

# 名駅マーケティングレポート2017

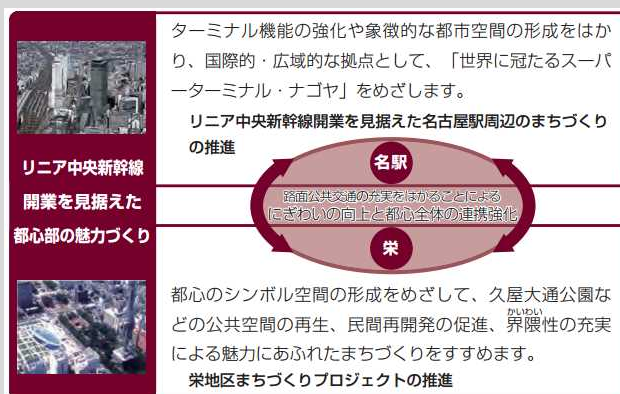
“Meieki” Marketing Report 2017

当社では、名古屋市の二つの顔である『名駅』と『栄』が、どのように変貌を遂げていくかを定点でその実態を追跡をして行くことを進めて行きます。

今回はプロローグとして、現在の『名駅』と『栄』の姿を国勢調査等の二次データを分析しながら数値で見えます。当社独自調査データはVol.1よりご紹介します。

JRゲートタワーが2017年4月にグランドオープンを迎えました。2000年のJRセントラルタワーズ以来17年が経過し、名古屋駅周辺の環境は大きく様変わりをしています。名古屋市のまちづくり構想では、『名古屋駅周辺まちづくり構想』、『栄地区グランドビジョンーさかえ魅力向上方針ー』の2つを掲げ、名古屋市の成長・発展するための「方向性」を示しています。

名古屋地域経済で著名な、江口忍名古屋学院大学教授も、名古屋市の将来像として、「東京にストローされないまち」と周辺都市と連携した「大きく強い”まち”づくりの必要性を唱え、そのためには、第1には、何といても名古屋圏の経済を支えるモノづくり、第2には、インバウンド観光客を中心に交流人口の増加を進めること、第3には、名古屋のまちと人を個性化していくことが重要であるとして、名古屋全体での取組みの必要性を唱えています。



Source : 『名古屋市総合計画2018』

かつては商業施設の中心地であった『栄』エリアも、今では周辺に高層マンションが建ち並び、夜間人口が急激に増加しています。一方で、『名駅』エリアの2010年時点での国勢調査の推定値では、昼間人口は約16万人となっており遡増化を示しています。2017年の実態としては、2010年以降、大名古屋ビルディング、名古屋JPタワー、JRゲートタワーと開業し、相当数のオフィスワーカーが勤務していることが推定され、リニア開業時の2027年では、東京～名古屋間が40分で結ばれることにより、名古屋を訪れる玄関口として、『名駅』エリアがさらに賑わいを見せる事が予測されます。

## 1. 国勢調査からみる変化

2010年国勢調査によると、名古屋市の昼間人口は約257万人です。区別では、『栄』のある中区が297,039人でトップ、『名駅』のある中村区が226,298人で続きます。この期間には、『名駅』では、1999年12月の「JRセントラルタワーズ」を皮切りに、2006年9月に「ミッドランドスクエア」、2007年1月に「名古屋ルーセントタワー」、2008年3月に「モード学園スパイラルタワー」の超高層ビルが竣工していました。

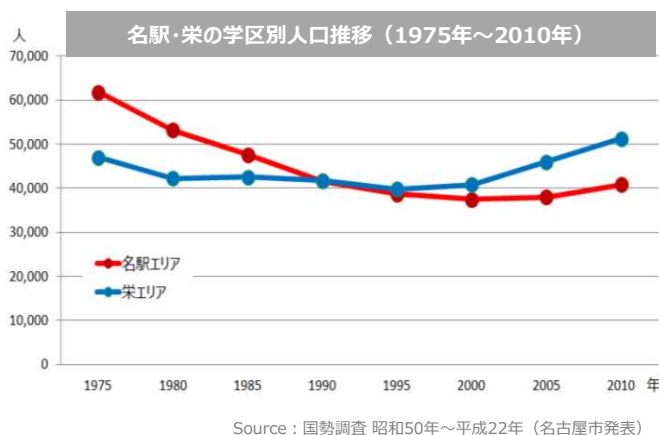
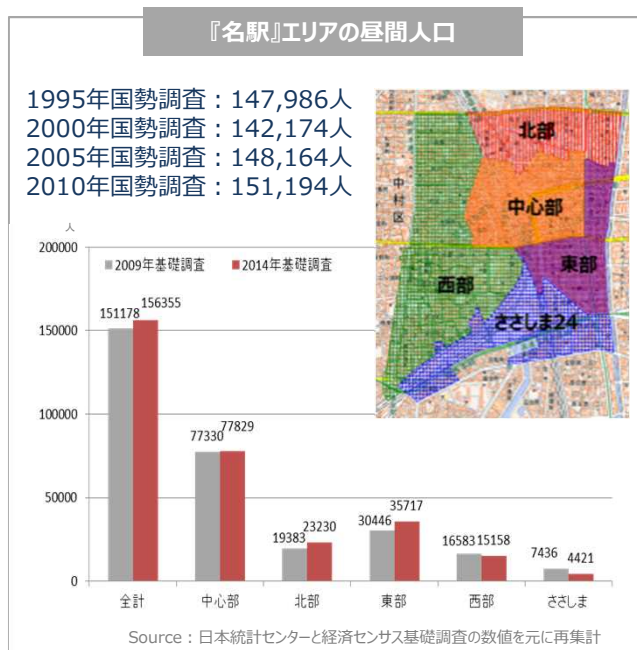
当社が整理した『名駅』エリアの昼間人口は、2000年、2005年から増加し、2010年では15万人を超えた数値になっています。最新の2014年経済センサス基礎調査の従業者数の数値では、156,000人として逡増化の傾向を示しています。名駅通りを挟んだ名駅一丁目、三丁目を中心とする中心部にエリアの半数程度が集中していることがわかります。2015年国勢調査の昼間人口はまもなく開示されますが、則武新町、那古野、名駅南、太閤へと地域を広げて昼間人口が増加して行く事が想定されます。

さらに『名駅』エリアでは、2015年10月に「大名古屋ビルディング」、同年11月には「JPタワー名古屋」、そして2017年3月には、

「JRゲートタワー」の3棟の高層ビルとささしまライブ24地区の「グローバルゲート」が相次いで竣工するなど高層ビルが相次いで竣工しました。名駅エリア3棟の就業人口は計約2万人となる見通しで次回の国勢調査では、昼間人口が大きく増加していくことが想定されます。尚、20大都市昼夜間人口比率データでは、名古屋市は、大阪市、東京都区部に次いで、113.5%で3番目に高い昼間型都市となっています。

商業集積とオフィス集積が拡大する『名駅』に対して、近年、『栄』周辺では丸の内、泉や白川公園東側を中心に近年、高層マンションの建設が進んでいます。人口の都心回帰傾向にも後押しされて、定住人口の増加で夜間人口増が顕著となっています。

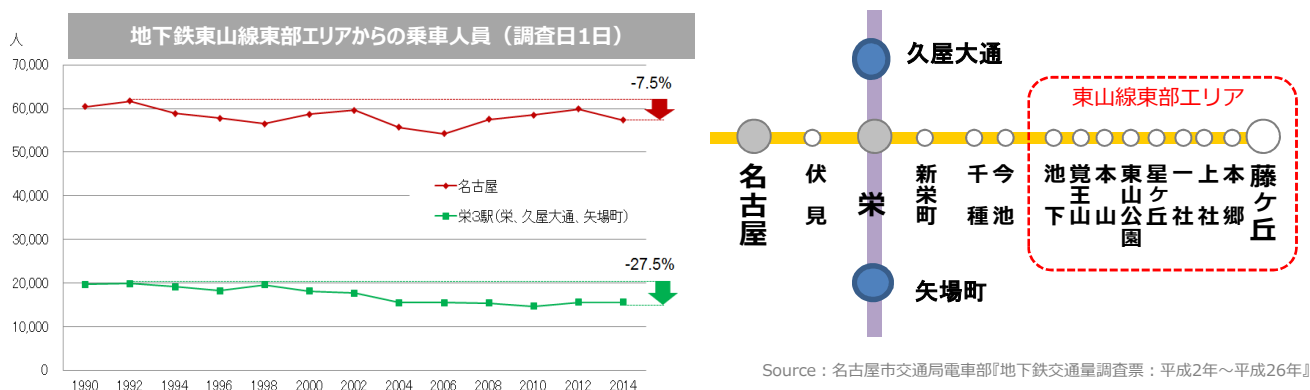
『栄』エリアの学区別の人口(夜間人口)は1975年から増加に転じ、以後その傾向を強めており、2010年頃から特定小学校の児童数も大幅に増加しています。



## 2. 鉄道主要路線からみる変化

### ① 名古屋東部エリアから『栄』へ（名古屋市営地下鉄東山線の利用状況から）

『名駅』と『栄』を結ぶ市営地下鉄東山線の東部エリアは、比較的所得水準が高い居住エリアで『栄』への通勤者や買い物客が多いとされる路線です。1989年には桜通線が開業、2004年には、名城線の環状運転が開始され、利用状況が変化していますが、東部エリアから名古屋駅までの利用者と栄3駅（栄、久屋大通、矢場町）までの利用者の比較では、後者が大きく減少しています。

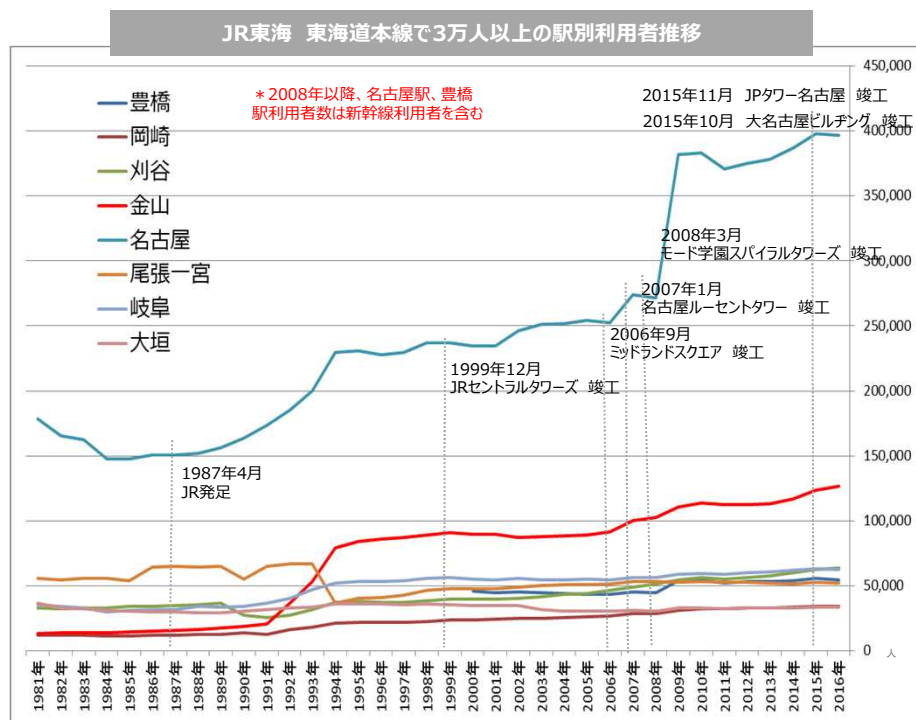


### ② 尾張/岐阜・三河エリアから『名駅』へ（JR東海道本線、名鉄本線の利用状況から）

JR東海道本線と名鉄本線は、『名駅』を拠点に岐阜から豊橋までほぼ併走していますが、JR東海道本線の利用者が増加しています。尾張/岐阜エリアの岐阜駅(1987年比で98%増)、大垣駅(同12%増)、また三河エリアの

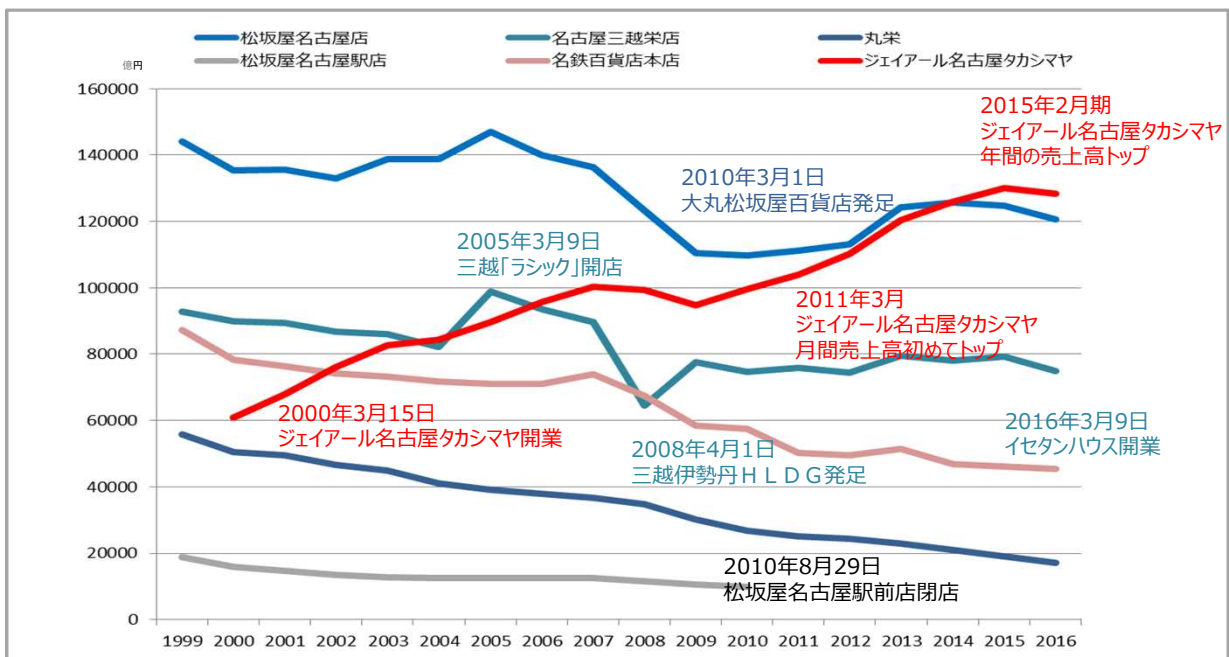
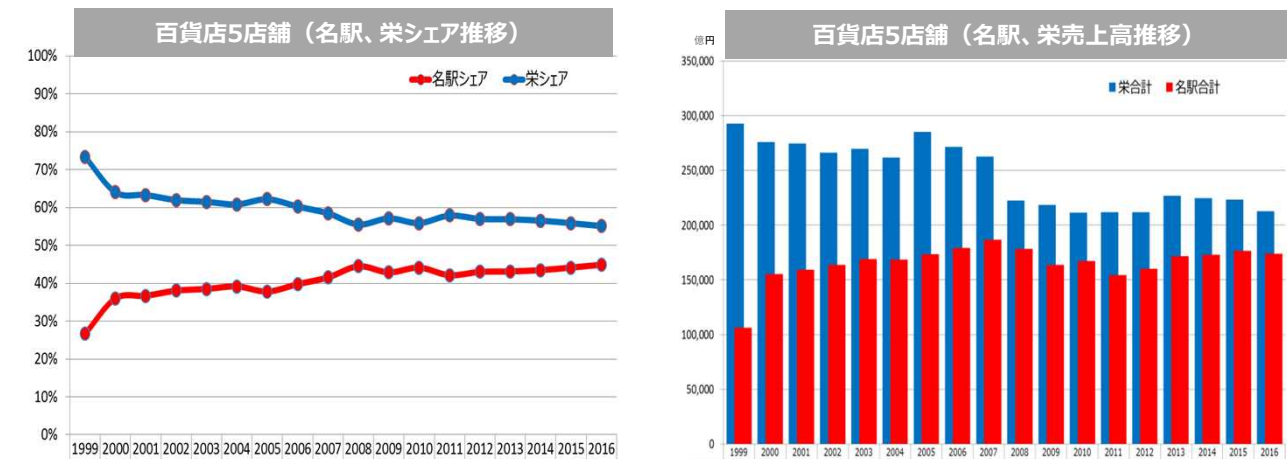
岡崎駅(同186%増)、刈谷駅(同84%増)は、名古屋駅の利用者増に合わせ、大きく利用者が増加しています。刈谷駅の増加は、名鉄三河線から名鉄本線へと知立駅を乗換利用していた人達からの移行によるものと思われます。

今後、知立駅と同様に乗り換え駅としての金山駅の利用者の動向が注目されます。名鉄でも、金山駅利用者が大きく伸びており、知多・三河方面からはここを経由して『栄』へ出かけていると推測されます。今後、金山駅での各鉄道の利用者状況が注視されます。



### 3.商業（百貨店売上）からみる変化

『名駅』エリアと『栄』エリアの総売上合計を100とした両地区のシェア推移を1999年の「ジェイアールセントラルタワーズ」開業年から見てみると、「ジェイアール名古屋タカシマヤ」が開業した2000年には、『名駅』26.6%に対して『栄』は73.4%であった比率が、2015年2月期には「ジェイアール名古屋タカシマヤ」が地域一番店になるなどで、徐々にそのシェア差が縮まっていき、2016年には44.9%対55.1%にまで接近していました。直近の2017年4月期の売上では、「ジェイアール名古屋タカシマヤ」が若い世代のカップルやファミリー層など新たな客層を取り込む「タカシマヤゲートタワーモール」の4月17日開業により、売上金額では『名駅』が三億円（約1%）までに迫っています。「ジェイアール名古屋タカシマヤ」は、同店の次年度以降の売上げ目標を337億として、既存店とあわせて約1600億円の売上高を見込み、売場面積と共に日本でもトップクラスの百貨店となります。『栄』の「丸栄」が百貨店事業からの撤退報道もあり、今後の買い物客の動向が注目されます。

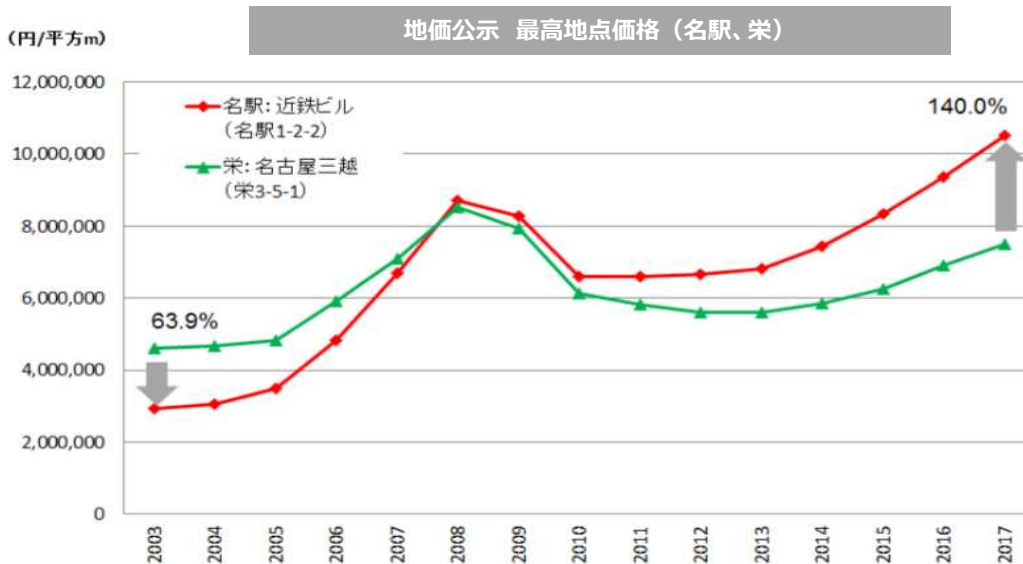


Source : リリース開示された数値を元に再集計

## 4. 公示地価からみる変化

現在、『名駅』は2027年のリニア中央新幹線の開業を控え、駅周辺の開発が活発化しています。その影響もあり、ここ何年か特に商業地の公示地価が上昇を続けていました。東側で進められていた高層ビルの建設が一段落したため、上昇幅はやや緩やかなものになるとは思われますが、今後は、東側から西側に移行していくと思われ、その動向に注目が集まっています。商業地としての『名駅』では、ホテルの建設や再開発が進む一方で、住宅地の上昇には『栄』のマンション建設による上昇が顕著でした。

『栄』と『名駅』のそれぞれで国土交通省の公示地価が最も高いポイント(名駅:名駅1-2-2 名古屋近鉄ビル、栄:栄3-5-1 名古屋三越)の地価の2003年からの推移を見ると、当初は6割ほどだった『名駅』の最高地点価格が2008年に逆転し、2017年には『栄』の1.40倍となっています。『名駅』はリニア開業に向けてこれまでの点から面としての発展が期待され、『栄』との地価差はますます開いていくと思われます。



Source : 国土交通省地価公示 (平成15年~29年)

<調査結果の引用・転載、取材などに関するお問い合わせ先>

株式会社ジェイアール東海エージェンシー  
コミュニケーションデザイン部 担当: 糟谷・鈴木  
TEL: 052-566-3312 e-mail: s-suzuki@jrta.co.jp