

# 名駅マーケティングレポート2018

## JRゲートタワー開業で名古屋に何が起こったか？

“MEI・EKI” Marketing Report 2018

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おります。今回、2017年に続き、2018年も4000超のサンプル数を確保し代表性のある定点調査を実施しました。国勢調査等の二次データと統合分析しながら要点をご紹介します。

2017年は、4月にJRゲートタワーがグランドオープン、10月にはささしまライブ24地区のグローバルゲートの商業施設が全面開業し、2000年のJRセントラルタワーズ開業以来続いた名古屋駅周辺の超高層ビル建設は一段落しました。名古屋鉄道(名鉄)の400メートルにわたる複合ビル再開発事業計画が発表されており、2027年にリニア中央新幹線開業までに、あと10年となり名駅は更なる変貌に向けて進んでいます。一方で、2018年6月には、栄の400年以上の歴史を持った「丸栄」が幕を下ろすことになっている。ストロー効果はあっても、人・モノ・金の動きで局地的に発展する名駅と衰退する栄を一体開発の視点で都市づくりを進める名古屋市を中心に東海エリア、中部エリア全体へと経済の活性化。

名古屋地域経済の第一人者、江口忍名古屋学院大学教授は、名古屋エリアは「出島」として東京や大阪等の地区との接点になると同時に、他のエリアや周辺都市との格差はますます拡大化していきたくらいと言います。その要旨として、以下の3つのポイントに言及しています。



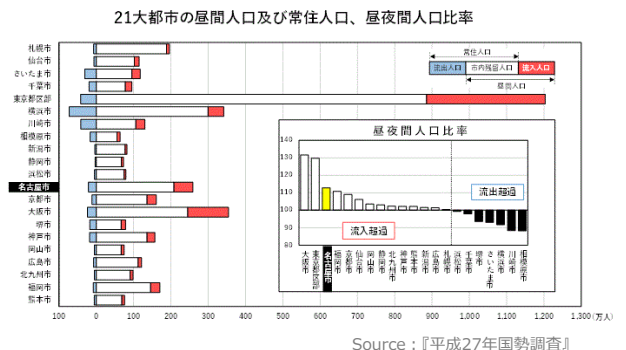
- ①名駅エリアだけが局地的に発展＝「ミニ東京」化  
東京からの玄関駅だけが局地的に発展 (JR大阪駅、JR札幌駅、JR金沢駅)
- ②リニア中央新幹線の開業による「ストロー現象」の加速  
最短40分で往来できる＝人、お金(消費・ビジネス)、情報が東京に吸い取られる
- ③中部国際空港は、「首都圏第3の国際空港」に  
名古屋駅から約30分、リニア中央新幹線も含め、1.5時間で首都圏にアクセスできる

# 1. 国勢調査からみる変化

## ■ 名古屋市の昼間人口は約259万人（2015年国勢調査）

名古屋市の2018年4月時点での人口は231万人で、年々増加傾向にあります。全市的に人口が漸増傾向である中で、都心の中区を筆頭に、東区、それに南東部で市内一の人口を抱える緑区の人口の増加現象が見られます。2004年の市営地下鉄名城線環状運転開始や、2011年の桜通線徳重延伸（緑区内初の地下鉄）等による地下鉄の整備がその傾向に拍車をかけたモノと思われる。高齢化による人口減少局面があるものの、中区や東区での高層マンションの建設が続々と進められており名古屋市内への都心回帰がまだまだ続いていくと思われます。

2015年国勢調査によると、名古屋市の昼間人口は約259万で、21大都市別にみると、東京都区部、大阪市、横浜市に次いで第4位で、昼夜間人口比率（昼間人口÷常住人口×100）は112.8となり、大阪市、東京都区部に次いで第3位となりました。



## ■ 2015年国勢調査では、『名駅エリア』の昼間人口は約16万人、前回調査より1万人増

昨年の報告時点で基本とした2010年国勢調査によると、当社で独自に設定する『名駅エリア』では、1999年12月の「J Rセントラルタワー」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。そして、今回、昨年10月に発表された2015年国勢調査時までは、超高層ビルの竣工は在りませんでした。2010年調査比で約1万人程度昼間人口が増えており、高層ビル建設が進む中、周辺のビルにオフィスワーカーが集まりだしていることと思われます。

国勢調査実施後の2015年10月以降、まさに名古屋駅前の顔とも言うべき名古屋ビルヂング、JPタワー名古屋、JRゲートタワーの超高層三棟が竣工しており、2020年国勢調査時での昼間人口には反映されることとなります。

- 2015年10月 大名古屋ビルヂング（38階）竣工
- 2015年11月 JPタワー名古屋 竣工（40階）竣工
- 2016年7月 シンフォニー豊田ビル（25階）竣工
- 2017年3月 JRゲートタワー 竣工（46階）竣工
- 2017年3月 グローバルゲートウエストタワー（36階）竣工
- ：：：：：
- 2021年着工予定 名古屋鉄道再開発ビル



### JTA設定『名駅エリア』の昼間人口推移

弊社では、5年毎に発表される国勢調査とその他様々なセカンダリーデータを活用し、独自の分析方法を用い、2015年国勢調査から、『名駅エリア』と『栄エリア』に分類して、昼間人口を算出しました。

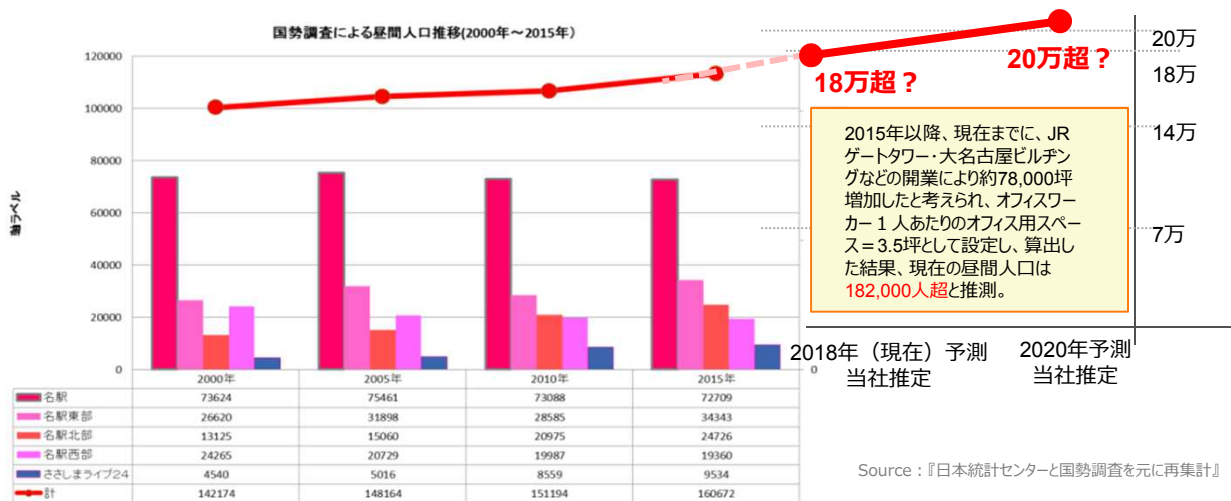
- 1995年国勢調査：147,986人
- 2000年国勢調査：142,174人
- 2005年国勢調査：148,164人
- 2010年国勢調査：151,194人
- 2015年国勢調査：160,672人



## ■現状の『名駅エリア』の昼間人口は「18万人超」(2015年国勢調査をベースに当社推定)

弊社での独自の分析方法で、2015年国勢調査から『名駅エリア』の昼間人口はおよそ16万人と算出しました。さらに、2015年10月以降に竣工した高層ビルへと大手企業を中心に、2万人を超えるオフィスワーカーがオフィスに移して働いていると思われ、現時点(2018年4月)で、『名駅エリア』の昼間人口は、合わせて18万人超と推定されます。

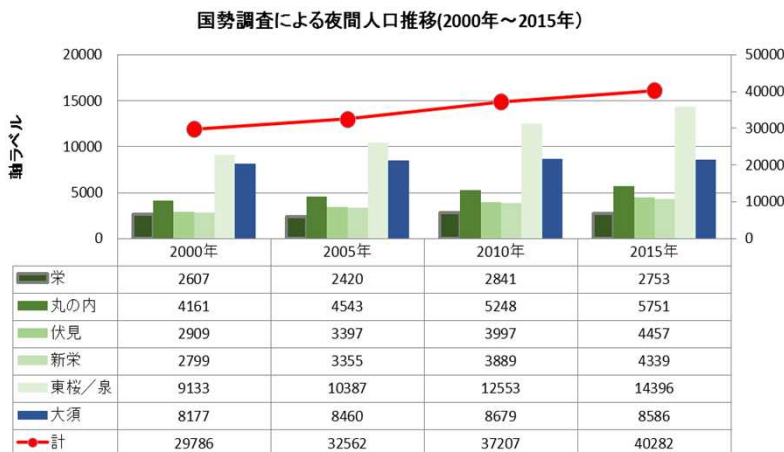
今後は名鉄百貨店本館から日本生命笹島ビルまでの南北約400メートルにわたる6棟のビルを壊し、2万8千平方メートルの区域に一体的な建物を造る名鉄の複合高層ビルが計画されているだけで、リニア開業に向けて、名古屋市の都市計画にも記載があるように、『名駅エリア』は、ビジネスや商業施設の機能と風格を備えた世界都市に相応しい都心ターミナルとして形成され、更に発展していく事が想定されます。



## ■現状の『栄エリア』の夜間人口は「4万人超」(2015年国勢調査をベースに当社推定)

『名駅エリア』の昼間人口が増加する一方で、『栄エリア』の夜間人口が増加しています。2000年国勢調査から見ると、2015年国勢調査比でも約1万人増えており、2018年の現時点では以下の様な高層マンションが建設されており、この傾向は更に進んでいくと思われます。

これは名古屋市の人口増加の原因による、「都心回帰」が加速していることに基因します。最近は、栄、伏見地区で高層マンションの建設が進んでいます。ビジネス機能が『名駅エリア』に移行する中で、かつては栄えた東桜や新栄では既に相当数のマンションが建設されており、更に、伏見の日本銀行を中心にした繁華街として栄えた錦や名古屋の老舗産業として華かな時代もあった伏見の繊維街としての長者通り、その南地区の納屋橋周辺などでは、高額なブランド高層マンションが次々と建設されてきています。こういったことが、『栄エリア』での昼間人口はまだまだ大きな減少はないものの、夜間人口はその数を増加させています。



Source: 『日本統計センターと国勢調査を元に再集計』

### 栄・伏見の主なマンション開発

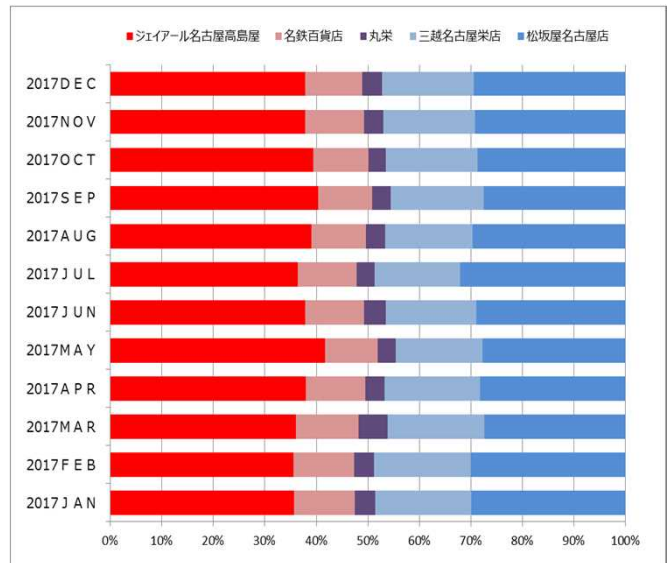
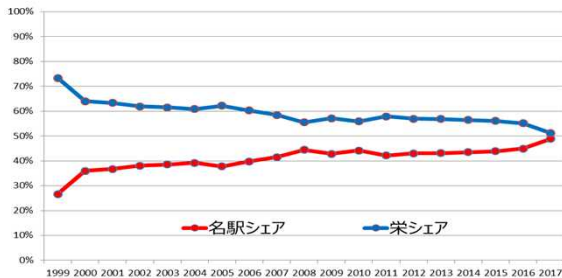
- ① **プラウドタワー名古屋栄**  
竣工年月: 2017年07月  
階数: 地上29階 戸数: 347戸
- ② **グランドメゾン御園座タワー**  
竣工年月: 2017年12月  
階数: 地上40階 戸数: 304戸
- ③ **パークホームズ丸の内ザグザグ**  
竣工年月: 2018年4月  
階数: 15階 戸数: 56戸
- ④ **栄タワーヒルズ**  
竣工年月: 2019年2月  
階数: 28階 戸数: 156戸
- ⑤ **プラウドタワー名古屋伏見**  
竣工年月: 2019年2月  
階数: 21階 戸数: 75戸
- ⑥ **タワー・ザ・ファースト名古屋栄**  
竣工年月: 2020年 3月  
階数: 24階 戸数: 129戸
- ⑦ **錦2丁目7番街区再開発**  
竣工年月: 2021年夏  
階数: 30階 戸数: 330戸

## 2.商業（百貨店売上）からみる変化

### ■ 2017年5月、『名駅エリア』が『栄エリア』の売上げを超え、その後は50%ラインの攻防

名古屋での買いものといえば、長年にわたって『栄エリア』の三越や松坂屋、丸栄の百貨店とラシック、パルコとサカエチカ、セントラルパーク大規模な地下街等で買い回りを楽しむ買い物客であふれていたが、2000年のJR高島屋が『名駅エリア』に開業して以降、その売上げ比率は『名駅エリア』へと少しずつ移行していきました。そして、2017年4月17日に「タカシマヤ ゲートタワーモール」が開業し、『名駅エリア』（ジェイアール名古屋高島屋、名鉄百貨店）の百貨店の5月の百貨店売上が『栄エリア』（松坂屋名古屋店、名古屋三越栄店、丸栄）を初めて上回った。その後は開業効果がその後一巡し、栄が再び逆転し、以後は50%ラインを境に毎月、攻防が続いています。

これら5店の2017年の年間総売上額は、約4000億円と2015年比では微減です。2018年6月には、栄地区の丸栄が百貨店としての看板を下ろすことになっており、年間約150億がどちらに流れるかが注目されます。また、9月には、名駅と栄の両商圏に近い「ららぽーと名古屋みなとアスクル」が開業を予定しており名駅と栄の百貨店売上がどのように推移するかも注目されるそうです。



Source: 『リソース開示された数値を元に再集計』

## 3.鉄道利用（JR線）からみる変化

### ■ 人口増加と共に、JR東海利用者も増加し、名古屋駅は417,800人/日が利用

名古屋市の人口増加に合わせるように、JR各路線の主要駅の利用者も急増しています。2016年の利用者数としてはJR名古屋駅がダントツの約42万の方が利用されています。伸び率の一番高い駅は、2012年比で、JR金山駅で16.6%増加しています。豊橋方面からの東海道線、春日井方面からの中央本線、名古屋鉄道、名古屋市営地下鉄と名古屋の主要路線の結束駅として名古屋駅に次ぐ重要な駅になっています。

#### 名古屋市人口とJR名古屋駅1日平均乗降者数推移



#### JR東海 名古屋地区主要駅乗降人員伸び率

駅名	伸び率	2012年	2016年
金山	116.6%	116.8	136.2
刈谷	113.4%	59.8	67.8
大曽根	112.5%	54.6	61.4
名古屋	108.1%	386.6	417.8
岡崎	107.2%	33.4	35.8
豊橋	106.3%	53.8	57.2
千種	104.4%	55.0	57.4
尾張一宮	104.3%	51.4	53.6
岐阜	103.2%	61.8	63.8
鶴舞	99.5%	40.2	40.0
高蔵寺	99.5%	40.4	40.2

Source: 『JR東海で開示された数値を元に再集計』

<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  
企画マーケティング部 担当：糟谷・鈴木・大久保  
TEL: 052-566-3312 e-mail: s-suzuki@jrta.co.jp