

# 三宮（神戸）エリア

## エリア概況

商店街でも三宮駅寄りに出店動向がみられる。

- 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。大丸の近くにラグジュアリーブランドが移転する動きが続いており、大丸周辺のポテンシャルが高まっている。近時では、それらの跡地にも後継テナントの出店がみられてきており、大丸から離れたエリアでも空室解消が進んでいる。
- 大丸の売上は2024年も引き続き上昇傾向。一方、三宮駅前の神戸阪急も、2022年以降はリニューアル効果もあって、売上は上昇傾向で推移しており、存在感が強まっている。
- センター街入口付近に移転開業したユニクロは隣地を含めてGAPの面積を超えた大型店となった。移転元のユニクロ跡地は、現在も空室で後継テナントが注目される。
- センター街北側・三宮駅前ではGIGOが開業。駅再開発を控え、センター街などでも駅寄りに出店動向がみられる。

■ 公募賃料推移表

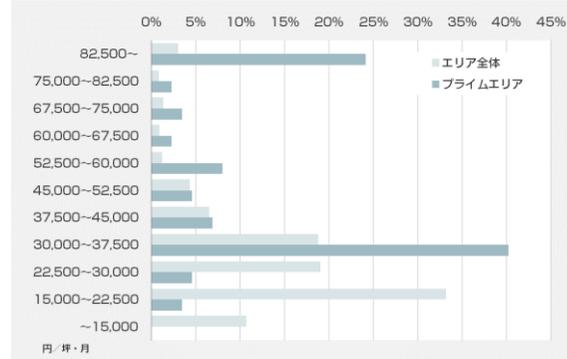
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年	2022年		2023年		2024年
三宮	全フロア	16,200	16,400	17,600	17,800	17,200	16,500
	1F	24,700	26,100	28,400	27,200	24,700	24,200
	1F以外	13,200	13,100	13,700	13,900	14,600	14,100

## 賃料トレンド

募集件数は直近で減少に転じた。1Fの募集賃料水準は下落傾向。

- 1Fの募集賃料は2022年第3四半期には月坪28千円を超えたが、徐々に下落し、直近の2024年第2四半期では月坪24千円程度まで下落した。1F以外については、2023年第2四半期以降は月坪14千円を超える水準で推移している。
- 募集件数は、2023年第3四半期以降は300件を超えて上昇傾向にあったが、直近の2024年第2四半期ではやや減少。今後も空室解消により募集件数が減少していくかが注目される。

■ 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

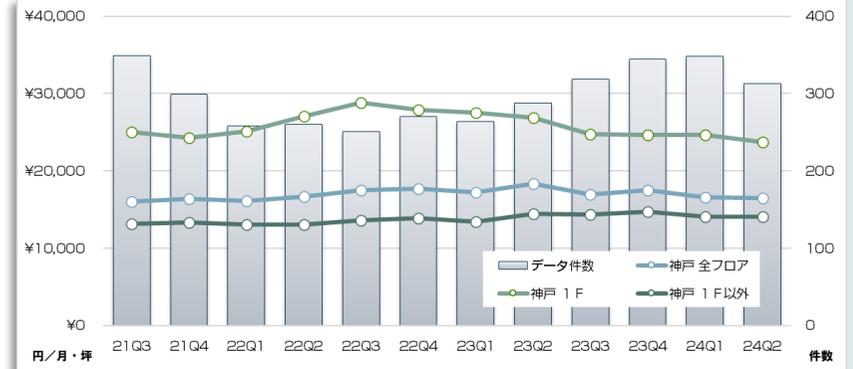
## <対象エリア>

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、小野柄通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7~8丁目

## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- センター街：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3)
- 旧居留地：Minotti (2024.6)
- トアロード (神戸BAL)：topologie POP UP STORE (2024.7)
- センター街：スキドラック三宮センター街2丁目店 (2024.7開店)
- 旧居留地：GUCCI (2024.7改装工事により大丸本館仮設営業)
- 旧居留地：JACOB COHEN (2024.7)
- 三ノ宮駅前：GIGO (2024.8)
- トアロード：神戸BALリニューアル (2024.10予定)
- 旧居留地：ARC'TERYX (2024.10移転予定)
- 三宮駅周辺：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)
- 三ノ宮前：(仮称) JR三宮駅ビル (2029予定)

■ 公募賃料トレンド



## 今後の見通し

大丸周辺ではラグジュアリーブランドの動きが継続するが、ブランドの動きに限定。三宮のマーケットとしては横ばい。

- 旧居留地の大丸は、引き続き地元富裕層の支持が高く、一段と売上を伸ばしてきている状況。周辺ラグジュアリー店舗も含めて今後も強さは継続と予測する。
- 神戸BALは10月のリニューアルオープンに向け改装が進捗中であり、グランドフロアでは3店舗の新規出店が予定されている。エリア内で独自色の強い商業施設であり、リニューアル効果に注目。
- 駅周辺では「(仮称) JR三宮駅ビル」が着工。2029年度開業予定であり、竣工までの時間は長期であるが、徐々に駅前の雰囲気は変化していくものと思われる。

