

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

- 主な出店動向・開発計画 ●
- ・ パルコミディ：ヨウジヤマモト (2017.5)
- ・ 大津通：RALPH LAUREN (2017.7閉店)
- ・ 大津通：ZARA再出店 (2017.8)
- ・ 名駅南：グローバルゲート(2017.10)
- ・ 大津通：STAR JEWELRY(2017.12)
- ・ 広小路通：丸栄 (2018.6閉店予定)

エリア概況

ブランド店は大津通（三越～パルコ間）に限定

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

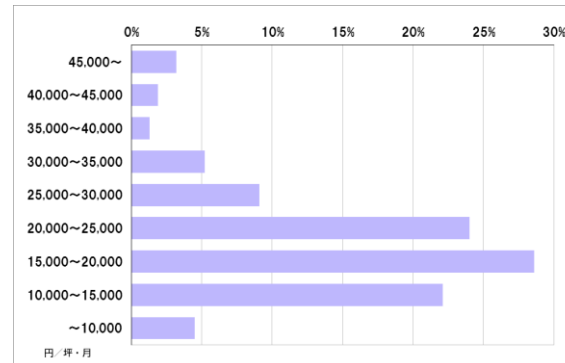
賃料はほぼ横ばいで推移

大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

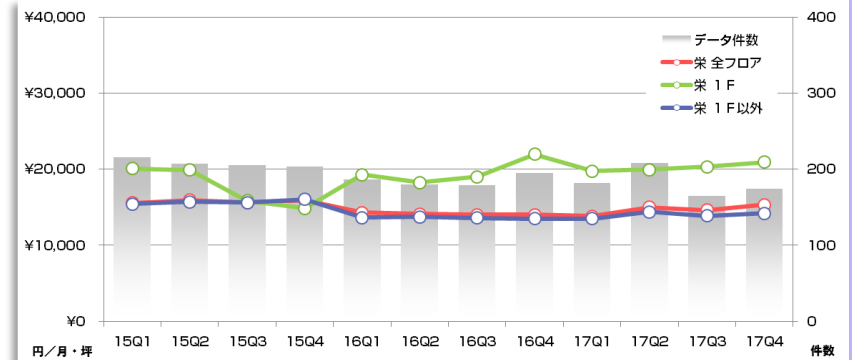
- 2017年第1四半期以降、1Fの賃貸需要は堅調で、月坪20千円前後の水準で安定的に推移している。また、1F以外についても、月坪14千円前後で大きな変化は見られない。
- ラグジュアリーブランドが出店している大津通が最も高い賃料水準を形成しているが、歩行者は地下街を利用することもありプライムエリアから外れた周辺エリアの賃料は低下傾向。
- ゼロゲート開業以降、商業の重心はやや南部にあり、大須方面に繋がる流れができています。
- 募集件数は中上層階の割合が多く、路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

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

■ 賃料水準構成(1F)



■ 公募賃料トレンド

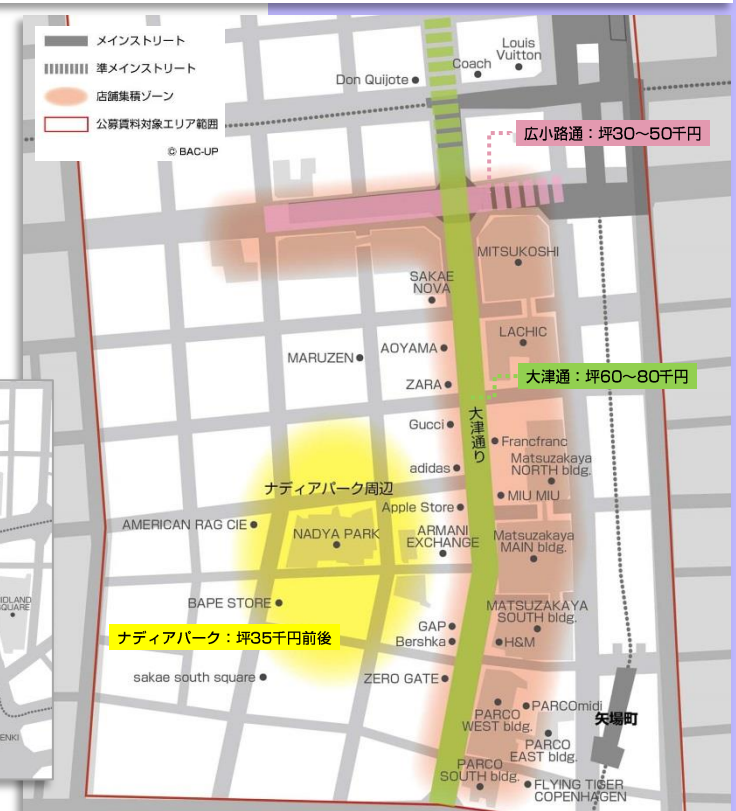


今後の見通し

栄の路面店への出店ニーズは堅調

一等地での複数の建替計画が進行中

- 栄地区の路面店は大津通り沿い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が見られるほか、商業施設跡地がホテルとして開発されるなど、店舗の出店需要は弱めの状況が続いている。
- 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、「丸栄」は、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。その他栄周辺では広小路クロスタワーが竣工。低層部は店舗となっている。
- 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」は大規模リニューアル工事を行っており、栄地区の今後の巻き返しが期待される。



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料