

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

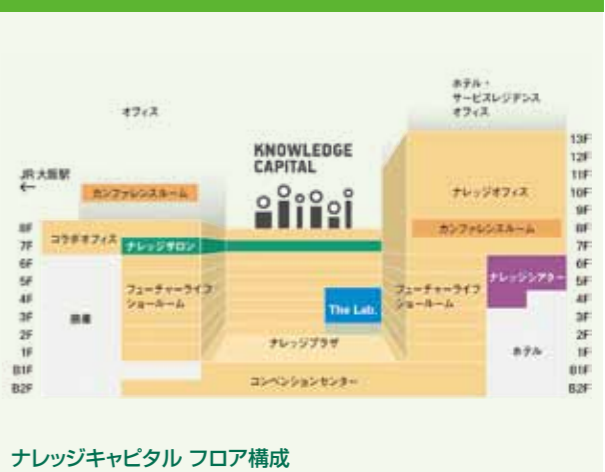
※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。

### 営業担当の一言コメント



シービーアールイ  
リテールサービス部  
**大友 英継** (おおもひてつく)  
TEL.06-6261-2115

昨年に続き、梅田エリアは商業施設開業ラッシュの年であった。2012年10月には飲食やスーパー、雑貨など82店が入居する大阪駅の新しい商業施設「エキマルシェ大阪」がオープンし、同年11月に約40年ぶりの全面改装を終了した「阪急うめだ本店」がグランドオープン。さらに2013年4月下旬に266店舗入居の「グランフロント大阪」がオープンする予定となっている。今後も阪急うめだオープンに伴う阪急百貨店インクス館閉店跡の後継テナントの動向、ヤンマー本社ビル建替、梅田東小学校跡地開発など、開発及び出店が続く。一方、新築開発案件に対抗するように各既存商業施設もリニューアルを行っており、梅田の商業テナントの顔ぶれはめまぐるしく変わり続けている。こうした梅田エリアの動きも含め、関西エリア全体でのテナント誘致競争は激化しており、それに伴って賃料水準にも変化が現れることが十分に予想される。今後数年間の動向が注目される。



## うめきた・グランフロント大阪に誕生する「感性」と「技術」の融合から新しい価値を生み出す複合施設。「ナレッジキャピタル」2013年春オープン。

2013年4月下旬、関西の中心「大阪・梅田」の駅直結の地で、約7haのエリアに国内最大級の複合都市機能を備えた「グランフロント大阪」が「まちびらき」を迎える。「まち」全体での1日来場者数は約10万人に及ぶとされており、梅田エリアの人の流れは大きく一新されることとなる。そのグランフロント大阪の中核となるのが「ナレッジキャピタル」。企業、研究者、クリエイター、そして一般ユーザーがそれぞれ持つ「感性」と「技術」を融合させ、新たな価値の創出をめざす施設である。

同施設の規模は約88,200㎡(延床面積)。「知」を軸とした新たな「ナレッジイノベーション」を生み出すための多様な場(機能)と機能(人的支援)が備えられている。中央のナレッジプラザは約1,200㎡の7層吹き抜けの巨大な広場で、イベントや情報発信の場として活用が見込まれる。プラザの正面に構えるのが「The Lab. みんなで世界一研究所」(地下1階から地上3階)だ。子どもから大人まで、驚きの先端技術を見て、触れて、体験して、語り合うことができる交流施設で、情報通信研究機構、東京大学、三菱電機など研究機関、大学、企業などが最先端の技術やプロトタイプを展示する。

プラザの周りの1階から6階に配置されるフューチャーライフショールームには、アシックス、大手前学園、積水ハウス、ダイキン、ボーネルンド、メルセデス・ベ

ンツなど21の企業・団体が出店する。参加性を重視し年間を通じてワークショップやイベント、セミナーなどのアクティビティが展開される。企業と来場者の双方が関係性を育みながら、新しい価値が共創される場となるであろう。

一方で、7階から13階のナレッジキャピタルのオフィス部分には、大阪大学、大阪市立大学、慶應義塾大学、フロンティアオペラ、アジア太平洋研究所などの大学や研究機関などが入居する。高度人材を集積させ交流を促進させる場として会員制「ナレッジサロン」を設置。ビジネスパーソン、研究者、クリエイターなど分野を超えた多様な人々との出会いと交流をサポートする。飲食やミーティングスペース、パーソナルワークも可

能なスペースが用意されている。

このナレッジキャピタルでは、オープンに先がけ、2012年12月13日にイベントとして「ナレッジキャピタルアワード ver.0 アジア学生クリエイティブEX.」が開催される。日本とアジア4地域の学生が手がけたデジタルコンテンツを紹介し、ナレッジキャピタルへの若い才能の集積と国際交流を目的とする。

大阪の、関西の中心エリア・梅田において、今までにない特殊性の高い施設がオープンする。これまでになく多様な人々の交流が生まれ、「まち」の活性化につながることを期待したい。

ナレッジキャピタルWebサイト  
[www.kmo-jp.com](http://www.kmo-jp.com)

KNOWLEDGE CAPITAL







# 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	20,000円
		30,000円	20,000円	12,000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。

# 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



シービーアールイー  
リテールサービス部  
前田 明伸 (まえだ あきのぶ)  
TEL.06-6261-2115

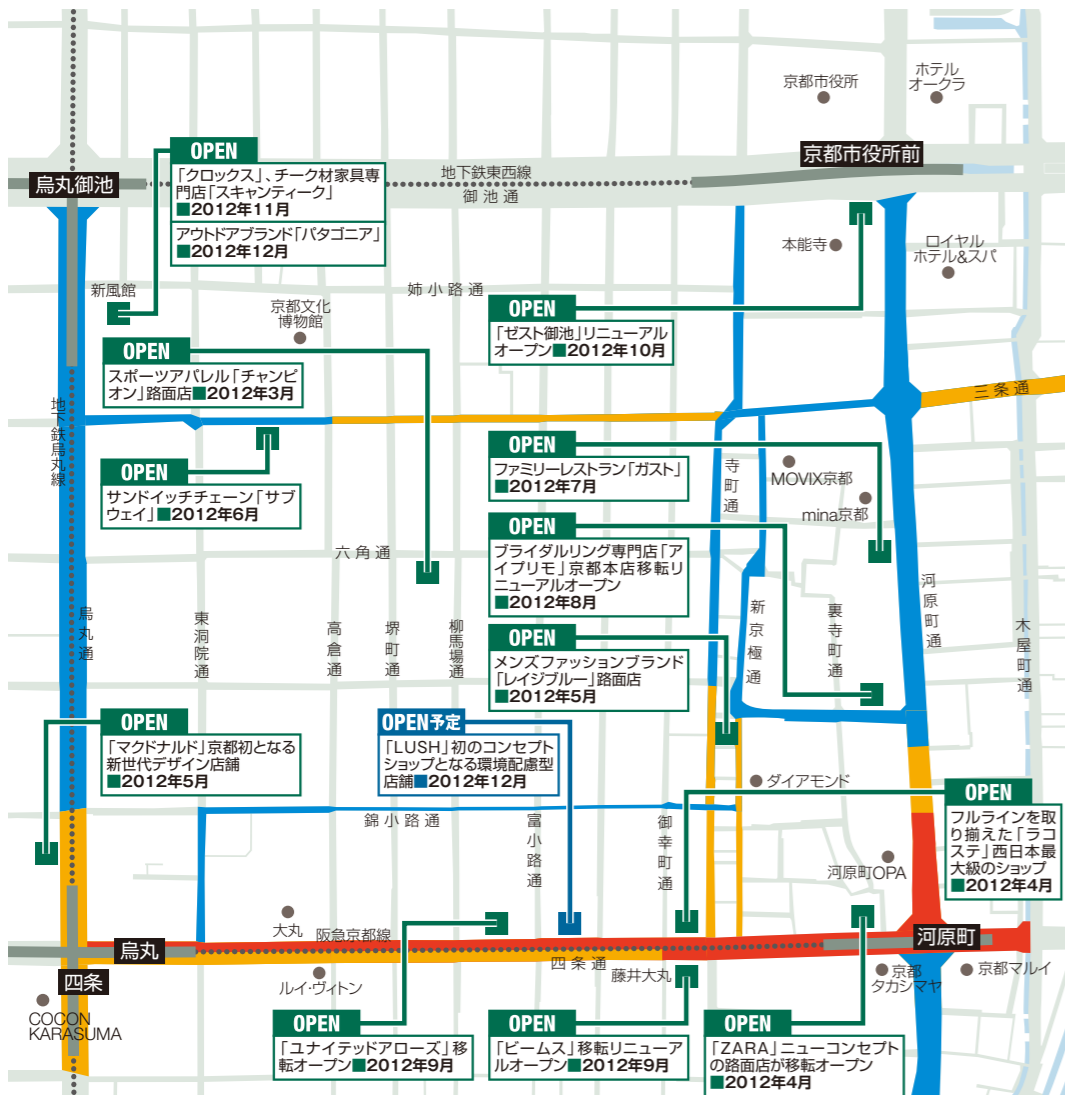
2012年の天王寺・阿倍野エリアでは、2月に開業した複合商業ビル「あべのnini」内に天王寺初出店の美容室や飲食テナント等がオープンしたのを皮切りに、3月に「Hoop」のリニューアル、9月には「天王寺Mio」の一部リニューアルなどが見られた。これらは昨年開業した「あべのキューズタウン」や2014年開業予定の「あべのハルカス」を意識したものとの推察されるが、競合関係としての動きである一方、結果的にエリア全体の魅力向上・活性化に繋がっている。また、各商業施設間による共同販促や地元・行政との連携によるキャンペーンなど、街自体をPRする企画が実施されている。12月には、あべの筋沿いの好立地に「岸本ビル」が竣工を迎える。路面店舗を求めているテナントや来店型テナントを中心に高い人気となっている。「あべのハルカス」についても高さ300メートルに到達し、存在感が増してきている。当該エリアは、今後も大阪第三のターミナルとして引き続き注目が集まると予想される。

## 営業担当の一言コメント



シービーアールイー  
リテールサービス部  
皆藤 誠一郎 (かいどう せいいちろう)  
TEL.06-6261-2115

2011~12年にかけ、オフィス街路面店の空室は堅調に消化された。11年の都市型スーパー、12年の高級車ディーラー「マクラーレン」出店を皮切りに、「フェラーリ」「ランボルギーニ」が続き、御堂筋沿いの路面にはほぼ空室がなくなった。一方で堺筋や四つ橋筋沿いはコンビニエンスストア等の足まわり店舗の出店が進み、ゾーン内の大通り沿い路面店舗はその値ごろ感も手強い、品薄感すら感じられる状況となっているが、これらには都心部での人口増が背景にある。日々の営業の中でもオフィス街でのマンション増は実感するところであるが、大阪市人口統計によると、中央区・西区ではこの20年間で約40%もの人口増加となっている。中期的にはこの傾向が続くと予想され、出店ニーズの多様化にも繋がっていくであろう。2012年秋~15年春にかけ竣工が予定される中之島エリアの大型ビル内商業ゾーンは、顧客層を絞ったテナント構成が予想されており、その動向にも注目していきたい。



営業担当の一言コメント

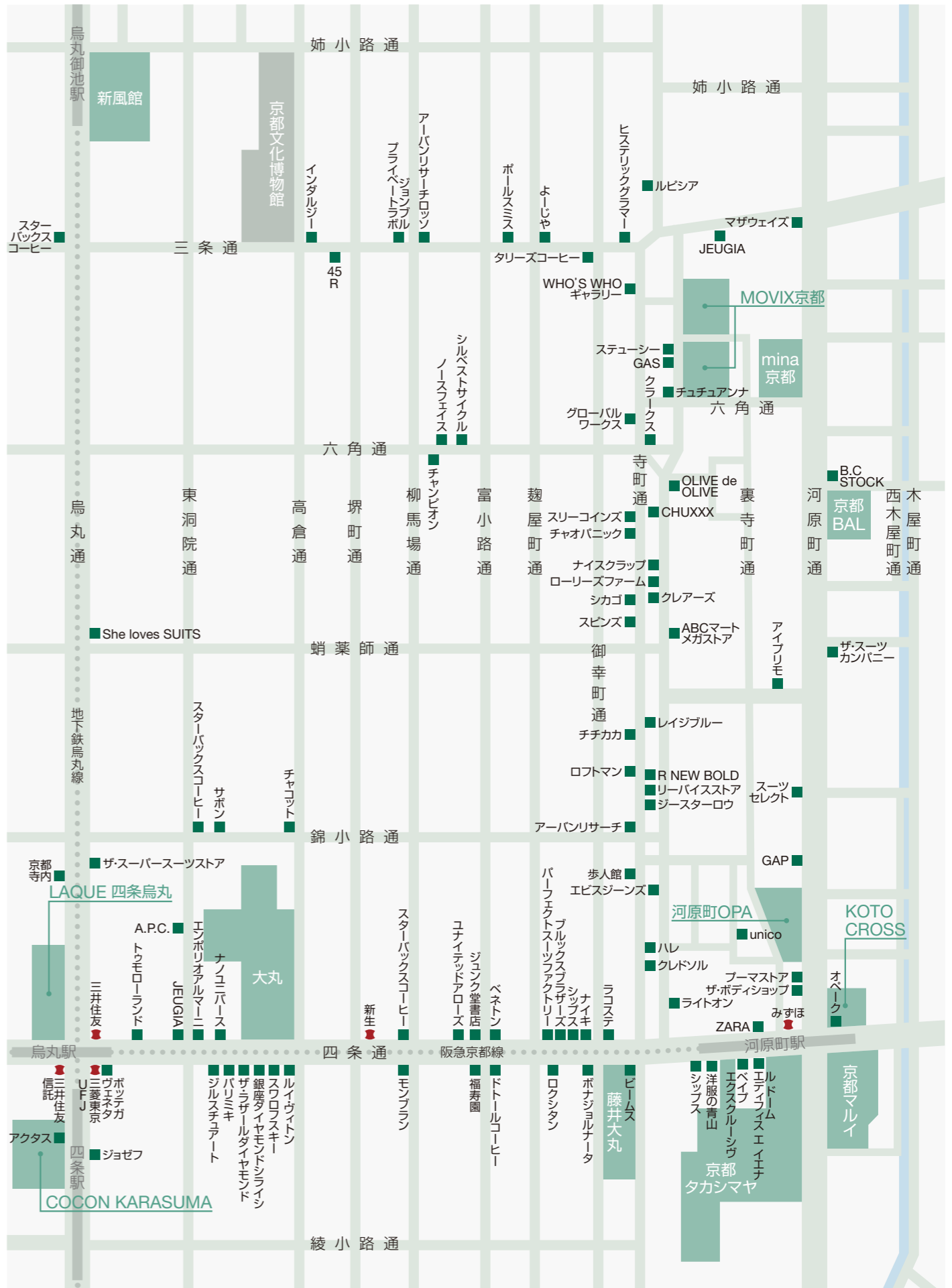


シービーアールイー  
リテールサービス部  
西田 真人 (にしだ まさと)  
TEL.06-6261-2115

2012年の京都においては、昨年の「ベネトン」移転を皮切りに、「ZARA」や「ユナイテッドアローズ」「ビームス」「ラコステ」等、四条通等中心部内での移転が目立った。これらは店舗規模や立地面での最適化を図る目的によるもので、希少性の高い1階店舗では、テナントが移転することで発生する空室が連鎖的に同エリア内テナントの移転先となった。昨年より話題の四条通(烏丸~川端)の歩道拡幅及び2車線化計画だが、2013年度工事着工予定となっている。完成すれば、歩道拡幅による歩行者の増加で商業テナントの四条通への志向が強まると同時に、2車線化による車両の流れの変化で、事務所テナントは四条通エリアを避け烏丸通等への志向が強まることが予想される。結果として商業とオフィスとの棲み分けがよりはっきりしてくることになるであろう。また、京都駅前においてはテナント需要が引き続き高く、希少な空室は幅広い業種から注目される状態を維持している。

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)
50,000円 35,000円 (1階を含む 2層もしくは3層)	2F	20,000円 13,000円	15,000円 10,000円	12,000円 7,500円
	1F	70,000円 50,000円	50,000円 30,000円	30,000円 18,000円
	B1F	15,000円 9,000円	12,000円 8,000円	10,000円 7,500円

※賃料相場は共益費込み、税抜の金額です。



# 神戸

Kobe

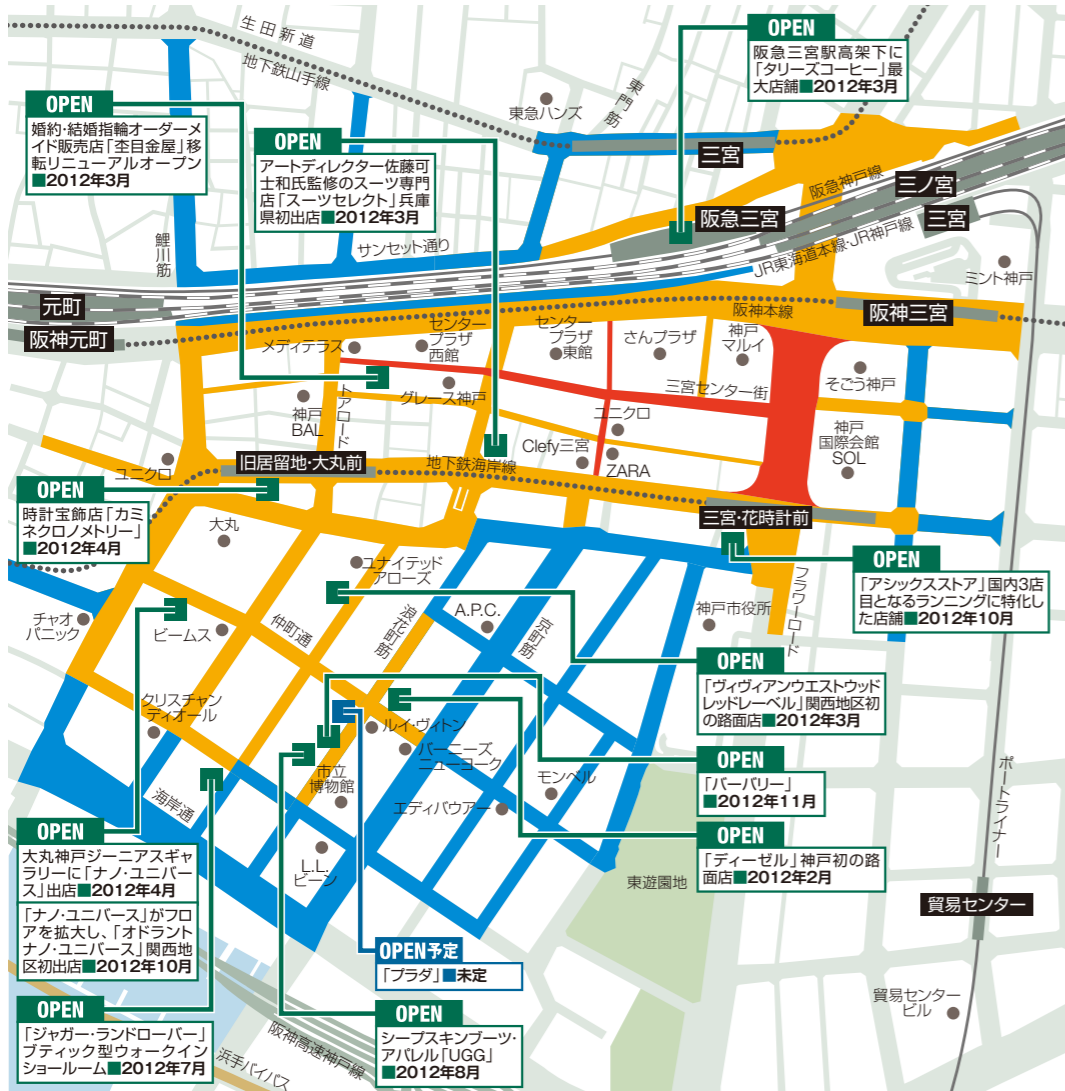
ランニングに特化した「アシックスストア」



「ジャガー・ランドローバー」ウォークインショールーム



シーブスキンプーツ・アパレル「UGG」



### 営業担当の一言コメント



シーブスアーリー  
リテールサービス部  
上村 陽子 (うへむら ようこ)  
TEL.06-6261-2115

2012年は、旧居留地においてテナントの入れ替えが進み空室が消化された。「ディーゼル」「UGG」「ナノ・ユニバース」等カジュアルでより親しみやすいブランドや「ジャガー・ランドローバー」等今までにない新しいジャンルのテナントが出店した。また、2年前に開業した「バーニーズニューヨーク」「ルイ・ヴィトン」の集客は好調で、仲町通や浪花町筋の通行量が増加しているようだ。このエリアで店舗のオープンも相次いでおり、今回、浪花町筋一部の色付けを青から黄色に変更している。三宮駅周辺では、「アシックス」のランニングショップ旗艦店が神戸初出店。センター街は2丁目でジュエリーショップの集積が進んだものの、1丁目にはほとんど動きが見られなかった。2012年10月末の阪急うめだ本店の二期棟先行オープンの影響も神戸ではほとんど感じられない。独自の商圏を持つ神戸エリアへの出店希望テナントは多く、物件は品薄状態となっている。

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)
70,000円	2F	23,000円	20,000円	15,000円
40,000円	1F	13,000円	10,000円	8,000円
(1階を含む 2層もしくは3層)	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。

# 神戸 路面店 ブランドMAP

