

# 栄（名古屋）エリア

## エリア概況

人流が戻りつつあるなか、商業の中心は栄交差点方面に徐々に移行。

- 名古屋市中心部の商業集積エリアは、高島屋などを代表とする名駅エリア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。
- 路面店のファッションテナントが集積しているのは大津通沿いの三越からパルコまでとなるが、パルコ周辺はドン・キホーテの出店や大型ドラッグストアなどファッション性はややダウンしている感否めない。
- 栄交差点では、栄NOVA3～5Fにロフトが開業した他、2027年までの暫定ではあるものの、「丸栄」跡地にMaruei Galleriaが開業。核テナントとして無印良品が出店し、休日は賑わいもみられる。
- 栄交差点北側にはレイヤードパーク、BINO栄なども開業し、栄広場跡地の再開発も進行しており、商業の重心は栄交差点へシフトしている。

■ 公券賃料推移表

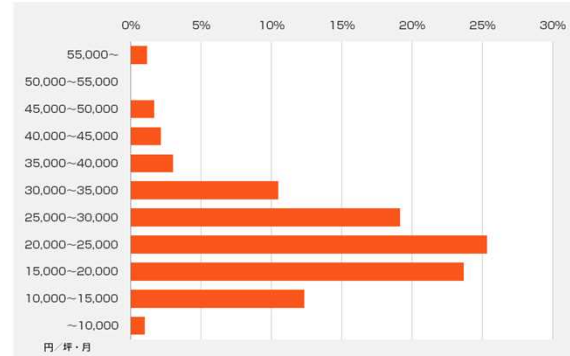
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	16,000	16,600	17,300	16,800	17,500	18,100		
	1F	20,600	21,200	22,500	22,500	23,300	23,900		
	1F以外	15,000	15,700	15,900	15,400	16,300	16,600		

## 賃料トレンド

2021年秋以降、テナントの動きは出てきたものの、募集件数は増加傾向。

- 1Fの賃料トレンドはここ数年月坪20千円～24千円の水準で推移している。1F以外の賃料トレンドについては、月坪15千円～16千円半ばの水準で推移しており、コロナ禍前後で変動が少ないエリアである。
- 募集件数は2020年に入ってから200件後半から300件前後で推移していたが、2021年第4四半期には350件まで増加、2022年第2四半期は359件となっている。
- 低層階店舗は、無理に賃料を下げて入れない方針のオーナーが多く、1年以上空室のままの区画もある。2022年始めは成約が多かった印象だが、夏以降に閉店し、再び空室になっている区画も目にする。

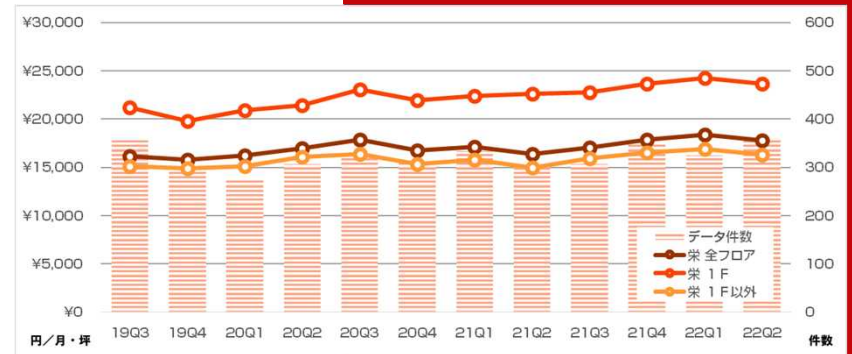
■ 賃料水準構成 (1F)



## <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

■ 公券賃料トレンド



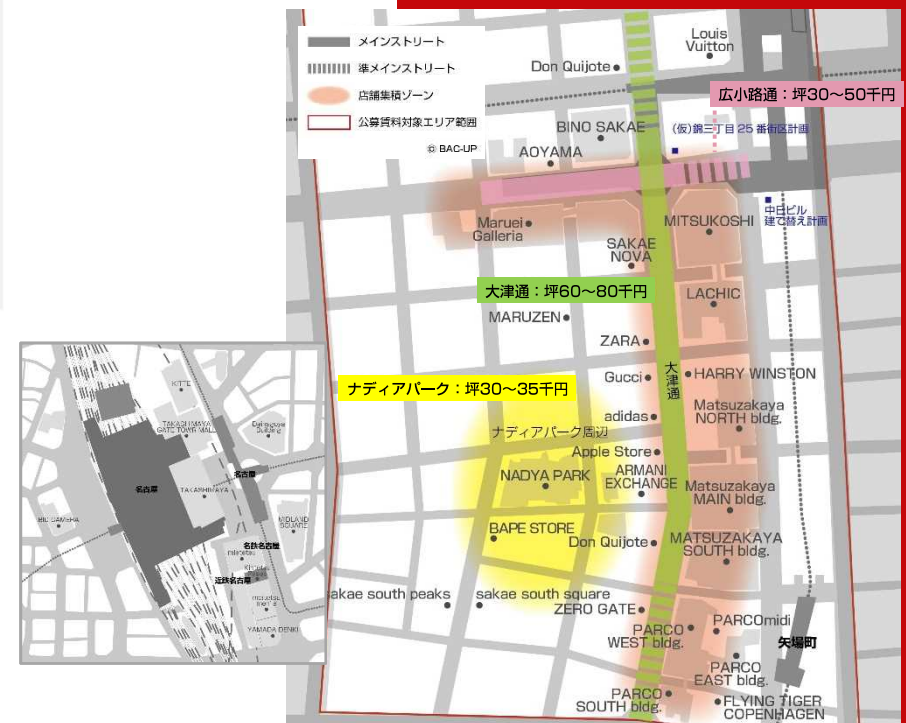
## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 広小路通：Maruei Galleria (2022.3)
- 栄エリア：MAISON SPECIAL (2022.4)
- 大津通：H&M (2022.5閉店)
- 大津通：名古屋 YOSHIDA (2022.6)
- 久屋大通：アーバンネット名古屋ネクスタビル (2022.6)
- 大津通：東急ハンズ (2022秋予定)
- 久屋大通：中日ビル (2024春予定)
- 栄交差点：(仮称) 錦三丁目25番街区計画 (2026夏予定)
- 名古屋三越栄店建て替え構想 (2029予定)

## 今後の見通し

栄交差点を中心に再開発事業が進捗中。栄エリアの南側が相対的に弱くなる可能性。

- 栄交差点では栄広場跡地の再開発が着工。低層階にパルコによる高級路線の商業施設が入り、シネコン、オフィス、コンラッドホテルからなる複合ビルが2026年夏頃に開業予定。また、交差点近くの久屋大通沿いでは中日ビルの建替工事が進行中。こちらも商業施設、ホテルを含む複合ビルが2024年春に開業予定で、栄エリア北側の繁华性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、松坂屋南館でH&Mの退去、東急ハンズの移転オープン (2022年秋) などの動きはあるものの、新規出店やファッション店の動向は少なく、相対的に大津通南側は弱くなる可能性。



※ 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