

テナント需要 博多区・中央区に集中

大型商業施設予定周辺へ出店目立つ

福岡

テナント賃料動向

中・小規模テナントの賃料動向は、その街の経済の活気を示すバロメーターだ。今回は、エリア「コミュニケーション」が発表した福岡のテナント物件市場動向を見てみよう。

パルコ開業後みアパレルの出店増

上昇傾向にあります」（エリアコミュニケーションズ 西村健社長）

福岡は、九州一田から人が集まる地域。特に福岡市内の博多・天神地区は若者の人口流入が多く、賃貸住宅の需要増が見込まれる地域でもある。テナント物件もまた、この博多・天神エリアの人気が高い。不況のおおりの受け、福岡市全体を見ればテナント物件需要は厳しい。だがこの二つのエリアだけは別格といえる。

今回は、エリアコミュニケーションズ（福岡県福岡市）が、福岡市中央区・博多区の1階店舗の賃料動向を同社が運営する「テナントガイド」におけるアクセス数を集計したデータをもとに考えてみよう。

「天神の中心に、そして博多駅の周辺など中心地の需要は強く、賃料はやや上昇傾向にある」とい

う。

大名、天神などを擁する中央区は、九州の商業の中心地だ。2010年には旧岩田屋本店跡地にパルコ開業が計画されており、「アパレル系を中心にした物販出店の潜在意識が強い」（西村社長）という。ただし、飲食店では、大口テナントの撤退や契約面積の縮小・家賃交渉が多く、新規出店の話は激減しているという。中心部を離れた

飲食店のオープン加速する博多区

博多区でアクセス数が最も多いのは「博多駅前1-3丁目エリア」だ。2位は「博多駅前エリア」、3位は「吉住エリア」となっている。平均賃料が最も高いのは「博多駅前1-3丁目エリア」の2万1243円（対前年比179・1%）。2位は「中洲エリア」の2万2552円（同118・1%）、3位は「博多駅前1-3丁目エリア」の1万6552円（同118・1%）。

博多駅前ビルが開業意欲刺激中心部離れると賃料値下げ交渉増加

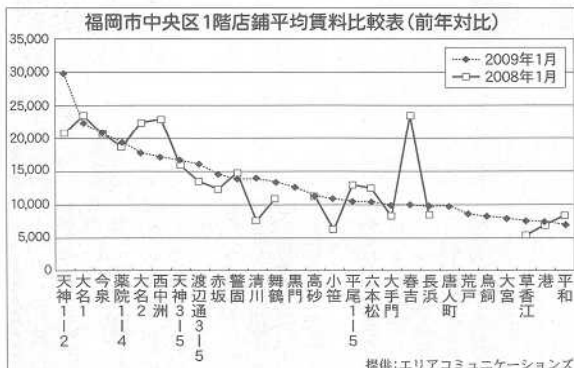
博多駅ビルが開業意欲刺激

中心部離れると賃料値下げ交渉増加

平均坪賃料は前年比101・1%とほぼ横ばいとなった。値崩れが激しいところがある中央区に比べて博多が堅調な理由は、2011年の九州新幹線全線開通に伴う博多駅の立地という話題性の高い開発案件を控えている性だろう。博多駅前のエリアには、居酒屋チェーンの出店や個人経営の飲食店舗の出店希望が多いという。また、道路交通法の規制強化などでロードサイドから駅周辺へと店舗の移転を考えているオーナーが増えているようだ。こうした要因が、博多駅前の賃料を押し上げていると見られる。

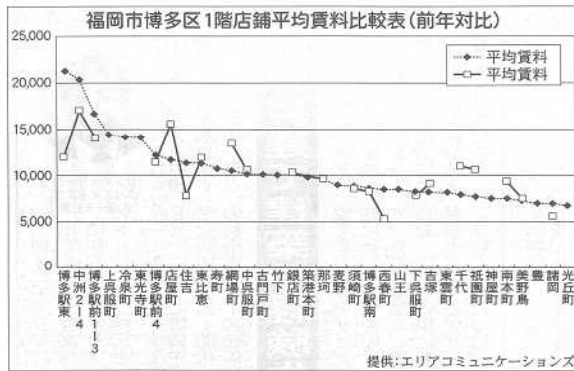
一方、中心部を離れた地域では契約面積の縮小や家賃交渉が多く、新規出店の話は激減しているという。

福岡市中央区1階店舗平均賃料比較表（前年対比）



提供:エリアコミュニケーションズ

福岡市博多区1階店舗平均賃料比較表（前年対比）



提供:エリアコミュニケーションズ