

三宮 (神戸) エリア

エリア概況

繁華性の高いセンター街を骨格に、ブランド店が軒を連ねる旧居留地まで路面店が広がる関西屈指の商業エリア

- 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新店出しているが、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。

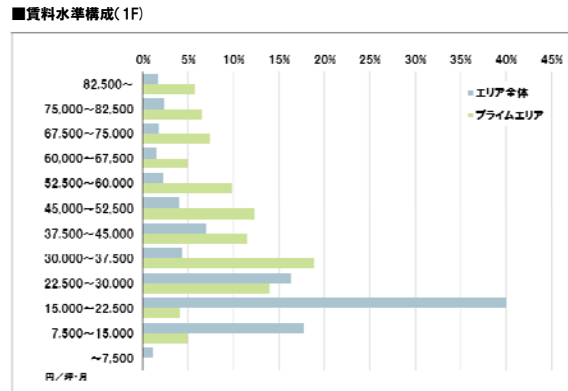
賃料トレンド

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15.0～22.5千円の割合が最も多くなっている。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出店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、それ以降も200件超の水準で推移している。
- 直近の1階部分の賃料は上昇傾向にあるものの、1階以外の賃料水準は概ね横ばいで推移しており、安定的である。

■ 公募賃料推移表

| エリア | フロア区分 | 2013年 | | 2014年 | | 2015年 | |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 | 上期 | 下期 |
| 三宮 | 全フロア | ¥14,100 | ¥13,600 | ¥13,500 | ¥14,500 | ¥14,500 | ¥14,200 |
| | 1F | ¥20,400 | ¥19,200 | ¥18,500 | ¥19,700 | ¥20,000 | ¥24,400 |
| | 1F以外 | ¥12,000 | ¥11,800 | ¥11,900 | ¥12,700 | ¥12,500 | ¥11,800 |



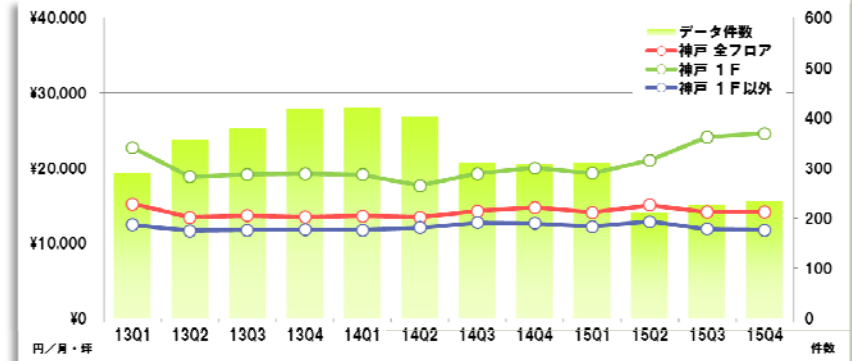
<対象エリア>

| | |
|---------------|---------------|
| 神戸市中央区栄町通1丁目 | 神戸市中央区加納町6丁目 |
| 神戸市中央区栄町通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 | 神戸市中央区元町 |
| 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 | 神戸市中央区下山手通3丁目 |

● 主な出店動向・開発計画 ●

- 大丸至近：マイケル・コースオープン（2015.4）
- クレフィ三宮リニューアルオープン（2015.4）
- さんちかりリニューアルオープン（2015.3）
- 大丸神戸店：ラオックス（2015.8）
- 神戸阪急ビル東館（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）

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

三宮駅周辺、トアロード沿い及び旧居留地では複数の開発計画が予定

- 阪急阪神ホールディングスは、神戸阪急ビル東館（駅ビル）の建て替えを発表。計画施設は、低層階が商業スペース、中高層階がオフィスや阪急グループの宿泊特化型ホテル「REMM」で構成される高さ100メートル以上の複合ビルである。
- 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。
- (株)ワールドが所有していたトアロード沿いの商業施設「神戸メディテラス」を(株)パルコが取得し、今後は大丸神戸店と協業のうえ、ファッション主体商業施設「ゼロゲート」として開業させる予定であり、テナントの動向が注目される。
- プラダジャパンが、平成28年1月に大丸裏の泰和ビル跡地にて「(仮) MIU MIU KOBE」の建築に着手。

