

# 街を行く

第18回 熊本 Kumamoto

## 火の国は不動産も熱い

今回は“火の国”熊本。福岡でのJAAセミナー(弊社主催のセミナー形式の勉強会)が明けた翌日、物件実査や地元でのミーティングのための訪問です。正直言って、熊本を訪れたのは初めてのこと。これまで全国各地、相当量の案件を動かしてきた小生ですが、何故か熊本を訪れるチャンスがありませんでした。こんなことなら、もっと早く来ていれば良かった!

九州、とりわけ福岡は東京に次ぐマーケットになりつつありますね。グレート九州の窓口とアジアの玄関口とを兼ね備えるからでしょう。でも不動産価格は既にかなり高騰し、案件がたやすくは手に入らなくなっています。そうなると、注目されてくるのは「衛星都市」です。

衛星都市が投資対象になる条件として、地域の核となる都市であることはもちろん、それを取り巻く都市の利便性と景観の美しさが重要です。そうした意味で、政令都市としての基盤が築かれた熊本に注目されてくるのは当然でしょう。利便性という点では九州新幹線の開通で福岡から1時間以内、上手くいけば30分少々で行き来できるようになりました。これで九州第2の都市として名乗りを上げたかのようです。もうひとつの条件である景観の良さといえば、熊本城を中心とした街の美しさがあります。市内の大通りから見れば、その容姿に圧倒されます。さすが日本三名城に数えられるだけのことはあります。また、加藤清正公の築城というのもいいですね。皆さんご存知ですか?日本人は清正公が好きなのです。繊細緻密な石田三成公に比べて豪放磊落なイ



熊本の美しい街並み・景観を引き立てる熊本城、その容姿に圧倒!

メージがまさしく戦国武将という感じがすよね。実際にはこの城を長く治めたのは細川家なのでしょうが…。お城の話が長くなると、編集者に叱られますので、不動産に話を戻しましょう。

いま地方都市は、どう発展するかより、如何に生き伸びるかが命題です。都市の経済が生き延びるうえで最も怖いのが供給過剰です。ほとんどの地方都市がこの問題で衰退していきました。新しい産業が流入しづらいのですから、“自分たちの需要”をよく考えて供給されなければなりません。これはオフィスも住宅も同様です。この点では、熊本は落ち着いたマーケットと言えます。一部のオフィスでは空室率が高いのですが、一般的には低い数値で留まっています。大型プロジェクトがないからではありませんが、そもそも必要もありません。ただ、全国的に資金の持って行きようがない昨今に注目されるのも悪くはないですが、過度にクローズアップされることは避け

たいところですね。小生が記事を書いたからって、影響があるものではないですが。無理をせず、実力の範囲内での活況を希望します。煽る様な事を言っておいて、今更なんだと思われるでしょうが。火の国だからといって燃え過ぎないように、静かに燃えて下さいね。

### 南 一弘



1982年大学卒業後、三井不動産販売に入社。ローンスター・ジャパン・アクイジションズを経て、2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。2005年4月MID都市開発(旧松下興産)の代表取締役役に就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役役に就任。

BLOG「南一弘の負けない不動産投資」  
[http://blog.livedoor.jp/minami\\_kazuhiro](http://blog.livedoor.jp/minami_kazuhiro)