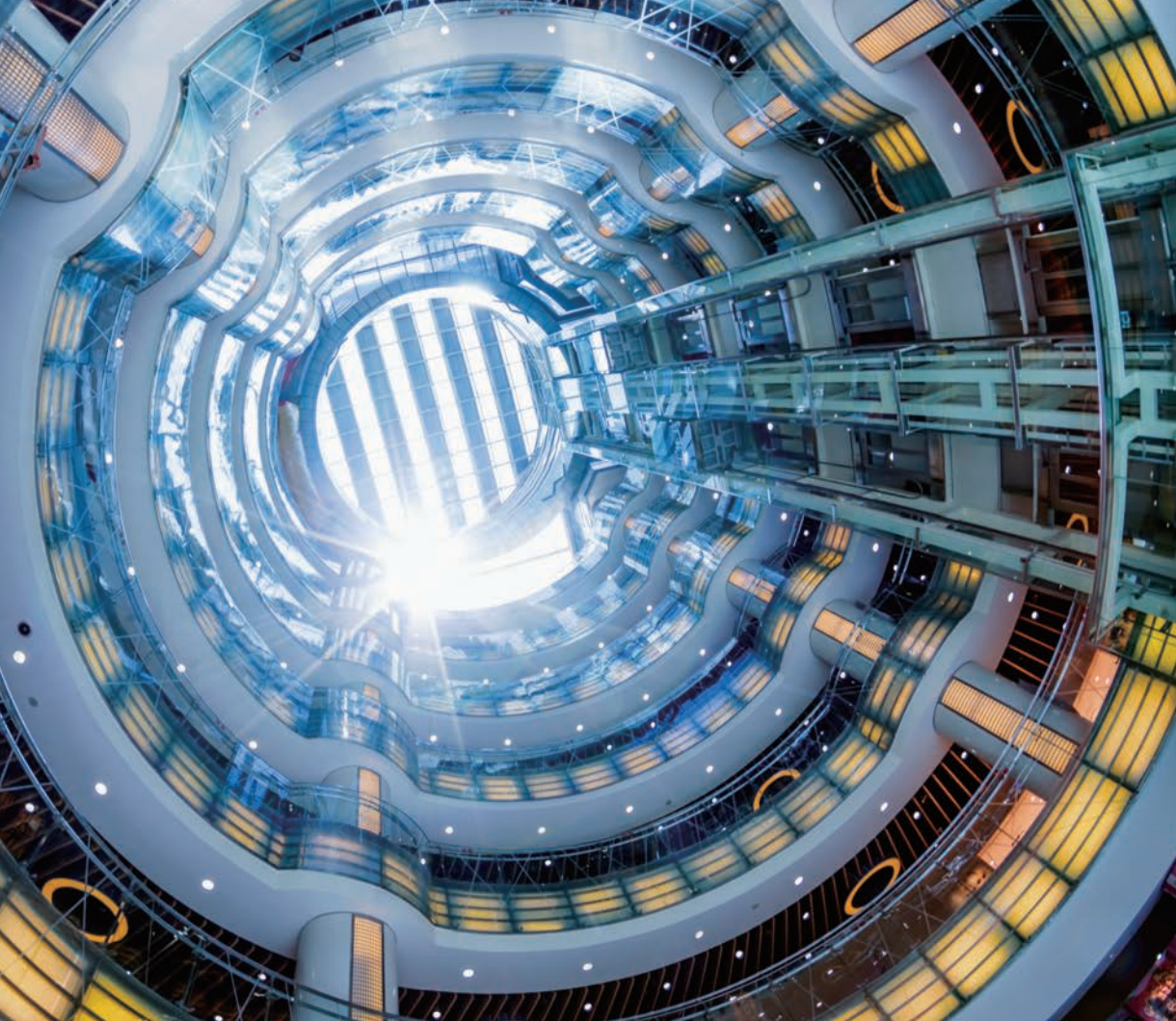




商業施設計画総覧

世紀のビッグイベント目前！

佳境を迎える大型開発・全国の出店計画
最新開発プロジェクトを一挙掲載

**2019
年版**

発行 **産業タイムズ社**

株ココカラファイン

【所在地】〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-17-6 イノテックビル Tel.045-548-5929

【代表者名】塚本 厚志

【資本金】10億円

【売上高】3909億6300万円(18年3月期)

ドラッグストア大手、 経営統合で事業拡大

ドラッグストア大手で2008年4月にセガミメディックスとセイジョーを経営統合し、株式移転によりココカラファインホールディングスを設立。「ココカラファイン」を主力ブランドとして、各地で「薬セイジョー」「セガミ」「ジップドラッグ」「LIFORT」「スズラン薬局」「クスリのコダマ」「クスリ岩崎チェーン」などを運営している。

18年3月期は売上額、利益とも最高に

17年度は①積極的な改装による既存店舗の活性化、②新規出店、M&Aによる各エリアでのドミナント強化、③新製品導入施策および品揃え・売価の適正化等、きめ細かなマーチャンダイジングの構築、④ココカラクラブカードやスマートフォン用アプリ「ココカラ公式アプリ」等の顧客基盤拡大とデータ活用による多様化するニーズへの対応、⑤生産性の高いオペレーション構築による効率経営の推進およびサービスの高度化、⑥地域の方々の健康増進を支援する「健康サポート薬局」機能の強化を推進。これらの施策は順調に推移し、また、利便性を高めた都市型生活対応の新店や改装店舗が好調に推移した。業績は東日本を中心とする長雨などの天候不順の影響で、客数減少や一部季節商品の伸び悩みがあったが、改装など既存店の活性化、ビューティ関連の新製品、季節商材の好調、花粉関連商品の好調などにより既存店売り上げが第1四半期に前期比2.8%

増、第2四半期同1.6%増、第3四半期同0.4%増、第4四半期同3%増など通期で1.7%増となった。調剤売り上げも前期比11.7%増と好調で、全体の15.6%の547億円、処方箋枚数は月間1000枚以上で、業界トップクラスとなっている。地域医療に貢献するため、患者の自宅や施設に薬を届け、服薬指導などを行う「在宅調剤」に注力している。

一方、利益面では、物販の売り上げ総利益率が高付加価値商品の販売強化、品揃え、売価の標準化、販促の効率化などにより、前期比0.9ポイント改善したことや調剤事業が基準調剤加算、後発医薬品調剤体制加算、在宅調剤機能拡充などで、売り上げ総利益額が前期比15.4%増となった。この結果、売上高は前期比3.6%増の3909億6300万円、営業利益は同35%増の137億1200万円、経常利益は同28.1%増の160億1900万円、当期純利益は同28.9%増の90億6700万円で売り上げ、利益とも過去最高を更新した。

18年度出店は66店、 都市型大型店にも注力

同社は、17年度には58店を出店し、40店を閉店した結果、総店舗数は1322店となった。並行して既存店の活性化を図るため店舗改装にも注力しており、17年度には103店(内500万円以上53店)で実施し、店舗のココカラファインブランド比率は60%近くにまで達している。

18年度の出店は、今の所、66店の出店を計画している。内訳はドラッグストア49店、調剤専門店17店、一方で

25店の閉店を計画しているため純増は41店で総店舗数は1363店になる見込み。17年7月に名古屋に出店した都市型大型店が従来店の25~30%の売り上げ増となっていることから、今後は注力する予定である。

なお、既存店強化のため、18年度も89店(内500万円以上56店)の改装を計画している。設備投資は17年度の87億3100万円に対し、18年度は110億円の投資を行い、売上高4120億円(前期比5.4%増)、営業利益147億円(同7.2%増)、経常利益170億円(同6.1%増)、当期純利益106億円(同16.9%増)を見込んでいる。

パローホールディングスと業務提携

同社は中部地盤でスーパー、ドラッグストアなどを展開するパローホールディングスと業務提携した。両社が合意した業務提携の内容は、①パローホールディングスが持つ、「食」に関するノウハウのドラッグストア事業での展開、②ココカラファインが持つ、化粧品や調剤など「ヘルスケア関連分野」の専門性ノウハウの共有化、③ドラッグストア、スーパーマーケット、ホームセンターなどにおけるオリジナル商品の共有化と共同販促の実施、④中部地域における物流の効率化、⑤互いの持つ店舗フォーマットを軸としたコラボ出店、⑥「ヘルスケア関連分野」と「食」を軸とする複合施設の探求などで、両社で約1700店を展開するドラッグストアと調剤薬局のシナジー効果を追求する方針だ。

小杉駅北口地区開発計画：新設

神奈川県

【事業主体】 三井不動産レジデンシャル(株) 〒104-0061 東京都中央区銀座 6-17-1 Tel.03-3246-3600

【計画地】 川崎市中原区小杉町 1-403 ほか【敷地】 約 4000m²【規模】 延べ約 5 万 m²

【店舗面積】 — 【開業予定】 21 年度

【コメント】 JR 武蔵小杉駅北西にある旧「ホテル・ザ・エルシィ川崎」跡地と、その南側にある NEC 小杉ビル跡地に約 5 万 m² の再開発ビルを整備する。低層に商業・業務施設、子育て支援施設など、中高層に都市型住宅を配置。近接するマンションとペデストリアンデッキでつなぎ、将来的には武蔵小杉駅北口まで接続したい考え。敷地の周囲には広場を整備する。18 年度に着工し、21 年度の完成を予定している。

小杉町 1・2 丁目地区再開発：新設

神奈川県

【事業主体】 川崎市 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 Tel.044-200-2111

【計画地】 武蔵小杉駅周辺【敷地】 約 5 万 8000m²【規模】 —

【店舗面積】 — 【開業予定】 —

【コメント】 武蔵小杉駅周辺地区の小杉町 1・2 丁目約 5 万 8000m²を対象に再開発を行う。広域拠点として医療や高齢者福祉などをはじめ、様々な都市機能を導入し、多様な世代が交流できる街づくりを進める。対象地区を 3 地区（地区 A＝敷地 1 万 4000m²、B＝約 1 万 9000m²、C＝2 万 5000m²）に分け、C 地区に商業施設や交流施設を配置して、公共空間と一体化したスペースを創出する。

小杉町 3 丁目東地区第一種市街地再開発事業：新設

神奈川県

【事業主体】 小杉町 3 丁目東地区市街地再開発組合 〒211-0004 川崎市中原区新丸子東 1-835-5-201 Tel.044-948-8482

【計画地】 川崎市中原区小杉町 3-414 ほか【敷地】 約 1 万 1000m²【規模】 地下 2 階地上 38 階建て延べ 6 万 9200m²

【店舗面積】 — 【開業予定】 20 年 3 月

【コメント】 所在地は、川崎市中原区小杉町 3-414 ほか。再開発区域の約 1 万 1000m²内に、地下 2 階地上 38 階建て延べ 6 万 9200m²の再開発ビルを建設する。高層棟地上 1～3 階に業務施設、4 階以上に共同住宅（約 520 戸）を配置し、低層棟地上 1～3 階に商業、3～4 階に公共公益施設（総合自治会館、こども文化センターなど）を整備する。参加組合員は三井不動産レジデンシャル(株)、東急不動産(株)。20 年 3 月完成予定。

等々力陸上競技場 2 期整備：増築

神奈川県

【事業主体】 川崎市 〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 Tel.044-200-2111

【計画地】 川崎市中原区等々力 1【敷地】 — 【規模】 —

【店舗面積】 — 【開業予定】 —

【コメント】 2015 年 3 月に供用開始した 1 期に続く 2 期整備を計画。2 期では、3 層部分の増築や 1 階部分の改修などを行う。現在、サイド・バックスタンドは収容人数が 2 万人だが、この工事などにより、メインスタンドを含めた収容人数を 3 万 5000 人規模へと拡大させるとともに、全席を幅のある背もたれ付きの個席化し、さらに観客席を屋根で覆うなどの対応を図る。完成時期は未定。

(仮称) ケーズデンキ川崎野川店：新設

神奈川県

【事業主体】 (株)ケーズホールディングス 〒310-8282 茨城県水戸市桜川 1-1-1 Tel.029-224-9600

【計画地】 川崎市高津区野川字東耕地 3696-1 ほか【敷地】 4221m²【規模】 2 階建て延べ 5982m²

【店舗面積】 2152m²【開業予定】 19 年 1 月

【コメント】 所在地は高津区野川字東耕地 3696-1 ほか。県道 45 号線（中原街道）沿い。敷地は 4221m²。ケーズホールディングスが建物設置者となり、2 階建て延べ 5982m²の施設を 1 棟新設する。売り場は 2 階のみ展開し、1 階部分は駐車場となる。駐車場は 1 階と敷地北側に 71 台、駐輪場は店舗建物北側に 33 台を収容。営業時間は 9 時～21 時を予定している。

(仮称) 大阪市中央区高麗橋二丁目プロジェクト：新設

大阪府

【運 営 者】 リソルホールディングス(株) 〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-24-1 Tel.03-3344-8811

【事業主体】 大和ハウス工業(株) 〒530-8241 大阪市北区梅田 3-3-5 Tel.06-6346-2111

【計画地】 大阪市中央区高麗橋 2 【敷地】 — 【規模】 S 造り 13 階建て

【客室数】 224 室 【開業予定】 20 年春

【コメント】 吉兆グループの旗艦店である高級料亭「高麗橋吉兆本店」の再開発地に新ホテルを出店する。ワンランク上のくつろぎを提供するシリーズ「ホテルリソルトリニティ」として開業。リビングロビーや大浴場なども備える予定だ。

くれたけイン大阪御堂筋本町：新設

大阪府

【運 営 者】 (株)呉竹荘 〒432-8036 浜松市中区東伊場 1-1-26 Tel.053-453-1511

【事業主体】

【計画地】 大阪市中央区 【敷地】 — 【規模】 —

【客室数】 141 室 【開業予定】 18 年 11 月 10 日

【コメント】 「くれたけイン」を展開する同社が、141 室を有するビジネスホテルを出店する。規模は非公表。18 年 11 月 10 日の開業を目指している。

(仮称) 堺筋本町ホテル：新設

大阪府

【運 営 者】 (株)近鉄・都ホテルズ 〒543-0001 大阪市天王寺区上本町 6-1-55 Tel.06-6774-7658

【事業主体】 三菱 UFJ 信託銀行(株) 〒100-8212 東京都千代田区丸の内 1-4-5 Tel.03-3212-1211

【計画地】 大阪市中央区北久宝寺町 1-5-1 【敷地】 1684m² 【規模】 地下 1 階地上 16 階建て延べ約 1 万 4000m²

【客室数】 約 300 室 【開業予定】 20 年春

【コメント】 計画によると、江綿グループと三菱 UFJ 信託銀行が借地契約を結び、三菱 UFJ 信託銀行がホテル建物を建設し、近鉄・都ホテルズが賃借して、ホテルを運営する。施工は大林組が担当。客室はツインまたはダブル主体の構成で、バルコニーを設け、広がりのある開放的な空間を演出する。

ザ ロイヤルパークホテル 大阪御堂筋：新設

大阪府

【運 営 者】 (株)ロイヤルパークホテルマネジメント 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-6-1 Tel.03-5224-6200

【事業主体】 (株)ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-6-1 Tel.03-3211-6180

【計画地】 大阪市中央区平野町 4 【敷地】 3924m² 【規模】 1 万 5523m² (賃借面積)

【客室数】 352 室 【開業予定】 20 年春

【コメント】 宿泊主体型における関西地区のフラッグシップホテルを建設する。ゆとりあるツインルームを中心に、上層階の 24 ～ 25 階はエグゼクティブフロアと位置づけ、上質な滞在空間を提供。最上階の 25 階には宿泊者専用のエグゼクティブラウンジを設ける。

(仮称) 相鉄フレッサイン 大阪心斎橋：新設

大阪府

【運 営 者】 (株)相鉄ホテルマネジメント 〒220-0004 横浜市西区北幸 2-9-14 Tel.045-319-2566

【事業主体】 (株)相鉄ホテル開発 〒220-0004 横浜市西区北幸 2-9-14 Tel.045-319-2596

【計画地】 大阪市中央区東心斎橋 1-12-22 【敷地】 — 【規模】 S 造り 9 階建て延べ 3973m²

【客室数】 176 室 【開業予定】 18 年 11 月 10 日

【コメント】 大阪市営地下鉄御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋駅」から徒歩 5 分の距離に、176 室の宿泊特化型ホテルを建設する計画。相鉄ホテル開発が、朝日商事から土地を借り受け、新たに建物を建設し、相鉄ホテルマネジメントが運営する。関西圏で 4 店目、相鉄フレッサインとしては 26 店目となる見通しだ。



書 名商業施設設計画総覧 2019 年版
体裁・頁数A4 変形判 オフセット刷り 560 頁
定 価22,000 円＋税
発刊日2018 年 11 月 19 日