

三宮（神戸）エリア

エリア概況

駅寄りのセンター街が強いが、旧居留地側まで強さが波及していない状況

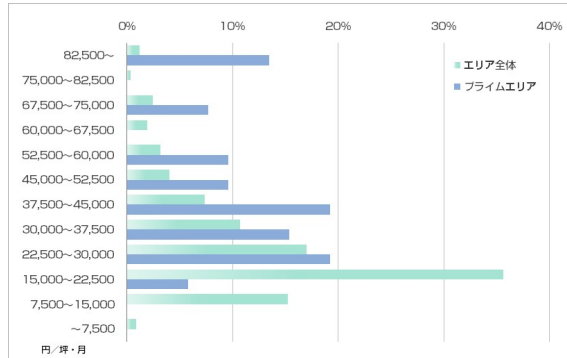
- 三宮エリアは、そごう、丸井などの百貨店がみられる三宮駅前、三宮センター街に代表されるアーケード街、ラグジュアリーブランドの路面店が多く見られる旧居留地から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 旧居留地は大丸主導の街で、ブランド路面店が集積する。旧居留地のイメージは良好であるが、アパレル関連が厳しいこともあり、客数は依然として少なく、直近では空室もみられるようになっている。
- 三ノ宮駅から元町方面に向けた三宮センター街のパワーは健在であり、店舗の新規出店も見られている。ただし、三宮町1丁目より西側では空室もみられるようになっており、プライムロケーションは縮小傾向にある。
- 他主要エリアとの比較では、外国人観光客が少ないため、出店業種業態など影響を受けにくい側面もある。

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、現在は概ね横ばいである。募集件数についても、変動はあるものの、中長期的に見ると横ばい傾向にある。
- 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、依然としてポテンシャルは高い。エリアの賃料を牽引しており、賃料水準は依然として高い水準にある。
- 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

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪							
		2016年		2017年		2018年			
三宮	全フロア	¥13,400	¥16,300	¥14,400	¥15,700	¥17,800	¥18,300		
	1F	¥21,000	¥24,100	¥21,600	¥21,400	¥26,700	¥25,700		
	1F以外	¥11,800	¥14,000	¥12,900	¥14,200	¥14,500	¥14,100		

今後の見通し

駅周辺の開発による期待が増大

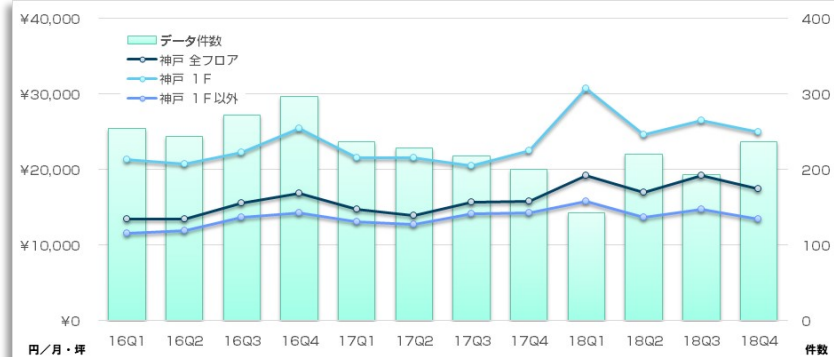
将来的には、旧居留地が苦戦する可能性も

- 一部のラグジュアリーやファッションブランドが既存路面店から百貨店に縮小移転する動きが見られ旧居留地エリアについては弱含みの状況が継続すると思われる。
- 一方、駅周辺においては複数の再開発が予定されており、今後、三宮駅周辺が一新されることになる。
- このため、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ある。
- 「雲井通5丁目地区再整備事業」における再開発ビルには、オフィス・ホテル・商業・観光の複合機能を取り入れ、また西日本最大級のバスターミナルを設置する予定であり、2025年の竣工を目指している。

<対象エリア>

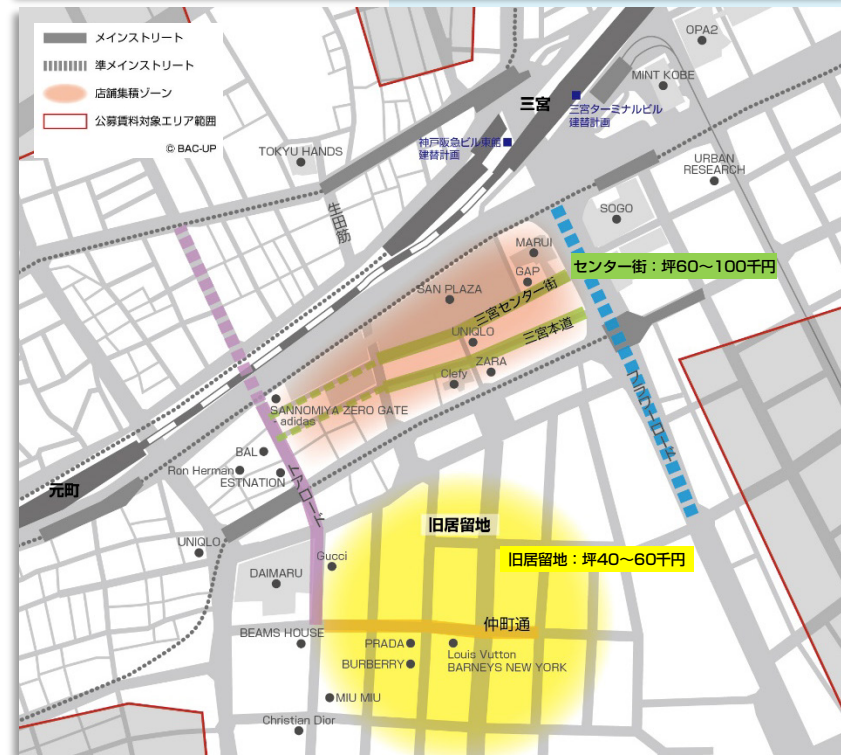
中央区栄町通1~2丁目	中央区前町
中央区元町通1~2丁目	中央区京町
中央区北長狭通1~3丁目	中央区伊藤町
中央区下山手通1~3丁目	中央区播磨町
中央区布引町4丁目	中央区海岸通
中央区雲井通7~8丁目	中央区西町
中央区小野柄町7~8丁目	中央区江戸町
中央区加納町5~6丁目	中央区明石町
中央区東町	中央区三宮町1~3丁目
中央区浪花町	中央区御幸通り7~8丁目

公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ミント神戸リニューアル (2018.10)
- センター街：キデイランド三宮店 (2018.11)
- センター街：スノーピータウンショップ (2018.11)
- センター街：マザーハウス神戸元町店 (2018.12)
- 旧居留地：ミーレ (2019.3)
- そごう神戸⇒神戸阪急 (2019.10)
- 神戸国際会館SOL (2019.3改装オープン)
- 神戸阪急ビル東館建て替え計画 (2021春竣工予定)
- 三宮ターミナルビル建て替え計画 (2023以降)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2025頃)



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。