

栄（名古屋）エリア

エリア概況

人流が回復するなか、商業の中心は栄交差点方面に移行。

- 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。
- 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た。
- 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が薄れている感も否めない。
- 栄交差点周辺にはレイヤードパーク、BINO栄なども立地し、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。
- 22年下期以降、人流は回復しており、物販・飲食を問わず店舗の引き合いは増加している。

■ 公募賃料推移表

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

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。

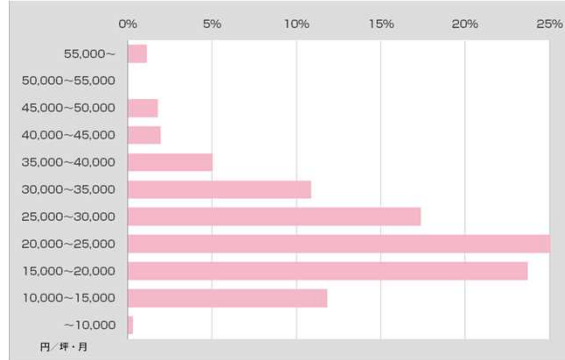
- 栄交差点では栄広場跡地の再開発が着工。低層階にパルコによる高級路線の商業施設が入り、シネコン、オフィス、コンラッドホテルからなる複合ビルが2026年夏頃に開業予定。また、交差点近くの大津大通沿いでは中日ビルの建替工事が進行中。こちらも商業施設、ホテルを含む複合ビルが2024年春に開業予定で、栄エリア北側の繁華性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、松坂屋南館でH&Mの退去、東急ハンズの移転オープン（2022.11）や、久屋大通における高級ホテル「TIAD」の開発（2023.7予定）などの動きはあるものの、新規出店やファッション店の動向は少ない。ナディアパークではロフトが2023年夏を目途に閉店を検討しており、相対的に栄エリア南側は弱くなる可能性。
- 名駅エリアでは、リニア開業に向けて、駅前広場の再整備のほか、新東西通路の整備も計画されている。地下街「メイチカ」は設備更新のために2023.4から営業休止。

賃料トレンド

2022年後半はテナントの動きがややみられ、募集件数はやや減少。

- 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件前後で推移してきた。2022年第2四半期は359件となったが、その後はやや減少し、2022年後半は320件程度で推移している。水際対策の緩和による売上回復の期待等から空室消化が進んでいるとみられる。
- 低層階店舗は、コロナ禍前後で賃料水準はほぼ横ばいが維持されている。

■ 賃料水準構成（1F）



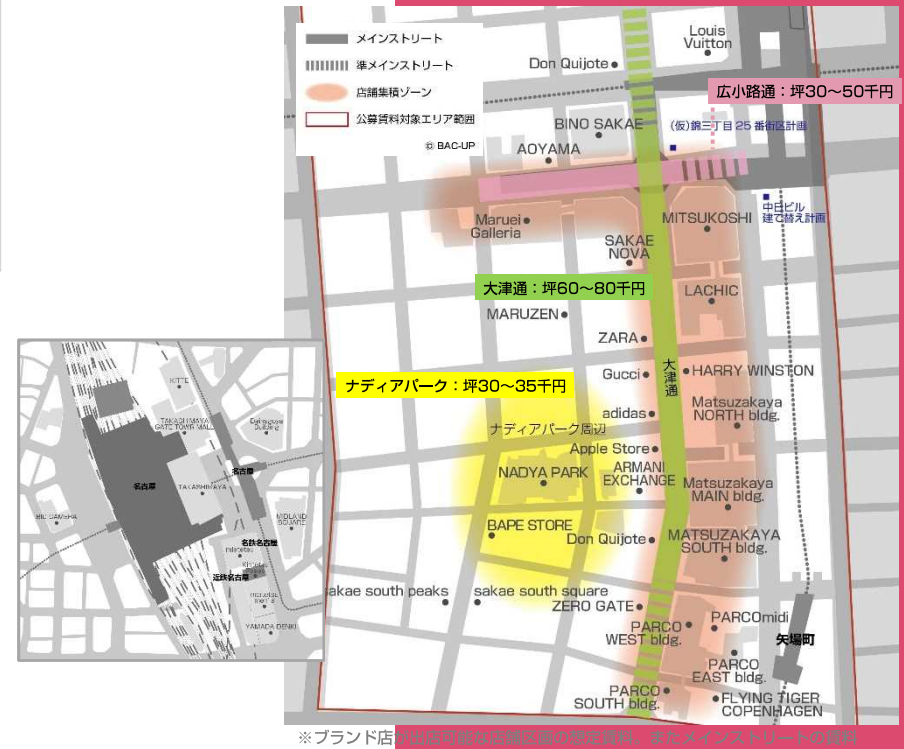
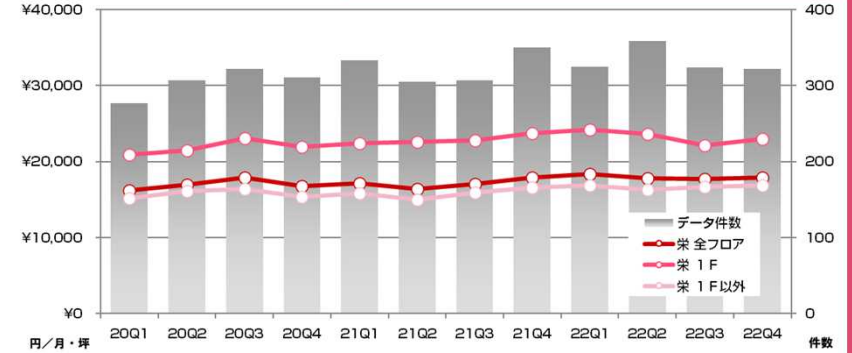
<対象エリア>

名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 大津通：東急ハンズ（2022.11）
- 名駅：メイチカ（2023.3閉鎖）
- ロフト名古屋（2023夏閉店検討）
- 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予定）
- 名古屋三越栄店建て替え構想（2029予定）

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店：丸栄跡地、三越跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地、丸栄跡地