



倉橋高治

K.ホールディングス株式会社 代表取締役社長



渡邊眞幸

三菱地所株式会社 九州支店長

福岡のオフィス需要の現状

倉橋 福岡市の都心部では、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」と大規模な再開発が進められていて、それぞれ第一号案件となる先進的なオフィスビルが開業していますが、三菱地所さんとしては再開発の現状や福岡のオフィス需要をどのようにみていますか。

渡邊 2021年11月に開業した天神ビッグバンの第一号案件の「天神ビジネスセンター」が当初から予定していた賃料で入居テナントが順調に決まり、2022年8月に開業した博多コネクティッドの第一号案件の「博多イーストテラス」についても入居率がよく、賃料も受け入れられていると聞きますので、再開発の滑り出しは順調だと思います。

倉橋 弊社では、おもに再開発エリアの周辺部で物件開発をしています。コロナの影響は少なからずありました。一方で、コロナ前の状態に戻りつつあるのも確かで、これから海外を含めた人の

LEADER'S VOICE SPECIAL 対談

K.ホールディングス

代表取締役社長 倉橋高治

**三菱地所**

九州支店長 渡邊眞幸

都市を更新するような再開発の中心的な存在である三菱地所株式会社の九州支店長・渡邊眞幸氏と、福岡市中心部でのオフィスビル開発で存在感を放つK.ホールディングス株式会社(福岡市)の代表取締役社長・倉橋高治氏の対談が実現した。不動産開発を通じて都市の成長を支える両者は、九州・福岡の現状をどのようにみているのか。

TAKAJI KURAHASHI

倉橋高治(くらはし・たかじ) / K.ホールディングス株式会社 代表取締役社長。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。証券会社を経て東証一部上場の大東建託株式会社入社。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。

MASAYUKI WATANABE

渡邊眞幸(わたなべ・まさゆき) / 三菱地所株式会社 九州支店長。東京都大田区出身。1967年4月7日生まれ。早稲田大学政治経済学部卒。1990年三菱地所株式会社都市開発部入社、丸ビルの建て替えやエリアマネジメントなど、丸の内再構築といった仕事を経て、2014年㈱イムズ取締役常務執行役員、2019年4月三菱地所九州支店長。趣味はゴルフ・旅行。



〔仮称〕天神南PJ

K.ホールディングスが天神南エリアの渡辺通沿いで商業開発プロジェクトを発足。

●所在地／福岡市中央区高砂二丁目1-4-1 他1筆 ●土地面積(公簿)／1,333.99㎡(約403.53坪) ●建築面積／約804.95㎡(約243.5坪) ●施工床面積／約6,235.34㎡(約1,886.19坪) ●構造／鉄筋コンクリート造 地上8階建 ●構成／1階店舗1戸、2～8階事務所(各フロア3区画21戸) ●駐車場・駐輪場／機械式駐車場29台、駐輪場48台、バイク置き場8台 ●着工／2022年2月 ●竣工／2023年3月(予定)

倉橋 福岡のまちの中でもかなりインパクトが強い先進的なビルになりそうですね。

渡邊 環境配慮というところでは、テナントさまが入居する部分も含めて、再生可能エネルギーの100%利用を決めています。イムズの「情報受発信基地」のような建物のコンセプトについては現在企画中です。

倉橋 三菱地所さんは、都市を更新するような再開発に取り組んでおられる中心的な企業というイメージがあり、今回の再開発ビルにも期待しています。

時代の先を走る存在感

渡邊 K.ホールディングスさんは、開発されたオフィスビルを海外の投資会社に売却した際に、引渡しよりも手前で契約するフォワードコミットメントでの取引をされたとお聞きして、時代の先を走っている印象があります。

倉橋 弊社のような規模では50億円を超えるような物件開発となると、先に出口となるお客さまがついている状況をつくっておくことが事業としても安全で

すから、できるだけそのような流れで開発を進めています。現在、福岡市内で10か所ほど開発中の現場がありますが、それらは10億から50億円規模の物件が多く、大きなもので70億円程度で、鹿児島でも一つ開発中です。

渡邊 率直に言って、すごい件数ですね。今、大規模オフィス向けの土地取得が難しくなっていて、弊社ではワンフロア30から40坪、大きくても60から70坪ぐらいのオフィスビルの開発をコンサルティングという形でお手伝いする事業を始めています。また、自社プ

行き来が活発になると、マーケットは再び強気になってくるのではないのでしょうか。

渡邊 弊社が開発に携わったオフィスビルに関していえば、コロナ禍での開業にも関わらず、テナントは順調に埋まりましたが、今後、再開発ビルが増えていくことで状況は変わるかもしれません。その時に、大企業や外資系企業、スタートアップ企業の誘致など、福岡以外からの需要を呼び込むことを並行してやっていけば、福岡のオフィス需要はより高まってくると思います。

イムズ再開発ビル
〔仮称〕1-7計画

倉橋 昨年8月に営業終了した天神の象徴的な商業施設「イムズ」の建て替え計画を発表されましたね。

渡邊 今年8月30日に〔仮称〕1-7計画」として計画概要を発表させていただきました。「天神ビッグバンボーナス」(魅力あるデザイン性に優れたビルとしてイオンセンターを付与する制度)に認定され、天神地区の国際競争

力向上に貢献できるものと考えています。

倉橋 イムズもそうでしたが今回の再開発ビルも特徴的なデザインですね。

渡邊 地上部分は鉄骨造ですが、建物外装にCLTパネルを使用していて、デザイン面でも注目していただきました。CLTとは、木材を直交方向に重ね合わせた合板で、グループ会社のMEC Industry(株)が製造しています。九州産の木材を原料としていて、データ上は100年以上の耐用年数がある新建材です。



〔仮称〕1-7計画

三菱地所が2022年8月30日、商業施設「イムズ」跡地(福岡市中央区天神1丁目)における複合ビル開発プロジェクトとして発表。

●敷地面積／約4,640㎡(約1,400坪) ●建築面積／約3,930㎡(約1,190坪) ●延床面積／約74,020㎡(約22,390坪) ●建物高さ／約91m ●階数／地上20階、地下4階、塔屋1階 ●構造／地上：鉄骨造、地下：鉄骨鉄筋コンクリート ●用途／事務所、ホテル、店舗、駐車場 ●着工／2023年7月(予定) ●竣工／2026年3月(予定)

※掲載の画像は現時点でのイメージであり、今後の設計や関係官庁との協議等により変更となる可能性があります。

“三菱地所さんは、都市を更新するような再開発に取り組む
中心的な企業というイメージです”

倉橋高治

“K.ホールディングスさんは、海外の投資会社との取引実績など
時代の先を走っている印象があります”

渡邊眞幸



“不動産開発で魅力あるまちづくりのお役に立っていききたい”

倉橋高治

“イムズの建て替えて、これからどういったまちづくりをしていくかを示したい”

渡邊眞幸

倉橋 大きな資本を持たない地場企業の弊社としても、規模ややり方は違えど、ヒト・モノ・カネを九州・福岡に呼び込めるような不動産開発で魅力あるまちづくりのお役に立っていききたいと思っています。

倉橋 大きな資本を持たない地場企業の弊社としても、規模ややり方は違えど、ヒト・モノ・カネを九州・福岡に呼び込めるような不動産開発で魅力あるまちづくりのお役に立っていききたいと思っています。

渡邊 エリアごとの課題を一つずつ解決するには、民間でスモールスタートでやっていく方が実効性が高いのも確かです。そこは我々がお役に立てるところですね。

倉橋 我々は、九州・福岡に住んでいて、その土地の匂いであるとか、風景や人情などが常に身近なものとしてあって、「ここに何を建てたら、まちがよくなるか」と常に考えていますからね。

渡邊 三菱地所の九州・福岡での歴史は古く、1937年に福岡に出張所ができて以来なので85年ほどになります。ただ、1989年のイムズのオープンで皆さまに知っていただくようになって、地元の方々とつながりができて、この30年ほどで不動産開発における土壌ができたように思います。今まさにイムズの建て替えに取り組んでいます。これからどういったまちづくりをしていくかを示すことができれば幸いです。

倉橋 大きな資本を持たない地場企業の弊社としても、規模ややり方は違えど、ヒト・モノ・カネを九州・福岡に呼び込めるような不動産開発で魅力あるまちづくりのお役に立っていききたいと思っています。

K. ホールディングス株式会社

本社 〒810-0041 福岡市中央区大名二丁目2-7 大名センタービル6F
TEL 092-406-8495
代表者 倉橋 高治(代表取締役社長)
設立 2006年9月
業務 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

公式ウェブサイト <https://k-hldgs.com/>

三菱地所株式会社

本店 〒100-8133 東京都千代田区大手町1丁目1-1 大手町パークビル
TEL 03-3287-5100
代表者 吉田 淳一(代表執行役執行役社長)
設立 1937年5月
業務 オフィスビル・商業施設等の開発、賃貸、管理/収益用不動産の開発・資産運用
住宅用地・工業用地等の開発、販売/余暇施設等の運営/不動産の売買、仲介、コンサルティング

公式ウェブサイト <https://www.mec.co.jp/>

九州支店

〒810-0001
福岡市中央区天神1-6-8 天神ツインビル
TEL 092-731-2211

九州・福岡の魅力 世界に向けて発信する

こそ、東京や海外の資本をいかに九州・福岡に呼び込むかを考えています。

渡邊 倉橋社長は「九州アイランドテーマパーク」という構想を持つていらつしゃますね。

倉橋 九州をひとつの島と考える魅力を発信し、九州全体を盛り上げていく構想です。私は九州で育ち、九州のよさをわかっているだけに、日本を飛び超えて、世界に向けて九州を紹介していきたいと考えています。そして、都市開発を進める皆さんと同様に、ゆくゆくは「九州・福岡を東アジアの中心に」という思いがあり、そこに少しでも役立つ不動産開発を手がけていきたいと思っています。

渡邊 開発した物件を海外の投資会社に売却されるなど、不動産開発を通じてそれを実践されているのが素晴らしいですね。

倉橋 弊社の開発物件は、国内のファンドはもちろんですが、イ

プロジェクトでもそのような規模の案件に着手していますが、ある程度テナントさまが見えてから売却する回転型のビジネスになると思います。

倉橋 土地の情報を集めるということでいえば、我々はここで育つて、人脈があるところが違いますし、表に出る前の情報をいかに捕まえるかが大事だと思っています。しかし、どんなものも結局は人と人との話し合いなので、難しいところがありますね。

渡邊 不動産開発の仕事をしていて、一番汗をかくところかもしれないですね。最近では相続関係の土地売買が増えていて、そのような小さな土地情報を生かすために、東京で展開している「CIRCLES(サークルズ)」というコンパクトオフィスシリーズを福岡でも新たに組み始めているところです。

倉橋 不動産は人についてくるもので、土地情報も人についてきます。弊社は設立から16年ほどの会社ですが、小粒ながらも存在感のある会社になることを意識して、大きな資本がないから

