

REAL ESTATE RESEARCH FUKUOKA

リアルエステートリサーチ 福岡

トップインタビュー

K.ホールディングス(株)
倉橋高治社長

不動産開発、
「福岡の中心」をめざす。

福岡市況
今後の福岡市の不動産を占う

不動産開発、 「福岡の中心」をめざす。

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を経て、
60歳を過ぎてK.ホールディングス(株)(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成長させた倉橋社長に
今後の展望についてお聞きました。

K.ホールディングス株式会社 代表取締役 倉橋 高治氏



- 1948年12月19日生まれ
- 大分県出身
- 福岡大商学部卒 証券会社勤務を経て、89年に大東建託(株)に入社。福岡、佐賀、宮崎、鹿児島各支店で支店長を務めた。定年後の2012年に宅地建物取引士の資格を取得し、K.ホールディングス(株)を立ち上げた。夫人と愛犬との3人暮らし。趣味は、ゴルフとカラオケ、道の駅巡り(ドライブ)

福岡市の成長と魅力を高める開発

福岡市の中心市街地では、天神エリアで「天神ビッグバン」、博多駅エリアでは「博多コネクティッド」と都心の刷新が進んでおり、ここ数年で全容が整う。「福岡は東アジアの中心となるべき都市で、ハブ空港やハブ港などのインフラを整備して、グローバルに注目される都市づくりを目指して欲しいですね」と、倉橋社長は期待を寄せる。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博多駅周辺では容積率の緩和の余地が少なく事業性を確保するのが難しいなど、課題も囁かれている。「10年後、20年後と未来思考であれば、今、オフィス

開発を手がけて良かったという時代が来ます。天神ビッグバンが第一波の再開発とするならば、それに続く再開発は一波の足りない部分を補完し、修正してその魅力をさらに高めることをひっくるめて考え続けなければなりません。中心部には開発の余地はたくさんありますが、従来の不動産開発の目線で開発しても都市の成長は見込めません。人が集まるにはどうしたらいいかを考えて、まちの景色を変える開発に挑戦していきたいと考えています」と、還暦を過ぎてから起業し、十数年に亘って福岡市中心部の開発に取り組んできた倉橋社長は胸を張った。

K.ホールディングス株式会社 実績





福岡の中心市街地開発への情熱

倉橋社長は一貫して福岡市中心部の不動産開発にこだわり続けてきた。その狙いは明快である。「日本の人口が減少する中で、人流と資金が集まる場所は必ず中心部だからです。福岡市で言えば、天神や博多駅エリアということになります。私は福岡市は国際都市として大きなポテンシャルがあると見ていますが、そのポテンシャルに対してオフィスやそこで働く人の住居、ホテルも足りているとは言えません。そのため、天神ビッグバンエリアの大名に開発し、本社を置いたのもそのためです」

ただ、人口増加が続く福岡市の中心部だけに地価の高騰は著しく、同業他社との熾烈な競争は不可避である。理想のまちづくりを掲げながらも、事業を成功させるために、どのようにバランスを取っているのか聞いてみた。

「土地の高騰もさることながら、建設費の高騰が止まりません。これでは利回りが確保できず投資意欲も萎

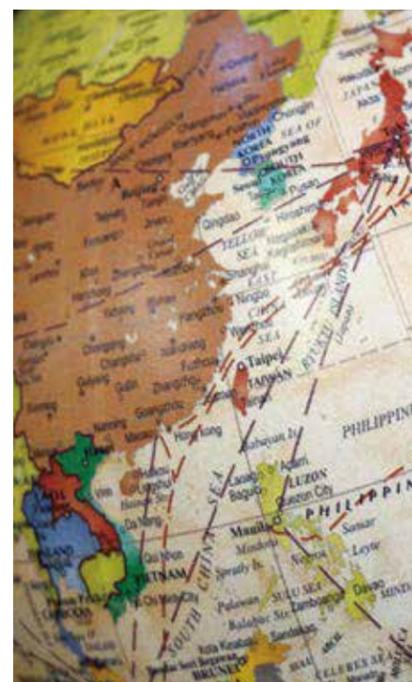
んでしまうと思います。ただ、この高騰はずっとは続くわけではないので、ひとつずつ乗り越え、福岡市中心部の不動産をどう活かすかを全力で考えていこうと思っているのです。開業時、不動産購入は常にプレッシャーとの戦いでした。しかし、弊社は不動産の可能性を最大化することに注力することで、そこを何とか乗り切ったことが大きかったです。デベロッパーという意識はあまりなかったように思います。競争は熾烈ではあるけれど、弊社が長年頑張ってきたのは、フィールドに中心部を選んだことや、魅力ある不動産として再生したことだと思います。それにより、企画段階からファンドが手を上げてくれる案件も増えていきます」倉橋社長のこうした経験を活かして投資家育成セミナーを開催している。相続税対策には、資産を増やすのが重要で、セミナーでは、投資家の資産の入れ替え等を提案している。

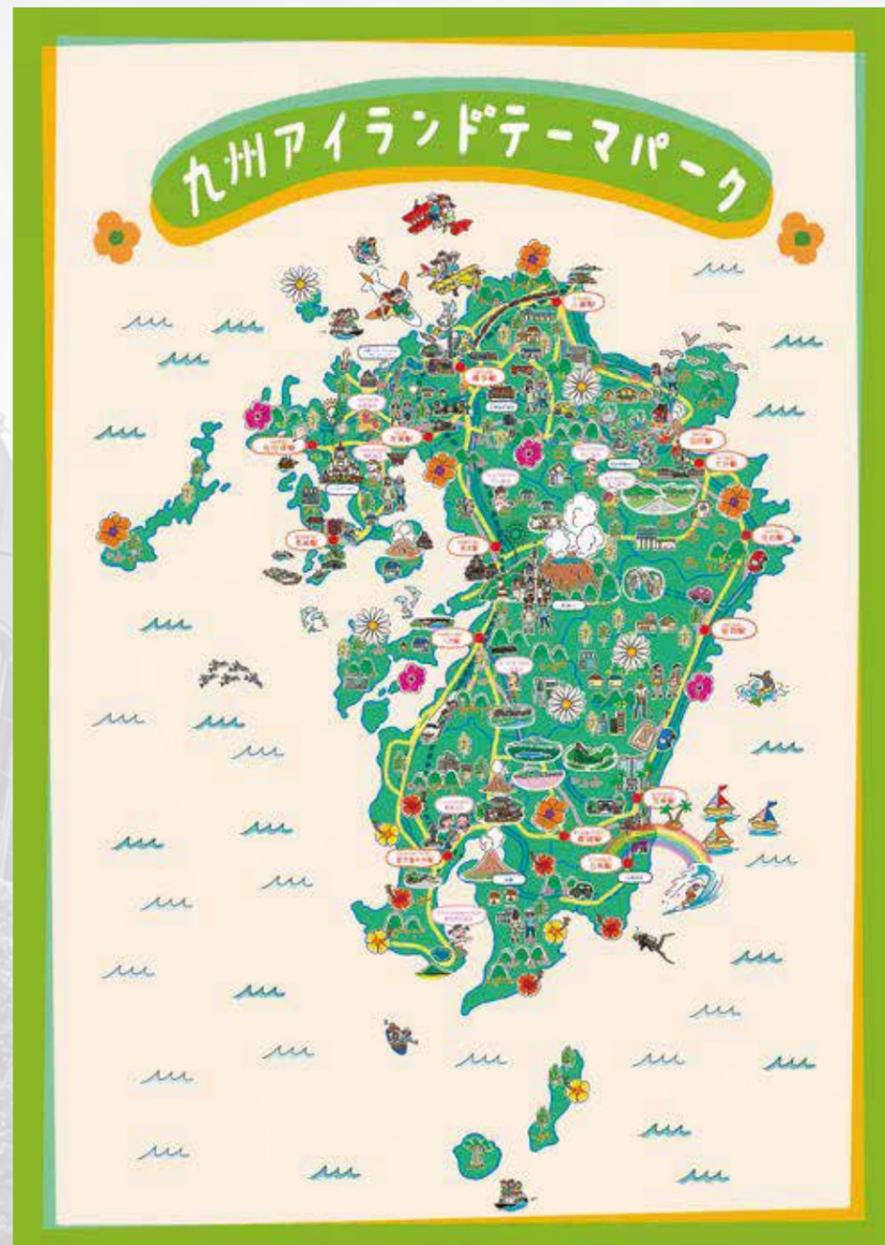
福岡を核に九州活性への想い

「九州を俯瞰してみると、ひとつの島だと見立てられます。各県は個性的な魅力で溢れており、その九州の観光や経済活性の起点となるのが福岡だと思うのです」

倉橋社長は福岡市都心を九州全体の明るい未来へ牽引するエンジンに見立てている。それが「九州アイランドテーマパーク」構想(次頁参照)だ。

「私は九州で育ち、九州の良さをわかっていると自負していますので、福岡を起点に九州を世界に向けて紹介していきたいと考えていますし、九州の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、福岡は九州のリーダーとして都市機能はもちろん、そこに少しでも役に立つ不動産開発を手がけていきたいと思っています」





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 TEL092-406-8495

<https://k-hldgs.com/>

2006年9月1日設立

福ビル街区建替プロジェクト 「(仮称)新福岡ビル」の正式名称が決定!

『ONE FUKUOKA BLDG.』

ワン・フクオカ・ビルディング

「福ビル」から「ワンビル」へ 天神の新ランドマーク2025年春、開業(予定)。

西日本鉄道株式会社は、2018年より天神1丁目開発「福ビル街区建替プロジェクト」(福岡ビル跡、天神コアビル跡、天神第一名店ビル跡(天神ビブレ)の一体開発)を進めており、福岡市が推進する天神ビッグバンに寄与するとともに、商業・ビジネス・ホテル・カンパレンスなど多様な機能を網羅する、九州屈指の規模を誇る大型複合ビルとなり、建設工事が進捗されています。

今回、その正式名称が決定し、2024年末の建物竣工、2025年春の開業が予定されていると発表されました。



「(仮称)天神1-7計画」 エースホテル出店決定!

アジアで2施設目、 地域に開かれた新たな 滞在・交流空間を創出

三菱地所株式会社とエースグループインターナショナルは、天神1丁目(イムズ跡)「(仮称)天神1-7計画」において九州初進出となる「エースホテル」の出店に合意したことを発表されました。竣工時期を2026年12月予定で、ホテルの開業は2027年を予定されています。エースホテルは、アメリカシアトル発のホテルブランドで、アジアでは2拠点目になるようです。天神ビッグバンに貢献し、地域に開かれた新しい滞在・交流空間の提供と時代の変化に応じた新たな文化・ライフスタイルを創出し続けることを目指しています。

