

三宮 (神戸) エリア MIYA

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、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、最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。

賃料トレンド

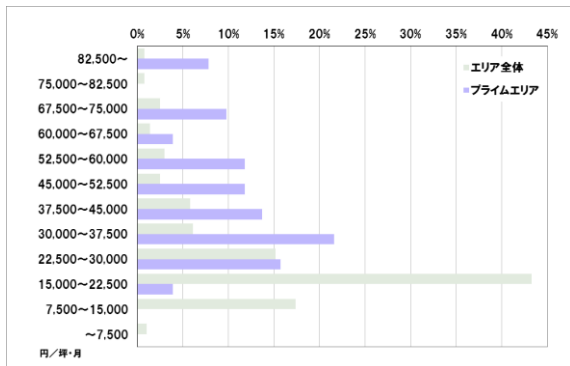
駅至近のセンター街は高水準を維持

- 1階及び1階以外ともに2016年第3四半期以降、募集物件増加とともに上昇傾向にあったが、2017年に入りやや減少傾向。募集物件数も減少しており、成約に至ったことによる影響がでているものと思われる。
- 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く、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。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感もある。
- しかしながら、募集物件数は2017年に入り再び減少しており、供給は少ない状況となっている。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年		2016年		2017年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	¥14,500	¥14,200	¥13,400	¥16,300	¥14,400	¥15,700
	1F	¥20,000	¥24,400	¥21,000	¥24,100	¥21,600	¥21,400
	1F以外	¥12,500	¥11,800	¥11,800	¥14,100	¥12,900	¥14,200

■ 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

今後の見通し

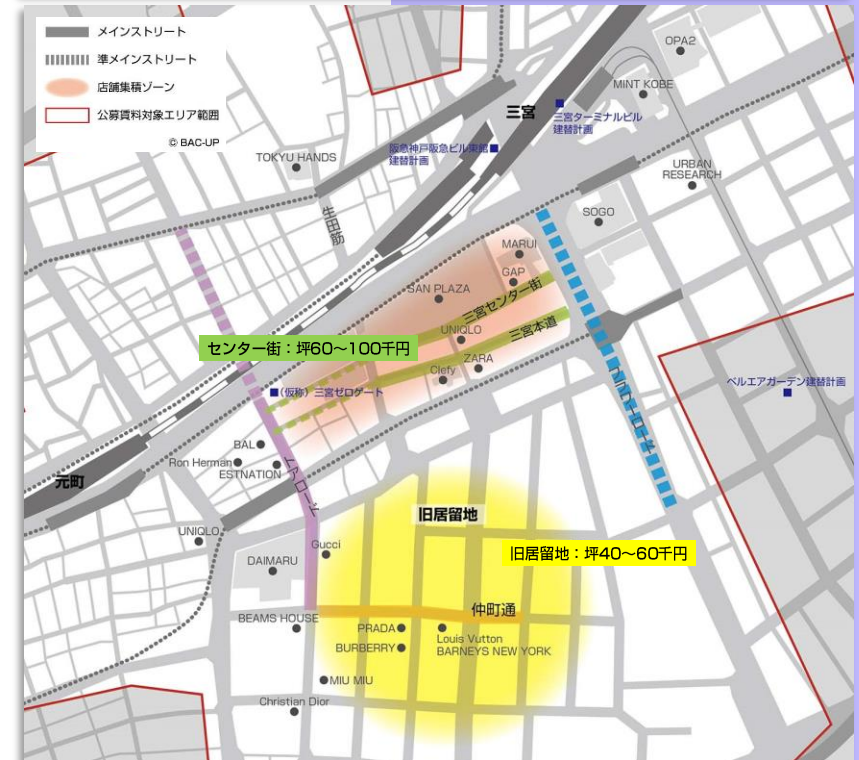
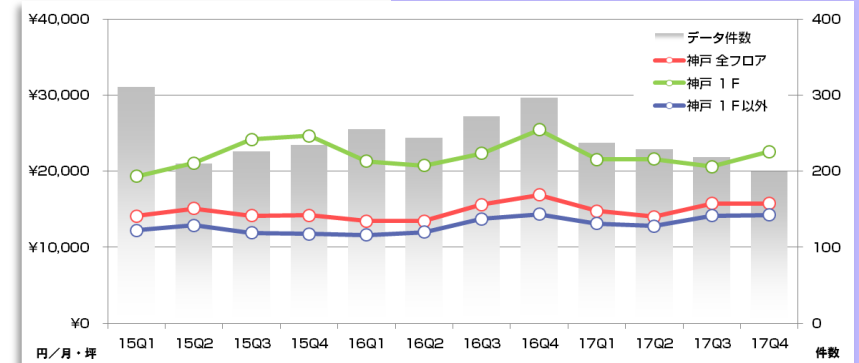
商店街の強さは当面継続

将来的には駅周辺の開発による影響が懸念される

- 高層ターミナルビルの建設、市役所2号館を商業や文化機能を持つ複合高層ビルに建て替える他、阪急電鉄、JR西日本が駅ビルの新築、建替えを計画しており、今後、三宮駅周辺が一新されることとなる。
- 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。大丸が苦戦すると旧居留地も厳しくなってくるかもしれない。

<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
	中央区御幸通り7~8丁目

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 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)
- 三宮センター街「スタイルプラザ」竣工(2018.1)
- 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)