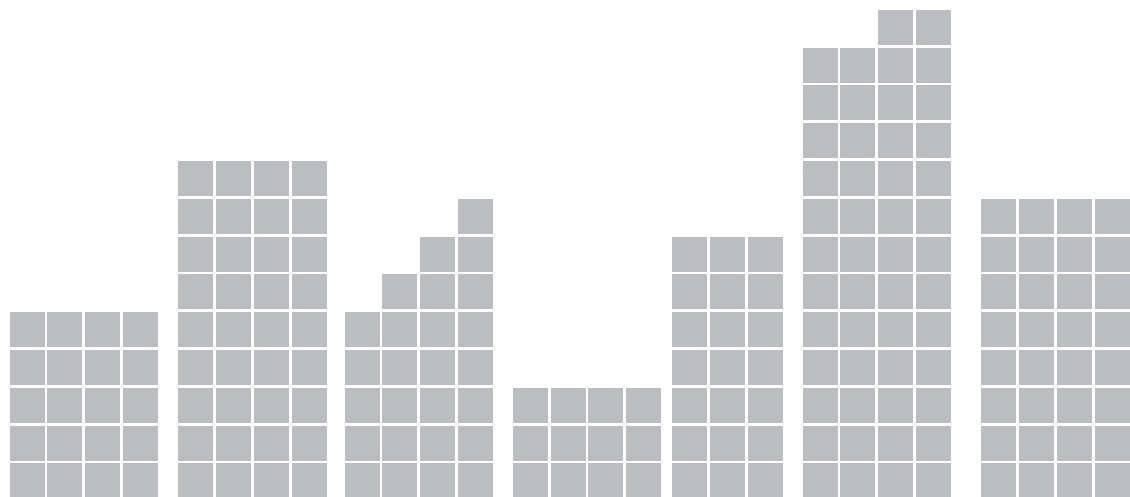


MIKI

オフィスレポート 名古屋2023

OFFICE REPORT

NAGOYA 2023



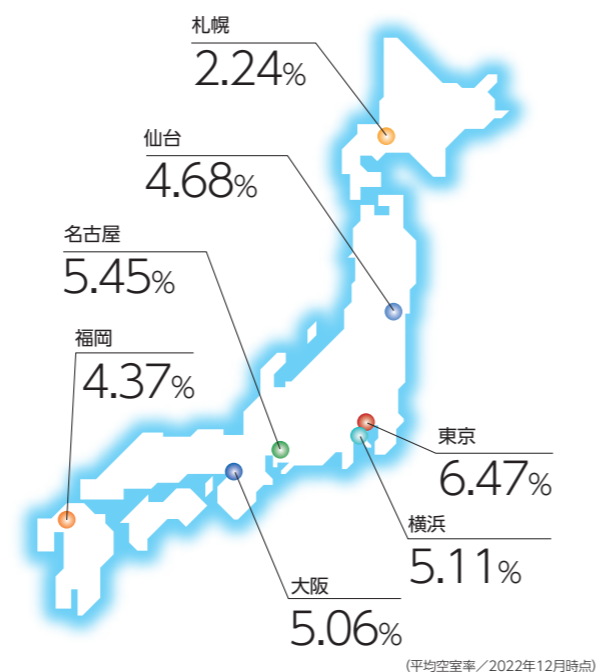
MIKI OFFICE REPORT NAGOYA 2023 CONTENTS

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
企業情報	25



全国主要ビジネス地区の最新状況 ①

2022年の全国主要都市のオフィスビル市場は平均空室率の上昇傾向が徐々に弱まり、低下に転じた都市も見られました。2021年に比べて供給量が減少した名古屋、札幌、仙台、福岡では拡張傾向の成約の動きが見られたことなどで、平均空室率は前年比で低下しました。一方、東京や大阪では募集面積を残す新築ビルが多かったこともあり、大型空室の募集開始の影響が見られた横浜と同様に前年比で上昇しました。平均賃料は大阪、名古屋、札幌、横浜、福岡は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、札幌と福岡では2021年に比べて上げ幅が拡大しました。東京と仙台は平均賃料を下げましたが、2021年に比べて下げ幅を縮小しました。2023年の新規供給量は2022年と比べると大阪を除く6都市で増加します。東京は約29万坪、名古屋、札幌、仙台、横浜、福岡の各都市でも約1万坪から約4万坪超の増加となります。2023年のオフィス市場は供給量が増加する都市では二次空室の影響が懸念されますが、企業の多様なニーズに対応できる選択肢が増えることで、オフィス需要の拡大に繋がることが期待されます。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.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6%台で推移

東京ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は6.47%、前年同月比0.14ポイント上げました。2022年の新規供給量(延床面積)は2021年と比べて約1万5千坪の増加に止まりましたが、約7割のビルが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前年同月比15.47ポイント上昇しました。既存ビルでは大型空室の募集開始などの影響があった一方で大型成約の動きも見られたことから、空室面積はこの1年間で約3千坪減少し、空室率が前年同月比0.04ポイント低下しました。平均賃料は2020年8月以降29カ月連続で下げて、12月時点では前年同月比2.61%(537円)下げた20,059円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約45万6千坪(22棟)あり、2022年に比べて約29万坪増加します。竣工を予定している一部のビルでは成約に向けた動きが見られますが、大型二次空室などによるオフィス市場への影響が懸念されます。(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2016年12月以来の5%台に上昇

大阪ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.06%、前年同月比0.53ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約11万3千坪あり、2021年に比べて供給量(延床面積)が約9万7千坪増加しました。竣工した6棟のうち2棟の大規模ビルはおおむね高稼働となっていますが、すべてのビルで募集面積を残しています。既存ビルでは自社ビルやビジネス地区外からの大型移転などの成約が見られたものの、新築ビルへの移転や大型空室の募集開始の影響が大きかったことから、空室面積がこの1年間で約8千5百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.64%(76円)上げて11,872円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万2千坪、2棟が竣工を予定しています。2023年は供給量が大幅に減少することもあり、新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まりそうです。(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5%台が続く

名古屋ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.45%、前年同月比0.19ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪(6棟)あり、一部が満室や高稼働となっています。既存ビルの成約の動きは順調に推移しましたが、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトした影響により、空室面積がこの1年間で約3千9百坪増加しました。平均賃料は小幅な上昇が見られたため、12月時点では前年同月比0.84%(101円)上げて12,109円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万1千坪、6棟が竣工を予定しており、2022年に比べて供給量が約3万5千坪増加します。最大規模で注目される「中日ビル(同35,483坪)」はすでに成約に向けた動きが進んでいるため、7月に高稼働で竣工する見込みです。拡張傾向のオフィス需要が続き、名古屋ビジネス地区のオフィス市場の改善が続くことが期待されます。(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2%台の低水準で推移

札幌ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は2.24%、前年同月比0.37ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約5千2百坪、4棟が竣工しました。供給量が2021年に比べて約2千1百坪減少したことや、既存ビルでは分室の開設や拡張移転、館内増床のほか、建替え予定ビルからの移転に伴う成約の動きが続いたため、札幌ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約2千坪減少しました。平均賃料は緩やかな上昇で推移したことから、12月時点では前年同月比2.35%(224円)上げて9,771円となりました。2023年の新規供給は延床面積合計約1万6千坪、5棟が竣工を予定しています。2022年に比べて棟数は1棟、供給量は約1万1千坪増加しますが、札幌ビジネス地区は平均空室率が2%台と全国のビジネス地区で最も低い水準で推移しているエリアであるため、竣工予定ビルの成約は順調に推移すると思われます。(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2022年12月時点の平均空室率は4.68%、前年同月比1.91ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千6百坪、1棟が高稼働で竣工しました。既存ビルでは分室開設や拡張移転のほか、郊外や自社ビルから移転に伴う大型成約などが見られました。大型解約の動き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9千坪減少しました。平均賃料は小幅な下降傾向で推移したため、12月時点の平均賃料は前年同月比0.38%(35円)下げて9,237円となりました。2023年は延床面積合計約4万2千坪(6棟)が竣工予定です。延床面積1万坪以上の大規模ビル2棟(同合計約3万5千坪)が含まれ、直近で最も供給が多かった2008年に次ぐ大型供給となります。新規供給の影響による二次空室の増加が懸念されるものの、品薄感が強まっている既存ビルの選択肢が広がることで、オフィス市場に活発な動きが見られることを期待しています。(S.M)

横浜 ビジネス地区

横浜ビジネス地区の平均空室率が2018年2月以来の5%台に上昇

横浜ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.11%、前年同月比0.34ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計約1千3百坪、2棟が竣工しました。新規供給によるオフィス市場への影響は小規模に止まったものの、既存ビルでは大型空室の募集開始や縮小などに伴う解約の動きが出ていたことから、横浜ビジネス地区全体の空室面積がこの1年間で約3千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は12,453円、前年同月比0.44%(55円)上げました。年間を通して大きな変動がなく、2021年に比べて上げ幅が縮小しました。2023年の新規供給は延床面積合計約4万6千坪、2棟が竣工する予定です。一部で成約に向けた動きが進んでいるものの、2022年に比べて供給量が約4万5千坪増加することや、新規供給に伴う二次空室の影響も懸念されることから、横浜ビジネス地区の平均空室率は上昇傾向が続くそうです。(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一時5%台に上昇も再び4%台に低下

福岡ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は4.37%、前年同月比0.16ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計約2万4千坪、17棟が竣工しました。2021年に比べて供給量が約2万坪減少し、2棟の大型ビルが高稼働となったことから、新築ビルの空室面積は前年比約1千6百坪減少しました。既存ビルでは集約に伴う大型解約の影響が見られたことや、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトしたこともあり、空室面積がこの1年間で約1千2百坪増加しました。12月時点の平均賃料は前年同月比2.14%(239円)上げて11,416円となり、過去最高値を更新しました。2023年の新規供給は延床面積合計約5万坪、12棟が竣工する予定です。2022年に比べて棟数は5棟減少しますが、供給量が約2万6千坪増加するため、福岡ビジネス地区の空室面積は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

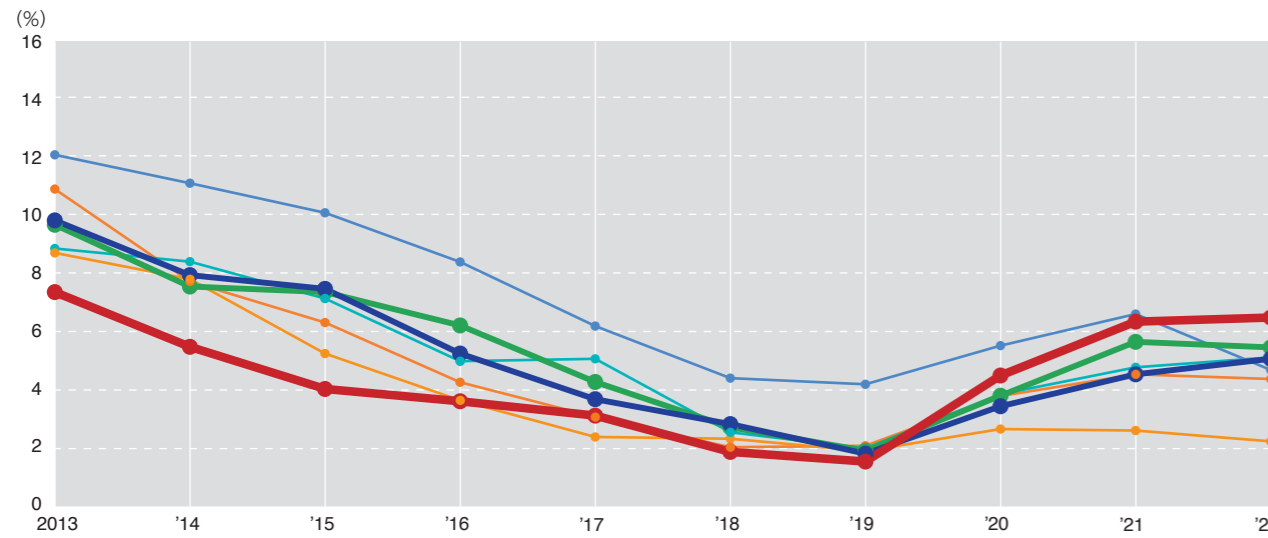
【各地域の調査対象面積／調査対象ビル数】2022年12月時点

● 大阪ビジネス地区(主要6地区)延床面積1,000坪以上／809棟

● 東京ビジネス地区(都心5区)基準階面積100坪以上／2,595棟

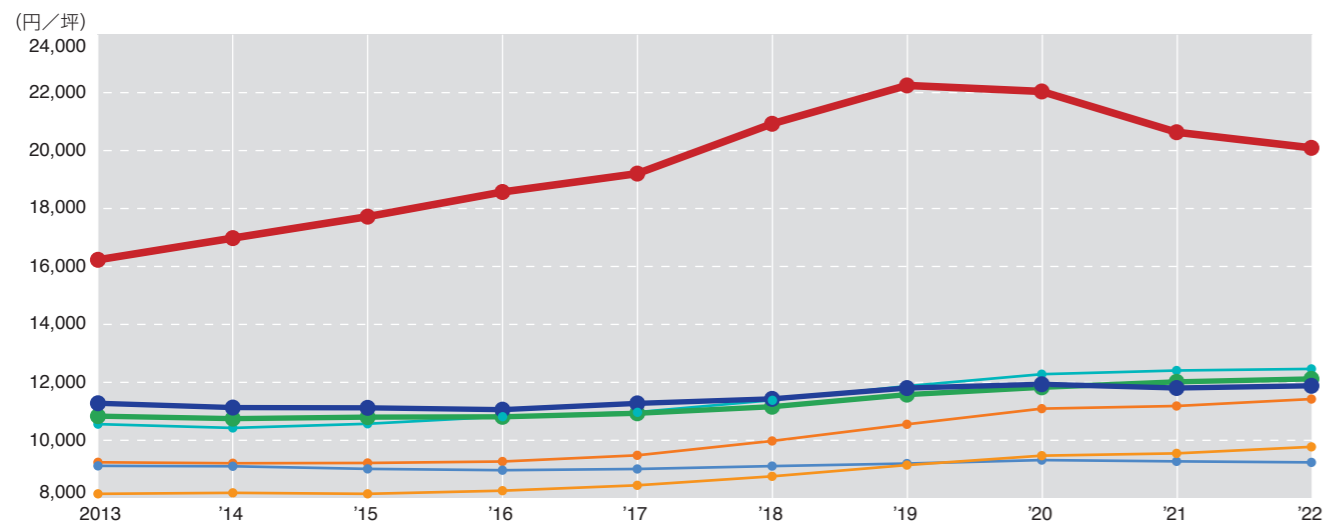
● 名古屋ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／473棟

平均空室率



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47
大阪ビジネス地区	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06
名古屋ビジネス地区	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45
札幌ビジネス地区	8.68	7.78	5.24	3.64	2.39	2.33	1.91	2.66	2.61	2.24
仙台ビジネス地区	12.03	11.06	10.05	8.37	6.18	4.40	4.19	5.51	6.59	4.68
横浜ビジネス地区	8.83	8.38	7.12	4.98	5.06	2.55	2.00	3.85	4.77	5.11
福岡ビジネス地区	10.86	7.70	6.30	4.26	3.07	2.04	2.09	3.79	4.53	4.37

平均賃料



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059
大阪ビジネス地区	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872
名古屋ビジネス地区	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109
札幌ビジネス地区	8,155	8,189	8,155	8,263	8,448	8,757	9,144	9,468	9,547	9,771
仙台ビジネス地区	9,117	9,103	9,013	8,968	9,010	9,109	9,197	9,316	9,272	9,237
横浜ビジネス地区	10,553	10,422	10,565	10,813	10,965	11,377	11,862	12,271	12,398	12,453
福岡ビジネス地区	9,240	9,207	9,217	9,267	9,480	9,974	10,547	11,086	11,177	11,416

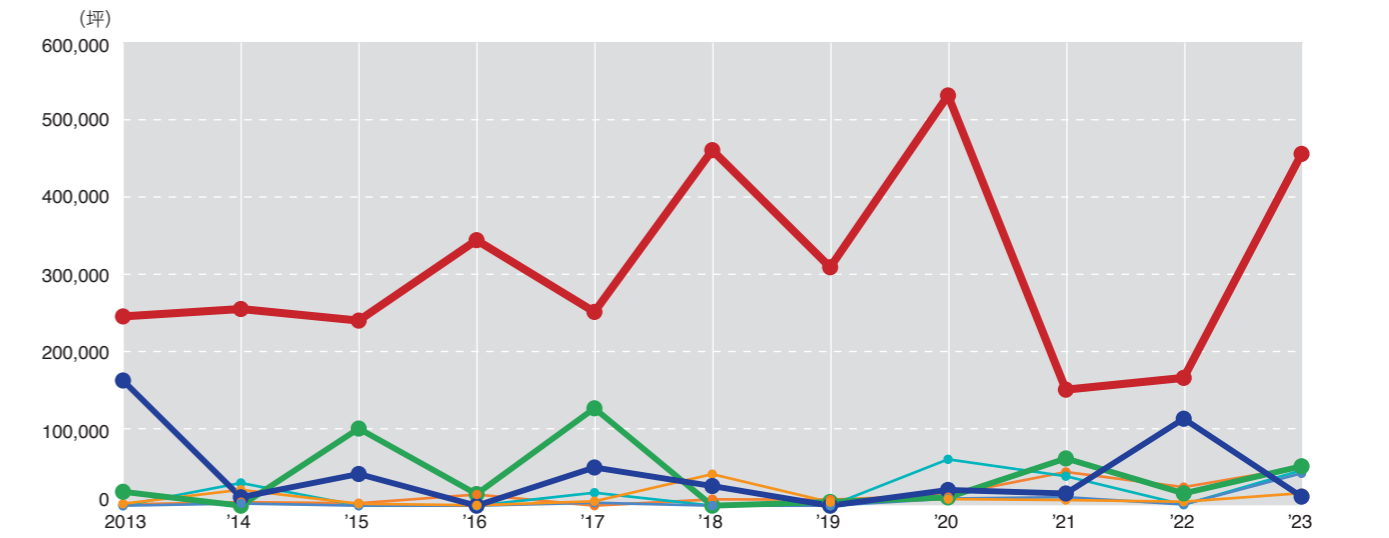
● 札幌ビジネス地区(主要5地区)延床面積100坪以上／396棟

● 横浜ビジネス地区(主要4地区)延床面積500坪以上／423棟

● 仙台ビジネス地区(主要5地区)延床面積300坪以上／356棟

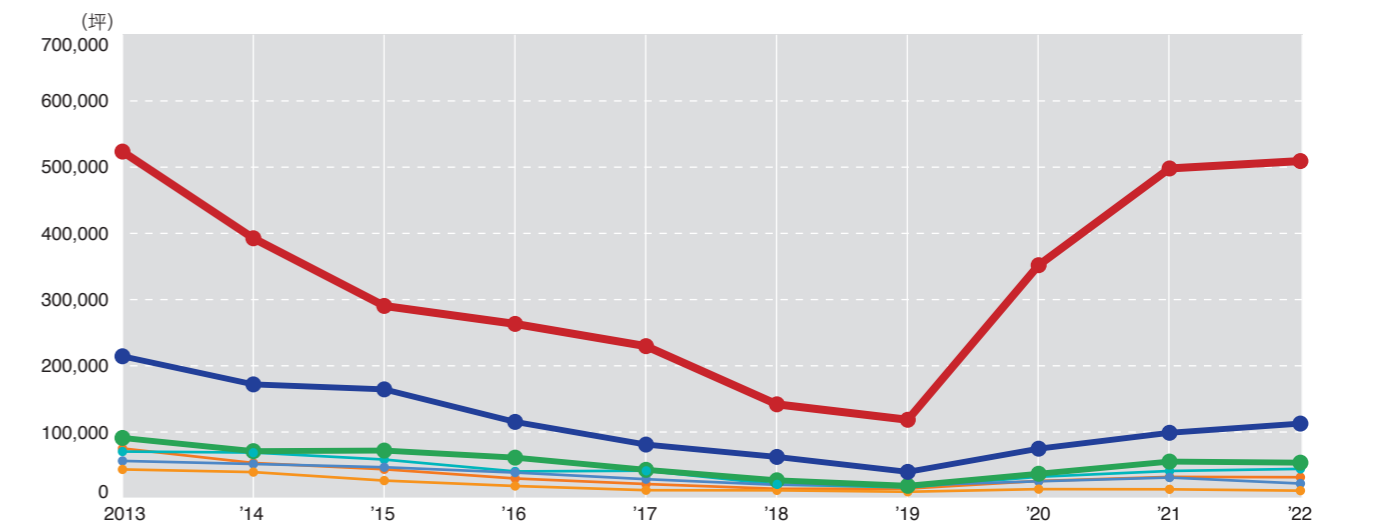
● 福岡ビジネス地区(主要6地区)延床面積100坪以上／614棟

供給量(延床面積)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
東京ビジネス地区	245,136	254,748	239,719	343,908	250,968	460,494	308,829	531,372	150,259	165,571	455,671
大阪ビジネス地区	162,158	10,952	41,051	0	49,487	25,448	0	20,385	15,822	112,664	11,734
名古屋ビジネス地区	17,997	0	99,916	15,063	126,142	0	4,800	10,699	61,198	15,939	51,054
札幌ビジネス地区	2,518	20,629	2,504	512	5,700	40,814	4,532	8,554	7,302	5,154	16,193
仙台ビジネス地区	0	2,862	0	0	3,833	0	0	9,213	11,044	1,583	41,927
横浜ビジネス地区	0	29,417	0	0	16,812	0	0	60,052	38,213	1,259	45,818
福岡ビジネス地区	1,583	4,588	3,125	14,456	0	8,201	7,906	13,701	43,648	24,017	49,969

空室面積(貸室)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
東京ビジネス地区	522,443	391,781	289,828	262,736	229,199	141,528	118,254	351,226	497,010	508,152
大阪ビジネス地区	213,938	171,584	164,079	115,062	80,885	62,271	39,738	74,688	98,647	112,521
名古屋ビジネス地区	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627
札幌ビジネス地区	43,446	39,394	26,624	18,464	12,113	11,917	9,763	13,743	13,480	11,431
仙台ビジネス地区	56,243	51,618	46,716	38,713	28,726	20,215	19,310	25,539	31,201	22,165
横浜ビジネス地区	70,381	68,838	58,328	40,435	41,498	20,827	16,235	32,313	41,079	44,236
福岡ビジネス地区	75,078	53,156	43,638	29,790	21,412	14,205	14,489	26,028	32,179	31,696

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。

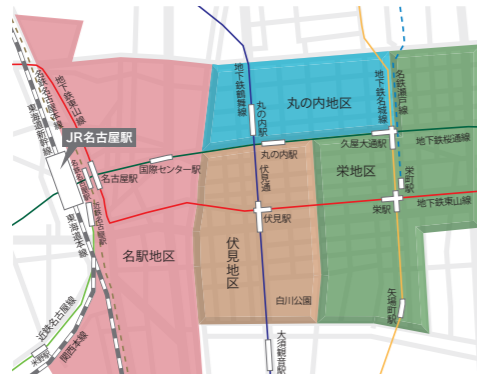
調査対象ビル数 ■名古屋ビジネス地区**473棟**。
(新築ビル**6棟**、既存ビル**467棟**)

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%

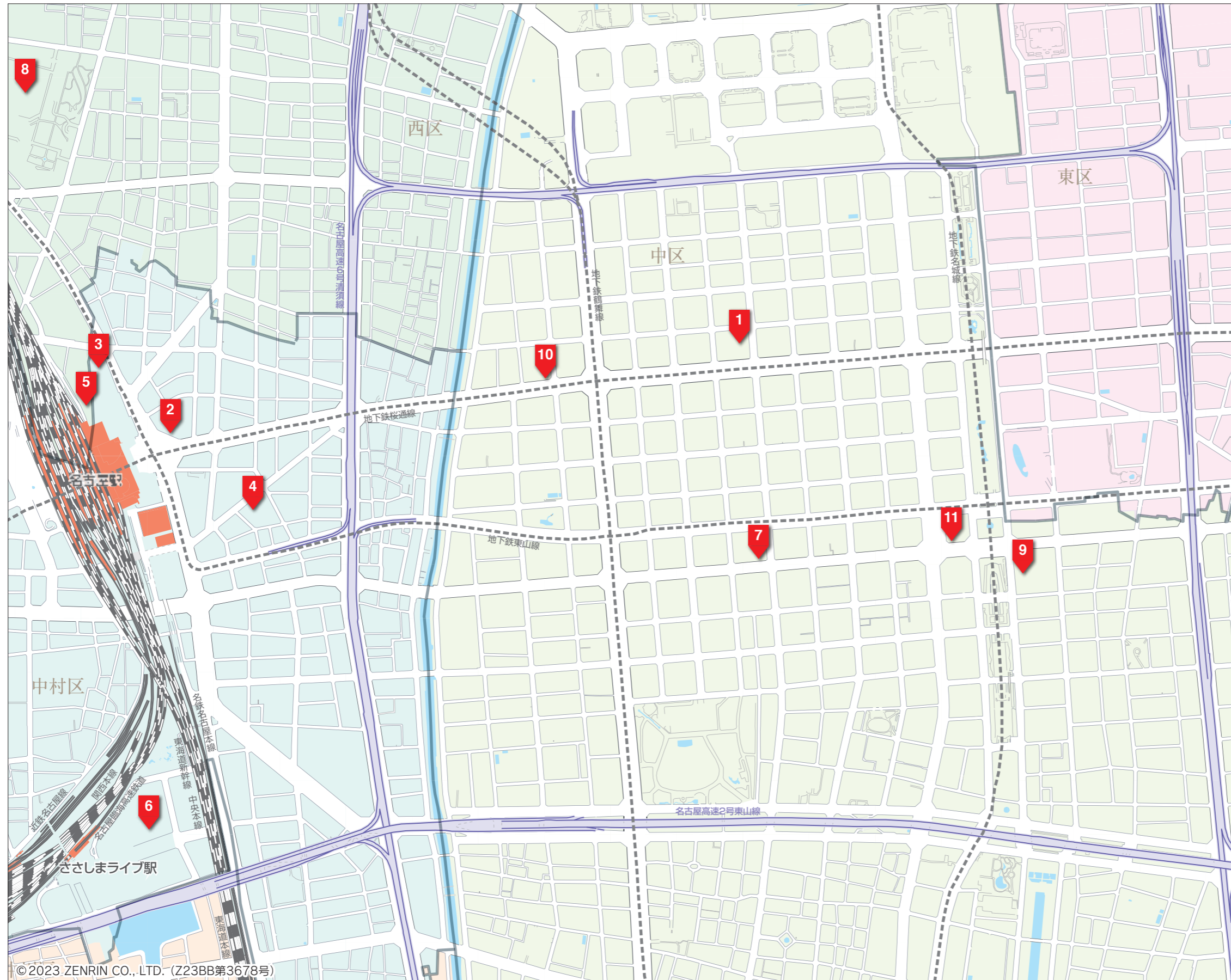
- 平均賃料は全て坪単価で表示しました(共益費は原則含まず)。
- 面積、平均賃料とも、共用負担(契約面積の中に共用部分の面積を含ませているもの)のあるものは、全て専用面積および専用面積当りに修正しました。
- 賃貸条件は原則として基準階の新規募集条件を対象にしました。
- 2022年1月以降12月までに竣工したビルを新築ビルとし、それ以前のビルを既存ビルとしました(2013年～2021年も同様)。
- 竣工予定ビルについては着工したビルを集計の対象としました。
- 2023年の供給量は竣工予定ビルを含んでいますので、今後数値に変更が発生する可能性があります。
- 2022年以前の供給量は竣工後に数値確認を行った結果によるものです。



2022年5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 BIZrium名古屋**
2021年10月竣工／延床面積：約42,350坪／地上6階
- 9 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3月竣工／延床面積：約14,200坪／地上16階
- 11 (仮称)錦三丁目25番街区計画**
2026年3月竣工／延床面積：約33,184坪／地上41階・地下4階

© 2023 ZENRIN CO., LTD. (Z23BB第3678号)

※名古屋ビジネス地区内にある延床面積10,000坪以上、2012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。

(2023年2月時点)

名古屋ビジネス地区①

2022年の動向

名古屋ビジネス地区の2022年12月時点の平均空室率は5.45%、前年同月比0.19ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計15,939坪(6棟)あり、2021年に比べて供給量(延床面積)が約4万5千坪減少しました。1月に竣工した大型ビル1棟が高稼働となったこともあり、新築ビルの空室率は前年同月比17.02ポイント低下しました。既存ビルでは大型解約の動きが減少したことに加えて、館内増床や拡張移転などに伴う成約が多く見られたものの、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトしたため、既存ビルの空室面積がこの1年間で約3千9百坪増加、空室率は前年同月比0.33ポイント上昇しました。平均賃料は既存ビルの一部で新規の募集賃料を見直す動きが見られ、12月時点では前年同月比0.84%(101円)上げて12,109円となりました。(H.T)

<平均空室率の推移と動向>

1月▼/5.60%、前月比0.04ポイント低下。1月は集約や館内縮小などに伴う解約の動きが出ていたものの、新築ビル1棟が高稼働で竣工したほか、拡張移転や建替え予定ビルからの移転などに伴う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12,071円、前月比0.52%(63円)上げた。

2月▼/5.56%、前月比0.04ポイント低下。2月は集約や縮小による解約の影響が見られたものの、ビジネス地区外からの移転や統合に伴う大型成約のほか、館内増床など中小規模の成約の動きがあったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で小幅に減少した。2月時点の平均賃料は12,040円、前月比0.26%(31円)下げた。

3月▲/5.75%、前月比0.19ポイント上昇。3月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、既存ビルでも大型空室の募集開始や竣工予定ビルへの移転に伴う大型解約の動きがあったことなどから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千坪増加した。3月時点の平均賃料は12,072円、前月比0.27%(32円)上げた。

4月▲/6.06%、前月比0.31ポイント上昇。4月は郊外からの移転や分室の開設などに伴う成約が見られたものの、集約や短期契約の終了に伴う大型解約の動きがあったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約2千7百坪増加し、同空室率が2017年3月以来の6%台に上昇した。4月時点の平均賃料は12,069円、前月比0.02%(3円)下げた。

5月▼/5.93%、前月比0.13ポイント低下。5月は新規供給の影響があったものの、既存ビルでは解約の影響が小さかったことに加えて、拠点の統合や館内増床などに伴う大型成約の動き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この1カ月間で約1千2百坪減少した。5月時点の平均賃料は12,093円、前月比0.20%(24円)上げた。

6月▼/5.85%、前月比0.08ポイント低下。6月は集約や館内縮小に伴う解約の動きがあったものの、拡張移転や館内増床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カ月間で約8百坪減少した。6月時点の平均賃料は12,088円、前月比0.04%(5円)下げた。

7月▼/5.77%、前月比0.08ポイント低下。7月は館内縮小や撤退などによる解約の影響が出ていたが、拡張移転や館内増床、分室開設に伴う成約の動きが見られたため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約7百坪減少した。7月時点の平均賃料は12,080円、前月比0.07%(8円)下げた。

8月▲/5.87%、前月比0.10ポイント上昇。8月は拡張移転などの成約が見られたものの、大型空室の募集開始のほか、自社ビルへの集約や縮小に伴う解約の動きがあったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千坪増加した。8月時点の平均賃料は12,088円、前月比0.07%(8円)上げた。

9月▼/5.77%、前月比0.10ポイント低下。9月は館内増床や拡張移転などの成約が見られたことや、解約の影響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1千坪減少した。9月時点の平均賃料は12,097円、前月比0.07%(9円)上げた。

10月▼/5.59%、前月比0.18ポイント低下。10月は拡張移転に伴う大型成約のほか、建替え予定ビルからの移転や館内増床などの成約が見られた。解約の動きが小規模に止まったこともあり、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1千8百坪減少した。10月時点の平均賃料は12,092円、前月比0.04%(5円)下げた。

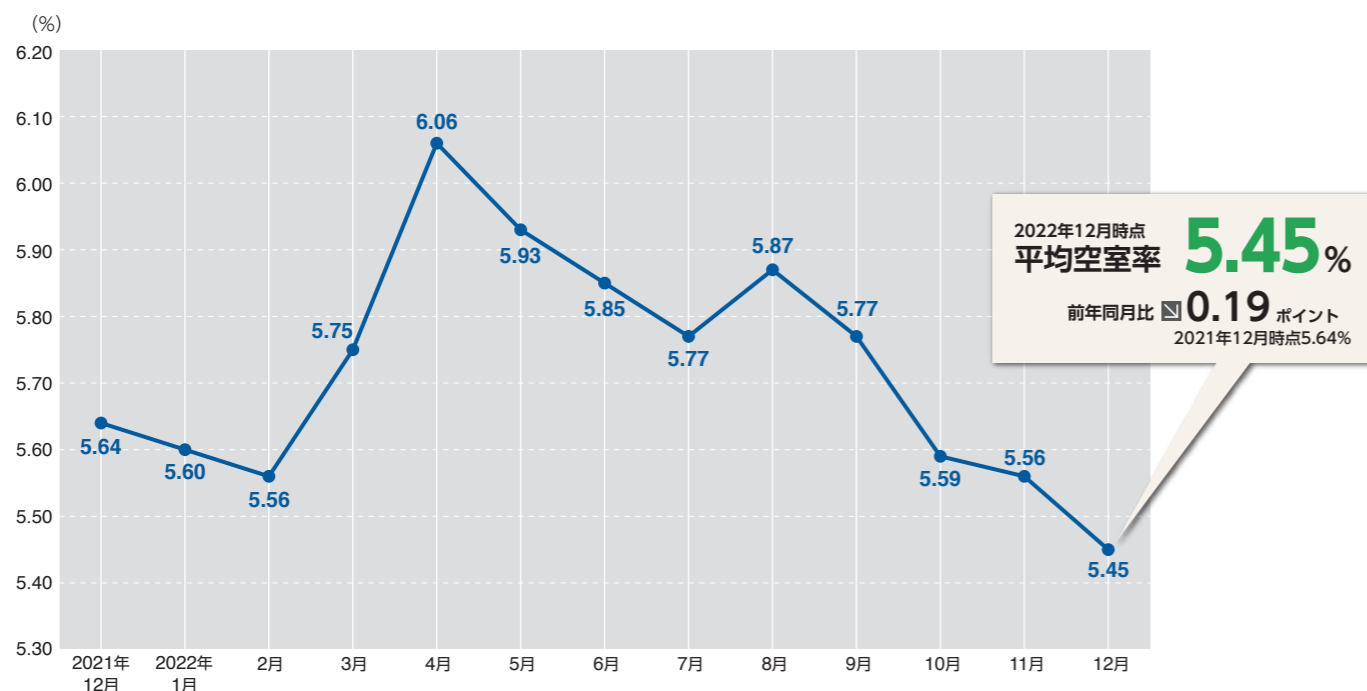
11月▼/5.56%、前月比0.03ポイント低下。11月は自社ビルへの移転や集約、縮小に伴う解約の影響が見られたものの、建替え予定ビルからの移転や拡張移転などによる成約の動きがあったため、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で小幅に減少した。11月時点の平均賃料は12,110円、前月比0.15%(18円)上げた。

12月▼/5.45%、前月比0.11ポイント低下。12月は館内縮小などに伴う解約の動きが見られたものの、竣工1年未満のビルに成約が進んだことや、自社使用による空室の減少などがあったことから、名古屋ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間で約1千1百坪減少し、平均空室率が4カ月連続で低下した。12月時点の平均賃料は12,109円、前月比0.01%(1円)下げた。

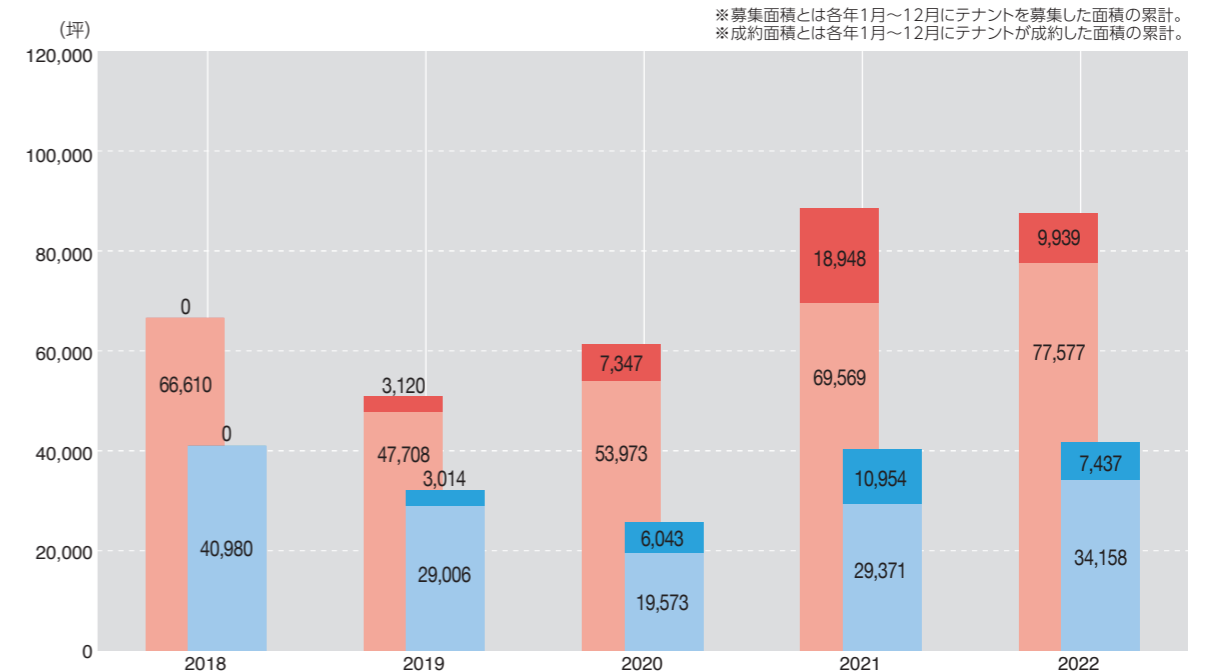
今後の状況

名古屋ビジネス地区の2023年の新規供給は延床面積合計51,054坪、6棟が竣工を予定しています。2022年と比べると棟数は変わらないものの、供給量(延床面積)が約3万5千坪増加します。地区別の供給量を見ると、名駅地区の供給量は13,306坪(4棟)あり、2022年に比べて棟数は2棟、供給量は約9千2百坪増加します。伏見地区は延床面積2,265坪(1棟)で、棟数は1棟減少しますが、供給量は約9百坪増加します。栄地区は2023年の竣工予定の中で最大規模となる「中日ビル(同35,483坪)」が7月に竣工を予定しており、2022年に比べて棟数は1棟減少、供給量は約2万5千坪増加します。丸の内地区は新規供給の予定がありません。7月までに竣工を予定しているビルではすでに内定も含めた成約の動きが進んでいるため、高稼働での竣工が見込まれています。名古屋ビジネス地区は大型解約の動きが落ち着いていることや、拡張傾向のオフィス需要が多くなっているため、空室面積の減少傾向が続くことが期待されます。(H.T)

平均空室率(月次) ●平均

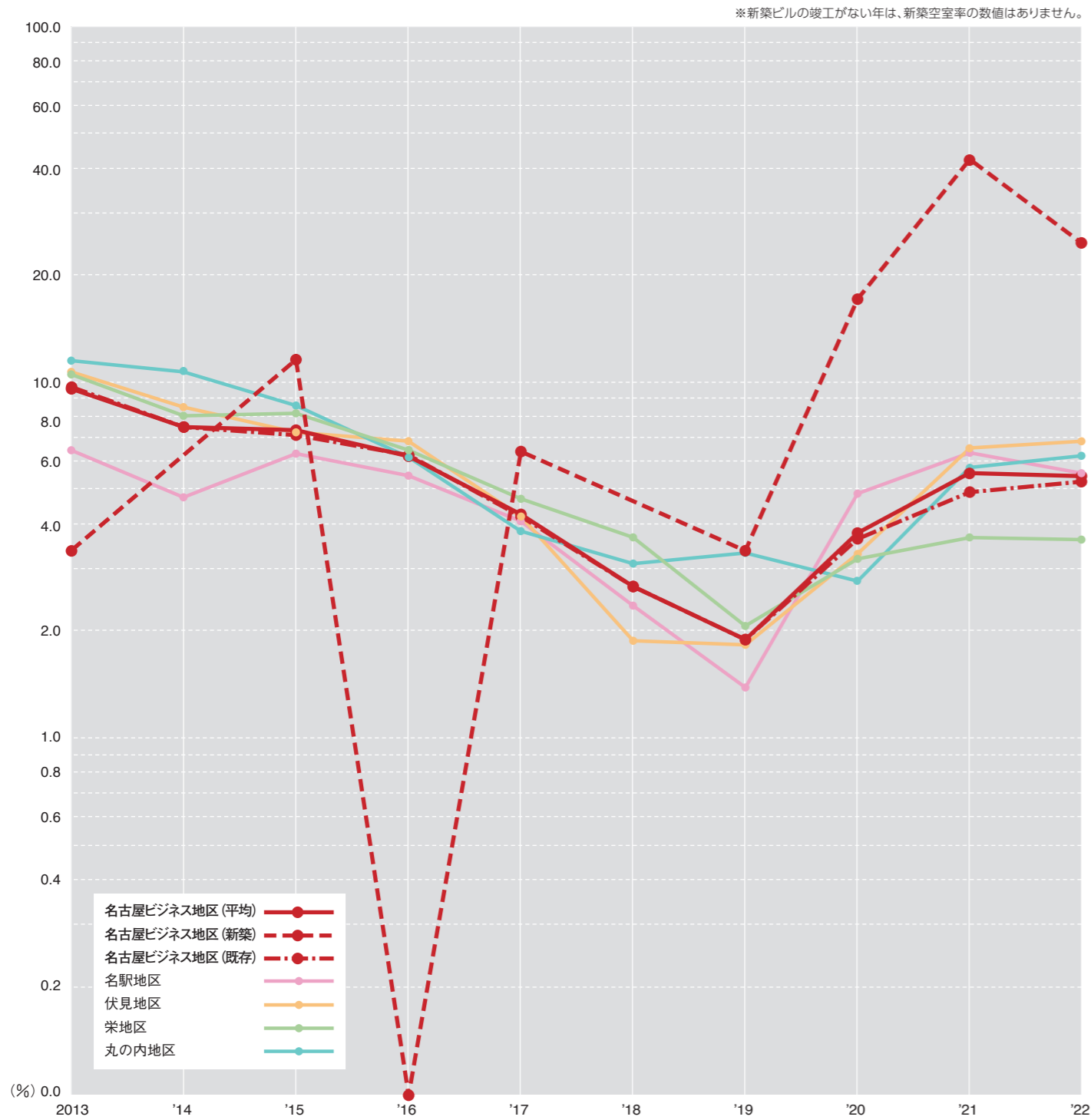


募集面積と成約面積



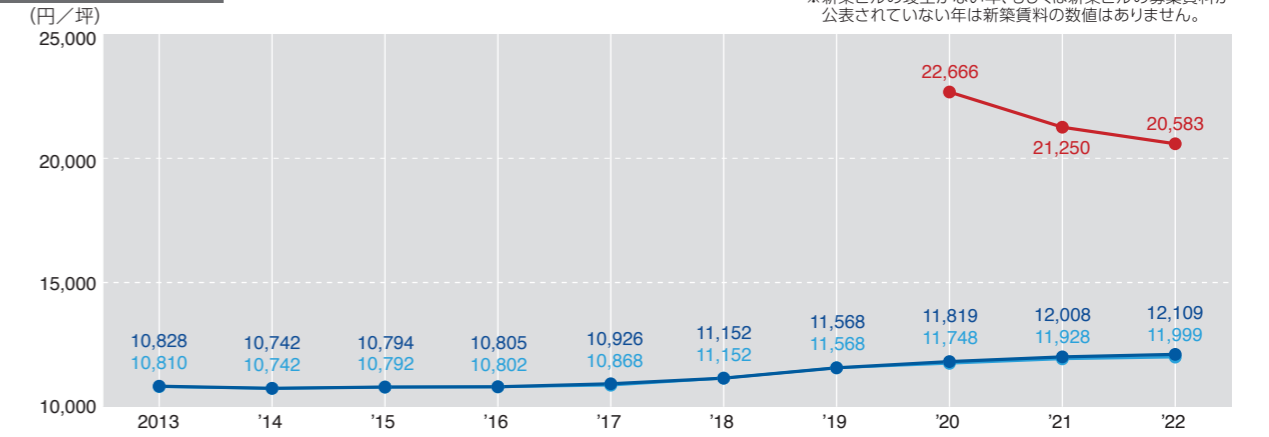
名古屋ビジネス地区②

空室率

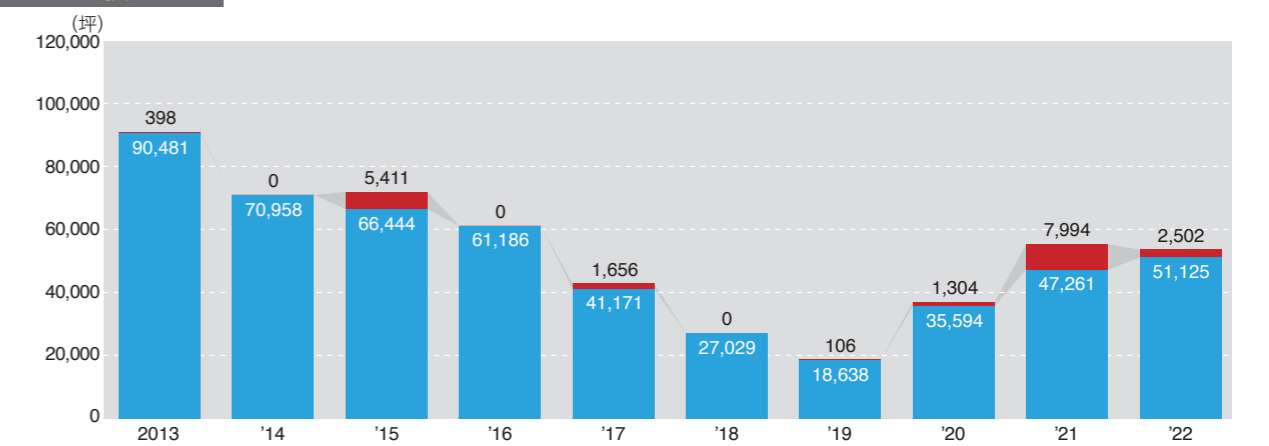


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	1,421,648	1,420,033	1,508,340	1,520,827	1,631,753	1,619,383	1,590,186	1,583,670	1,629,080	1,636,104
貸室面積(坪)	942,825	941,793	978,641	987,265	1,002,912	994,273	974,969	970,818	979,226	983,243
空室面積(坪)	90,879	70,958	71,855	61,186	42,827	27,029	18,744	36,898	55,255	53,627
空室率/平均(%)	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45
空室率/新築(%)	3.38	-	12.09	0.00	6.40	-	3.40	17.75	42.19	25.17
空室率/既存(%)	9.72	7.53	7.11	6.26	4.21	2.72	1.92	3.69	4.92	5.25
空室のあるビル比率(%)	74.64	71.28	68.53	62.94	53.03	38.69	36.81	52.35	52.13	54.33

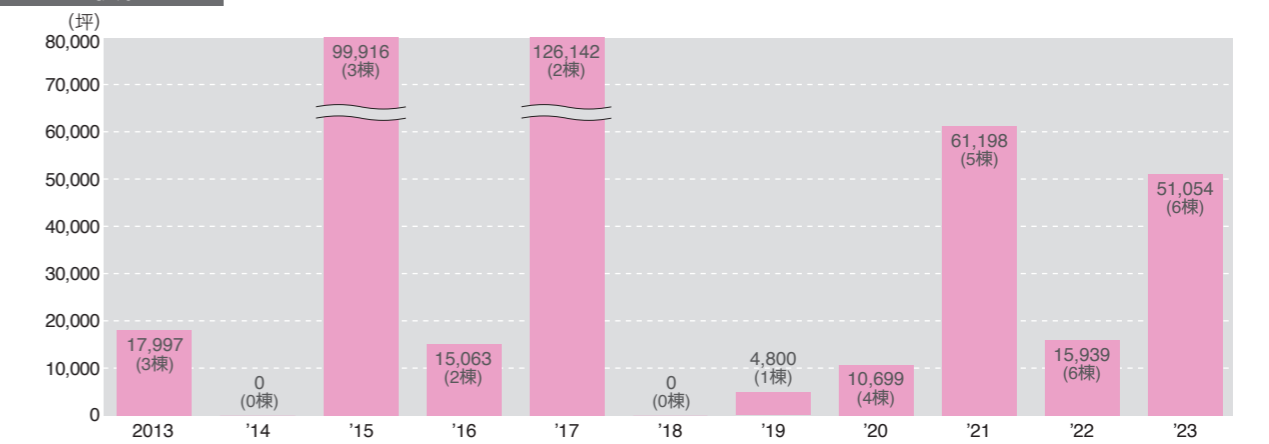
平均賃料



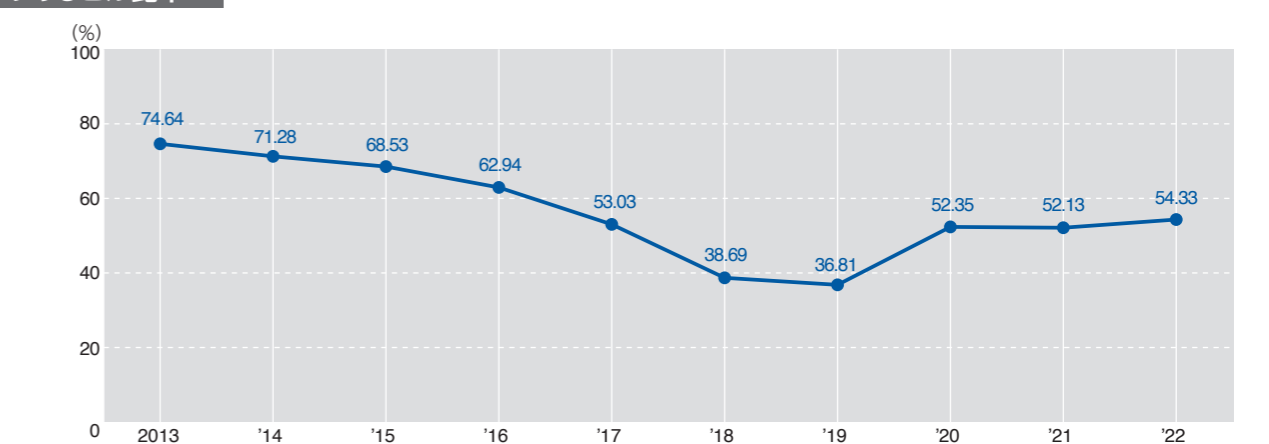
空室面積



新築ビルの供給量



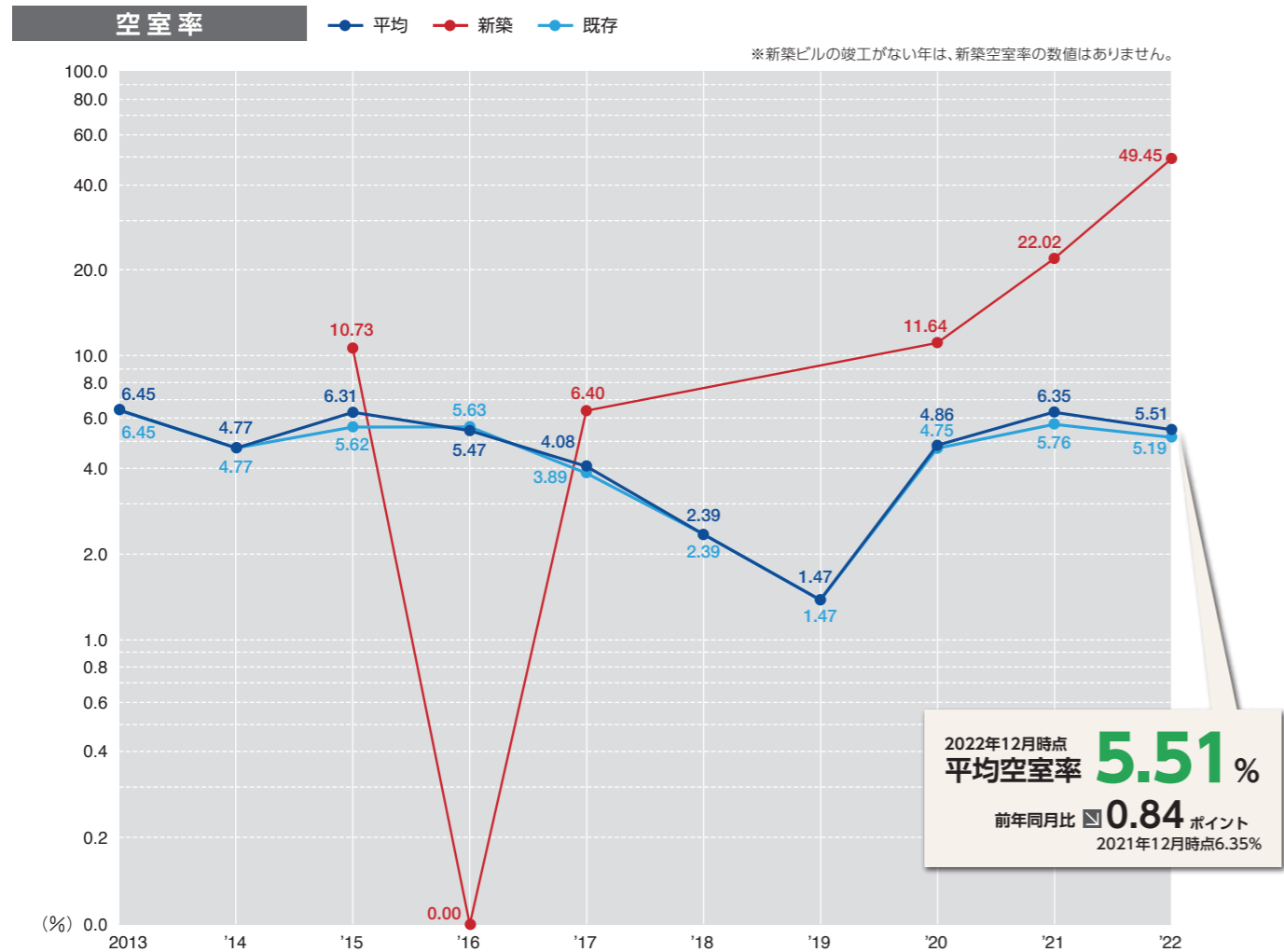
空室のあるビル比率



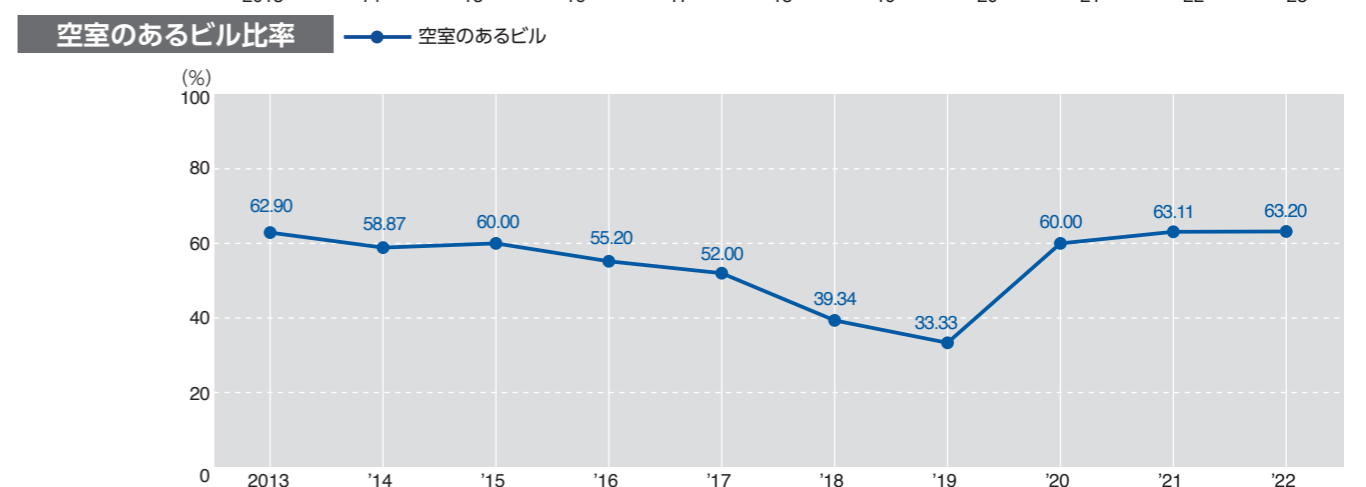
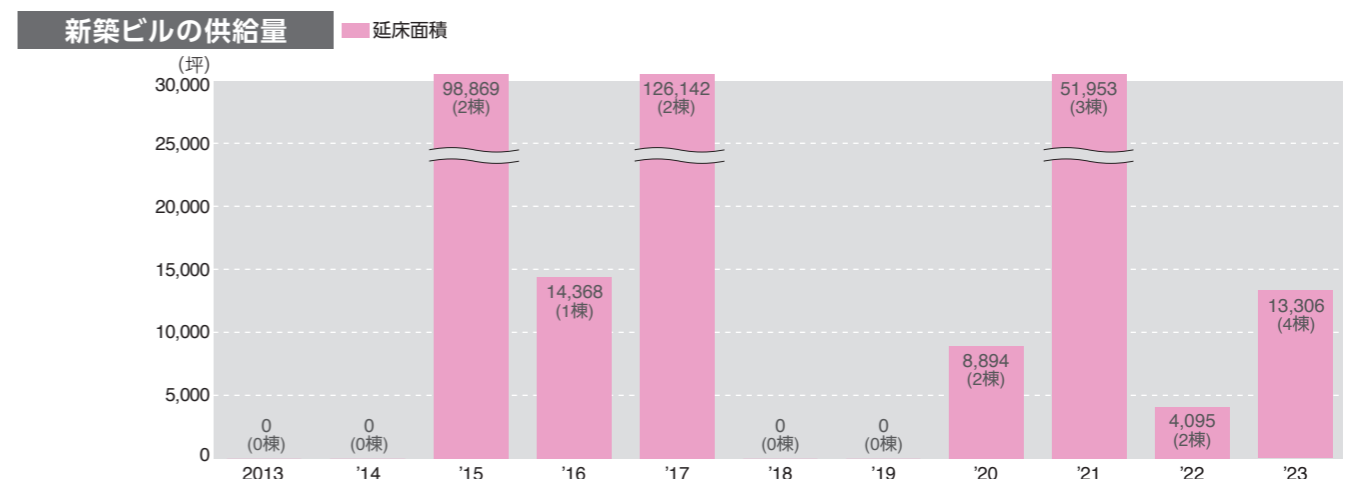
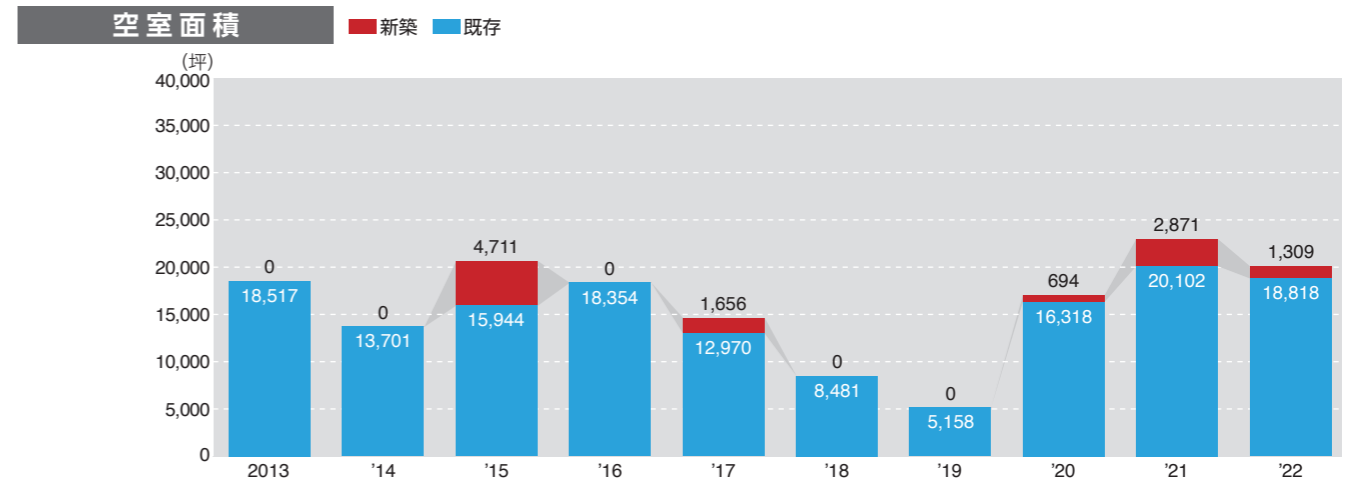
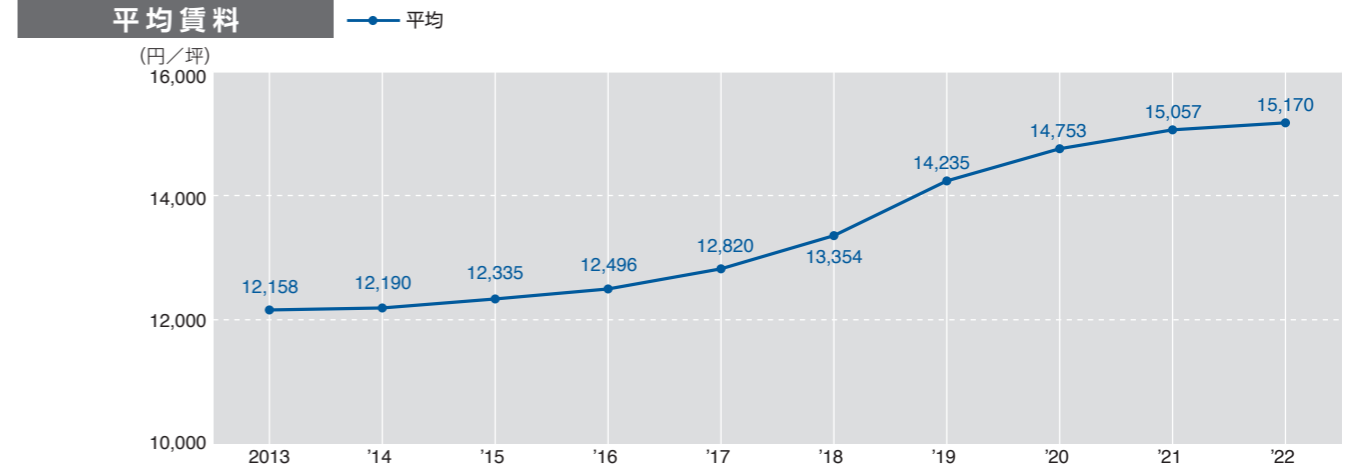
名駅地区

2022年の動向 および今後の状況

名駅地区の2022年12月時点の平均空室率は5.51%。前年同月比0.84ポイント下げて名古屋ビジネス地区内で最も平均空室率が低下しました。2022年の新規供給は延床面積合計4,095坪(2棟)あり、2021年に比べて供給量は約4万8千坪減少しましたが、一部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49.45%となりました。既存ビルでは郊外や他地区からの移転のほか、拡張に伴う大型成約が多く見られたことや、大型解約の動きが少なかったことから、12月時点の空室率は前年同月比0.57ポイント下げて5.19%となりました。平均賃料は年間を通しておおむね上昇傾向で推移し、12月時点で15,170円と前年同月比0.75% (113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1.15ポイント下げて4.57%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.91ポイント上げて10.60%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.23ポイント下げて6.86%となりました。2023年の新規供給は延床面積合計13,306坪(4棟)となり、2022年に比べて供給量が約9千2百坪、棟数は2棟増加します。8月に「エニシオ名駅(延床面積6,029坪)」、9月に「フロンティア名駅(同5,204坪)」、11月に小型ビル1棟、12月は中型ビル1棟が竣工する予定です。拡張傾向のオフィス需要が続き、竣工予定ビルや既存ビルの成約が順調に進むことが期待されます。(M.O)



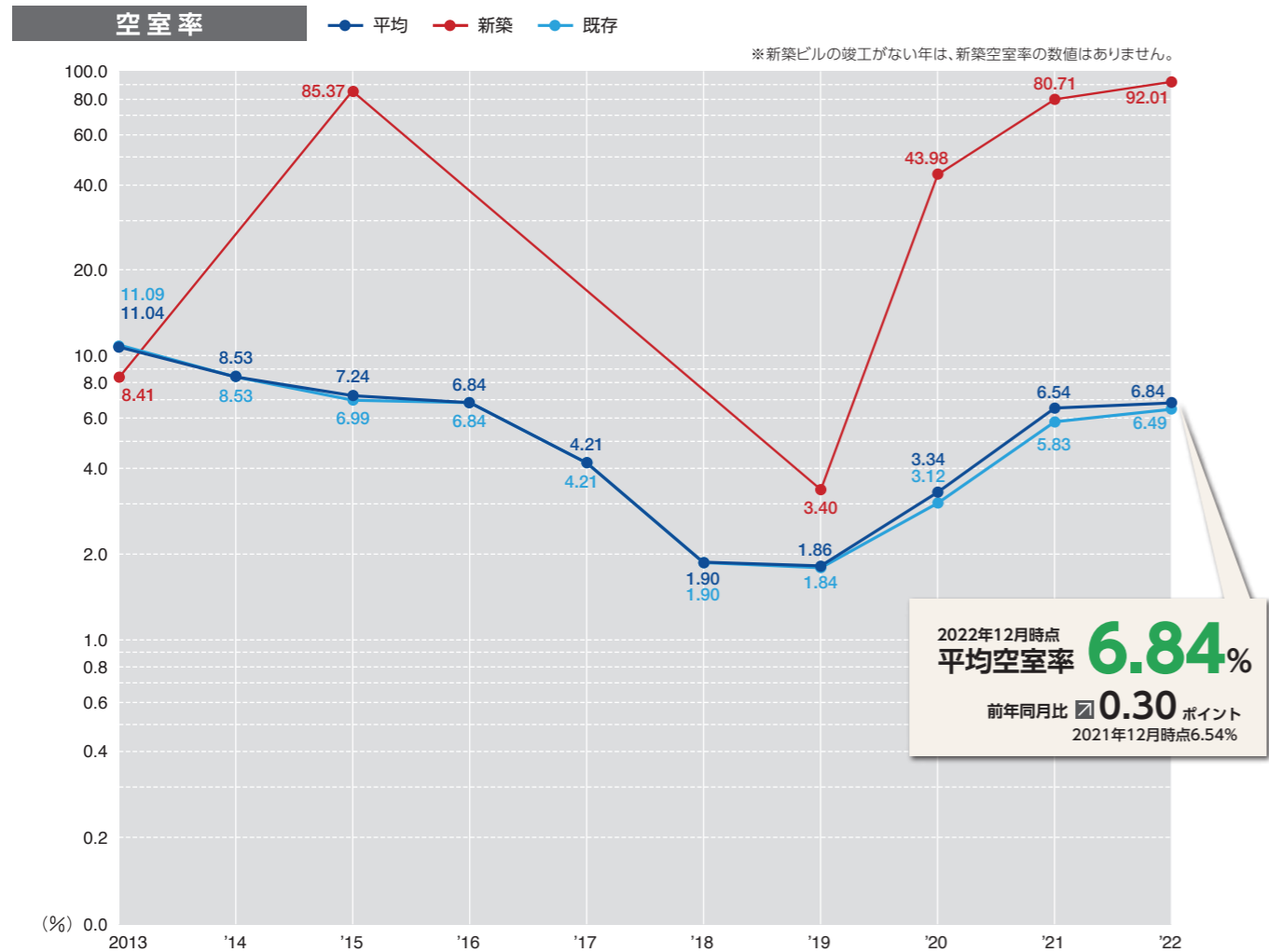
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	430,224	430,224	523,775	536,473	658,896	653,017	646,450	644,928	695,989	701,243
貸室面積(坪)	287,108	287,108	327,462	335,548	358,914	354,878	350,470	349,709	362,032	365,538
空室面積(坪)	18,517	13,701	20,655	18,354	14,626	8,481	5,158	17,012	22,973	20,127
空室率/平均(%)	6.45	4.77	6.31	5.47	4.08	2.39	1.47	4.86	6.35	5.51
空室のあるビル比率(%)	62.90	58.87	60.00	55.20	52.00	39.34	33.33	60.00	63.11	63.20



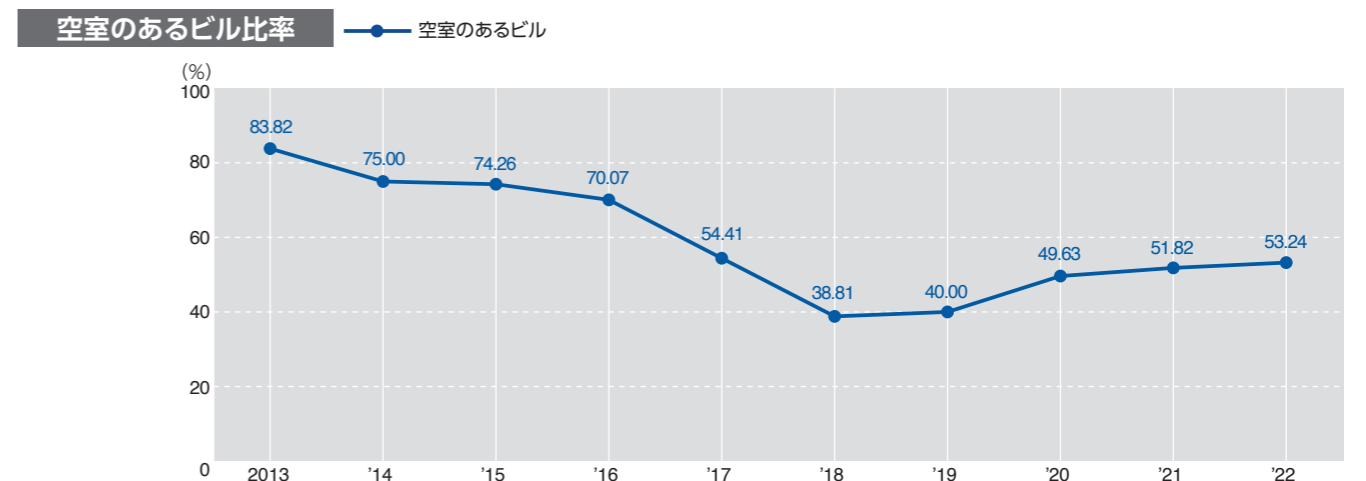
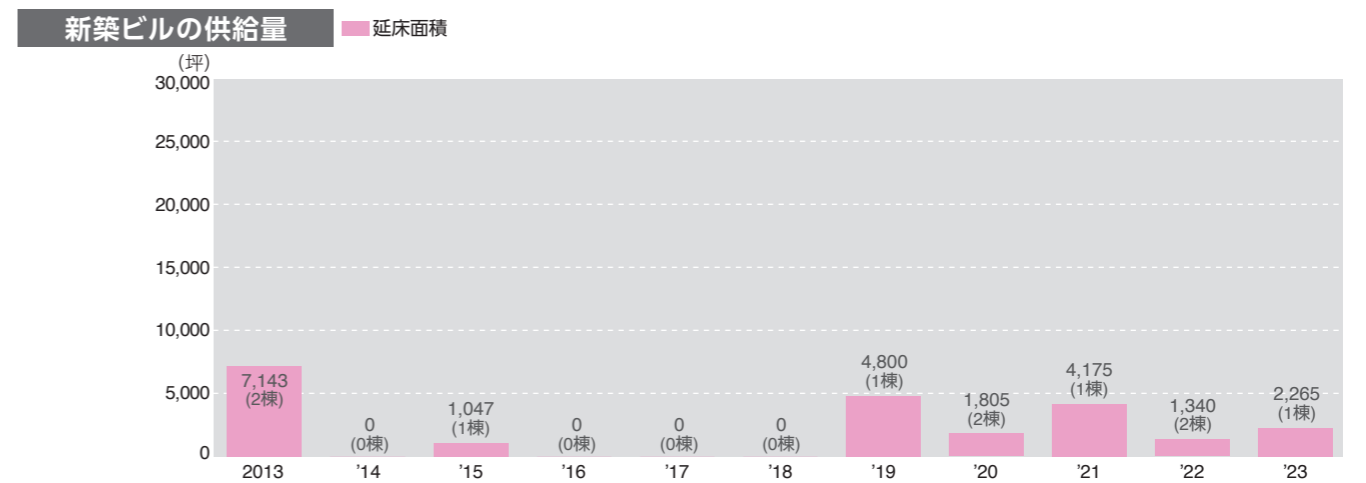
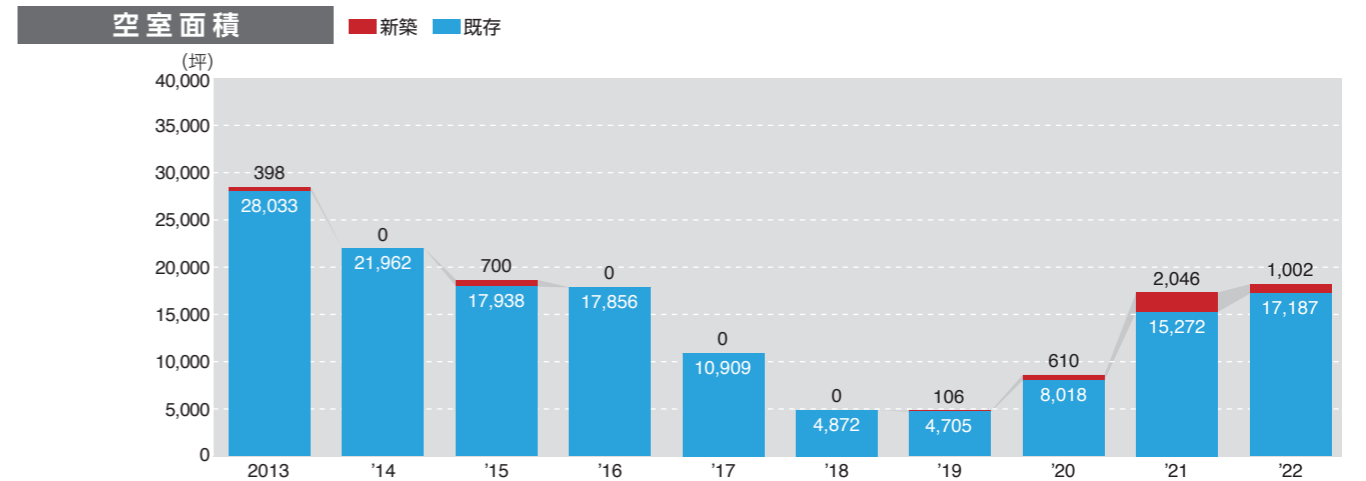
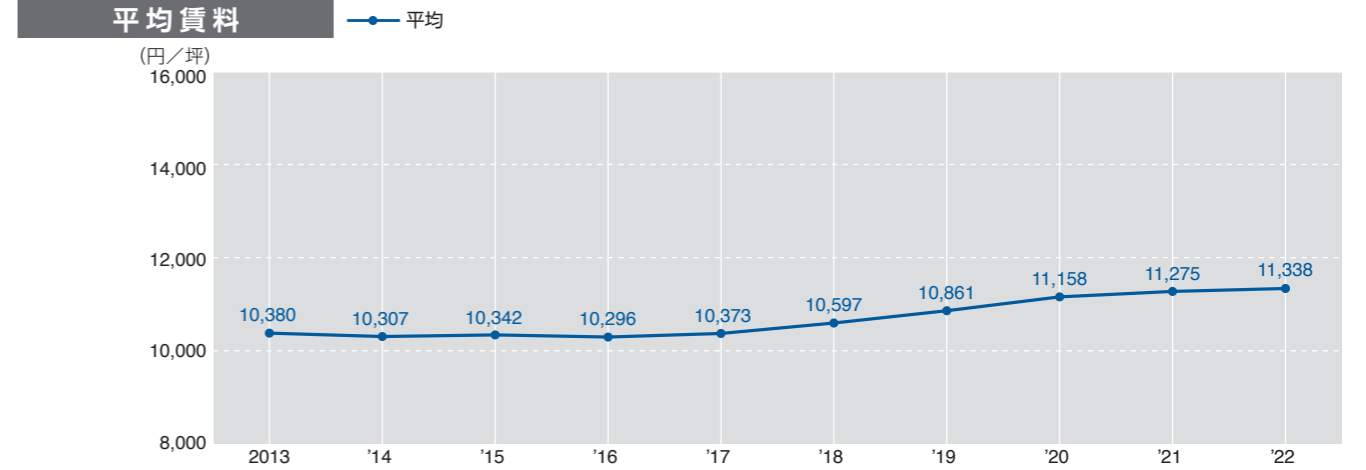
伏見地区

2022年の動向 および今後の状況

伏見地区の2022年12月時点の平均空室率は6.84%、前年同月比0.30ポイント上げました。2022年の新規供給は延床面積合計1,340坪、2棟が竣工しました。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92.01%と高止まりしました。既存ビルでは館内増床や拡張移転などの成約が多く見られたものの、集約に伴う解約や大型空室の募集開始に加え、2021年に竣工したビルが募集面積を残して既存ビルの区分にシフトした影響があり、12月時点の空室率は6.49%と前年同月比0.66ポイント上げました。平均賃料は5月以降は上昇傾向で推移したため、12月時点では前年同月比0.56% (63円) 上げて11,338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0.98ポイント下げて7.14%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比3.50ポイント上げて6.98%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比1.70ポイント上げて6.03%となりました。募集開始や新規供給の影響により、中型ビルと小型ビルの空室率が6%台に上昇しました。伏見地区の2023年の新規供給は1棟あり、1月に「三甲名古屋錦ビル(同2,265坪)」が竣工する予定です。拡張傾向のオフィス需要が増えてきていることもあり、これから空室面積が減少傾向に転じることが期待されます。(M.A)



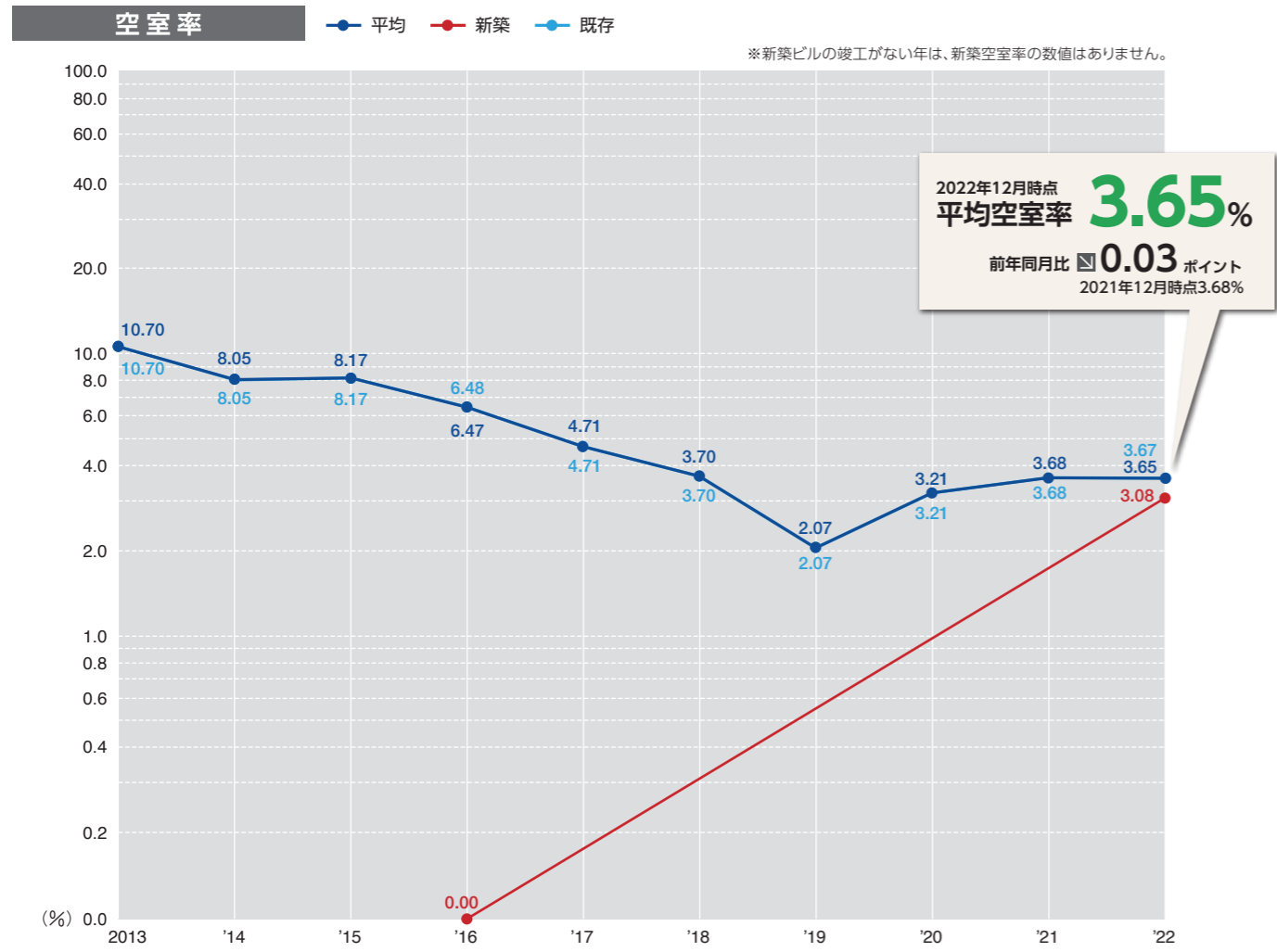
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	387,625	387,286	387,492	391,436	388,328	383,824	388,624	387,466	397,621	398,961
貸室面積(坪)	257,455	257,380	257,528	261,067	259,047	255,976	259,096	258,260	264,651	265,740
空室面積(坪)	28,431	21,962	18,638	17,856	10,909	4,872	4,811	8,628	17,318	18,189
空室率/平均(%)	11.04	8.53	7.24	6.84	4.21	1.90	1.86	3.34	6.54	6.84
空室のあるビル比率(%)	83.82	75.00	74.26	70.07	54.41	38.81	40.00	49.63	51.82	53.24



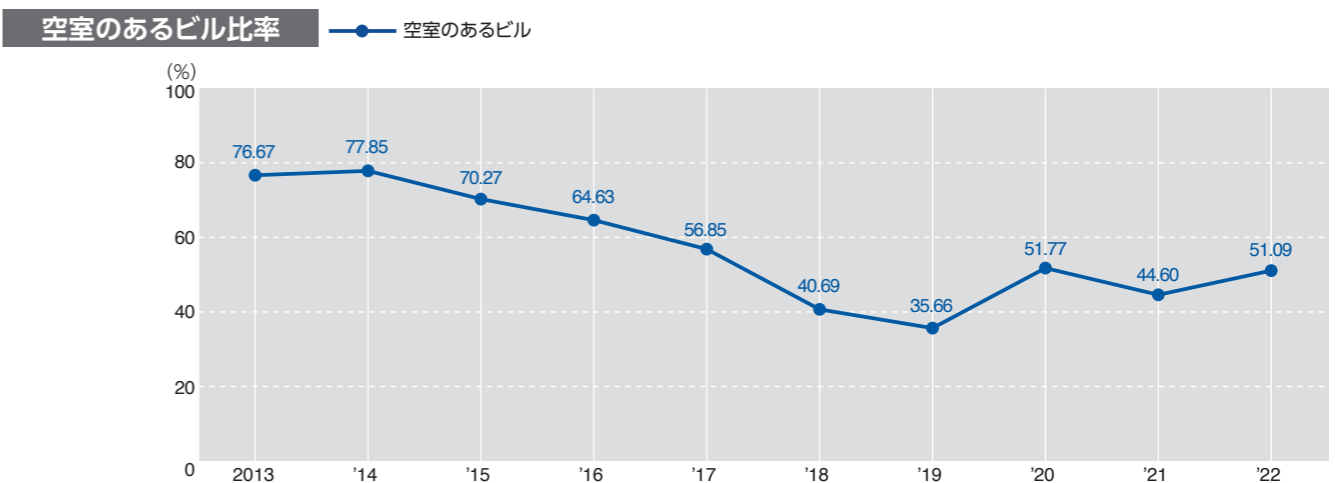
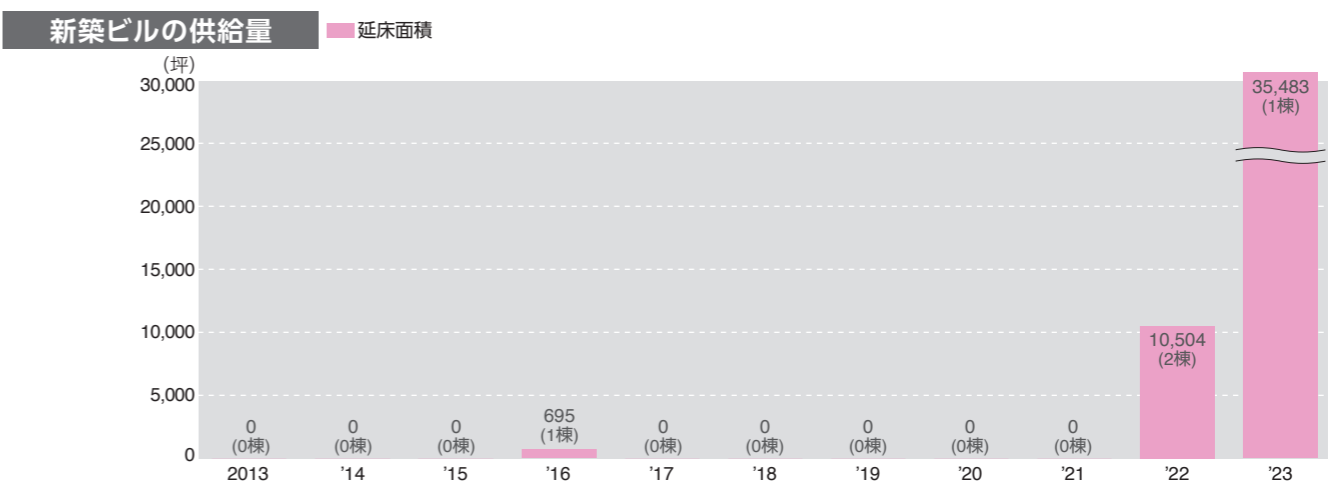
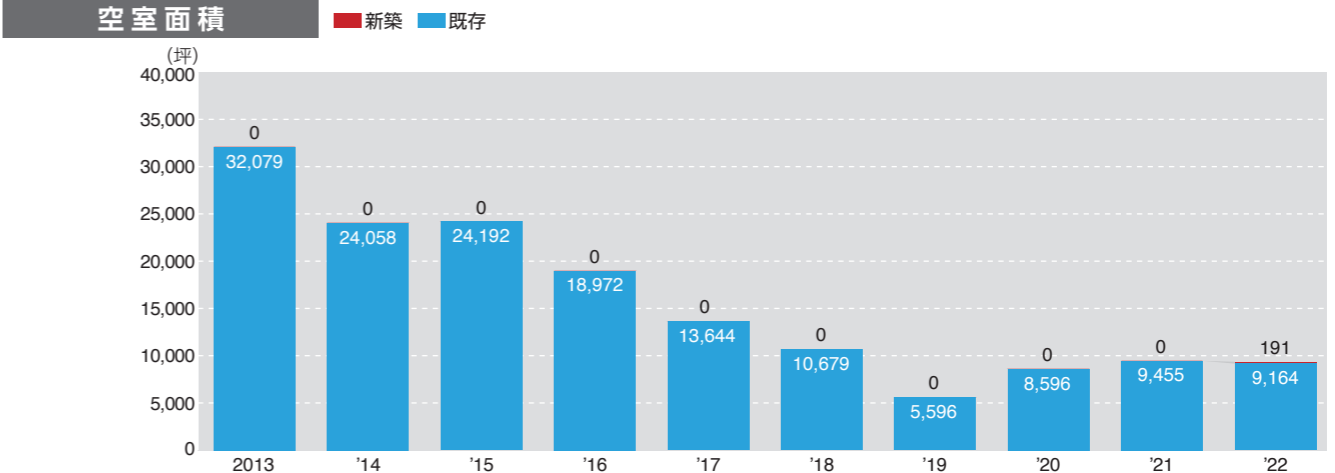
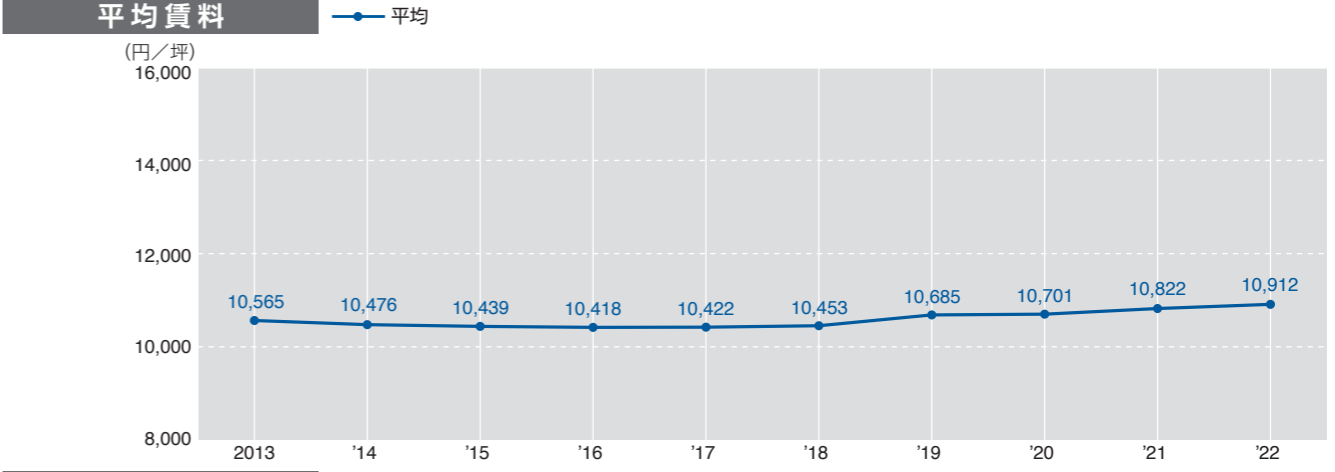
栄地区

2022年の動向 および今後の状況

栄地区の2022年12月時点の平均空室率は3.65%、前年同月比0.03ポイント下げました。2022年の新規供給は延床面積合計10,504坪、2棟が竣工しました。いずれも高稼働となっており、12月時点の新築ビルの空室率は名古屋ビジネス地区で最も低い3.08%となりました。既存ビルでは建替え予定ビルからの移転や統合、拡張に伴う成約の動きが見られたものの、集約や館内縮小などによる大型解約の影響が出ていたことから、12月時点の既存ビルの空室率は3.67%と前年同月比0.01ポイントの低下に止まりました。12月時点の平均賃料は10,912円、前年同月比0.83% (90円) 上げました。平均賃料はおおむね上昇傾向で推移しましたが、小幅な下降も見られたため、2021年に比べて上げ幅が縮小しました。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0.47ポイント上げて4.10%、中型ビル(同2千坪以上4千坪未満)は前年同月比1.58ポイント下げて1.57%、小型ビル(同5百坪以上2千坪未満)は前年同月比0.13ポイント下げて3.96%となりました。栄地区の2023年の新規供給は1棟あり、7月に「中日ビル(同35,483坪)」が竣工する予定です。すでに成約に向けた動きが進んでいるため、高稼働での竣工が期待されます。同ビルは2023年の竣工予定ビルで最大規模であることから、今後の動向に注目が集まっています。(Y.N)



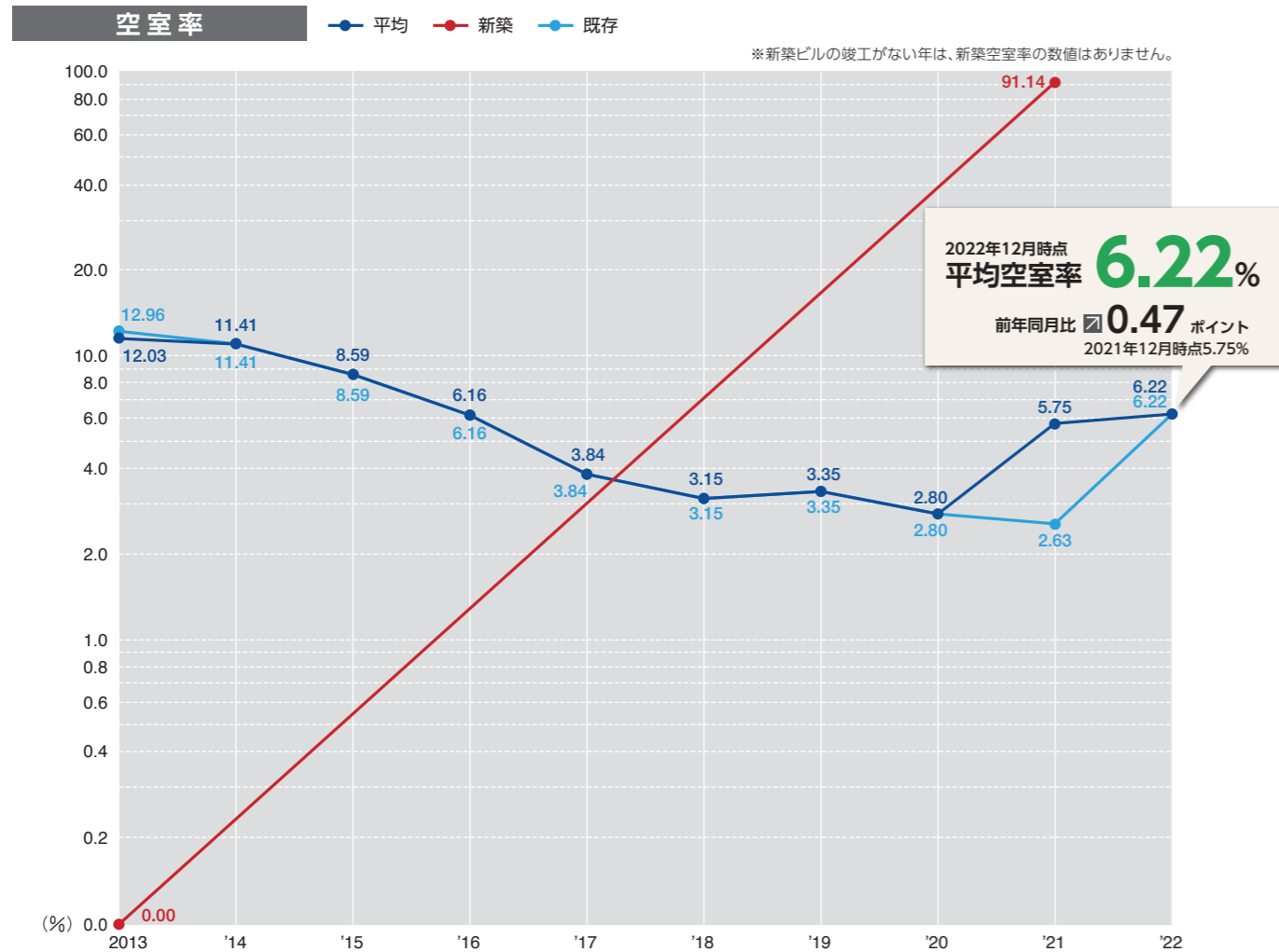
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	464,554	463,278	459,404	455,249	450,131	448,144	420,714	416,878	400,093	400,523
貸室面積(坪)	299,740	298,783	296,259	293,257	289,931	288,399	270,383	267,829	256,806	256,228
空室面積(坪)	32,079	24,058	24,192	18,972	13,644	10,679	5,596	8,596	9,455	9,355
空室率/平均(%)	10.70	8.05	8.17	6.47	4.71	3.70	2.07	3.21	3.68	3.65
空室のあるビル比率(%)	76.67	77.85	70.27	64.63	56.85	40.69	35.66	51.77	44.60	51.09



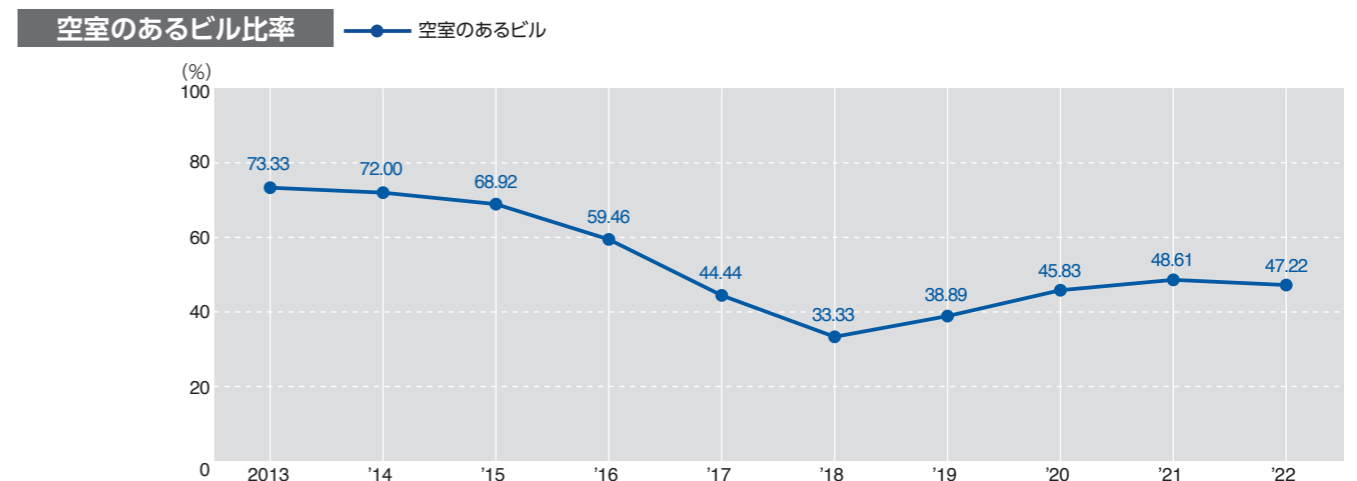
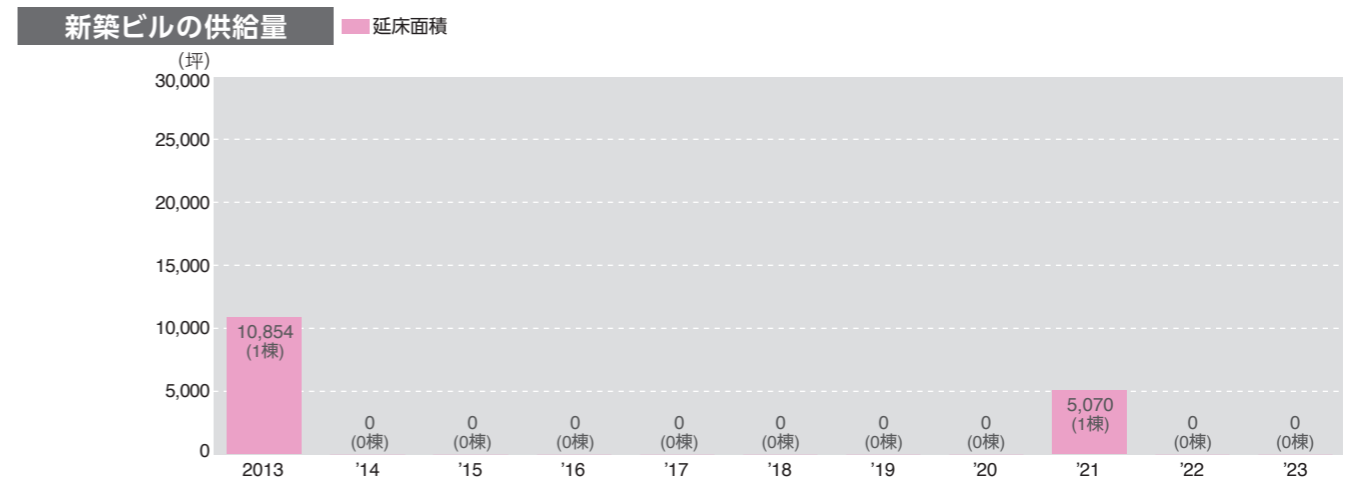
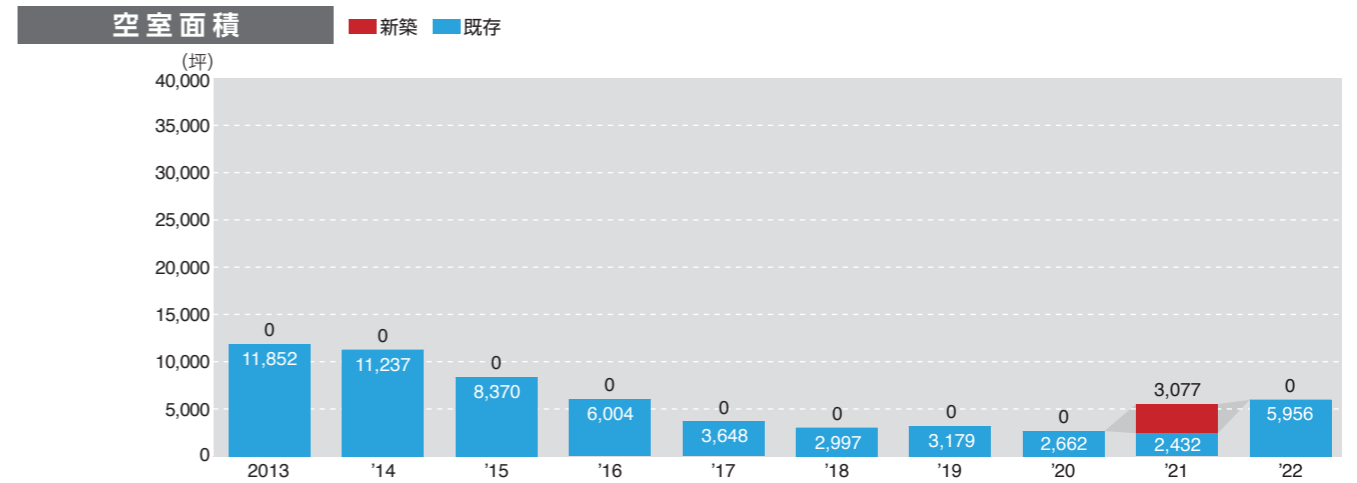
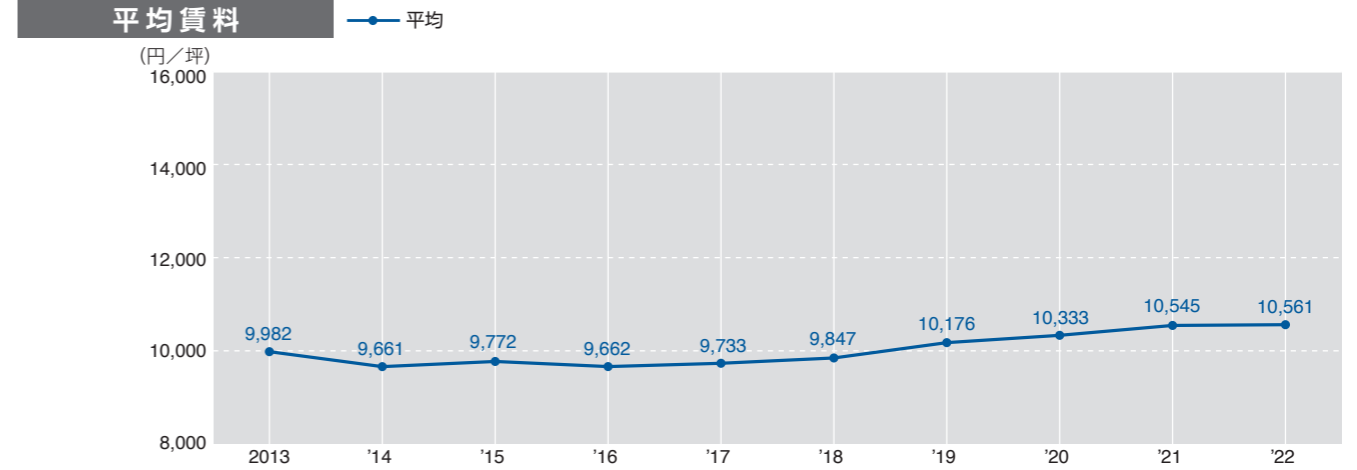
丸の内地区

2022年の動向 および今後の状況

丸の内地区の2022年12月時点の平均空室率は6.22%、前年同月比0.47ポイント上げました。2022年は館内増床や拡張移転など小規模な成約が見られた一方で、他地区への移転や館内縮小などに伴う大型解約の動きが出ていたことから、平均空室率は上昇傾向で推移しました。12月時点の平均賃料は10,561円。年間を通して大きな変動がなかったため、前年同月比0.15%（16円）の小幅な上昇に止まりました。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0.41ポイント上げて10.27%、中型ビル（同2千坪以上4千坪未満）は前年同月比0.73ポイント上げて3.64%、小型ビル（同5百坪以上2千坪未満）は前年同月比0.41ポイント上げて3.77%となりました。名古屋ビジネス地区内で唯一、すべての規模の平均空室率が上昇しました。丸の内地区では2023年も新規供給の予定はありません。他地区に比べて空室面積も多くないため、オフィス市場は大きな動きは見込めず、おおむね横ばいで推移すると思われます。（T.K）

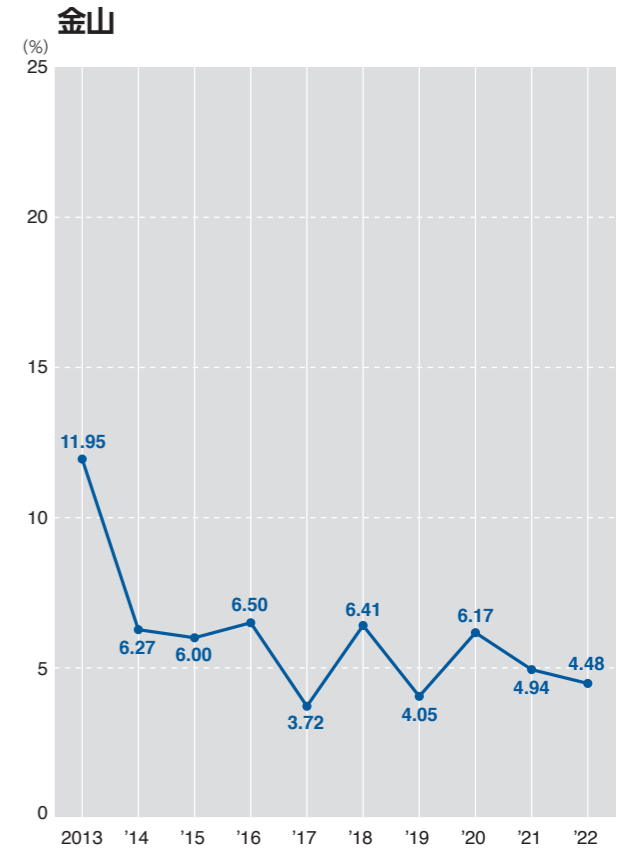
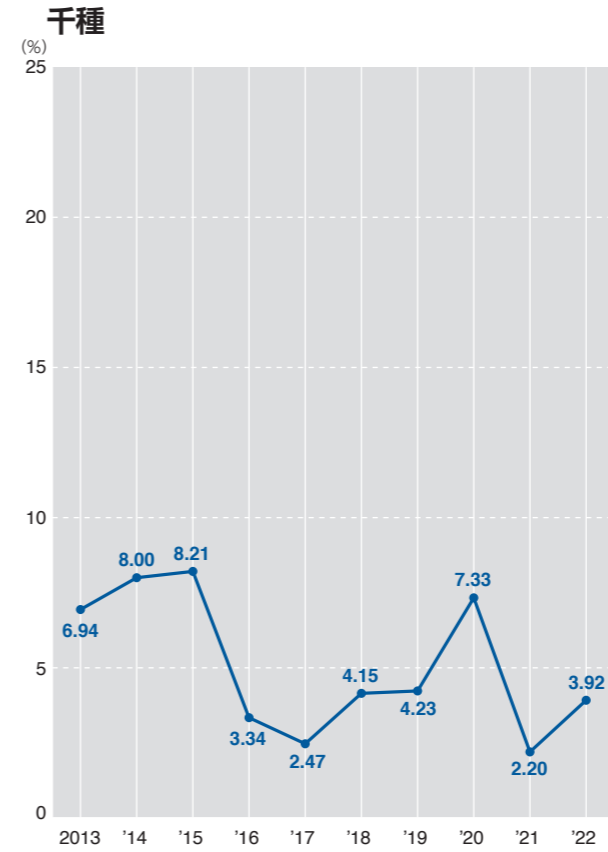
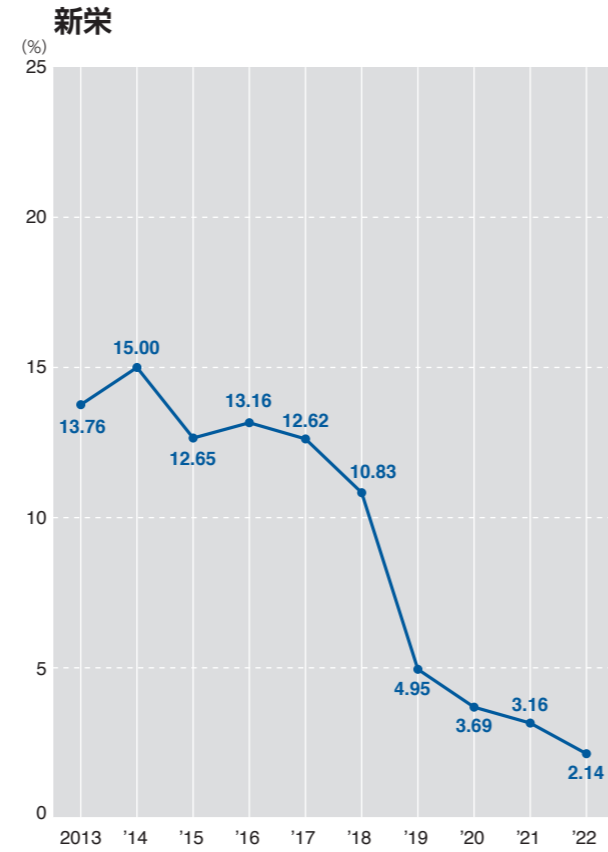
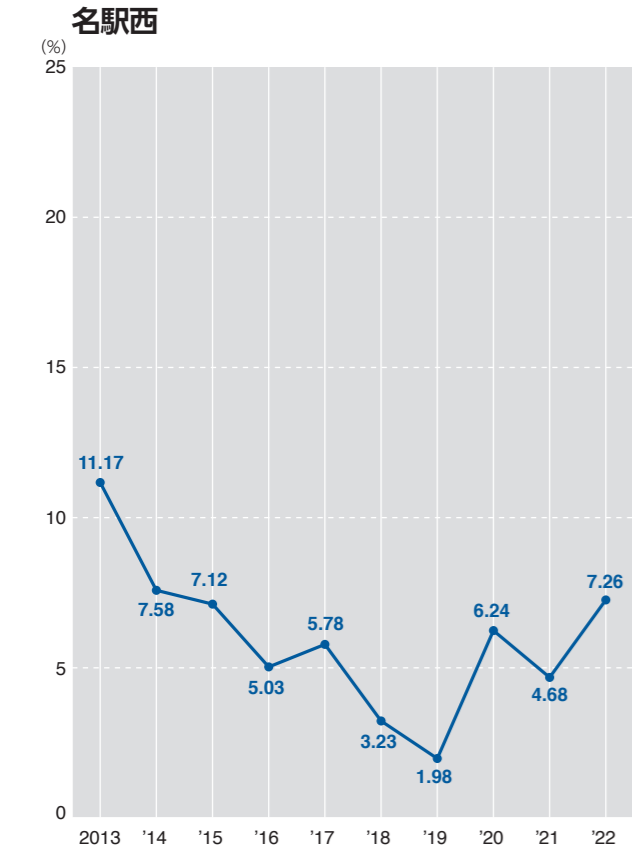


	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
延床面積(坪)	139,245	139,245	137,669	137,669	134,398	134,398	134,398	134,398	135,377	135,377
貸室面積(坪)	98,522	98,522	97,392	97,393	95,020	95,020	95,020	95,020	95,737	95,737
空室面積(坪)	11,852	11,237	8,370	6,004	3,648	2,997	3,179	2,662	5,509	5,956
空室率/平均(%)	12.03	11.41	8.59	6.16	3.84	3.15	3.35	2.80	5.75	6.22
空室のあるビル比率(%)	73.33	72.00	68.92	59.46	44.44	33.33	38.89	45.83	48.61	47.22

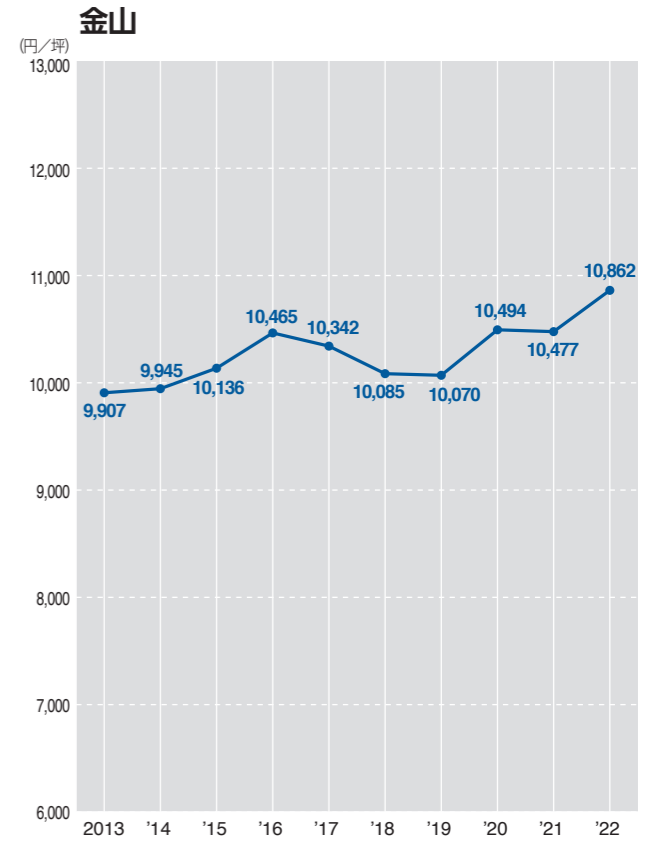
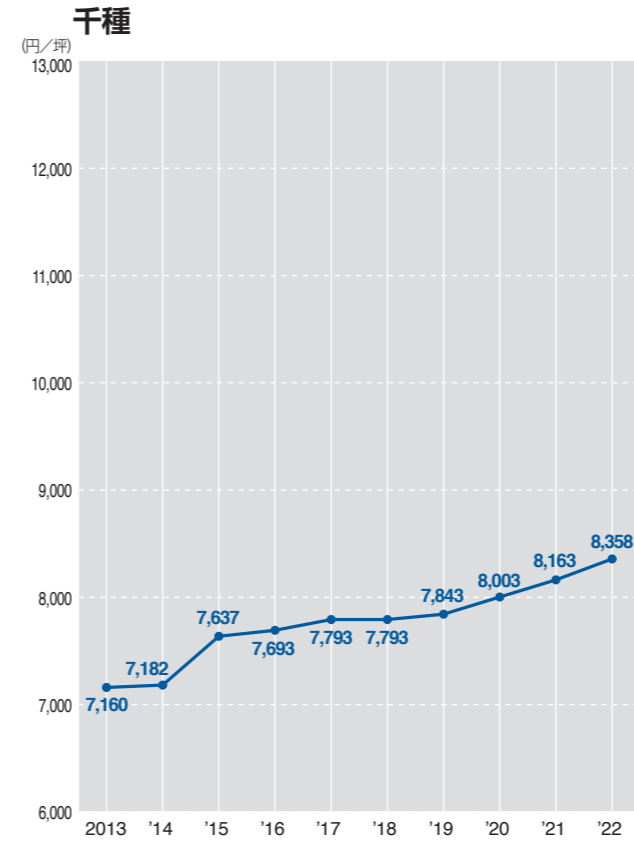
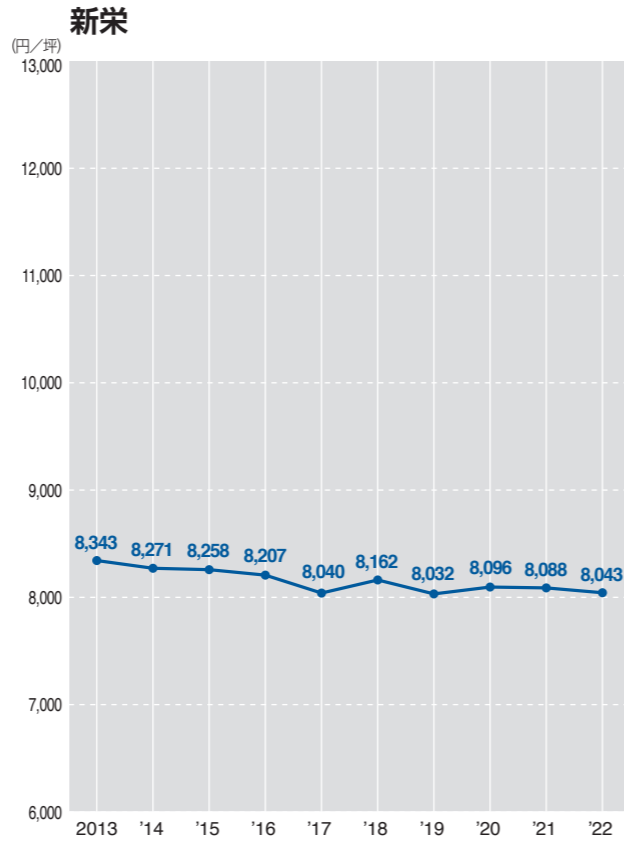
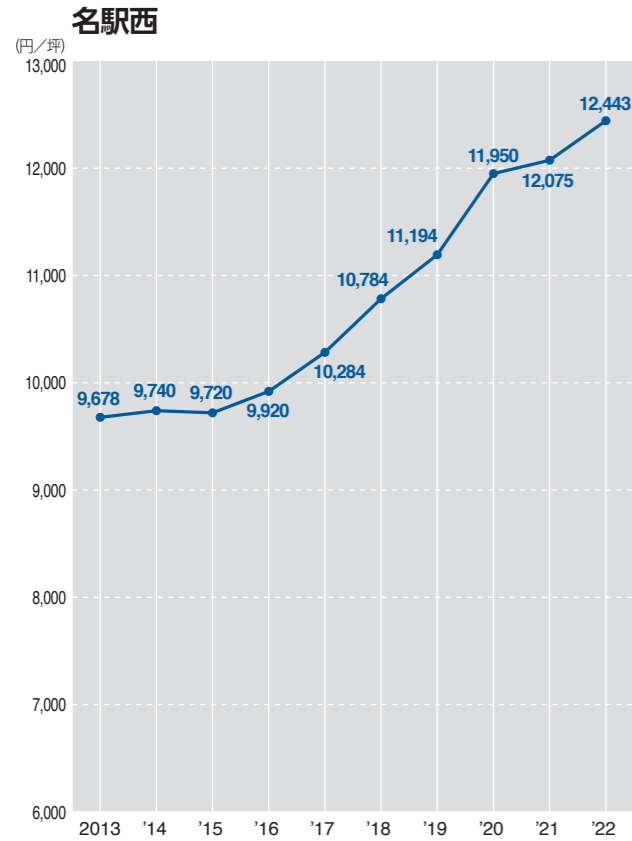


名古屋 [エリアデータ]

平均空室率 平均



平均賃料 平均



効果的なリーシング戦略でテナントを誘致。 安定したオフィスビル経営をサポートいたします。

三鬼商事は、1965年の創立以来、情報力と人間力で、全国で約8万を超えるリーシング実績を培ってまいりました。今後は、働き方の多様化に伴い、さらなる情報分析とマーケティングに基づいたリーシング戦略がテナント誘致の鍵に全国に広がる三鬼商事のネットワークと、タイムリーかつ充実した市況情報の分析を強みとして、貴社とテナント様との

なることは間違いありません。
ベストマッチングに貢献いたします。

賃貸ビル事業計画

市場の特性や賃貸条件の傾向、テナント需要や動向を調査。市場分析結果をわかりやすくご報告いたします。

市場特性調査

立地環境等の周辺特性を調査、分析把握

賃貸条件傾向分析

事業計画の募集条件を市場調査データから集計分析

テナント需要調査

- ・周辺賃貸ビル状況およびテナント動向の市場調査分析
- ・プレリーシング活動

基本計画の立案や入居が想定されるテナントの業種、規模、賃貸条件等を検討し、収支経営計画の策定をお手伝いいたします。

テナント企画

入居の考えられるテナントの業種・規模の検討および貸室の検討企画をサポートいたします。

事業計画

事業スケジュールの検討、賃貸条件・入居率の検討、ビル収支経営計画作りをサポートいたします。

市場分析



テナント募集



プランニング



インターネットによる集客や販促物を活用した直接的な営業活動等、最も効果的な方法でテナントへのアプローチをおこない、高い成約率を実現いたします。

テナント仲介業務

全国ネットワークを駆使してテナントの移転情報をいち早くキャッチし、仲介をおこないます。

オーナー代行業務

テナント募集活動および賃貸借契約締結までの業務を代行いたします。

パンフレット作成

テナント募集のためのパンフレット等の作成についてご相談を承ります。

販促活動

テナント成約に向けて、ホームページやメールマガジン等を活用した販促活動をおこないます。

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 (新)中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)
代表番号	03-3272-1411
設立	1965年12月15日
資本金	8,400万円
代表者	飯嶋 清
事業内容	全国主要都市のオフィスビル・店舗・ショールーム等の仲介 ならびに企画コンサルタント
従業員数	180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 公益社団法人 不動産保証協会 一般社団法人 ニューオフィス推進協会 日本貸ビル流通協会
ホームページ	https://www.miki-shoji.co.jp

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 (新)中央区京橋3-1-1 (2023年5月～)	Tel. 03-3275-1611
新橋支店	〒105-0003 東京都港区西新橋1-2-9	Tel. 03-3580-0171
神田支店	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-16	Tel. 03-3253-4061
新宿支店	〒163-0638 東京都新宿区西新宿1-25-1	Tel. 03-3348-2741
札幌支店	〒060-0005 北海道札幌市中央区北五条西6-2-2	Tel. 011-231-5481
仙台支店	〒980-0014 宮城県仙台市青葉区本町1-1-1	Tel. 022-262-3251
横浜支店	〒231-0062 神奈川県横浜市中区桜木町1-1-8	Tel. 045-662-5221
名古屋支店	〒450-0001 愛知県名古屋市中村区那古野1-47-1	Tel. 052-586-2691
大阪支店	〒541-0056 大阪府大阪市中央区久太郎町3-6-8	Tel. 06-6252-8821
福岡支店	〒812-0011 福岡県福岡市博多区博多駅前1-15-20	Tel. 092-471-0861
調査室	〒104-0031 東京都中央区京橋2-8-1	

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いております。
詳細については、下記までお問い合わせください。

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

●本書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



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>