

# 三宮 (神戸) エリア MIYA

## エリア概況

繁华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、繁华性は低い。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。

## 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。
- 募集件数は、2016年第3四半期以降増加傾向にあり、250件前後の水準で推移していたが直近では約300件となっている。
- 賃料水準は、1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降上昇傾向となっているが、実勢は賃料上昇というより、高止まりの状況が継続している。

## <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

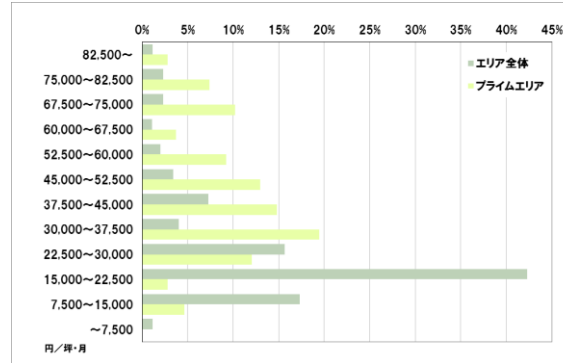
## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 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)
- 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）

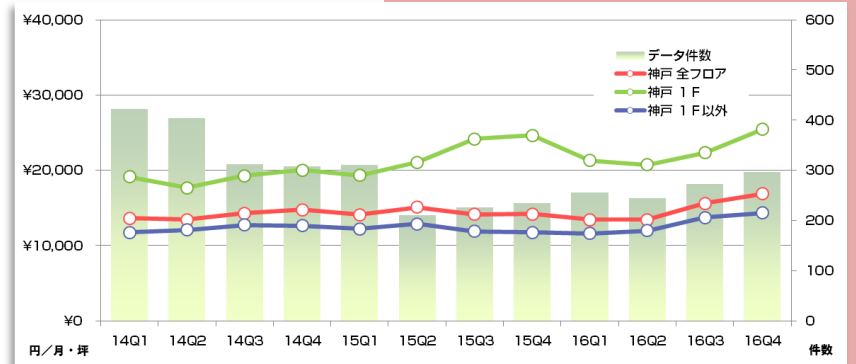
## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥13,500	¥14,500	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300
	1F	¥18,500	¥19,700	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100
	1F以外	¥11,900	¥12,700	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100

## ■ 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、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り、平成33年竣工予定。
- OPAの入居する三宮ターミナルビルの建替計画として、JR西日本は商業施設やホテル等の複合施設の開発を計画しており、今後の動向が注目される。
- (株)パルコがトアロード沿いにてファッション主体の商業施設「三宮ゼロゲート（仮称）」を開業予定（時期未定）であり、テナントの動向が注目される。
- ブラダジャパンは、大丸裏の泰和ビル跡地にて「(仮) MIU MIU KOBE」を建築中であり、完成は平成29年5月末が予定されている。

