

天神 (福岡) エリア

エリア概況

21年1月の緊急事態宣言によりトーンダウン。当面は様子見が続く

- 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、大丸、駅西側にはバルコ、岩田屋本館・新館、ソラリアプラザなどが立地している。
- 駅西側は路面店が集まる天神西通り、大名エリア、天神2丁目エリアが立地する。特に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、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 商業エリアとしての天神対博多の構図は続くが、インバウンド客の交通通過点となる博多駅の方が痛みは大きいとされる。
- 新型コロナウイルスの影響により、インバウンド客の受け皿であった百貨店、ドラッグストア等の売上の減少が続いているものの、心斎橋のように過剰出店していなかったため、閉店数は同エリアと比較すると少ない。
- 2021年1月の2回目の緊急事態宣言によりテナントの出店はトーンダウン。出店を取り下げるテナントもあるとの声がかれた。当面は様子見が続くと思われ、出店動向も減速と思われる。

■ 公募賃料推移表 円/月・坪

エリア	フロア区分	2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	14,500	13,200	13,700	15,100	19,800	19,400
	1F	19,600	19,500	20,500	23,000	24,100	22,200
	1F以外	13,300	11,600	11,900	12,700	18,800	18,700

今後の見通し

ファッション店の動きはなく、飲食店も沈黙。空室の動きに注目

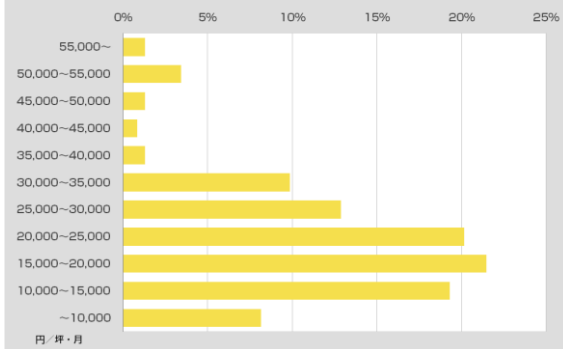
- 路面店舗については天神西通り沿いが引き続き強いストリートとなるが、アバク口跡地など空室も散見される。ファッション不調の影響もあり、ファッション以外の出店 (ex. ショールーム関連) も増えてきている。
- カラオケ店舗地はクリニックが出店するなどサービス店の出店動向は比較的活発。天神西通りや大名エリアなど路面エリアの今後のテナント動向が注目される。
- 天神のカルチャーの一部であるライブハウスやクラブといった業態も新型コロナウイルスの影響を受けており、街の活気を取り戻すのに時間がかかると考えられる。

賃料トレンド

募集件数は増加しているが、賃料水準は横ばい

- 1Fの公募賃料は、2017年以降は坪20千円前後で安定的にしていたが、2019年第4四半期に坪27千円前後へ上昇し、2020年第2四半期以降は坪22千円前後で推移している。2020年第4四半期の公募賃料は坪23千円程度である。
- 1Fの事例件数は2020年第3四半期、第4四半期は28件、23件であり、前年同期と比較して増加している。
- 1F以外及び全フロアの公募賃料は、好立地での公募が増えたこともあり、2020年第1四半期にそれまでの水準から坪4~5千円程度上昇し、その後は概ね横ばいで推移している。
- 全体の募集件数は2019各期の50~60件台から増加傾向であり、2020年第3四半期、第4四半期では、117件、98件となっている。
- 住所別平均賃料では、商業集積の高い駅至近の天神2丁目の水準が高くなる傾向は継続している。
- コロナ禍による店舗売上減少、募集件数増加は続いており、今後はメインストリート以外を中心に賃料下落が懸念されるが、九州最大の商業エリアで底堅い需要があることから、対象エリア全体として大幅下落の可能性は低い。

賃料水準構成 (1F)



住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2018年上期~2020年下期		2020年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,551	23	¥21,159	5
中央区今泉2丁目	¥18,823	20	¥17,497	9
中央区大名1丁目	¥20,781	132	¥23,966	26
中央区大名2丁目	¥24,255	24	¥24,953	8
中央区天神1丁目	¥17,256	17	-	0
中央区天神2丁目	¥46,280	17	¥58,654	3

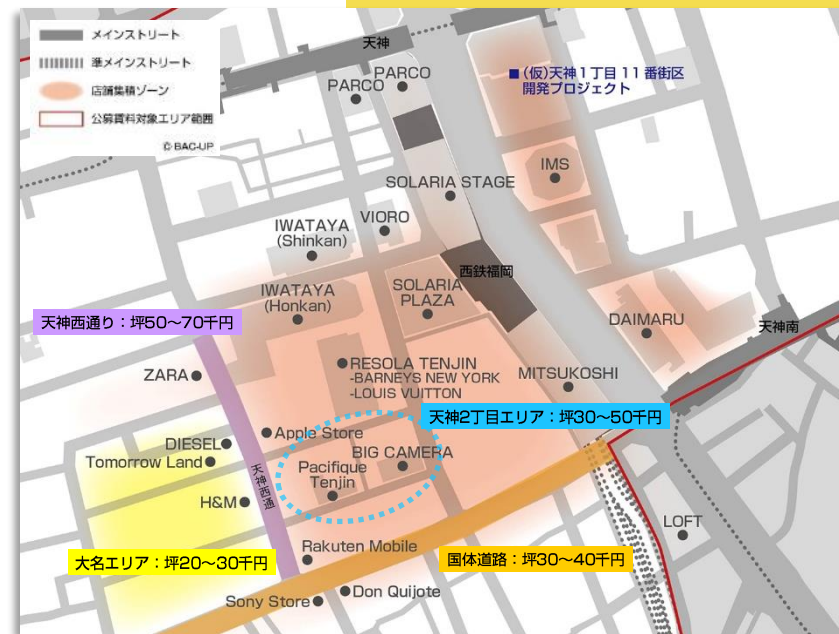
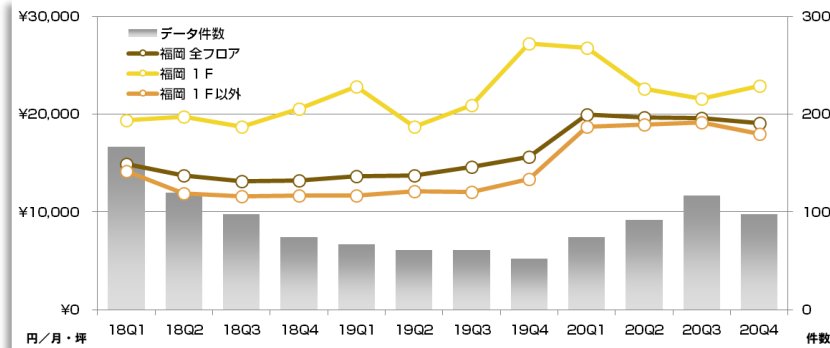
<対象エリア>

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 ●

- 天神ビブレ：閉店 (2020.2)
- 天神コア：閉店 (2020.3)
- ツルハドラッグ西鉄天神駅北口店：閉店 (2020.5)
- カイタックススクエアガーデン (2020.6)
- メディアモール天神：閉店 (2020.6)
- 大名エリア：ザ・スーツカンパニー (2020.11)
- 天神西通り：ABERCROMBIE & FITCH閉店 (2021.1)
- IMS：営業終了予定 (2021.8)
- 旧大名小学校跡地活用事業 (2022予定)
- 福ビル街区建替プロジェクト (2024夏予定)

■ 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