

三宮(神戸)エリア MIYA

エリア概況

センター街はテナントの入れ替えが進む。

- 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するエリアである。直近ではラグジュアリーブランドの複数の旗艦店が大丸周辺に移転する動きがあったほか、大丸自体も2022年は2019年の同時期を上回る売上高となっており、引き続き好調さが窺える。
- 三宮駅前の神戸阪急では2022年からの大型リニューアルが進捗しており、1階部分にはラグジュアリーブランドが多数出店。10月には神戸最大級の無印良品が出店するなどの動向がみられた。
- センター街では、小規模区画に飲食店や時計店、ペットショップ等の出店が散見され、テナントの入れ替えが進んでいることが窺える。

■ 公募賃料推移表

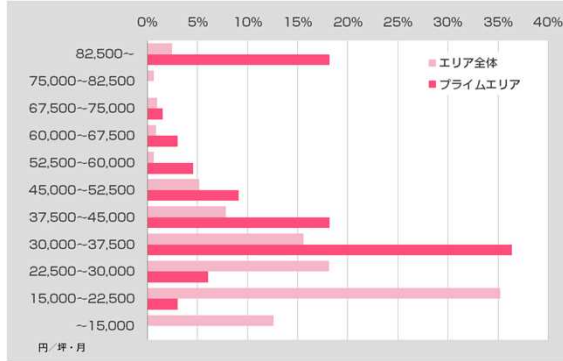
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	17,400	16,600	16,600	16,200	16,400	17,600
	1F	23,200	23,800	24,000	24,700	26,100	28,400
	1F以外	13,800	13,200	13,600	13,200	13,100	13,700

賃料トレンド

2022年の募集件数はほぼ横ばいで推移。

- 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、2022年に募集件数が減少してくとともに徐々に上昇していき、2022年第3四半期には月坪28千円を超えた。1F以外については2020年から直近の2022年第4四半期にかけて月坪12~14千円の水準で引き続き推移している。
- 募集件数は、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。その後は減少傾向となり、2022年に入ってからは300件を下回り、250~270件の間でほぼ横ばいで推移している。
- 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ない。

■ 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・大丸周辺vs駅の構図が強まる。

- 旧居留地内では大丸周辺にラグジュアリーブランドの集積が進みつつあるほか、大丸北側の交差点周辺にも直近でNIKEやドラッグストアの新規出店がみられており、大丸周辺への出店需要の底堅さを感じられる。
- 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」が計画されている。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。

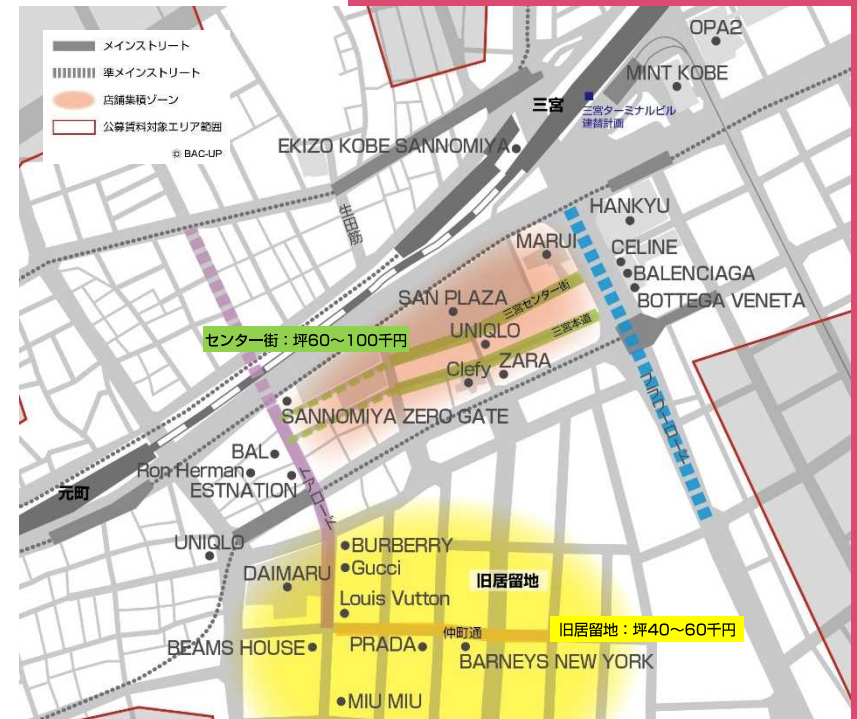
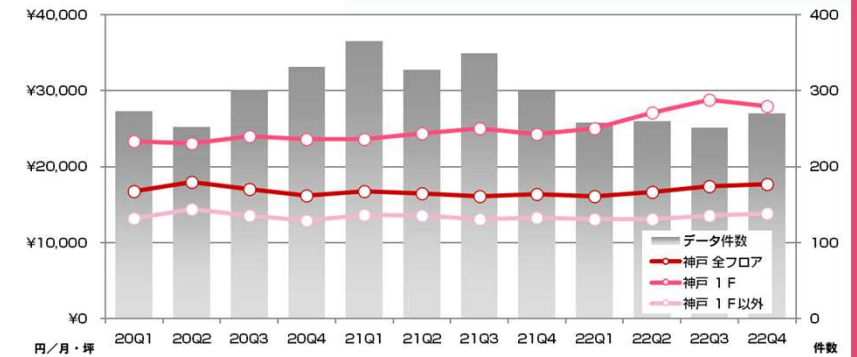
<対象エリア>

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 ●

- 旧居留地：BURBERRY (2022.9移転)
- 神戸阪急：無印良品 (2022.10)
- センター街：Ray-Ban Store Kobe (2022.11)
- 鯉川筋：スギ薬局 (2022.11)
- 鯉川筋：Nike By Kobe (2022.12)
- センター街：ニトリ (2022.12リニューアルオープン)
- 神戸阪急：BOUCHERON、FRED、ROGER VIVIER、SAINT LAURENT、VAN CLEEF & ARPELS (2022.12)
- センター街：はるやま 三宮センター街店 (2023.1閉店)
- 神戸阪急リニューアル (2023秋全体完成予定)
- 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)

■ 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