



JR博多シティに続き、昨年9月にキャナルシティ博多イーストビル(写真)も開業した博多区

博多区の1階店舗平均募集賃料が1万円割れ

FOCUS FUKUOKA
 話題「フォーカス ふくおか」

中央区は4年連続下落 エリアコミュニケーションズ調べ

事業用賃貸専門ポータルサイト「テナントガイド」を運営する(株)エリアコミュニケーションズ(福岡市博多区博多駅前3丁目、西村健社長)調べによると、博多区の1階店舗部分の1坪当たりの平均募集賃料は前年比6.6%減の9563円で、2007年の調査開始以来、初の1万円割れ。同市中央区は1.3%減の1万2392円で4年連続下落した。

「テナントガイド」に掲載している博多区、中央区の1階店舗物件の募集賃料相場の平均やアクセス数30位までを毎年1月にデータ公表しており、今年で5回目。

それによると博多区の平均募集賃料は、中洲エリアが前年比20.2%減の1万7390円で1位。次いで上川端町エリアが14.5%増の1万6704円、博多駅前1〜3丁目エリアが8.9%減の1万2937円、冷泉町が16.1%減の1万2839円、博多駅前4丁目エリアが同4.3%減の1万2600円の順。「博多区は物販店がJR博多シティなどの商業施設に集約されているため、路面店の出店はほとんどないが、飲食店の出店が博多駅周辺などで進んでいる。中洲エリアは平均賃料が下がり、空き店舗も出ている」と西村社長。

一方、中央区の平均募集賃料は、天神1〜2丁目が3年連続1位だったものの、前年比2.4%減の3万824円。以下、大名2丁目エリアが30.4%増の2万3252円、大名1丁目エリアが13.5%増の2万992円、警固エリアが3.0%増の1万798円、今泉エリアが2.2%増の1万7822円で続いた。

単位:円/坪単価

中央区	平均賃料	対前年比	博多区	平均賃料	対前年比
1 天神1〜2	30,824	▲2.4%	中洲	17,390	▲20.2%
2 大名2	23,252	30.4%	上川端町	16,704	14.5%
3 大名1	20,992	13.5%	博多駅前1〜3	12,937	▲8.9%
4 警固	17,998	3.0%	冷泉町	12,839	▲16.1%
5 今泉	17,822	2.2%	博多駅前4	12,600	▲4.3%



博多エリアとの競争で募集賃料への影響が予想される天神エリア

施設の開業で中小規模のセレクトショップが集約され、1階店舗が空き状態の傾向にあるので、賃料も下がり気味だが、徐々に飲食店舗などが増加するのではないかと見ている。アクセス数は平均募集賃料が7148円と博多区で23位だった博多駅南エリアが同区1位。1万2479円で9位の薬院エリアが中央区のトップだった。この要因を「博多区、中央区ともに居抜き店舗へのアクセス数が多く、博多駅や天神にほど近い駅南や薬院に注目が集まっているのでは」と分析している。