神戸企業進出ガイド

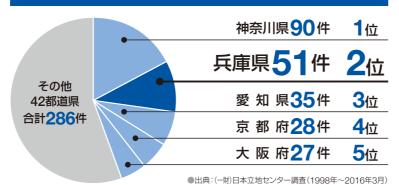


日本のほぼ中心に位置し、兵庫県の県庁所在地で あり、関西圏の業務中核都市の1つである神戸市。 1868年の神戸港開港とともに、多くの外国人が移 り住み、特有の文化と環境が形成された街である。 医療をはじめとした多彩な先端的研究を行う機関 や施設が立地しており、また国内大手製造業や、 P&G、ネスレといった外資系有力企業が本社を構 え、業務集積地としても注目されてきた。2015年 にはまちづくりの指針となる神戸の将来ビジョンと 三宮周辺地区の再整備基本構想が打ち出され、都 市としてのポテンシャルが一層高まっている。

Wr job	
	The state of the s

神戸市のデータ		政令指定都市 (20都市)中の順位 ※平成27年
総人口	1,537,272人	第6位
総世帯数	705,459世帯	第7位
外国人数	43,866人	第4位
大学・短期大学数	25 機関	第3位
大学・短期大学学生数	68,560人	第5位
都市公園面積※緑地を除く	17.15 ㎡/人	第1位
市内総生産(支出側実質) ※平成26年度	6兆9506 億円	対前年成長率 +1.3% (東京都区部 -0.7%)

都道府県別R&D(研究開発)施設立地件数







神戸企業進出ガイド オフィスマーケットと企業集積傾向

神戸オフィスマーケット概観 ■新規供給・新規需要・空室率の推移(オールグレード) ※2017年9月期 新規供給 ■■新規需要 ——空室率 10,000坪 8 0001 14% 6.000均 4,000坪 12% 2,000坪 -2.000坪 新規供給がないため、立地条件を緩める動きが、 -4 000ta テナントの間に広がっているものと思われる。 -6,000坪 •新規需要:各期の稼働床面積(テナント使用面積)の増減 •2017年のデータについて:空室率・新規需要は2017年9月時点実績値 -8,000坪 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 <mark>| 2017 | 0</mark>%

東京23区

名古屋

大 阪

横浜

さいたま 札幌

仙台

金 沢

京都

神戸

広島

福岡

想定成約賃料(円/坪)

• •

.

•

■大型ビル 空室率・想定賃料 都市別比較

15.0 | 20.0 | 25.0 | 30.0

2009年9月~2017年9月

0.0 |5.0

神戸市中心部の2017年9月期のオフィス空室 率は、6月期から0.4ポイント低下して4.8%とな り、1996年の弊社調査開始以来の最低値を更新 し続けている。立地改善や複数拠点の集約を目 的とする大型移転が複数見られ、いずれも周辺 部から市内中心部のオフィスエリアへの移転で あったが、三宮駅周辺以外への移転である。これ までは、同駅周辺でまとまったスペースが確保で きないことを理由に、移転を見送るテナントが多 かった。しかし神戸では、2021年までオフィスの

平均想定成約賃料(オールグレード)は 10,890円/坪となり、対前期比+0.6%と上昇 は小幅にとどまった。空室率の低下は継続してい るものの、賃料上昇の動きまでには及んでいな い。また、大型ビルにおける想定成約賃料を全国 主要都市で比較すると、大阪や京都と比較して神 戸は低水準で推移している。梅田等へのアクセ スの利便性を考えると、コストパフォーマンスの 高い賃料条件といえるだろう。

対象ビル

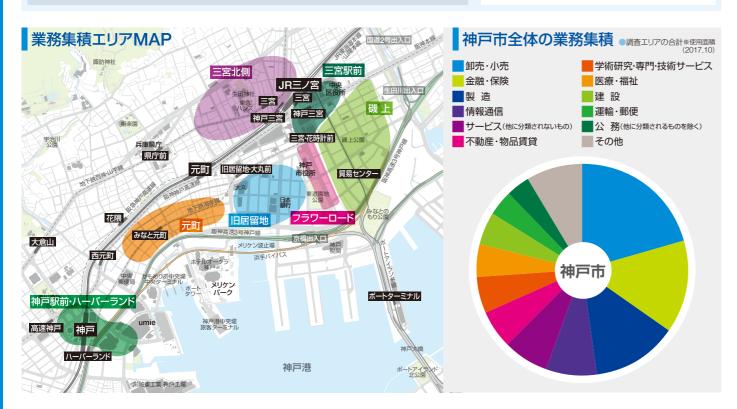
30,000 | 35,000

2009年9月~2017年9月

●2016年9月

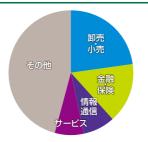
神戸市のオフィスエリアに所在する、規模および設備等で各エリアを代 表すると考えられるオフィスビル。空室率は、基準階300坪以上または延 床面積10000坪以上の新耐震基準に準拠したオフィスビルが対象。想 定成約賃料(共益費込)はフリーレント等のインセンティブは含まない。

神戸市のオフィスエリアに所在する、延床面積1000坪以上の新耐震 基準に準拠したオフィスビル。想定成約賃料(共益費込)はフリーレント 等のインセンティブは含まない。



三宮駅前





市内で突出して企業に人気のあるエリア。交通アクセスに優れ、人の往来も多いた めに、新規開設ニーズは他エリアを圧倒している。企業の集積状況は、P&Gの本社 があるために卸売・小売業の割合が1/4、次いで金融・保険が約15%と高いが、繁華 性の高さもあり、サービス業の集積も目立つ。

主要企業 P&G、ネスレ日本、日本生命

主要ビル 三宮ビルディング北館・南館、ミント神戸、神戸国際会館



市内のオフィスエリアの中で大型ビルが集積しているエリアである。そのため、日 本イーライリリーをはじめ本社や関西全体の事業所として使用するケースが多く、 1社当たりの使用面積が大きい。企業集積度の高い業種は、製造業が1/4、次いで 卸売・小売業が2割弱となっている。

主要企業 日本イーライリリー、アステラス製薬

主要ビル 三宮グランドビルディング、コンコルディア神戸、神戸商工貿易センタービル

旧居留地





市内の主要オフィスビルが建ち並び、多くの全国展開企業が支社・支店機能として 事業所を構えている。1社当たりの使用面積が小さいケースも多いが、あらゆる業 種・業態の企業が集積している。集積度の高い業種は、卸売・小売業が2割強、次い で金融・保険業が2割弱となっている。

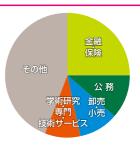
主要企業 フェリシモ、さくらケーシーエス

神戸朝日ビルディング、三宮第一生命ビルディング

フラワーロード

磯 上





三宮と港を南北に結ぶメイン道路。中大型のオフィスビルが建ち並び、整然とした 街並み。通り沿いに神戸市役所があり、オフィス中心部の印象がより鮮明となって いる。金融・保険業が全体の1/4と集積度が高く、次いで公務が10%強。市役所の お膝元であり、公務割合が高い。

主要企業三菱東京UFJ銀行、明治安田生命保険

明治安田生命神戸ビル、井門三宮ビル

三宮北側





東門界隈に広がる繁華街のイメージが強く、オフィスビルは幹線道路沿いを中心 にマンションと混在しながら建っている程度。全体の約半分を卸売・小売業、次いで 金融・保険業が2割強と2業種で7割強を占める。三宮駅至近を希望する企業以外 でこのエリアを積極的に選好するケースは少ない。

主要企業 セブンイレブン・ジャパン、ガデリウス・ホールディング

主要ビル ニッセイ三宮ビル

元 町





エリアの北側に県庁があり、エリアの南側はオフィス集積地よりも、元町商店街で知 られる商業集積地としての印象が強い。人の往来が多いため、卸売・小売業、集客型 のサービス業が多く、サービス業の割合が市内で最も高い。また、昭和前期まで神 戸随一の金融街として栄えた歴史から、金融・保険業が今もオフィスを構えている。

主要企業 三井住友海上火災保険、楽天

三井住友海上神戸ビル、神戸フコク生命海岸通ビル

|神戸駅前・ハーバーランド





1990年代初めに再開発された新興エリア。オフィスビルをはじめ商業施設、住宅、 公的機関などいずれも大型の建物中心に形成されている。川崎重工業本社を筆頭 に製造業の集積地という印象が強く、全体の3割弱を占める。次いで、オフィスビル 低層階に入居する卸売・小売業が2割弱となっている。

主要企業 川崎重工業、キーサイト・テクノロジーズ・インク、日本政策金融公庫 ハーバーランドダイヤニッセイビル、神戸ハーバーランドセンタービル、

神戸クリスタルタワービル



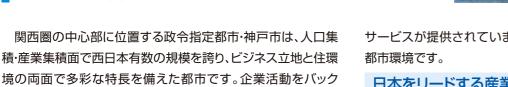
神戸市の施策・企業誘致

KOBE TO

国際都市の歴史と先端産業の集積、 2つの要素が融合する神戸。 進出企業には行政がワンストップでサポート、 インセンティブ制度も充実。



アップする、神戸の多重的な魅力についてご紹介します。



充実のビジネスインフラ

JR・私鉄・地下鉄の6駅が利用可能な三宮駅からは、梅田まで 鉄道で約20分。東京都内では東京駅~渋谷駅間と所要時間は ほぼ同じで、交通アクセスは快適です。また空路では、三宮から 神戸空港へは約18分。「関西で一番東京に近いオフィス集積 地」と言うことができます。

一方、オフィスビル賃料水準を見ると、神戸市の2017年9月 期の想定成約賃料は10.890円/坪と、大阪市内グレードAビル 平均の約半額となっており、立地優位性から見てもコストパ フォーマンスの高い賃料設定となっています。

快適で洗練された国際都市

海と山の両方の自然を満喫できるアメニティ豊かな環境に加 え、公園や教育機関、また外国・外資系企業ワーカー向けのイン ターナショナルスクールや宗教施設なども多く、充実した生活



サービスが提供されています。快適で住みやすく、洗練された

日本をリードする産業都市

神戸市内には、理化学研究所をはじめ、医療関連の先端的研 究機関や施設等、340以上の企業、団体が集積する国内最大級 のバイオメディカルクラスターが形成されています。「スーパー コンピューター京」も、神戸で開発されました。さらには、航空機 関連企業、食やファッションのトップブランド等、多彩な分野の産 業が集積しており、ビジネスチャンスの可能性が広がるのも神戸 の特長です。

企業進出にワンストップの行政サポート

神戸市では企業誘致策を強化しており、進出企業にワンストッ プのサポートを実施しています。助成制度では、企業の機能面 として本社機能に限定せず、地方拠点機能や広域営業機能も対 象となっています。また業種では、ITやコンテンツ開発などの企 業誘致に力を入れており、若者に選ばれるまちづくりを目指して います。

〈取材/2017年10月、資料提供/神戸市〉

神戸市の企業拠点移転補助(賃料補助)について(H29.6改定) ●本社や地方拠点を、神戸に移転していただく事業者様が対象

	一般型	23区移転型	備考
補助対象者	A.下記機能を、市外(東京23区以外) から神戸市内に移転する事業者 (1)本社機能 (2)地方拠点機能 (3)広域営業機能 B.下記機能を、神戸市内に新設する 事業者 (2)地方拠点機能 (3)広域営業機能	東京23区から神戸市内に 本社機能を移転する事業者	●常用雇用者が5名以上の事業所が対象 ●補助対象期間は3年間、事業実施義務期間は6年間 ●補助の対象 (1)本社機能 ①調査および企画部門、情報処理部門、研究開発部門、国際事業部門、その他管理業務部門が担う機能 ②研究所が担う研究開発の機能 ③研修所が担う人材育成の機能 (2)地方拠点機能 経済産業省近畿経済産業局管轄内で最大の規模の事業所が担う、上記①~③の機能 (3)広域営業機能 本社、経済産業省近畿経済産業局管轄内で最大の規模の事業所が担う、事業所間の取引に係る営業機能
金額	●賃料(共益費除く)の1/8もしくは 375円/㎡・月のいずれか少ない額 ●上限:年間500万円	●賃料(共益費除く)の1/4もしくは 750円/㎡・月のいずれか少ない額 ●上限:年間1,000万円	

●企業拠点移転補助の諸条件の詳細や、その他の優遇制度につきましては、神戸市ホームページをご覧ください。http://kobe-investment.jp/

神戸エンタープライズプロモーションビューロー

神戸市 企業誘致推進本部

〒650-8570 神戸市中央区加納町6-5-1 神戸市役所1号館23階

神戸市 企業誘致推進本部 企業進出総合サイト START UP! KOBE

神戸市 企業進出

http://kobe-investment.ip/

■充実のビジネスインフラ

快適なアクセシビリティ

JR、阪急、阪神、地下鉄などで、関西各地と一体化。阪神間の移動は、東京都内や大 阪市内の移動と変わらないアクセシビリティで、アクティブなビジネスを実現。

鉄道アクセス〔新幹線(のぞみ・みずほ利用)・在来線(新快速利用)〕



首都圏・関西圏の移動時間との比較

大阪〔梅田〕~三ノ宮 約21分 東京~渋谷 約22分

東京~横浜 約26分 大阪〔梅田〕 ~ 大阪府庁 約24分

大阪〔梅田〕 ~ 阿倍野 約24分

梅田 ~ 大阪空港 約27分

三宮~神戸空港 約18分

※JR東京駅、JR大阪駅起点の所要時間、2017年7月末現在

~羽田空港約70分

進出企業ご紹介

神戸への本社移転を契機に、 さらなる業容拡張を計画

株式会社モノビット 神戸本社マネージャ兼ディレクタ・ 小畑 篤史 氏

神戸への思いを実現

ネットワークゲームやVR(バーチャルリアリティ)コンテンツの 開発・運営、またネットワークミドルウェア「モノビットエンジン」の 開発・販売・サポートを行う株式会社モノビットは、2013年に設立 されました(前身となるゲーム開発会社は2005年に創業)。

設立当初、本社は東京都新宿区に置き、神戸の拠点は3年ほど 前に開発室として設置しましたが、2017年9月、神戸開発室を新

オフィスに移設するとともに、本 社を東京から神戸に移転しまし た。今後の事業拡大による人員 増への対応とともに、弊社代表 の本城が神戸出身であり、出身 地に貢献したいという思いが あったのも本社拡張移転の大き な理由です。

代表取締役社長 本城嘉太郎氏

市の取り組みに期待

現在入居しているこの三宮京 町ビルは、神戸の歴史ある街並 みが保存された旧居留地に位置 し景観が良いことに加え、大阪中 心地や、新幹線・空港にもアクセ スの良い三宮駅に近いというメ



リットがあります。きれいにリニューアルされているのも、このビ ルの魅力の1つです。また、営業拠点である東京支社とは、ビデ オ会議システムで双方が常時接続され、直接の会話によるス



ピーディな意思疎通が可能となっており、離れていることを感じ させない環境を構築しています。新オフィスの広さは約130坪 と、現在の開発スタッフ数に対しては少々広い空間ですが、前述 の通り今後は人員拡大を予定しており、またVRの体験スペース としてショールームの設置も計画しています。

神戸市は「若者に選ばれるまちづくり」を目指してIT関連企業 等の集積に取り組まれており、移転補助以外でも、若者向けのク ロスメディアイベント「078」を共催する等、多岐にわたり活動さ れています。弊社の移転に際しても、さまざまにバックアップをし ていただきました。今後も、神戸からの情報発信に呼応して、IT 産業やコンテンツ産業の集積が進むように、弊社も貢献してい きたいと考えています。

〈取材/2017年10月、写真提供/㈱モノビット〉

神戸市の施策・三宮再整備

KOBE TO

神戸の玄関口・三宮で計画される、 30年後を見据えた段階的再整備。 国際競争・都市間競争において、 選ばれるための魅力と活力を創出。

神戸市 住宅都市局 計画部 都心三宮再整備課

阪神・淡路大震災から20年以上が経過し、復旧復興を成し遂げ、 神戸は今、新たな発展のステージを歩み始めています。神戸市で は、これから目指すべき都心像を共有するため、神戸の都心の未 来の姿「将来ビジョン」と、それを具現化するリーディングエリア、 三宮周辺地区の「再整備基本構想」の2つの計画を策定しました。

人が主役になれるまちを目指す三宮周辺地区の再整備基本構 想は、三宮駅を中心に半径500mのエリアを対象に、まちづくりの 方針をとりまとめたものです。主要な具体的取り組みとして、次の プロジェクトが挙げられます。新時代の神戸にご期待ください。

三宮クロススクエアを中心とする「えき~まち空間」の整備

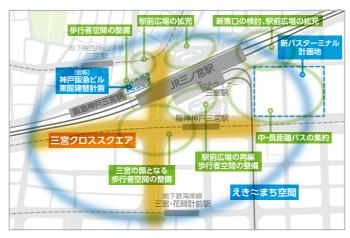
平成29年度基本計画策定予定

三宮周辺地区全体の魅力向上のためには、6つの駅を含む中 心エリアの再整備が最重要課題となっています。そこで、まちで あり駅である空間、「えき」(6つの駅とバス乗降場)と「まち」を つなぐ空間を「えき≈まち空間」と名付け、誰にとっても使いやす









い、神戸の玄関口にふさわしい空間として整備します。

「えき≈まち空間」の核として、三宮交差点を中心にフラワー ロードと中央幹線の一部において、人と公共交通優先の空間 「三宮クロススクエア」を創出。6万台/日の自動車交通を外周 道路に誘導し、人が自由に地上を歩ける空間を目指します。

新たなバスターミナルの整備

平成32年度着工予定



三宮駅周辺に分散している中・長距離バス乗降場を集約し、既 存の三宮バスターミナルとの一体運用を想定した、分かりやす さ、心地よさを目指す西日本最大級のバスターミナル計画。現 在、民間事業会社グループとともに、基本計画を検討しています。

〈取材/2017年10月、資料提供/神戸市〉



神戸市 住宅都市局

〒651-0087 神戸市中央区御幸通6-1-12

新たな神戸のランドマークへ―

(仮称)神戸阪急ビル東館 建替計画



画 地 反称〕神戸阪急ビル東館建替 JR三ノ宮駅 地下鉄三宮駅 阪神神戸三宮駅 阪急神戸三宮駅 そごう

2021年春の竣工を目指し、 「靈神戸阪急ビル東館建替計画」が進行中

1936年(昭和11年)3月に、神戸本線の延伸にあわせて、神戸駅 (現在の阪急神戸三宮駅)と一体で建設した旧神戸阪急ビル東館 は、1995年1月の阪神・淡路大震災により被災・解体するまで、60年 近くにわたって、神戸・三宮のシンボルとして親しまれてきました。 震災後の1995年12月に、駅機能の復旧にあわせて暫定的な駅ビ ルを開業しましたが、2016年4月に本格的な建替計画を決定し、 2017年7月より新築工事が始まっています。

- ●神戸市営地下鉄(西神·山手線)との乗り換えの利便性の向上 や公共的空間の創出を図るなど駅の整備を一体的に行う
- ●旧神戸阪急ビル東館のデザインを、新しいビルの低層部に おいて再生

計画概要

所 在 地 神戸市中央区加納町4丁目2番1号

敷地面積 約7.100㎡(駅高架下範囲等を含む)

延床面積 約28,850㎡

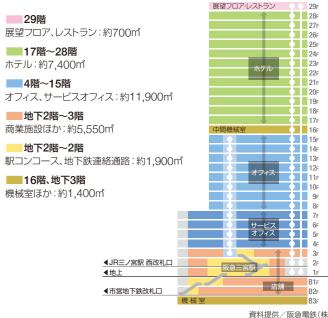
数 地下3階、地上29階

さ 約120m

主な用途 ホテル、オフィス、商業施設、駅施設等

造 鉄骨造(地下部:鉄骨鉄筋コンクリート造)

施設構成 ※面積は延床面積



阪急電鉄株式会社 不動産事業本部 不動産開発部

〒530-0012 大阪市北区芝田1-1-4