



K.ホールディングス 社長 倉橋 高治氏

土地活用・賃貸経営の大東建託で福岡南支店長や鹿児島支店長などを務めた後、K.ホールディングス（福岡市）を立ち上げ、そこから10年余りで地場屈指のデベロッパーにまで成長させた倉橋社長。その原動力は、不動産投資家を増やし街の景色を変えたいという強い思いだ。

## 国内外のファンドなどから 複数のオフア―舞い込む

収益不動産の企画・開発、賃貸などを主事業とする地場の総合デベロッパーの中でもキラリと

光る存在感を放っているK・ホールディングス（福岡市）。現在、福岡市内で複数の開発プロジェクトを推進しており、その勢いは止まるところを知らないが、その原動力になっているのが倉橋社長の「投資家を増やし、街の景色を

## 収益物件の企画・開発で存在感放つ



# 「大都市圏・海外から九州に投資マネー呼び込み、 魅力ある開発で街の景色を変えていきたい」

変えたい」という強い思いだ。同社は大東建託で福岡市内の各支店のほか鹿児島、宮崎などで支店長を務めていた倉橋社長が、「もともと地域の魅力あるまちづくりを通じて、投資家の育成ができるのではないか」という強い思いに突き動かされるように、定年退職後に創業した会社だ。

倉橋社長は「サラリーマンではなかなか資産を増やすことができないことに限界のようなものを感じていた。そこで、定年退職が近づくに当たり退職後の30〜40年をどう生きるかを考えるようになり、賃貸業をやってみよう」と覚悟を決めた」と往時を振り返る。創業当初は、オフィスビルを取得したり自社で開発したビルの賃貸業が主だった。その際、特徴的だったのは、1棟ごとに合同会社を設立して開発を行う方式を地場でいち早く導入した点。それによつて税制上のメリットを享受できたほか、売却するときも有効な方法であった。

2018年には大名地区で新本社ビル（大名センタービル）の開発に乗り出した。同社にとっては社運をかけた一大プロジェクトだった。21年に大名センタービルが

完成、新型コロナウイルスの感染拡大と重なったため、同ビルのほか博多サウスビル、天神南ビルの3棟を外資系ファンドに売却した。先行きが見通せない中で、キャッシュポジションを高めておく狙いがあったが、これがその後の同社の大きな飛躍につながった。大型取引を成功させたことで国内の大手事業会社や海外の不動産ファンドなどに同社の存在が一気に知られるようになり、以来オファーが次々に舞い込むようになる。

今年に入っても、中央区の高砂PJビル、博多区の奈良屋町PJビルなどの取引に成功。ここ10年間の取引高は合計1000億円を突破したという。

### 福岡都心部で複数企画 諫早でも約170戸開発

福岡市内の開発案件は、そのほとんどが博多区および中央区にある。土地の立地性を見ながらオフィスや賃貸マンションを建設する計画だ。

オフィスは、天神ビッグバンで供給過多が懸念されているが、「首都圏および国外の投資家の福岡都市圏の収益不動産に対する関

心はいまだに衰えてはいない」と倉橋社長。実際、博多区で建設中の古門戸町PJビルは、24年秋の完成予定ながらすでに売却先が決定しているという。賃貸マンションについては、ここ数年賃料が上がっていないのが課題ではあるが、若い人たちを中心に人口は増えており、「まだまだ需要は強い」と感じている。

JR諫早駅近くでは、総戸数170戸前後の賃貸マンション2棟の建設を計画。同エリアでは、ソニーが工場増設のための工事を進めているほか、新工場の建設計画があることも明らかにした。また、京セラも新工場の建設を発表しており、周辺の居住人口が増加するとの見方から開発に踏み切った。さらに鹿児島市内では、10階建て60戸の賃貸マンションを2棟建設中だ。

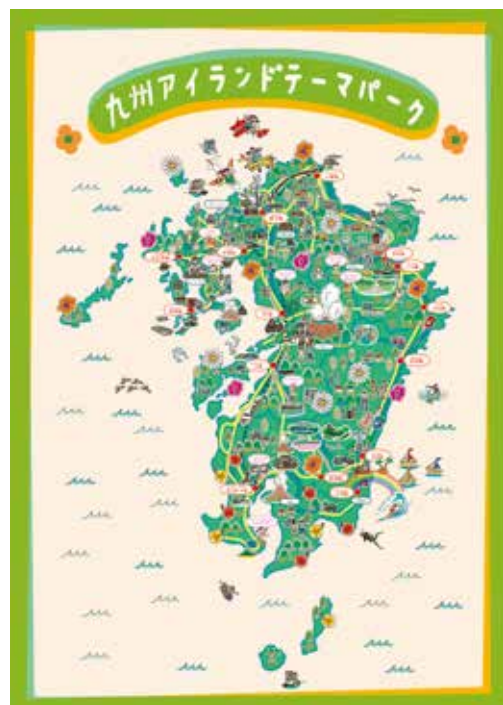
同社の開発物件には、大都市圏の事業会社や国内外のファンドなどのほか九州の投資家からも多数の問い合わせがあるという。倉橋社長は「大都市圏の投資家に福岡の

素晴らしいさを積極的にPRし投資マネーを呼び込む一方で、地元投資家が資産形成・運用で活躍するような開発をしたい」という。投資家が増えるということは、大きなお金が動くということであり、それに伴って開発案件も増えるということだ。「そうした連鎖反応を創り出し街の景色を変えていくことが当社の存在意義でもある」と確信を持っている。

倉橋社長の視線は、次の10年に向けられている。左図は、コロナ禍前にインバウンドが急増していた時期に、倉橋社長が思い描く次の戦略を「九州アイランドテーマパーク構想」としてデザインしたもの。九州各県にテーマパークを作つてに

素晴らしさを積極的にPRし投資マネーを呼び込む一方で、地元投資家が資産形成・運用で活躍するような開発をしたい」という。投資家が増えるということは、大きなお金が動くということであり、それに伴って開発案件も増えるということだ。「そうした連鎖反応を創り出し街の景色を変えていくことが当社の存在意義でもある」と確信を持っている。

倉橋社長は「大都市圏や海外の投資家の九州のイメージは福岡に集中しているが、九州には魅力的な地域がたくさんある。九州全体を一つと捉えて、魅力ある企画を策定し、国内外の投資家に紹介することで全体を盛り上げていきたい」と熱く話している。



倉橋社長の「夢」を描いた九州アイランドテーマパーク構想図

## 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 <https://k-hldgs.com/>  
2006年9月1日設立