

関西主要マーケット

大阪「梅田」「心斎橋」に、「京都」「神戸」を加

店舗マーケットの賃料相場シリーズも前回の東京から2順目を迎え、前年からの変化という新たな視点でご覧いただいている方も多いのではないだろうか。昨冬の当企画では、大阪をはじめとする全国主要都市を取り上げたが、今回は関西エリアに特化して調査地域を拡大。昨年から継続の「梅田」「心斎橋」に加え、「京都」「神戸」の店舗賃料相場を明らかにする。なお、本稿へのお問い合わせは、「梅田」「心斎橋」がシービー・リチャードエリス大阪本社リテールサービス部Tel.06-6261-2115。「京都」が同京都支店ビル営業部リテール担当Tel.075-257-7881。「神戸」が同神戸支店ビル営業部リテール担当Tel.078-392-5431までお気軽にご連絡いただきたい。また次号では、さらにバージョンアップした全国都市特集を予定しており、ご期待いただきたい。

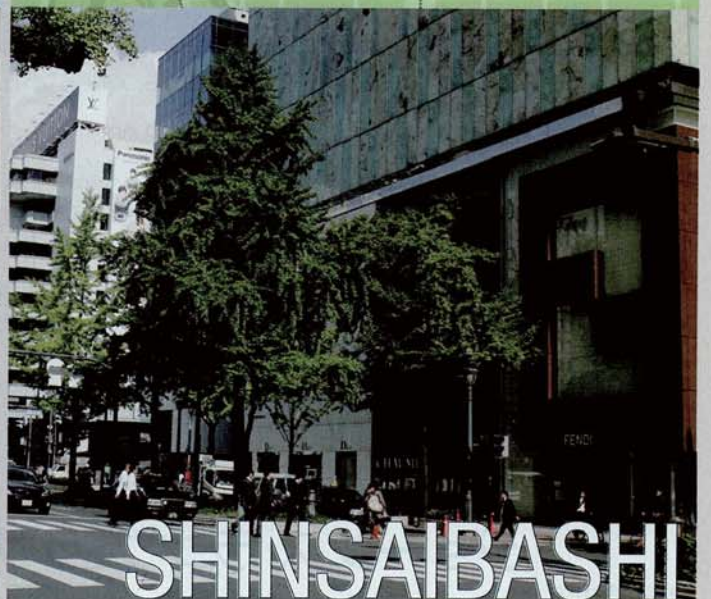
梅田



心斎橋



UMEDA



SHINSAIBASHI

ト、店舗賃料相場 2008

えた、待望の関西商業地賃料相場データ

調査要領

商業マーケットデータ

経済産業省実施の「商業統計調査報告(卸売・小売業)平成19年」(速報)より算出

地価推移と変動率

各ポイントの公示地価(毎年1月1日時点)の経年推移をグラフ化

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2年間(2006年以降)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
- プライムビルの基準 ①1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



店舗マーケット情報

関西主要マーケット、店舗賃料相場2008

梅田

U M E D A

商業マーケットデータ〔2007年〕

2004年比

小売店舗数 **3,302店** **↑7.7%**

売場面積 **473,167㎡** **↑3.8%**

小売販売額 **1兆653億3108円** **↑9.1%**

小売業ワーカー数 **27,926人** **↑2.2%**

対象エリア **北区**

エリア面積
10.33km²

地価の推移と変動率



1 「駅」と「まち」が融合する「大阪駅新北ビル」

オープン 2011年春

規模 約210,000㎡

西日本最大の乗降客数を誇る大阪駅に「大阪駅新北ビル」が2011年春オープンする。百貨店ゾーンには、商業施設の核として、大型百貨店が出店するほか、多彩なショップを取り揃えた専門店ゾーン、最上階に位置するレストランゾーン、シネマコンプレックス、フィットネスクラブ、オフィスなど様々な都市機能が集積。大阪の玄関口に相応しい、賑わい溢れるターミナルビルの誕生となる。



2 「阪急百貨店うめだ本店」の建替プロジェクト

オープン 2012年

規模 延床面積約252,000㎡

1929年の開業から80年を経て、「阪急百貨店うめだ本店」の建替プロジェクトが、2005年度からスタートしている。老朽化対策や周辺競合施設との競争激化への対応などを背景にした開発で、新しい梅田阪急ビルは、地下2階から地上13階の百貨店ゾーンと、地上14階から41階のオフィスフロアの2つのゾーンで構成される大型複合商業ビルとなる。新うめだ本店の売場面積は、建替前と比べて37%増となり、完成すれば日本最大クラスの百貨店。営業を継続しながら工事を行うため、工事を2期に分け、2012年のグランドオープン予定している。



営業マンの一言コメント

シービー・リチャード エリス
リテールサービス部
金星 龍三郎

梅田のマーケットは、店舗、オフィスとも、大型施設を中心に動いている。現在、景気後退からオフィスビル空室が目立ってきているが、店舗も同様に、まず2階以上に入居するテナントの撤退が増加。一度空室が出ると誘致に苦戦する場合も多い。大型商業施設に関しては、10月にサンケイビルの「ブリーゼブリーゼ」がオープンした以外に目立った動きはないが、今後は北ヤードやJR大阪駅の専門店街・百貨店の進出、阪急百貨店の建替等、これまでにないスケールの開発が控えており、数年間は竣工ラッシュが続く。ただ、消費者の購買意欲の減退とともに、出店者サイドの計画もより慎重になっていることから、2010年以降のオフィス市場同様に過剰供給を危惧する声もある。しかし、梅田は関西での出店戦略の中心であることに変わりなく、景気減退局面といえども商業テナントの関心は非常に高い。また、郊外部における商業モール開発も多数計画されていることから、この時期積極展開を考えているテナントをいかに取り込むことができるかが、明暗の大きな分かれ目となる。今後の商業マーケット動向に、これら新規供給商業施設群が与える影響に注目が集まっている。



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)
90,000円	2F	30,000円	23,000円	20,000円
70,000円	1F	20,000円	18,000円	15,000円
(1階を含む)		100,000円	60,000円	30,000円
(2層もしくは3層)	B1F	50,000円	25,000円	18,000円
		25,000円	20,000円	15,000円
		18,000円	15,000円	8,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

店舗マーケット情報

関西主要マーケット、店舗賃料相場2008

心齋橋 SHINSAIBASHI

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数 **3,748**店 **↑1.1%**

売場面積 **519,323**m² **↑14.4%**

小売販売額 **1兆72億6537**高 **↑17.6%**

小売業ワーカー数 **31,650**人 **↑12.0%**

対象エリア **中央区** **エリア面積 8.88**km²

地価の推移と変動率



1 「スワロフスキー」関西初の路面店オープン

オープン 2008年10月31日 規模 約108㎡



スワロフスキー・ジャパンは、有名ブランド店が集積する御堂筋沿い、新橋交差点の北東に、関西地区での市場拡大と販売力の強化をめざし「スワロフスキー心齋橋直営店」をオープンした。同地区最大となる店内には、売り上げの7割を占めるというネックレス・リングなどのジュエリーのほか、バッグや名刺入れなどのレザーグッズ、ブライダル向け製品やギフト用ホーム・デコール製品、フィリップス社とコラボレートしたアクセサリ型USBメモリーやヘッドホンなど多数のアイテムが取り揃えられている。



2 心齋橋に「ドリームベッド大阪ショールーム」オープン

オープン 2008年10月4日 規模 約460㎡



オリジナルブランドだけでなく、全米ホテルベッドシェアNo.1の「サータ社」やドイツの「ルフ社」など多くの海外メーカーとライセンス契約を持つ「ドリームベッド」がショールームをオープンした。2フロアからなるショールームは、ベッド、ソファ、テーブル、照明、テキスタイルなど多数の商品を配置し、個性豊かな各ブランドが提案するライフスタイルを、トータルで表現した展示内容となっている。同社は、今後も国内主要都市へのショールーム出店を計画していく予定。



営業マンの一言コメント

シービー・リチャードエリス
リテールサービス部
崎山 愛子

大阪におけるブランドショップの一大集積地である心齋橋では、海外ブランドを中心にテナント需要が引き続き旺盛である。心齋橋筋では、旧ソニータワー跡地にオープンした複合商業施設ラ・ポルト心齋橋の地下1階~地上3階に、キーテナントとしてグローバルカジュアルブランド「ZARA」が出店。御堂筋では、スワロフスキーが路面店をオープンさせるなど、一等地の路面店については申込が殺到。自ずと賃料相場も上昇傾向にあるといえる。路面店出店テナントの需要が、御堂筋や心齋橋筋に集中した結果、心齋橋は南北方向を中心とした商圈の広がりをみせている。このように、御堂筋・心齋橋筋の路面店において、高額賃料での成約が相次ぐ一方、空中階や一等地を外れたエリアの場合には、リーシングに苦戦するケースも増えており、需給動向の二極化が進んでいる。今後の開発案件については、丸紅が道頓堀のKPOキリンプラザ大阪跡地において、アパレル等物販店や高級飲食・サービス店の入居する地上7階建の都市型商業施設の開発を進めており、2009年秋の開業を予定している。今後、エリアに共通して、上・中層階の店舗テナントリーシングが課題となりそうだ。



プライムビルの
賃料相場(円/坪)

2F	130,000円
1F	90,000円
B1F	1階を含む 2層もしくは3層

FLOOR

2F
1F
B1F

■で示した通りの
賃料相場(円/坪)

2F	30,000円
1F	16,000円
B1F	150,000円
	60,000円
	20,000円
	10,000円

■で示した通りの
賃料相場(円/坪)

2F	25,000円
1F	14,000円
B1F	80,000円
	30,000円
	16,000円
	8,000円

■で示した通りの
賃料相場(円/坪)

2F	20,000円
1F	8,000円
B1F	50,000円
	15,000円
	10,000円
	8,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

店舗マーケット情報

関西主要マーケット、店舗賃料相場2008

京都

K Y O T O

商業マーケットデータ(2007年)

2004年比

小売店舗数	1,660店	↑7.3%
売場面積	292,219㎡	↑12.1%
小売販売額	4847億1466円	↓6.6%
小売業ワーカー数	14,768人	↓5.4%
対象エリア	下京区	エリア面積 6.82km ²

地価の推移と変動率 (A B は中京区 C は下京区)



1 旧京都宝塚劇場跡地の再開発「ミーナ京都」

オープン 2008年4月

規模 延床面積約4,300㎡



「ユニクロ」の親会社ファーストリテイリングが手がけた、福岡・千葉に続く3店目のショッピングモール。地上10階、地下1階、延床面積4,000坪を超える施設内には、コアテナントとなる京都最大規模の「ユニクロ」をはじめ、国内オンリーワンとなる「ソールタウン」、関西初出店の「ヴェリタス」など、京都初出店30ブランドを含む48店舗が入居する。ファッション・飲食・エステサロンやフィットネスなど、25~30歳の女性をターゲットとしたテナント構成となっている。



2 四条通の中心に「MONTBLANC」路面店

オープン 2008年3月

規模 約165㎡



ブランドショップが建ち並び京都四条通に誕生した、老舗ブランドの路面店。フランスの建築家ジャン・ミッシェル・ビルモット氏が手がけた店舗は、ベージュとコーポレートカラーのブルーブラックを基調としたシックでモダンな雰囲気の特徴。1階はレディース、2階はメンズの2フロア構成で、万年筆などの筆記具や時計、ジュエリー、レザー製品など、幅広いラインナップとなっている。

3 河原町駅直結の「コトクロス 阪急河原町」

オープン 2007年10月

規模 売場面積約1,330坪



京都の観光やショッピングの中心、四条河原町交差点に昨年10月オープン。その立地特性から、「コト」(古都)「クロス」(人や情報が交差する)という意味を込めてネーミングされた地上8階、地下1階建の商業ビル。売場面積は約1,330坪。関西初や京都初となるブランドが多数出店しており、地下1階は、河原町駅とバリアフリーで直結している。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャード・エリス
京都支店
名越 正幸

京都における店舗マーケットは、「京都タカシマヤ」「阪急百貨店」の建つ四条河原町交差点を起点に、西側、大丸方向へ向かう四条通面と、北側の河原町通面とに大きく分けられる。大丸界隈の四条通烏丸は、近年は高級ブランドの出店が相次いでおり、通り面への出店を狙う店舗も多く賃料条件の高騰が見られる。最近ではモンブランが四条通面に進出した。また、四条通の河原町付近では、「福寿園 京都本店」や「洋服の青山」、「PSFA 京都四条店」など、優良店舗の進出が目立つ。一方、河原町交差点から北、河原町通の三条付近には、大人の女性をターゲットにした「ミーナ京都」が今年4月にオープンし、河原町通の賑わいを高めている。その他、寺町通や新京極通は、依然、独特の商圈を持ち、人気も高く、空室が長期頭在化した事例はあまりない。また、三条通や大丸裏といった、これまで商業集積が目立たなかったエリアも昨今は注目を集めており、京都店舗マーケットは着実に広がりを見せているといえる。



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)
80,000円 \$ 40,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	25,000円 \$ 12,000円	20,000円 \$ 10,000円	18,000円 \$ 8,000円
	1F	100,000円 \$ 50,000円	60,000円 \$ 30,000円	35,000円 \$ 20,000円
	B1F	20,000円 \$ 10,000円	20,000円 \$ 9,000円	15,000円 \$ 7,500円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

店舗マーケット情報

関西主要マーケット、店舗賃料相場2008

神戸

K O B E

商業マーケットデータ [2007年]

2004年比

小売店舗数	4,203店	↑1.2%
売場面積	529,121㎡	↑9.9%
小売販売額	5891億5897円	↑5.2%
小売業ワーカー数	26,344人	↑7.1%
対象エリア	中央区	エリア面積 28.43km ²

地価の推移と変動率



1 三宮の賑わいと憩いを演出「プログレス神戸」

オープン 2008年3月

規模 延床面積約650㎡



2008年3月、三宮駅徒歩4分の好立地にイングファシリティーズがプロデュースした8階建の商業ビル「プログレス神戸」がオープンした。1階にはスターバックスコーヒー、2階は家具専門店の「木國堂」が入居。6階から8階までは飲食店ゾーン。ワンフロアにワンテナントの契約で、ゆったりとした空間が演出されている。また、現在建設工事が行われている阪神三宮駅東口が2012年度末に完成する予定で、地域の集客施設としての重要性はますます高まっていくことだろう。



2 「アーバンテラス 神戸旧居留地」オープン

オープン 2008年11月

規模 延床面積約2,800㎡



ファッションやビジネスの中心地であり、港町神戸らしいエキゾチックな雰囲気も漂う旧居留地。同エリアに「アーバンテラス 神戸旧居留地」が、姿を現した。延床面積842.68坪、地上5階、地下1階建の商業施設で、物品販売店舗・サービス店舗のほか、飲食店などのテナントを誘致している。

3 三宮駅前のランドマーク「ミント神戸」

オープン 2006年10月

規模 延床面積約12,500㎡

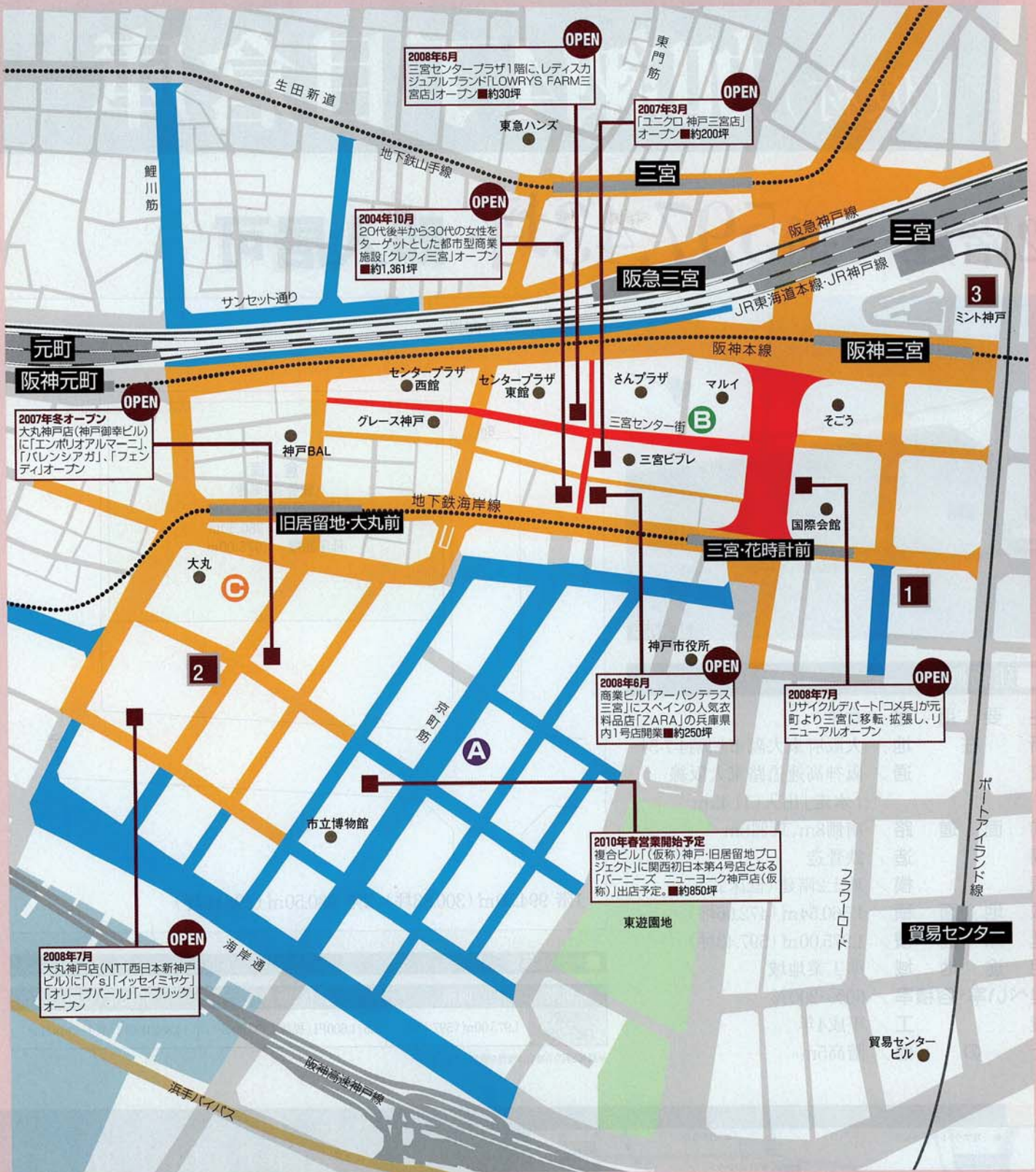


三宮駅南口に位置し、ひときわ目を引くミントブルーの外壁タイルが鮮やかな「ミント神戸 (M-INT KOBE)」。13階から18階はオフィスエリアと展望室、地下1階から地上12階にファッション・グルメ・全8スクリーンのシネコンが入居する複合商業ビルだ。この9月に、来館者数が2000万人を突破。また、2010年には、阪神三宮駅と地下道で結ばれる予定となっている。

営業マンの一言コメント

シービー・リチャードエリス
神戸支店
南野 利幸

日本有数の港町として知られる神戸だが、その業務集積は六甲の山々と海岸線に挟まれた狭い平地部に集中。歴史的には、JR神戸駅からJR元町駅にかけての地域が、神戸港開港以来の最も古い商業地であり今もその面影を残すが、現在、その中核は神戸最大のターミナル駅を擁する三宮に移行。駅前の三宮センター街周辺と、旧居留地の丸界隈が神戸の2大店舗マーケットとなる。三宮センター街周辺は、元来、駅集客力に起因する低層・小型店舗の集積であるが、2003年の関西初出店「神戸マルイ」、ダイエー跡地の「クレフィ三宮」、神戸新聞会館跡地の「ミント神戸」、そして、2007年の「ユニクロ神戸三宮店」と大型商業店舗のオープンも目立つ。昨今は、「めがね市場」、「LACOSTE」、「ローリーズファーム」、「ZARA」等 数多くの著名ブランドが次々と進出し、それに伴い賃料相場の高騰も見られる。対して、かねてから高級ブランド集積地として名高い旧居留地では、新商業施設の「アーバンテラス 神戸旧居留地」がオープンし、高級ブランド街の次なる展開が期待される。



プライムビルの 賃料相場(円/坪)	FLOOR	■ 示した通りの 賃料相場(円/坪)	■ 示した通りの 賃料相場(円/坪)	■ 示した通りの 賃料相場(円/坪)
100,000円 \$ 80,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	50,000円 \$ 20,000円	40,000円 \$ 10,000円	20,000円 \$ 10,000円
	1F	150,000円 \$ 80,000円	100,000円 \$ 40,000円	50,000円 \$ 20,000円
	B1F	40,000円 \$ 20,000円	30,000円 \$ 10,000円	20,000円 \$ 10,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。