



福岡は都市の成長が始まったばかり 不動産開発の可能性は 無限にある

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中央区の大名や赤坂、渡辺通のほか、博多区の博多駅南など、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いるK・ホールディングス株式会社(福岡市中央区)。その手腕が注目される倉橋高治社長に福岡の不動産開発の現状と今後の予想を聞いた。

「福岡は非常に魅力的」だが
足りないものもある

——御社は、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を通じて不動産開発を手がけ、自社保有を前提としたマンション、オフィスビル、ホテルなどの開発をしているのが特徴ですね。

倉橋 自社で保有して採算が合うと判断したものだけを追求していくことで、弊社の開発物件に対して他所様からお声をかけていただけ、商売になっています。

——福岡市都心部での不動産マーケットの現状をどのようにみていますか。

倉橋 まず、10億円以下と10億円以上のマーケットは違ったものだと考えています。10億円以下のマーケットについては、基本的には

福岡や九州の中でしか動いていない。こういった開発は街の景色が

変わるようなものではなく、権利関係が変わるだけです。一方で、50億、100億という規模の開発になれば、やはり東京、もしくは海外のマナーを引っ張ってこなければならぬ。

——街の景色を変えるような開発ということですね。

倉橋 そういった開発をするためのルートは全く別のもので、今後、弊社がどのような開発を手がけていきたいかと考えると、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んですし、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。

——最近、複数の開発物件を海外のファンドに売却されたそうですね。

倉橋 今回、弊社が開発したビ

ルを海外のファンドに買ってもらうてわかったことがあります。東京や海外の投資家からみて、「福岡は非常に魅力的」という思いを皆が持っているということ。しかし、いざ投資をするとなると、それを決断させるための要素が案外少ないということですね。

東京や海外の投資家の目線

——どんなに魅力的な都市でも投資をするとなるとそれなりのリスクがありますね。福岡の不動産開発に足りないものとは。

倉橋 実は、福岡の建築全体のレ

ベルが必ずしも高いというわけではないということですね。ファンドなどに利用されるためには、それ相應の建物でなければいけません。つまり、ファンドなどが投資する建物とは、建築確認証だけで取引されるレベルではないということです。

倉橋高治(くらはし・たかじ) / 大分県出身。1948年12月19日生まれの72歳。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。



「福岡の建築全体のレベルは必ずしも高いというわけではない」
「投資を決断させるための要素が案外少ない」



「九州全体の経済を発展させたい。九州各県には素晴らしい個性がありますが、『九州アイランド』としてまとめた戦略が必要です。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能はもちろん、そのための人もお金も集めなければなりません」と倉橋社長。

K.HOLDINGS
K.ホールディングス株式会社

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

——東京や海外の投資家の目線からみると、それでは不足なんですね。

倉橋 「投資をする」という決断をさせるような建築をしなければならぬ。現状では、それに耐える建物が少ないということです。具体的には、不動産の物理的な側面のリスクを調査・分析した報告書「エンジニアリングレポート(ER)」の評価に耐えうるような建物が意外と少ない。実際に、東京から「ER」の調査に来たときに、しっかりとした対応ができていなかった事例を目にしています。

——そういったことが投資先としてのひとつの「壁」になっていると。
倉橋 ファンドは長期にわたって、その建物から利益を生み出さなければならぬので、その保証がされないと東京、ましてや海外から投資してもらえない。ですから現状として、「福岡は魅力的」とたくさんさんの評価を頂いていても、そこまでたくさんさんの投資資金が福岡に流れてきていないという印象です。逆にいえば、そのマーケットはこれからたくさんあるということなんです。

都市の成長は始まったばかり

——福岡市は「アジアのリーダー都市」を目指していますが、今後の都市の成長をどのようにみていますか。

倉橋 私は以前から「福岡を大阪を追い抜ける都市にしたい」と考えています。大阪府の府内総生産は約38兆、福岡県の県内総生産は約18兆と今は差がありますが、福岡はアジアからの距離なども含め、都市としてのポテンシャルが高く、いずれは大阪を抜く国際都市に成長できると思っています。

——福岡市では都心での大規模な再開発である「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」を推進しています。

倉橋 2021年と2022年の新規オフィス供給面積は、年間1万坪を超えると見込まれています。そういったことを考えれば、福岡はまだまだこれからで、都市の成長は始まったばかりです。

——新型コロナウイルス感染拡大の影響で、「天神ビッグバン」の期限が2年延長され、福岡地所が

は、景気が悪い状況においては、土地を安く仕入れて、建物を安く建て、安く貸すということができれば、需要に応えられます。その時期なりのやりようがあります。弊社でも博多駅周辺でホテルを計画していたのですが、オフィスビルに計画変更したケースもあります。

——時代の流れを見誤らなければ、どんな状況でも不動産開発の可能性はあると。



手がける再開発第一号案件となる「天神ビジネスセンター」(2021年9月竣工予定)もオフィスの形態を感染症予防に対応したものに変わるなど、当初の計画とは変わった部分もあるようです。新型コロナウイルス感染拡大は、今後の開発にどのような影響を及ぼすでしょうか。

倉橋 天神ビッグバンの延長は、計画が少し後ろにずれ込むだけで、計画は進むと思います。計画を中止するのは後退することと同じだと思いますので、前進あるのみです。これからの福岡のマーケットということでは、長期的にみれば、私

(右)天神ビッグバン再開発第一号となる「天神ビジネスセンター」(2021年3月22日撮影)

【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。

【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、高さや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。