

関西主要マーケット 店舗賃料相場2011

「梅田」「心齋橋」「難波」「天王寺・阿倍野」「淀屋橋・本町」「京都」「神戸」の最新版関西商業地賃料相場データ

2007年のシリーズ企画スタートから5年目を迎え、発刊前から「次の関西特集はいつなのか」と問い合わせの声も聞かれる「関西主要マーケット、店舗賃料相場」。今回は、通常に関西調査エリア6カ所に加え、昨年の特集で好評を得た「オフィス街における商業集積」、さらに前号都内版の「銀座」「表参道」に続いて、関西では「心齋橋路面店ブランドMAP」を制作した。また、関西商業シーン最大の開発となる「うめきた」の「グランフロント大阪」店舗エリアに関して、現在明らかにされている点について取材記事を掲載。各エリアのトピックスに店舗賃料相場、路面店舗の現状、大阪の商圈を大きく変える可能性を秘めた大規模開発の詳細等、ぜひ、店舗関係はもちろん、様々なビジネスの参考にしていきたい。

調査要領

店舗賃料相場マップ
店舗賃料相場は、ゾーンという「面」での捉え方でなく、弊社基準で選定した「通り」ごとに表示

- 調査対象
- ① 商業の主動線、繁華街、商店街
 - ② 通りの名前がある、認知度が高いストリート
 - ③ 現在開発が進んでいる、もしくは今後の開発が明確なストリート等を勘案し通りを選定

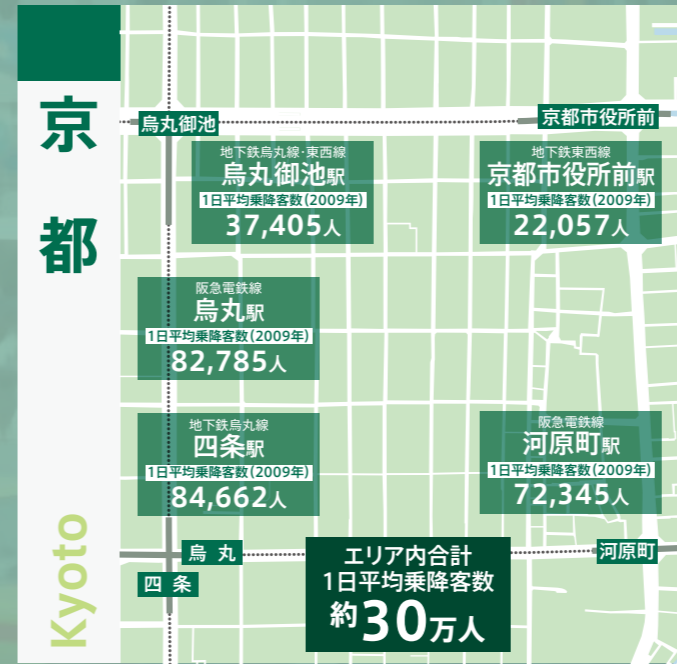
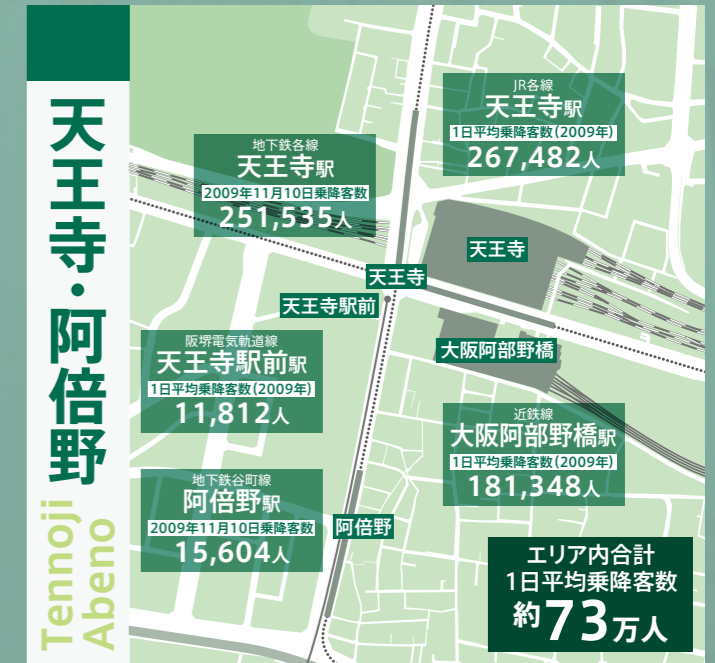
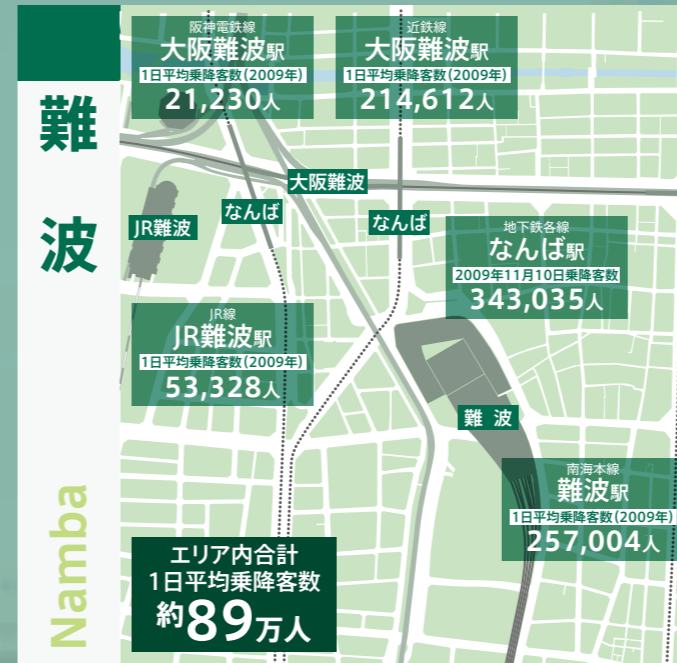
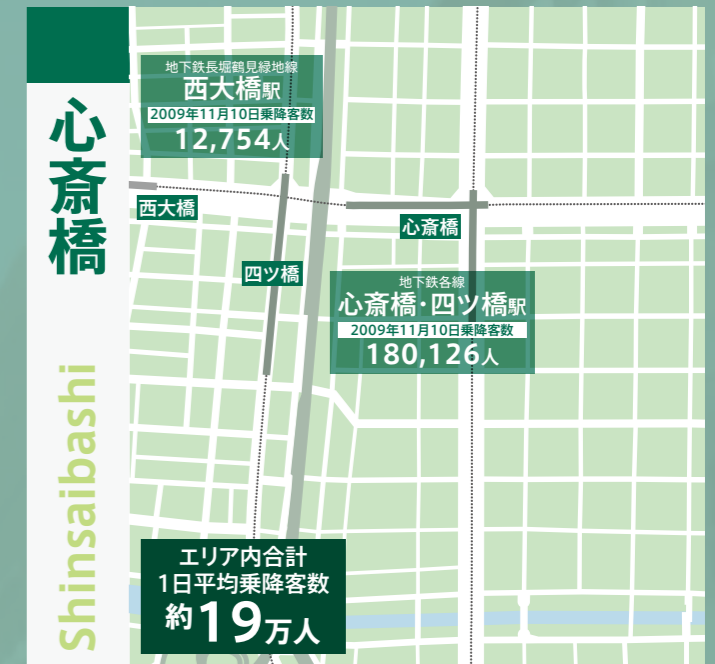
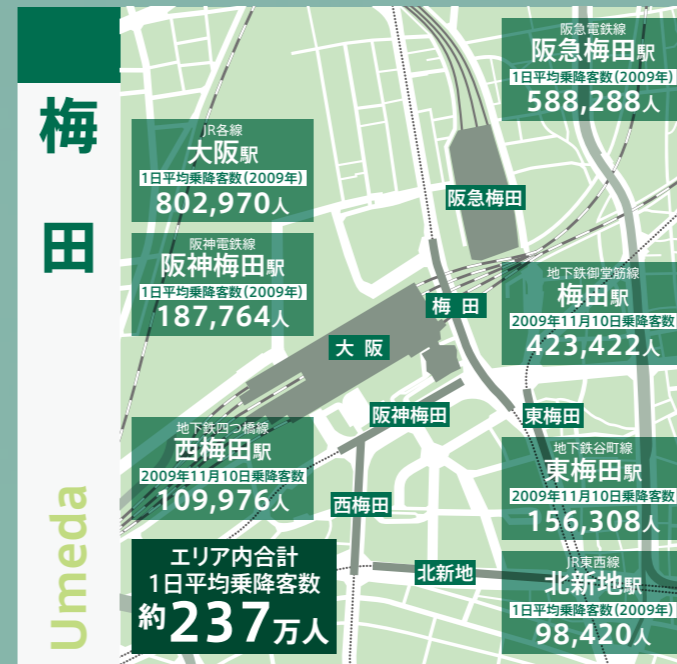
- 賃料相場
- ① 過去1年間の事例から導き出した相場感
 - ② フロアは店舗ニーズの高い1階、2階、地下1階に限定
 - ③ 百貨店、専門店等のビルは対象外

■掲載店舗面積等
各地区記事及び地図内トピックスに掲載している面積は、メディアやプレスリリース等の発表を元に坪換算したおよその規模

- プライムビルの基準
- ① 1階を含む2層もしくは3層一括貸し
 - ② ショップの存在感が表現可能な天井高及び面積
 - ③ 広い間口と視認性の高い大きなファサード
 - ④ 人通りの多い通りに面す

路面店ブランドMAP
■調査対象
2011年11月に心齋橋1階路面で営業中・出店予定の店舗を、アパレル・物販を中心に編集部内で選定して掲載

●本稿に関するお問い合わせ先
CBRE リテールサービス部
TEL06-6261-2115 info@cbre.co.jp



出典：JR西日本HP、大阪市HP「平成22年大阪市統計書」、京都市HP「京都市の統計情報」、神戸市HP「統計・公文書・報告書」等より

店舗マーケット情報
関西主要マーケット
店舗賃料相場2011

梅田 Umeda

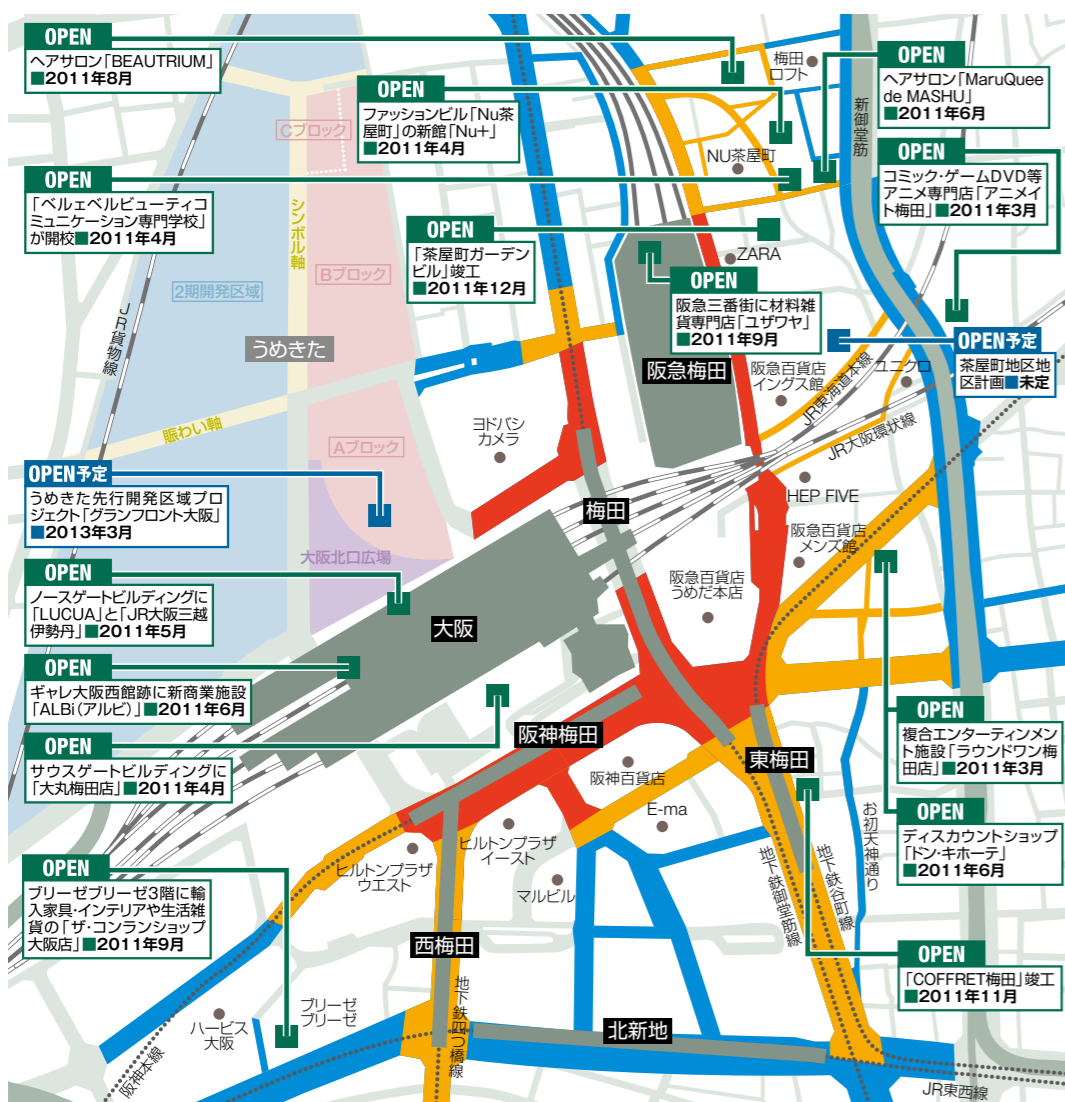
サウスゲートビルディングに「大丸梅田店」



ノースゲートビルディングに「LUCUA」と「JR大阪三越伊勢丹」



「茶屋町ガーデンビル」竣工



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
100,000円	2F	30,000円	25,000円	18,000円
70,000円	1F	22,000円	15,000円	13,000円
(1階を含む 2層もしくは3層)	B1F	100,000円	50,000円	30,000円
		50,000円	23,000円	18,000円
		18,000円	16,000円	12,000円
		14,000円	12,000円	8,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント



CBRE リテールサービス部
大友 英継(おとも ひでつぐ)

TEL.06-6261-2115

2011年の梅田は、商業施設の開業ラッシュの年であった。4月に大丸梅田店が増床オープンしたのを皮切りに、NU+(ヌープラス)、そしてJR大阪三越伊勢丹やLUCUAが入居する大阪ステーションシティがグランドオープンを迎えた。一方で、うめだ阪急本店が2012年秋の増床工事完了を機にインクス館を閉鎖し、スポーツ・子供用品の売り場を本店に移す見通しであることを明らかにするなど、商業施設の選択と集中も顕在化し始めている。このような状況の中、うめきた先行開発区域プロジェクトの名称が「グランフロント大阪」に決定。2013年春竣工予定、約42,000㎡の商業エリアは、百貨店やSCでは実現できない店舗面積、店舗数による多種多様なテナント出店が行われる予定となっており、ますます梅田に関心が集まりそうだ。また、これにより大阪エリア全体でテナント誘致競争が激化する可能性もあり、それに伴って賃料水準に変化が生まれることも十分予想できる。今後数年間の動向が注目される。

「うめきた先行開発区域」グランフロント大阪 特集



JR大阪駅前に、都心部のターミナル立地では国内最大級*の商業施設、誕生。

2013年春、関西エリアの中心・大阪に、都心部のターミナル立地では国内最大級*の規模を誇る商業施設が誕生する。場所は、JR大阪駅北側に広がる総面積約24haの「うめきた」の、先行開発区域として開発が進む「グランフロント大阪」。総面積約7ha、甲子園球場の約1.8倍にも及ぶエリアに、オフィスはもちろん、知的創造拠点である「ナレッジキャピタル」や「コンベンションセンター」、世界トップクラスのホテル・サービスアパートメントや高級分譲住宅などが一体となった高度複合施設として開発される。

その地下1階から地上9階(Bブロックは6階)までの約42,000㎡(店舗面積)を占めるのが商業エリア。ワールドクラスの感性と規模で構成されるフラッグシップショップや誰もが憧れる老舗はもちろん、知る人ぞ知る名店や関西初進出店など、ここでしか出会えない「オンリーワン」のテナントも数多く揃え、総数約300店のテナントが集結する予定だ。

エリアごとにみるとAブロックは地下にフードやファッション、1～6階にファッション・生活雑貨、7～9階がレストラン。Bブロックは地下にレストランやサービス機能、1～5階にファッション・生活雑貨、6階がレストランという構成。各店舗には、路面店のような幅と奥行のあるスペースが提供され、各テナントのイメー

ジ戦略を打ち出しやすくしている。また、通路を多く取った店舗配置で回遊性を高めているほか、A・Bブロックをデッキで結び、周囲に緑道や水路、屋上庭園を配した、自然と融合する施設計画により、滞在型の商業施設を実現している。
1日の平均乗降客数合計約250万人にのぼるJR大阪駅、地下鉄・私鉄各線の

梅田駅の集客力と、デッキと地下通路でそれらの駅との動線を確保した利便性により、タワー内に勤めるオフィスワーカーや周辺地域はもちろん、京都や神戸なども商圏となる。この商業施設の誕生により、大阪エリアの人の流れが大きく変わることになりそうだ。

商業エリア フloor構成 (合計店舗面積: 約42,000㎡)

A BLOCK		B BLOCK		
9F	レストラン	6F	レストラン	
8F		5F		
7F		4F		
6F	ファッション/生活雑貨	3F	ファッション/生活雑貨	
5F		2F		
4F		1F		
3F		2Fデッキ		
2F	ファッション/生活雑貨	1F	レストラン/サービス	
1F		B1F		
2Fデッキ		B2F		
大阪北口広場	B1F	フード/ファッション/生活雑貨	B2F	コンベンションセンター
	B2F	駐車場	B3F	駐車場

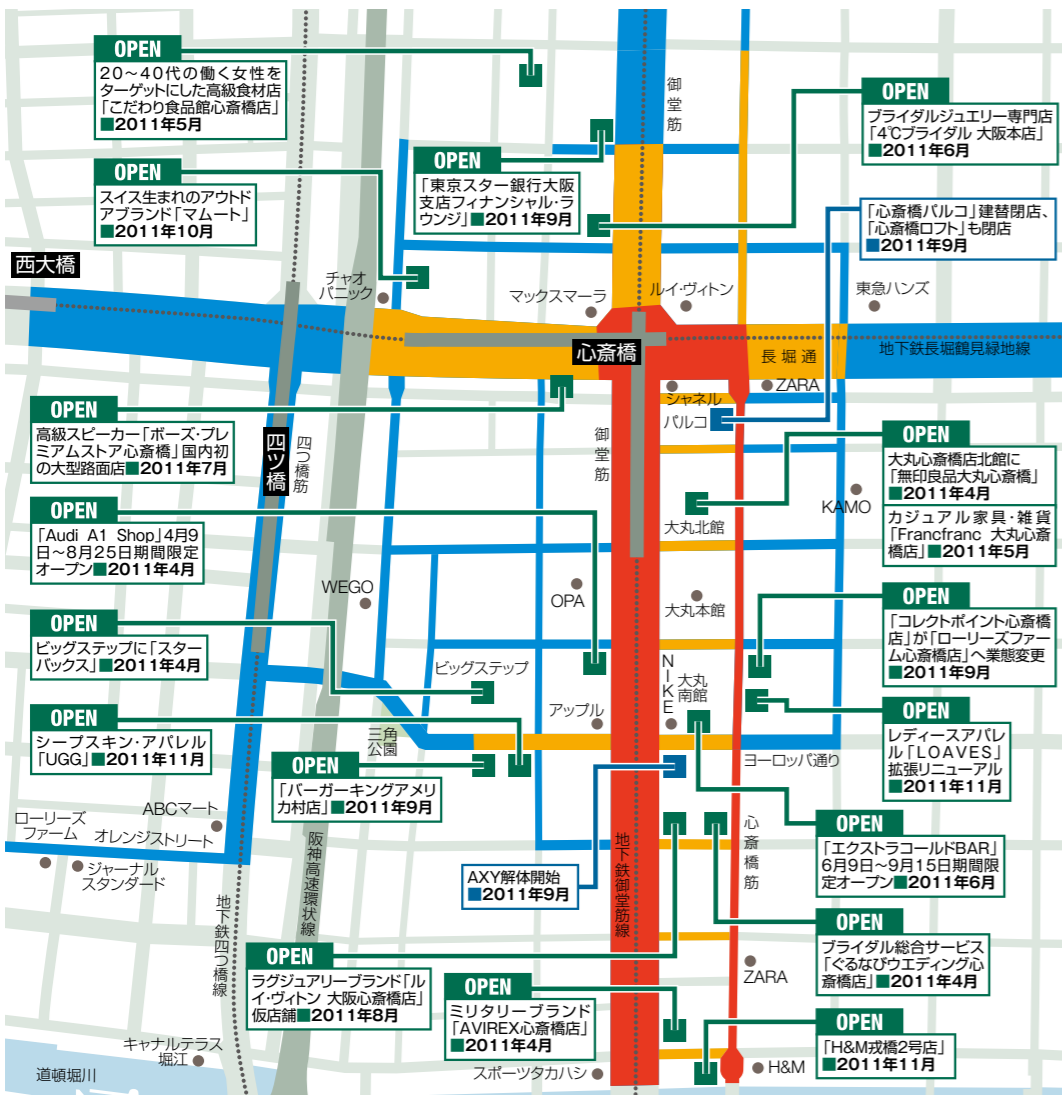


店舗マーケット情報

関西主要マーケット
店舗賃料相場2011

心斎橋

Shinsaibashi



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	赤線で示した通りの賃料相場(円/坪)	黄線で示した通りの賃料相場(円/坪)	青線で示した通りの賃料相場(円/坪)
100,000円 60,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	23,000円	15,000円	12,000円
	1F	15,000円	12,000円	10,000円
	B1F	150,000円	60,000円	30,000円
		70,000円	25,000円	12,000円
		15,000円	10,000円	9,000円
		10,000円	8,000円	7,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント



CBRE リテールサービス部
中嶋 伸嘉(なかじまのぶよし)
TEL.06-6261-2115

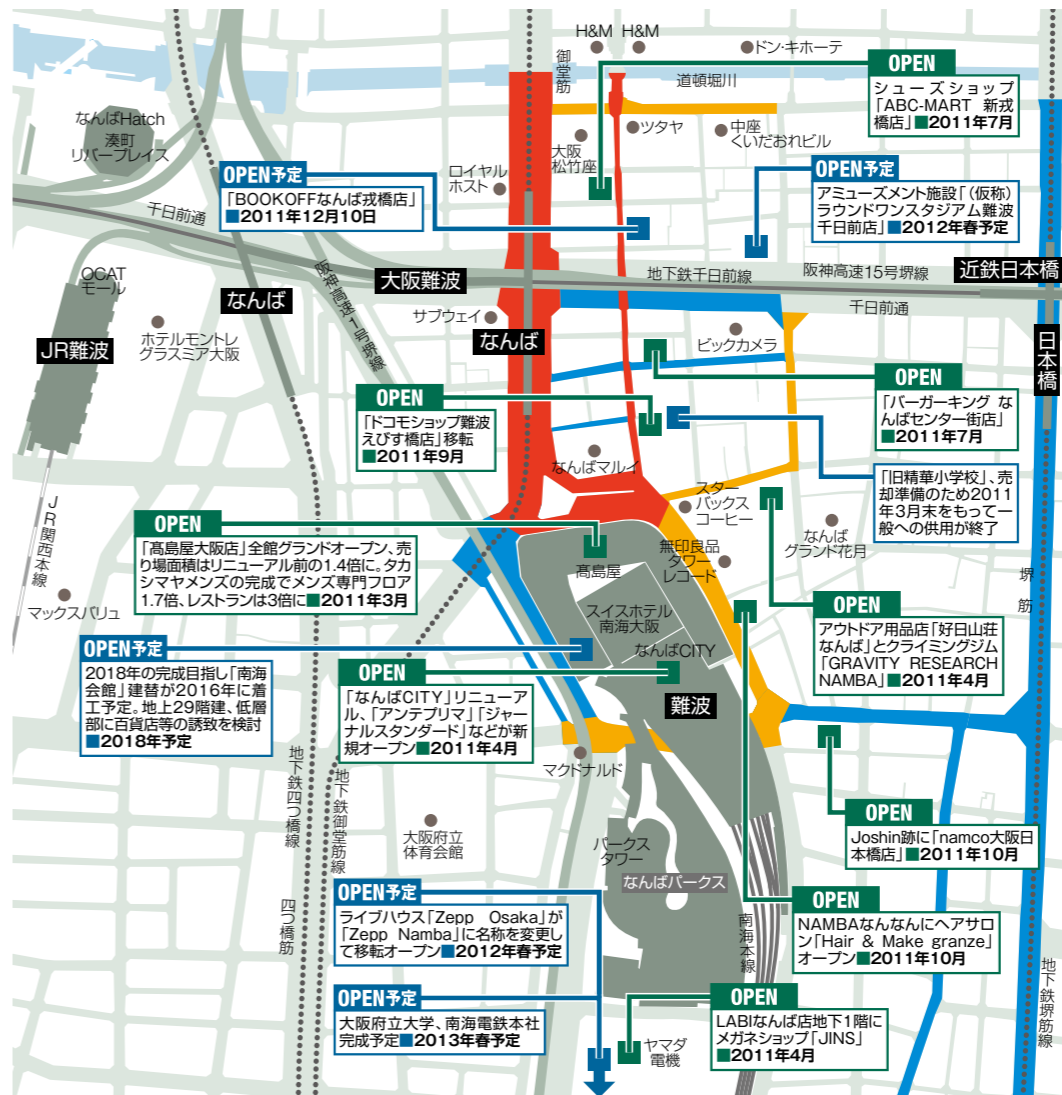
2011年の心斎橋は、1階店舗は心斎橋筋以外に分散する形で出店が進み、空中階や地下階では大型店舗の出店が進んだ。また、大手メーカーのポップアップストアが複数出店したのも印象的であった。梅田、阿倍野、難波といった周辺の新しい商業施設との競合が危惧されたが、大阪マラソンや御堂筋KAPPO、心斎橋筋商店街と周辺商業施設が実施したイベント等、様々な集客策が奏功し、新しい客層を取り込むことに成功した。また、外国人観光客数は、震災以降一時的に減少したが個人観光ビザ発給の条件緩和もあり、急速に回復した。戎橋周辺の特徴的な景観や大阪らしい飲食店舗、ファッションテナントの集積など、心斎橋地区は有力なコンテンツを持っており、観光客の集客力は関西でもトップクラスである。エリア内の赤色の道に面して新築案件が5件も計画または着工しており、新たに有力テナントが出店することが予想され、商業地としての魅力がさらに高まると期待される。

店舗マーケット情報

関西主要マーケット
店舗賃料相場2011

難波

Namba



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	赤線で示した通りの賃料相場(円/坪)	黄線で示した通りの賃料相場(円/坪)	青線で示した通りの賃料相場(円/坪)
55,000円 40,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	18,000円	12,000円	10,000円
	1F	12,000円	9,000円	8,000円
	B1F	80,000円	35,000円	25,000円
		40,000円	25,000円	12,000円
		12,000円	11,000円	9,000円
		9,000円	8,000円	7,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

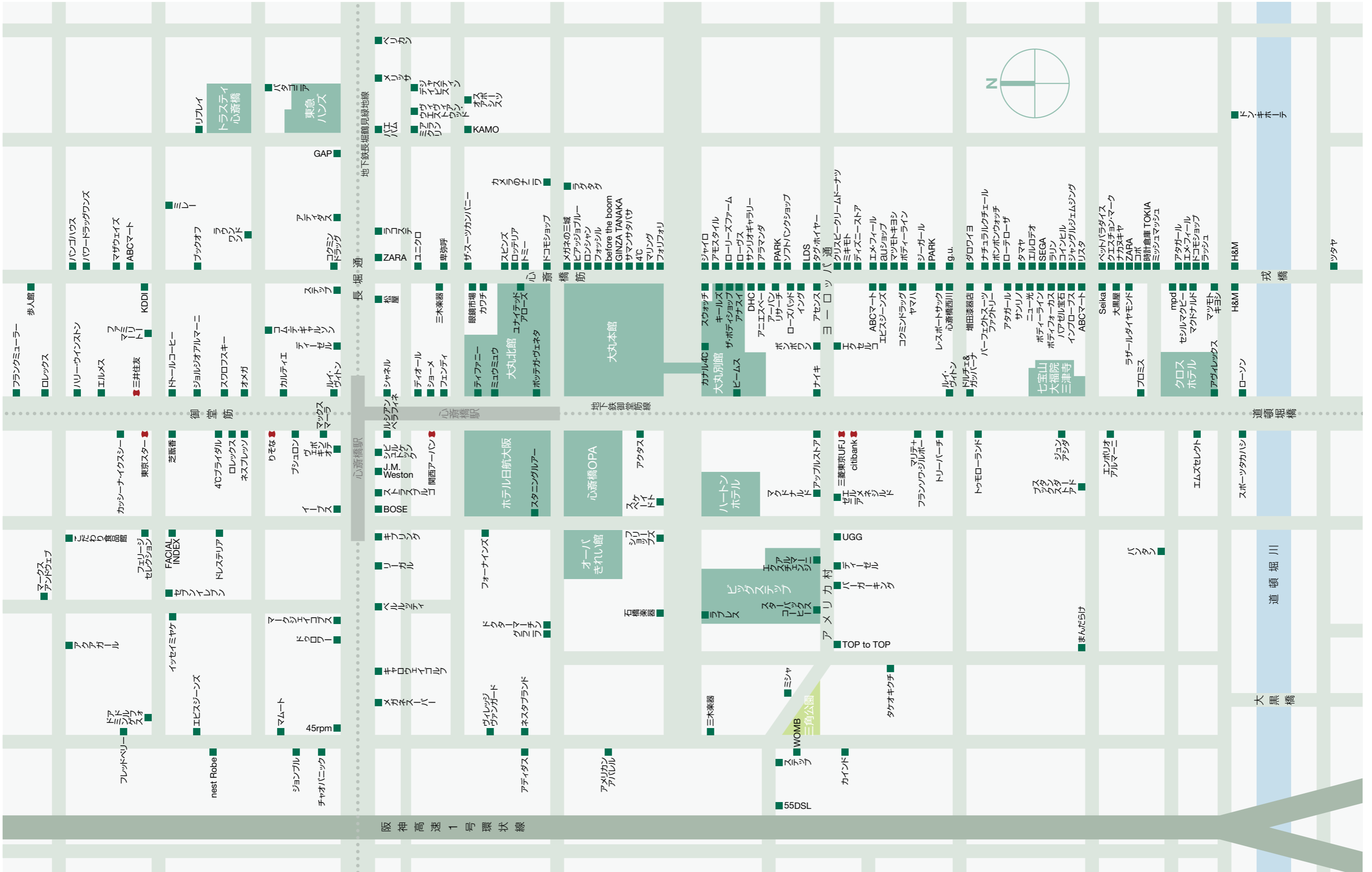
営業担当の一言コメント



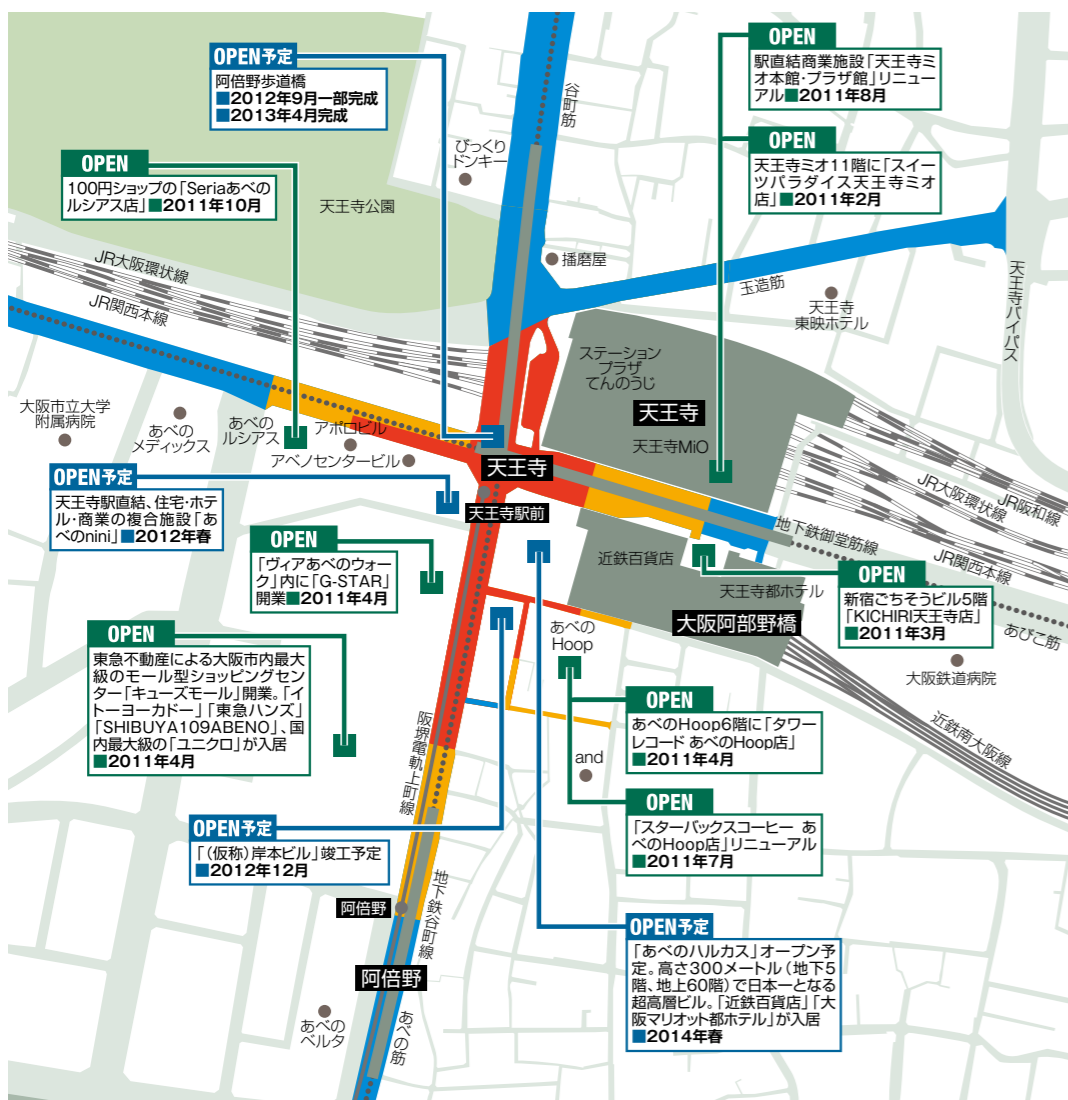
CBRE リテールサービス部
崎山 愛子(さきやまなるこ)
TEL.06-6261-2115

2011年の難波では、梅田や天王寺・阿倍野といった他エリアの大規模開発を意識した動きが目立った。こうした商業施設群が、GW前後の開業であったのに対し、難波の高島屋は3月のリニューアルオープン。少しでも早い時期にすることで注目度を高める狙いがあったと思われる。また、エリアへの集客を促すイベントを商業施設が連携して行ったことなども象徴的な出来事と言えよう。心斎橋との回遊性から安定した人の流れを確保する同地は、1階店舗に大きな入れ替わりはなく、好立地では引き続き空室は少ない。最寄駅が地下鉄のみの心斎橋とは異なり、JRや南海のターミナル機能に加えエリア内に道頓堀を抱えていることもあり、「食の都・大阪」の象徴としてのイメージが定着している。バーガーキングをはじめ、飲食テナントが関西エリアや大阪初進出の場所として難波を選ぶ傾向は強く、高島屋がリニューアルでレストランフロアを大幅増床していることにも表れている。

心齋橋路面店 ブランドMAP



天王寺・阿倍野



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
50,000円 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	25,000円	15,000円	11,000円
	1F	14,000円	9,000円	8,000円
	B1F	70,000円	30,000円	25,000円
		30,000円	20,000円	15,000円
		13,000円	12,000円	8,000円
		9,000円	8,000円	6,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント



CBRE リテールサービス部
前田 明伸(まえだ あきのぶ)
TEL.06-6261-2115

2011年の天王寺・阿倍野は、4月開業の「abeno CUES TOWN (あべのキューズタウン)」の話題に彩られた。当施設は、事業計画決定から足かけ27年を経てようやく完成を迎えたもので、「あべのマーケットパーク Q's MALL」と「ViaあべのWalk」の二つの商業施設に約320店舗が出店。1日平均乗降客数約73万人のターミナル性に関西有数の人口密集エリアという背景から、曜日を問わず賑わいを見せており、天王寺・阿倍野が南大阪の拠点として高い集客力を有していることを証明したと言える。これまでは駅周辺の一部の商業施設に人が集中していたが、今後も連続する開発計画と2013年4月完成に向け進められる阿倍野歩道橋リニューアルにより回遊性が高められる。点から線へ、さらに大型商業施設と路面店舗で構成される面的な広がりを持つエリアとして成長を遂げようとしている。2012年12月にはあべの筋沿いの好立地に「(仮称)岸本ビル」が竣工予定で、特に阿倍野エリアでの回遊性向上が期待される。

淀屋橋・本町



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
30,000円 20,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	16,000円	12,000円	10,000円
	1F	12,000円	9,000円	8,000円
	B1F	32,000円	25,000円	20,000円
		22,000円	14,000円	12,000円
		16,000円	11,000円	9,000円
		9,000円	8,000円	7,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント

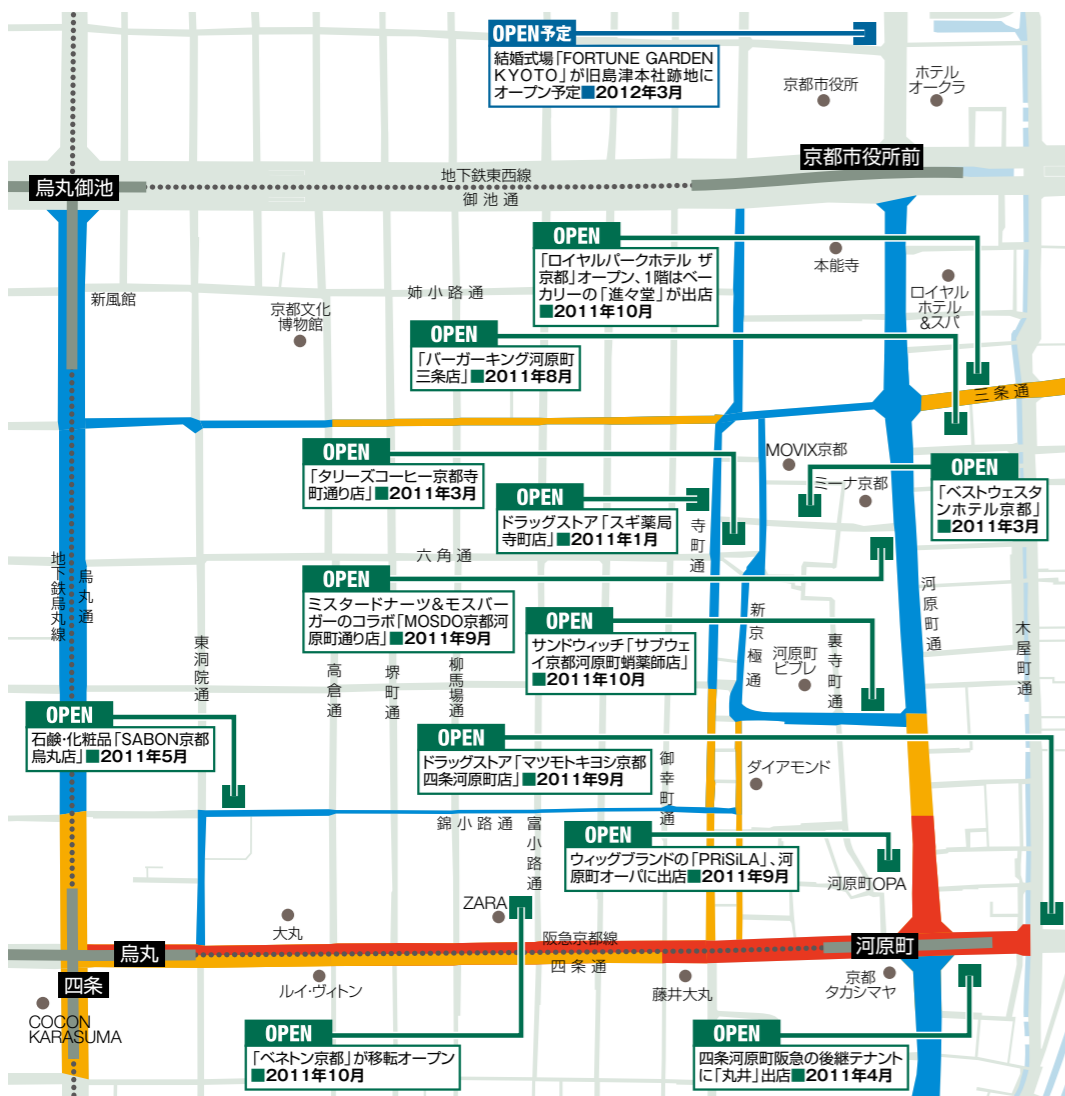


CBRE リテールサービス部
濱名 修悟(はまな しゅうご)
TEL.06-6261-2115

淀屋橋・本町といったオフィス街の商業集積は、昨年までは大通り沿いからショールーム等の看板店舗が相次いで撤退し大型空室が増加していたが、今年はKOHYO、foodiumなどのスーパーマーケットや、マクラレンといった高級車ディーラーの大型出店が見られ、大通り沿いの一等地大型物件の空室が一気に減少した。空室の長期化により賃料が弱含みとなり、これら業態においても借りやすい状況となったことに加え、都心部のマンション増、居住人口増を見越したスーパーの実需や、昨今の為替不安による富裕層の高級品の購買意欲を狙った出店といった背景がうかがえる。ただし、大手企業の梅田移転などから周辺オフィス街の昼間人口は減少する傾向にあり、大通りに面していない立地では昨年と変わらず苦戦を強いられている。また、2012年以降は、中之島でダイビル本館やフェスティバルタワーの竣工を控えており、オフィスゾーンのさらなる広がり、それに伴う商圏の変化が予想される。

京都

Kyoto



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
50,000円 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	20,000円	15,000円	12,000円
	1F	13,000円	10,000円	7,500円
	B1F	70,000円	50,000円	30,000円
		50,000円	30,000円	18,000円
		15,000円	12,000円	10,000円
		9,000円	8,000円	7,500円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント

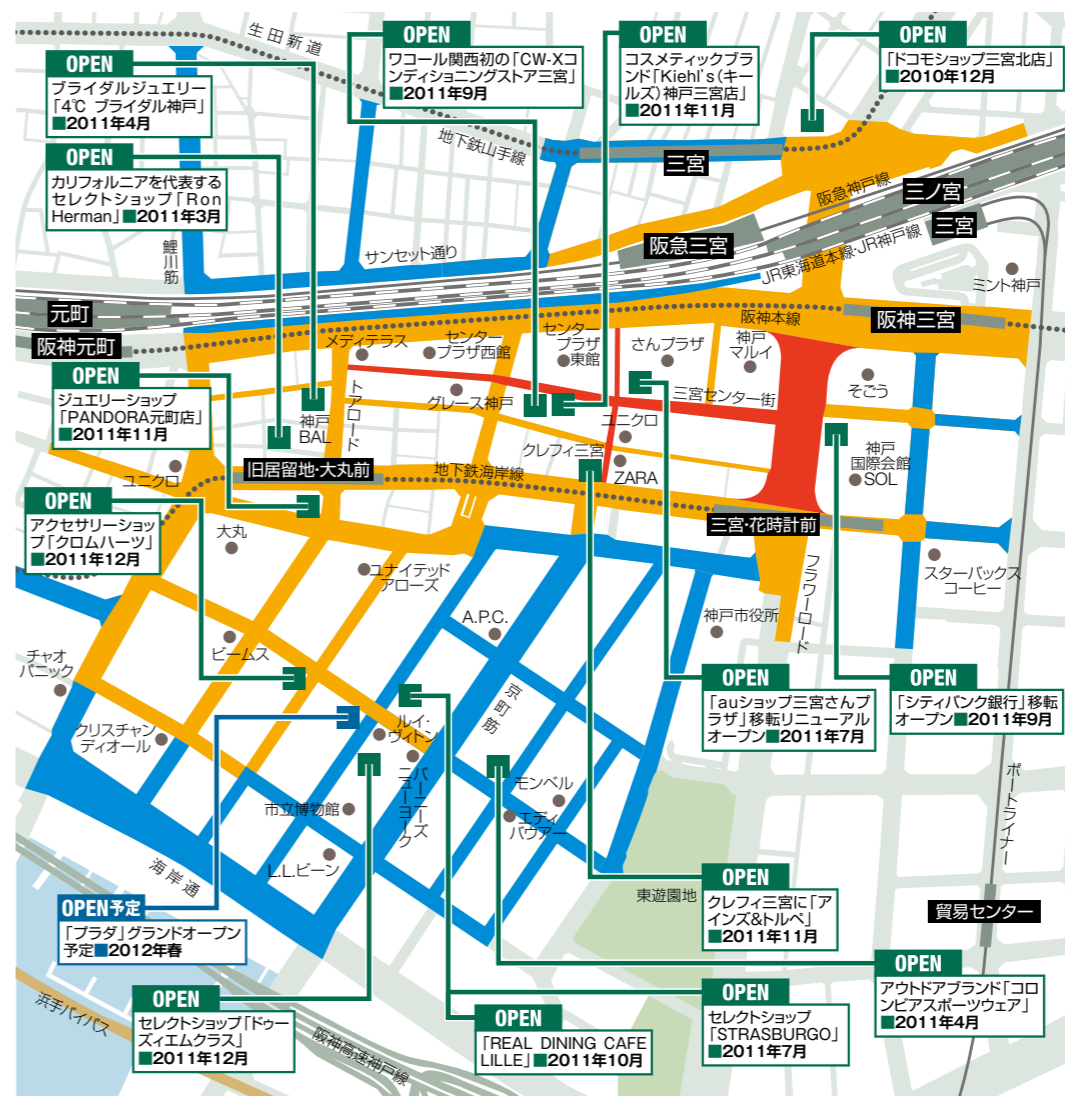


CBRE リテールサービス部
大友 英継(おととも ひでつぐ)
TEL.06-6261-2115

今年のトピックス筆頭に挙げられる、四条河原町阪急跡への京都マルイの出店。近年、JR京都駅前や四条烏丸に話題が集中し、四条河原町は地盤沈下状態にあり、阪急撤退はそれを象徴するものだったが、同出店は地域活性化の起爆剤として期待されている。市場動向としては、路面店舗は相変わらず四条通の人气が高く、路面に限れば賃料も高止まりしている。近年は河原町が若者を、烏丸がやや大人をターゲットにする出店が目立っていたが、四条通の歩道拡幅計画案についての発表があり(烏丸一川端間約1.1km)、その傾向が今後変化してくる可能性も考えられる。JR京都駅周辺では大型商業施設が次々とオープンし、四条烏丸も女性をターゲットにしたファッション街に変貌。一方、JR大阪駅も改装で注目が集まっており、これまで京都に来ていた人が大阪に流れている面もある。ただし、京都駅前については、路面店舗で人気のエリアに限られ区画も少ないことから、賃料については安定している。

神戸

Kobe



プライムビルの賃料相場(円/坪)	FLOOR	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)	で示した通りの賃料相場(円/坪)
70,000円 40,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	23,000円	20,000円	15,000円
	1F	13,000円	10,000円	8,000円
	B1F	100,000円	45,000円	20,000円
		45,000円	22,000円	10,000円
		20,000円	15,000円	15,000円
		10,000円	8,000円	8,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

営業担当の一言コメント



CBRE リテールサービス部
上村 陽子(うえむら ようこ)
TEL.06-6261-2115

2011年の神戸では、ファッションテナントの出店が目立った。その中でも、関西初出店となるロン・ハーマンなど、セレクトショップの出店が印象的だ。センター街では、4℃プライダルなどプライダルジュエリーショップが複数出店。旧居留地内ではストラスブルゴやドゥーズィエムクラスなどのセレクトショップが神戸初出店。また、神戸エリア内での拡張・立地改善移転が今年は数多く見られ、センター街のauショップの移転リニューアル、居留地では来春プラダが拡張移転予定、シティバンクはオフィスビルの1階からフラワーロード沿いの商業立地に拡張移転した。また、懸念されていた大阪梅田における大規模商業開発の影響は神戸ではあまり感じられず、ここ1年で空室は堅調に消化された印象がある。ただし、需要があるエリアは限定的で、駅から距離があるなど厳しいエリアの空室は長期化している。なお、賃料水準は最も商業集積が高いセンター街でも安定している。