

三宮（神戸）エリア

エリア概況

「センター街」の集客力は好調を維持

「旧居留地」では引き続きエリア内移転が目立った

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店が outcomes 「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みられる「旧居留地」から構成される関西屈指の商業エリアである。
- 駅周辺では「（仮称）JR三宮駅ビル」工事の影響で地上の動線が変化しているが、並行してさんちかの新通路が供用開始され、地下の回遊性は向上。
- 「三宮センター街」は前期に大型空室が解消して以降、大きなテナントの移動はみられず、老朽化した一部の施設を除き好調な稼働状況が継続。オフプライスストアやカプセルトイ専門店などアパレル以外の出店もみられた。
- 「旧居留地」は大丸主導のエリアでブランド路面店が集積。大丸神戸店は随時改装を実施し、「旧居留地」周辺も含め新陳代謝を図っている。
- 百貨店はインバウンド向け販売の減少により4～7月にかけて一時売上が減少したものの、「旧居留地」の大丸・「三宮駅前」の阪急とも8月には回復し、概ね堅調。
- 旧居留地38番館が2025年5月から改修工事のため一時閉館（2027年完了予定）。HERMESはBLOCK32と大丸神戸店に、COMME des GARÇONSはBLOCK30にエリア内移転。

賃料トレンド

賃料は回復傾向が強まるが、「三宮センター街」以外の募集件数はやや増加

- 1Fの募集賃料は2022年第3四半期に月坪28千円を超えた後、徐々に下落し、2024年後半は月坪24千円程度で推移していたが、2024第4四半期におよそ2年ぶりに反転し、直近2025年第2四半期は月坪27千円近くに回復している。1F以外については、2023年第2四半期以降は概ね月坪14千円を超える水準で推移していたが、直近2025年第2四半期は月坪15千円を超えた。
- 募集件数は、2023年後半は350件前後であったところ、2024年は減少が続き2024年第4四半期は250件程度まで減少した。2025年に入り反転し、直近2025年第2四半期は290件近くに増加している。ただし、このうちプライムエリアである「三宮センター街」の募集件数に大きな変動はなく、低水準が継続している。

今後の見通し

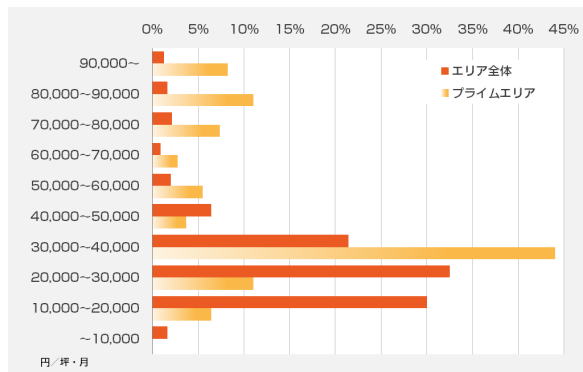
三宮センター街を含むアーケード街の賃料は安定的に推移と予測

- 「センター街」では老朽化した「さんプラザ」・「センタープラザ」・「センタープラザ西館」の建て替え協議が開始される見込みで、長期スパンではあるが「アーケード街」の将来におけるさらなる活性化が期待される。
- 「旧居留地」では、大丸の売上はインバウンド減少の影響を受け2025年5月～7月にかけてやや弱含みの動きがみられたものの、直近の8月には回復するなど概ね堅調に推移し、ラグジュアリーブランドのトレンドも引き続き良好である。ラグジュアリーブランドのエリア内移転の動きは一服したが、アパレル・服飾雑貨を中心とした新規出店の動きは継続するものと考えられる。
- 「三宮駅」周辺が現在再開発中であることから、当面は現況どおり「センター街」を含む「アーケード街」優位の状況が継続し、いずれのエリアの賃料も安定的に推移すると予測する。
- 2025年4月にジェーライオナリーナ神戸と、隣接の緑地パークからなる「トッティ」が開業した。また、神戸空港の国際線チャーター便の運航が始まっており、2030年ごろには定期便が就航予定である。現在のところ、これらの三宮エリアへの影響は軽微であると推測するが、長期的には訪問客の増加が期待される。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年				2023年				2024年				2025年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
三宮	全フロア	17,600	17,800	17,200	16,500	16,700	18,000								
	1 F	28,400	27,200	24,700	24,200	23,800	26,200								
	1 F 以外	13,700	13,900	14,600	14,100	14,100	14,800								

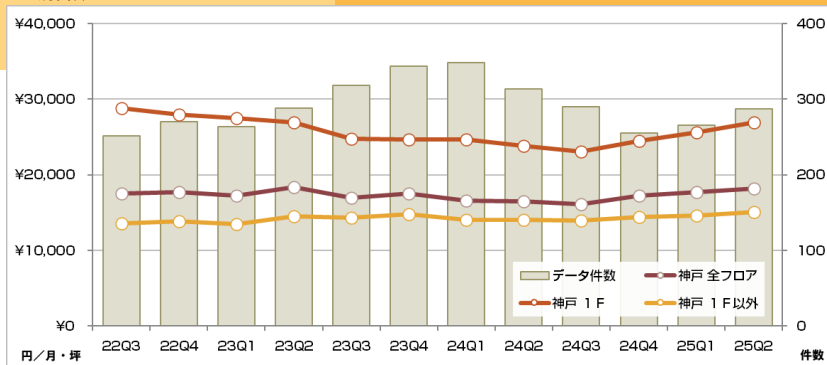
■ 賃料水準構成（1F）



<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

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【センター街】

- ・AENA三宮センター街店（2025.4）
 - ・TRECENTI神戸三宮店（2025.4閉店）
 - ・axes femme神戸三宮センター街店（2025.8）
 - ・#C-pla（2025.10予定）
 - ・DONQ三宮本店ビル建替（2026年予定）
- ### 【旧居留地】
- ・COMME des GARÇONS神戸（2025.4移転）
 - ・HERMES大丸神戸店（2025.5移転）
 - ・PÂTISSERIE TOOTH TOOTH サロン・ド・テラス 旧居留地38番館店（2025.5閉店）
 - ・Yogibo（2025.5閉店）
 - ・ANYA HINDMARCH（2025.8）

- ・PATEK PHILIPPE（2025.10予定）
- 【トアロード】
- ・DIPTYQUE神戸BAL店（2025.6）
- ・トアロードメディカルセンター（2025春竣工）
- 【メリケンロード】
- ・SKECHERS神戸元町フラッグシップストア（2025.9）
- 【トアウエスト】ランチキセントリウム（2025.8閉店）
- 【乙仲通】ランチキメリケンワーフ（2025.8閉店）
- 【元町商店街】LIB 神戸元町店（2025.9）
- 【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年頃）
- ・（仮称）JR三宮新駅ビル（2029年予定）

