

関西主要マーケット 店舗賃料相場2009

大阪「梅田」「心斎橋」「天王寺・阿倍野」、「京都」「神戸」の
関西商業地賃料相場データ

今号の店舗マーケット情報では、昨年冬季号に引き続き「関西賃料相場特集」をお届けする。大阪は、各地で大型都市開発プロジェクトが進められており、それに伴い、各開発群に関連する商業施設も明らかになってきている。特に目を引くのが「天王寺・阿倍野」の変貌ぶりであり、大阪はもちろん、関西商業マーケット全体までも書き換えるポテンシャルを秘めているといえるだろう。今回から、その「天王寺・阿倍野」を調査対象エリアに追加。さらにバージョンアップした特集を、ぜひご活用いただきたい。



お問い合わせ先

「梅田」「心斎橋」「天王寺・阿倍野」
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
Tel06-6261-2115

「京都」
シービー・リチャードエリス 京都支店 ビル営業部 リテール担当
Tel075-257-7881

「神戸」
シービー・リチャードエリス 神戸支店 ビル営業部 リテール担当
Tel078-392-5431

梅田

Umeda



心斎橋

Shinsaibashi



天王寺・阿倍野

Tennoji Abeno



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」(確報)より算出
月坪売上高とは、売場面積1坪当たりの月額小売販売額を算出したもの

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

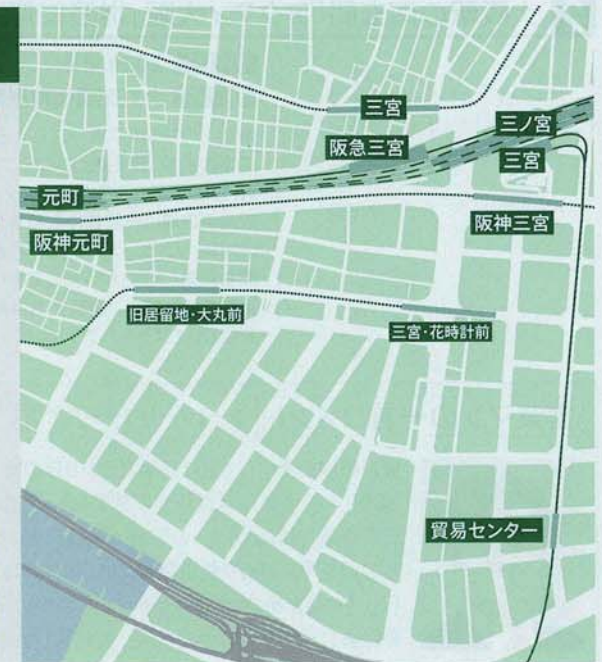
京都

Kyoto



神戸

Kobe



商業マーケットデータ

月坪売上高		小売店舗数		売場面積		小売販売額	
2002年	2007年	2002年	2007年	2002年	2007年	2002年	2007年
58 万円/坪	52 万円/坪	1,462店	1,627店	243,580㎡	358,394㎡	51,117,446万円	68,295,109万円
増減率 -9.2%		増減率 11.3%		増減率 47.1%		増減率 33.6%	
対象エリア 鶴野町、茶屋町、芝田1・2丁目、大深町、角田町、小松原町、梅田1・2・3丁目、曾根崎2丁目、曾根崎新地1・2丁目、堂島1・2丁目、堂島浜1・2丁目						対象エリア面積 1.52km²	

過去5年間の地価推移と変動率

■ 角田町7-10 地図④地点 ■ 茶屋町12-6 地図③地点 ■ 梅田1-8-17 地図①地点



1 茶屋町の『CHA』、住むの『S』、買うの『K』、遊ぶの『A』「チャスカ(CHASKA)茶屋町」

オープン 2010年春

規模 延床面積:約7,400坪〔商業床:約2,000坪〕

「チャスカ茶屋町」は、東急ホテル跡地の再開発プロジェクト。「職・住・遊近接型」のライフスタイルをコンセプトに、日常の豊かな生活をサポートするコミュニティ拠点を創造する。地上23階、地下2階、高さ100.55m、ホテル、共同住宅、商業施設で構成される複合施設となっており、高層階には結婚式が可能なスカイチャペル、中層階は都市型賃貸住宅およびホテル、低層階には、さまざまなテナントが入居。1～5階部分は商業フロアの外周部にテラスを設置、街歩きを楽しむ感覚で回遊できる。



2 大阪駅の南玄関「アクティ大阪」増築に伴い「大丸」が増床

オープン 2011年春

規模 大丸売場面積増築部分:約24,000㎡

南北への移動をスムーズにするための通路や、憩いの空間となる広場の設置、改札内コンコースの改良、バリアフリー設備の充実等、整備が進む西日本最大のターミナル・大阪駅。その一環として、駅南側広場の再整備に合わせて上空を有効活用し、「アクティ大阪」の増築・リニューアルが行われる。「アクティ大阪」には、1983年の開業以来「大丸」が入居しており、リニューアルに伴い売場面積を現在の約1.6倍に増床。上質な都市型ライフスタイルを提案する百貨店としてスケールアップしてリフレッシュオープンする。



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

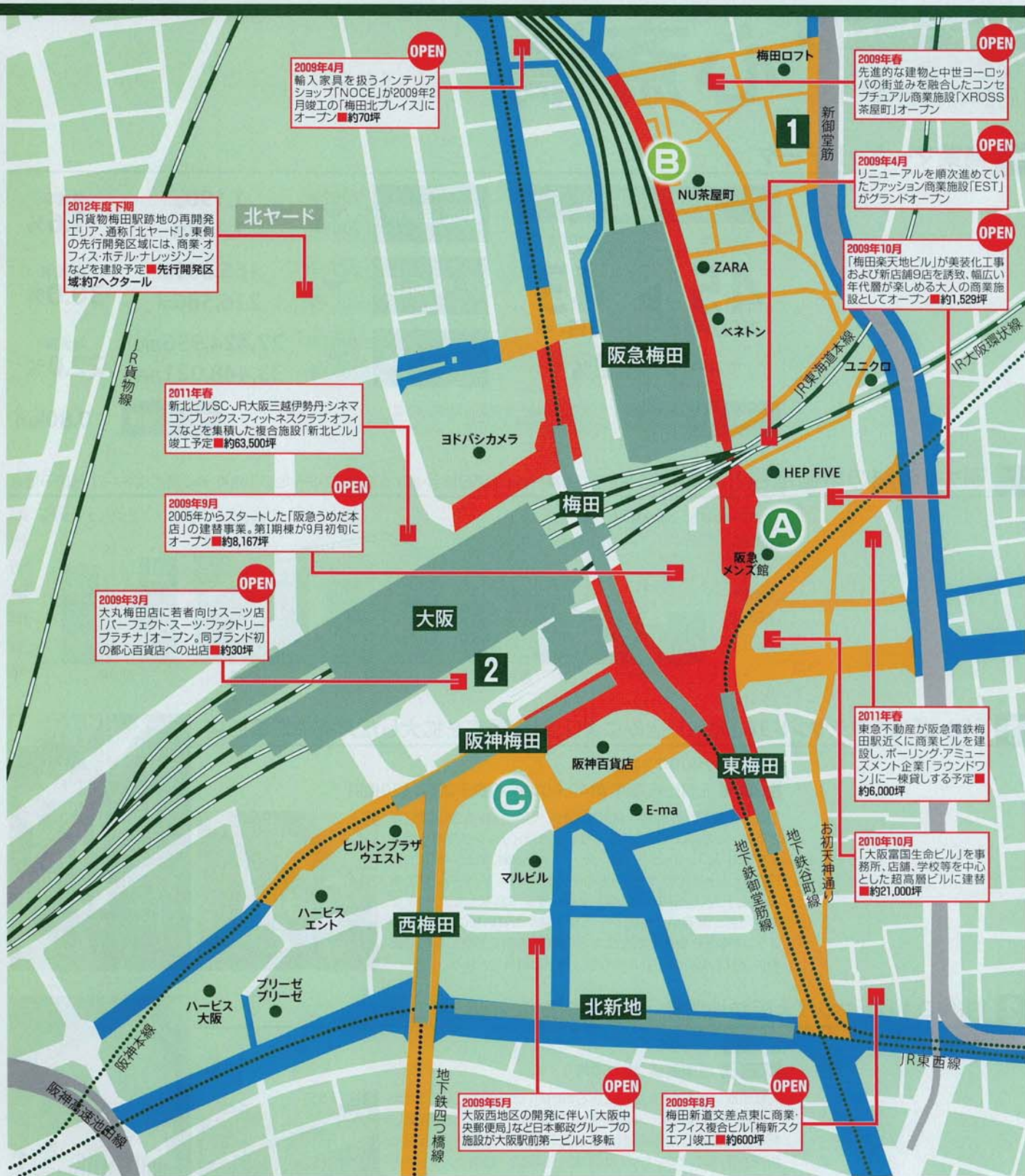
中嶋 伸嘉 (なかじまのぶよし)

TEL.06-6261-2115



賃料相場を牽引してきた高級ブランド店の売上が大幅に減少し、2009年前半は賃料減額や不採算店舗撤退の動きが目立った。既存施設では、テナントの慰留や後継テナント誘致策を強化するものの苦戦。2010年以降竣工の大型開発が積極的に誘致を行っているため、有力テナントを取り合う状況となっている。出店を目論むテナント側から見ると、賃料相場も弱含みであり優位な

状況であることは間違いないが、好立地の大型路面店舗や人通りの多い店舗区画は、依然、高値相場で推移している。こうした状況下、紳士服専門店「P. S. FA Platinum」が大丸梅田店へ出店した事例は、百貨店の常識を覆す印象的なトピックスであり、大きな変化を予感させる。今後も魅力的な売場の構築、回遊性向上など、エリア全体の集客力を高める取り組みに期待したい。



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 \$ 70,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	30,000円 \$ 20,000円	23,000円 \$ 18,000円	18,000円 \$ 15,000円
	1F	100,000円 \$ 50,000円	60,000円 \$ 23,000円	30,000円 \$ 18,000円
	B1F	18,000円 \$ 14,000円	16,000円 \$ 12,000円	12,000円 \$ 8,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

心齋橋 Shinsaibashi

商業マーケットデータ

月坪売上高		小売店舗数		売場面積		小売販売額	
2002年	2007年	2002年	2007年	2002年	2007年	2002年	2007年
45万円/坪	43万円/坪	1,190店	1,171店	166,609㎡	216,586㎡	27,424,956万円	33,448,021万円
増減率 -6.2%		増減率 -1.6%		増減率 30.0%		増減率 22.0%	

対象エリア 心齋橋筋1・2丁目、西心齋橋1・2丁目、南船場3・4丁目、宗右衛門町、北堀江1丁目、南堀江1丁目

対象エリア面積 0.80km²

過去5年間の地価推移と変動率



1 「ヤング」と「アラウンド30」の取り込みにより、対象顧客を拡大した大丸の新業態店

オープン 2009年11月

規模 北館売場面積: 約40,000㎡、投資予定額: 420億円

閉館したそごう心齋橋本店跡に、大丸大阪・心齋橋店「北館」がオープンした。ストアコンセプトは、「エキサイティングな都心型ハイブリッドSC(ショッピングセンター)」。地下2階、地上14階のフロア構成となっており、本館・南館の主要ターゲットが40~60代であるのに対し、10~30代への対応を強化する。9割以上をテナント型の専門店とし、若い女性に人気で、関西初や百貨店初の出店となるブランドなどを厳選して誘致。本館・南館・北館を合計した売場面積は、約77,490㎡となり、関西最大規模の百貨店となる。



2 旧KPOキリンプラザ大阪跡地開発「ラズ心齋橋」にH&Mが出店

竣工 2009年

規模 延床面積: 約760坪

丸紅が押し進めてきた中央区宗右衛門町、旧KPOキリンプラザ大阪跡地の都市型商業ビル開発「Luz Shinsaibashi(ラズ心齋橋)」が竣工を迎える。建物の規模は、地上7階、地下1階建、延床面積約760坪。核テナントとしては、1階から4階のフロアにスウェーデンのファッションブランド「H&M」が入居する。また、5階から7階には飲食店舗が入居する予定となっており、食の中心地・大阪にふさわしいオリジナリティ高い店舗の入居が期待される。



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

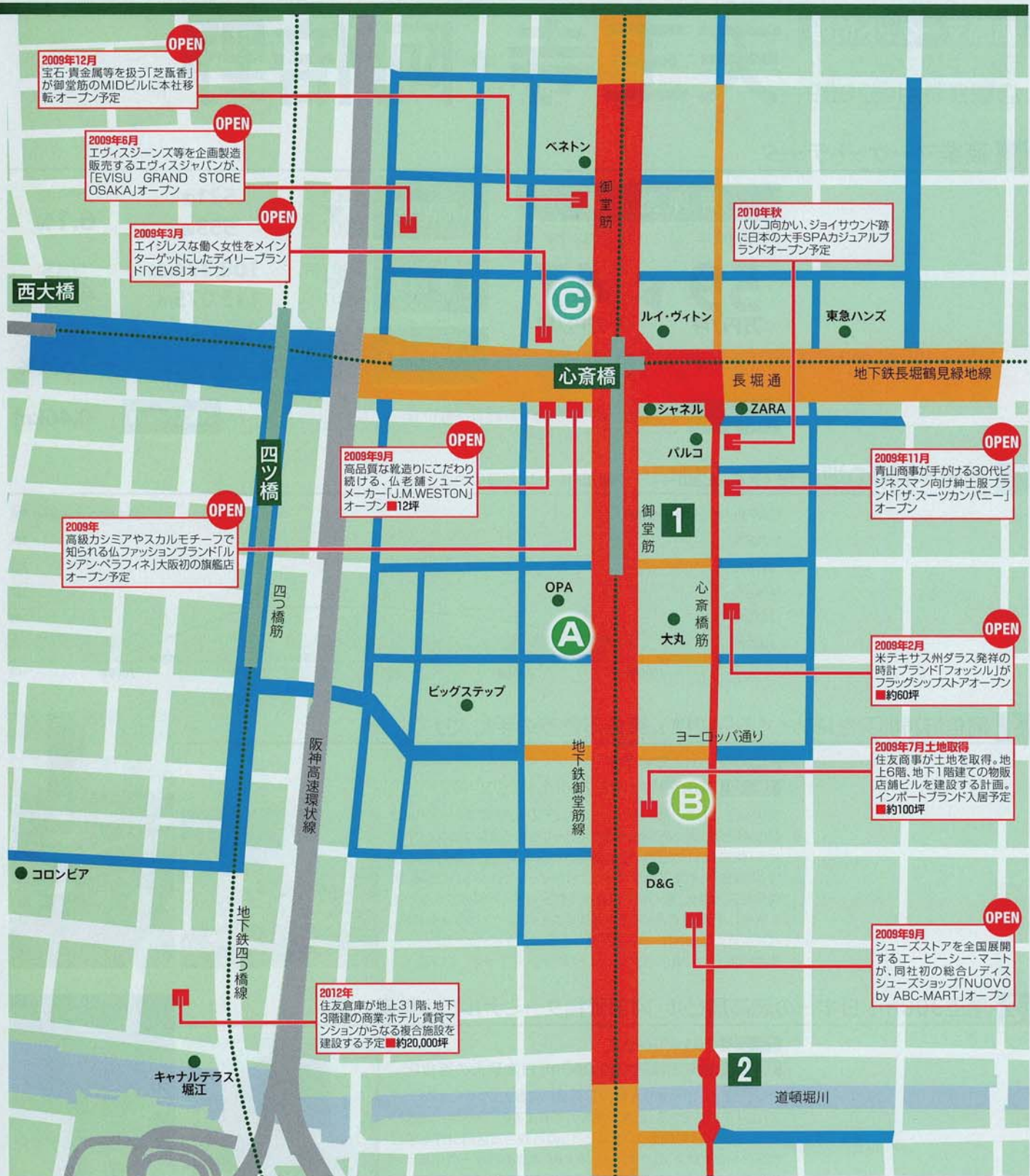
崎山 愛子 (さきやま なるこ)

TEL.06-6261-2115



大阪唯一のラグジュアリーブランド集積地である心齋橋だが、経済状況の厳しさを反映してかH&Mなどカジュアルブランド出店が相次ぎ、テナントの顔ぶれに変化が見られる。そごう心齋橋店閉店後に出店した大丸心齋橋店「北館」では、新たに若い顧客層を開拓するため、低価格戦略を見据えた経営にシフト。地下鉄心齋橋駅と直結した地下1階と地下2階をヤング向けフロアと

し、リーズナブルなカジュアルブランドを誘致したのも、心齋橋の今を象徴するような動きである。全体としては、ブランドイメージアップを狙った御堂筋への出店が影をひそめ、心齋橋筋商店街への、圧倒的なトラフィックに裏打ちされた「実利」優先の出店が目立つ。今後の展開いかんでは、街のイメージが大きく変化する可能性があるといえよう。



プライムビルの
賃料相場(円/坪)

100,000円
70,000円
(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)

23,000円
14,000円
120,000円
50,000円
18,000円
10,000円

■で示した通りの
賃料相場(円/坪)

16,000円
10,000円
70,000円
30,000円
12,000円
8,000円

■で示した通りの
賃料相場(円/坪)

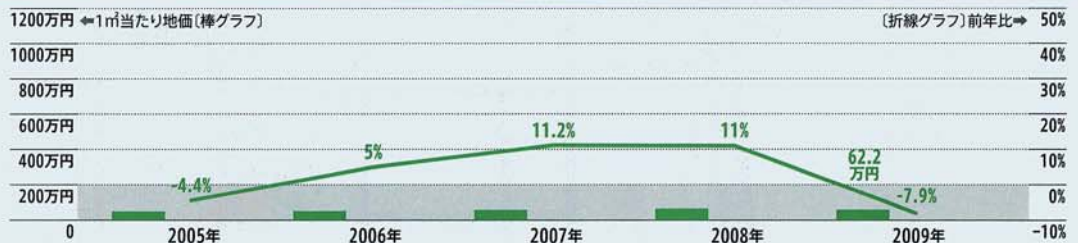
13,000円
8,000円
40,000円
15,000円
9,000円
7,500円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

商業マーケットデータ

月坪売上高		小売店舗数	2002年	521店	増減率	
2002年	2007年	2007年	553店	6.1%		
59万円/坪	47万円/坪	売場面積	2002年	108,374㎡	増減率	
増減率 -19.8%		2007年	113,075㎡	4.3%		
		小売販売額	2002年	23,161,286万円	増減率	
			2007年	19,370,241万円	-16.4%	
対象エリア	悲田院町、堀越町、阿倍野筋1・2・3丁目、旭町1丁目				対象エリア面積	0.46km ²

過去5年間の地価推移と変動率



1 阿倍野再開発を締めくくる「A2棟」、東急不動産の手によりスタート

オープン 2011年春予定
規模 延床面積約183,700㎡、約250店舗

30年以上にわたり推し進められてきた天王寺・阿倍野ターミナル周辺の再開発計画であるが、そのフィナーレを飾る大型プロジェクトである「阿倍野A1地区第2種市街地再開発事業大型再開発事業A2棟」の建設が、東急不動産の手により急ピッチで進められている。再開発地区内最大、都心部では極めて希少な約4万㎡の広大な敷地を活用し、回遊性の高い、モール型のショッピングセンターを計画。地域密着型の総合スーパーマーケットとして「イトーヨーカドー」、大型専門店として「東急ハンズ」が、それぞれ出店を予定している。



2 地上300m! 日本一の超高層ビル「阿部野橋ターミナルビル整備計画」

オープン 2014年春予定
規模 営業面積約100,000㎡、日本最大の百貨店

近鉄、地下鉄、JRが乗り入れ、1日の乗降客数80万人を誇る「アベノ」は、「キタ」「ミナミ」に次ぐ集客力を有するターミナル。近鉄は、駅直上の「阿部野橋ターミナルビル」の近鉄百貨店阿倍野本店旧館部分を建て替え、高さ300m、地上60階建の日本一の超高層ビルを建設する。同ビル低層階には、近鉄百貨店が既存の新館と合わせ日本最大の営業面積となる百貨店を展開する。また、ビル中上層階は、オフィス・ホテル・美術館・展望台となる計画で、大阪の新たなシンボルとなることが期待される。



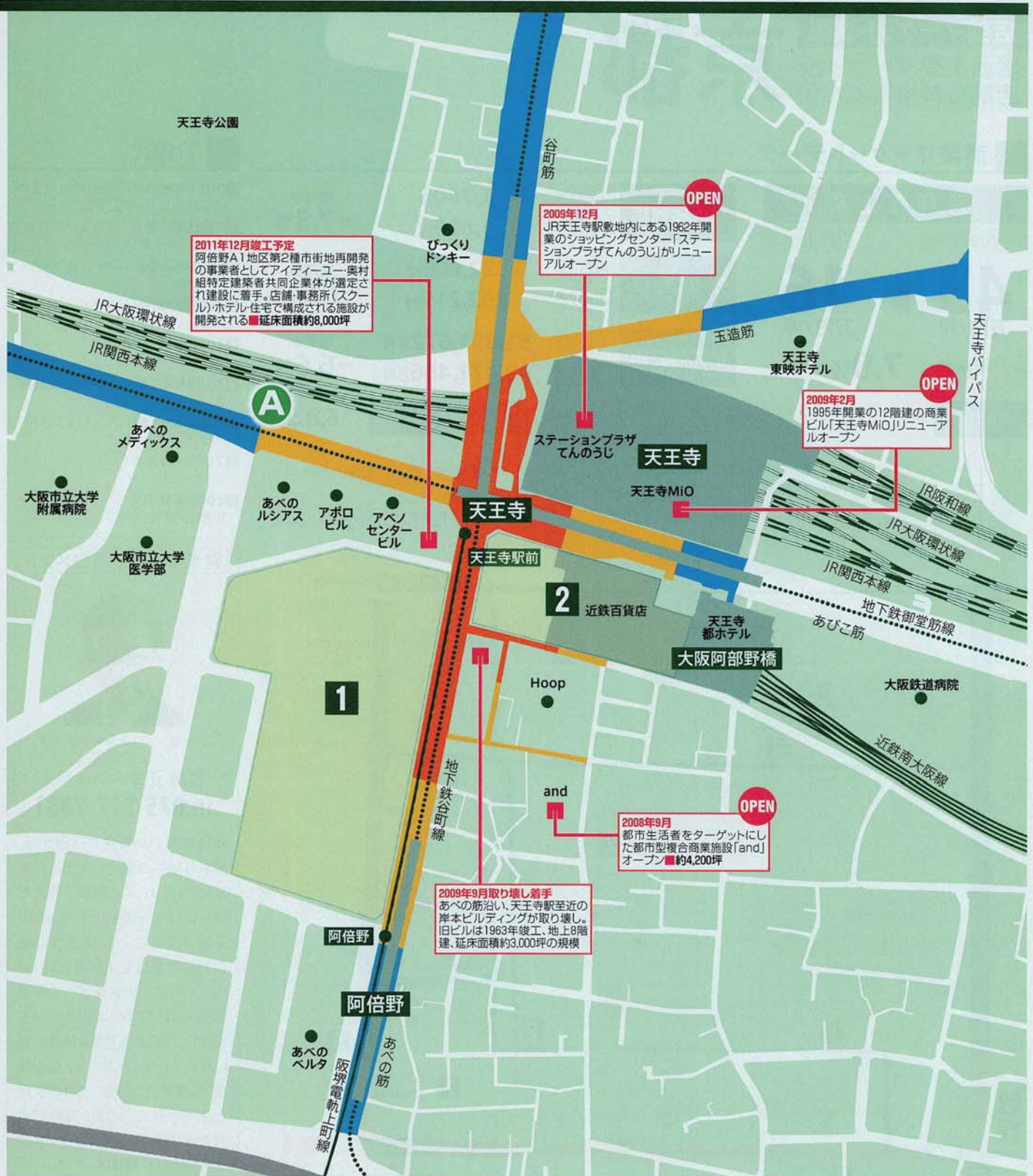
営業マンの一言コメント

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 (かねほしりゅうざぶろう) TEL.06-6261-2115



大阪商業地といえば「キタ」「ミナミ」が有名だが、天王寺・阿倍野もそれらに次ぐ商業ポテンシャルを有している。JR環状線・阪和線・大和路線、地下鉄御堂筋線・谷町線、それに近鉄南大阪線を加えた大阪屈指のターミナル性は、関西有数の乗降客数を誇る。特に、JR大和路線・阪和線、近鉄南大阪線の路線人口にとって天王寺が大阪の玄関口となり、キタ・ミナミの商圏とは対象線路網

が異なる。例えば、大阪阿部野橋駅ビルの近鉄百貨店は、ミナミの高島屋や大丸百貨店とは全く別の顧客基盤といえる。ただし、その集客力に対して、同地の商業面積は少なく、キタ・ミナミへの顧客の流出が見られてきた。昨今進められる吸引力ある商業開発だが、これらが、キタ・ミナミに流れていた購買層を引き戻し、今後、大きな進展を見せるに違いない。



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)
	60,000円 ∩ 40,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	20,000円 ∩ 12,000円	14,000円 ∩ 9,000円
	1F	70,000円 ∩ 30,000円	30,000円 ∩ 20,000円	25,000円 ∩ 15,000円
	B1F	13,000円 ∩ 9,000円	12,000円 ∩ 8,000円	8,000円 ∩ 6,000円

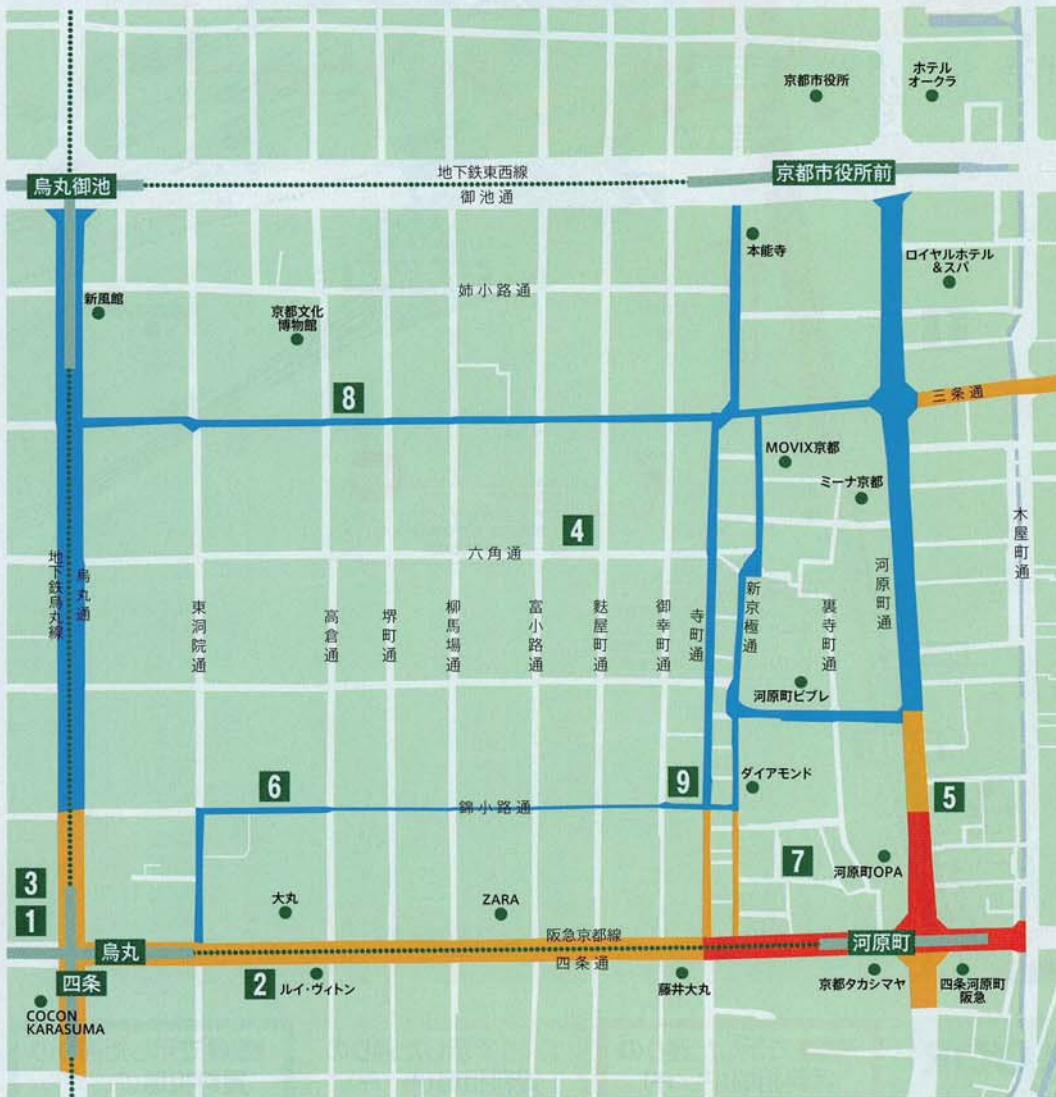
※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

商業マーケットデータ

月坪売上高	
2002年	2007年
43 万円/坪	46 万円/坪
増減率 7.0%	

小売店舗数	2002年	1,790店	増減率 -7.3%
	2007年	1,660店	
売場面積	2002年	332,606㎡	増減率 -12.1%
	2007年	292,219㎡	
小売販売額	2002年	51,891,672万円	増減率 -6.6%
	2007年	48,471,466万円	

対象エリア	下京区	対象エリア面積	6.82km²
-------	-----	---------	---------------------------



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

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

Topic

- 2010年秋●NTT都市開発「(仮称)四條丸ビル」竣工予定
- 2009年3月●「ハウスオブジルスチュアート京都店」オープン
- 2009年4月●「トミーヒルフィガー」オープン
- 2009年4月●「THE NORTH FACE 京都店」オープン
- 2008年12月●セガミ「パワードラッグワズ」オープン
- 2009年4月●わかさ生活「北歐館」オープン
- 2009年9月●「NINJA KYOTO」オープン
- 2009年5月●「トミー/トミーガール」オープン
- 2009年10月●「アーバンリサーチ」京都店の移転オープン

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(なごしまさゆき)
TEL.075-257-7881

昨夏以降の消費落ち込みから、日本各地の商業地で市況は冷えこんでいるが、ここ京都も例外ではない。メインストリートである四条通の路面店でも、新たな店舗の出店意欲は低下気味。間口の広さや空室の形状などへの要望も強く、高級店からの引き合いも減少し、四条通面でさえ苦戦を強いられている。一方で、飲食店舗(低価格帯・全国チェーン)の新規出店等が目立つ。特に河原町通付近への進出が多く、テナントの入れ替わりが見受けられる。今後の景況にも明るい兆しが見えないながら、京都の観光産業の底堅さには揺らぎがない。京都市産業観光局の調査によると、平成20年度に京都を訪れた観光客数は過去最高の5021万人。外国人旅行者はこの5年間で倍増、修学旅行生も101万人と、多様多層な観光客が訪れ、安定して増加傾向である。四条丸交差点には新たな商業施設開発も見られ、期待したいところだ。

店舗マーケット情報

関西主要マーケット
店舗賃料相場2009

神戸 Kobe

商業マーケットデータ

月坪売上高

2002年

2007年

33
万円/坪

31
万円/坪

増減率 **-6.1%**

小売店舗数

2002年

4,153店

増減率

2007年

4,203店

1.2%

売場面積

2002年

481,457㎡

増減率

2007年

529,121㎡

9.9%

小売販売額

2002年

58,003,704万円

増減率

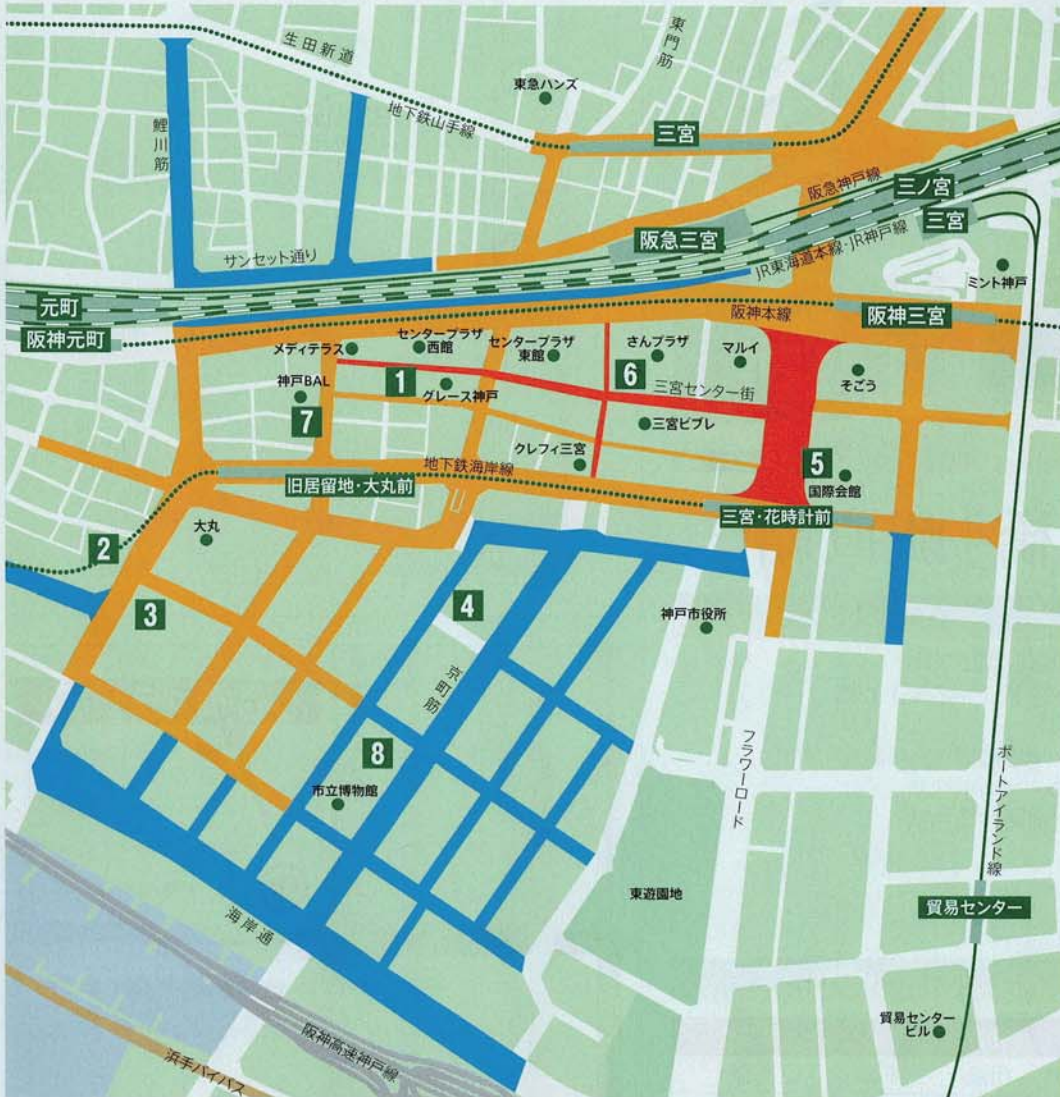
2007年

58,915,897万円

5.2%

対象エリア 中央区

対象エリア面積 **28.43km²**



Topic

- 1 2009年春 ● 「ABCマート」オープン
- 2 2009年夏 ● 「エクセルシオール」オープン
- 3 2009年6月 ● 「東京スター銀行」オープン
- 4 2009年9月 ● 「THE NORTH FACE SORA」オープン
- 5 2009年5月 ● 「サーティーワンアイスクリーム」オープン
- 6 2009年4月 ● 「サンドラッグ」オープン
- 7 2009年11月 ● 「スワロフスキー」オープン
- 8 2010年春 ● 「(仮称)神戸・旧居留地プロジェクト」竣工予定
「バーニーズニューヨーク」出店予定

営業マンの一言コメント



シービー・リチャードエリス
神戸支店
上村 陽子(うえむら ようこ)
TEL.078-392-5431

全国各地の商業地同様、昨年夏以降、神戸・三宮の店舗市況は悪化している。新たな店舗出店に対しては、各企業が軒並み消極的な態度となり、好立地の物件でも価格が折り合わず(テナント側の希望価格が低く)出店には至らない。また、店舗出店ニーズそのものも、この景況下では計画凍結、既存店でのこ入れなどで減少傾向。それどころか商業中心地である三宮センター街や旧居留地でも、撤退・閉店する店舗が複数見られる。三宮センター街の1階物件は、変わらず高いポテンシャルを有しているといえるが、「1丁目への出店に限定」「間口の広い物件限定」等、出店希望テナントの細かな要望があり、間口が狭い、ワンフロア面積の狭い空室はなかなか決まりにくい。旧居留地の路面店ニーズも、大丸周辺の物件は引き合いがあるものの、以前と比べて出店競争は落ち着き気味である。

プライムビルの賃料相場(円/坪)

100,000円
~
80,000円
(1階を含む
2層もしくは3層)

FLOOR

2F

1F

B1F

で示した通りの賃料相場(円/坪)

30,000円

20,000円

120,000円

50,000円

30,000円

20,000円

で示した通りの賃料相場(円/坪)

25,000円

10,000円

60,000円

20,000円

20,000円

10,000円

で示した通りの賃料相場(円/坪)

20,000円

10,000円

30,000円

12,000円

20,000円

10,000円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。