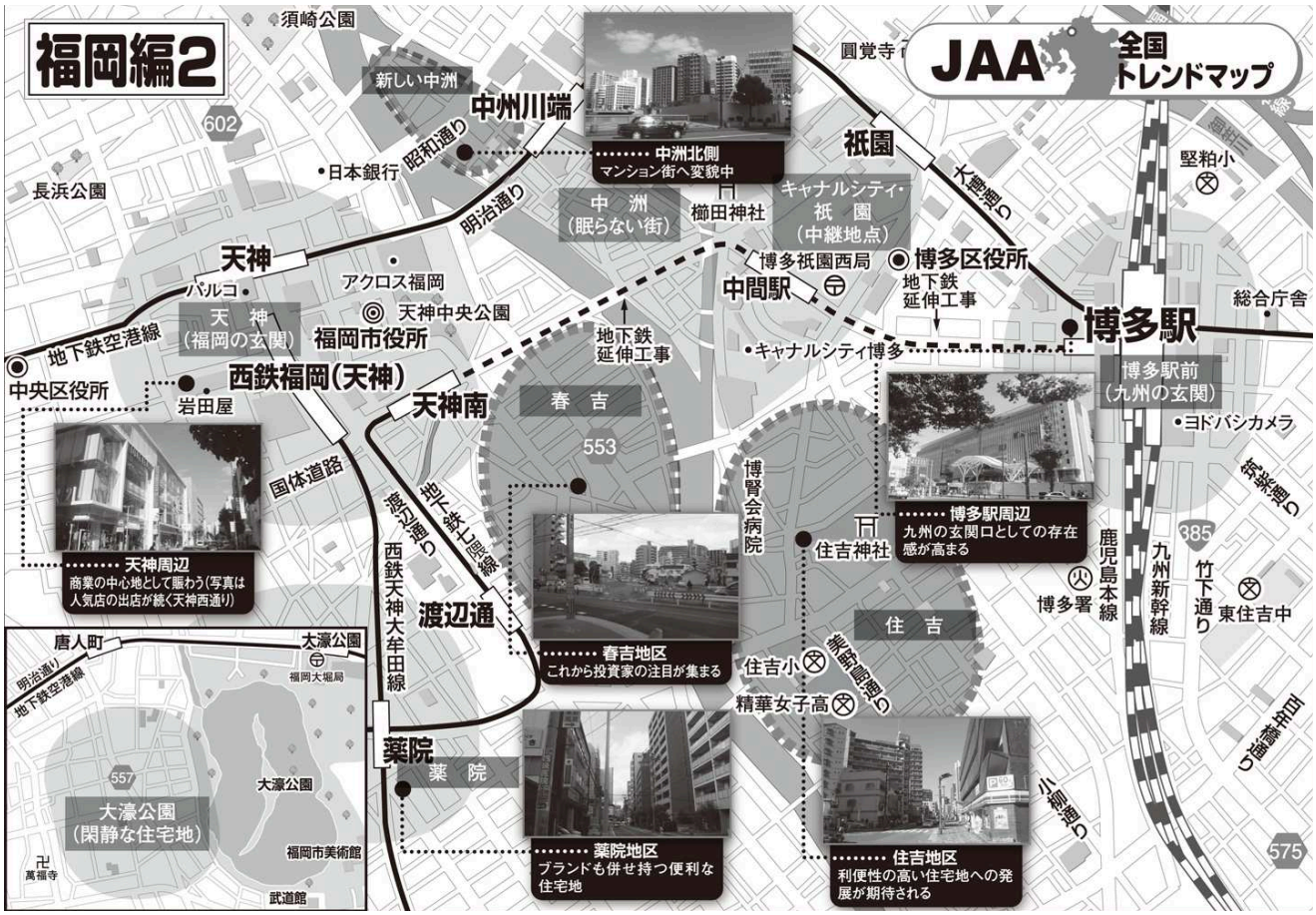

二つの潮流から見えてきた福岡の可能性

JAA 全国トレンドマップ

第4回　福岡編2

地下鉄延伸と高さ規制緩和で中心市街地はより立体的に

中心地周辺の再開発事業に求められる新しい役割とは

ジャパン・アセット・アドバイザーズ

代表取締役社長　南　一弘氏

事業戦略部長　千葉　健一氏

●千葉　健一氏　プロフィール

三井不動産販売デューデリジェンス事業部において豊富な不動産評価・市場調査経験を積んだ後、2006年にアセット・マネジャーズ（現いちごグループホールディングス）に入社。ファンド事業部において数多くの不動産取得業務とファンド組成業務を担当。その後グループ内のＡＭ会社に出向し購入から売却までのファンド運用業務の全般を担当・管轄する。2013年12月にジャパン・アセット・アドバイザーズ事業戦略部長に就任。投資家のポートフォリオ構築という観点からマーケットを見たコンサルティングを展開中。不動産鑑定士。

発展が続く福岡市において、注目すべき大きな二つの潮流があります。

一つ目は地下鉄七隈線の延伸工事です。天神の南端にあると言ってもよい天神南駅からキャナルシティ付近にできる中間駅を経由してＪＲ博多駅までを結び、２０２０年に開業予定です。この延伸によって城南区や早良区を含む七隈線沿線の利便性が向上しますが、天神南駅自体の駅力も向上します。特に天神南駅の南側、渡辺通・春吉エリアは、天神南駅の駅力向上によって大きな恩恵を受けます。また、中間駅の設置によりキャナルシティ周辺や住吉地区の利便性も高まります。この延伸事業によって中心市街地機能を持つ土地が広がります。平面的な意味での市街地の拡大が一つ目の大きな潮流です。

もう一つの大きな流れは、航空法による高さ制限の緩和です。空港が中心部のすぐ近くにある福岡市における建物の高さに制限があります が、国家戦略特区の施策の一環として、航空法による建物の高さ制限が区域単位で緩和されることがこの11月に決定されました。まずは天神の明治通り周辺で新ルールが適用されて、従来なら67ｍ前後のビルしか建てられなかったところ、今後は76ｍのビルを建てることが可能となります。この緩和と同じ効果がありますから、今後は福岡市の中心部でオフィスの建替えが活発化するでしょう。建物の高さ制限の緩和により建物の高層化が進み、中心市街地はより立体的になっていくことは間違いありません。

このような地下鉄の延伸と建物の高層化を背景に、福岡の中心市街地が平面的にも立体的にも拡大していく流れが見えてきました。街の拡大により街が受け入れられる人や産業は拡大しますが、その拡大した街に入ってくるのは一体どんな人たちでしょうか。

福岡市はこれまで進学や就職を契機に九州各地からやってくる若者を多く受け入れてきました。少子化の影響で流入者数の変動はあるかもしれませんが、このような傾向は当面変わりません。福岡市が今後受け入れる人々の属性は、まず中心はリーズナブルな宅地の人気も根強いです が、駅や職場に近い都心隣接の便利な住宅地の人気が全国的に高まりつつあります。このような観点から考えたとき、天神周辺や博多駅付近にあって開発が周辺より遅れていた春吉・住吉エリアは、地下鉄延伸の効果もあり、利便性を重視する人たちに人気のあるマンション街としての発展が期待できます。中洲の北側の一角も同様です。

そして、若年者層よりも有力なのが高齢者層です。元々福岡市に住んでいる人も高齢化し、医療や生活の面で利便性の高い福岡市に移住してくる近県の高齢者も増加するので、高齢者向けマンションや介護施設の供給が必要です。そして、ここがポイントですが、このような施設は高級路線である必要はありません。今後見込まれる需要の高い新しい住宅地、春吉・住吉エリアは開発が急速に進むでしょうし、高齢者向きの住宅地としても有望です。このような筋書きは、住宅やヘルスケア施設を投資対象とする国内外のファンドが好むところです。豊富な資金の後押しによって、このエリアは今後十年で一気に変貌することでしょう。

次回からは「大阪」を取り上げます。

その人たちに重点を置く人たちが徐々に増えてきました。評判の良い郊外の住宅地の人気も根強いです が、駅や職場に近い都心隣接の便利な住宅地の人気が全国的に高まりつつあります。このような観点から考えたとき、天神周辺や博多駅付近にあって開発が周辺より遅れていた春吉・住吉エリアは、地下鉄延伸の効果もあり、利便性を重視する人たちに人気のあるマンション街としての発展が期待できます。中洲の北側の一角も同様です。

そして、若年者層よりも有力なのが高齢者層です。元々福岡市に住んでいる人も高齢化し、医療や生活の面で利便性の高い福岡市に移住してくる近県の高齢者も増加するので、高齢者向けマンションや介護施設の供給が必要です。そして、ここがポイントですが、このような施設は高級路線である必要はありません。今後見込まれる需要の高い新しい住宅地、春吉・住吉エリアは開発が急速に進むでしょうし、高齢者向きの住宅地としても有望です。このような筋書きは、住宅やヘルスケア施設を投資対象とする国内外のファンドが好むところです。豊富な資金の後押しによって、このエリアは今後十年で一気に変貌することでしょう。

次回からは「大阪」を取り上げます。

その人たちは利便性に重点を置く人たちが徐々に増えてきました。評判の良い郊外の住宅地の人気も根強いです が、駅や職場に近い都心隣接の便利な住宅地の人気が全国的に高まりつつあります。このような観点から考えたとき、天神周辺や博多駅付近にあって開発が周辺より遅れていた春吉・住吉エリアは、地下鉄延伸の効果もあり、利便性を重視する人たちに人気のあるマンション街としての発展が期待できます。中洲の北側の一角も同様です。

そして、若年者層よりも有力なのが高齢者層です。元々福岡市に住んでいる人も高齢化し、医療や生活の面で利便性の高い福岡市に移住してくる近県の高齢者も増加するので、高齢者向けマンションや介護施設の供給が必要です。そして、ここがポイントですが、このような施設は高級路線である必要はありません。今後見込まれる需要の高い新しい住宅地、春吉・住吉エリアは開発が急速に進むでしょうし、高齢者向きの住宅地としても有望です。このような筋書きは、住宅やヘルスケア施設を投資対象とする国内外のファンドが好むところです。豊富な資金の後押しによって、このエリアは今後十年で一気に変貌することでしょう。

次回からは「大阪」を取り上げます。

コラムのご意見・ご感想を下記までお寄せください

株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
東京都千代田区神田鍛冶町3－3－4　サンクス神田駅前ビル2階
電話　03－5207－9231　ＦＡＸ　03－5207－9232
メール　ｉｎｆｏ@ｊ－ａ－ａ．ｃｏｍ
ＨＰ　ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｊ－ａ－ａ．ｃｏｍ／