

# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

### エリア間競争は厳しいものの、路面店も一定のニーズを維持

- 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、ビブレ、コア、大丸など、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。
- 駅西側は路面店エリアの天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。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や通通り東側の天神2丁目エリアには路面店が点在。大名エリアでは一時期は空室が目立ったものの現在は出店が見られるが、ファッション以外が多い。

| エリア | フロア区分 | 2014年   |         | 2015年   |         | 2016年   |         | 2017年 |    |
|-----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------|----|
|     |       | 下期      | 上期      | 下期      | 上期      | 下期      | 上期      | 下期    | 上期 |
| 天神  | 全フロア  | ¥14,300 | ¥14,500 | ¥14,500 | ¥13,400 | ¥13,200 | ¥13,000 |       |    |
|     | 1F    | ¥21,300 | ¥21,800 | ¥24,400 | ¥17,900 | ¥19,300 | ¥17,000 |       |    |
|     | 1F以外  | ¥12,700 | ¥12,700 | ¥12,400 | ¥12,500 | ¥12,000 | ¥12,300 |       |    |

## 今後の見通し

### 大型施設の開発・リニューアルはひと段落。

### エリア間競争に加え、エリア内競争の厳しさは継続

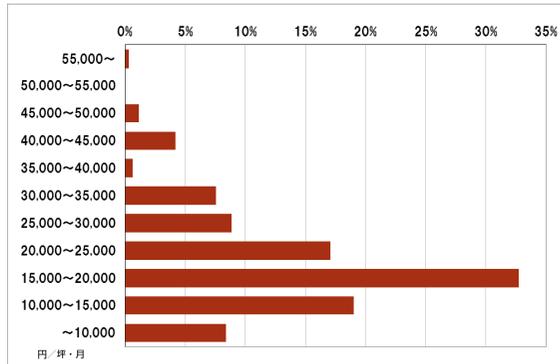
- 博多駅周辺の商業集積が高まることで天神エリアは押され気味であり、各施設増床やリニューアル等を行うことで対抗している。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連、インバウンド需要を見込んだ店舗）も増えてきている。有力ファッション店のパルコへの移転などの動向も見られ、ファッション不調により路面店の動きも鈍い傾向にあり、強気の見方はできないと思われる。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替え誘導が行われる見込みである。今後は明治通り沿いの再開発事業が予定されており、「天神ビジネスセンター（仮称）」は一部店舗を有し、「福岡ビル」は低層階部分に商業やサービス施設が設けられる予定である。
- 旧大名小跡地の再開発において約115mまで高さ制限を大幅に緩和する方針であり、その他の再開発エリアへの適用も今後計画されている。

## 賃料トレンド

### 物販売上不調で賃料は弱含み

- 1Fの平均賃料は概ね坪20千円前後で推移しており、16Q3にやや持ち直した感があったが直近では再びマイナス傾向となっている。天神vs博多の構図が強まり、有力路面店は集客力の見込めるパルコなど施設内へ移転する動きが複数見られることが要因の1つと思われる。
- 1Fの賃料構成を見ると、坪15～20千円の割合が最も多い。
- 住所別平均賃料では商業集積の高い駅近の天神1～2丁目水準が高くなる傾向は依然として続いている。
- 募集件数は下落傾向にありテナント退去後における代替テナントのリーシング自体に問題はないが、特に物販の売上が不調でありやや賃料は弱含みにある。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

| 住所       | 2013年上期～2017年上期 |     | 2017年上期 |    |
|----------|-----------------|-----|---------|----|
|          | 平均賃料            | 件数  | 平均賃料    | 件数 |
| 中央区今泉1丁目 | ¥16,176         | 54  | ¥15,823 | 13 |
| 中央区今泉2丁目 | ¥16,233         | 52  | ¥16,806 | 6  |
| 中央区大名1丁目 | ¥20,743         | 362 | ¥22,060 | 63 |
| 中央区大名2丁目 | ¥19,646         | 109 | ¥19,324 | 21 |
| 中央区天神1丁目 | ¥22,518         | 20  | ¥9,720  | 4  |
| 中央区天神2丁目 | ¥30,656         | 48  | ¥39,677 | 4  |

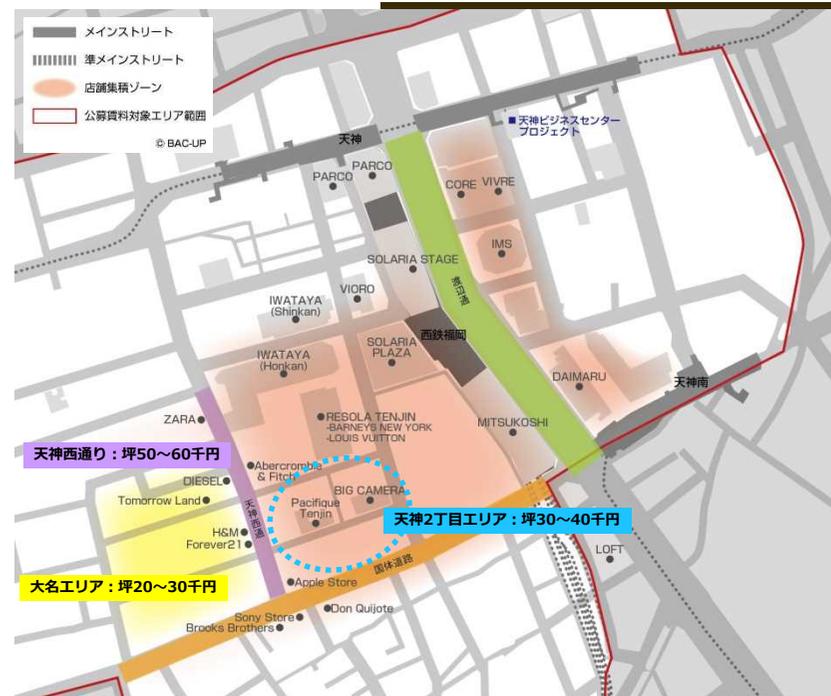
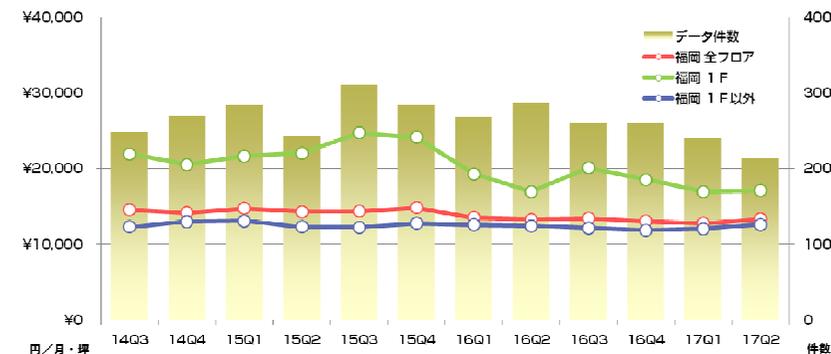
## <対象エリア>

|             |             |
|-------------|-------------|
| 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 ●

- 天神地下街がリニューアル(2016.9～11)
- TOHOシネマズ天神・本館(2017.3 閉館)
- 天神IMS：リニューアルオープン (2017.4)
- パルコ新館：BOOK AND BED TOKYO 福岡 (2017.4)
- ソラリアステージ：タワーレコードカフェ (2017.5)
- ツタヤブックストア天神 (2017.6 閉店)、同ビルにドン・キホーテが出店 (2017.11 予定)
- 天神ビジネスセンター（仮称） (2020 頃 予定)

## ■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料