

栄 (名古屋) エリア

エリア概況

栄交差点を中心に商業の重心が北側へ

- 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た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〜バルコとその周辺に限られる。直近では栄交差点北側にレイヤードヒサヤオドリパーク、ロレックスなどの路面店が出店するピーノ栄が開業。Gap跡地はドン・キホーテが出店するなどの動向もみられ、栄交差点中心に商業の重心は北側へシフトしている。
- 新型コロナウイルスの影響も受けているが、名古屋はインバウンドの少ないエリアであり、地域顧客に支えられる松坂屋は都心部ほど大きくマイナスとはなっていない。
- しかし、錦エリアなどの繁華街は飲食店を中心にダメージは大きい。

■ 公募賃料推移表 円/坪・月

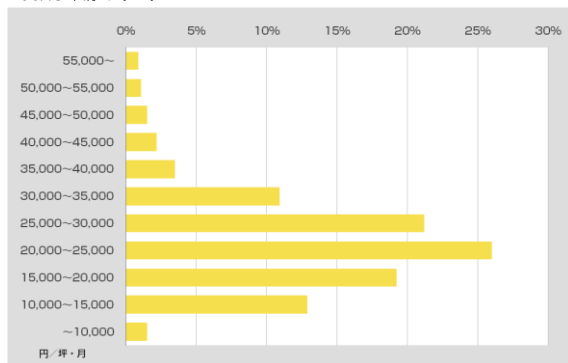
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	15,800	15,400	15,600	16,000	16,600	17,300
	1F	24,800	25,800	20,700	20,600	21,200	22,500
	1F以外	14,400	14,100	14,600	15,000	15,700	15,900

賃料トレンド

公募賃料に大きな変化はないが、実勢の成約賃料水準は弱含み

- 1Fの賃料トレンドは2019年第1四半期以降坪20千円〜20千円台前半程度の水準となっており、1F以外の賃料トレンドについては、2020年第2・3四半期はやや上昇しているものの、2019年第1四半期以降坪15千円程度の水準で推移しており、大きな変化は見られない。
- 募集件数は2020年に入ってから大きな変化はなく、200件台後半から300件前後で推移している。以前から中上層階の割合が多い状況が続いていたが、2020年第3・4四半期は、それまでに比べて1階の募集件数割合が増加した。
- 公募賃料に大きな変化はないが、空室への出店を希望するテナントが少なく、実態の成約水準は弱含みである。

賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

大津通は栄交差点中心にポテンシャルを維持。

長期的には複数の開発による集客に期待

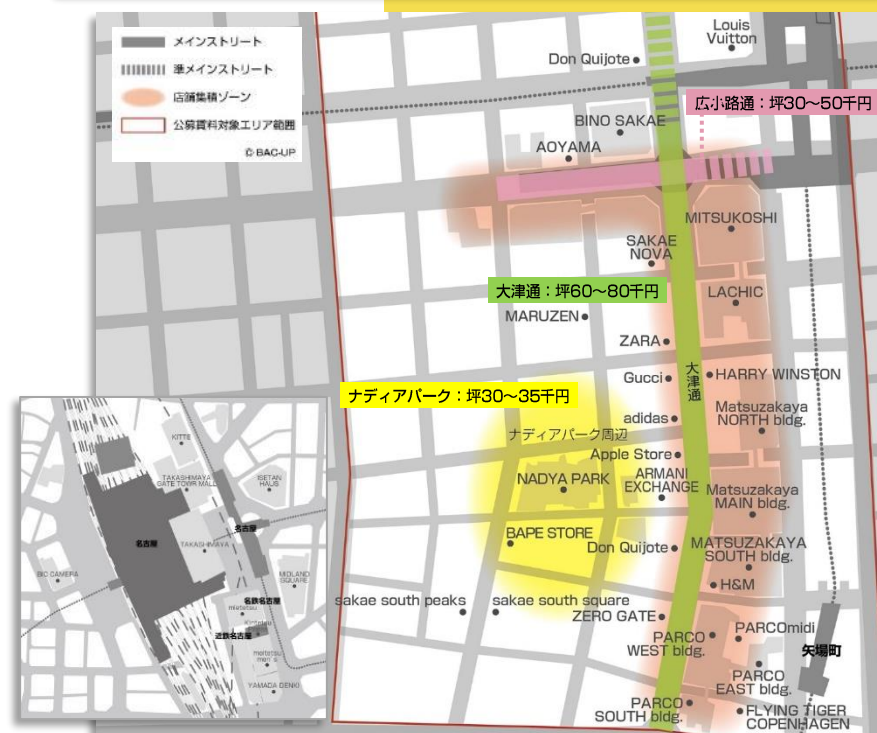
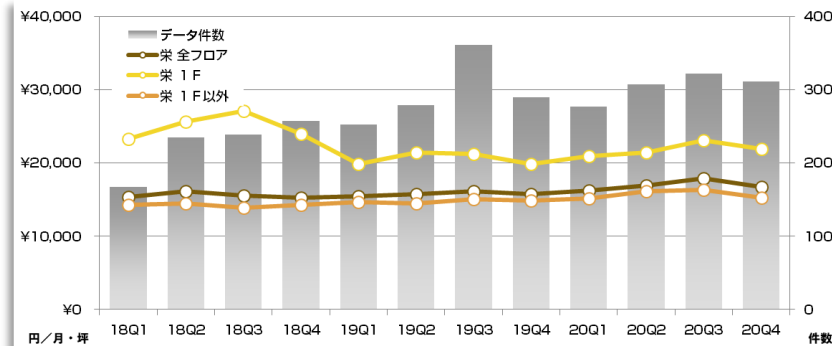
- 2020年11月に栄交差点にBINO栄が開業し、ロレックスなどの路面店が加わった。栄交差点には中日ビルの建替計画や栄広場の計画もあり、栄広場の開発にはバルコによる商業施設も計画されている。栄交差点付近の商業集積が進み、南側は相対的に弱くなる可能性。
- 一方、名駅エリアでは、2021年3月に名古屋三井ビルディング北館がオープン。低層部にはGUCCIの路面店が出店し、PRADA以外の路面進出となった。また、ISETANHAUSが開店した大名古屋ビルヂングは、2021年夏頃には高級時計販売の「タカシマヤ ウォッチメゾン」が出店予定となる。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 栄交差点：BINO栄 (2020.11)
- 地下街：Central Park (2020.11リニューアル)
- 矢場町駅周辺：THECONRANSHOP (2020.12閉店)
- ナディアパーク周辺：ASBee (2021.1閉店)
- 大津通：ドン・キホーテ栄三丁目店 (2021.2)
- ゼロゲート：SENSE OF PLACE by URBAN RESEARCH名古屋店 (2021.2閉店)
- 名駅：名古屋三井ビルディング北館 (2021.3)
- 名駅：大名古屋ビルヂングリニューアル (2021.4)
- 広小路通：(仮称)丸栄百貨店不動産開発 (2022.春)

<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

■ 公募賃料トレンド



※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