

SANNOMIYA (神戸) エリア

エリア概況

駅寄りのセンター街は引き続き強いが、駅から離れると空室が増加

- 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、ブランド路面店が多く集積する。旧居留地のイメージは良好で、顧客がしっかりついているエリアであり、新型コロナウイルスの影響も軽傷。
- エリア内の人通りは新型コロナウイルス拡大前の状況には戻っていないものの、インバウンドが他の大都市に比べ少ないため、減少幅は抑えられており、大丸神戸店は首位に返り咲くと思われる。一方で観光客が中心の中華街は厳しい状況。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

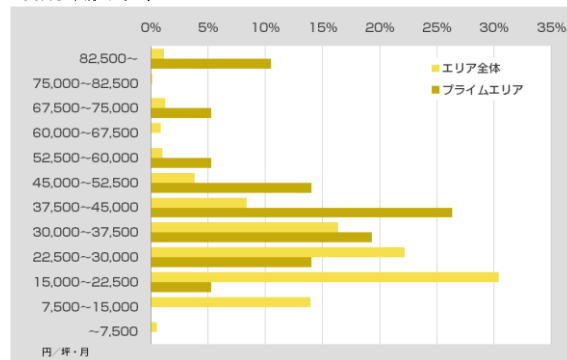
エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	17,800	18,300	16,600	16,000	17,400	16,600
	1F	26,700	25,700	24,200	24,500	23,200	23,800
	1F以外	14,500	14,100	13,200	12,400	13,800	13,200

賃料トレンド

募集件数は増加傾向。実態の賃料水準は弱含み

- 2020年に入ってから1F公募賃料は23千円から24千円の水準で概ね横ばいで推移している。一方で、1F以外の公募賃料は、2019年第4四半期から2020年第2四半期にかけてやや上昇傾向となっていたが、第3四半期以降は減少傾向である。
- 実態の成約賃料水準は、オーナー側にやや弱気な態度がみられることもあり、弱含みの模様。
- 募集件数は2020年に入り増加し、2020年第2四半期は約250件であったが、直近の2020年第4四半期には約330件と大幅に増加している。
- 駅至近・三宮1丁目のセンター街は、ポテンシャルは高いものの、今後の動向に注意が必要である。

■ 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

今後の見通し

駅の開発が期待されるが、当面はセンター街、大丸周辺が中心

- 2021年4月に神戸三宮阪急ビル地下2階から地上3階にEKIZO神戸三宮がオープン予定。テナントは食関連の店舗が中心となっており、駅周辺の賑わいが高まることを期待される。
- 旧居留地エリアについては、ラグジュアリーブランドが集積するが、ラグジュアリーブランドについては堅調であり、新型コロナウイルスの影響も大きく受けず、当面は現状を維持すると考えられる。
- 今後も駅方面では、2023年度以降にJR三宮駅ビル建て替え事業、2026年度の竣工を目指す雲井町5丁目再開発事業があるほか、三宮周辺地区の段階的な整備も予定されており、将来的には、三宮駅周辺が一新されることになるが、新型コロナウイルスの影響により白紙に戻る計画もあり、当面の商業の重心はセンター街、大丸周辺の見方となる。

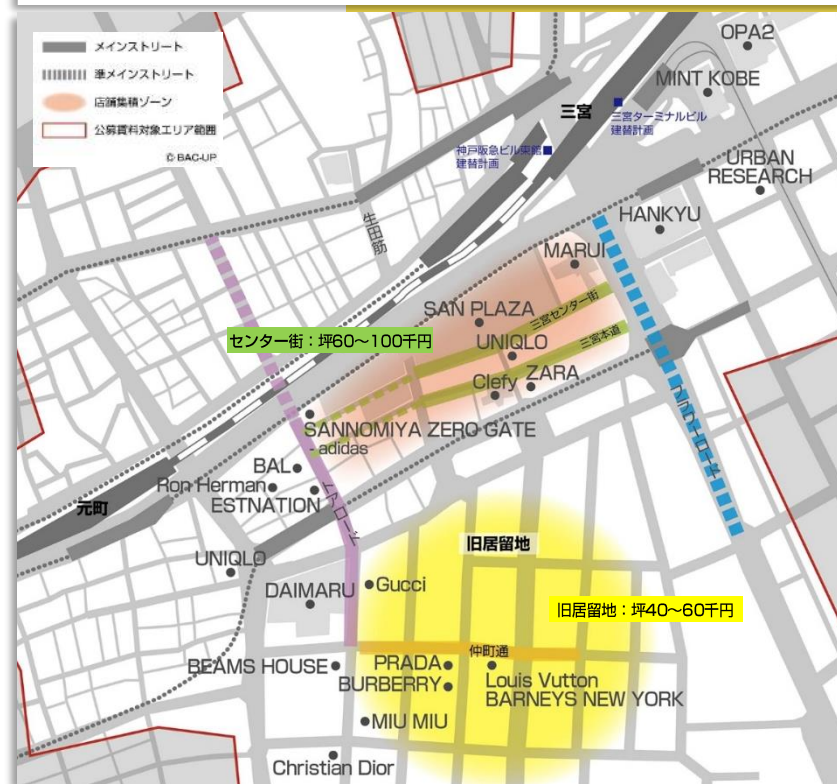
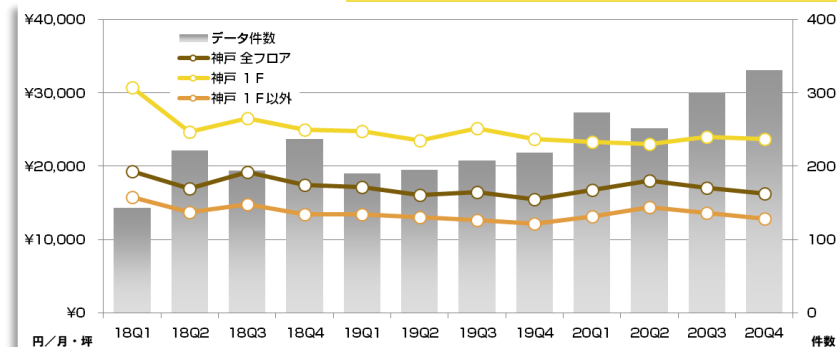
<対象エリア>

栄町通1~2丁目、元町通1~2丁目、北長狭通1~3丁目、下山手通1~3丁目、布引町4丁目、雲井通7~8丁目、小野柄小町7~8丁目、加納町5~6丁目、東町、浪花町、前町、京町、伊藤町、播磨町、海岸通、西町、江戸町、明石町、三宮町1~3丁目、御幸通り7~8丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- トアロード：2nd STREET (2020.11)
- 東急ハンズ三宮店 (2020.12閉店)
- 三宮センター街：Gapストア三宮店 (2021.1閉店)
- KOMEHYO神戸三宮店 (2021.2)
- OPA2：石井スポーツ (2021.3閉店)
- 大丸：MAMMUT (2021.3)
- EKIZO神戸三宮 (2021.4)
- JR三宮駅ビル建て替え事業 (2023以降)
- 雲井通5丁目地区再整備事業 (2025頃)

■ 公募賃料トレンド



※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