

栄（名古屋）エリア

エリア概況

栄交差点周辺の商業パワーが増している。松坂屋は栄エリアの核となり集客を牽引。

- 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2024年4月にグランドオープン。地下1F～地上7Fに約90店舗が出店。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ている。
- 大津通の出店需要は旺盛で、路面店は空室が出ても後継テナントがすぐに決まる状況。裏手立地では、飲食やアパレルの出店の動きもみられるようになっている。
- インバウンド需要の増加等で百貨店売上はラグジュアリーブランドや宝飾品等を中心に好調。松坂屋名古屋店の2023年度総額売上高は1,269億円で前年比7.7%増、コロナ前を超過。2024年度も前年同月比プラスが続いている。
- 名古屋パルコの2023年度の売上高は309億円で前年度比15%増、2019年同期比では8.7%減。リニューアルによる巻き返しが期待される。

■ 公券賃料推移表

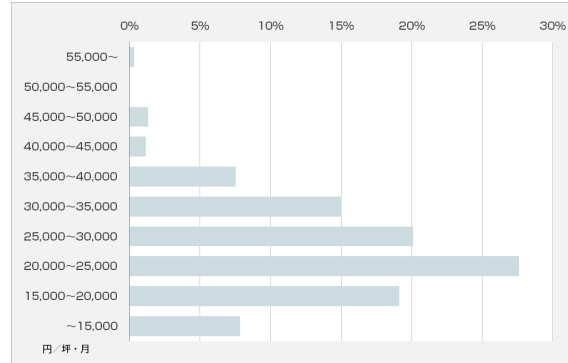
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年	2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
栄	全フロア	17,500	18,100	17,800	18,000	18,000	18,100
	1F	23,300	23,900	22,500	23,700	25,100	26,300
	1F以外	16,300	16,600	16,800	16,800	16,700	16,700

賃料トレンド

募集件数減少、大津通は需要が旺盛で賃料目線は上昇機運。

- 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きたが、2023年第4四半期に月坪25千円台、2024年に入り月坪26千円台と上昇。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件台後半に増加したが、2024年の足元では大幅に減少。需給バランスが変わりつつある。
- 大津通の路面店は需要の競合により、賃料目線は上昇機運が高まっている。

■ 賃料水準構成（1F）

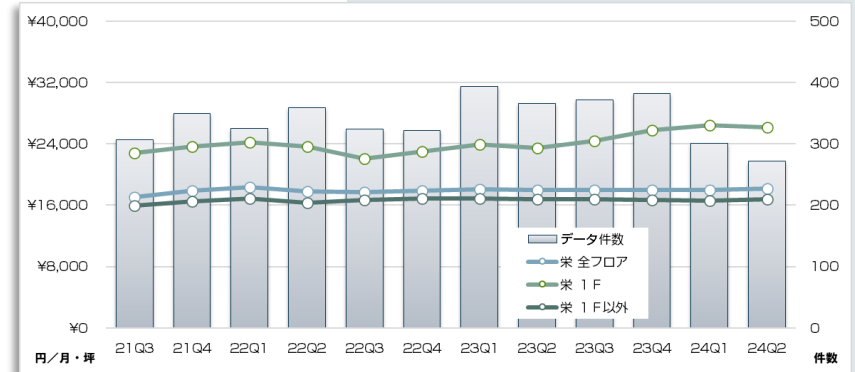


<対象エリア>
名古屋市中区栄3丁目
名古屋市中区錦3丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 久屋大通：中日ビル（2024.4）
- 栄3丁目：BIRKENSTOCK（2024.4）
- 大津通：スギ薬局 名古屋ゼロゲート店（2024.7閉店）
- パルコ東館：ポケモンセンター（2024.10移転予定）
- 広小路通（新栄町2丁目）：栄トリッドスクエア（2026.3予定）
- 栄交差点：ザ・ランドマーク名古屋栄（2026予定）
- 久屋大通（錦3丁目）：（仮称）N3-5計画（2026予定）

■ 公券賃料トレンド



今後の見通し

大津通を中心に強さは継続。

- 栄広場跡地の建物名称は「ザ・ランドマーク名古屋栄」に決定。「コンラッド・ホテル&リゾート」「TOHOシネマズ」や「パルコ」による高級商業施設が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。2024年4月にグランドオープンした中日ビル等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、松坂屋本館が大規模改装を行っており、2024年冬に第1弾のリニューアルオープン予定。名古屋パルコも大規模リニューアルを今秋実施。ポケモンセンターが松坂屋から移転予定。
- 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。ただし、リニア開業は当初目標の2027年度から大幅に延期となる見込み。

