

# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

### 人流の回復や再開発を背景に、店舗の入替が進む。

- 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、駅東側は大丸、駅西側にはパルコ、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、新型コロナウイルスによる傷みは大きい傾向。
- 天神西通りは2022年上期以降、新規出店の動きもみられる一方で、オーナーが賃料目線を下げている点、複数階や大規模店舗の需要は引き続き弱い点が影響し、長期間空室の区画も存在する。
- 福岡市が進めるプロジェクト「天神ビッグバン」において、関連開発である天神ビジネスセンターの商業ゾーンが2022年4月に開業し、福岡大名ガーデンシティも2022年12月に開業を予定している。

## ■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
天神	全フロア	15,100	19,800	19,400	19,000	18,800	18,700		
	1F	23,000	24,100	22,200	24,500	22,800	23,500		
	1F以外	12,700	18,800	18,700	17,400	16,600	16,500		

## 今後の見通し

### 人流は回復しつつあるものの、好調な業種は限られる。

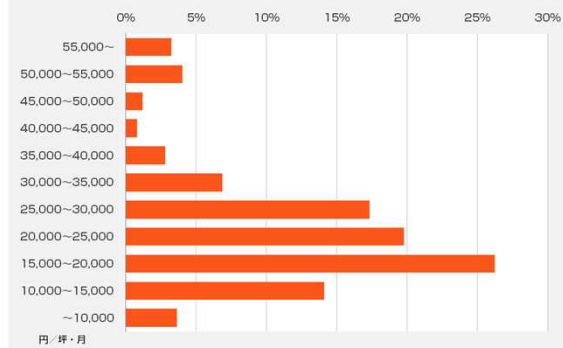
- 西通り裏手の大名エリアではアパレル出店の動きもみられるものの、路面店では総じてアパレルは不調であり、引き続き美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業種が賃料を下支えしていくと予想される。
- 西通りは空室はあまり見られない状況であるが、ファッション店の戻りの弱さから大名エリアの回復は遅行している。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」が2022年12月に開業予定であるが、1・2階店舗区画には福岡初・日本初進出のショップが入居する予定である。また、新たに「(仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画」と「(仮称)天神1-7計画(天神イムズ再開発)」の概要が公表され、いずれの計画も大型商業施設を整備する計画であることから、エリア全体の商業集積の再構築が行われる。

## 賃料トレンド

### 募集件数は一転増加、公募賃料はコロナ後に上昇し高止まりしている。

- 1Fの公募賃料は、コロナ以降は月坪20千円前半で推移している。1F以外及び全フロアの公募賃料は、2020年以降、上昇し高止まり、月坪10千円台後半で推移しており、これは、好立地における空室のテナント募集が増えたことが要因と考えられる。
- 募集件数は2020年第1四半期から増加し、2020年第3四半期のピーク時に117件を記録した。その後は減少傾向にあり、2021年第3四半期以降、60件程度で推移していたが、2022年第2四半期は86件と2021年第2四半期と同水準まで増加した。募集状況をエリア別にみると、天神西通りや天神2丁目エリアといったプライムエリアでの募集は少なく、大部分は大名エリアが占めている。
- 天神西通りでは新築ビルやリニューアルビルなどで店舗の入れ替えがみられた。成約賃料水準は底堅いとみられる。

## ■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 住所別平均賃料/募集件数 (1F)

住所	2019年下期~2022年上期		2022年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥19,813	28	¥15,818	3
中央区今泉2丁目	¥17,153	34	¥21,599	6
中央区大名1丁目	¥22,841	128	¥22,537	28
中央区大名2丁目	¥25,245	29	¥25,107	5
中央区天神1丁目	¥19,589	7	¥16,667	1
中央区天神2丁目	¥51,952	22	¥50,229	3

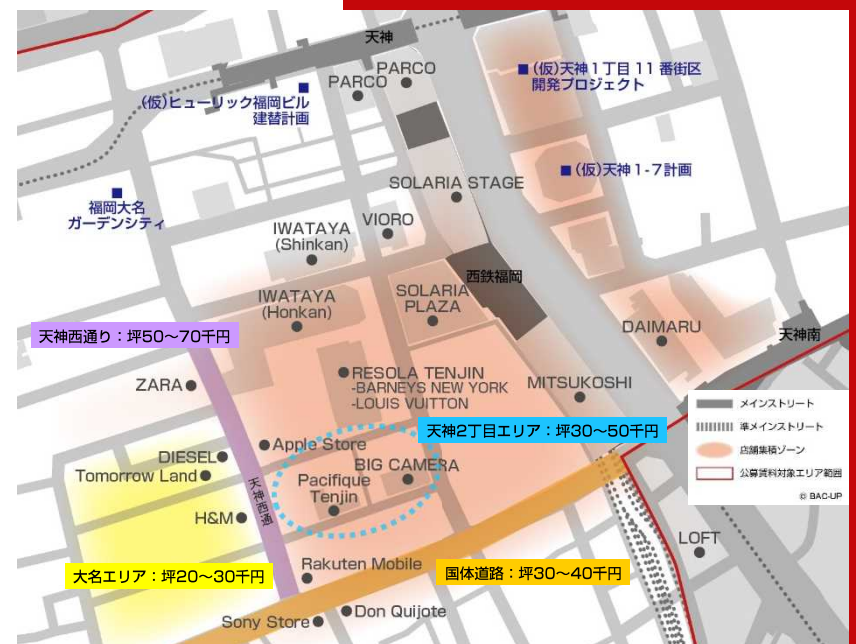
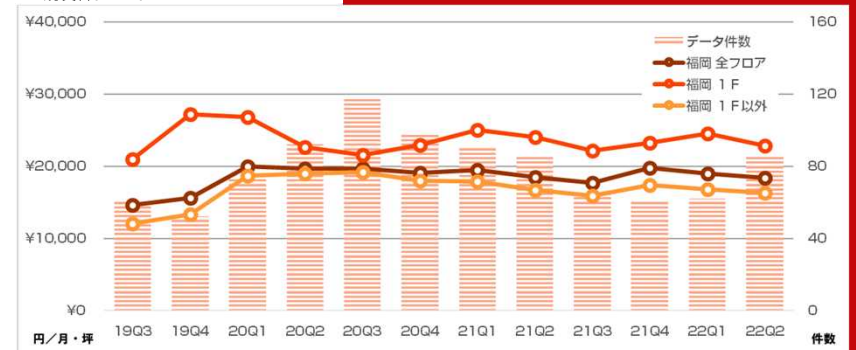
## <対象エリア>

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

## ● 主な出店動向・開発計画 ●

- 天神西通り：アインズ&トルベ (2022.3)
- 天神ビジネスセンター：商業ゾーン開業 (2022.4)
- 大丸福岡天神店：アクセサリーフロア (2022.6リニューアル)
- 天神西通り：銀座・HANADA Watch World (2022.7)
- 天神西通り：イソップ (2022.8)
- 福岡大名ガーデンシティ開業 (2022.12予定)
- (仮称)天神1丁目11番街区開発プロジェクト (2024予定)
- (仮称)ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)
- (仮称)住友生命福岡ビル・西通りビジネスセンター建替計画 (2025.5予定)
- (仮称)天神1-7計画(天神イムズ再開発) (2026.3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