

# 三宮（神戸）エリア

## エリア概況

### ラグジュアリーブランドの新店・移転の動きが目立った。

- 三宮エリアは、神戸阪急、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し、顧客がしっかりとついているエリアである。直近の動きとしては、同エリア内にてルイ・ヴィトンが3月に大丸近くに移転、その後の9月にもバーバリーが大丸側に移転。大丸付近に旗艦店の集積がさらに進んだ格好。
- 神戸阪急では大型リニューアルにより、本館・新館の路面にラグジュアリーブランドが一挙出店。駅側にもラグジュアリーブランドの集積が進んだ。
- 元町商店街では、空室区画が古着屋で埋め戻される動きが複数みられた。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	16,000	17,400	16,600	16,600	16,200	16,400		
	1F	24,500	23,200	23,800	24,000	24,700	26,100		
	1F以外	12,400	13,800	13,200	13,600	13,200	13,100		

## 今後の見通し

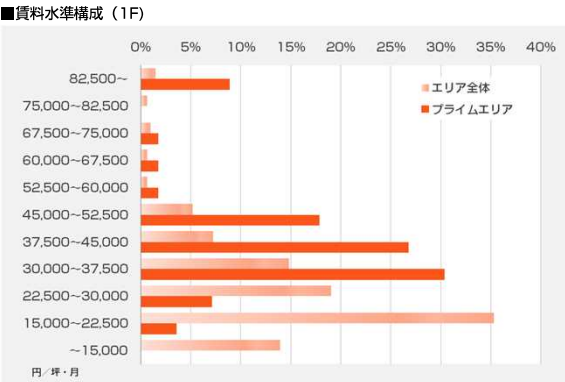
### 駅周辺の再開発計画が具体化。将来的には駅のパワーが強まると予測。

- 大丸を中心とした旧居留地エリアのラグジュアリーブランドは、地元富裕層をターゲットに引き続き堅調に売上を伸ばしている。一方、神戸阪急のリニューアルにより駅前にもラグジュアリーブランドが複数出店。競合関係は強まっている。
- 駅周辺では「JR三宮新駅ビル再開発計画」、「雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業」が、フラワーロードでは「神戸市役所本庁舎2号館再整備事業」が直近で一気に具体化。竣工は数年後であるが、いずれも大規模開発であるだけに駅側の景色は大きく変わる見通し。現状しばらくは、センター街、大丸周辺が商業の中心の見方であるが、将来的には駅側の存在感が強まると予測。

## 賃料トレンド

### 募集件数はコロナ前の水準に戻りつつある。

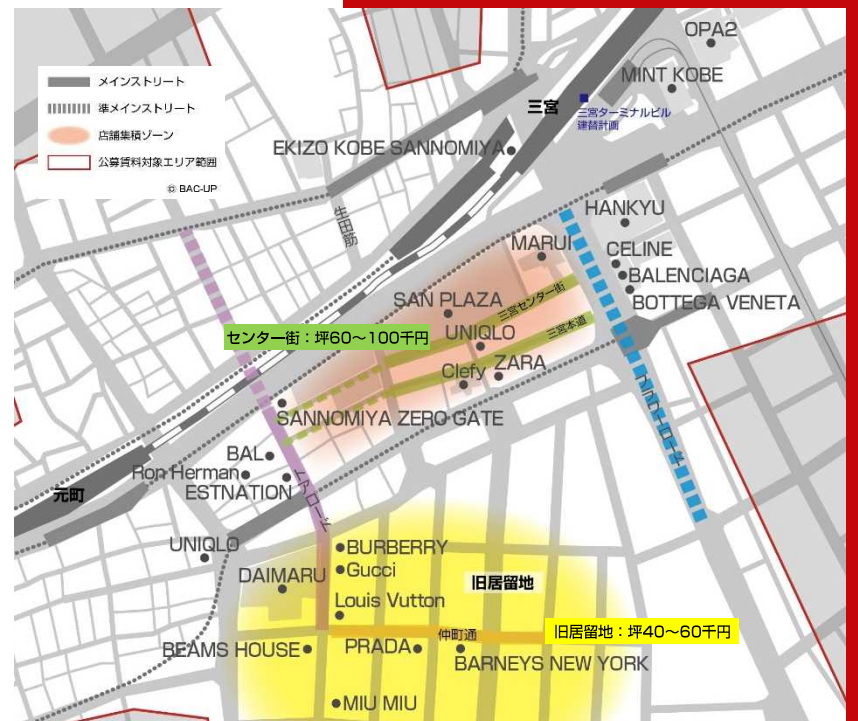
- 1Fの募集賃料はコロナ禍の2020年から2021年にかけて大きな変動はなく月坪23千円～25千円の水準で推移していたが、直近の2022年第2四半期には坪27千円に上昇した。1F以外については2020年から直近の2022年第2四半期にかけて月坪12～14千円の水準で引き続き推移している。
- 募集件数は2019年第4四半期まで200件程度であったが、2020年に入り増加。2020年第3四半期から2021年第3四半期までは300件を超えていたが、その後は減少傾向となり、直近ではコロナ前の水準に戻りつつある。
- プライムエリアでの募集件数は少なく、募集の多くは元町エリアや三宮駅北西側のエリアが占めている状況は変わらず。



※プライムエリア：三宮町1丁目、三宮町2丁目

<対象エリア>  
 柴町通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 ●
- 三宮センター街：アインズ&トルペ (2022.6)
  - 元町商店街：BIG TIME (2022.6)
  - 神戸阪急：BALENCIAGA (2022.6)
  - 元町商店街：STEP AHEAD (2022.7)
  - 神戸阪急：BOTTEGA・VENETA、CELIENE、GUCCI (2022.7)
  - 神戸阪急リニューアル（「KOBE HANKYU BEAUTY」[「Hankyu Mode Kobe」] 2022.8オープンリニューアル、2023秋全体完成予定）
  - 旧居留地：BURBERRY (2022.9移転)
  - 神戸阪急：LOEWE (2023開店予定)
  - 神戸三宮雲井通5丁目地区第一種市街地再開発事業 (2027頃)
  - JR三宮新駅ビル再開発計画 (2029予定)



※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