

# 三宮（神戸）エリア

<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

## エリア概況

### センター街周辺では、大型区画の空室解消 旧居留地ではエリア内で移転が目立つ

- 三宮エリアは、神戸阪急、丸井などの百貨店が出店する三宮駅前、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。
- GAP跡地にユニクロ、ユニクロ跡地にH&Mがそれぞれ開業し大型空室が解消。小規模店舗の出店も進み、空室解消が進んだ。
- 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。
- 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。直近ではGUCCIの改装、BEAMS、BOTTEGA VENETAの移転などの動向がみられた。
- 大丸の売上は引き続き好調。神戸阪急も2022年のリニューアル後、良好な売上を維持している。

## 賃料トレンド

### 募集件数は2024年に入って減少傾向 賃料は回復の兆し

- 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、2024年は月坪24千円程度で推移している。1Fの募集件数は減少傾向にあるが、高額募集事例の減少が影響していると推察される。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、2024年に入って減少しており、直近の2024年第4四半期は250件程度となっている。

## 今後の見通し

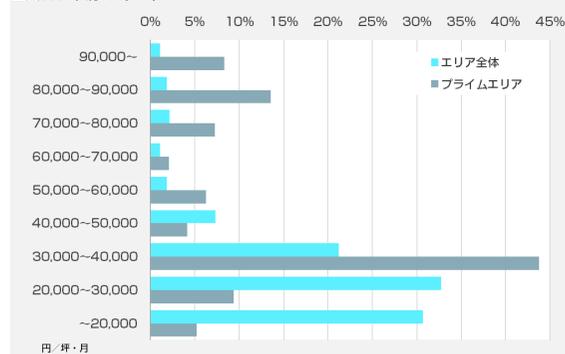
### 旧居留地は、大丸先導によりラグジュアリーブランドの動きは継続 賃料も安定推移と予測

- 大丸の売上は堅調に推移し、ラグジュアリーブランドのトレンドも良好である。今後も移転、新規出店の動きは継続するものと考えられ、賃料も安定的に推移すると予測される。
- センター街周辺でもユニクロの開業を皮切りに活気も戻ってきた。今後も空室解消が進むものと考えられる。

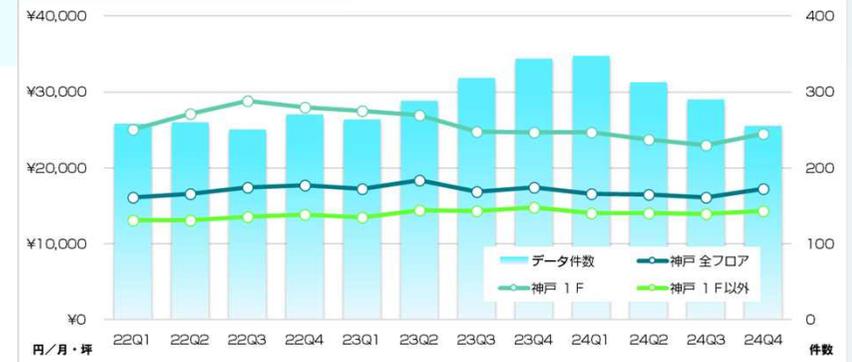
■ 公募賃料推移表

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

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- センター街：サンドラッグCARER三宮オーバ店 (2025.3)
- センター街：PAGE BOY (2025.3)
- 三宮本通商店街：H&M (2025.2)
- 三宮本通商店街：Clefryリニューアル (2025.3)
- 三宮中央通り：ASICS WALKING (2024.12)
- トアロード：神戸BALリニューアル (2024.10)
- トアロード：Kindal (2024.12)
- メリケンロード：MOTHERHOUSEメンズ専門店 (2025.2)

- 旧居留地：ARC TERYX (2024.11移転)
- 旧居留地：ビームスハウスメン (2024.11移転)
- 旧居留地：GUCCIリニューアル (2024.12)
- 旧居留地：BOTTEGA VENETA (2025.2移転)
- 旧居留地：BIOTOP (2025.3)
- 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)

