

月刊 プロパティマネジメント

Property management

No.276

7

JULY
2023

回復への方程式

地方型ホテル チャレンジ投資



天神の旧美容専門学校をオフィスにリノベ 再開発に伴うオフィスの「すき間需要」狙う

福岡に拠点をおく不動産会社の福住は、天神エリアにある旧美容専門学校をリノベーションし、オフィスビル「プリオ福岡ビル」として3月から運用を開始した。

物件はもともと学校法人が保有しており、美容専門学校の校舎として使用されていた。同校が移転するにあたり、福住は当初本社機能を集約移転する目的で物件を取得した。しかしコロナ流行に伴い本社移転計画を凍結。そのタイミングで取引先企業から一棟貸しの相談があり、一定期間を賃貸オフィスビルとして運用する計画に変更した。「天神ビックバンを通じて、福岡に最新スペックの大型ビルが続々登場している。一方、再開発で解体されるビルの立ち退きテナントは、賃料水準的に最新のビルにはとても入居できない。そうしたテナントが立ち退き前に近い場所と賃料水準で入居できるビルを求めているのではと考えた」と、代表取締役社長の河野孝雄氏は話す。

同氏は、建て替えではなく既存建物活用を選んだことには2つの意味合いがあると説明する。ひとつは美容専門学校時代からのビルの歴史を継承すること。新築時からビルのシンボルとして機能していた、流れるような“髪”をイメージした曲線の外観も引き継いでいる。

もうひとつはSDGsに貢献すること。工事により排出されるスクラップ類など廃材の削減、もしくは再資源化を建設会社と協力のうえ進めた。またLED照明への置き換えで省エネ化を図ったほか、バリアフリー設計や多目的トイレ設置によりハンディキャップをもつ人々の利用に配慮、自転車置き場設置で通勤による運動を促進、非接触タイプのエレベーター導入や換気能力強化で衛生面の安心感をもたらしている。

テナントについては医療関連コンサルティングの総合メディカルの入居が決まった。「結果的には1棟貸しすることにしたが、

プリオ福岡ビル



地上8階建て、延床面積3,467.75㎡。2階以上のフロア面積は110坪台

従前はフロア内に複数の教室と廊下があった仕様なので、将来的な分割貸し対応は比較的やすい」（河野氏）。

福住では、プリオ福岡ビルを中長期で保有し続ける方針。今後もプリオ福岡ビルと同じようなコンセプトのもとリノベーションを図ることを計画しているという。

「これからの不動産会社には、多彩なソ

リューションの提供が必要と捉えている。地域のニーズを見据えたオフィス機能の供給やSDGsへの寄与を果たす意味で、今回のプロジェクトは分かりやすい事例を提供できたと考えている。福岡・天神に根を張る総合不動産会社として、地域とともに成長していけたら」と河野氏は抱負を語った。