

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、駅西側にはバルコ、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同通り東側の天神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ファッション以外にも含めた出店が見られる。

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥13,600	¥14,300	¥14,500	¥14,500	¥13,400	¥13,200
	1F	¥21,000	¥21,300	¥21,800	¥24,400	¥17,900	¥19,300
	1F以外	¥11,500	¥12,700	¥12,700	¥12,400	¥12,500	¥12,000

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

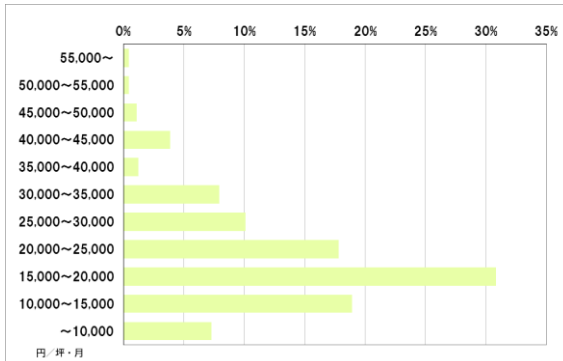
- 博多駅周辺の商業集積が高まることで天神エリアは押され気味であったが、各施設増床やリニューアル等を行うことで、売上は回復傾向にある。
- 一方、路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、ファッション以外の出店（ex.ショールーム関連、インバウンド需要を見込んだ店舗）も増えてきている。有力ファッション店のバルコへの移転などの動向も見られ、ファッション不調により路面店の動きも鈍い傾向にあり、強気の見方はできないと思われる。
- 国家戦略特区による容積率の緩和を受けて福岡市が推進するプロジェクト「天神ビッグバン」により、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30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「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がオフィス主体と思われる。

賃料トレンド

平均募集賃料は下落傾向

- 1Fの平均賃料は概ね坪20千円前後で推移しており、直近ではややマイナス傾向となっている。博多駅vs天神の構図が強まり、有力路面店は集客力の見込めるバ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郊の天神1～2丁目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 ●

- 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)
- 国体道路：「西鉄天神CLASS」(2016.4)
- 福岡DUTY FREE TENJINが「福岡三越」9階が開業(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IMSに紀伊国屋書店が約10年ぶりに再出店するなど、リニューアル改装(2017春頃予定)
- 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

