

# 天神（福岡）エリア

## エリア概況

### インバウンド客がマーケットを牽引。

- 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ZARAやアップルストアなどの路面店が集積し、最もポテンシャルの高いストリートとなる。
- 天神西通りでは無印良品の閉店がみられたが、募集賃料目線は下がっていない。大型店の需要は弱いが路面店としてのポテンシャルは維持している。
- 福ビル街に建設中のビルは名称が「ONE FUKUOKA BLDG.」に決定。地上1階から3階にCHANELの出店が発表された。売場面積約1,160㎡の直営店で、国内最大級の広さと品揃えとなる見込み。CHANELは路面に面する展開で渡邊通り沿いにラグジュアリーブランドが加わることとなる。
- 福岡市内4百貨店も好調に推移しており、中でも岩田屋三越は経営統合した2010年以降で最高売上を更新。ラグジュアリーランドなどが底上げした格好となった。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2021年		2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	円・月・坪
天神	全フロア	18,800	18,700	19,600	20,900	18,000	19,800	
	1F	22,800	23,500	24,200	25,000	21,900	31,500	
	1F以外	16,600	16,500	16,200	18,400	15,700	16,300	

## 今後の見通し

### CHANELの出店も公表され、街としての成長に期待。

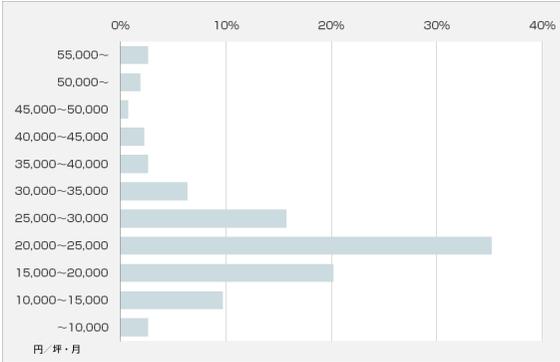
- 天神西通りでは無印良品の閉店はあるが、空室解消が進んでいる。空中階においては美容・クリニック等サービス業態の出店意欲は引き続き堅調である。
- 2024年第1四半期のインバウンド客数は2019年同期比約22%増加、外国人消費額は同期比約88%増加しており、今後もインバウンドの勢いは続く。福岡エリアは6割超を韓国人客が占める特徴がある。
- 「天神ビッグバン」において初となるラグジュアリーブランドの出店（CHANEL）が発表された。同エリアにおいては今後パルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」が予定されており、周辺店舗への波及効果も期待される。

## 賃料トレンド

### 1Fの公募賃料は大きく上昇。募集件数も増加傾向。

- 1Fの公募賃料はコロナ以降、月坪20千円～月坪25千円で推移し、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20千円前後で推移していた。
- 2024年に入り1Fの公募賃料は伸長。2024年第2四半期は月坪36千円を超えた。また、全フロアの公募賃料も月坪21千円を上回った。
- 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。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、以降は概ね横ばいで推移しているが、2024年に入り増加傾向にある。
- 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	2021年下期～2024年上期		2024年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥19,723	19	¥23,985	3
中央区今泉2丁目	¥17,302	22	¥19,126	5
中央区大名1丁目	¥23,980	148	¥32,124	19
中央区大名2丁目	¥25,728	52	¥25,533	13
中央区天神1丁目	¥22,574	11	-	0
中央区天神2丁目	¥45,922	15	-	0

※募集件数は期間合計値のため単純比較は難しい。

### <対象エリア>

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

### ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 天神西通り：無印良品（2024.7閉店）
- 天神西通り：DESCENTE GOLF COMPLEX TENJIN（2024.9予定）
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画（2024.9予定）
- ONE FUKUOKA BLDG.（2025春開業予定）
- ONE FUKUOKA BLDG.：CHANEL（2025春開業予定）
- (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）
- (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

