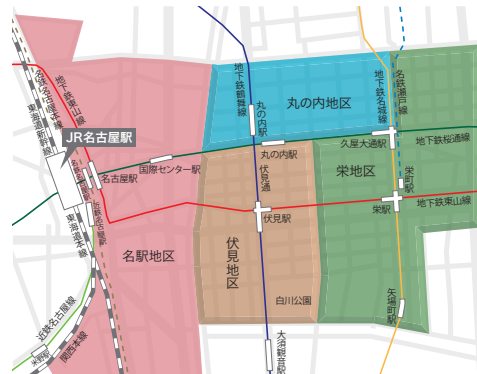
調査対象ビル数 ■名古屋ビジネス地区**470棟**。
(新築ビル**5棟**、既存ビル**465棟**)

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×規模別のレンタル比」としました。

規模/延床面積	レンタル比
0～1,000坪	80%
1,001～2,000坪	75%
2,001～3,000坪	70%
3,001坪以上	65%

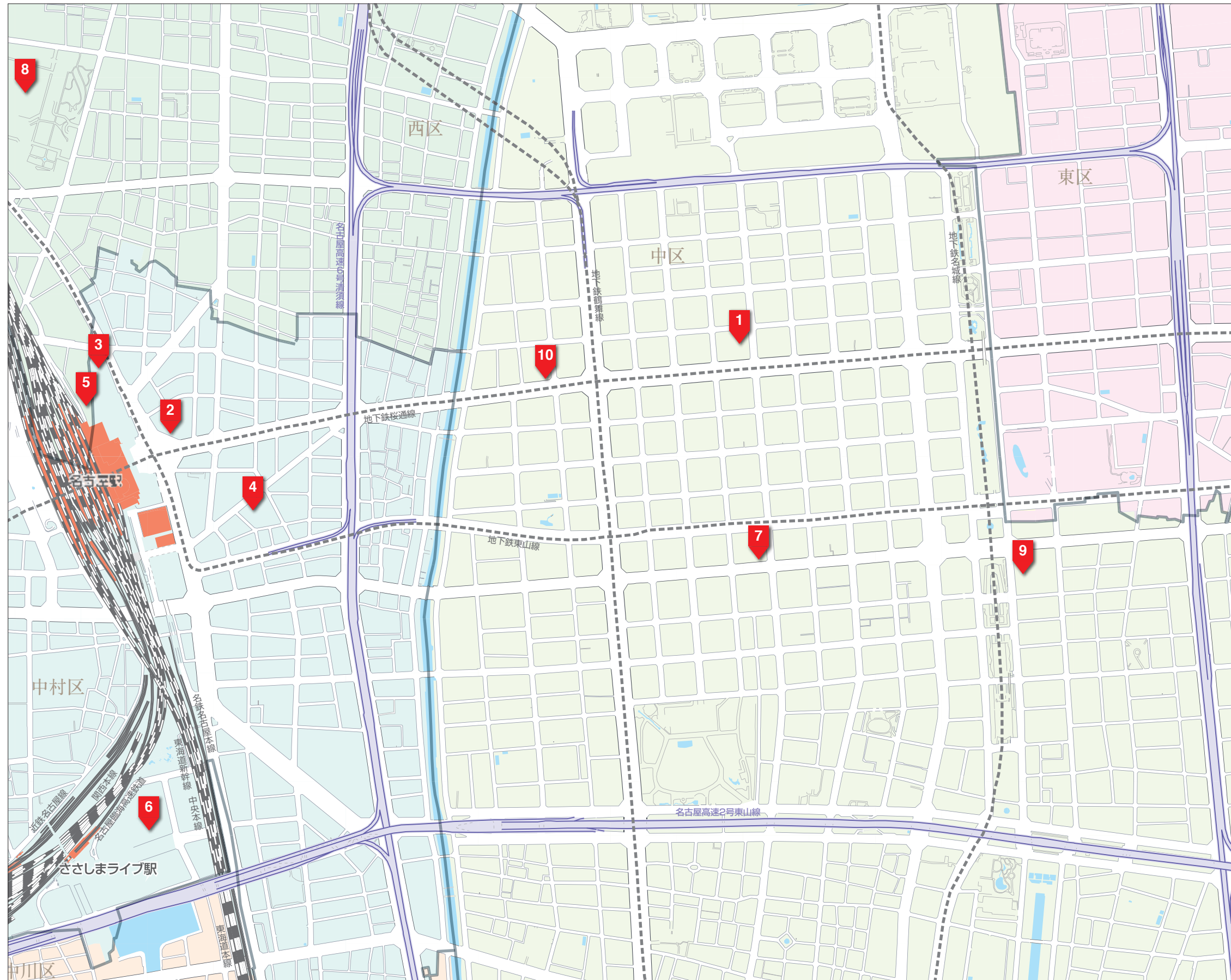
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませてあるもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2021年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2012年～2020年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2022年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2021年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2021年9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
- 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 BIZrium名古屋**
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**
2023年7月竣工／延床面積：約35,483坪／地上33階・地下5階
- 10 (仮称)名古屋丸の内一丁目計画**
2024年1月竣工／延床面積：約14,200坪／地上16階

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2011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。

(2022年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2021年の動向

名古屋ビジネス地区の2021年12月時点の平均空室率は5.64%、前年同月比1.84ポイント上げました。平均空室率は年間を通して上昇傾向で推移し、10月に2017年11月以来の5%台となりました。2021年の新規供給は延床面積合計61,198坪(5棟)あり、2020年に比べて供給量(延床面積)が約5万坪増加しました。一部は高稼働となっているものの、すべてのビルが募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積は前年比約6千7百坪増加しました。既存ビルでも自社ビルの竣工や新築ビルへの移転に伴う大型解約の動きが出ていたことから、空室面積がこの1年間で約1万2千坪増加しました。平均賃料はおおむね上昇傾向が続き、10月には大規模ビルが竣工したこともあり、月次統計を開始して以来の最高値となり、12月時点では前年同月比1.60%(189円)上げて12,008円となりました。(H.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼ / 3.78%、前月比0.02ポイント低下。1月は新築ビル1棟が高稼働で竣工した。既存ビルでは縮小や撤退に伴う解約の動きが出ていたものの、大型空室の募集中止やビジネス地区外からの移転などの成約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この1カ月間でわずかに減少した。1月時点の平均賃料は11,903円、前月比0.71%(84円)上げた。

2月▲ / 3.97%、前月比0.19ポイント上昇。2月は建替え予定ビルからの移転や新規進出などの成約が見られたものの、オフィス縮小や撤退のほか、新築ビルへの移転に伴う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この1カ月間で約1千8百坪増加した。2月時点の平均賃料は11,894円、前月比0.08%(9円)下げた。

3月▲ / 4.01%、前月比0.04ポイント上昇。3月は拡張移転や館内増床、ビジネス地区外から移転などの成約が見られたが、拠点の集約や商業系テナントの撤退に伴う解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がこの1カ月間で約4百坪増加し、平均空室率が2018年1月以来の4%台に上昇した。3月時点の平均賃料は11,884円、前月比0.08%(10円)下げた。

4月▲ / 4.04%、前月比0.03ポイント上昇。4月は館内縮小などの解約の動きが続いていたものの、拡張移転や立ち退きに伴う成約の動きも見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積は小幅な増加に止まった。4月時点の平均賃料は11,887円、前月比0.03%(3円)上げた。

5月▶ / 4.04%、前月比横ばいで推移。5月は集約や館内縮小、自社ビルの竣工に伴う解約の影響が出ていたものの、短期使用による大型成約が一部で見られたことや中小規模の成約もあったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で大きな変動がなく、平均空室率が前月比横ばいで推移した。5月時点の平均賃料は11,919円、前月比0.27%(32円)上げた。

6月▲ / 4.15%、前月比0.11ポイント上昇。6月は拠点の集約に伴う大型解約のほか、縮小や撤退などによる中小規模の解約の影響が出ていたことに加え、成約の動きが進ま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がこの1カ月間で約1千1百坪増加した。6月時点の平均賃料は11,926円、前月比0.06%(7円)上げた。

7月▲ / 4.21%、前月比0.06ポイント上昇。7月は館内増床などの成約が見られたものの、拠点の集約や館内縮小に伴う大型解約の動きが続いたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約6百坪増加した。7月時点の平均賃料は11,939円、前月比0.11%(13円)上げた。

8月▼ / 4.18%、前月比0.03ポイント低下。8月は拡張移転や館内増床など中小規模の成約の動きが見られたことや、解約の動きが少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がこの1カ月間で約3百坪減少した。下げ幅はわずかながらも、平均空室率は7カ月ぶりの低下となった。8月時点の平均賃料は11,949円、前月比0.08%(10円)上げた。

9月▲ / 4.92%、前月比0.74ポイント上昇。9月は拡張移転などの成約の動きがあったものの、自社ビルの竣工に伴う大型空室の募集中止のほか、竣工予定ビルへの移転や縮小に伴う大型解約の影響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この1カ月間で約7千7百坪増加した。9月時点の平均賃料は11,958円、前月比0.08%(9円)上げた。

10月▲ / 5.39%、前月比0.47ポイント上昇。10月は館内増床や拡張移転などに伴う成約の動きが見られたものの、新築ビル2棟が募集面積を残して竣工した影響もあったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約4千6百坪増加、平均空室率は2017年11月以来の5%台に上昇した。10月時点の平均賃料は12,015円、前月比0.48%(57円)上げた。

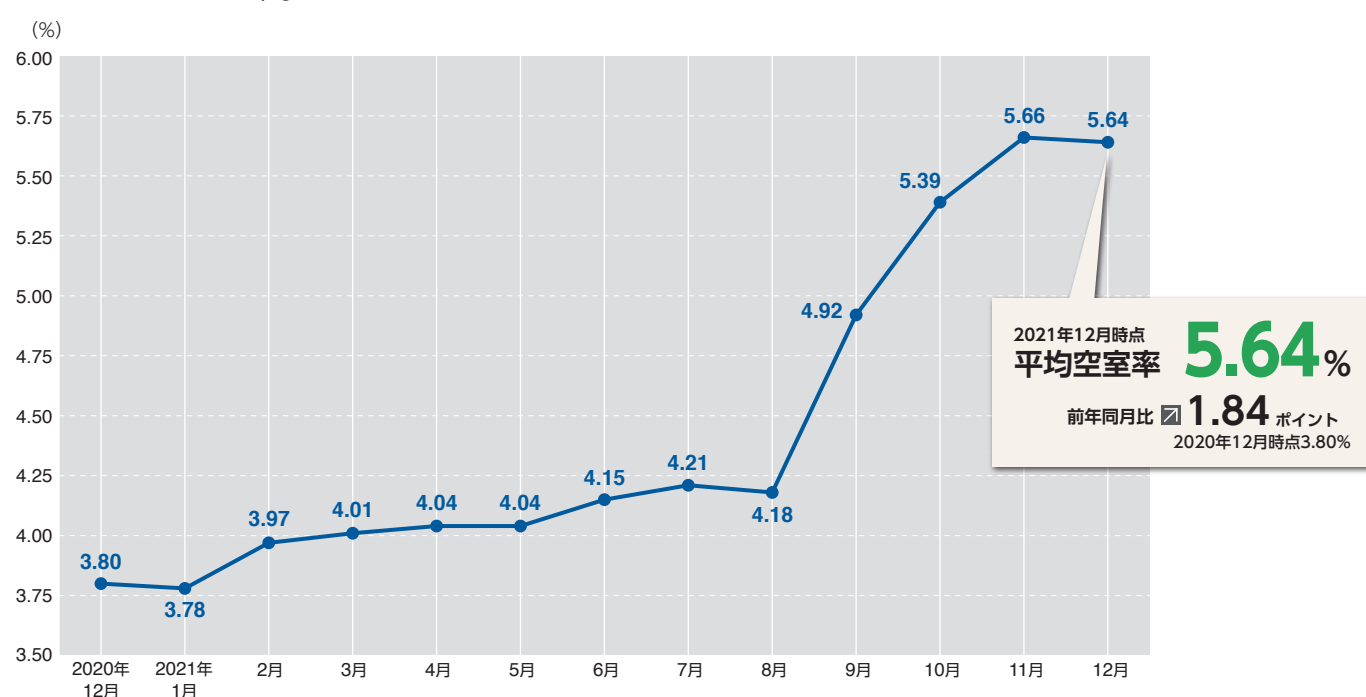
11月▲ / 5.66%、前月比0.27ポイント上昇。11月は既存ビルでは建替え予定ビルからの移転などによる中小規模の成約が見られ、解約の影響も小規模に止まっていたものの、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千5百坪増加した。11月時点の平均賃料は12,008円、前月比0.06%(7円)下げた。

12月▼ / 5.64%、前月比0.02ポイント低下。12月は一部で大型解約の動きがあったものの、拡張移転や新規開設に伴う大型成約のほか、館内増床など中小規模の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この1カ月間でわずかに減少し、平均空室率が4カ月ぶりに小幅に低下した。12月時点の平均賃料は12,008円、前月比横ばいで推移した。

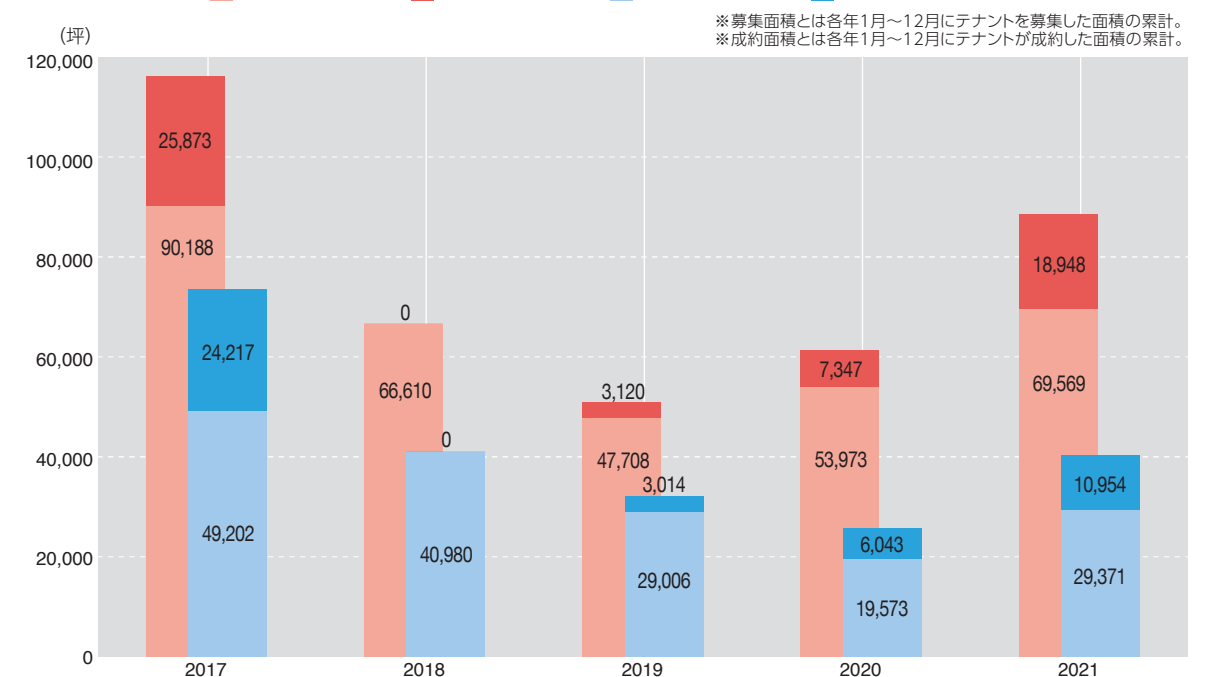
今後の状況

名古屋ビジネス地区の2022年の新規供給は延床面積合計18,313坪、7棟が竣工を予定しています。2021年と比べると棟数は2棟増えますが、供給量(延床面積)は約4万3千坪減少します。地区別の供給量を見ると、名駅地区では延床面積4千坪以上の大型ビルの竣工がなく、供給量は同4,101坪(2棟)に止まります。伏見地区は同3,708坪(3棟)、栄地区は6年ぶりに同10,504坪(2棟)の供給があり、2022年の名古屋ビジネス地区で最大の供給量となります。丸の内地区は2022年は新規供給の予定がありません。2022年は延床面積1万坪以上の大規模ビルの竣工がなく、一部の竣工予定ビルですでに内定の動きも見られるため、新規供給によるオフィス市況への影響は少ないと思われます。また、拡張傾向のオフィス需要も徐々に始めているため、名古屋ビジネス地区の空室面積は緩やかな減少傾向となることが期待されます。(H.T)

平均空室率(月次)

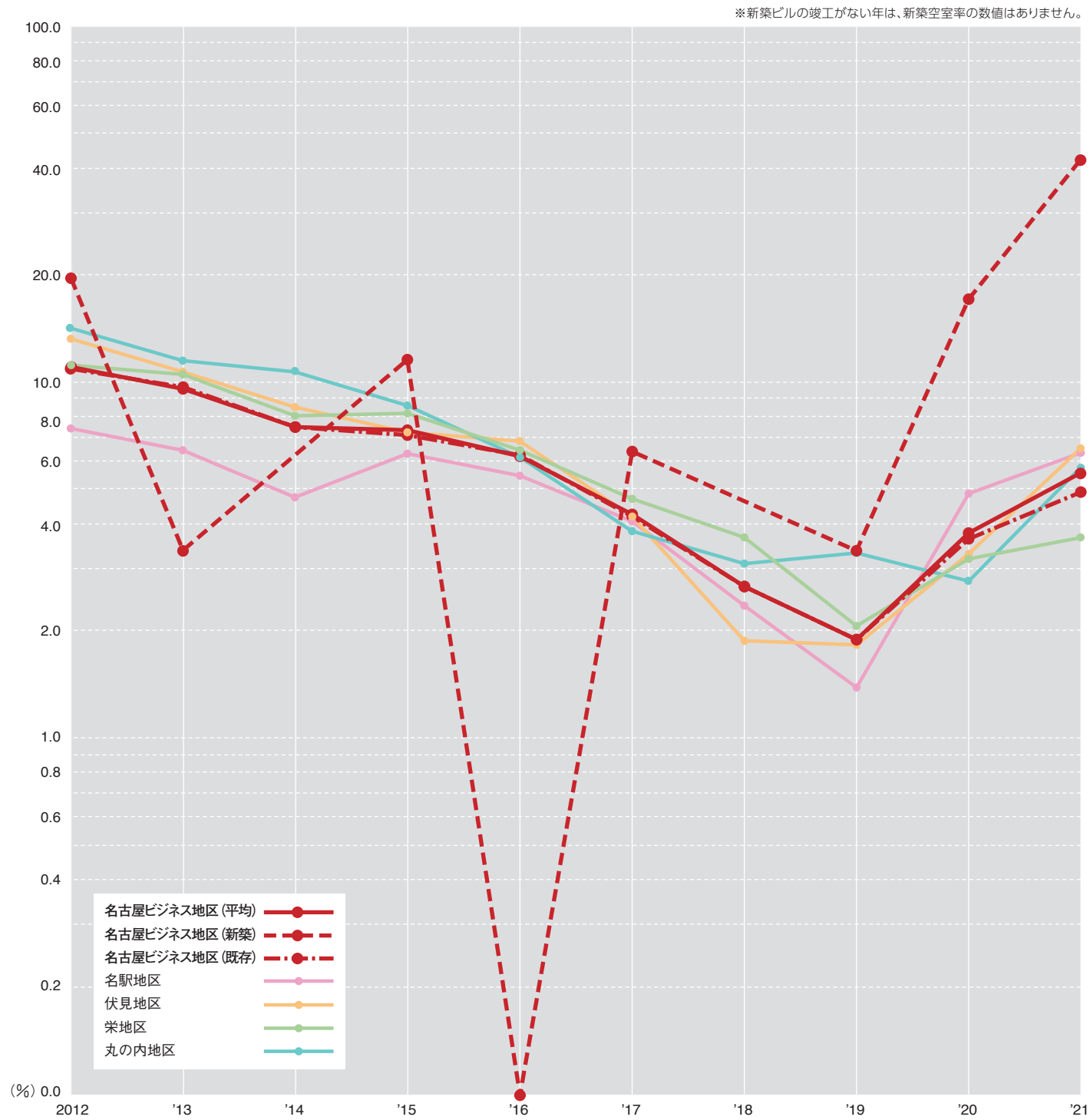


募集面積と成約面積



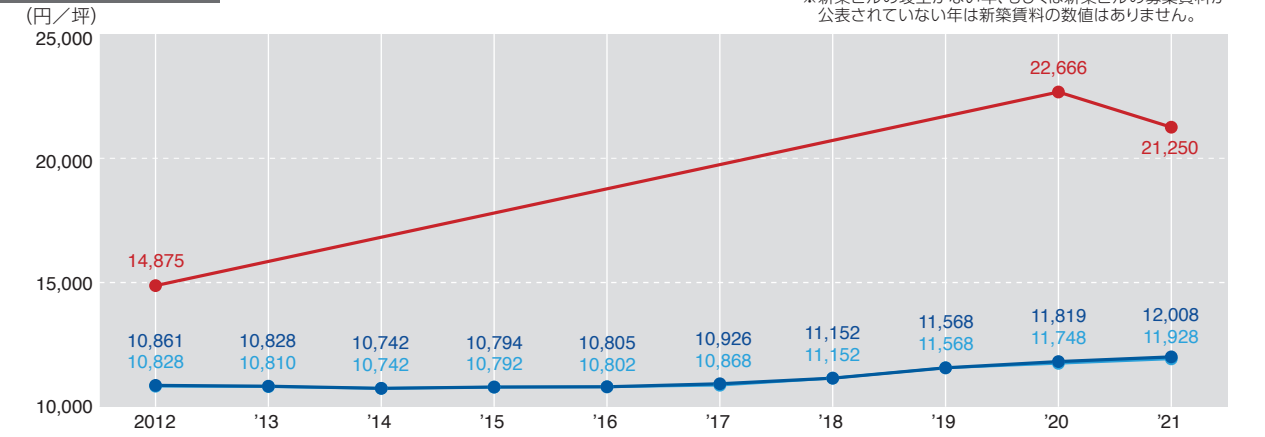
名古屋ビジネス地区②

空室率

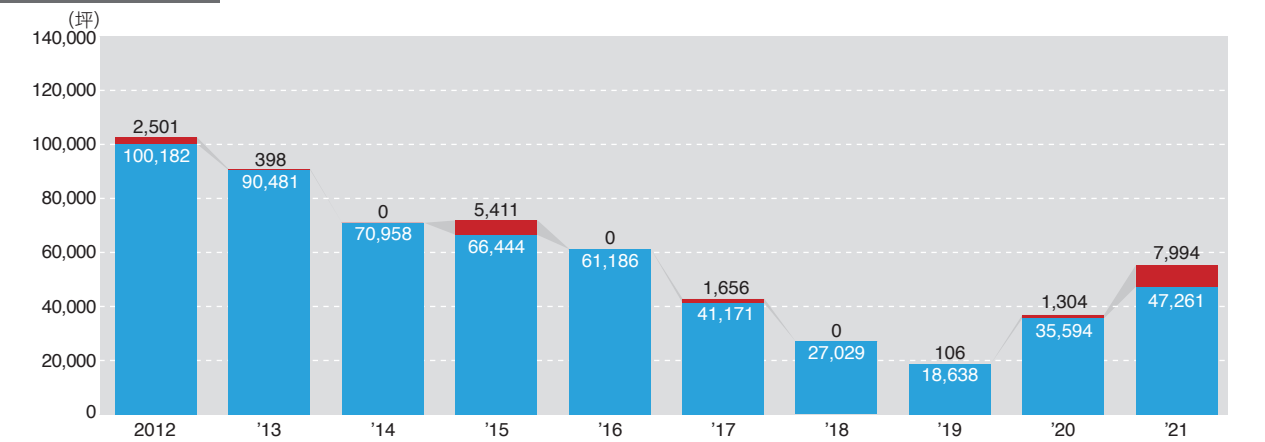


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	1,414,000	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383	1,590,186	1,583,670	1,629,080
貸室面積(坪)	938,988	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912	994,273	974,969	970,818	979,226
空室面積(坪)	102,683	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255
空室率/平均(%)	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64
空室率/新築(%)	19.47	3.38	-	12.09	0.00	6.40	-	3.40	17.75	42.19
空室率/既存(%)	10.82	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21	2.72	1.92	3.69	4.92
空室のあるビル比率(%)	79.96	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03	38.69	36.81	52.35	52.13

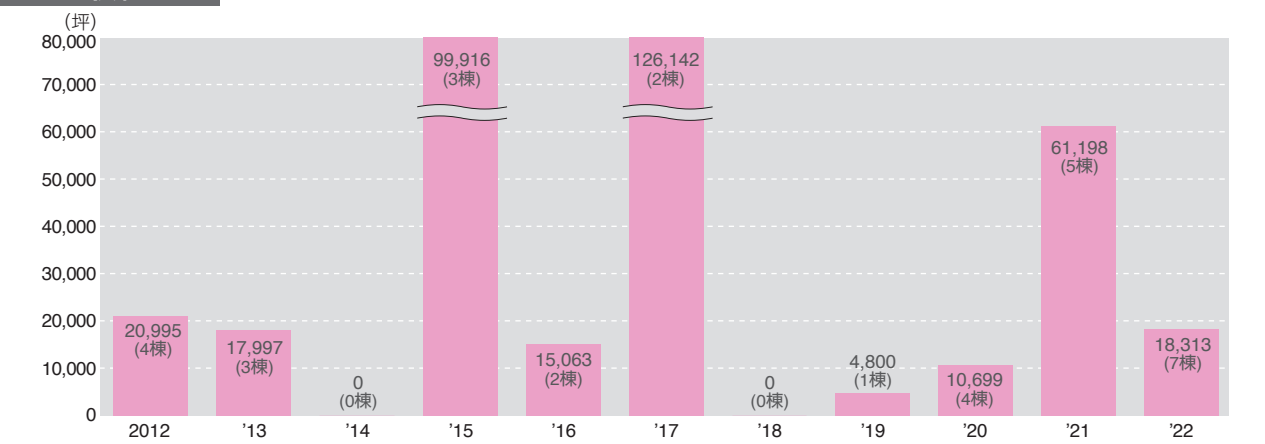
平均賃料



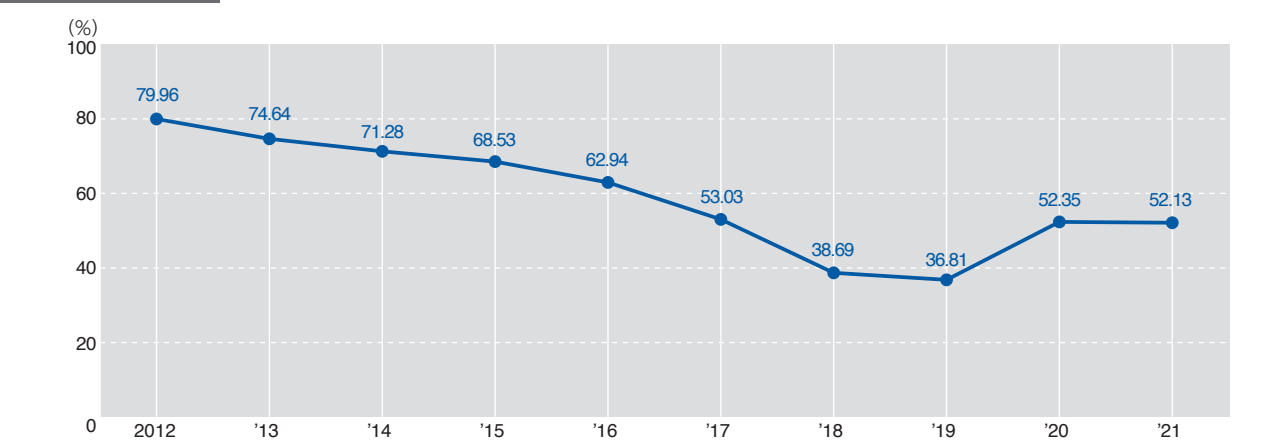
空室面積



新築ビルの供給量



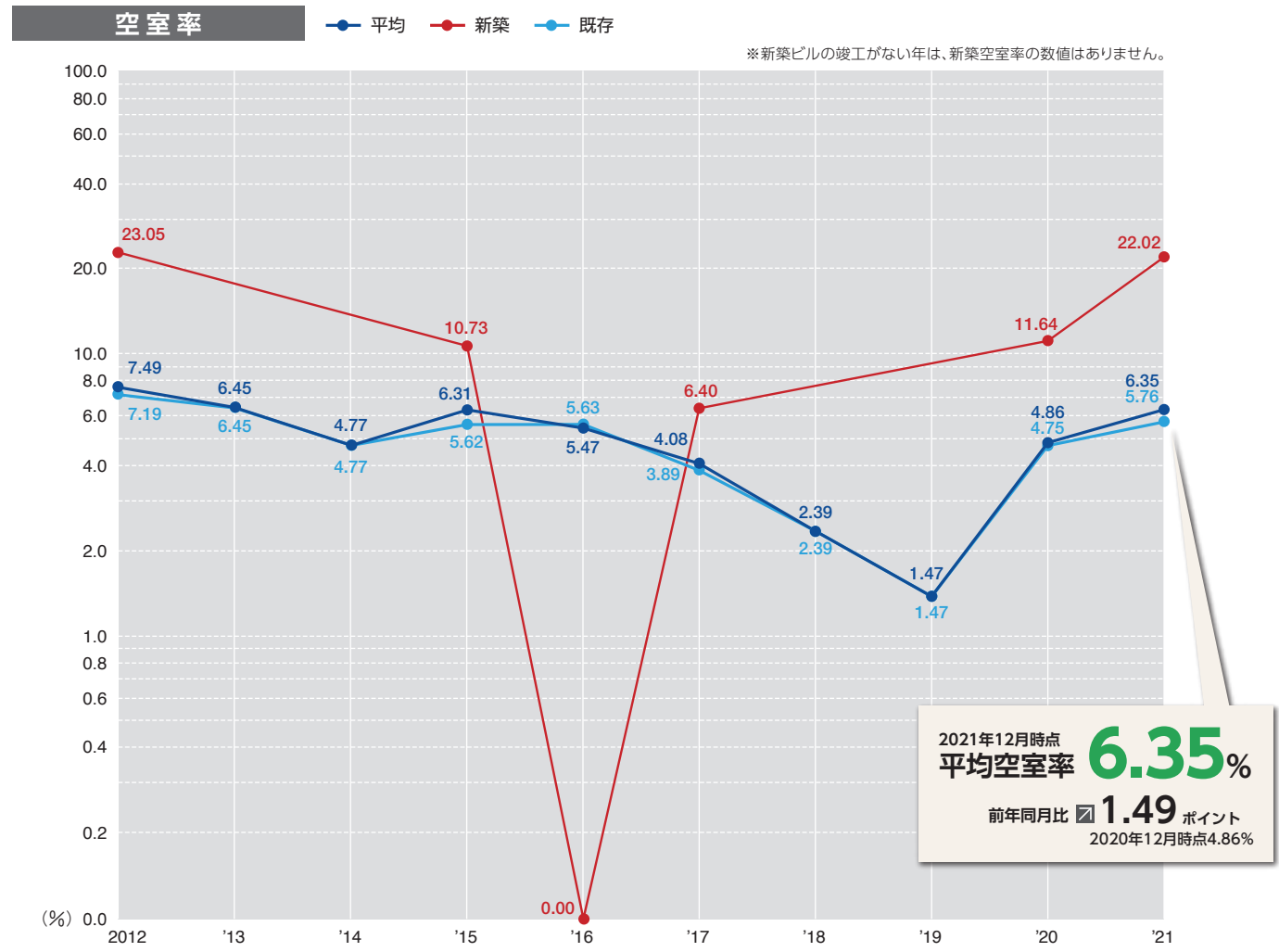
空室のあるビル比率



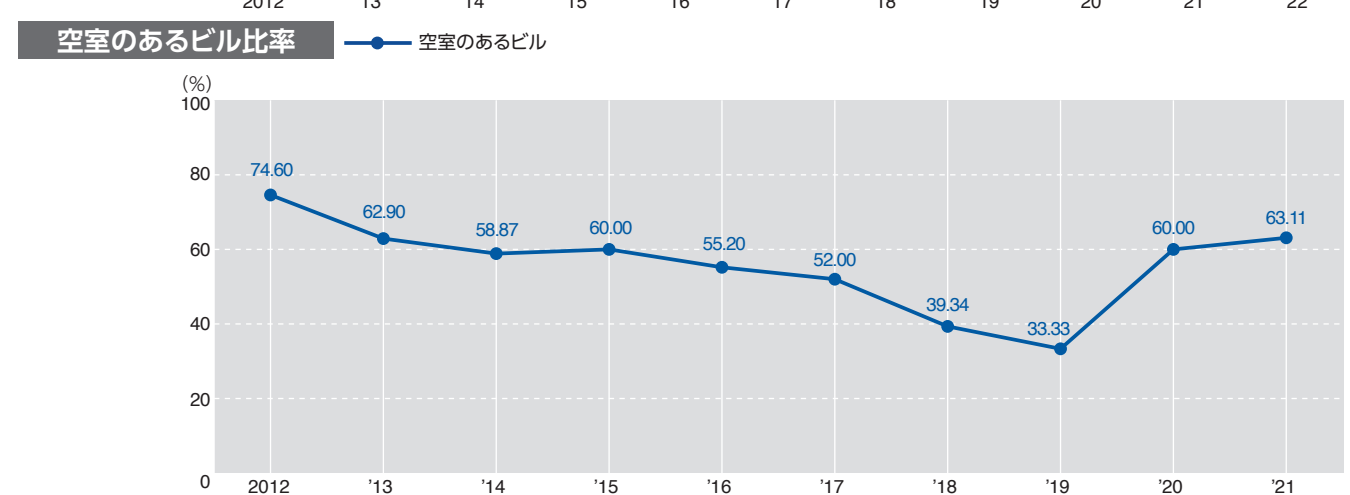
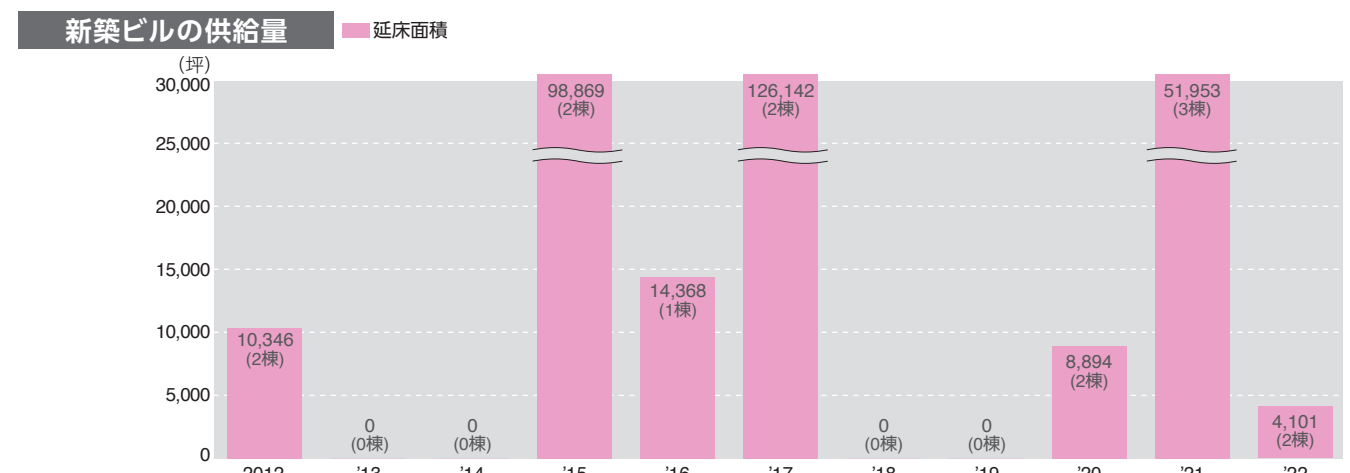
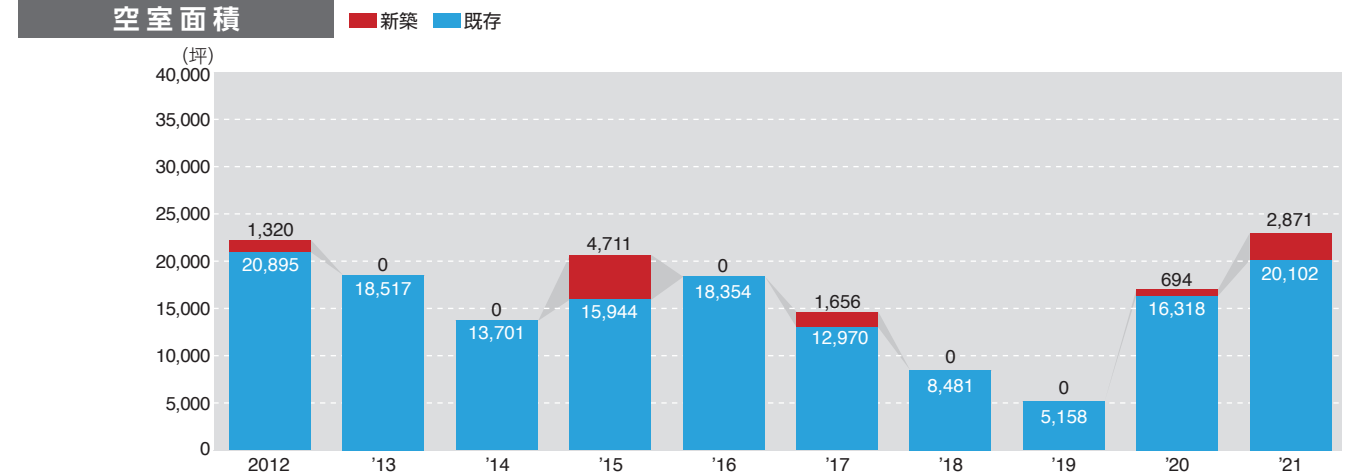
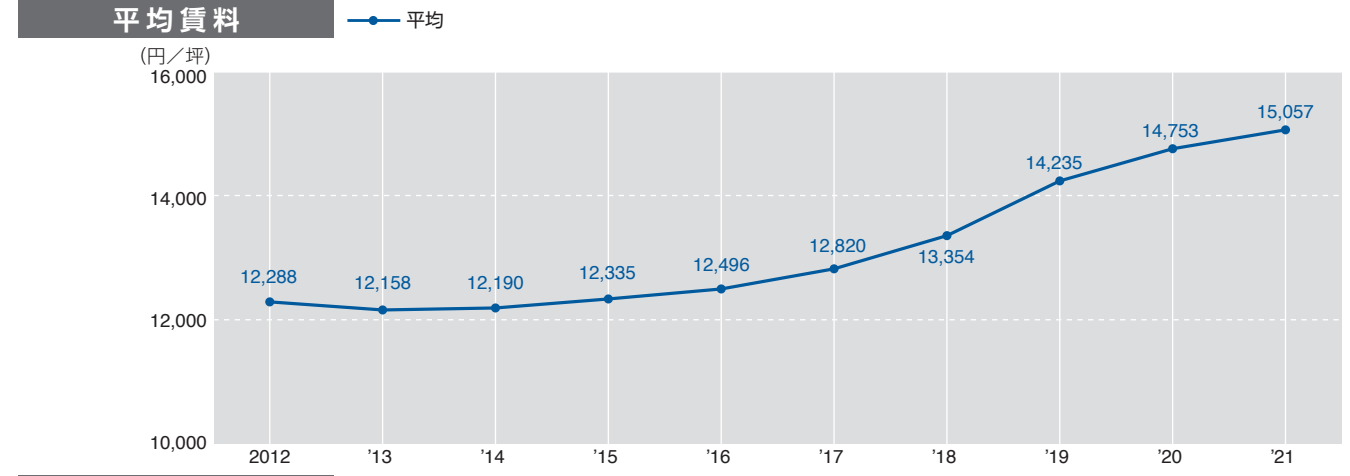
名駅地区

2021年の動向 および今後の状況

名駅地区の2021年12月時点の平均空室率は6.35%、前年同月比1.49ポイント上げました。2021年の新規供給は延床面積合計51,953坪(3棟)あり、10月は国内最大級のフロア面積で話題となった「BIZrium名古屋(延床面積42,350坪)」が竣工するなど、2020年に比べて供給量(延床面積)は約4万3千坪、棟数は1棟増加しました。竣工したすべてのビルが一部で募集面積を残しているため、新築ビルの空室面積が前年比約2千2百坪増加しました。既存ビルでは館内増床や拡張移転に伴う中小規模の成約が見られたものの、館内縮小や新築ビルへの移転などによる解約の動きも出ていたことから、既存ビルの空室面積はこの1年間で約3千8百坪増加しました。12月時点の平均賃料は15,057円。前年同月比2.06%(304円)上げて、名古屋ビジネス地区で最も平均賃料が上昇しました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比1.54ポイント上げて5.72%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.79ポイント上げて8.69%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.15ポイント下げて8.09%となりました。名駅地区の2022年の新規供給は延床面積合計4,101坪、2棟が竣工予定です。2021年に比べて供給量が約4万8千坪減少します。既存ビルの大型解約の動きも減少傾向となっているため、名駅地区のオフィス市場の改善が期待されます。(M.O)



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	442,661	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896	653,017	646,450	644,928	695,989
貸室面積(坪)	296,441	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914	354,878	350,470	349,709	362,032
空室面積(坪)	22,215	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626	8,481	5,158	17,012	22,973
空室率/平均(%)	7.49	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08	2.39	1.47	4.86	6.35
空室のあるビル比率(%)	74.60	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00	39.34	33.33	60.00	63.11

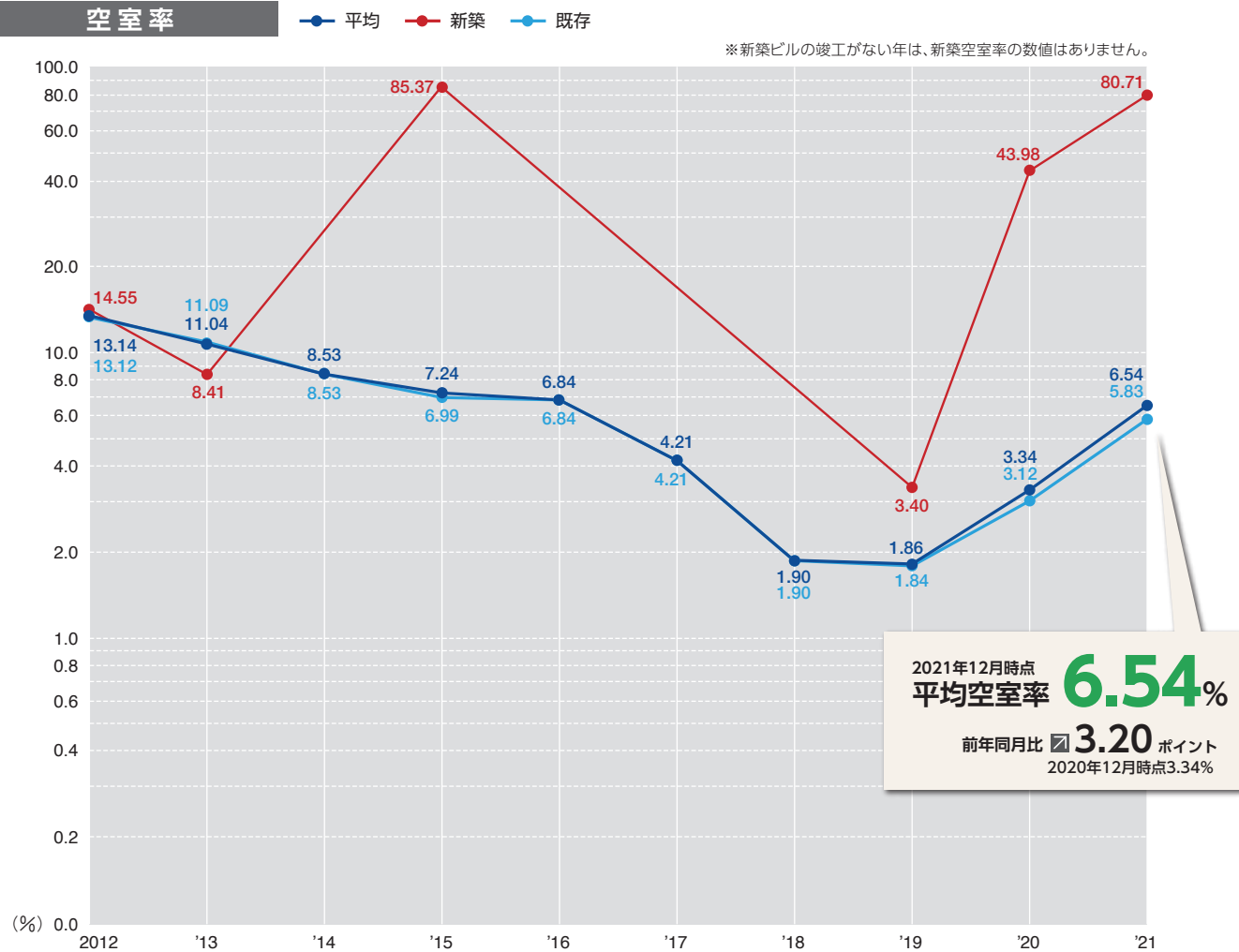


伏見地区

2021年の動向 および今後の状況

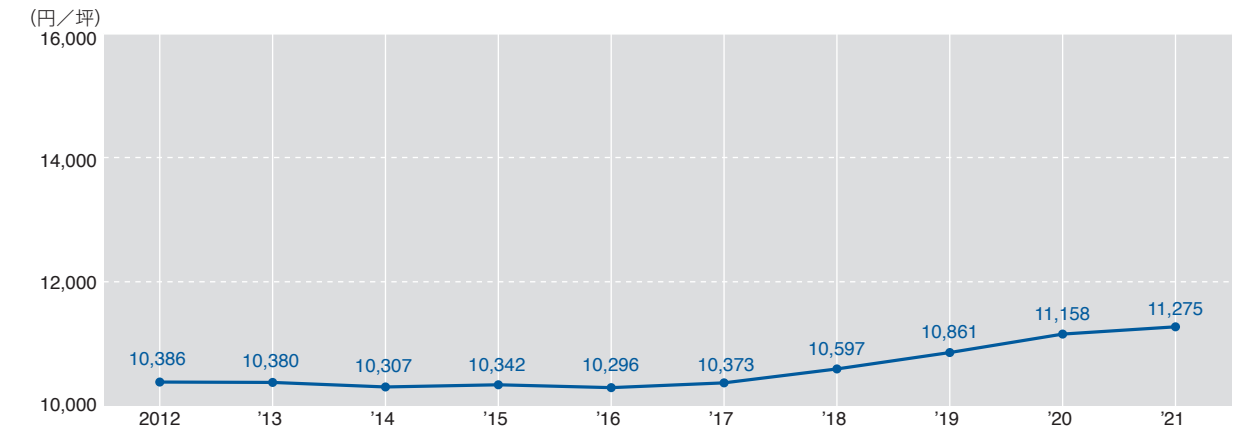
伏見地区の2021年12月時点の平均空室率は6.54%。前年同月比3.20ポイント上げて名古屋ビジネス地区で最も平均空室率が上昇しました。2021年の新規供給は延床面積4,175坪(1棟)あり、同ビルが一部で募集面積を残しています。既存ビルではビジネス地区外からの移転や拡張移転などの成約が見られたものの、自社ビルの完成に伴う大型解約の動きがあったことから、伏見地区の空室面積はこの1年間で約8千7百坪増加しました。平均賃料は小幅な下落も見られましたが上げ幅が上回り、12月時点では前年同月比1.05%(117円)上げて11,275円となりました。12月時点の規模別の平均空室率を見ると、大型ビル(延床面積4千坪以上)は前年同月比6.12ポイント上げて8.12%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.39ポイント下げて3.48%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.44ポイント下げて4.33%となりました。新規供給の影響があった大型ビルの空室率が2%台から8%台に上昇しました。伏見地区の2022年の新規供給は延床面積合計3,708坪あり、5月に小型ビル2棟、12月に中型ビル1棟の計3棟が竣工する予定です。2021年に比べて棟数は2棟増えますが、供給量は約5百坪減少します。伏見地区では2021年に竣工したビルが募集区画を残していることや、既存ビルの空室面積も増加したため、募集競争がより一層強まりそうです。(M.K)

空室率

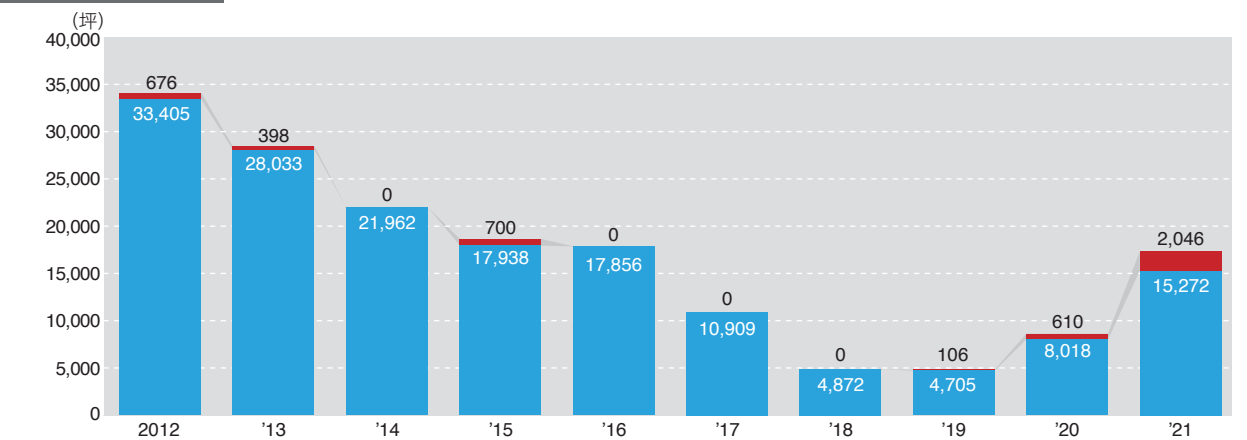


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	390,702	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328	383,824	388,624	387,466	397,621
貸室面積(坪)	259,354	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047	255,976	259,096	258,260	264,651
空室面積(坪)	34,081	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909	4,872	4,811	8,628	17,318
空室率/平均(%)	13.14	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21	1.90	1.86	3.34	6.54
空室のあるビル比率(%)	81.48	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41	38.81	40.00	49.63	51.82

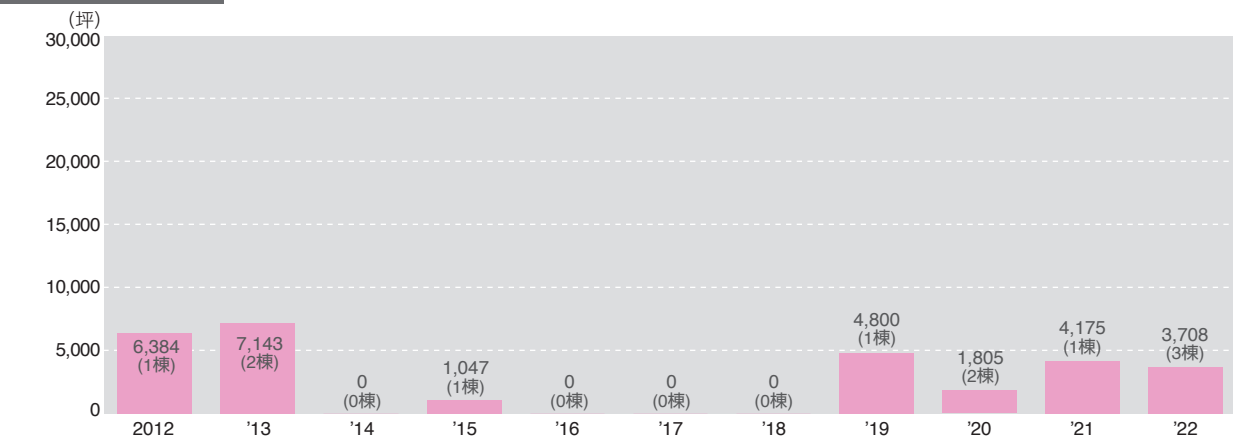
平均賃料



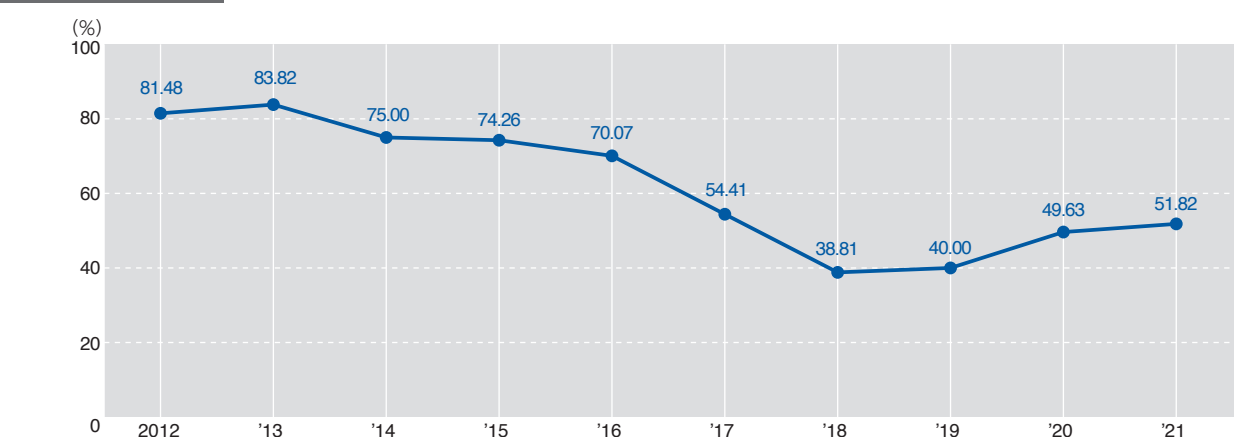
空室面積



新築ビルの供給量



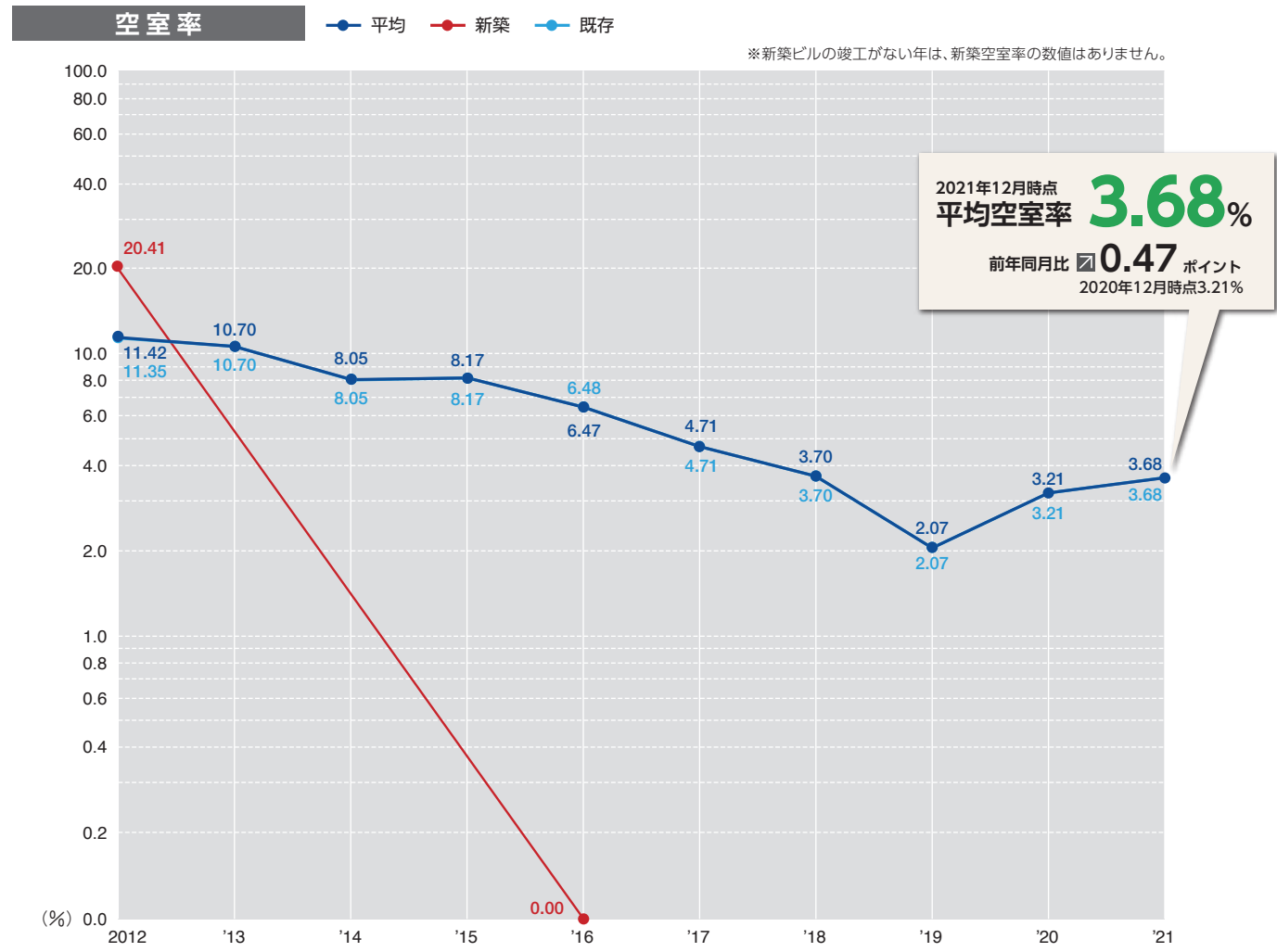
空室のあるビル比率



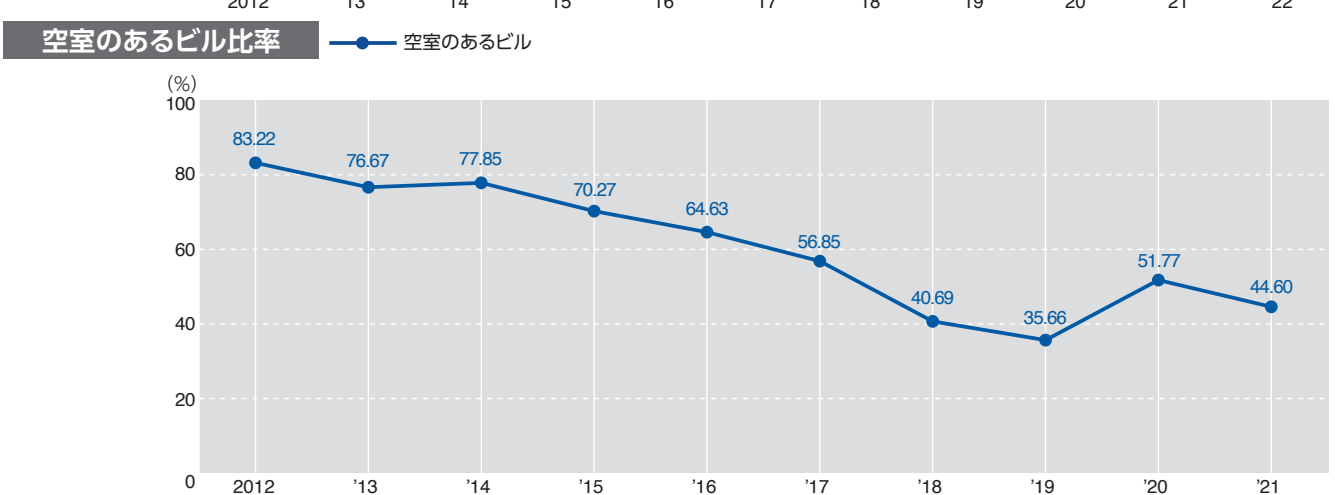
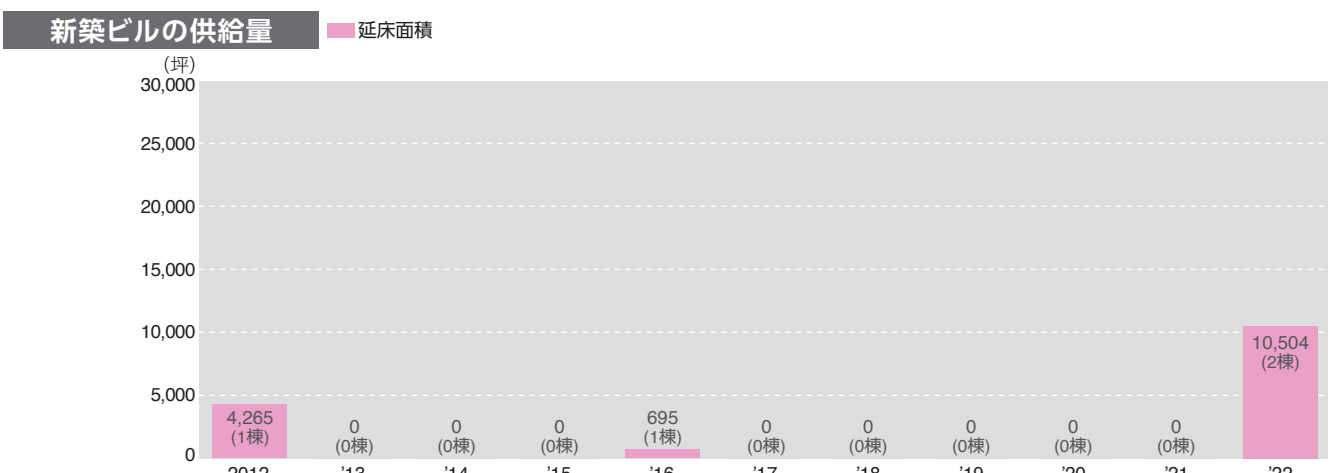
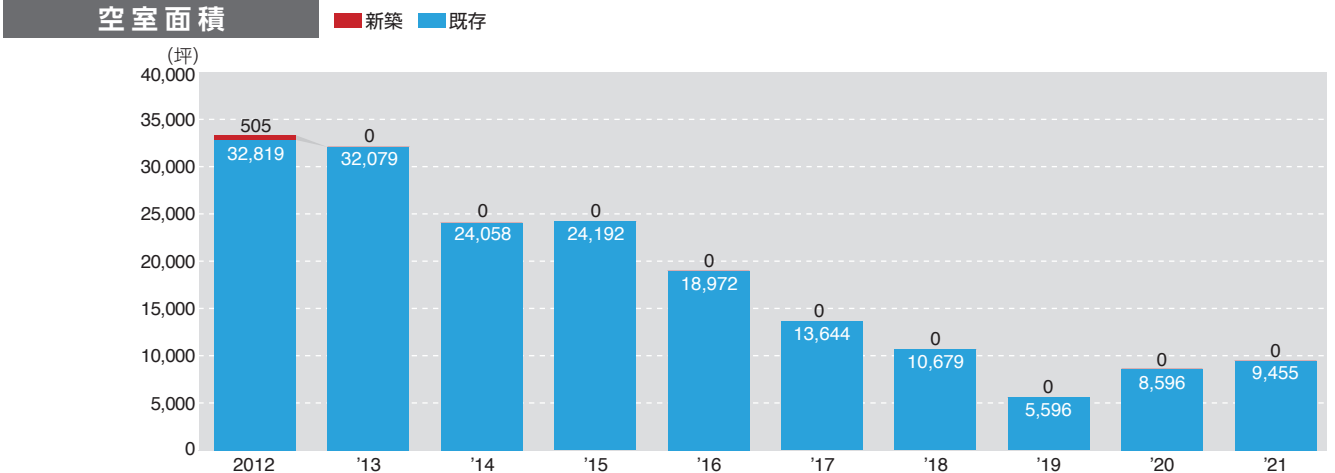
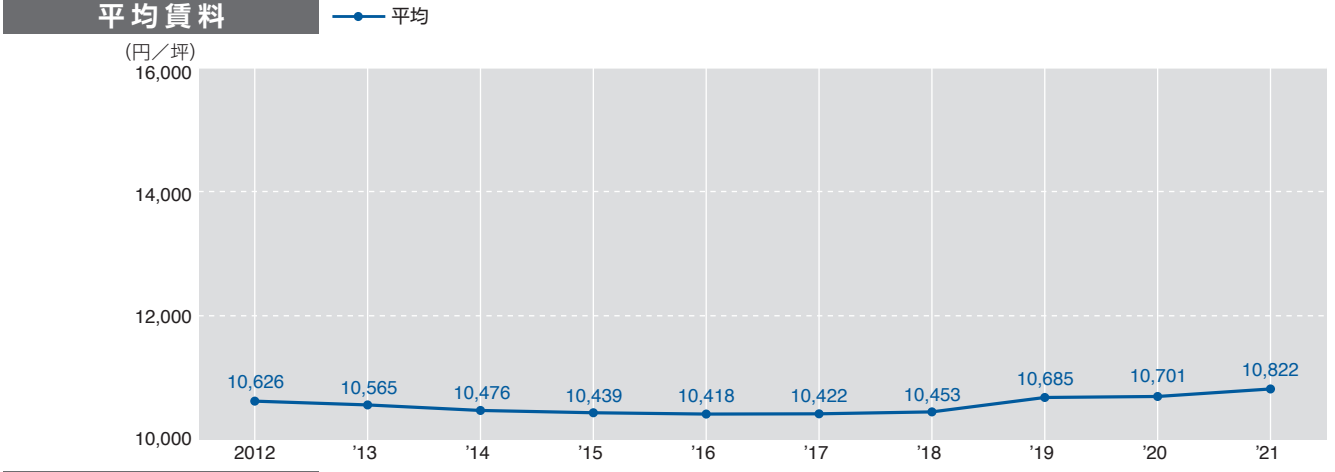
栄地区

2021年の動向 および今後の状況

栄地区の2021年12月時点の平均空室率は3.68%、前年同月比0.47ポイント上げました。2021年は自社ビルや他地区の新築ビルへの移転に伴う大型解約のほか、テレワークへの移行などによる縮小や撤退の影響があったものの、新規出店や建替え予定ビルからの移転、館内増床などの成約が見られたため、栄地区の空室面積はこの1年間で約9百坪の増加に止まりました。平均賃料が3%台と低い水準で推移したこともあり、平均賃料は上昇傾向が続き、12月時点では前年同月比1.13%（121円）上げて10,822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0.68ポイント上げて3.63%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.70ポイント上げて3.15%、小型ビル（同5百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.07ポイント下げて4.09%となりました。大型ビルと中型ビルで空室率が上昇しましたが、いずれも3%台の低い水準に止まっています。2022年の新規供給は延床面積合計10,504坪（2棟）あり、1月に「アーバンネット名古屋ネクスタビル（同9,165坪）」、5月に「カゴメビル（同1,339坪）」が竣工する予定です。新規供給に伴う二次空室の影響も懸念されますが、栄地区では2016年以来6年ぶりの新規供給となるため、オフィス需要の喚起に繋がることが期待されます。（Y.N）



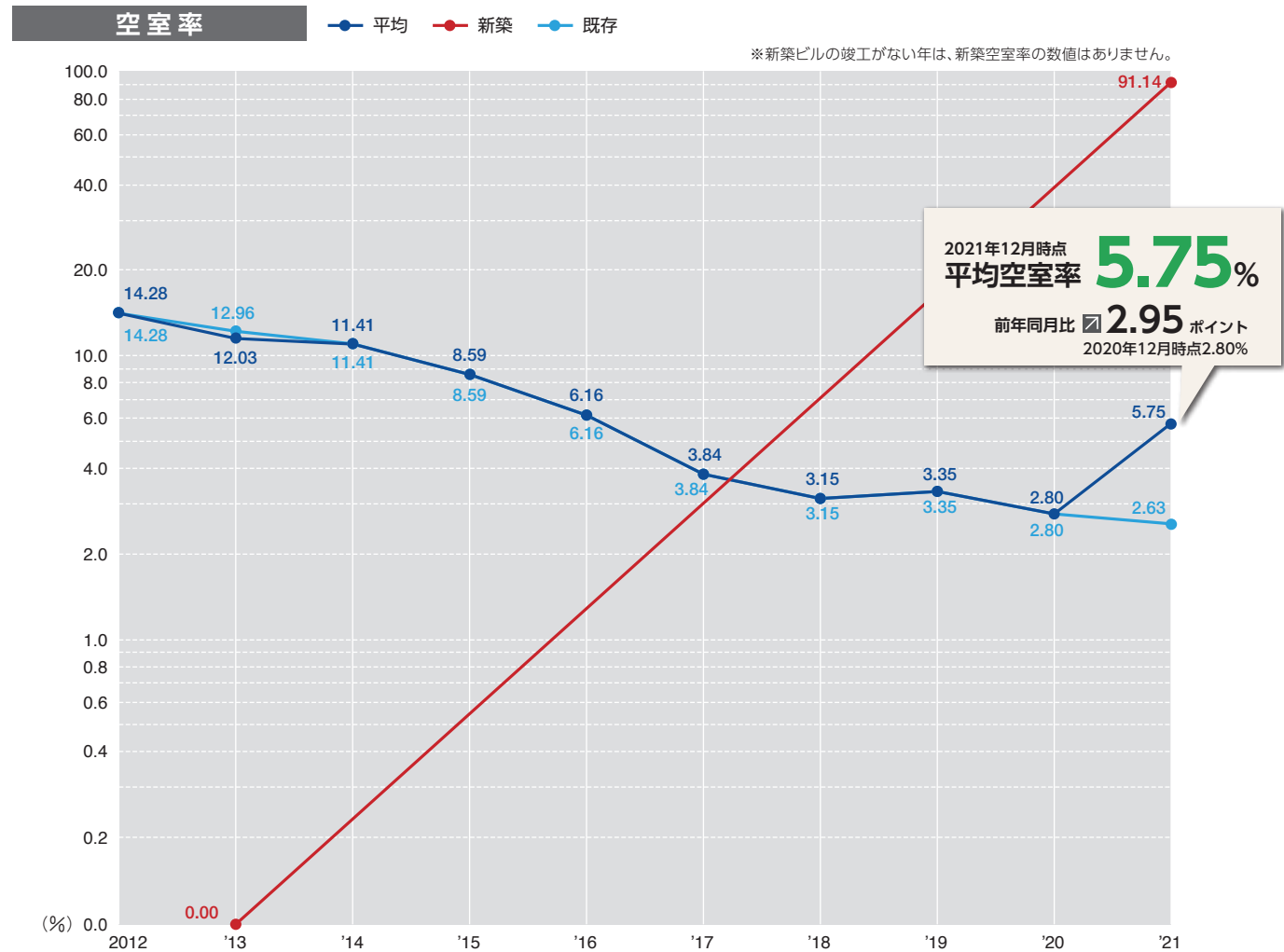
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	452,246	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131	448,144	420,714	416,878	400,093
貸室面積(坪)	291,726	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931	288,399	270,383	267,829	256,806
空室面積(坪)	33,324	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644	10,679	5,596	8,596	9,455
空室率/平均(%)	11.42	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71	3.70	2.07	3.21	3.68
空室のあるビル比率(%)	83.22	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85	40.69	35.66	51.77	44.60



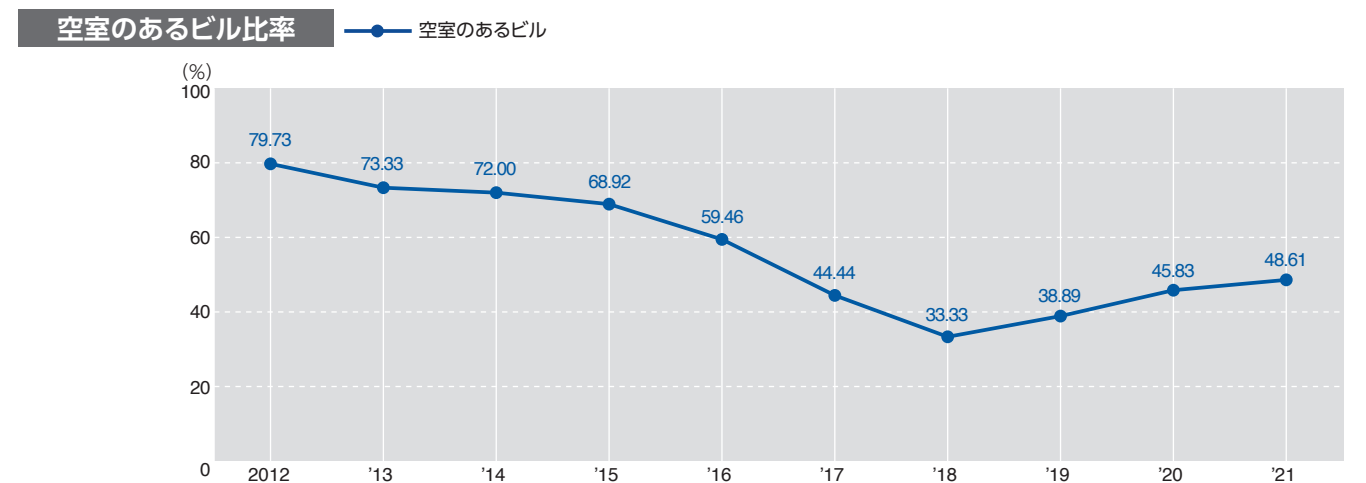
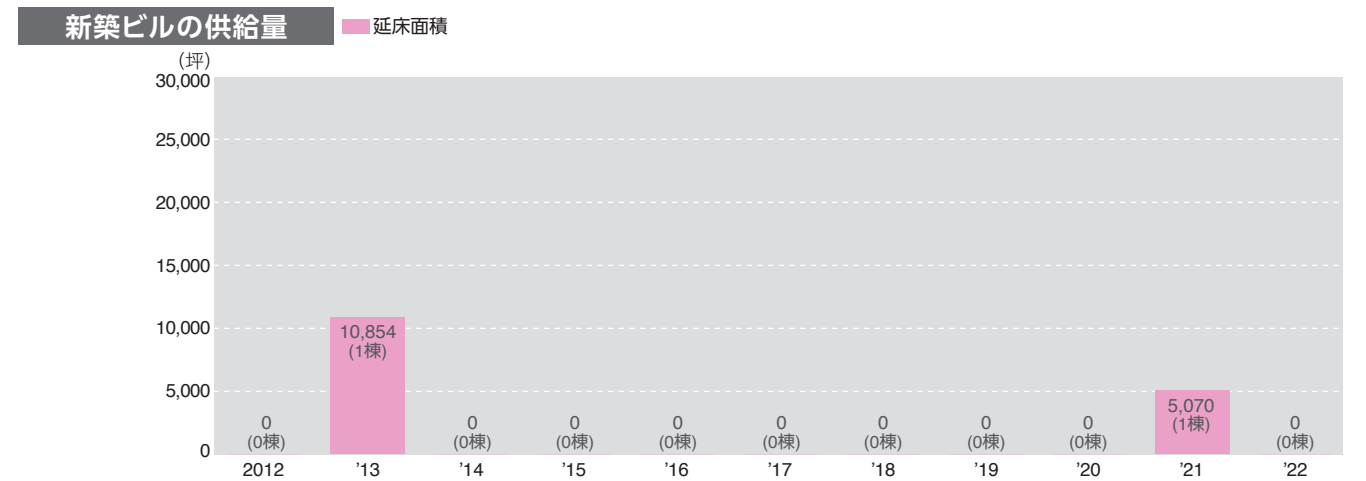
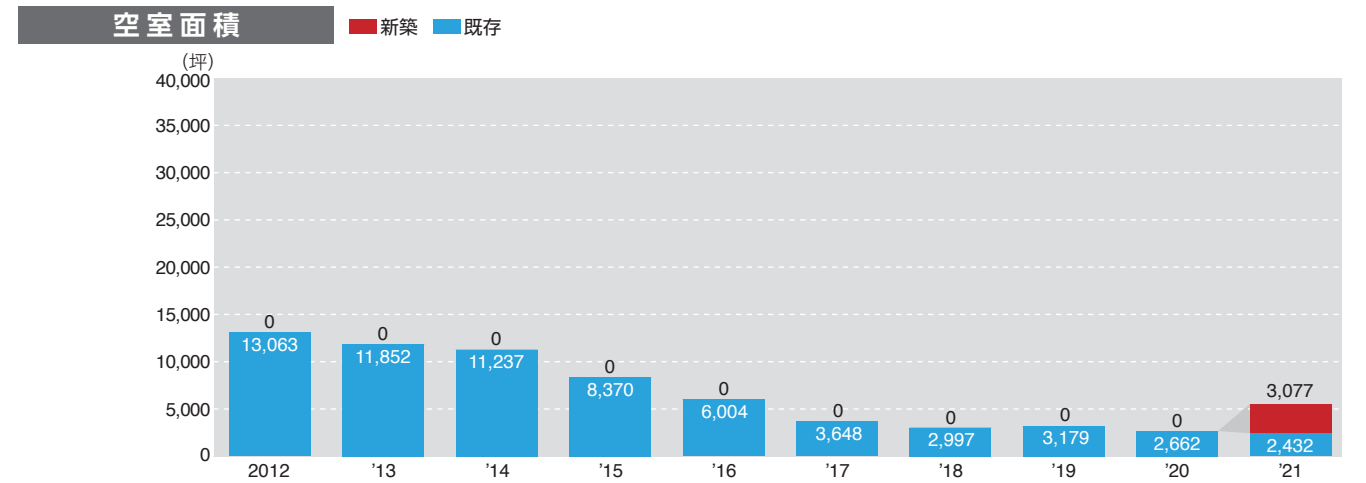
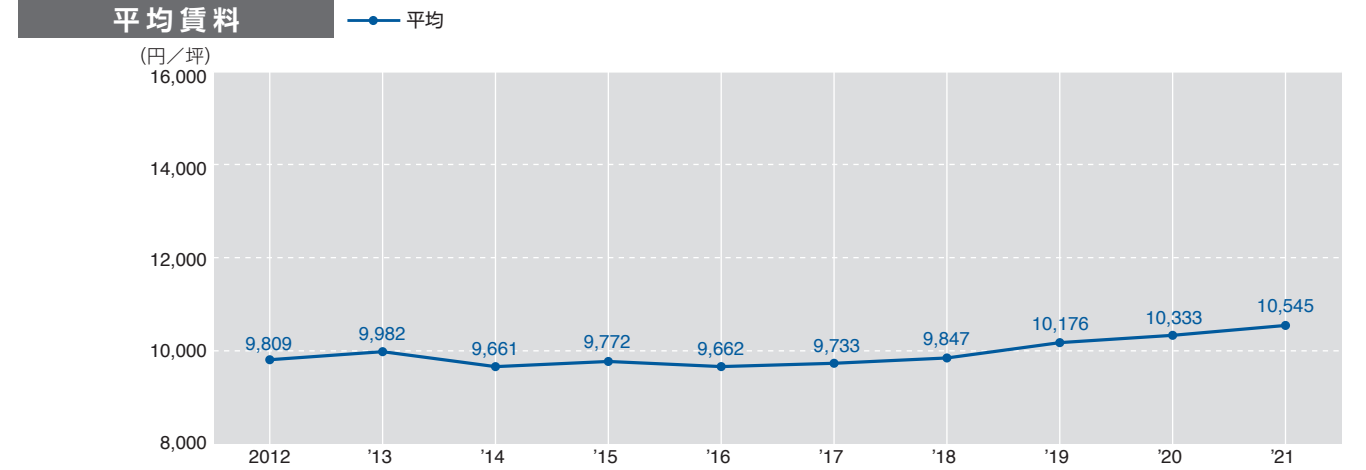
丸の内地区

2021年の動向 および今後の状況

丸の内地区の2021年12月時点の平均空室率は5.75%、前年同月比2.95ポイント上げました。2021年の新規供給は延床面積5,070坪(1棟)あり、同ビルが募集面積を残しているため、新築ビルの12月時点の空室率は名古屋ビジネス地区で最も高い91.14%となりました。既存ビルでは成約が中小規模に止まっていたものの、大型解約の動きが少なかったため、空室面積がこの1年間で約2百坪減少し、12月時点の空室率は2.63%と前年同月比0.17ポイント下げました。平均賃料は新築ビルの募集賃料が下支えとなったこともあり、12月時点では前年同月比2.05%(212円)上げて10,545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9.68ポイント上げて9.86%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.92ポイント下げて2.91%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.07ポイント下げて3.36%となりました。中小型ビルでは空室率を下げましたが、新規供給の影響があった大型ビルの空室率が1%以下から9%台に上昇しました。丸の内地区では2022年は新規供給の予定がなく、中小規模の動きが中心となっていることから、オフィス市場は小幅な変動で推移しそうです。(T.K)

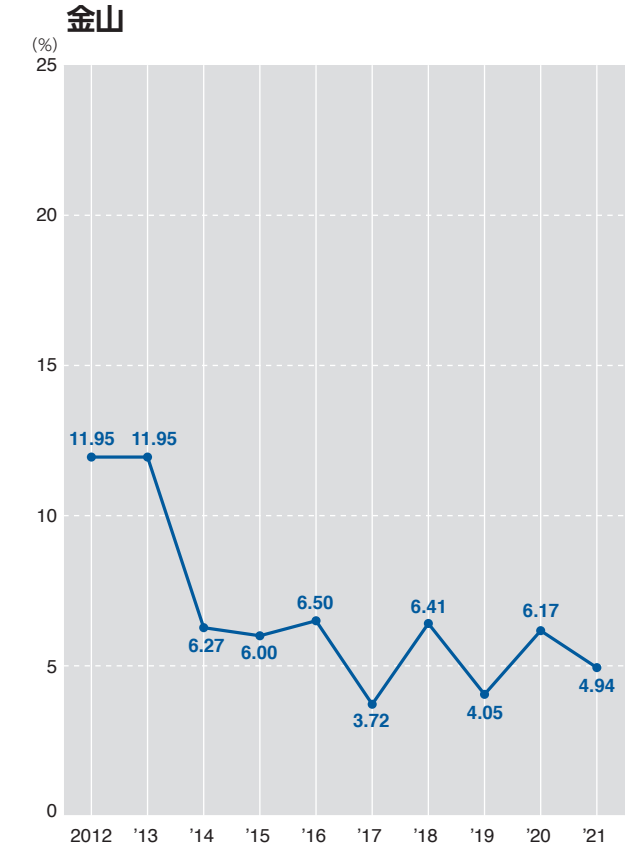
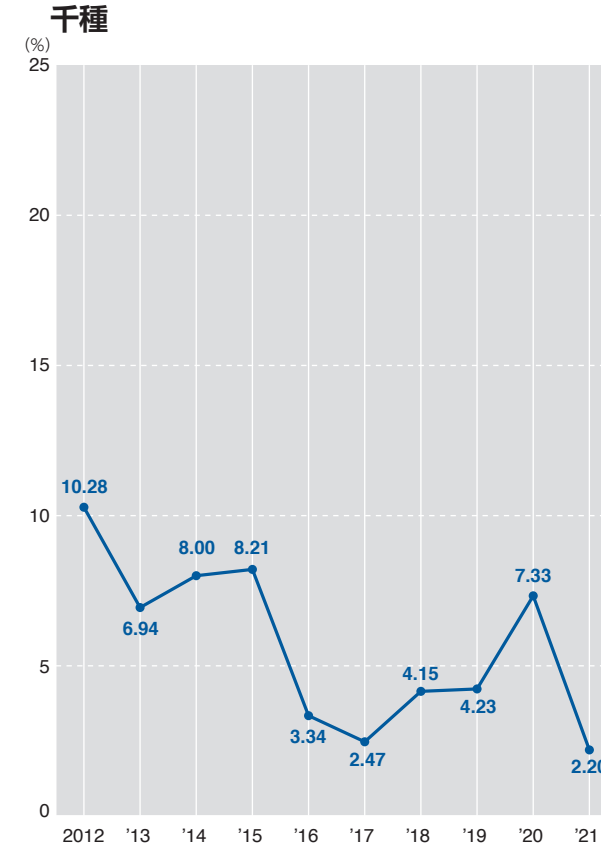
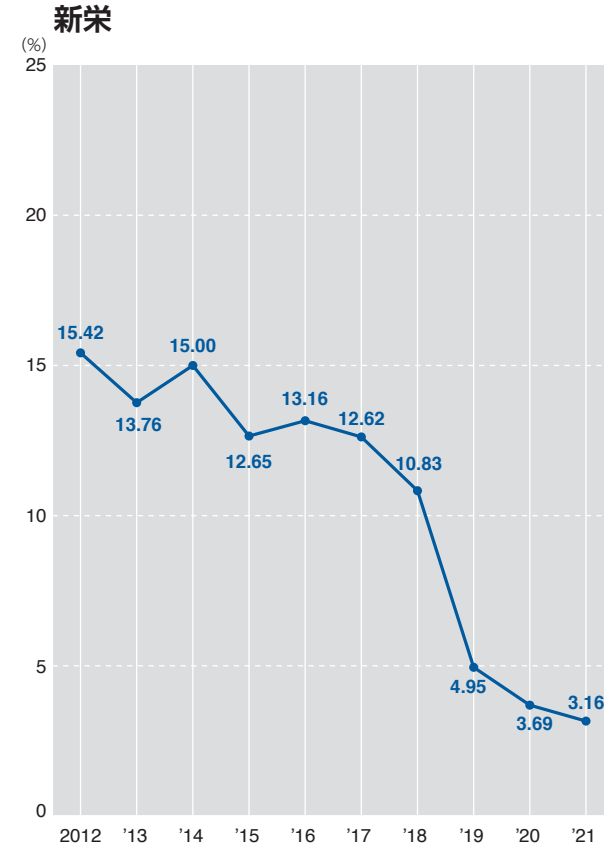
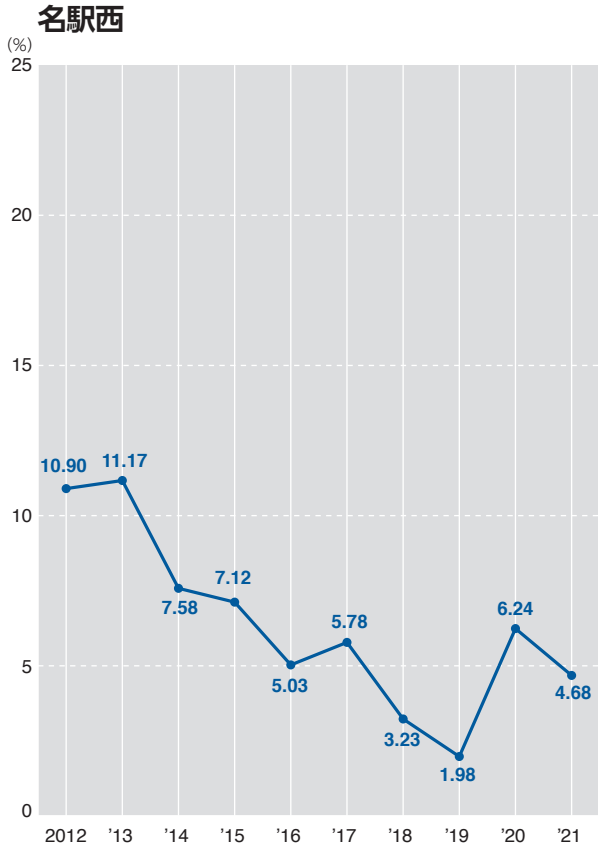


	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
延床面積(坪)	128,391	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398	134,398	134,398	134,398	135,377
貸室面積(坪)	91,467	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020	95,020	95,020	95,020	95,737
空室面積(坪)	13,063	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648	2,997	3,179	2,662	5,509
空室率/平均(%)	14.28	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84	3.15	3.35	2.80	5.75
空室のあるビル比率(%)	79.73	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44	33.33	38.89	45.83	48.61

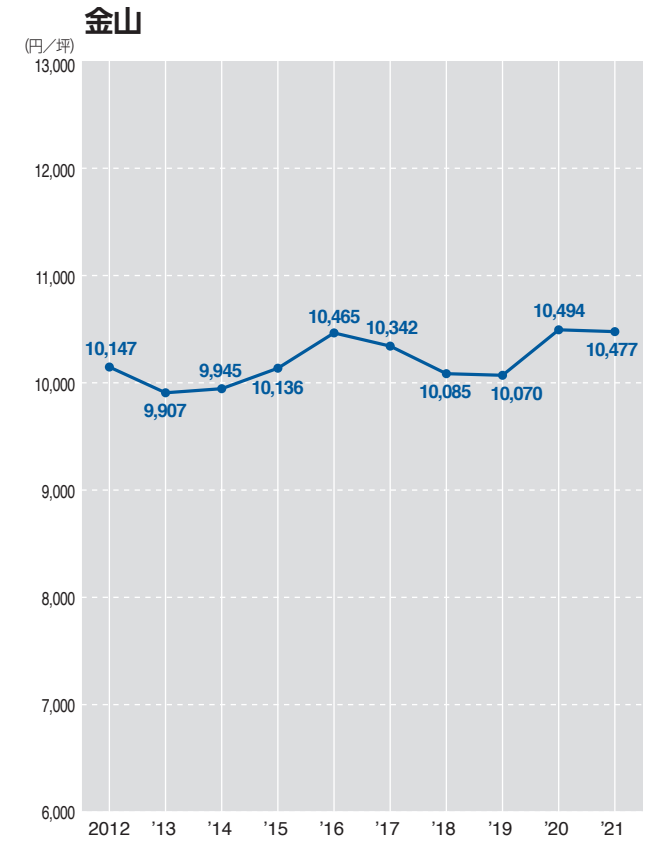
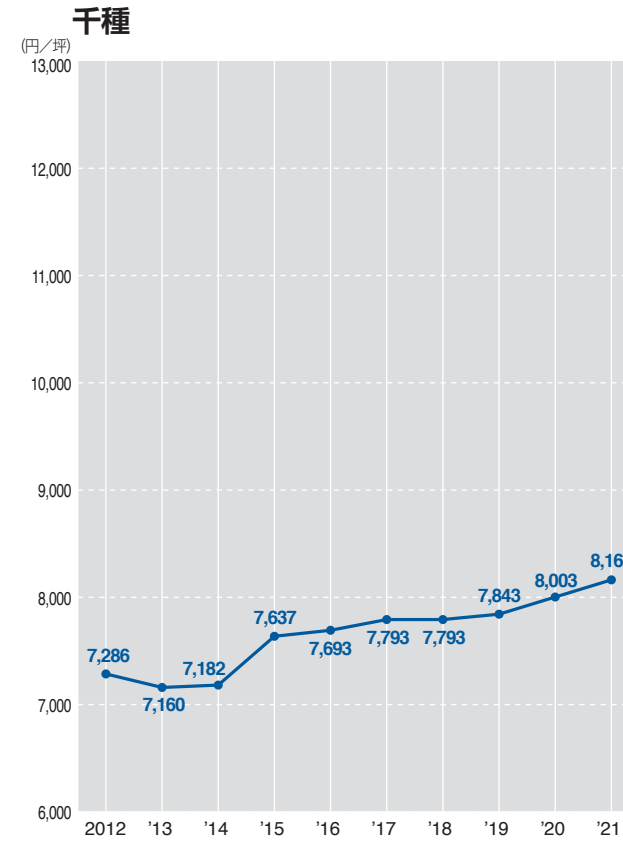
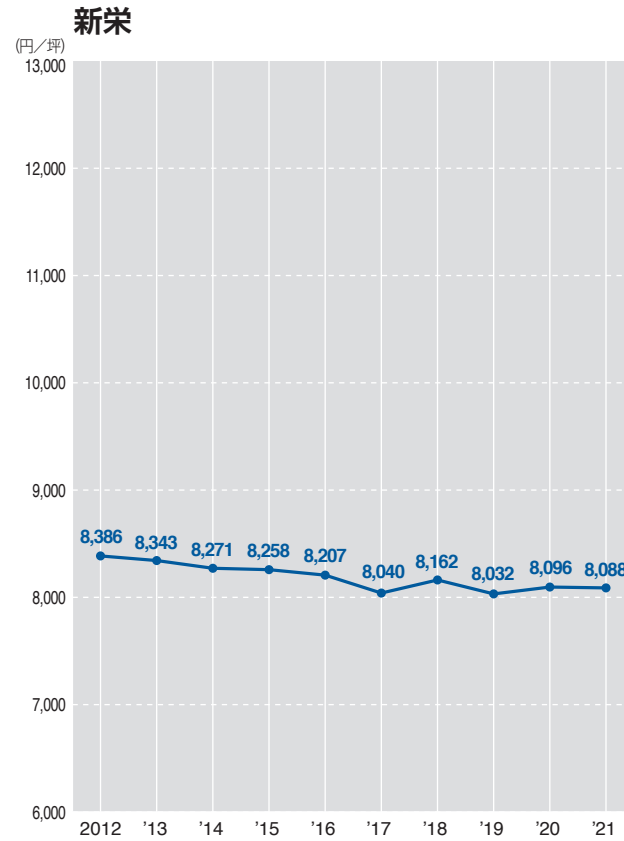
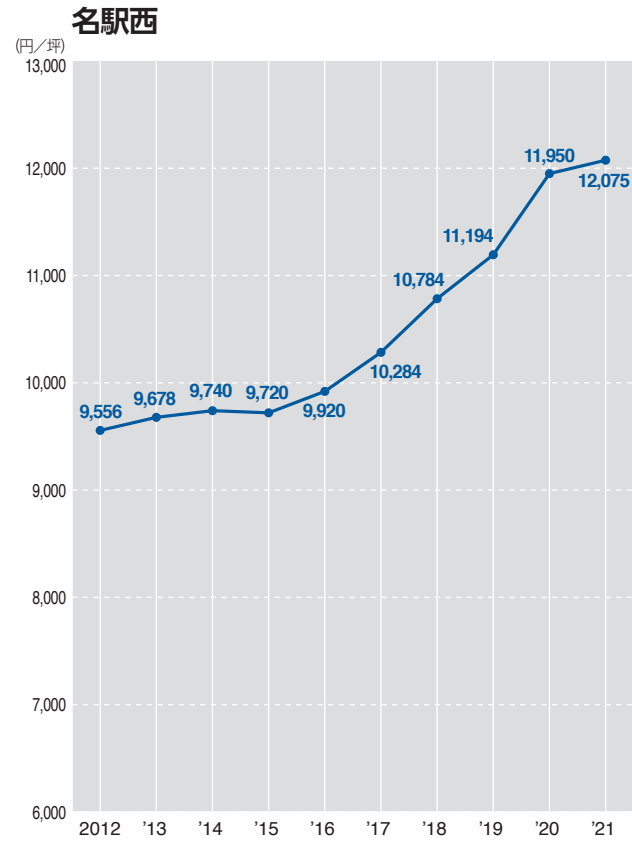


名古屋 [エリアデータ]

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	エン・ジャパン	札幌市	タカラレーベン	日本工営	松村組
IHI	王子不動産	サッポロビール	タクミ商事	日本航空	マニウライフ生命保険
ISSリアライズ	オークラヤ不動産	サッポロ不動産開発	竹中工務店	日本司法支援センター	丸紅
あいおいニッセイ同和損害保険	大阪市	サヴァルズ・ジャパン	田島ルーフィング	日本ストライカー	丸紅リアルエステートマネジメント
アイヴィジット	大塚商会	三機工業	TAC	日本政策金融公庫	マンパワーグループ
アイベツ損害保険	大塚製薬	サンケイビル	田辺三菱製薬	日本政策投資銀行	みずほ銀行
アイリスオーヤマ	大林組	三交不動産	タメニー	日本生命保険	みずほ証券
あおぞら銀行	大林新里和不動産	参天製薬	千歳コーポレーション	日本駐車場開発	みずほ信託銀行
アフラック生命保険	オカムラ	サントリーホールディングス	チャレンジドジャパン	日本通運	三井住友海上火災保険
アサヒ飲料	小田急電鉄	三和ペイント	中央日土地ソリューションズ	日本テクノ	三井住友銀行
旭化成	小田急不動産	CPAエクセレントパートナーズ	中央日本土地建物	日本年金機構	三井住友建設
旭化成ファーマ	オムロン	JR九州	中外製薬	日本パーソナルビジネス	三井住友信託銀行
朝日生命保険	オリエントコーポレーション	JR東海	中電不動産	日本ハムマーケティング	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス
アサヒビール	オリックス	JR西日本	中部経済新聞社	日本ビジネスデータープロセッシングセンター	三井住友トラスト不動産
アサヒファシリティズ	オリックス・アセットマネジメント	JR東日本	中部電力	日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	三井住友ファイナンス&リース
朝日不動産管理	オリックス・ファシリティーズ	JR東日本ビルディング	辻・本郷税理士法人	日本不動産研究所	三井物産
あしたのチーム	オリックス不動産	JR北海道	ティーケーピー	日本貿易振興機構	三井物産都市開発
あずさ監査法人	オンワードホールディングス	JTB	TBCグループ	日本郵政	三井不動産
アステラス製薬	花王	JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント	テーオーシー	日本郵便	三井不動産ビルマネジメント
アストラゼネカ	科研製薬	JCB	電音エンジニアリング	日本ライフライン	三井不動産リアルティ
アソウ・ヒューマニーセンター	カシオ計算機	七十七銀行	デンソー	日本旅行	三菱オートリース
アディダスジャパン	鹿島建設	ジブラルタ生命保険	電通コーポレートワン	ニュージェック	三菱地所
アデコ	学研エール・スタッフイング	清水建設	電通テック	ネオキャリア	三菱地所設計
APAMAN	カネボウ化粧品	シミックホールディングス	東海東京証券	ネクスコ東日本トラスティ	三菱地所ハウスネット
アフラック	兼松	ジャパンエレベーターサービส์ホールディングス	東急	ノイエス	三菱地所プロパティマネジメント
荒井商店	兼松KGK	商船三井興産	東急建設	ノーベルファーマ	三菱地所リアルエステートサービス
ALSOK	紙と産業	松竹	東急コミュニティー	野村総合研究所	三菱地所レジデンス
安藤ハザマ	カルビー	ジョーンズ ラング ラサール	東急不動産	野村不動産	三菱商事
ECC	関西電力	新生銀行	東急リハビル	野村不動産パートナーズ	三菱倉庫
飯野海運	関西電工	新生ホームサービス	東京海上あんしんエージェンシー	野村不動産ビルディング	三菱電機
EP総合	関電不動産開発	新菱冷熱工業	東京海上日動あんしん生命保険	パナールホールディングス	三菱電機ビルテクノサービス
イオンリテール	かんぼ生命保険	スクウェア・エニックス	東京海上日動火災保険	バイエル薬品	三菱電機ライフサービス
医学アカデミー	岸本エステート	スターツコーポレートサービス	東京海上日動ファシリティーズ	ハウスメイドパートナーズ	三菱UFJ銀行
いすゞ自動車	キッセイ薬品工業	スターバックス コーヒー ジャパン	東京ガス不動産	長谷工コーポレーション	三菱UFJ信託銀行
イチケン	キャノンシステムアンドサポート	スプリックス	東京キャピタルマネジメント	パナナ	三菱UFJ不動産販売
出光興産	キャリアリンク	住商ビルマネージメント	東京スター銀行	パナソニック	三菱UFJモルガン・スタンレー証券
伊藤忠アーバンコミュニティ	九州電力	住友商事	東京建物	パナソニックシステムソリューションズジャパン	御幸ビルディング
伊藤忠商事	共栄火災海上保険	住友生命保険	東京建物不動産販売	阪急交通社	室町クリエイト
伊藤忠食品	京セラ	住友倉庫	東京電力ホールディングス	阪急電鉄	室町建物
伊藤忠都市開発	共同施設	住友不動産	東京都	阪急阪神ビルマネジメント	明治安田生命保険
イトーキ	共立メンテナンス	住友不動産販売	東芝	阪神電気鉄道	明治安田ビルマネジメント
イナバインターナショナル	杏林製薬	住友林業	東芝ITサービス	P&Gプレステージ	名鉄不動産
インバスコ(ロ-ル)リアルエステートアジアパシフィック/イン	ギリアード・サイエンシズ	セイコーエプソン	東電不動産	ピーウィズ	メットライフ生命保険
WeWork Japan	キリンビール	セイコーホールディングス	東宝	東日本高速道路	メディカル・コンシエルジュ
ウィルオブ・ワーク	近畿日本ツーリスト	清和綜合建物	東北電力	久光製薬	メニコン
ウエルビー	銀泉	積水化学工業	東洋不動産プロパティマネジメント	日立アーバンサポート	メルカリ
ウチダエスコ	熊谷組	積水ハウス	東洋紡不動産	日立金属	森トラスト
ウチダシステムズ	KUMON	積水メディカル	東和不動産	日立システムズ	森永製菓
内田洋行	クラシス	セキュリティデザイン	トーセイ	日立製作所	森ビル
エイジエック	栗田工業	セコム	戸田建設	日立ソリューションズ	モルガン・スタンレー・キャピタル
エイチ・アイ・エス	クレディセゾン	セブノーイレブン・ジャパン	凸版印刷	ヒューマンアカデミー	安田不動産
エイブル	クレフ	仙台市	トッパン・フォームズ	ヒューリック	山崎製パン
永和不動産	くろがね工作所	全農ビジネスサポート	飛島建設	平松剛法法律事務所	山田&パートナーズ
AIG損害保険	クロノス	ゼンリン	トヨタ自動車	ビルネット	ヤマトホールディングス
ANAファシリティーズ	グンゼ	双日	トランスコスモス	ファミリーマート	UR都市機構
エーザイ	京王電鉄	綜通	永谷園	福岡銀行	USEN-NEXT HOLDINGS
エコスタイル	京王不動産	ソニー生命保険	名古屋市	福岡市	郵船不動産
江崎グリコ	KDDI	ソフトバンク	ナラサキ産業	富国生命保険	ユニ・チャーム
SMBC信託銀行	KDDIエボルバ	ソラスト	西日本新聞社	フジタ	横浜銀行
SMBC日興証券	京阪神ビルディング	損害保険ジャパン	西日本鉄道	富士通	横浜市
SCSKサービスウェア	KYB	第一生命保険	西松建設	富士通Japan	ライオン事務器
SGフィルダー	ケネディクス・プロパティ・デザイナ	第一ビルディング	ニチイ学館	富士フイルムビジネスイノベーション	ライフプラザパートナーズ
エヌ・アイ・シー	建設技術研究所	大栄不動産	日建設計	フュービック	楽天カード
NEC	公共建物	大王製紙	日研トータルソーシング	プラス	楽天グループ
NECネットエスアイ	厚生労働省	大京	日産自動車	ブリヂストン	ランドビジネス
NECファシリティーズ	国際興(バ)レバ商事	大樹生命保険	日産フィナンシャルサービス	古河機械金属	リージャスグループ
NX不動産	国際興業	大正ファーマ	日新火災海上保険	フルキャストホールディングス	リオ・コンサルティング
NTTアーバンバリューサポート	国土交通省	大末建設	日清食品	プルデンシャル生命保険	LIXIL
NTTコミュニケーションズ	コクヨ	大成建設	日水コン	プレミアファイナンシャルサービス	リクルートホールディングス
NTTデータ	互光建物管理	大星ビル管理	ニッセイ・ウェルス生命保険	平和不動産	リコークリエイティブサービス
NTTドコモ	コスモスイニシア	大成有楽不動産	日鉄興和不動産	ベネッセコーポレーション	リコージャパン
NTT都市開発	コスモ石油	大成コーレック	日鉄物産システム建築	ベルシステム24	りそな銀行
NTT西日本	コニカミノルタジャパン	大東建託	日東紡	ほけんの窓口グループ	LITALICO
NTT東日本	コネクシオ	大同生命保険	日本新薬	北海道電力	りらいあコミュニケーションズ
NTTファシリティーズ	小松ウォール工業	大日本印刷	日本アイ・ビー・エム	ポルテックス	リリカラ
ENEOS不動産	五洋建設	ダイビル	日本ERI	ホンダ	レイنزズインターナショナル
ENEOSフロンティア	サーブコープジャパン	太平洋セメント	日本eリモデル	マイナビ	レジデンス・ビルディングマネジメント
FPパートナー	サーベイリサーチセンター	ダイヤオフィスシステム	日本オーチス・エレベータ	前田建設工業	レンドリース・ジャパン
MS&ADビジネスサポート	太陽生命保険	ザイマックス	日本管財	前田不動産	ローソン
MXモバイルング	サイリス	佐川急便	日本経済新聞社	松井建設	わかもと製菓
エラソ	佐川急便		日本ケミコア	マックスコム	ワキタ

(2022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
代表番号	03(3272)1411
設立	1965年12月15日
資本金	8400万円(払込済)
代表者	飯嶋 清
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
従業員数	185名
登録免許	宅地建物取引業者免許証番号 国土交通大臣(15)第629号
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> 一般社団法人ニューオフィス推進協会 <p>日本貸しビル流通協会</p>

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 電話 03(3275)1611
新橋支店	〒 105-0003 東京都港区西新橋1-2-9 電話 03(3580)0171
神田支店	〒 101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16 電話 03(3253)4061
新宿支店	〒 163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1 電話 03(3348)2741
札幌支店	〒 060-0005 札幌市中央区北5条西6-2-2 電話 011(231)5481
仙台支店	〒 980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1 電話 022(262)3251
横浜支店	〒 231-0062 横浜市中区桜木町1-1-8 電話 045(662)5221
名古屋支店	〒 450-0001 名古屋市中村区那古野1-47-1 電話 052(586)2691
大阪支店	〒 541-0056 大阪市中央区久太郎町3-6-8 電話 06(6252)8821
福岡支店	〒 812-0011 福岡市博多区博多駅前1-15-20 電話 092(471)0861
調査室	〒 104-0028 東京都中央区八重洲2-4-13

<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。©三鬼商事株式会社

全国

最新状況

データの読み方

大規模ビルMAP

名古屋レジネス地区

名駅地区

伏見地区

栄地区

丸の内地区

名古屋エリア

主な取引先



信頼のネットワーク

三鬼商事株式会社

名古屋支店

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

URL <https://www.miki-shoji.co.jp>