

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。
- インバウンド需要の影響は依然として堅調であり、ドラッグストアは引き続き売上が好調な模様で出店要望も多いと伝聞する。

エリア	フロア区分	2015年		2016年		2017年		2018年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	¥14,500	¥13,400	¥13,200	¥13,000	¥13,600	¥14,500		
	1F	¥24,400	¥17,900	¥19,300	¥17,000	¥22,200	¥19,600		
	1F以外	¥12,400	¥12,500	¥12,000	¥12,300	¥12,200	¥13,300		

今後の見通し

再開発計画や既存ビルのリニューアルが多く、エリア間競争に加え、エリア内競争の厳しさは継続

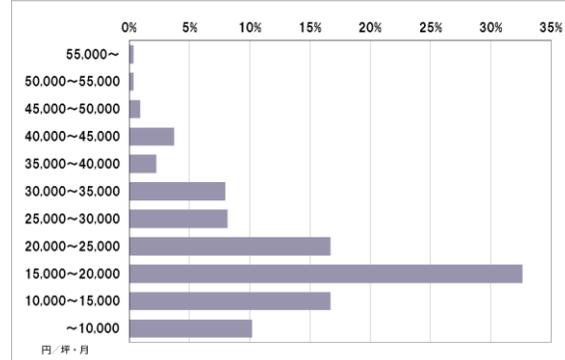
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店（ex. ショールーム関連、インバウンド関連）も増えてきている。バルコへのシェアオフィス出店等、商業以外の新たな業態の出店も見られる。
- 「天神ビッグバン」では、天神交差点から半径約500mの範囲において、10年で30棟の民間ビルの建替えが誘導中である。明治通り沿いで複数再開発が予定されており、「天神ビジネスセンター(仮称)」や「福ビル街区の建て替え」で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まで高さ制限が大幅に緩和。また、その他の再開発エリアへにも高さ制限の緩和を適用。将来的に高層ビルが増えた場合、従来の路面エリアの雰囲気が一変する可能性がある。

賃料トレンド

賃料は横這い傾向

- 1Fの公募賃料は2017年第3四半期、第4四半期で坪20千円を超えてきているものの、2018年に入ると賃料は下落し、中期的に見ると、1F公募賃料は概ね横這いとなっている。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、2018年第1四半期で若干上昇したものの、概ね横這いである。また、募集件数は減少傾向に推移している。
- 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	2015年下期~2018年上期		2018年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥16,324	44	¥11,141	2
中央区今泉2丁目	¥16,718	41	¥19,821	5
中央区大名1丁目	¥20,511	274	¥19,689	42
中央区大名2丁目	¥22,133	60	¥26,824	3
中央区天神1丁目	¥17,740	28	¥16,402	8
中央区天神2丁目	¥35,844	25	¥43,221	3

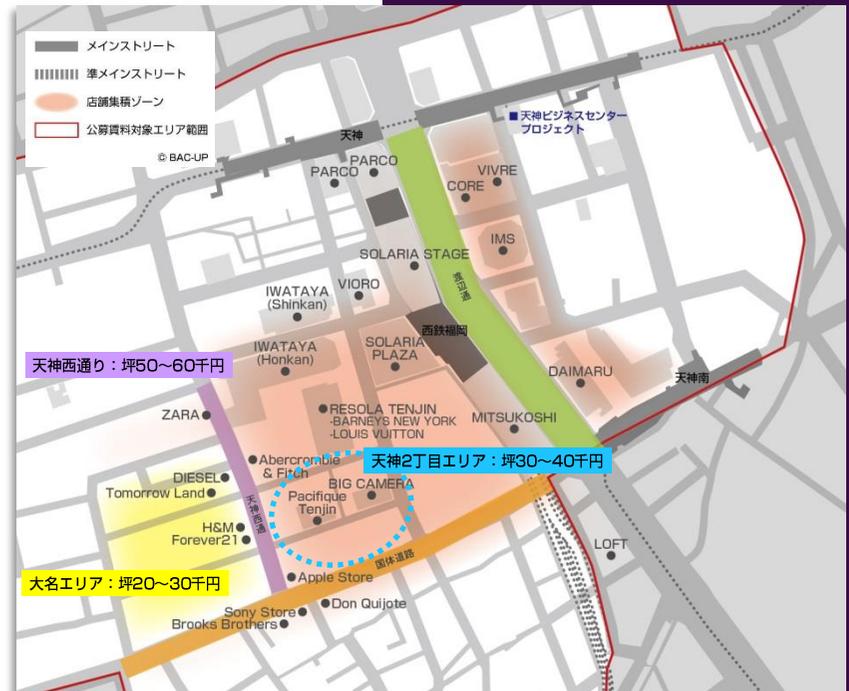
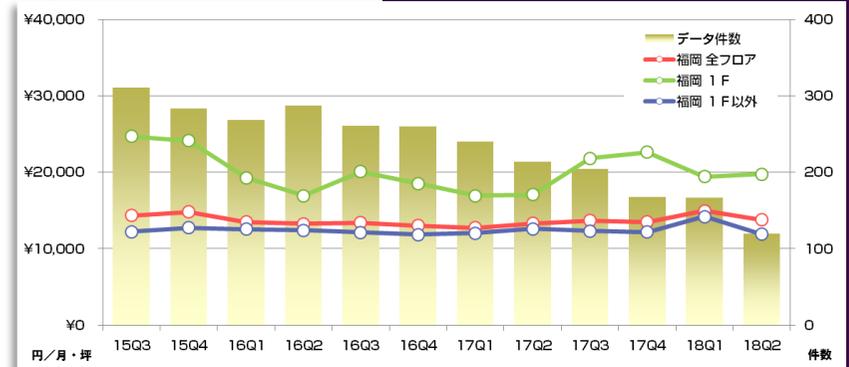
<対象エリア>

中央区今泉1丁目	中央区大名2丁目
中央区今泉2丁目	中央区天神1丁目
中央区大名1丁目	中央区天神2丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神2丁目: 「TENJIN249」 (2018.8)
- ソラリアプラザB1F: ソーメニーヤーズ (2018.8)
- 西鉄福岡(天神)駅コンコースをリニューアルし、「天神TOIRO」を開業 (2018.9)
- 天神西通り沿い: (仮) 天神2丁目計画(2019年初旬完成予定)
- 福岡三越リニューアル予定 (~2020年度)
- 大丸福岡天神店リニューアル予定 (~2021年頃)
- 福岡ブルー体街区開発で新ビルが開業予定 (2024年春)。福岡ビルは2019.3閉館予定、天神コアは2020.3閉館予定。

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料