

三宮（神戸）エリア SANNOMIYA

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出店しているが、繁華性は低い。今後、三宮駅の開発により駅対外輪部の構図が強まる可能性もある。
- 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。しかし直近では、アパレル跡地→ドラッグストア、コンビニエンスストア、サービス関連となるなど、賃料を牽引する業種に変化が見られている。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	¥14,500	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300	¥14,400		
	1F	¥19,700	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100	¥21,600		
	1F以外	¥12,700	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100	¥12,900		

今後の見通し

三宮駅周辺や商店街では複数の開発計画が予定

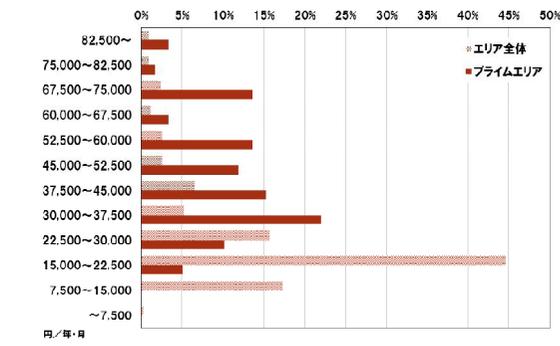
- 三宮駅方面では、阪急阪神ホールディングスによる神戸阪急ビル東館（駅ビル）の建替え計画がある。計画施設は、低層階が商業、中上層階がオフィスや阪急グループの宿泊特化型ホテル「REMM」で構成される高さ100メートル以上の複合ビルであり、平成33年竣工予定。また、OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画では、商業施設やホテル等の複合施設の開発が計画されている。動きの少なかった三宮エリアとなるが、開発が進めば駅前の雰囲気が一変すると見られる。
- 商店街方面では、三宮センター街の「フューチャープラザ」の建て替え（2018.1竣工予定、GAPの再出店が予定）、トアロード沿いではパルコによる「三宮ゼロゲート（仮称）」が開業予定（2018年秋）などの動きが見られる。

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

- 1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降上昇傾向にあったが、ファッションを中心に物販系テナントの出店需要がやや弱含んでおり、2017年に入りやや減少傾向となっている。
- 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。
- 募集件数は、2016年第3四半期以降増加傾向にあったが、2017年に入り再び減少傾向となり、200件台前半の水準となっている。
- 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。

■ 賃料水準構成(1F)

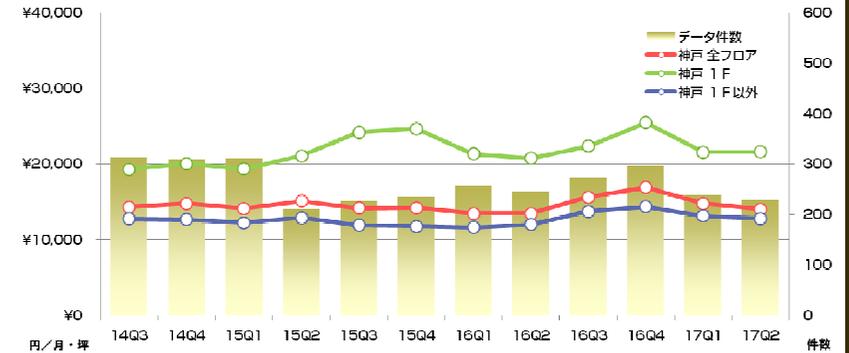


※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

<対象エリア>

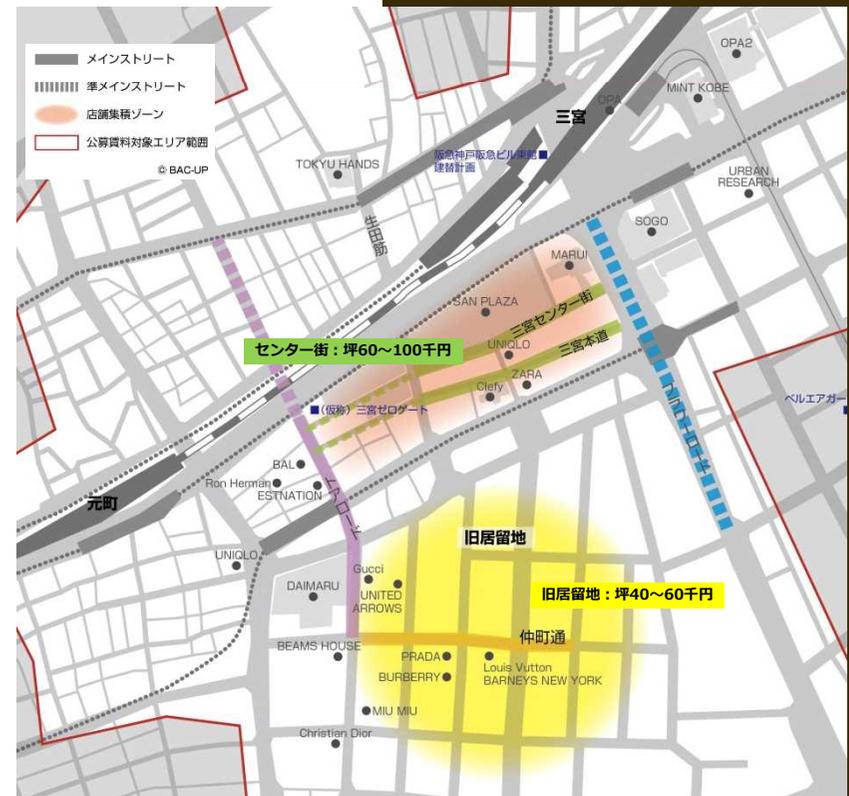
- 神戸市中央区栄町通1丁目
- 神戸市中央区加納町6丁目
- 神戸市中央区栄町通2丁目
- 神戸市中央区海岸通
- 神戸市中央区下山手通1丁目
- 神戸市中央区京町
- 神戸市中央区下山手通3丁目
- 神戸市中央区元町通1丁目
- 神戸市中央区下山手通3丁目

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- トアロード：「エストネーション」（2016.11）
- 三宮駅前周辺：「三宮OPA2」（2017.2）
- トアロード：「神戸BAL」全館リニューアル（2017.3）
- 旧居留地：「ミュウミュウ神戸店」（2017.8）
- 神戸阪急ビル東館（駅ビル）建て替え計画（2021竣工予定）
- 三宮ターミナルビル建て替え計画（未定）



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料