

## 外商拠点に関する調査 選定施設の概要

資料1 別紙

分類	名称	場所	商圏の特徴	面積 (坪)	売上 (百万円/年) a		収支 (経常利益) (百万円/年) b		コスト (百万円)						投資効率 (a/c) × 100		収益性 (b/a) × 100		摘要		
					坪当り	順位	坪当り	順位	イニシャル c		ランニング d		dのうち賃料		坪当り	順位	坪当り	順位			
									順位	順位	順位	順位	順位	順位							
中心地型 拠点	梅田3丁目 計画 (仮称) アンテナのみ	梅田 (大阪駅直 結)	・25歳の若年か ら44歳の壮年が 多い人口増エリ ア ・駅乗降客数1位 (難波の2.5倍) ・大型店が多く 路面店が少ない	46	216	4.7	1	△ 6	1	85	1	69	1	22	0.5	5	253	1	△ 3	1	・開業：R6.4月 ・2Fに立地 (地下鉄通路はB1F、2FはJR大 阪駅中央改札方面に通じる歩行者デッキ あり) ・取り扱い商品は、加工品が中心
	なんばパー クス アンテナ+直売	大阪難波 (なんば駅 徒歩2分)	・梅田 (大阪) 駅に比して、20 歳代が多い ・駅乗降客数2位 ・梅田より大型 店は少ない	200	174	0.9	4	△ 77	4	331	4	117	3	57	0.3	3	53	4	△ 44	4	・R6年にリニューアル予定 ・最上階 (8F) に立地
	独立店舗 (テナント 出店) アンテナのみ	大阪難波 (なんば駅 徒歩2分)	・メインストリートに面する立地 (1F) ・取り扱い商品は、加工品が中心	51	229	4.5	2	△ 39	2	104	2	105	2	54	1.1	6	220	2	△ 17	2	
郊外型 拠点	商業施設 (商業施設 の敷地内に 建築) アンテナ+直売	吹田市 (大阪モノ レール万博 記念公園駅 徒歩6分)	・ファミリー層 が多いエリア ・低層共同住宅 居住が多い	300	244	0.8	5	△ 134	6	470	5	191	6	108	0.4	4	52	6	△ 55	6	・直売所の建築 (約3.6億円) が必要
	商業施設 (テナント 出店) アンテナ+直売	堺市 (ときはま 線北花田駅 徒歩3分)	・50歳以上の壮 年や高齢者が 多い ・低層共同住宅 居住が多い	200	343	1.7	3	△ 71	3	320	3	141	4	48	0.2	2	107	3	△ 21	3	・築17年で内装費 (約2.2億円) が必要 ・現在、空きスペースはない (R4年内に 退去の可否を判断するテナントあり)
	独立店舗 (ロードサ イド物件) 直売所のみ	八尾市 (近鉄八尾 駅徒歩20 分)	・20歳前後、50 歳代、70歳以上 のファミリー層 が多いエリア	554	256	0.5	6	△ 115	5	535	6	150	5	48	0.1	1	48	5	△ 45	5	・直売所の建築 (約3.3億円) が必要 ・幹線道から外れた住宅街であり立地が 悪い

※【売上】 アンテナショップは、候補施設が立地する3km商圏の「1㎡当り小売業・年間販売額 (H26商業統計)」、直売所は、H21農産物地産地消費実態調査 (農林水産省) の「売場面積1㎡当り年間商品販売額」に、「階層別効用比 ((一財) 日本不動産研究所のデータ。駅の改札や人通りの多い道路からの動線、施設内のフロアの不動産価値を係数化)」と「店舗面積」を乗じて算出

※【収支】 売上から粗利益 (アンテナショップは、調査会社が運営する特産品販売業態6店舗の実績、直売所は、H21農産物地産地消費実態調査 (農林水産省) の数値) を算出し、販売管理費等のコストを差し引いたもの

※【コスト】 イニシャル：設計費、工事費、機器購入費、開業準備費等  
ランニング：人件費、減価償却費、賃料、水道光熱費等