

# TENJIN 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。
- インバウンド需要は堅調であり、外国人観光客の取り込みを狙うドラッグストアの新規出店は活発となっている。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	¥13,400	¥13,200	¥13,000	¥13,600	¥14,500	¥13,200
	1F	¥17,900	¥19,300	¥17,000	¥22,200	¥19,600	¥19,500
	1F以外	¥12,500	¥12,000	¥12,300	¥12,200	¥13,300	¥11,600

## 今後の見通し

### 天神ビッグバンによる再開発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

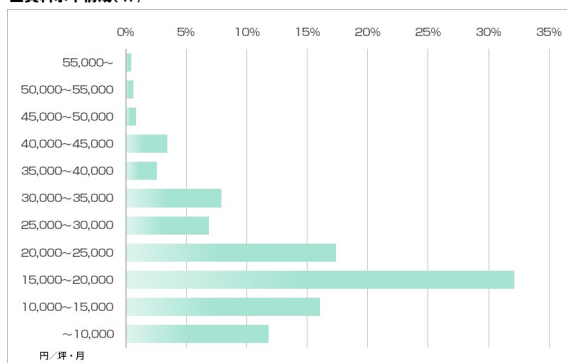
- 博多駅周辺の商業集積が高まり、天神エリアは押され気味であるが、各施設増床やリニューアルによる対抗策のほか、複数の再開発計画のリリース等、今後事業進捗に応じた将来性が期待される。
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなる。エリア全体としてはファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店 (ex. ショールーム関連、インバウンド関連) も増えてきている。
- 天神ビッグバンは、福岡市と民間が連携して推進する天神地区の大規模再開発プロジェクトである。今後、複数の再開発が予定されており、「天神ビジネスセンタープロジェクト」「旧大名小学校跡地活用事業」「福ビル街区建替プロジェクト」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。
- 今後の再開発により高層ビルが増加するため、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

### 賃料は横ばい傾向

- 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、中期的に見ると、1F公募賃料は坪20千円前後で概ね横ばいとなっている。
- 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、概ね横ばいである。
- 募集件数は減少傾向に推移しており、特に2018年第3四半期～第4四半期では100件を下回っている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅至近の天神1～2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2016年上期～2018年下期		2018年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥16,417	53	¥19,955	4
中央区今泉2丁目	¥16,979	37	-	-
中央区大名1丁目	¥20,227	260	¥16,525	21
中央区大名2丁目	¥21,637	66	¥25,528	1
中央区天神1丁目	¥17,256	31	¥15,659	4
中央区天神2丁目	¥37,756	20	¥34,621	4

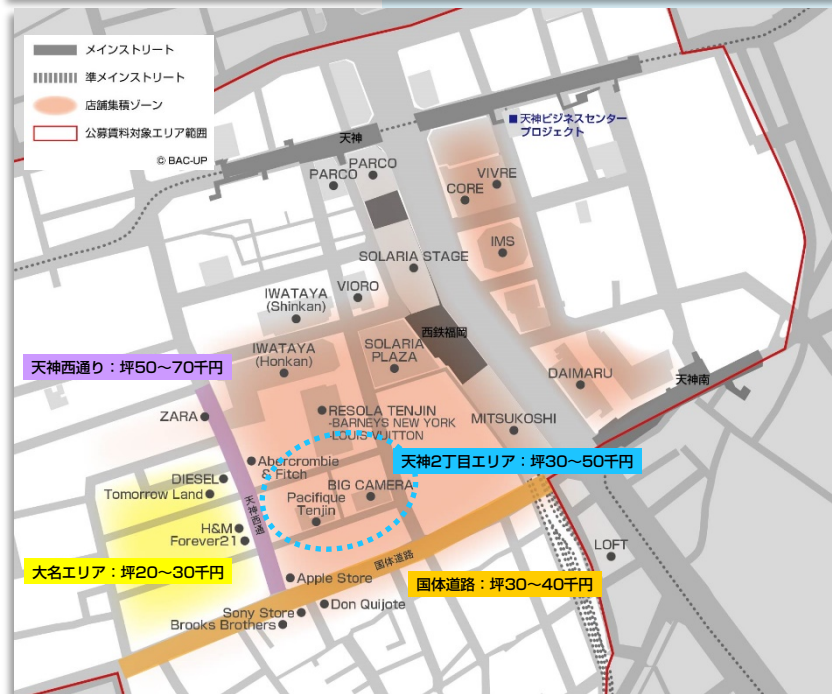
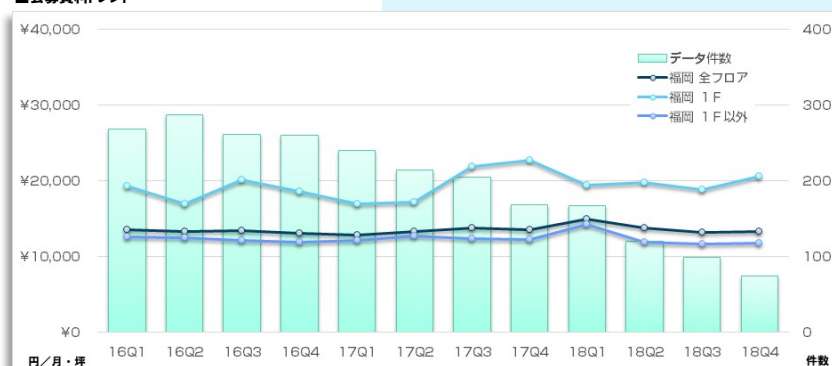
## <対象エリア>

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 ●

- 福岡パルコ : Gong cha (2018.10)
- 天神2丁目 : 西海岸 Ruby's (2018.11)
- ソラリアステージ : CRAFT BIT DANNY CHURROS (2018.11)
- 天神西通り : ココカラファイン (2018.11)
- 福岡パルコ : PUBLIC TOKYO (2019.3)
- IMS (2021年度中営業終了予定)
- 旧大名小学校跡地活用事業 (2022開業予定)
- 福ビル街区建替プロジェクト (2024開業予定)

## ■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。