

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 ●

- ・ゼロゲート：CHARLES&KEITH (2018.10)
- ・広小路通：New Balance NAGOYA (2018.12)
- ・ナディアパーク周辺：VILLAGE VAN GUARD (2019.1閉店)
- ・PARCO：B-COMPANY (2019.1閉店)
- ・THE NORTH FACE/ClimbingJAM (2019.2)
- ・大津通：Francfranc (2019.3閉店)
- ・栄：(仮称)日本生命栄町ビル (2020.11)
- ・名駅：(仮称)名駅1丁目計画 (2020年夏)
- ・名駅：(仮称)名古屋三井ビルディング北館 (2021.1)

エリア概況

栄エリアの商業の中心は引き続き大津通

- ・名古屋市中心部の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。現在は大型再開発は一段落している。

賃料トレンド

1F賃料は堅調に推移

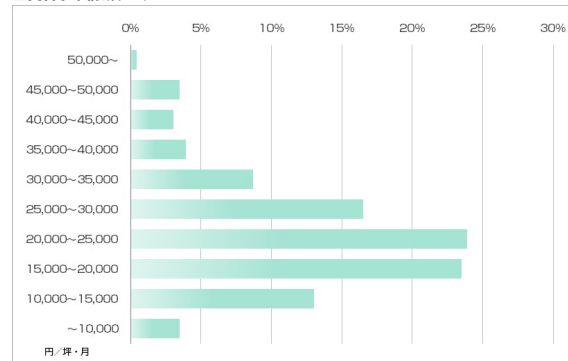
大津通と周辺エリアとの賃料格差は継続

- ・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2018年第3四半期まで上昇傾向にあった。直近ではやや下落したものの月坪約24千円となっている。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2018年第2四半期以降200件を超えており、特に中上層階の割合が多い。路面の広がるエリアの中上層階の弱さを呈している。

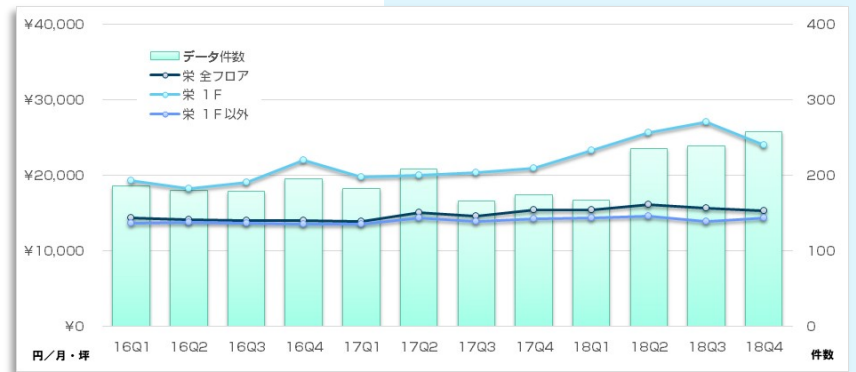
■ 公賃賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	¥14,200	¥14,000	¥14,400	¥15,000	¥15,800	¥15,400
	1F	¥18,800	¥20,300	¥19,900	¥20,700	¥24,800	¥25,800
	1F以外	¥13,700	¥13,500	¥13,900	¥14,000	¥14,400	¥14,100

■ 賃料水準構成(1F)



■ 公賃賃料トレンド



今後の見通し

栄での複数の開発により巻き返しに期待

- ・名駅エリアでは、(仮称)名駅1丁目計画(地下1階付14階建、店舗・事務所)が2020年夏頃に竣工予定、(仮称)名古屋三井ビルディング北館(地下2階付20階建、店舗・事務所)が2021年1月に竣工予定。
- ・一方、栄エリアでは栄交差点周辺に複数の開発計画が見られる。(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2020年11月に開業予定。また名古屋市が、同交差点の北東側角地についても2024年度に新施設の竣工・開業を目指している。
- ・「丸栄」跡地は、小規模な商業施設が2020年に開業予定。以降も北側の栄町ビル、ニューサカエビルと併せて大規模な再開発を行う方針である。現状では、出店の勢いがやや弱めとなっている栄エリアが、2020年以降の開発の動向により、路面においてもプラスの動きが出てくることが期待される。
- ・その他、久屋大通公園は2020年に再整備が終了し、低層の飲食店などが配置される予定。エリア内に位置する名古屋テレビ塔も2020年7月にリニューアルオープン予定であるほか、地下街の「サカエチカ」も2019年10月に大規模リニューアルが完了予定であり、栄エリアの巻き返しに期待される。



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。