

# 天神（福岡）エリア

<対象エリア>  
 中央区今泉1丁目 中央区大名1丁目 中央区天神1丁目  
 中央区今泉2丁目 中央区大名2丁目 中央区天神2丁目

## エリア概況

### 増えるインバウンド客、大規模再開発による街への経済効果も加わりマーケットは活況

- 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、駅西側にはバルコ、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。
- 2025年4月24日、天神ビッグバンの中でも大規模な再開発プロジェクト「福ビル街区建替プロジェクト」の核となるビル「ONE FUKUOKA BLDG.」が開業を迎える。明治通りではヒューリックスクエア福岡天神が開業し、再開発による好影響も出てきている。
- 天神西通り周辺の路面でも時計ブランドやラグジュアリーブランド出店の動きがみられる。

## 賃料トレンド

### 募集件数は横ばい・賃料は高水準を維持

- 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年に急上昇し、2024年下期は月坪27千円となった。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上昇基調にある。
- 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が、2024年第2四半期以降は上昇し、80件を超えている。
- 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

### ラグジュアリーブランドの新規出店により、賃料も上向き傾向か

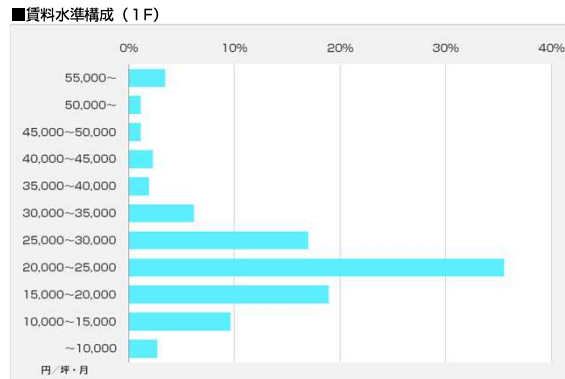
- 2024年第3四半期のインバウンド客数は2019年同期比約73%増加、外国人消費額は同期比約259%増加した。福岡空港では国際線ターミナルの拡張工事が2025年3月にグランドオープン。今後もインバウンドの勢いは続くとみられる。
- 「ONE FUKUOKA BLDG.」はCHANELをはじめ、飲食・物販を中心に九州初出店34店舗を含む約126の店舗が出店予定。エリア内では今後も水面下でラグジュアリーブランドの出店が聞かれ、従来の賃料を上回ると予測。

■ 公募賃料推移表

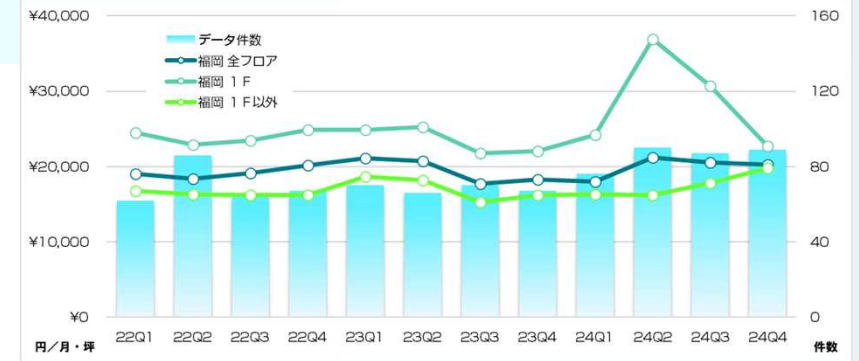
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
天神	全フロア	18,700	19,600	20,900	18,000	19,800	20,400
	1F	23,500	24,200	25,000	21,900	31,500	27,100
	1F以外	16,500	16,200	18,400	15,700	16,300	18,900

■ 住所別平均賃料／募集件数（1F）

住所	2022年上期～2024年下期		2024年下期	
	平均賃料	件数	平均賃料	件数
中央区今泉1丁目	¥20,366	16	¥23,879	1
中央区今泉2丁目	¥18,846	19	¥17,044	3
中央区大名1丁目	¥24,754	138	¥26,334	15
中央区大名2丁目	¥25,207	59	¥21,336	7
中央区天神1丁目	¥23,477	8	-	0
中央区天神2丁目	¥45,761	11	-	0

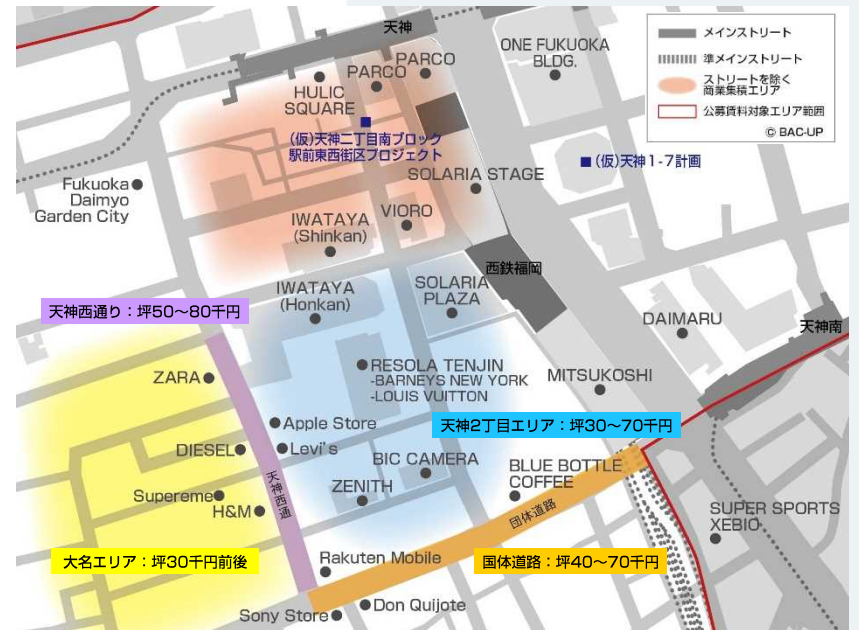


## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マロニエ通り：セイコーブティック (2024.7)
- 天神西通り：BOKHODU (2024.12)
- 天神西通り：ガチャガチャの森 (2025.2)
- 天神西通り：世界の山ちゃん (2025.4予定)
- 天神エリア：オーデマ ピゲ (2025春予定)
- ヒューリックスクエア福岡天神 (商業部分/2025.1)
- ヒューリックスクエア福岡天神：ザ・ゲートホテル福岡 by HULIC (2025.4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2丁目南ブロック駅前東西街区プロジェクト (2030年予定)



※ 募集件数は期間合計値のため、単純比較は難しい。