●熊本日日新聞社（2010年4月4日号）にテナントガイドが紹介されました。

九州新幹線全線開業まで1年
ストロー現象見越す

九州新幹線の全線開業は来年3月。あと1年と迫った。博多―熊本35分、博多―鹿児島中央80分。福岡がぐんと身近になり、県外客も増えるとして福岡市の中心・天神地区や博多駅前では空き店舗の家賃相場が上昇している。新幹線が人、モノ、カネを吸い寄せるというストロー現象を見越した動きが早くも出始めた。

（編集委員　荒木昌直）

空き店舗、貸し事務所物件の専門情報サイト「テナントガイド」を運営する「エリアコミュニケーションズ」（福岡市）によると、3月にオープンした福岡パルコや福岡三越など、専門店や百貨店が集中する福岡市中央区の天神1、2丁目の1階空き店舗の募集家賃（3・3平方㍍当たり、以下同）は、今年1月の平均賃料で3万963円。前年比4・3%増で調査を始めた2008年1月に比べると、49・8%も急上昇している。

「家賃上昇はパルコ出店による天神の魅力アップと来年3月の九州新幹線の全線開業を見据えた動き」と同社。全国展開のファッション系店舗やファストフードなどが出店してくるのではとみている。

博多駅周辺も同様。駅ビルは九州新幹線の全線開業に合わせて阪急百貨店を核店舗に映画館なども入る大型商業ビルに建て替え中。新駅ビルは延べ床面積約20万平方㍍。旧駅ビルの約6倍にもなることから集客効果に期待。駅前1～3丁目では出店希望が高まるとみて、1階空き店舗の1月の募集家賃は平均で1万5479円。08年に比べ10・7%増と2けたの伸びを示している。

同駅周辺には会社事務所、ホテル、専門学校などが集まる。同社は「出張中のビジネスマンや新幹線の旅行客、学生を目当てに今後、大手居酒屋チェーン店などが出店してくるのでは」と予想する。

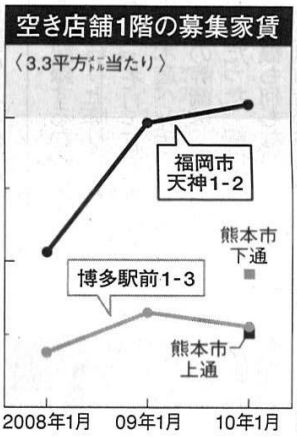
福岡市中心部は、08年9月のリーマン・ショックまでは国内外の不動産ファンドによる開発ラッシュで1階店舗の募集家賃が最高で7万円を突破、相場度外視の〝バブル〟状態にあった。

その後は一転、貸し事務所では空きを埋めるため家賃を1年間無料にするなどといったフリーレントも目立つ。家賃相場は全体としては沈静化傾向にあった。

しかし、1年後に迫った九州新幹線の全線開業が福岡市の拠点性をさらに高め、天神や博多駅前の家賃相場を押し上げている。今後、物販や飲食系を中心に大手業者の両地区への出店意欲は高まりそうだ。

阿蘇市出身で同社の西村健社長は「九州新幹線で福岡に人が流れるのは防ぎようがない。逆に福岡が近くなる点をメリットとしてとらえ、観光振興に力を入れるなど福岡都市圏240万人を熊本へ呼び込むべきだ」と指摘している。

同社によると、熊本市の1階空き店舗の募集家賃は1月平均で下通1万9277円、上通1万5162円となっている。



※エリアコミュニケーションズ調べ

サンデー特報 Sunday Report