

栄(名古屋)エリア

エリア概況

大津通、栄交差点周辺を中心に動きが活発に。

- 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、栄交差点周辺では中日ビルが2023年7月に竣工。93店舗からなる商業施設、ホテルを含む複合ビルで、2024年4月に全面開業予定。栄広場跡地の再開発も進行中であり、栄交差点周辺の集積パワーがアップしつつある。
- 観光客を含め人流は回復傾向。物販・飲食を問わず店舗の引き合いは堅調。大津通はジュエリー系の引き合いが多い。
- インバウンド客が増加し、2023年の百貨店売上は2019年超。松坂屋名古屋店の総売上高(速報)は1,257億円で前年比10%増、2019年比6%程度の増。
- 名古屋パルコの2023年3～11月の売上高は前年同期比16%程度増、2019年同期比では11%程度の減。同店は23年春のリニューアルで10店舗が改装、21店舗が新規出店。カルチャー色の強いテナントを導入しラインナップし、巻き返しが期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
栄	全フロア	16,800	17,500	18,100	17,800	18,000	18,000
	1F	22,500	23,300	23,900	22,500	23,700	25,100
	1F以外	15,400	16,300	16,600	16,800	16,800	16,700

今後の見通し

栄交差点周辺で再開発事業が進捗中。エリアの南側でも出店や改装の動き。

- 栄交差点で栄広場跡地(仮称錦3丁目25番地計画)には「コンラッド・ホテル&リゾーツ」「TOHOシネマス」や「パルコ」による高級商業施設が出店2026年夏の開業を目指す。交差点付近に集客核が誕生することとなる。中日ビルと併せて栄交差点付近の回遊性向上が見込まれる。
- 栄エリア南側では、ナディアパークの旧ロフト部分にアルペンの日本最大級の旗艦店が2024年3月末頃に出店。松坂屋の北館は2023年に改装を実施。本館も今後大規模改装を行い、2024年冬に第1弾のリニューアルオープン予定。
- 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「メイテカ」は設備更新のために2023.4から営業休止。高島屋は2023年9月にリニューアルオープン、タカシマヤゲートタワーモールも2024年2～4月にリニューアルオープン。

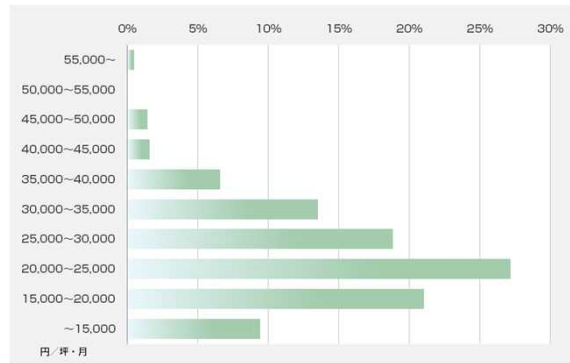
賃料トレンド

大津通の空室は少ないが、全体の募集件数は400件近くと供給は多い。

エリア内の二極化が顕著。

- 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。直近ではやや上昇し月坪25千円台。1F以外の賃料トレンドについては、月坪15千円～16千円台の水準で推移している。
- 募集件数は2020年後半から概ね300件台前半で推移してきた。2023年上期に300件台後半に増加し、概ね横ばいで推移しているが募集件数は多い。大津通では路面店を中心に空室は少ないが、錦エリアや大津通裏手では空室も散見され、エリアの二極化が顕著となっている。
- 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

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 大津通：NIKE NAGOYA SAKAE (2023.10)
- 名駅周辺：ミーレ・エクスペリエンス・センター名古屋 (2023.10)
- 大津通背後：アイプリモ 名古屋栄店 (2024.1 移転)
- ナディアパーク：Alpen NAGOYA (2024.3)
- 大津通：KOMEHYO買取センター 栄大津通り (2024.3)
- 久屋大通：中日ビル (2024.4 予定)
- 栄交差点：(仮称) 錦3丁目25番街区計画 (2026 予定)

■ 公募賃料トレンド

