

三宮（神戸）エリア

エリア概況

旧居留地は御堂筋同様、ブランド店以外の成立性は低い

- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街であり、イメージが良好。ブランドショップが outlet しているが、繁華性は低い。
- 三ノ宮駅から百貨店一番店である大丸神戸店が立地する元町方面に向けた三宮センター街のパワーがしっかりしており、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では空室もほとんどない。
- プライムエリアが縮小した印象があり、元町方面の三宮センター街、トアロードなどでは上層階に若干空室がみられる。

賃料トレンド

多業種が成立する駅至近のセンター街は高水準

- 賃料水準構成（エリア全体）では、坪15.0～22.5千円が最も多く、次いで坪22.5～30.0千円の割合が多くなっている。栄や天神と比較すると一段上の水準となっている。
- 心斎橋筋・御堂筋と同様に、現在は多様な業種が成立するセンター街の賃料が、ラグジュアリーブランドの outlet する旧居留地エリアよりも高水準となっている。
- 2014年第2四半期より下落に転じた募集件数は、直近の2015年第2四半期に大きく減少し、それに伴い賃料水準は緩やかに上昇している。

<対象エリア>

- 神戸市中央区柴町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区柴町通2丁目
- 神戸市中央区海岸通
- 神戸市中央区下山手通1丁目
- 神戸市中央区京町
- 神戸市中央区下山手通3丁目
- 神戸市中央区元町通1丁目
- 神戸市中央区下山手通3丁目

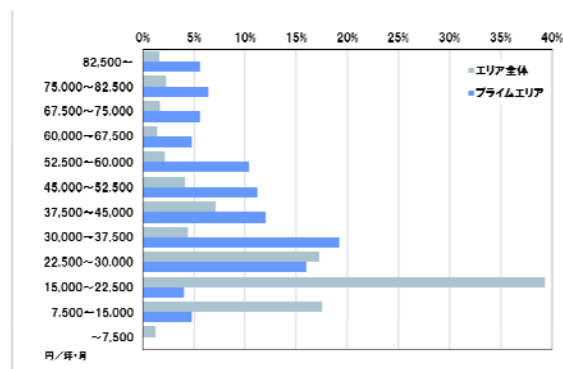
● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 三宮センター街：ピコリノス（2015.3）
- 大丸至近：マイケル・コース（2015.4）
- クレフィ三宮リニューアルオープン（2015.4）
- 阪急神戸三宮駅ビル建て替え計画（未定）
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）

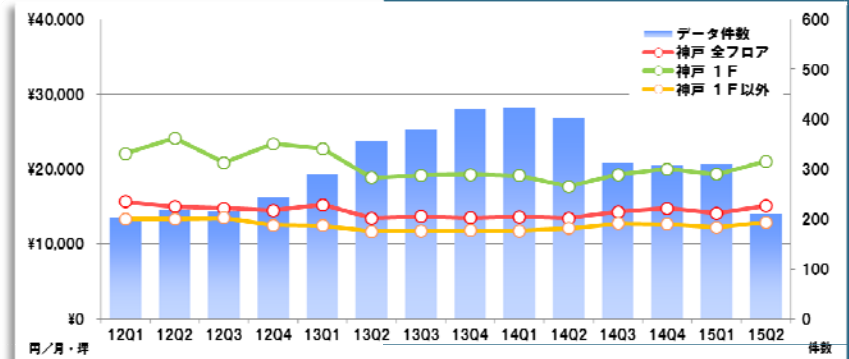
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2012年		2013年		2014年		2015年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
三宮	全フロア	¥14,600	¥14,100	¥13,600	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,500
	1F	¥22,200	¥20,400	¥19,200	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥20,000
	1F以外	¥13,000	¥12,000	¥11,800	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥12,500

■ 賃料水準構成(1F)



■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

三宮駅周辺では複数の建替計画が予定

- 阪急阪神ホールディングスは、阪急神戸三宮駅の建て替えを発表。計画施設はホテルや商業施設、オフィス等で構成される高さ100メートル以上の複合ビル。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画として、平成33年竣工を目処に、地上160mの複合商業施設の計画なども浮上しており、今後の動向が注目される。

