

天神（福岡）エリア

エリア概況

急速に増えるインバウンドがプラスとなりマーケットは回復。空室の消化が進む。

- 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。
- 天神西通りはオーナーが賃料目線を下げている一部の区画では空室が長引いているが、直近ではインバウンド客をターゲットとした業態の出店が見られるなど、空き区画の消化は進んでいる。路面店については、コロナ前の賃料水準に回復している。
- 「岩田屋三越」は富裕層・インバウンド向けの時計・宝飾品等の高額商品の売上げが特に好調で、2023年12月の売上高は前年同月比で12%増（6カ月連続で二桁の伸び率）となった。また、ソラリアプラザの2023年の売上は2019年比13%増で、新型コロナウイルス感染拡大以前の水準を大きく上回っている。インバウンド需要の拡大に伴い、当エリアの大型商業施設の売上は軒並み好調となっている。

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	19,000	18,800	18,700	19,600	20,900	18,000
	1F	24,500	22,800	23,500	24,200	25,000	21,900
	1F以外	17,400	16,600	16,500	16,200	18,400	15,700

今後の見通し

インバウンドは更に増加。天神ビックバンによる期待値は高まる。

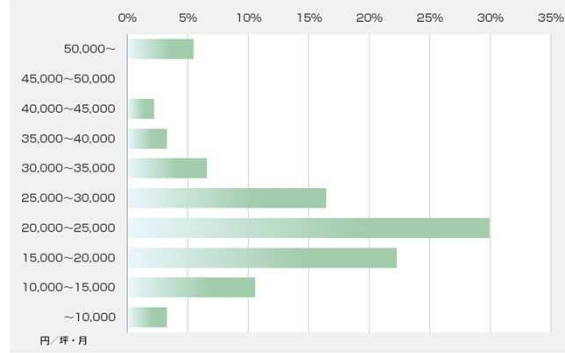
- 天神西通りでは人流回復により不調だったアパレル・飲食といった業態の売上回復がみられた。空中階においては依然、美容・クリニック・コスメ・宝飾品等の業態の出店意欲は引き続き堅調である。
- 天神エリア全体としての空室率は低く、特に天神西通りでは空き区画の消化が進んでいる。大名エリアにおいても西通りからの視認性が優れるエリアを中心に出店の動きがみられる。
- 「天神ビッグバン」において、「福岡大名ガーデンシティ」の商業部分が2023年4月に開業。今後はパルコを含む複数棟の建替計画である「(仮称)天神二丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト」が予定されており、更なる商業集積が見込まれる。
- インバウンドは、台湾・香港市場、その他ASEAN市場と欧州豪市場はコロナ禍前の水準を上回っている。中国市場はコロナ禍前の水準の回復には至っておらず、今後の動向が注目される。

賃料トレンド

募集件数は横ばい傾向、空き区画の消化により公募賃料は下落。

- 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。
- 2023年第3四半期には全フロアの公募賃料が月坪18千円を下回った。実態としては、賃料単価が高い区画の成約が進んだ影響と考えられる。
- 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。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。
- 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年上期～2023年下期		2023年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥18,319	22	¥21,566	4
中央区今泉2丁目	¥16,148	24	¥17,174	3
中央区大名1丁目	¥22,928	151	¥24,561	24
中央区大名2丁目	¥26,317	44	¥26,034	7
中央区天神1丁目	¥22,527	12	¥23,715	2
中央区天神2丁目	¥47,916	21	¥34,278	1

※ 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 ●

- 天神西通り：ゲオモバイル(2023.9)
- 天神西通り：アークテリクス福岡天神 (2023.10)
- 天神西通り：C-pla(2023.10)
- 岩田屋本店：紀伊国屋(2023.11)
- 天神西通り：サンドラッグ(2024.1)
- 国体通り：ダイコクドラッグ(2024.1)
- 国体通り：ブルーボトルコーヒー(2024.2)
- (仮称) ヒューリック福岡ビル建替計画 (2024.9予定)
- (仮称) 福ビル街区建替プロジェクト (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

