



左:福岡銀行 取締役常務執行役員 田代信行氏  
右:K.ホールディングス 代表取締役社長 倉橋高治氏

LEADER'S VOICE

福岡銀行

取締役常務執行役員 田代信行氏

K.ホールディングス

代表取締役社長 倉橋高治氏

## 都市の成長を支える不動産開発と地方銀行

「まちの景色を変えるような不動産開発を手がけ、九州全体の経済を発展させたい」と話すK.ホールディングス(福岡市)の倉橋高治社長。そして、「地域の発展に貢献することが地域金融機関としての使命」と話す福岡銀行の田代信行常務。都市の成長を支える不動産開発と地方銀行の立場から、今後の福岡市がどのように発展するべきか、また、どのような思いをもってその役割を果たしていくのかを語ってもらった。

### 人とお金が集まる 国際都市になれるのか

**倉橋** 福岡市では、アジアのリーダー都市を目指し、「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」など、中心部での大規模な再開発を推進していますが、課題もありますよね。

**田代** 私が思うのは、再開発にあたって、まち全体の統一感があまり感じられないことです。東京なら「丸の内の人々さん」と呼ばれる三菱地所のようなまとまった地権者がいて、方向性を示し、大規模な再開発が進められています。

**倉橋** そのように最後まで責任をとりきれようような大きな企業が福岡にはありませんね。これは都市の成長においての大きなテーマだと思っています。

**田代** 統一感のある都市開発が進められているのであれば、「この辺には、このようなビルを建てればいい」と規模に関わらず足並みを揃えてやっていきますが、そうやってはいけませんね。

打診をする。そして、スムーズに取引できるようにする体制を整えることも外国資本に投資してもらうには必要だと感じました。

**田代** 福岡市は人口約160万人の都市ですが、世界を見れば100万人に満たない規模でも、

**倉橋** 我々のような地場企業は、

大規模な都市の開発があるとき、その流れに乗る形でやらざるを得ないところがあります。一方で、本当の不動産開発とはどういうものかと考えれば、天神ビッグバンの第一号案件である「天神ビジネスセンター」くらいの規模のもの、つまり、まちの景色が変わるような開発をすることに意味があると思っています。それには東京や海外のマナーを福岡に引っ張ってくる流れをつくらなければならぬですし、それが福岡という都市を大きく発展させる条件になると思います。

**田代** 東京で外国資本による不動産投資が盛んなのは、まち全体の統一感を持って再開発をしているので安心感があり、物件を長く持つことができるからです。福岡では外資系の投資会社が動いてはいても10年、20年と長期間保有し、運用することは少ないのが現状だと思っています。

**倉橋** 大きな資本を持つ外資系投資会社などに、福岡へ継続して投資してもらえようようにして世界に名だたる企業の本社があり、国際都市として発展して世界中から人が集まるような都市があります。アマゾン、マイクロソフト、スターバックス、コストコがあるアメリカのシアトル(人口約56万人)や、ナイキ、アディダスがある

【天神ビッグバン】国家戦略特区による航空法の高さ制限の特例承認をトリガーに、ビル容積率の緩和など福岡市独自の施策を展開し、天神交差点を中心とした半径約500m、約80haのエリアで、2026年までに30棟のビル建て替えを誘導するプロジェクト。第1号案件となる「天神ビジネスセンター」が2021年9月末に開業した。

【博多コネクティッド】博多駅を中心とした半径約500m、約80haを対象に、高さと容積率の規制緩和や特定都市緊急再整備地区の指定によるインセンティブを駆使してビルの建て替えや集約化を図るもので、2028年までに20棟の民間ビル建て替え誘導を目指している。



田代信行(たしろ・のぶゆき)／1960年7月16日生まれ。

1984年3月 慶應義塾大学 商学部卒業  
 1984年4月 ㈱福岡銀行 入行  
 2002年4月 同 営業統括部 部長代理  
 2006年4月 同 比恵支店長  
 2009年4月 同 小倉支店長  
 2011年4月 同 ソリューション営業部長  
 2013年4月 同 久留米営業部長  
 2014年4月 同 執行役員 久留米営業部長委嘱  
 2015年4月 同 執行役員  
 2016年4月 同 執行役員 東京支店長委嘱  
 2018年4月 同 常務執行役員 福岡地区本部長委嘱  
 2019年4月 ㈱ふくおかフィナンシャルグループ 執行役員(現職)  
 2021年4月 ㈱福岡銀行 取締役常務執行役員 福岡地区本部長委嘱(現職)  
 ㈱十八親和銀行 取締役(非業務執行取締役)(現職)

どのように変化していくのか目に見えるようになれば  
 都市の成長は加速するのではないのでしょうか。

(田代)

能はもちろん、そのための人もお金も集められる存在にならなければいけません。

**田代** 「国際都市に」という話の前段階になるかもしれないませんが、支店経済都市としてのさらなる成長も目指すべきですよ。世界的にみても福岡ほどの空港の至便性を持つている都市は少なく、大企業の本社の一部機能をもった充実した支店のあるまちとしての展望は現実的ともいえます。ただ、そういった需要を見越した開発にはリスクもあり、地場企業が積極的になれないのも当然です。

**倉橋** 大きな開発がどうなるか、

その方向性が見えたところで周辺部の開発は進んでいきます。その判断をいつするかはそれぞれですが、弊社では大名小学校跡地の再開発で「ザ・リッツ・カールトン」が誘致されたことで、その周辺エリアでの開発に取り組み、今のところ成功しています。

**田代** 近い将来、大名小学校跡地(中央区)に世界トップクラスのホテルができ、福岡市青果市場跡地(博多区)に「ららぽーと」や「キッザニア」ができて、九大箱崎キャンパス跡地(東区)に新しいまちができる、都市の成長は加速するのではないのでしょうか。しか

し今は、福岡のまちがどのようになっていくかを確信している人は少なく、開発に慎重になっている地場企業が多い印象です。

**倉橋** 福岡は支店経済であり、九州は1割経済ですから、経験から「主導権を握れない」という思いがあるのかもしれない。しかし、私の希望としては、福岡を大阪の経済規模(府内総生産…約38兆円)を超える国際都市にしたい(福岡県の県内総生産は約18兆円)。それは、福岡市の人口増加率が政令市トップであることや、九州全体で連携をとることで経済を大きく発展させるだけの

ポートランド(人口約53万人)などです。福岡は支店経済都市といわれるように、世界中から人やお金が集まる核となるような、都市の成長を牽引するほどの影響力のある企業の本社が残念ながらありませんので、現状のままでは他の国際都市との競争が難しいのは確かです。

**倉橋** 期待するのは今後、どのように都市が成長していくかですね。私は今回の新型コロナウィルスの感染拡大の影響も含め、東京への一極集中に対する見方が変わってきていると思っています。天神ビジネスセンターにジャパネットホー

ルディングスが拠点機能を移したように、知名度のある企業の本社機能の誘致が活発になることを期待しています。

**福岡がハブになることで九州全体を盛り上げたい**

**田代** 人が集まる国際都市になるには、最先端をいく、世界に名だたる企業の本拠地であることのほかに、素晴らしい観光都市であることや学術都市であることも重要ですね。

**倉橋** 私は、九州をひとつの島と考えて、九州全体を盛り上げてい

く「九州アイランドテーマパーク」という構想を持っています。福岡は観光資源に乏しいといわれますが、九州全体をみれば魅力的な観光資源がたくさんあります。学術都市としては、大分県別府市の立命館アジア太平洋大学は、成功している例ではないでしょうか。学生の半分が留学生で、卒業後もそこで暮らし、ご両親なども頻繁に訪れることで、観光地としても活性化しています。そういった大学が九州各県にあれば、九州全体の活性化につながります。福岡はその中心地であり、ハブであり、リーダーとして都市機



倉橋高治(くらはし・たかじ)／大分県出身。1948年12月19日生まれ。福岡大学商学部貿易学科卒。卒業後、証券会社を経て東証一部上場の大東建託(株)入社。建築営業畑を一筋に歩む。九州各地の支店長を歴任し、60歳で定年退職。同社在職中にK、ホールディングスを設立。趣味はゴルフ。

福岡は九州全体のハブであり、リーダー都市として  
 人もお金も集められる存在にならなければいけない。

(倉橋)



都市がどのような姿に成長していくべきかを常に考え、事業パートナーとして地域の発展に貢献していきたい。  
(田代)

不動産は次の世代にバトンを渡すまでに都市の成長を支えるようなものになるべき。それが不動産を開発する者の責務。  
(倉橋)



社名 K.ホールディングス株式会社  
本社 福岡市中央区大名二丁目2番7号  
大名センタービル6F  
TEL 092-406-8495 FAX 092-406-8496  
設立 2006年9月1日  
営業内容 不動産賃貸業、不動産管理業、不動産売買・仲介業  
不動産に関するコンサルティング業務  
資本金 1000万円  
代表者 代表取締役 倉橋 高治

宅地建物取引業者票 免許証番号 福岡県知事(2)第17419号

公式ウェブサイト k-hldgs.com

## 変化に対応して 都市の成長に貢献したい

ポテンシャルがあると思っっているからです。例えば、交通網はかなり発達していて韓国や中国とも近いので、東アジアでのビジネスを考えたい時には、大阪よりも地理的優位性があります。すぐには難しくても、将来的には大阪を超える経済規模になることができると考えています。

**田代** 九州全体を牽引するハブとして福岡が発展し、「九州アイランド」として九州全体が盛り上がることであればいいですね。

最近では、開発の仕組みとして、PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ・公民連携)も増えています。福岡の地場企業はそういった経験も増えて、レベルも高くなっていますから、これからのような開発に取り組んでいける力が備わってきていると思います。

**倉橋** インフラや建物などのハードだけでなく、同時に文化や人と育つていかなければいけませんね。それが都市として成熟していくというものであり、今はそうなるための条件を揃えていく段階ではないでしょうか。

**田代** 国連が定めた持続可能な開発目標「SDGs」も大きなテーマですね。特に若い経営者は本心に意識していらつしやいます。金融サイドの我々もそこに相当強い意識を持っていなければ、受け入れられなくなっています。

**倉橋** SDGsの観点から新しいニーズが生まれていますし、テレワーク普及の影響でオフィスの在り方も大きく変わってきています。そうした変化にいち早く対応することも都市の成長の手助けになると考えています。

**田代** ここで働いていこうと思えるまちであることは、とても大切ですね。若い世代の起業熱は高まっています。だからこそ人が集まり、ビジネスにおいての人間関係を築くことができる中心部のオフィス需要そのものが下がることはないと思います。

**倉橋** 弊社としては、中心部でニーズに応じた開発をすることに意義があり、価値があると思っています。

います。九州各地の若い人たちに、東京や大阪ではなく、福岡に集まって、ビジネスチャンスをつかんで成長してもらいたいです。

**田代** 地域の発展には、多くのスタートアップ企業がその地域で成長したり、異なる立場にある企業同士がアライアンスを組んで新しい価値を生み出すことが重要です。そのときに九州全域にネットワークを構築する広域展開型の地域金融グループとして、長年にわたって蓄積してきた金融に関する知見とノウハウを駆使して問題解決に取り組むことが、我々の使命だと考えます。

**倉橋** 不動産の開発は、結果として建物が増えて、そこに人が来なければいけません。我々ができることは、海外からも認められるような建物をつくり、たくさんのお金を福岡に引き寄せるだけの不動産マーケットをつくることだと思っています。

**田代** 福岡銀行では、不動産開発への融資を常に一定の姿勢で行っています。それはリーマン・ショックの時も変わりませんでした。我々のような地方銀行は、地域が発

展していかなければ生き残れません。これからも都市がどのような姿に成長していくべきかを常に考え、事業パートナーとして地域の発展に貢献していきたいです。  
**倉橋** 不動産は永遠のもので、次の世代にバトンを渡すまでに、都市の成長を支えるようなものになるべきです。それが不動産を開発する者の責務でもあると思っています。



「九州各県には素晴らしい個性がある。それらが連携することで九州全体の経済を発展させることができる」と「九州アイランドテーマパーク」の構想をイラスト化したパネルを手に田代常務に説明する倉橋社長。

# 九州アイランドテーマパーク

