

## **第3章**

# **民間事業者立地意向調査**

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の概要～

## アンケート調査

目的: 民間企業の立地需要把握や、キャスティ21コアゾーンのPR

対象: 事業主体となる企業や、主要テナントとなる企業 299社

## 一次ヒアリング

目的: より詳細な進出条件や民間企業の動向把握

対象: アンケート調査の企業の内 21社

## 二次ヒアリング

目的: コンペ条件に係る諸要項の具体的な意向把握を行う

対象: 一次ヒアリングの結果、進出に前向きな企業 4社

## **第1節**

# **民間事業者の立地意向調査 ～ アンケート調査 ～**

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の概要～

## 調査目的

- 民間企業の立地需要把握
- キャストイ21コアゾーンを広くPRする

## 調査対象

### ●事業主体として開発に参加することが想定される企業

- |                |             |
|----------------|-------------|
| 1. 総合不動産デベロッパー | 2. 商業デベロッパー |
| 3. 住宅デベロッパー    | 4. ゼネコン     |
| 5. 金融機関・投資会社   |             |

### ●主要テナントとして開発エリアに入居することが想定される企業

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 6. 商業事業者(百貨店)        | 7. 商業事業者(GMS)        |
| 8. 商業事業者(食品スーパー)     | 9. 商業事業者(大型書店・CD・楽器) |
| 10. 商業事業者(ファッション・雑貨) | 11. 大型専門店(家具・家電・その他) |
| 12. ホテル・ブライダル        | 13. 教育関連(大学・専門学校)    |
| 14. カルチャー・アミューズ      | 15. 業務施設テナント         |
| 16. 市内事業者            | 17. 姫路地区専修学校         |

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の概要～

## 調査項目

- 姫路市場の評価
- キャスティ21の認知および関心度合い評価
- コアゾーン進出の可能性
- 参加形態（事業参加、コンソーシアム参加、テナント出店  
検討、運営受託、分譲、借地 等）
- 進出の条件（必要面積、経済条件）
- 要望
- 継続的な情報提供への関心
- 直接ヒアリングの可否

## 調査時期

- 平成20年(2008年)9月から10月

## 回収率

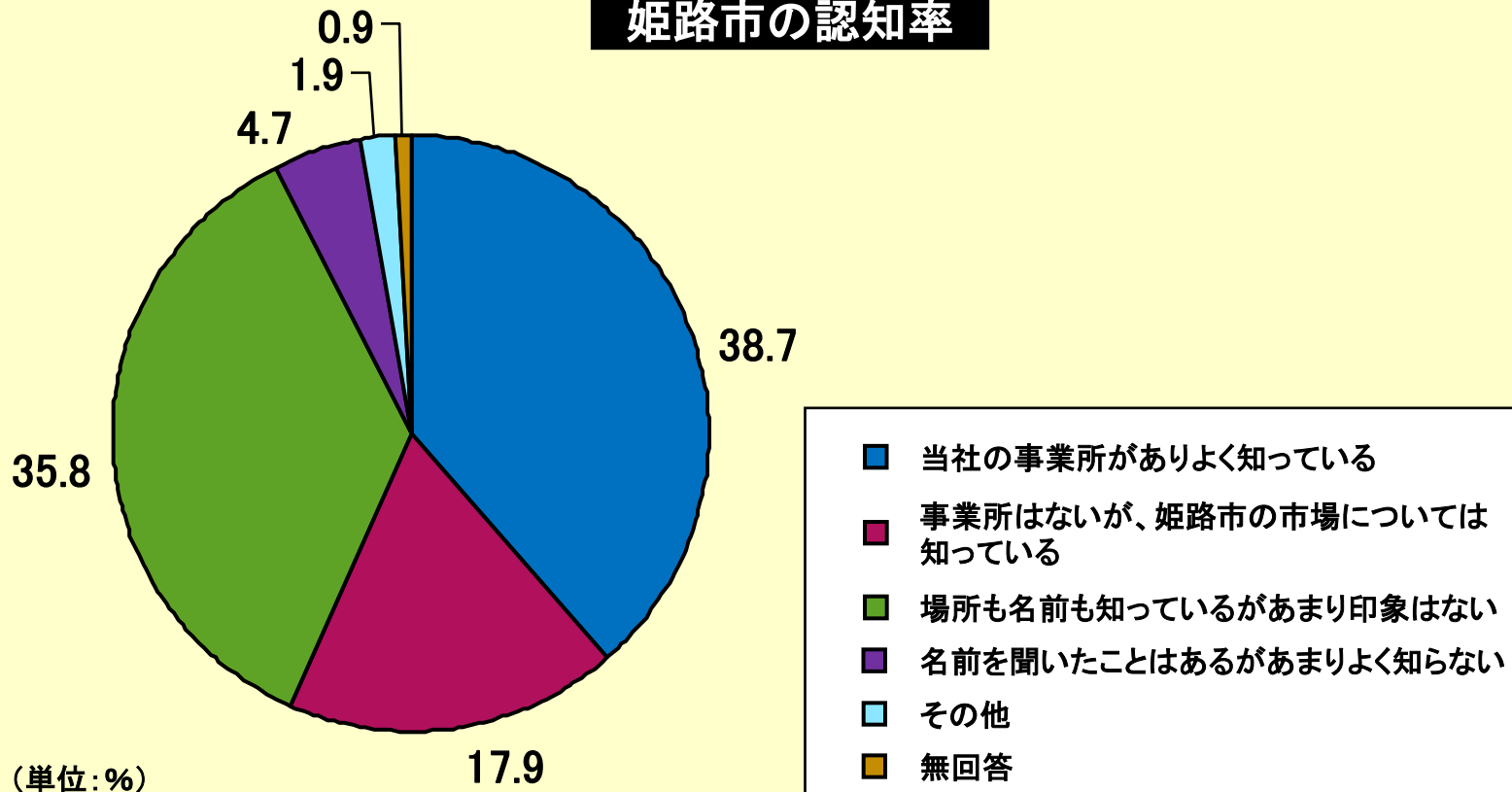
抽出企業は299社で、  
アンケート回収企業は106社(回収率35.5%)

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q1: 姫路市の認知度

- 過半数は姫路を「知っている」
- 4割は「あまり印象がない」、「よく知らない」

### 姫路市の認知率



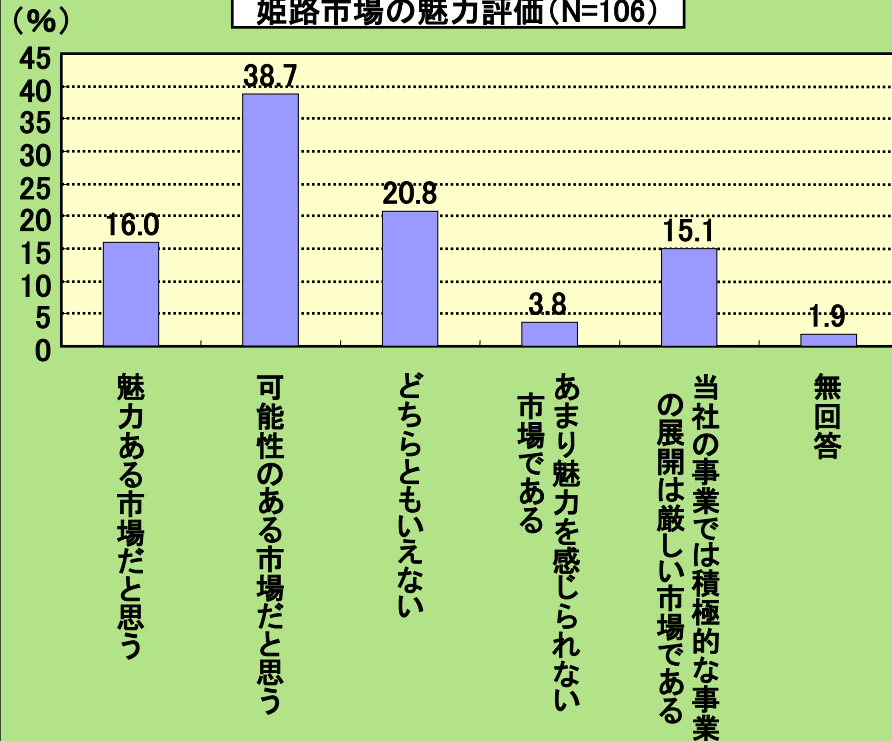
# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q2: 姫路市場の魅力評価

- 「魅力がある」、「可能性がある」という評価が合わせて過半数
- 姫路市のことをよく知っている企業ほど魅力評価が高い

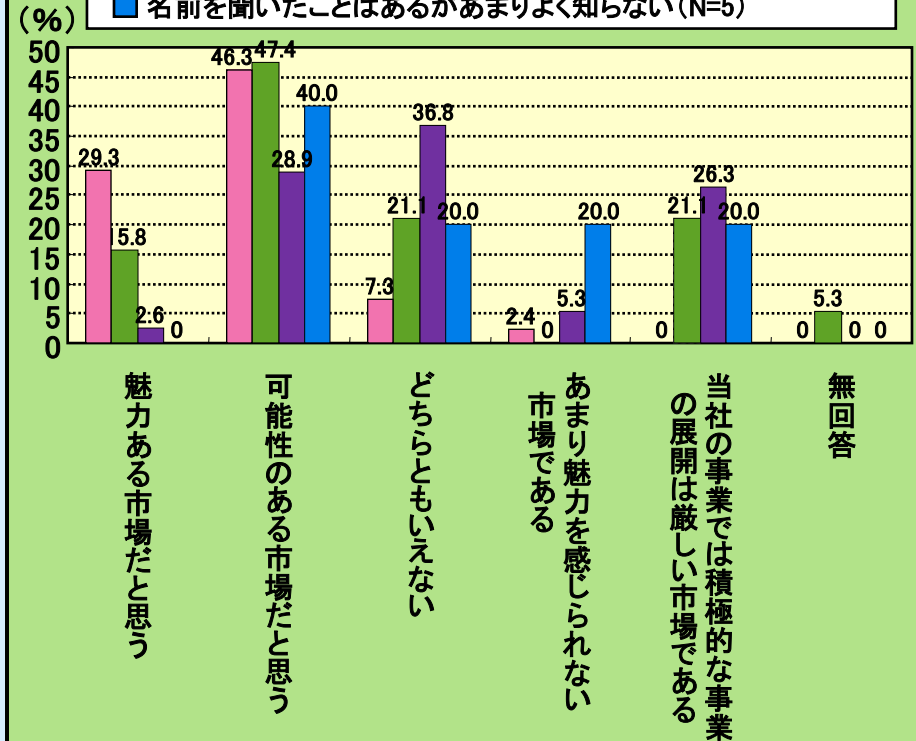
### 姫路市場の魅力評価

姫路市場の魅力評価 (N=106)



### 姫路市場の魅力評価(姫路市の認識度合い別)

- 当社の事業所がありよく知っている (N=41)
- 事業所はないが、姫路市の市場については知っている (N=19)
- 場所も名前も知っているがあまり印象はない (N=38)
- 名前を聞いたことはあるがあまりよく知らない (N=5)



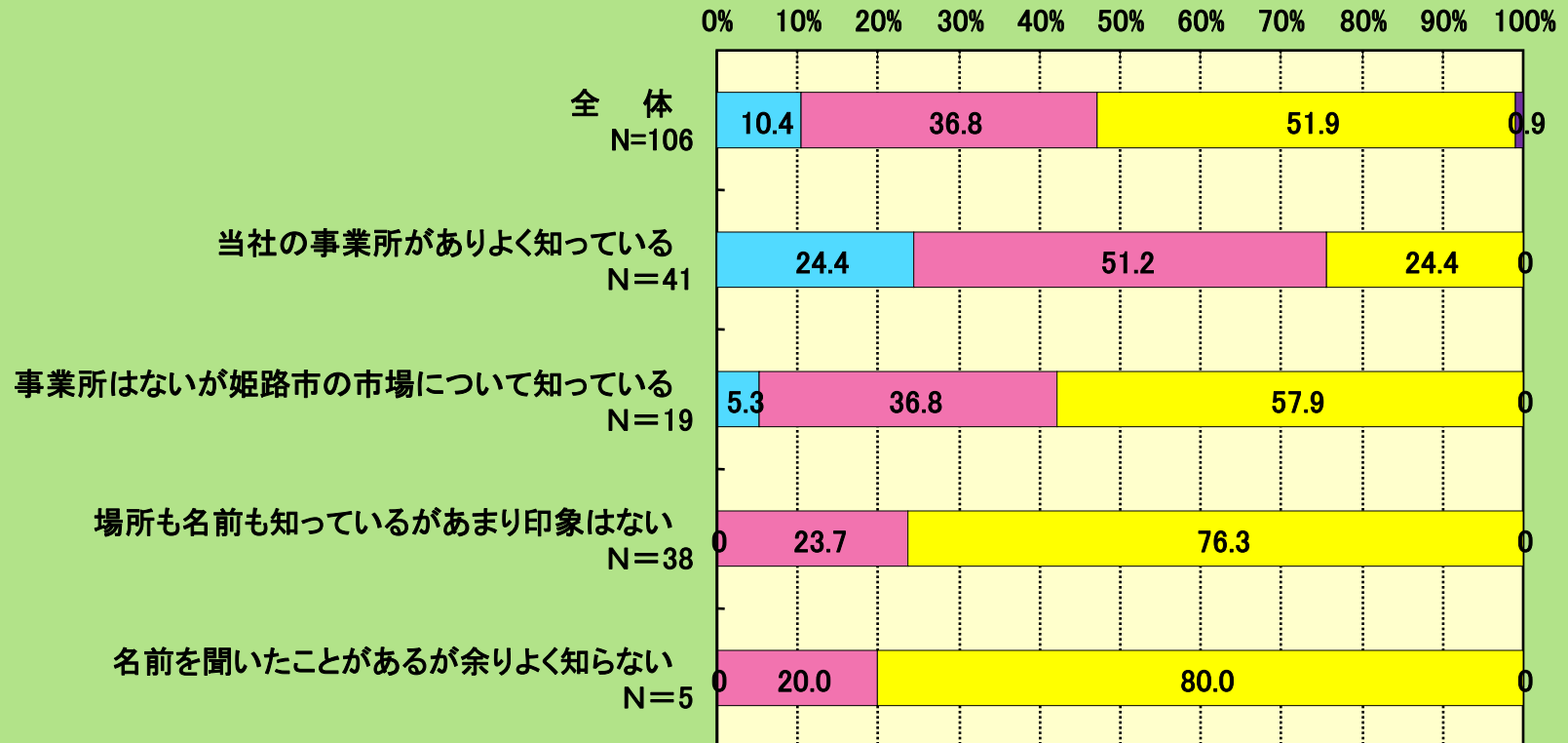
# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q3: キャスティ21の認知度

- 認知率は調査対象の5割に満たない
- 市内に事業所のある企業でも75%の認知率にとどまっている

### キャスティ21の認知率(全体/姫路市の認知度合い別)

■ 知っていた 他のゾーンでの事業を具体的に検討した    ■ 知っていた 過去に聞いたことはある  
■ 今回初めて知った    ■ 無回答



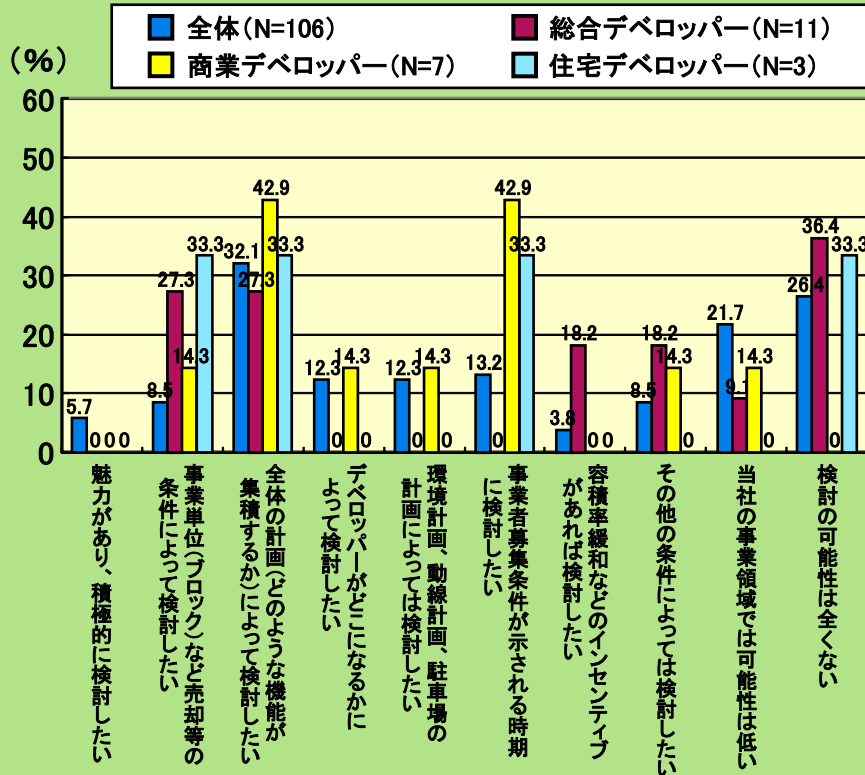


# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

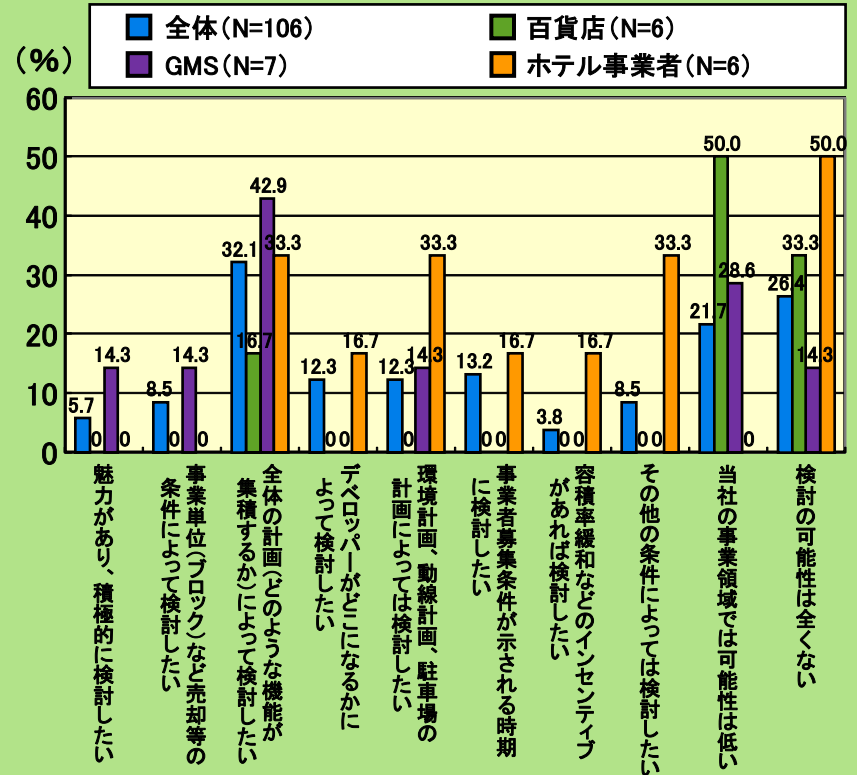
## Q4: キャスティ21コアゾンの評価 (複数回答可)

- 「検討の可能性は全くない」、「可能性は低い」という評価が5割あり、特に百貨店、ホテル業界で厳しい評価
- 商業デベロッパーは、全体計画や募集条件が明らかになってから検討したいという意向が強い

### キャスティ21コアゾンの評価(全体/業種別)



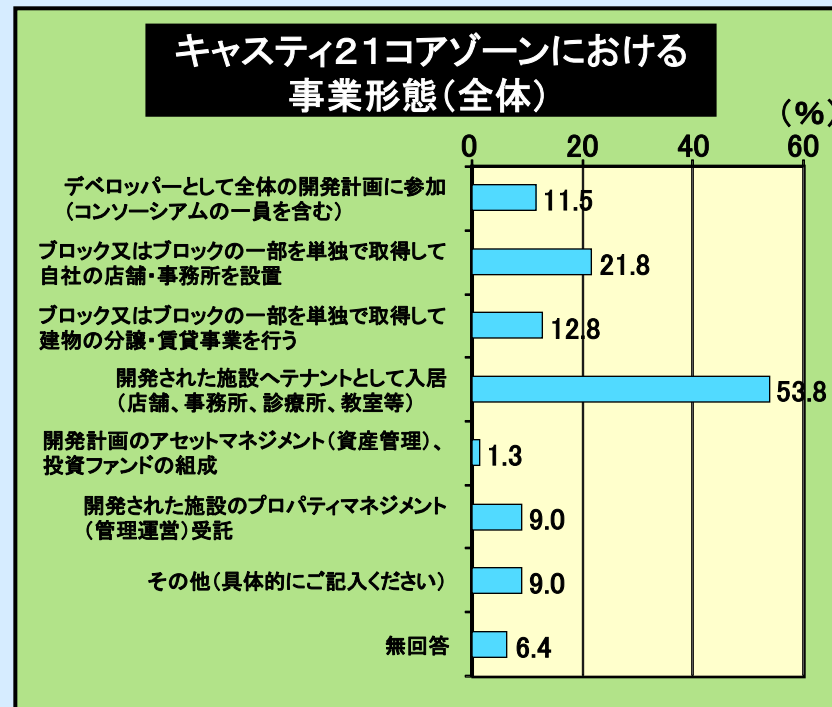
### キャスティ21コアゾンの評価(全体/業種別)



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q5: キャスティ21コアゾーンにおける事業形態（複数回答可）

- 「テナント入居」が多いが、業種によってスタンスは異なる



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q5: キャスティ21コアゾーンにおける事業形態（複数回答可）

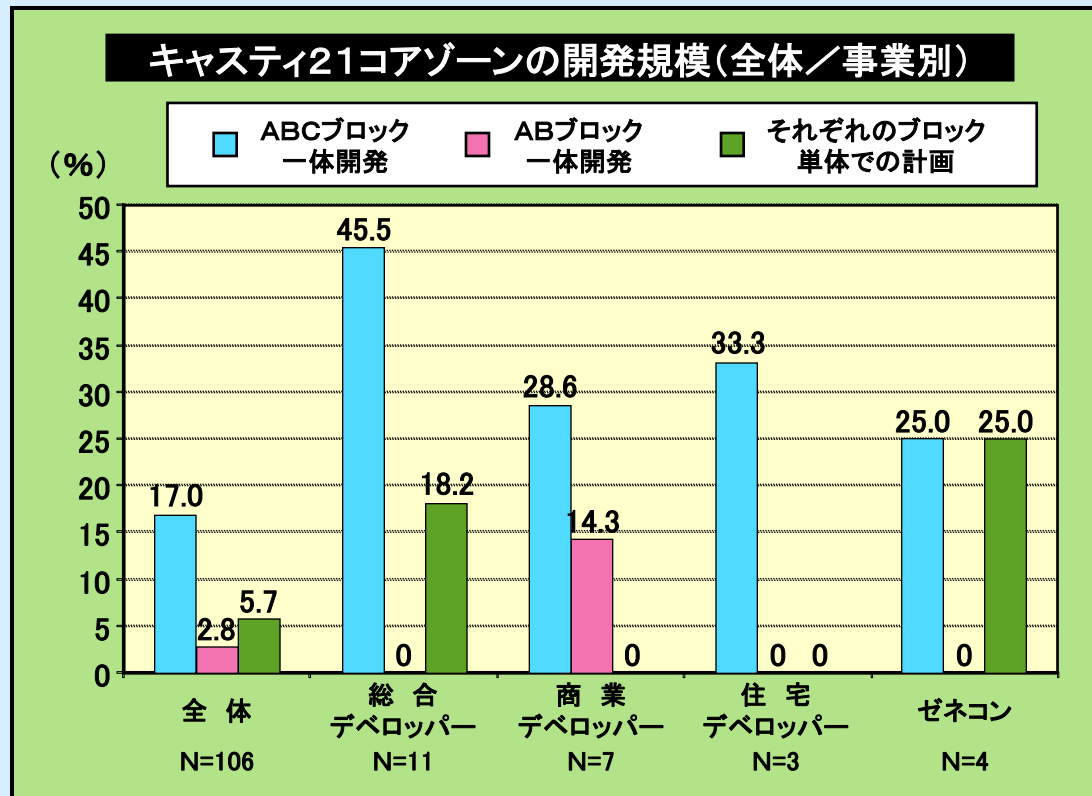
- 「テナント入居」が多いが、業種によってスタンスは異なる
- 総合デベロッパーは、「全体の開発計画に参加」又は「土地(の一部)を取得して分譲・賃貸事業を行う」の回答が多い
- 商業デベロッパーは、「プロパティマネジメント受託」の回答が多い
- 百貨店・GMSは「テナント入居」の回答が多い
- また、GMSは「全体の開発計画に参加」又は「土地(の一部)を取得して自社の店舗を設置」する意欲も高い

	全体	総合デベロッパー	商業デベロッパー	住宅デベロッパー	ゼネコン	金融機関・投資会社	百貨店	GMS	食品スーパー	大型書店・CDショップ	ファッション・雑貨	家電量販店	ホテル・ブライダル	教育機関 (大学・専門学校)	カルチャー、スポーツ	地元企業
調査数	78	7	7	2	4	3	4	6	1	7	9	6	3	7	5	7
デベロッパーとして全体の開発計画に参加 (コンソーシアムの一員を含む)	11.5	57.1	28.6	0	25.0	33.3	0	16.7	0	0	0	0	0	0	0	0
ブロック又はブロックの一部を単独で取得して 自社の店舗・事業所を設置	21.8	14.3	0	0	0	0	0	50.0	0	0	11.1	83.3	33.3	42.9	0	42.9
ブロック又はブロックの一部を単独で取得して 建物の分譲・賃貸事業を行う	12.8	57.1	14.3	50.0	0	66.7	0	0	0	0	0	0	0	14.3	0	14.3
開発された施設へテナントとして入居 (店舗、事務所、診療所、教室等)	53.8	0	14.3	0	0	33.3	75.0	66.7	100.0	100.0	88.9	66.7	66.7	28.6	100.0	57.1
開発計画のアセットマネジメント(資産管理)、 投資ファンドの組成	1.3	14.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
開発された施設のプロパティマネジメント (管理運営)受託	9.0	14.3	57.1	0	0	0	25.0	0	0	0	0	0	33.3	0	0	0
その他(具体的にご記入ください)	9.0	14.3	14.3	50.0	75.0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.3	0	0
無回答	6.4	0	14.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.9	0	14.3

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q6: キャスティ21コアゾーンの開発規模 (複数回答可)

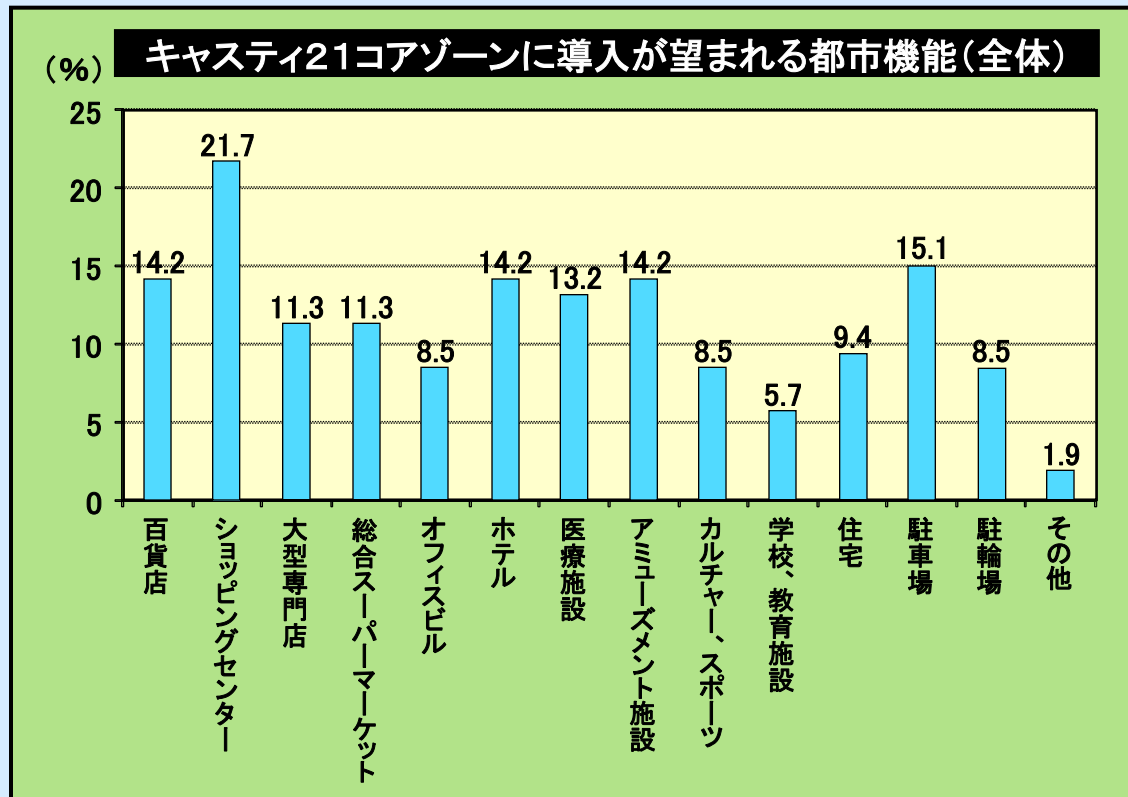
- 「ABCブロック一体開発」を求める回答が多い
- 特に、総合デベロッパーは「一体開発」の意向が高い



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q7: キャスティ21コアゾーンに導入が 望まれる都市機能 (複数回答可)

- 「ショッピングセンター」を求める回答が一番多く、次いで「駐車場」、「百貨店」・「ホテル」・「アミューズメント施設」の順



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q7: キャスティ21コアゾーンに導入が 望まれる都市機能 (複数回答可)

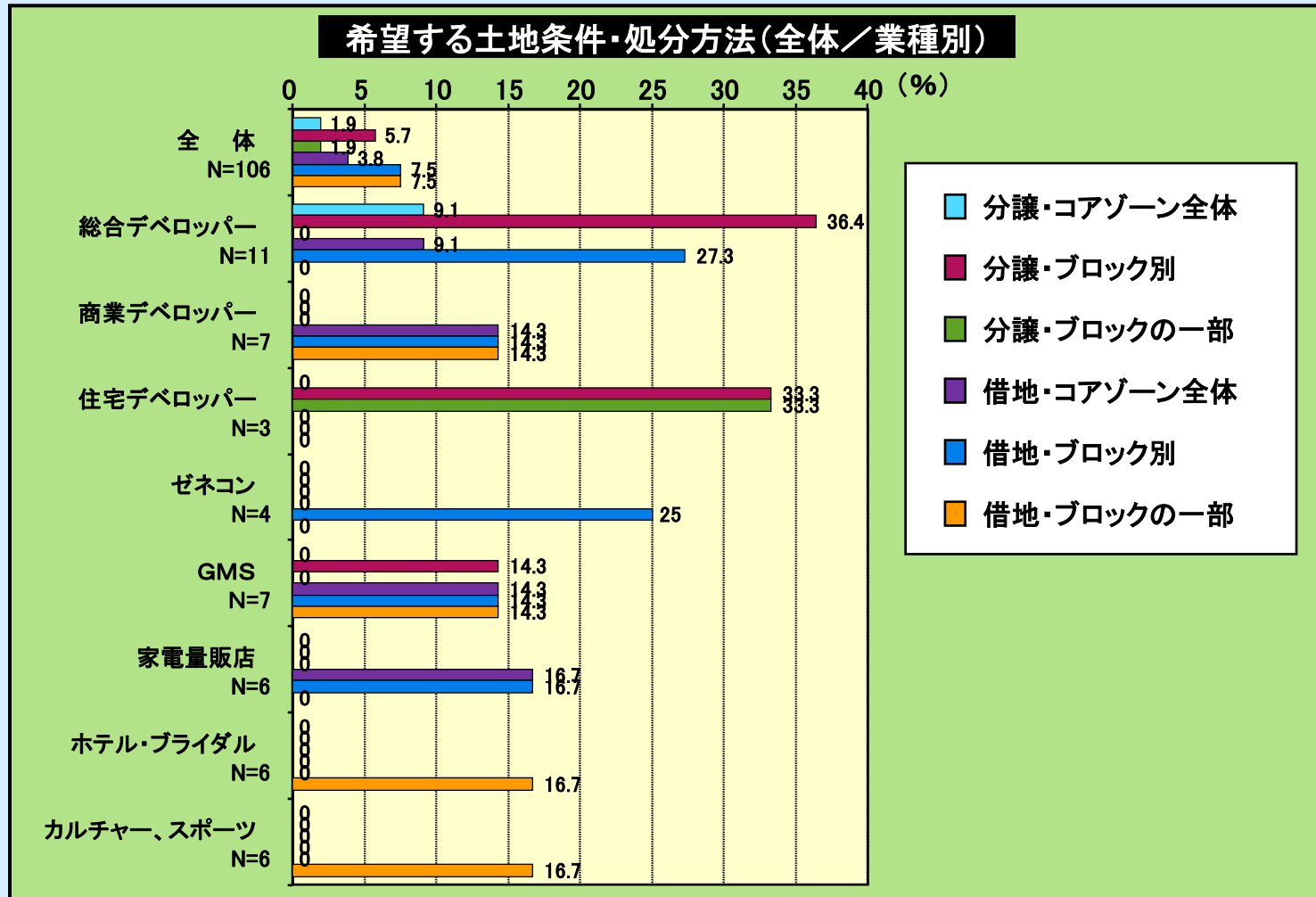
- 「ショッピングセンター」を求める回答が一番多く、次いで「駐車場」、  
「百貨店」・「ホテル」・「アミューズメント施設」の順
- 「住宅」を求めているのは、総合デベロッパー、住宅デベロッパー、  
食品スーパーなどの業種

	全体	総合デベロッパー	商業デベロッパー	住宅デベロッパー	ゼネコン	金融機関・ 投資会社	百貨店	GMS	食品スーパー	大型書店・ CDショップ	ファッション・雑貨	家電量販店	ホテル・ ブライダル	教育機関 (大学・専門学校)	カルチャー、 スポーツ	地元企業
調査数	106	11	7	3	4	5	6	7	1	8	10	6	6	16	6	10
百貨店	14.2	18.2	14.3	0	0	20.0	0	14.3	100.0	37.5	20.0	16.7	16.7	6.3	16.7	0
ショッピングセンター	21.7	27.3	14.3	33.3	25.0	20.0	0	42.9	0	37.5	30.0	33.3	0	6.3	33.3	20.0
大型専門店	11.3	9.1	28.6	0	0	20.0	0	14.3	100.0	37.5	10.0	16.7	0	0	16.7	0
総合スーパーマーケット	11.3	18.2	0	66.7	0	0	0	14.3	0	25.0	30.0	16.7	0	0	16.7	0
オフィスビル	8.5	27.3	14.3	0	25.0	0	0	0	100.0	25.0	0	0	0	0	0	10.0
ホテル	14.2	36.4	28.6	33.3	50.0	0	0	14.3	0	25.0	10.0	0	16.7	0	0	10.0
医療施設	13.2	45.5	14.3	66.7	0	0	0	14.3	0	25.0	10.0	16.7	16.7	0	0	0
アミューズメント施設	14.2	18.2	28.6	33.3	25.0	0	0	28.6	0	37.5	10.0	0	16.7	0	16.7	10.0
カルチャー、スポーツ	8.5	18.2	14.3	33.3	0	0	0	28.6	0	25.0	10.0	0	0	0	0	0
学校、教育施設	5.7	18.2	0	33.3	50.0	0	0	0	0	0	10.0	0	0	0	0	0
住宅	9.4	54.5	0	66.7	25.0	0	0	0	100.0	0	0	0	0	0	0	0
駐車場	15.1	27.3	0	66.7	25.0	0	0	28.6	100.0	37.5	20.0	16.7	0	0	16.7	0
駐輪場	8.5	9.1	0	33.3	0	0	0	0	100.0	25.0	20.0	16.7	0	0	16.7	0
その他	1.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.0	0	0	0	0	0
無回答	66.0	36.4	57.1	33.3	50.0	80.0	100.0	57.1	0	50.0	50.0	66.7	83.3	93.8	66.7	80.0

# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q8: 希望する土地条件・処分方法 (複数回答可)

- デベロッパーでは「分譲」を希望する企業が多い
- 事業者では「借地」を希望する企業が多い



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q9: 必要な土地(床)面積

- 大型商業施設は、床面積10,000～30,000㎡を必要とする回答が多く、容積率・建ぺい率から概ね1ブロックの利用
- 大型専門店(家電量販店)は、床面積2,000～3,000坪を必要とする回答が多く、1ブロックの利用の場合、他店舗との複合施設
- ホテルは、都市型ホテルかビジネスホテルかによって、必要面積は異なる

【大型商業施設】	必要面積(床面積)
ファッションビル A社	店舗用延べ床7,000～9,000坪
ファッションビル B社	床面積4,000～6,000坪
百貨店 A社	10,000坪
百貨店 B社	10,000～20,000㎡
ショッピングセンター A社	床面積60,000㎡
GMS A社	床面積15,000～30,000㎡
GMS B社	3,000㎡
GMS C社	床面積800～1,000坪
食品スーパー A社	2,000㎡

(大型専門店)	必要面積(床面積)
家電量販店 A社	2,000～3,000坪
家電量販店 B社	床面積2,000～3,000坪 柔軟に検討
家電量販店 C社	4,000㎡
家電量販店 D社	店舗面積2,500坪、土地1,500坪
家電量販店 E社	9,917㎡(3,000坪)

【ホテル】	必要面積(土地面積)
ホテル A社	1,200㎡
ホテル B社	1,800坪

【商業テナント】	必要面積(床面積)
大型書店 A社	150坪
大型書店 B社	60～500㎡
大型CD店 A社	100～200坪
大型楽器店 A社	100～120坪
大型楽器店 B社	100坪
ファッション雑貨店 A社	30～50坪
ファッション雑貨店 B社	50～70坪
ファッション雑貨店 C社	50～100坪
ファッション雑貨店 D社	200～600㎡(60～200坪)
ファッション雑貨店 E社	50坪
ファッション雑貨店 F社	80～120坪

【カルチャー・アミューズ 他】	必要面積(床面積)
フィットネスクラブ A社	800～900坪
アミューズメント A社	300坪
アミューズメント B社	400坪
シネマコンプレックス A社	1,500～1700坪
シネマコンプレックス B社	5,000㎡(1,600坪) 映写室含む
サテライトキャンパス A大学	200～300㎡
専門学校 A校	500㎡
金融機関 A社	50坪



# 民間事業者立地意向調査 ～アンケート調査の調査結果～

## Q10:負担可能な賃料

- 調査時点では、保留という回答が多い
- 経済情勢、工事費負担、共益費、共有部分の扱いなどによって異なるため、基本的には事業が具体化してからの交渉となる

	床賃借(月坪)	土地代(月坪)
総合デベロッパー A社	8,000～10,000円	3,000～4,000円
総合デベロッパー B社	10,000～15,000円	
ファッションビル A社	5,000円	
百貨店 A社	5,000～6,000円	
百貨店 B社	5,000円	
GMS A社	4,000～5,000円	1,500～2,000円
GMS B社	4,000～5,000円	
大型書店 A社	10,000円	
大型書店 B社	10,000円	
大型楽器店 A社	10,000円	
大型楽器店 B社	5,000円	
ファッション雑貨店 A社	15,000～20,000円	
ファッション雑貨店 B社	5,000～6,000円 共益費管理費込み	
ファッション雑貨店 C社	20,000円	
ファッション雑貨店 D社	8,000～10,000円	1,000～1,300円
ファッション雑貨店 E社	15,000円	

	床賃借(月坪)	土地代(月坪)
家電量販店 A社	10,000～12,000円	3,000～4,000円
家電量販店 B社	6,000円	2,000円
ホテル A社	7,000円	
フィットネスクラブ A社	5,000～6,000円 内装・設備(プール関係すべて)を工事負担いただいた場合。当社は備品のみ持ち込み。	
アミューズメント A社	7,000円	
アミューズメント B社	10,000円	
シネマコンプレックス A社	歩合賃料希望 興行収入10～12%	
専門学校 A校	1,500円	