

天神（福岡）エリア

エリア概況

適正規模の物件の需要は引き続き底堅い。
周辺では再開業に伴う新規出店もみられる。

- 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。
- 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「福岡大名ガーデンシティ」の商業施設が2023年4月に開業を予定している。
- 韓国人を中心に外国人観光客が増加し、人流が戻りつつあり、インバウンド復活を見据えた出店も増えている。

■ 公募賃料推移表

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

今後の見通し

好調な業種を中心に、回復傾向が続くと期待される。

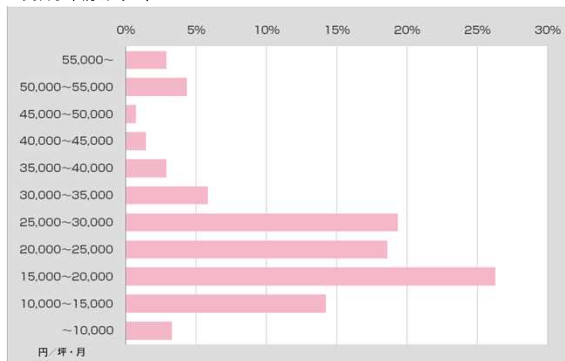
- 西通り裏手の大名エリアではアパレル出店の動きもみられるものの、路面店では総じてアパレルは不調。引き続き美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業種が賃料を下支えしていくと予想される。
- 西通りは空室は少ないが、ファッション店の戻りの弱さから大名エリアの回復は遅行している。ただし、大名エリアでも西通りからの視認性が優れるエリアでは出店の動きも見られる。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」の商業部分が2023年4月に開業予定。物販系では九州初進出の「ヌメロ ヴェントゥーノ」「ポナビベンチュラ」などが出店予定。また、新たにパルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」の概要が公表された。前期に引き続き大型商業施設を整備する計画が新たに公表され、更なる商業集積が期待される。

賃料トレンド

募集件数は減少傾向、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～月坪20千円前後で推移している。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3四半期のピーク時に117件を記録した以降減少傾向で推移。2022年第2四半期は86件と一時的な増加も見られたが、2022年第3四半期以降は60件程度まで減少した。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。

■ 賃料水準構成 (1F)



■ 住所別平均賃料 / 募集件数 (1F)

住所	2020年～2022年		2022年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥18,911	26	¥19,262	5
中央区今泉2丁目	¥16,827	34	¥13,722	1
中央区大名1丁目	¥22,981	144	¥23,380	27
中央区大名2丁目	¥25,697	38	¥26,880	11
中央区天神1丁目	¥21,203	8	¥25,429	2
中央区天神2丁目	¥49,869	24	¥34,466	3

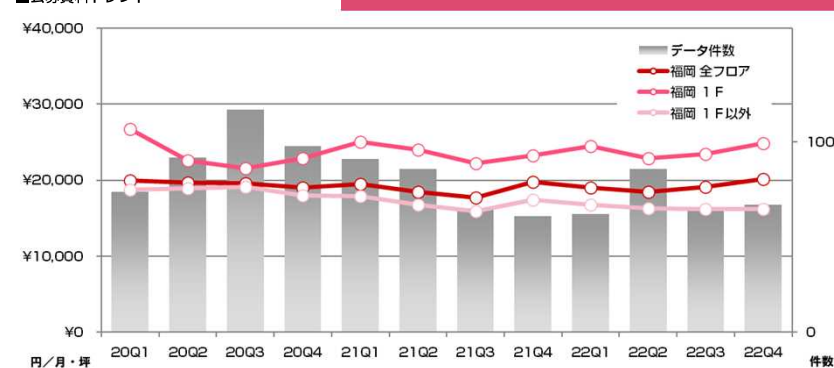
<対象エリア>

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

● 主な退店動向・開発計画 ●

- 天神西通り：JINS (2023.1閉店)
- 天神西通り：チューダーブティック福岡 (2023.2)
- 天神ロフト (2023.3閉店)
- 福岡大名ガーデンシティ商業施設開業 (2023.4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 (天神イムズ再開業) (2026.3予定)
- (仮称) 天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト (2030年予定)

■ 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。