

## 都市の成長を支える不動産開発を 倉橋高治 K.ホールディングス 代表取締役社長

ここ数年では福岡市の都心部を中心に中規模クラスのオフィスビル開発を手がけてきたK.ホールディングス株式会社(福岡市中央区)。最近では、これまでよりも大規模な「まちの景色を変える」ような不動産開発案件に取り組んでいる。倉橋高治社長は、「まちづくりという観点で、そのまちの新しい魅力になるようなものに挑戦すると同時に、あらゆる受け皿になるようなものを考えなければならない」と話す。

text by TOKEI LIVING | photographs by TOKEI LIVING, K.HOLDINGS



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㈱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。

福岡市では、天神で「天神ビッグバン」、博多駅周辺で「博多コネクティッド」と中心部での再開発を推進するプロジェクトが進行中で、天神では「天神ビジネスセンター」が昨年9月末に竣工し、新しいまちの形の一部が見え始めてきた。

その一方で、天神ビッグバンによるオフィスの供給過剰への懸念や、天神ほどの高さ制限の規制緩和がない博多駅周辺での再開発においては、「容積率の問題で事業性を確保することが難しい」とい

った声も聞こえてきている。

「単にビルを建てるのではなく、まちの景色を変えるような不動産開発に取り組みたい」と話すK.ホールディングスの倉橋高治社長は、福岡市中心部の不動産開発の現状をどのようにみているのだろうか。

### 挑戦しなければ進歩はない

「例えば、中心地からほんの少し離れた

場所に1000坪のまとまった土地があるとして、まちづくりを踏まえた開発をするならば150億円規模になります。これはいざ開発に着手するとすると、それ相応の覚悟が必要です。その一方で、同じ土地で事業規模がそこまで小さくなく、需要も見込める開発をすることもできます。不動産開発においてはそういった選択を迫られることが少なからずあります」

周辺エリアとの差別化やまちの一角としてどのような役割を果たすものになるかというまちづくりを考え、同時に事業として成功しなければ意味がない。どのような開発をすればいいのか、リスクとともに考えなければいけない。「まちの景色を変える」ような規模の案件の場合は特にそうだろう。

「大切なのは、あらゆる条件や要素を検討しながら、その土地にあった開発をすることです。まちの新しい魅力になるようなものに挑戦するのも、既存の需要に応えるのもどちらも重要です。ただ、挑戦をしなければ進歩はありません」

それでは今後、どのような不動産開発が福岡市の都市としての成長に貢献する役割を果たすのか。倉橋社長は、「福岡には富裕層向けのレジデンスが必要」と話す。

「家賃に30万円や50万円を出す富裕層をもっと福岡に呼び込まなければいけない。弊社としてもそこに向けた住宅を今後提供していきたいと思っています」

### ■ K.ホールディングスの開発物件



高砂オフィスビルPJ 地上8階建 / 2023年2月竣工予定



福岡市博多区店屋町オフィスビルPJ

### 都市の成長を支える不動産開発を

都市の成長には人と金が集まるのが不可欠だ。天神では今後、続々と古いビルが解体され、たくさんの高規格オフィスに生まれ変わる。その時、需要と供給のバランスがとれるのか、供給過剰になるのではないかという懸念に対しても、まずは人を集めるための受け皿となる不動産開発が必要だということだ。

「私は福岡には大阪を超える国際都市になれるポテンシャルがあると思っています。それを考えれば、オフィスもまだまだ足りませんし、そこで働く人の住宅もまだありません。需要と供給のバランスは時が解決するもので、調整されていくものです」

都市の成長のための受け皿をつくる時、過剰ではないかと心配になるのも当然だ。大規模な都市の再開発となると、需要と供給のバランスが調整される幅も大きく、ある程度の時間がかかるかもしれない。それでも都市の成長を見据えた、受け皿となるあらゆる不動産開発が必要なのは確かだろう。そして、「覚悟を

決めてギリギリの勝負をしなければ進展していかない」というのも確かだ。

「さらに言えば、天神ビッグバンが第1弾の都市再開発とするならば、それに続く再開発はその修正も含めて進めていくべきです。次に続く都市の開発でもっと魅力のあるまちにするにはどうしたらいいか、さらに人が集まるにはどうしたらいいか、ということもひっくるめて考え続けなければなりません。福岡市の中心部でも開発の余地はまだたくさんあります。今の目線で不動産を開発していても都市の成長はありません。だからこそ挑戦を続けていきたい」

### 九州全体を盛り上げたい

K.ホールディングスでは自社所有を前提に不動産開発をしているが、結果として、国内外のファンドからの引き合いがあり、開発物件の複数を売却している。現在進行中のプロジェクトまでを合わせて、第1波で100億円、さらに第2波で100億円の投資を福岡に呼び込むことに成功し、現在、第3波となる100億円規模の開発に取り組んでいる。

「今後はこの流れを福岡だけでなく九州全体につなげたいという思いがあります。今はまだ福岡を含め九州では、ファンドなどとの取引に慣れてないところがあります。弊社としても経験は少ないのですが、その動向を見て、企画段階からファンドが手をあげてくれる案件が増えていっています。東京や海外の投資資金を九州全体へという流れをつくっていききたい」

倉橋社長は、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」(裏表紙参照)という構想を持っており、その思いは強い。

「九州各県には魅力的な個性があって観光するにも福岡を起点に九州一円を楽しめます。経済的にも福岡に勢いがある、遊びも仕事も楽しめる九州を不動産開発を通じてもっと盛り上げたいと思っています。その時、福岡は九州全体をつなぐハブであり、リーダーとして都市機能はもちろん、そのための人もお金も集められる存在になる必要があります」

K.ホールディングス株式会社  
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  
k-hldgs.com