

# 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。
- ファッションテナントが路面店を出店しているエリアは、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。
- JRセントラルタワーズ開業以降名駅周辺の吸引力が増加傾向。2016年に大名古屋ビル、JPタワー名古屋が開業した後、2017年4月にJRゲートタワーが開業し、名駅エリアは賑わいを見せている。

## 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。
- ゼロゲート開業以降、商業の重心はやや南部にあり、大須方面に繋がる流れができています。
- 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。

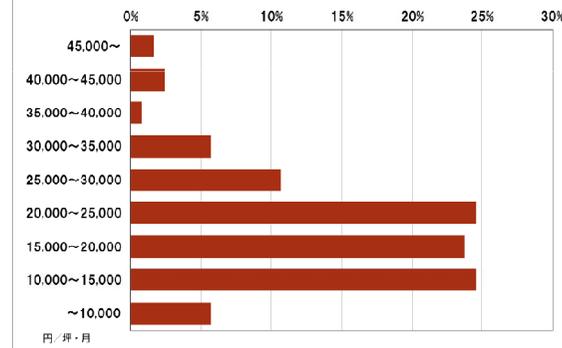
## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 名駅：JRゲートタワー（2017.4）
- パルコミディ：OPENING CEREMONY（2017.2 閉店）
- 天津通：ココカラファイン（2017.3）
- 広小路：アーバンリサーチ退店（2017.4）
- 名駅：JRゲートタワー（2017.4）タカシマヤゲートタワーモール、ビックカメラ、UNIQLO出店
- パルコミディ：ヨウジヤマモト（2017.5）
- 天津通：ZARA再出店（2017.8）
- 名駅南：グローバルゲート（2017.10）

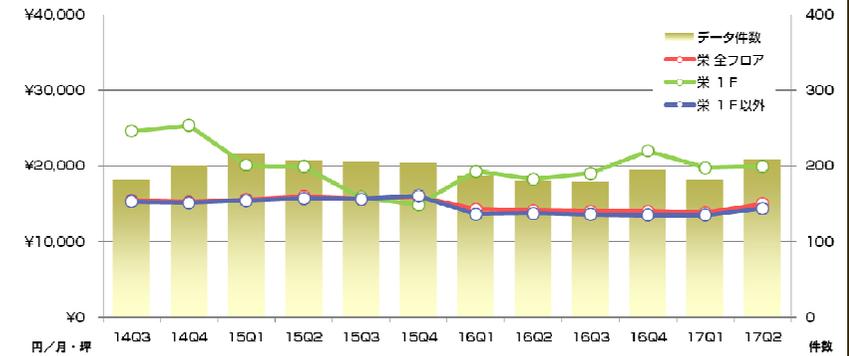
## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥15,300	¥15,700	¥15,800	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥14,400	¥14,400
	1F	¥24,900	¥19,900	¥15,200	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥19,900	¥19,900
	1F以外	¥15,200	¥15,600	¥15,800	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥13,900	¥13,900

## ■ 賃料水準構成（1F）



## ■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### 栄の路面店への一定のニーズは継続。建替も複数計画

### 名駅エリアはさらに繁华性の高いエリアに

- 2017年10月には名駅南側にグローバルゲートが開業予定。中長期的には名鉄・近鉄の再開発の動きなど、大きなプロジェクトが控えており、名駅周辺の集客力はより一層強まる傾向にある。
- 栄地区の路面店の出店ニーズは継続。天津通では、ミキモト跡にはハリーウィンストン、OLD NAVY跡にはココカラファインが出店し、天津通り沿い、松坂屋周辺の出店需要は高い。一方で、裏通りについては空室が継続している物件は、ファッション店跡地がドラッグストアになるなどの事例も見られる。
- 栄交差点にある日本生命栄町ビルは、既に取り壊されているほか、中日ビルは建て替えが決定している。また、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。



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料