

# SANNOMIYA (神戸)エリア

## エリア概況

### 大型区画の埋戻しは一進一退。

- 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。
- 大丸の売上は引き続き上昇傾向で推移している。インバウンド客が限定的なエリアであるため、地元富裕層の支持が厚いことが窺える。
- 三宮駅前の神戸阪急については、2022年から進んでいた大型リニューアルが2023年10月に完了。リニューアル効果もあって売上は上昇傾向にある。2023年12月には新館にLOEWEがオープンした。
- コロナ以降センター街周辺では大型区画の空室長期化がみられていたが、直近でGAP跡地の区画にユニクロが出店。ただし、周辺の2店舗を閉店しての出店であるため、未だ大型区画の埋戻しは一進一退の状況。
- センター街周辺では、中古・リユース系店舗、ドラッグストア、カプセルトイレ専門店等の出店がみられた。

## ■ 公募賃料推移表

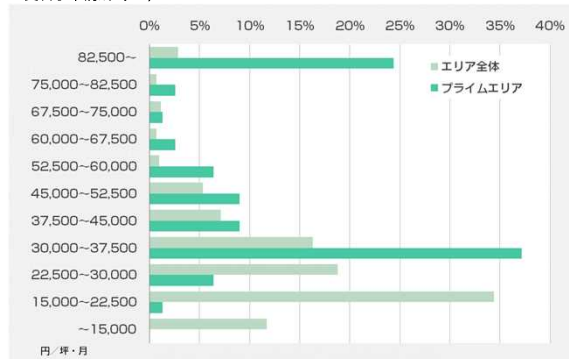
エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
三宮	全フロア	16,600	16,200	16,400	17,600	17,800	17,200
	1F	24,000	24,700	26,100	28,400	27,200	24,700
	1F以外	13,600	13,200	13,100	13,700	13,900	14,600

## 賃料トレンド

### 募集件数は増加傾向。1Fの募集賃料水準はやや下落。

- 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、徐々に下落しており、直近の2023年第3・4四半期では月坪25千円程度で推移している。一方で、1F以外は上昇傾向にあり、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、2022年に入ってから300件を下回っていたが、直近は増加傾向にあり300件を超えている。実態として直近で空室率が上昇局面にあるわけではないことから、募集の増加が今後も続くかに注視が必要。

## ■ 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

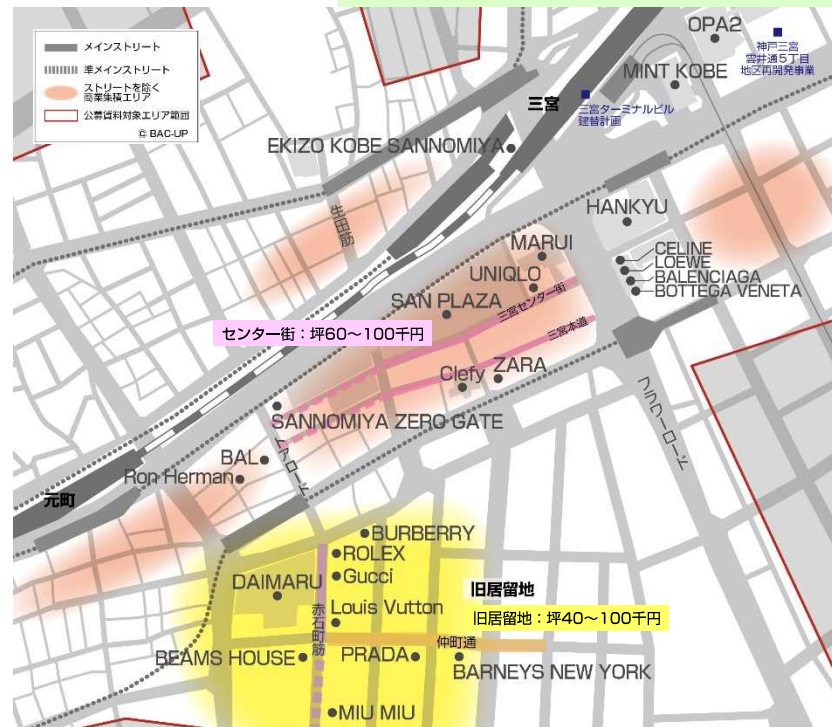
## <対象エリア>

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 ●

- 神戸阪急リニューアル (2023.10)
- 旧居留地：Yogibo Store 神戸店 (2023.10)
- 三宮中央通り：NEW ERA KOBE (2023.10)
- トアロード：コクミンドラッグトアロード店 (2023.10閉店)
- センター街：スギ薬局三宮センター街2丁目店 (2023.11)
- 神戸阪急：LOEWE (2023.12)
- 三宮地下街：さんちか2番街リニューアルオープン (2024.2)
- 元町商店街：ユニクロ神戸元町店 (2024.2閉店)
- 三宮本通：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3移転)
- センター街：ユニクロ神戸三宮店 (2024.3)
- 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



## 今後の見通し

### 神戸阪急のリニューアルが完了。大丸との競合関係に注目。

- 旧居留地内の大丸周辺では店舗の移転によるラグジュアリーブランドの集積が進んだことでポテンシャルが高まっている。一方駅前の神戸阪急もリニューアルが完了し、ラグジュアリーブランドの集積が進んだ。今のところは両百貨店ともに売上は上昇傾向にあるが、競合関係にあるため今後の動向に注目が集まる。
- 駅周辺では「JR三宮新駅ビル再開発計画」の起工式が行われ、4月以降着工が始まる予定。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。