

# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

### 競合環境の厳しさは継続しているが、メインストリートへの出店の動きは続く

- 天神エリアは天神駅・西鉄福岡駅を中心に東西に大型商業施設が集積しており、駅東側はIMS、ピブレ、コア、大丸などが集積。駅西側にはパルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザ、ソラリアプラザ南側には家電専門店が立地している。
- 天神vs博多の構図が強まり、オーバーストア気味でパイの食い合いが継続するなど依然としてエリア間競争は厳しい状況が続いている。
- 駅西側は大型商業施設の他に路面店が広がるエリアとなる。天神西通りには外資系カジュアルブランドなどが集積し、エリア内で最もポテンシャルの高いストリートとなる。天神西通りより西側の大名エリアにも路面店が点在。一時期は空室が目立ったものの現在は出店数・賃料水準共に改善傾向が見られる。

公募賃料推移表

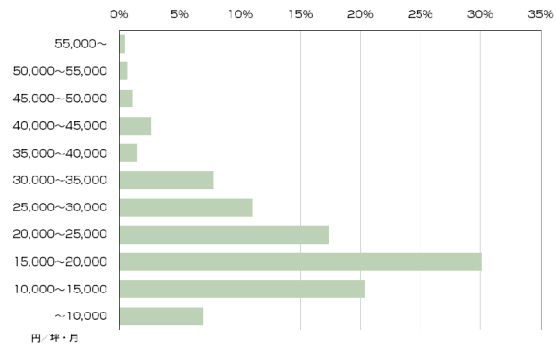
エリア	フロア区分	2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円/月・坪
天神	全フロア	¥12,400	¥13,600	¥14,300	¥14,500	¥14,500	¥13,400	
	1F	¥20,100	¥21,000	¥21,300	¥21,800	¥24,400	¥17,900	
	1F以外	¥11,000	¥11,500	¥12,700	¥12,700	¥12,400	¥12,500	

## 賃料トレンド

### 平均募集賃料は下落傾向だが、路面店の出店意欲は引き続き堅調

- JR博多シティの開業に始まり、キャナルシティの増床、ソラリアプラザのリニューアル、福岡パルコのソラリアステージビルへの出店など競合環境の厳しさ等による平均賃料の下落傾向はみられるものの、メインストリートである天神西通りへの出店意欲は旺盛な状況が続いている。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15～20千円の割合が最も高い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅至近の天神エリアの水準が高くなる傾向は依然として続いている。

賃料水準構成(1F)



住所別平均賃料/募集件数(1F)

住所	2013年下期～2016年上期		2016年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
福岡市中央区今泉1丁目	¥16,368	44	¥16,750	15
福岡市中央区今泉2丁目	¥15,757	52	¥16,506	16
福岡市中央区大名1丁目	¥20,747	333	¥19,409	54
福岡市中央区大名2丁目	¥19,167	107	¥18,935	18
福岡市中央区天神1丁目	¥23,037	21	¥32,061	4
福岡市中央区天神2丁目	¥29,779	48	¥33,834	3

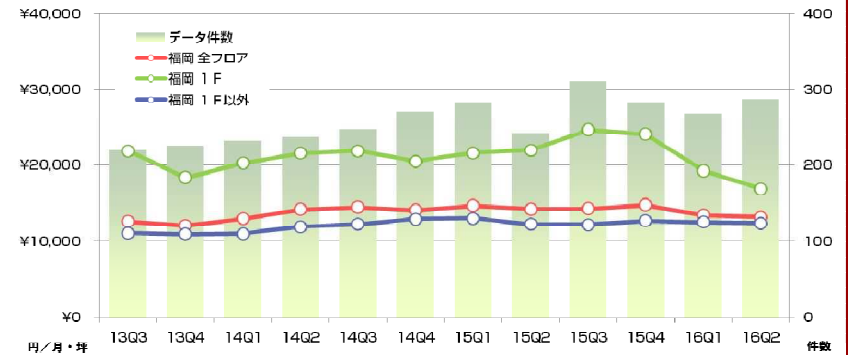
## <対象エリア>

福岡市中央区今泉1丁目	福岡市中央区大名2丁目
福岡市中央区今泉2丁目	福岡市中央区天神1丁目
福岡市中央区大名1丁目	福岡市中央区天神2丁目

## 主な出退店動向・開発計画

- キッテ博多、博多マルイ開業(2016.4)
- アミュプラザ博多リニューアル改装(2016.4)
- JRJP博多ビルの地下1～地上2階の商業ゾーンが開業(2016.4)
- 国道沿いに「西鉄天神CLASS」が開業(2016.4)
- 福岡DUTY FREE TENJINが「福岡三越」9階に開業(2016.4)
- Bills福岡が水上公園内の「シブスガーデン」に開業(2016.7)
- 天神地下街がリニューアル(2016.9～11)
- 天神ビジネスセンター(仮称)(2020年頃予定)

公募賃料トレンド



## 今後の見通し

### エリア間競争が厳しく、各社競合対策として増床、改装等が続く

- キッテ博多、博多マルイの開業、JRJP博多ビル商業フロアの開業等博多駅周辺の商業集積が進む中、天神の商業施設も2～4月に、福岡パルコ本館1・2階のテナント入れ替え、ソラリアステージの地下2階の改装、IMSの低層階店舗入れ替え等を行っており、さらに9～11月には天神地下街が過去最大規模のリニューアルを行うなど、エリア間(天神vs博多vsキャナルシティ)、エリア内競合環境はともに厳しい状況が続いている。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みであるが、長期的なプロジェクトであるため当面その影響はないと考えられる。「水上公園」の商業施設が7月にオープンし、今後は明治通り沿いの「天神ビジネスセンター(仮称)」、「福岡ビル」の再開発事業等が予定されている。

