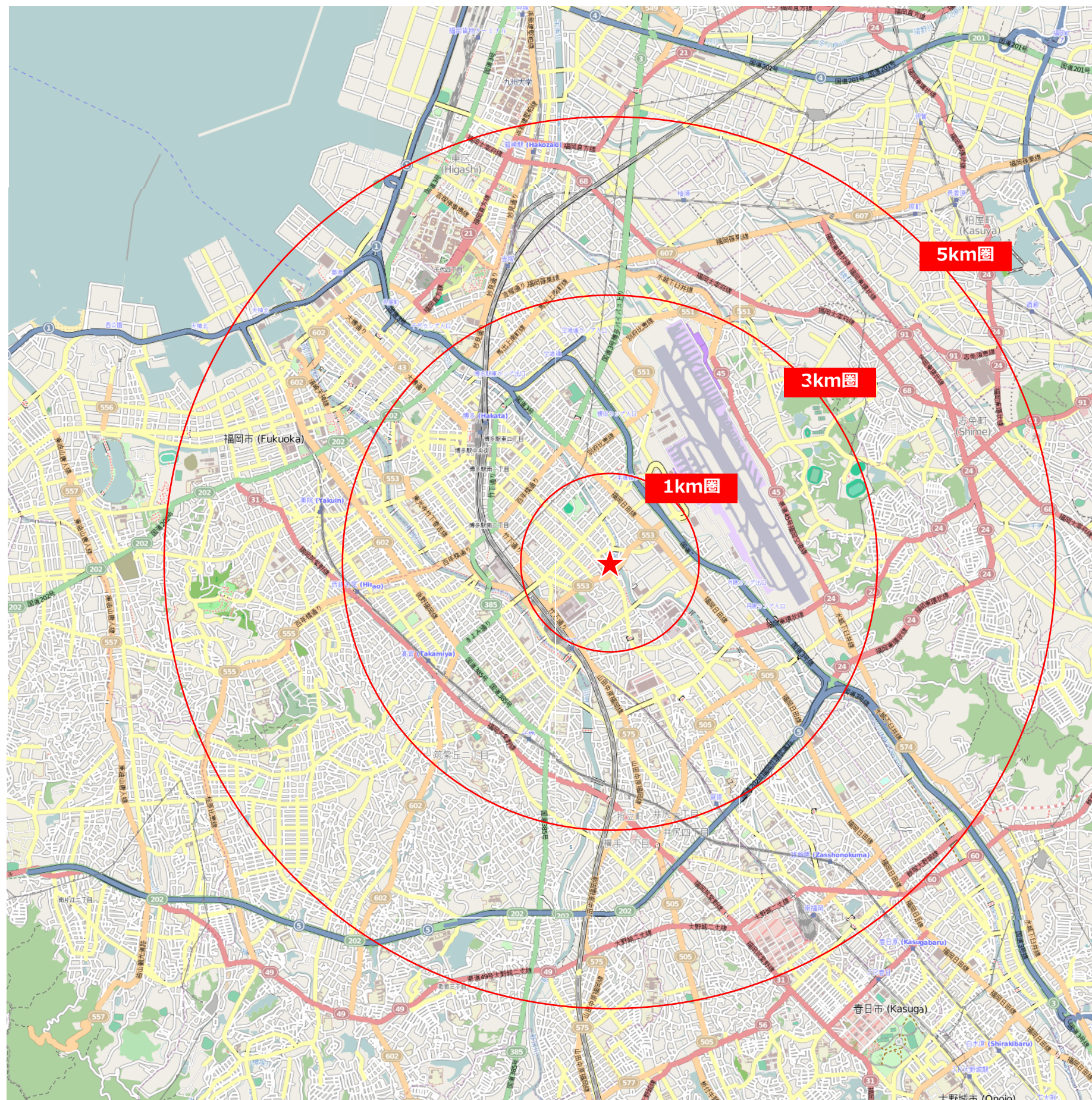


1. 立地環境

1. 立地環境

- 当該施設はJR博多駅の南東約2kmのロードサイドに立地する。都心部に近接しており、福岡空港・博多港・都市高速・国道3号にも近いことから、工場や業務施設が数多く立地し、昼間就業者人口が多い。近年はマンション開発も進み、住工混在地域になっている。
- 周辺にはカーディーラー、CD・DVDレンタルのゲオ、飲食店（多くが24時間営業）などのロードサイド業態が立地しており、車による利便性の高さが伺える。
- 鉄道利用の場合、最寄のJR鹿児島本線竹下駅から約1.2km離れているため、鉄道を来店手段とすることは現実的とはいえない。

■商圏図



© OpenStreetMap contributors

2. アクセシビリティ

- ロードサイド型商業の成立条件としては、平日12時間交通量1万台以上、大型商業施設では1.5万台以上が目安となる。
- 当商圈の動脈である国道3号は0003-1120地点で平日12時間3.5万台と潤沢な交通量がある。ただし、大型車混入率や混雑度が高めであることから、産業道路の性質が強い。周辺道路も概ね2万台以上の豊富な流量があり、ロードサイド業態のポテンシャルは高い。
- 当該物件が接する市道3009号（筑紫通り）はJR博多駅と南東の春日方面を結ぶ生活幹線道路である。3009-0020地点で平日12時間2.3万台のボリュームがあるが、幅員が広いため交通量の割には混雑度も比較的低い。また、大型車混入率も低く、ストレスの少ない道路環境である。
- 当施設へは筑紫通りと東側の県道553号の2面から入庫が可能であるが、出庫は県道側のみとなる。しかし、両方とも右折での出入庫が可能のため、ミクロアプローチはスムーズである。



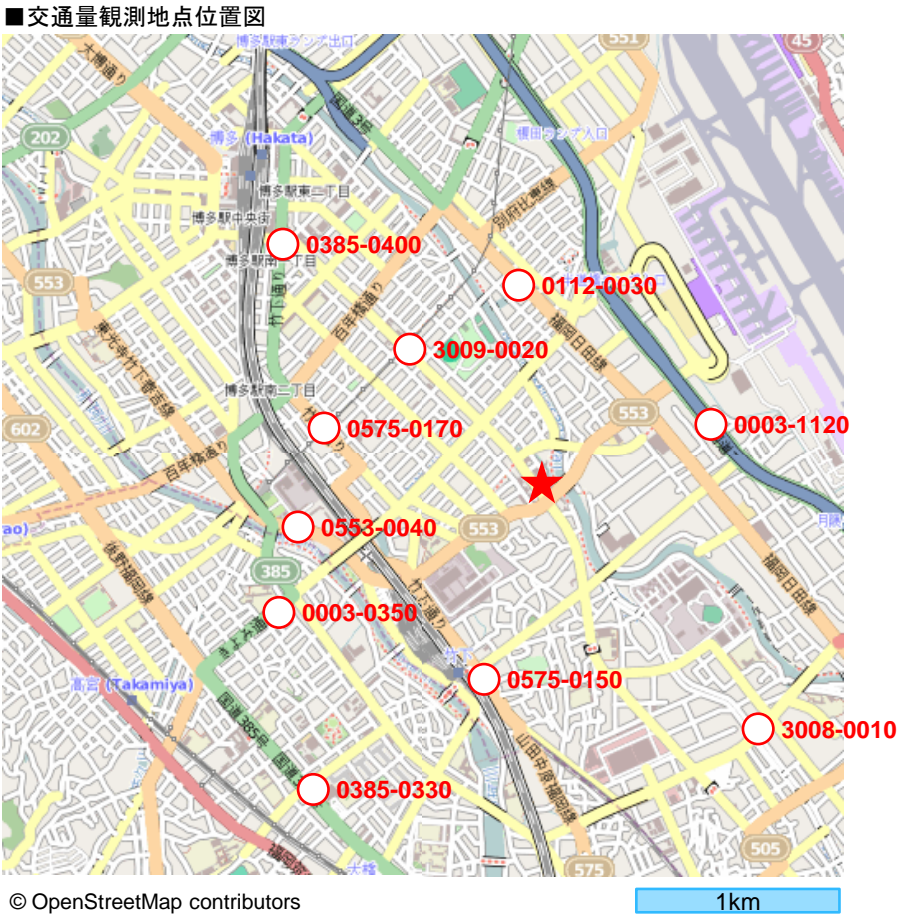
筑紫通り



筑紫通り 側駐車場入庫口



物件東側 駐車場出入庫口



■交通量 (Road Traffic)

区 調 間 査 番 単 号 位	道 路 種 別	路 線 番 号	路線名	交通量観測地点名	平日12時間自動車類交通量(台)			平日24時間自動車類交通量(台)			大 平 型 日 車 1 混 2 入 時 率 間 (%)	平 日 混 雑 度	平成17年度		H22/H17増加率(%)	
					Weekday 12-hour Traffic			Weekday Daily Traffic					Year of 2005		Percent Change 10/05	
					小型車 Small Cars	大型車 Large Cars	合 計	小型車 Small Cars	大型車 Large Cars	合 計			1 平 2 日 時 自 間 動 交 車 通 類 (台)	2 平 4 日 時 自 間 動 交 車 通 類 (台)	平 日 交 通 量 1 2 時 間	平 日 交 通 量 2 4 時 間
					小 型 乗 用 車 ・ 貨 物 車	普 通 バ ス ・ 貨 物 車		小 型 乗 用 車 ・ 貨 物 車	普 通 バ ス ・ 貨 物 車							
Site No.	Road Category	Route No.	Route Name	Observation Site	Passenger vehicles and small trucks	Buses and standard trucks	total	Passenger vehicles and small trucks	Buses and standard trucks	total	Ratio of Large Cars (Weekday 12h)	Weekday Congestion Degree	Weekday 12- hour Traffic	Weekday Daily Traffic	Weekday 12- hour Traffic	Weekday Daily Traffic
0003-1120	3	3	一般国道 3 号	福岡市博多区東那珂2丁目	31,639	3,766	35,405	44,880	4,687	49,567	10.6	1.38	30,951	45,498	114.4%	108.9%
0385-0330	3	385	一般国道 3 8 5 号	福岡市南区塩原3丁目	28,540	1,571	30,111	37,424	2,323	39,747	5.2	0.90	34,725	48,268	86.7%	82.3%
0385-0350	3	385	一般国道 3 8 5 号	福岡市南区清水3丁目	20,297	1,415	21,712	26,703	1,957	28,660	6.5	1.36	21,803	30,306	99.6%	94.6%
0385-0400	3	385	一般国道 3 8 5 号	福岡市博多区博多駅南 1 丁目	10,816	455	11,271	14,142	736	14,878	4.0	0.57	13,965	19,411	80.7%	76.6%
0112-0030	6	112	福岡日田線	福岡市博多区上牟田 2 丁目	19,473	1,766	21,239	25,739	2,296	28,035	8.3	0.84	32,462	44,148	65.4%	63.5%
0553-0040	6	553	東光寺竹下春吉線	福岡市博多区美野島 4 丁目	5,395	243	5,638	7,058	384	7,442	4.3	1.21	6,085	8,276	92.7%	89.9%
0575-0150	6	575	山田中原福岡線	福岡市博多区竹下4丁目	8,249	1,245	9,494	11,050	1,482	12,532	13.1	1.35	9,878	13,434	96.1%	93.3%
0575-0170	6	575	山田中原福岡線	福岡市博多区博多駅南 5 丁目	11,387	971	12,358	15,034	1,279	16,313	7.9	0.79	14,323	19,479	86.3%	83.7%
3008-0010	7	3008	下月隈高木線	福岡市博多区板付 3 丁目	16,961	1,938	18,899	22,537	2,410	24,947	10.3	1.21	24,726	33,627	76.4%	74.2%
3009-0020	7	3009	博多駅春日原 2 号線	福岡市博多区博多駅南 4 丁目	21,963	1,254	23,217	28,813	1,833	30,646	5.4	0.79	25,667	34,907	90.5%	87.8%

出典：「平成22年度道路交通センサス（全国道路・街路交通情勢調査）一般交通量調査」国土交通省道路局

注：道路種別（1＝高速自動車国道、2＝都市高速道路、3＝一般国道、4＝主要地方道（都道府県道）、5＝主要地方道（指定市市道）、6＝一般都道府県道、7＝指定市の一般市道）

平成22年度調査は平成17年度調査から観測時間帯（24時間観測）が変更している

・12時間観測：午前7時～午後7時→変更なし

・24時間観測：午前7時～翌日午前7時→午前7時～翌日午前7時または午前0時～翌日午前0時



2. デモグラフィック

1. 商圏人口

- 2010年国勢調査に基づく距離別商圏人口は1km圏2.4万人、3km圏23.6万人、5km圏63.1万人。当物件は3km圏で博多区の大半を含み、5km圏で天神のある中央区や南区といった高密度地域を含むことから、潤沢な商圏人口を有する。各商圏とも人口増加が顕著であり、商圏劣化の懸念は低い。
- しかし、博多・天神方面の商業パワーが強いため、実際には北西方面からの吸引は難しい。さらに、東側には福岡空港があり、西側は複数の鉄道動線や河川、大規模施設が商圏分断要素となっているため、これらを隔てた集客は難しくなる。
- 運転時間別人口は、5分圏2.2万人、10分圏10.8万人、20分圏52.8万人となっている。既述の商圏分断要素のためにやや距離は伸びにくく、国道3号とJR線にはさまれた南北に細長いエリアが商圏域になると考えられる。

■ 商圏距離別人口・世帯数 (Population and Households by Distance)

		1km商圏 1km Radius			3km商圏 3km Radius			5km商圏 5km Radius		
		H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change
人口総数	Population	21,921	24,146	110.15%	221,567	236,239	106.62%	594,957	630,721	106.01%
世帯数	Households	10,709	13,448	125.58%	116,887	138,252	118.28%	289,085	336,115	116.27%

■ 車運転時間別人口・世帯数 (Population and Households by Drive Time)

		5分圏 5min Drive Area			10分圏 10min Drive Area			20分圏 20min Drive Area		
		H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change	H17 2005	H22 2010	増加率 % Change
人口総数	Population	20,005	22,201	110.98%	101,252	108,226	106.89%	497,416	527,517	106.05%
世帯数	Households	9,894	12,584	127.19%	52,301	63,300	121.03%	245,148	286,170	116.73%

注：集計データおよびマップはH22国勢調査1kmメッシュ集計（GISソフト「Market Planner」（㈱パスコ））により作成。メッシュ集積では面積に比例してデータ配分を行っており、円商圏が各地区の面積に対して何%を占めるかを計算し、その比率に応じてデータを抽出するという面積案分により数値を算出。



2. 居住者特性

- 福岡市は日本有数の100万人都市であり、2007年から2012年の5年間に4.3%の人口増加がみられる。特に、当該物件の立地する博多区は8.8%増と伸長しており、周辺の東区・中央区でも順調に推移している。
- 2010年国勢調査に基づく年齢分布をみると、すべての商圈で40歳未満が居住者の過半数を占め、大都市らしい若々しいマーケットである。
- 1次商圈（1km圏）では30歳代に第一ピークがあり、10歳未満の子供人口も多いことから、子育て世帯が比較的多いと考えられる。都心部を含む2次商圈（3km圏）では20歳代が増えるとともに、子供比率が低下することから、若い学生や単身労働者も多く居住すると考えられる。この世代は一定の周期で新陳代謝するため、高齢化の懸念は低い。当該店のMDは若い層をターゲットとした大型店を導入しており、居住者特性との整合性が感じられる。
- 家族構成をみると、都心部を含む3km圏では6割近くが単身世帯である。1km圏と5km圏では3km圏に比べてファミリー世帯も増加するが、県平均に比べても割合は低く、半数近くが単身世帯である。
- 全国平均を100とした納税者あたり所得額は福岡市103.2、春日市99.6、大野城市100.1と標準並みであるが、首都圏以外としては良好な水準といえる。
- 軽乗用車を含む世帯当たり乗用車保有率をみると、都心に近い当該商圈では100%を割っているが、単身世帯が半数以上を占めるため、ファミリー世帯の保有率は100%に近いと思われる。

■12/07人口増減率 (Population Growth)

都市名	2007年人口（人）	2012年人口（人）	12/07人口増減率
福岡市博多区	184,449	200,738	108.8%
福岡市東区	266,815	282,907	106.0%
福岡市中央区	159,378	168,722	105.9%
福岡市南区	241,990	245,496	101.4%
春日市	108,920	109,768	100.8%
大野城市	93,674	96,272	102.8%
糟屋郡志免町	41,614	44,745	107.5%
糟屋郡粕屋町	39,149	43,154	110.2%
商圈・計	1,135,989	1,191,802	104.9%
北九州市	986,755	974,691	98.8%
福岡市	1,363,841	1,422,831	104.3%
福岡県	5,030,311	5,049,457	100.4%
全 国	127,053,471	126,659,683	99.7%

出典：「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」総務省自治行政局（各年3月末現在）□

■所得水準 (Personal Income)

都市名	課税対象所得額 (百万円) 2011年	対納税者1人当り 所得額（千円） 2011年	対納税義務者1人当り 水準値（全国=100） 2011年
福岡市	2,017,321	3,311	103.2
春日市	142,259	3,195	99.6
大野城市	128,674	3,213	100.1
糟屋郡志免町	50,341	2,845	88.7
糟屋郡粕屋町	52,920	2,886	90.0
商圈・計	2,391,515	3,276	102.1
福岡県	6,068,994	2,999	93.5
全国	175,455,907	3,209	100.0

出典：「市町村税課税状況等の調」総務省自治税務局

注：福岡市の区別課税対象所得額は非公表のため福岡市全体の数値を用いた

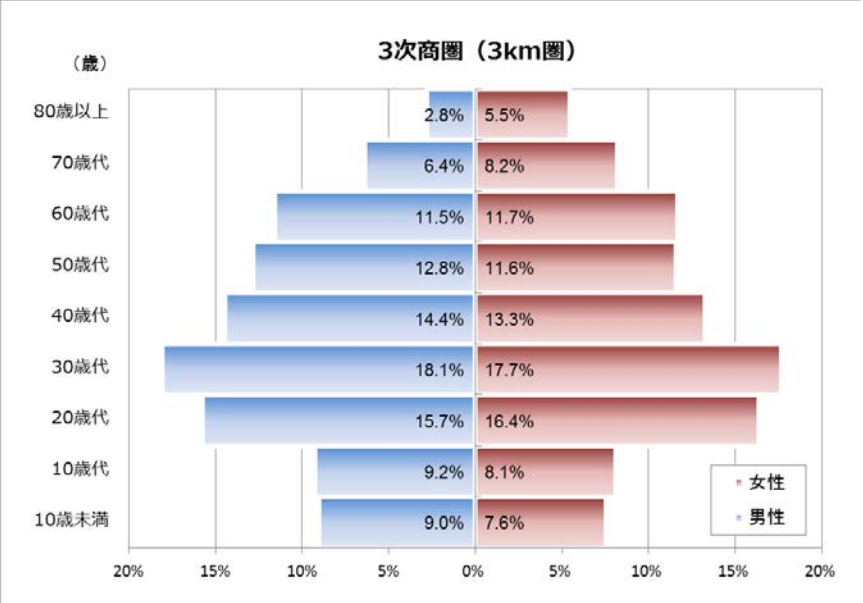
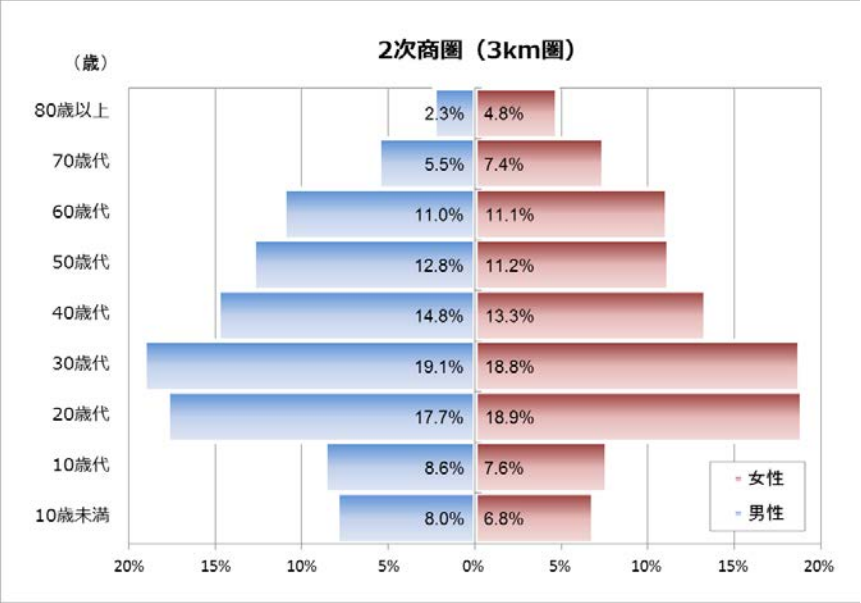
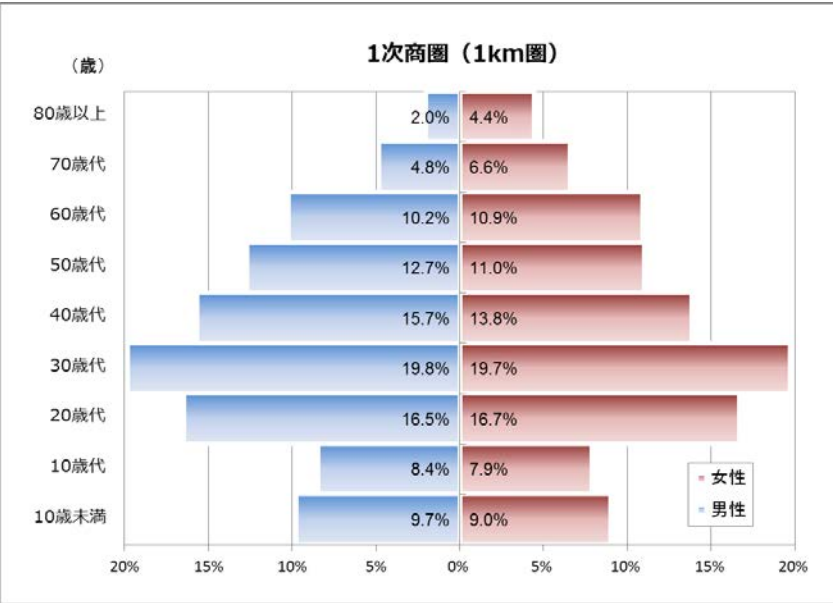
■乗用車保有率 (Car-Ownership Rate)

都市名	乗用車保有台数（台） 2011年3月末		世帯数（世帯） 2011年3月末	1世帯当り乗用車保有率（%） 2011年3月末	
	普通車・小型車	含軽自動車		普通車・小型車	含軽自動車
福岡市博多区	78,202	96,198	110,712	70.6%	86.9%
福岡市東区	85,507	115,106	128,237	66.7%	89.8%
福岡市中央区	45,861	52,344	94,276	48.6%	55.5%
福岡市南区	70,198	89,971	113,643	61.8%	79.2%
春日市	33,524	46,755	44,064	76.1%	106.1%
大野城市	31,231	44,119	39,194	79.7%	112.6%
糟屋郡志免町	13,785	20,541	17,659	78.1%	116.3%
糟屋郡粕屋町	14,406	21,762	17,128	84.1%	127.1%
商圈合計/平均	372,714	486,796	564,913	66.0%	86.2%
北九州市	301,558	457,458	459,444	65.6%	99.6%
福岡市	424,083	544,166	676,022	62.7%	80.5%
福岡県	1,580,361	2,394,385	2,198,679	71.9%	108.9%
全 国	40,135,132	58,125,126	53,783,435	74.6%	108.1%

出典：「市区町村別自動車保有車両数」自動車検査登録情報協会

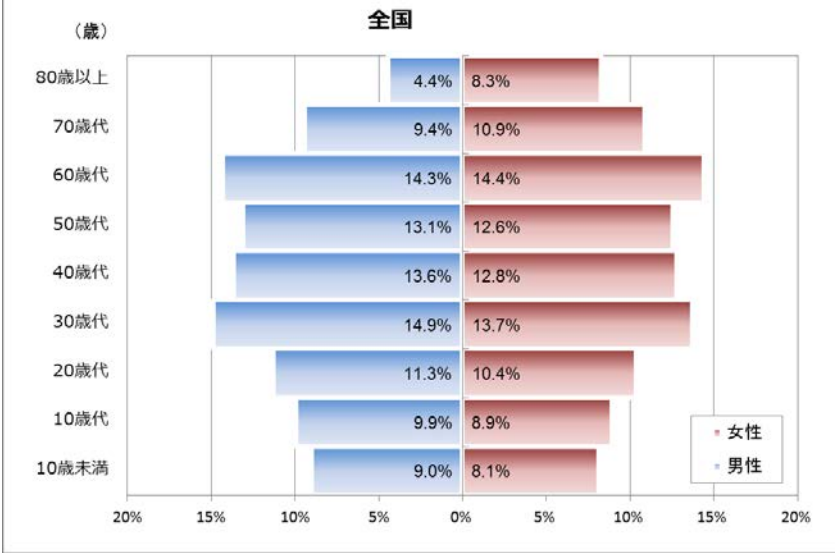
「市区町村別軽自動車車両数」全国軽自動車協会連合会

「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」総務省自治行政局□



■年代別人口

商圏		10歳未満	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上
基準値 (福岡県)	総数	447,824 (8.89%)	493,226 (9.80%)	576,343 (11.45%)	704,249 (13.99%)	622,633 (12.37%)	667,265 (13.25%)	707,521 (14.05%)	492,943 (9.79%)	323,428 (6.42%)
	男性	229,141 (9.65%)	251,441 (10.59%)	281,767 (11.87%)	343,638 (14.48%)	299,020 (12.60%)	321,928 (13.56%)	333,533 (14.05%)	209,620 (8.83%)	103,289 (4.35%)
	女性	218,683 (8.21%)	241,785 (9.08%)	294,576 (11.07%)	360,611 (13.55%)	323,613 (12.16%)	345,337 (12.97%)	373,988 (14.05%)	283,323 (10.64%)	220,139 (8.27%)
1次商圏 (1km)	総数	2,183 (9.36%)	1,905 (8.16%)	3,867 (16.57%)	4,611 (19.76%)	3,442 (14.75%)	2,759 (11.82%)	2,471 (10.59%)	1,336 (5.73%)	761 (3.26%)
	男性	1,116 (9.75%)	966 (8.44%)	1,886 (16.47%)	2,271 (19.84%)	1,797 (15.70%)	1,454 (12.70%)	1,173 (10.25%)	553 (4.83%)	233 (2.04%)
	女性	1,067 (8.98%)	939 (7.90%)	1,981 (16.67%)	2,340 (19.69%)	1,645 (13.84%)	1,305 (10.98%)	1,298 (10.92%)	783 (6.59%)	528 (4.44%)
2次商圏 (3km)	総数	16,899 (7.37%)	18,586 (8.11%)	42,088 (18.36%)	43,389 (18.93%)	32,179 (14.04%)	27,422 (11.96%)	25,389 (11.07%)	15,009 (6.55%)	8,297 (3.62%)
	男性	8,631 (7.98%)	9,358 (8.65%)	19,189 (17.74%)	20,650 (19.09%)	16,042 (14.83%)	13,858 (12.81%)	11,927 (11.02%)	5,998 (5.54%)	2,532 (2.34%)
	女性	8,268 (6.83%)	9,228 (7.62%)	22,899 (18.91%)	22,739 (18.78%)	16,137 (13.33%)	13,564 (11.20%)	13,462 (11.12%)	9,011 (7.44%)	5,765 (4.76%)
3次商圏 (5km)	総数	50,827 (8.24%)	53,370 (8.65%)	99,151 (16.08%)	110,184 (17.86%)	85,280 (13.83%)	75,015 (12.16%)	71,693 (11.62%)	45,265 (7.34%)	25,977 (4.21%)
	男性	26,042 (8.99%)	26,788 (9.25%)	45,578 (15.73%)	52,366 (18.07%)	41,823 (14.43%)	37,095 (12.80%)	33,449 (11.54%)	18,486 (6.38%)	8,118 (2.80%)
	女性	24,785 (7.58%)	26,582 (8.13%)	53,573 (16.38%)	57,818 (17.68%)	43,457 (13.29%)	37,920 (11.60%)	38,244 (11.69%)	26,779 (8.19%)	17,859 (5.46%)
参考 (全国)	総数	10,882,409 (8.56%)	11,984,392 (9.43%)	13,720,134 (10.80%)	18,127,846 (14.26%)	16,774,981 (13.20%)	16,308,233 (12.83%)	18,247,422 (14.36%)	12,904,315 (10.15%)	8,131,197 (6.40%)
	男性	5,570,386 (9.02%)	6,141,172 (9.94%)	6,957,963 (11.27%)	9,171,133 (14.85%)	8,428,344 (13.65%)	8,097,065 (13.11%)	8,842,242 (14.32%)	5,808,443 (9.41%)	2,740,195 (4.44%)
	女性	5,312,023 (8.13%)	5,843,220 (8.94%)	6,762,171 (10.35%)	8,956,713 (13.71%)	8,346,637 (12.78%)	8,211,168 (12.57%)	9,405,180 (14.40%)	7,095,872 (10.86%)	5,391,002 (8.25%)



※このレポートは平成22年国勢調査・1kmメッシュ集計の情報を元に作成しています。



■ 家族構成

商圏	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯
基準値	736,339 _I	563,201 _I	370,069 _I	287,110 _I	149,935 _I
(福岡県)	(34.95%) _I	(26.73%) _I	(17.57%) _I	(13.63%) _I	(7.12%) _I
1次商圏	7,984 _I	2,419 _I	1,544 _I	1,120 _I	381 _I
(1km)	(59.37%) _I	(17.99%) _I	(11.48%) _I	(8.33%) _I	(2.83%) _I
2次商圏	87,538 _I	24,121 _I	13,718 _I	9,664 _I	3,213 _I
(3km)	(63.32%) _I	(17.45%) _I	(9.92%) _I	(6.99%) _I	(2.32%) _I
3次商圏	188,074 _I	66,686 _I	40,819 _I	29,782 _I	10,755 _I
(5km)	(55.96%) _I	(19.84%) _I	(12.14%) _I	(8.86%) _I	(3.20%) _I
参考	16,784,507 _I	14,125,840 _I	9,421,831 _I	7,460,339 _I	4,049,790 _I
(全国)	(32.38%) _I	(27.25%) _I	(18.17%) _I	(14.39%) _I	(7.81%) _I

商圏	6歳未満のいる世帯	65歳以上のいる世帯	高齢単身世帯	高齢夫婦世帯
基準値	200,211 _I	742,228 _I	210,453 _I	166,133 _I
(福岡県)	(9.50%) _I	(35.23%) _I	(9.99%) _I	(7.89%) _I
1次商圏	1,093 _I	2,288 _I	1,043 _I	431 _I
(1km)	(8.13%) _I	(17.01%) _I	(7.76%) _I	(3.20%) _I
2次商圏	8,377 _I	24,827 _I	11,269 _I	5,044 _I
(3km)	(6.06%) _I	(17.96%) _I	(8.15%) _I	(3.65%) _I
3次商圏	24,747 _I	71,764 _I	28,736 _I	16,577 _I
(5km)	(7.36%) _I	(21.35%) _I	(8.55%) _I	(4.93%) _I
参考	4,877,321 _I	19,337,687 _I	4,790,768 _I	4,339,235 _I
(全国)	(9.41%) _I	(37.30%) _I	(9.24%) _I	(8.37%) _I