

栄（名古屋）エリア

<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

エリア概況

商業パワーの重心は栄交差点

大型商業施設の売上も回復、出店の動きも活発に

- 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。
- 栄エリアでは大津通沿い（三越～パルコ）にファッションテナントが集積し、出店需要も旺盛で空室がすぐに埋まる状況。従来より高額の成約も見受けられる。
- 栄交差点周辺の再開発も進み、中日ビル（2024年4月オープン）や栄広場跡地の再開発により商業集積がさらに進む。
- エリアの核となる松坂屋名古屋店は過去最高の大規模改装を行い、2025年秋にかけて段階的にリニューアル予定。同店や名古屋三越の2024年売上高は前年比増と堅調に推移している模様。
- 東館にポケモンセンターを導入したパルコの売上は300億円まで回復。渋谷や心斎橋のようにカルチャー色を強める改装を続けている。
- 一方、名古屋駅周辺では、ジェイアール名古屋高島屋は前年比13%と栄エリアの百貨店と比較すると伸長率は高い。同駅周辺では名鉄による再開発計画が検討中であり、進捗すればエリアの変化が期待できる。

賃料トレンド

1Fの賃料トレンドは他エリアのような上昇感は見られない

- 1Fの賃料トレンドは坪25千円前後を中心に推移。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年は大幅に減少。需給バランスが変わってきている。
- 大津通の路面店は需要の競争により、成約賃料レンジは上方に拡大している。

今後の見通し

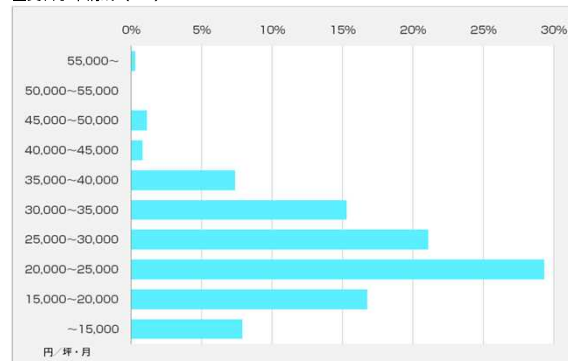
大津通を軸に周辺ストリートにも波及効果が生じる可能性

- 栄広場跡地の「ザ・ランドマーク名古屋栄」は「コンラッド・ホテル&リゾート」「TOHOシネマズ」が入居する他、商業部分はJフロンティアグループが運営を予定。ラグジュアリーブランドの出店も期待され、大津通を含め周辺の高賃料は継続と予測。
- リニアの開業が大幅に延期となった名古屋駅では大きな動きもなく、当面は栄エリア優勢の見方と思われる。

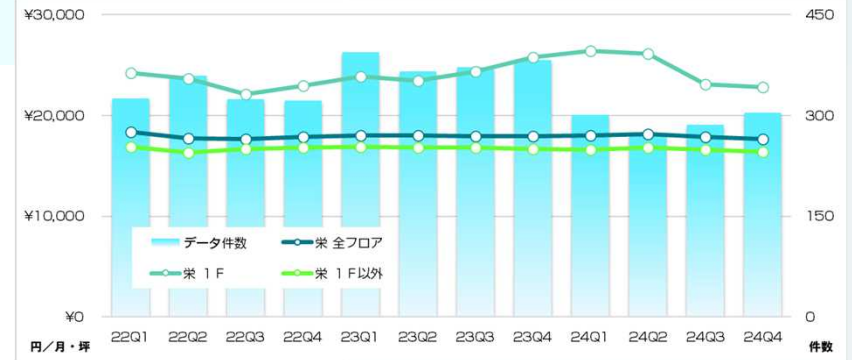
■ 公募賃料推移表

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

■ 賃料水準構成（1F）



■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

パルコ東館：ポケモンセンター（2024.10移転）
大津通：ロイヤル・アッシャー プティック 名古屋（2024.11）
大津通：チューダー プティック 名古屋（2024.12）
大津通：スタージュエリー 名古屋栄店（2025.1閉店）
大津通：リーバーストア 名古屋ZERO GATE店（2025.4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）
名駅エリア：メイチカ（2026.9リニューアル予定）
久屋大通（錦3丁目）：（仮称）錦3丁目5番街区計画（2026予定）

