

# 栄（名古屋）エリア

<対象エリア>  
名古屋市中区栄3丁目  
名古屋市中区錦3丁目

## エリア概況

### ブランド店は天津通（三越～パルコ間）に限定

- 名古屋の中心部商業集積は高島屋などを代表とする名駅周辺と松坂屋などを中心とし、路面店の広がる栄エリアとなる。
- 自動車社会が進んでおり、郊外部に大型SCが数多くみられることや地下街が発達していることも特徴。現在も数カ所で大規模のSCの開発計画が進展。
- このため、ファッションテナントが路面店を出店しているエリアも天津通りの三越～パルコとその周辺に限られ、都市規模を考慮すると比較的狭い。

## 賃料トレンド

### 賃料はほぼ横ばいで推移

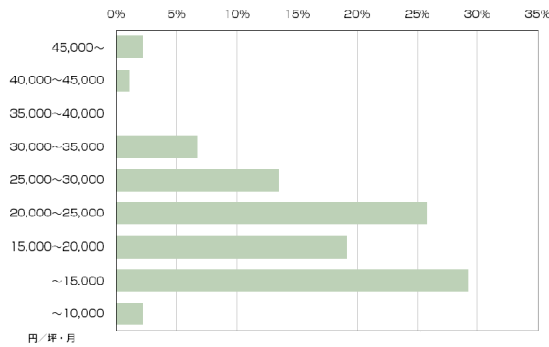
### 天津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ラグジュアリーブランドが出店している天津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下傾向。
- ゼロゲート開業効果もあってか、商業の重心はやや南下してきていると見られる。
- 1Fの賃貸需要は堅調で賃料は概ね横ばいで推移。ただし、賃料トレンドについては、エリアが相対的に狭く路面店舗の募集事例は非常に少ないため、高額又は低廉な事例により影響が生じている。
- 募集件数は中上層階の割合が依然として多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥13,600	¥14,100	¥15,300	¥15,700	¥15,800	¥14,200		
	1F	¥22,000	¥33,300	¥24,900	¥19,900	¥15,200	¥18,800		
	1F以外	¥13,200	¥13,000	¥15,200	¥15,600	¥15,800	¥13,700		

賃料水準構成（1F）



## 今後の見通し

### 名駅周辺の吸引力は増加傾向。再開発ビルも順次竣工

### 栄の路面店への一定のニーズは継続。建替も複数計画中

- 名駅周辺の吸引力は増加傾向。大名古屋ビルやJPタワー名古屋が順次竣工し、3月にはISETAN HAUS、6月にはKITTE名古屋が順次開業。さらには名鉄・近鉄の再開発の動きなど、リニア開業に向け大きなプロジェクトが控えている。
- 栄地区では名古屋ゼロゲートが14年10月に開業したほか、パルコが新館を開業し、若者向けファッションの集積が進展。松坂屋も第3期改装が4月に完成しグランドオープン。また中部地区初のラオックスも3月に丸栄に出店。
- 天津通沿いの旧日土地栄町ビルの建替が進むほか、日本生命栄町ビルも建替が検討されている。その他栄周辺では旧大和生命ビル跡地で事務所ビルの建築が進んでおり低層部は商業施設となる予定である。

## 主な出退店動向・開発計画

- 栄3丁目：ラオックス名古屋丸栄店（2016.3）
- 名駅：ISETAN HAUS（2016.3）
- 名駅：KITTE名古屋（2016.6）
- 栄3丁目：UNIQLO名古屋栄店退店（2016.8）
- 天津通：OLD NAVY退店（2016.9）
- 天津通：ミキモト退店 ハリーウィンストン（2016.11）
- 名駅：JRゲートタワー（2017年順次開業予定）高島屋、ビックカメラ、UNIQLO出店

公募賃料トレンド

