

三宮（神戸）エリア

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、ブランド路面店が集積する。旧居留地のイメージは良好であるが、客数が少なく、直近では空室もみられるようになっている。
- 三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のパワーは健在であるが、三宮町1丁目より西側では空室もみられるようになっており、プライムロケーションは縮小傾向にあるように感じられる。また、アパレル跡地→ドラッグストアになるなど、他の街と同様の傾向がみられる。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	¥14,200	¥13,400	¥16,300	¥14,400	¥15,700	¥17,800		
	1F	¥24,400	¥21,000	¥24,100	¥21,600	¥21,400	¥26,700		
	1F以外	¥11,800	¥11,800	¥14,000	¥12,900	¥14,200	¥14,500		

今後の見通し

駅周辺の開発による期待が増大

将来的には、旧居留地が苦戦する可能性も

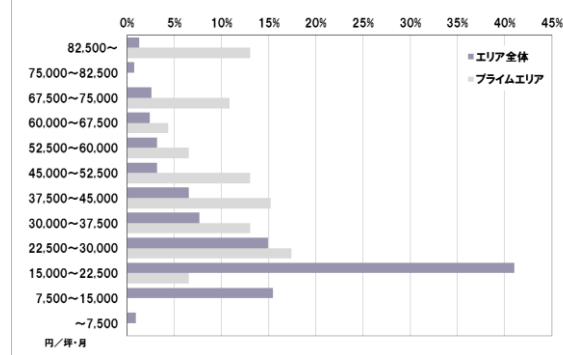
- 高層ターミナルビルの建設、市役所2号館における複合高層ビルの建て替えが予定されており、今後、三宮駅周辺が一新されることとなる。
- 三ノ宮駅ビルは高さ160m前後の複合商業ビルに建て替えが予定されており、低層階には商業施設、高層階にはホテルが入居する予定である。
- これまで面的な拡がりであった三宮は駅の拠点性が強まると考えられ、プライムエリアが縮小する可能性も考えられる。

賃料トレンド

駅至近のセンター街は高水準を維持

- 公募賃料は、1階及び1階以外ともに2016年第2四半期以降、募集件数増加とともに上昇傾向にあったが、2017年に入りやや下落しており、募集件数も減少傾向にある。
- 2018年第一四半期は、データ件数が少ない影響もあり、1階の公募賃料が一時的に大きく上昇したが、2018年第二四半期には下落した。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、物件が公にされることはないが、依然としてポテンシャルは高く、エリアの賃料を牽引するのはセンター街である。但し、商店街でも2・3丁目、トアロード西側では空室もみられるようになっており、高額物件はなかなかテナントが決まらないといった状況も聞かれる。
- 近年では、オーナー側とテナント側では賃料の見方にやや温度差が出てきている。

■ 賃料水準構成 (1F)

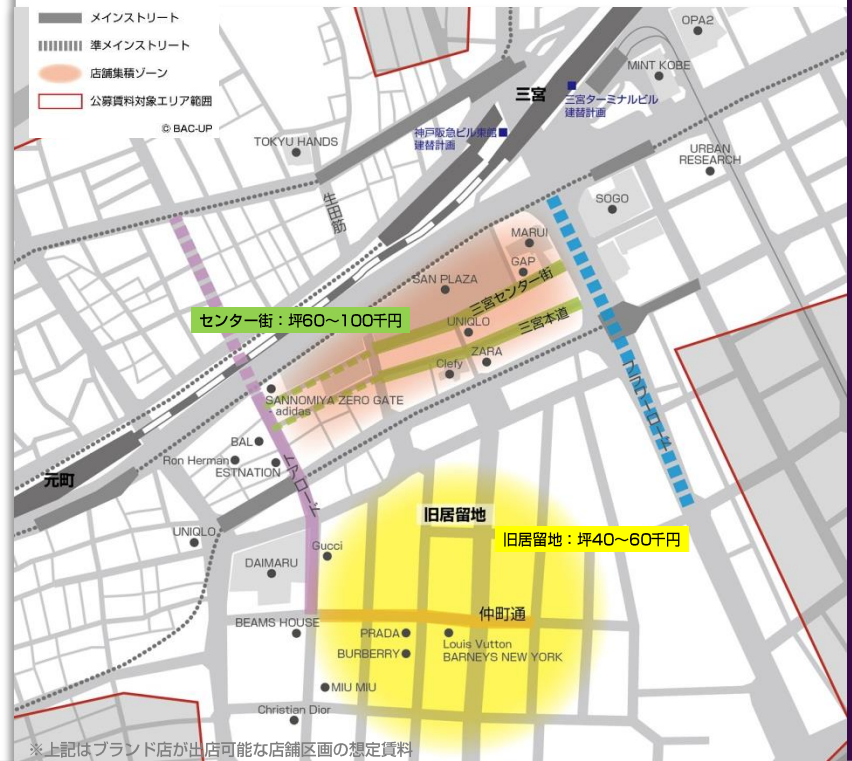
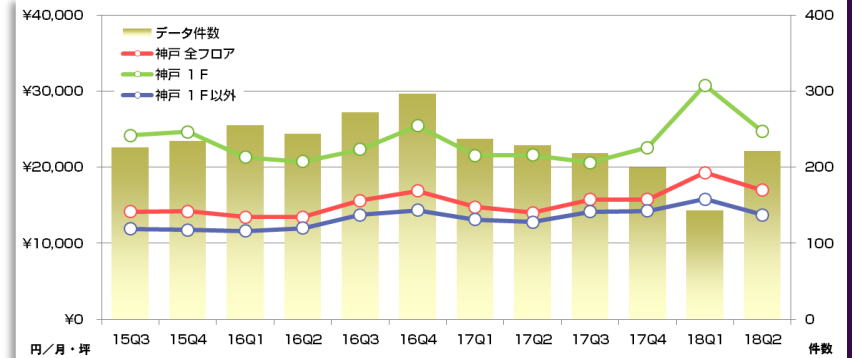


※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

<対象エリア>

中央区栄町通1~2丁目	中央区前町
中央区元町通1~2丁目	中央区京町
中央区北長狭通1~3丁目	中央区伊藤町
中央区下山手通1~3丁目	中央区播磨町
中央区布引町4丁目	中央区海岸通
中央区雲井通7~8丁目	中央区西町
中央区小野柄小町7~8丁目	中央区江戸町
中央区加納町5~6丁目	中央区明石町
中央区東町	中央区三宮町1~3丁目
中央区浪花町	中央区御幸通り7~8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：G-Star RAW Store Kobe(2018.5)
- 元町：ファミリア神戸元町本店(2018.8閉店)
- 旧居留地：ファミリア神戸本店 (2018.9)
- 旧居留地：ボルシェセンター神戸 (2018.8)
- トアロード：「三宮ゼロゲート」(2018.9)。1F:コニー 2139、2F:アディダス
- 「ミント神戸」リニューアル(2018.10)
- 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 (2023以降)