

フージャースコーポレー  
ション九州支店(福岡市  
中央区大名1丁目)の森  
武士支店長は「福岡に赴  
任し1年半。半年ベース  
で地価は上昇が続いてい  
る」と振り返り、「潜在  
性のある80の実力が1  
00となり、120、1  
30と上昇が続いている  
のが現在の福岡」と推測  
する。

4月末に福岡市中央区  
荒戸3丁目の西公園近く  
に福岡初の15階建てマ  
ンション「デュオシリ  
ズ大濠公園桜並木」を着  
工する同社は、昨年5月  
に支店開設準備室を九州  
支店に昇格、九州での  
事業展開を本格化させて  
いる。最近の傾向とし  
て、森支店長は「入札の  
顔ぶれを見ると新規や旧  
財閥系など外部からの人  
が増え、しかも高値で取  
得するケースが目立って  
おり、こうした動きが住  
宅地の地価を押し上げて

いる要因の一つ。土地の  
価格、販売価格ともに限  
界に近付いている状態」  
と分析する。その一方で  
森支店長は、入口(土地  
の取得)、出口(分譲販売)  
両面で限界近くに達して  
いるとしながらも、「福岡  
は非常に元気のある都  
市。限界を感じるものの、  
高止まりの状態が続いて  
いる」と都市の底力も実  
感する。

背景には、地方の主要

都市圏としてベンチマー  
クとされる札幌、東北に  
比べると、福岡が九州に  
おける拠点都市としての  
すそ野の広さにあるとい  
う。特に森支店長は、福  
岡市が都市機能と自然環  
境の調和がとれたコン  
パクトシティであること  
に加え、九州の拠点都  
市として機能しているこ  
とが大きな強みと指摘す  
る。「空港と直結した地  
下鉄、繁華街の天神に近  
いエリアに閑静な住宅地

## 福岡

### 今後は賃料相場の改善を注視

が広がっているというコ  
ンパクトシティとしての  
特徴は、福岡市内だけで  
なく九州中から不動産運  
用の投資先として選ばれ

### 「買いたいというニーズが圧倒的に多い」

る。経済圏のすそ野の広  
さは札幌や仙台では見ら  
れない大きな強み」(森  
支店長)。  
福岡市内の地価上昇を  
地場不動産関連企業はど  
のように見ているか。福  
岡都心部を中心に売買仲  
介、賃貸仲介・管理、コ  
インパーキングなどを展  
開する(株)福住(福岡市中  
央区天神2丁目、河野孝  
雄社長)の大園久志副社  
長は「やや過熱気味な側  
面があるものの、地価が  
上昇していることは福岡  
の地域経済がプラスにな  
っている状況を見る上  
で一つの指標」とした上  
で「大幅な上昇地点は博  
多駅の近くに集中してお  
り、地下鉄沿線の地価も  
マンション開発などが進  
み、上昇を続けている。

新築分譲マンションの価  
格は上昇し、中古市場も  
つられて上昇傾向、収益  
物件の利回りは下がって  
いるという状況を見ると、  
今後地価がどこまで上昇  
するかは現段階では見え  
てこない。」との見方を  
示す。また、藤田和則常  
務執行役員は「ここ2、  
3年の上昇局面はお客さ  
まの強気なマインドの表  
れ。取引は非常に活発で  
売りたい」より「買いた  
い」というニーズは圧  
倒的に多い。供給サイド  
から見ると品薄感が強く  
なっている」と現状を説  
明する。  
同社によると、地価上  
昇が顕著になったのは2  
〜3年前から。東京の機  
関投資家が、リーマン  
ショック以降、割安感が  
あった都心部の土地や物  
件を取得する動きが活発  
化したことや、インバウ  
ンドや大規模コンベン  
ションの開催件数増など  
を背景にホテルの新規建  
設が活発になってい  
るとなどが商業地の価格  
を押し上げてきたとい  
う。大園副社長は「(地  
元では)高い取引」と  
いわれていた事例が積み  
上がったことで、地場と  
機関投資家との相場の  
ギャップが薄まった」と  
話し、藤田常務執行役員  
も「2〜3年前は、高い  
といわれていた物件はい  
までは、安い」といわ  
れる状況になっている」と  
説明する。今後の展望  
については、大園副社長、  
藤田常務執行役員ともに  
「全国的には少子高齢化・  
人口減少社会で総論とし

ては減退ということになるが、福岡都心部に限っては依然として活発な状況は当面は続くのではないかと見通しながら、「今後はテナントの賃料相場がどこまで改善できるかがポイント。空室率の低下で賃料は徐々に上

昇傾向にあるものの、地価の上昇には追いついていないのが現状。賃料相場の改善が実需指標となるだけにしっかりと注視していきたい」と強調する。

「今年に変化が生じ始めている」といって公的価格といものはあくまで過去数カ月前の数値集計であり、刻々と変化する市況を必ずしも正しく反映しているものではない。ここ数年、特に都市部を中心

## ホテル用地取得で競争激化、金融機関も不動産融資に警鐘

「ここ数年、不動産価格を牽引してきたのは収益不動産と商業地の異常な高騰だ。

収益不動産は低金利を背景に利回りが急低下し価格が上昇を続けた。この上昇は中心部に限らず、便乗値上げの如くに郊外にまで波及し全般的な利回りは過去最低を記録している。

商業地の高騰の最大の要



井川英治  
オー・エイチ・アイ  
社長

しかし、ここにきて金融機関の不動産融資に対する姿勢が厳しくなってきた。過熱する不動産市況に金融庁も一昨年あたりから警鐘を鳴らし始めている。不動産投資が株や債券投資と大きく違うのは価格が思惑を含む受給に左右されるだけでなく金融機関の動向に影響を受け

る点だ。金融の蛇口が閉まり始めれば価格は下方方向に修正され始める。直近では値下げされ、売却に出される物件も目立ち始めた。今後はエリアによる格差が広まっていく可能性がある。例えば、大きな景気の波が来ても致命的なダメージとならない都市部の一等地とそうではない地域とか。とはいえ、福岡市の人口増や市の天神ビッグバンによって、さらに発展が期待される福岡。

世界の住みやすさランキングにも上位に位置しているように日本における投資対象としての魅力的なポジションは変わらないし、さらに高まっていくと考える。

に値上がりが続いてきた不動産価格について、福岡市都心部でオフィスビルや商業施設の不動産管理、運用、売買仲介業を展開する株オー・エイチ・アイ（福岡市中央区天神

4丁目）の井川英治社長は、「今年は、変化が生じ始めている」と話す。今回の取材に際し、井川社長は現下の不動産市況について、私見を含めてコメントを寄せた。

## 相続対策の相談、問い合わせが増加傾向に

### モダンプロジェクト 2〜3年前に比べ倍増

「単純な不動産投資というよりも、相続対策で不動産活用による長期的な運用を検討する方々からの問い合わせや相談は増えている」。

ンション「モダンパラッツォシリーズ」に関する相談や問い合わせは、地価上昇に伴う不動産価格の上昇よりも、相続対策として活用を検討する流れが増えていると説明する。別府社長によると、CM放映後、同社に寄せられる件数が2〜3年前に比べて倍増、「週ペー

スで平均10件くらいは新規の問い合わせや相談の連絡が寄せられている」という。

福岡市と長崎を中心に熊本、東京、大阪に拠点を置く同社は12年3月



別府大力  
モダンプロジェクト  
社長

福岡市と長崎を中心に熊本、東京、大阪に拠点を置く同社は12年3月