

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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ・ 広小路通：丸栄（2018.6閉店）
- ・ 呉服町通り：AMERICAN RAG CIE（2018.7 閉店）
- ・ 広小路通：Brooks Brothers(2018.7閉店)
- ・ 三越：Brooks Brothers（2018.8）
- ・ 大津通：ココカラファイン栄大津通店（2018.8）
- ・ (仮称)日本生命栄町ビル（2020.11）
- ・ 名駅：(仮称)名古屋三井ビルディング北館（2021.1）

エリア概況

栄エリアでは丸栄が閉店

名駅エリアの再開発は一段落

- 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、大津通りの三越～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。
- 名駅周辺は超高層複合ビルの相次ぐ開業により、商業集積が加速。広域的な集客力を背景に、周辺ビルへの出店需要も増えているが、大型再開発は一段落している。

賃料トレンド

1F賃料は上昇傾向で推移

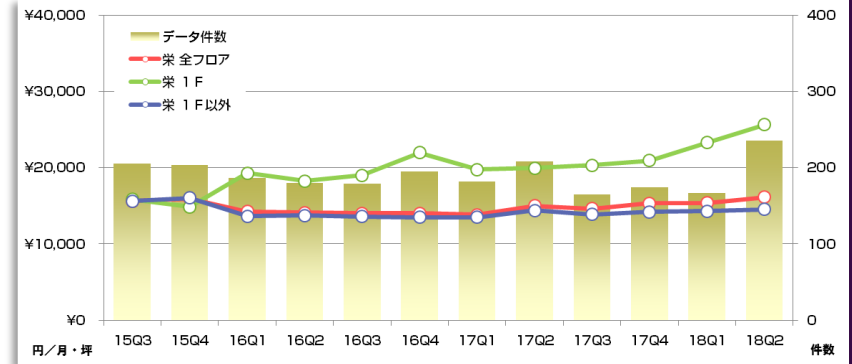
大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- 1Fの賃料トレンドは、2017年第1四半期以降、月坪20千円前後の水準で推移していたが、2017年第4四半期以降は上昇傾向にあり、直近では月坪25千円となっている。また、1F以外については、月坪14千円前後で大きな変化は見られない。
- ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成している。最近ではインバウンド需要の拡大に伴い、ドラッグストアの都市型旗艦店の出店が見られる。
- 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。

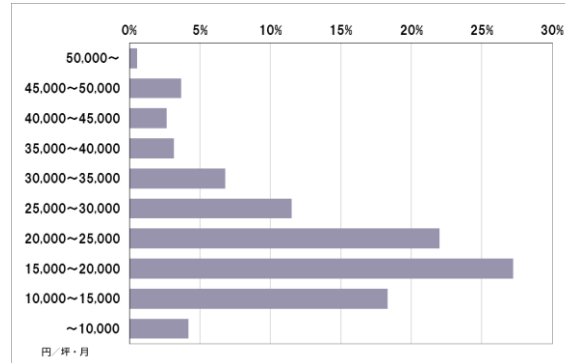
■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	¥15,800	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥15,000	¥15,800	¥15,800	¥15,800
	1F	¥15,200	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥20,700	¥24,800	¥24,800	¥24,800
	1F以外	¥15,800	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥14,000	¥14,400	¥14,400	¥14,400

■ 公募賃料トレンド



■ 賃料水準構成(1F)

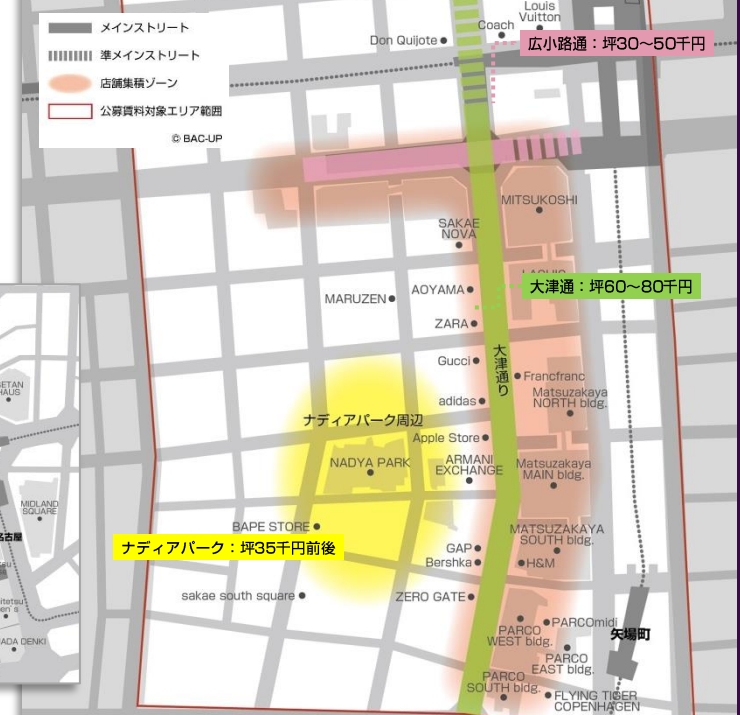


今後の見通し

大津通り沿い路面店への出店ニーズは堅調

栄での複数の開発により巻き返しに期待

- 大津通り沿いの路面店については、引き続き出店需要が高く、空室も見られない。一方、裏手立地については空室期間が長い物件も散見されるほか、ファッション店跡地がホテル開発になるなど、裏手立地の弱さが伺える。
- 一方、栄交差点で現在建設中の(仮称)日本生命栄町ビルは、大丸松坂屋百貨店が賃借し、商業施設を開発することが発表された。2020年11月に開業予定である。また、「丸栄」跡地には、小規模な商業施設が2020年に開業予定で、その後、北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針。そのほか、中日ビルの建て替えが決定しているなど今後の商業開発の動きは多く、動向が期待される。
- 久屋大通公園の整備運営事業者が公募により決定。地下街の「サカエチカ」も大規模リニューアル工事を行っているなど、従来少なかった栄交差点より北側のエリアに商業が伸びる可能性もある。
- 名駅エリアでは、(仮称)名古屋三井ビルディング北館が2021年1月に竣工予定。地下1階から地上3階は商業施設、5階から19階はオフィスとなる予定である。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料