

天神（福岡）エリア

エリア概況

マーケットは活況を維持 インバウンドを見据えた店舗展開が進む

- 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「ONE FUKUOKA BLDG.」、大丸、駅西側にはパルコ、三越、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。
- 福岡市の2024年のインバウンド客数は2019年比約16%増加、外国人消費額は同年比約69%増加し、いずれも過去最高を記録した。「天神ビッグバン」とインバウンド需要の相乗効果により、マーケットは活況を呈している。
- 2025年4月に開業した「ONE FUKUOKA BLDG.」は開業2カ月で約335万人が来館した。低層階にCHANELを導入した大型施設の開業により、エリアの集客力が高まっている。
- 天神西通り及び周辺ストリートでは、インバウンドが好調なマーケットを意識して、時計ブランド、ラグジュアリーブランド、カプセルトイの店が増えている。

賃料トレンド

供給増で募集件数増加も、賃料は高水準をキープ

- 1Fの公募賃料はコロナ以降、月坪20千円～月坪25千円で推移していたが、2024年上期に急上昇、2025年上期は月坪25千円に下落した。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る。
- 天神西通り及び周辺ストリートでは、天神ビッグバンの進行とインバウンドの影響等により、マーケット賃料は高水準を維持している。
- 募集件数は2022年第3四半期以降概ね横ばいで推移していた。2024年以降はやや増加傾向にあり、2025年第2四半期では120件に迫っているが、再開発の進行に伴う一過性のものと推察される。
- 募集状況をエリア別にみると、大部分は大名エリアが占める状況が継続している。

今後の見通し

インバウンド、開発など賃料は堅調に推移すると予測

- 2025年6月の福岡市内4百貨店の売上高は前年同月比約18%減の約184億円で、5カ月連続で前年同月を下回った。インバウンドの高額消費が一巡したこと、円安が一服して割安感が薄れたことにより、インバウンドの消費単価が落ち込んでおり、今後の動向に注目したい。
- 2026年以降も天神ビッグバンに伴う新規ビルの開業、新規開発計画が控えており、店舗供給数は増加する見込み。インバウンド需要の継続が鍵となるが、当面は供給増加と旺盛な出店需要が交錯する状況は継続し、賃料水準は堅調に推移すると予測。

■ 公募賃料推移表

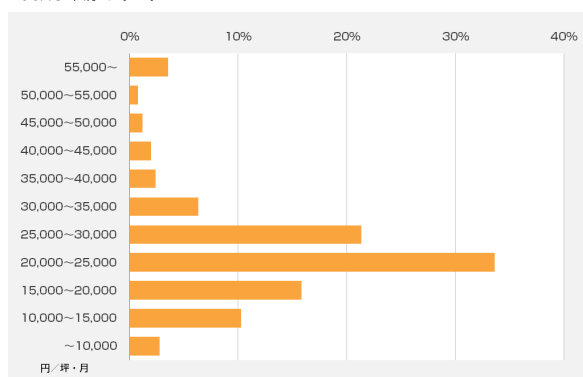
エリア	フロア区分	円／月・坪					
		2022年下期	2023年上期	2023年下期	2024年上期	2024年下期	2025年上期
天神	全フロア	19,600	20,900	18,000	19,800	20,400	20,800
	1F	24,200	25,000	21,900	31,500	27,100	25,100
	1F以外	16,200	18,400	15,700	16,300	18,900	19,900

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年下期～2025年上期		2025年上期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥21,416	13	-	0
中央区今泉2丁目	¥18,851	25	¥20,034	8
中央区大名1丁目	¥25,489	126	¥27,747	15
中央区大名2丁目	¥24,937	62	¥23,051	8
中央区天神1丁目	¥22,082	11	¥17,940	4
中央区天神2丁目	¥41,568	16	¥38,721	5

※募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。

■ 賃料水準構成（1F）



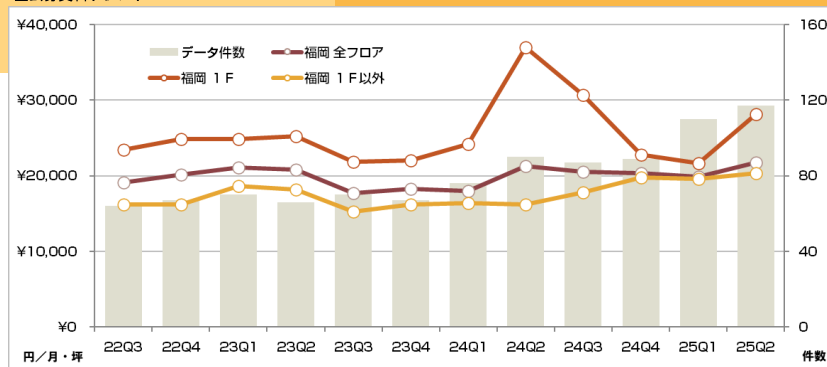
<対象エリア>

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

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

【天神西通り】

- ・ドリームカプセル South Labo (2025.5)
- ・グラニフ (2025.7)
- ・まじめなとけいや かめ吉 (2025.7)

【マロニエ通り】

- ・THE CAPITAL WATCHES (2025.6)
- ・スウォッチストア (2025.6)

【天神2丁目エリア】

- ・オーデマ・ピゲ (2025.6)
- 【ヒューリックスクエア福岡天神】
- ・HOKA (2025.4)

【ONE FUKUOKA BLDG】

- ・CHANEL (2025.4)

【その他】

- ・天神住友生命FJビジネスセンター (2025.9予定)
- ・(仮称) 天神1-7計画 (2026年予定)
- ・(仮称) 福岡天神センタービル建替計画 (2028年予定)
- ・(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)

