

の傾向として「従来は4LDK以上の部屋数がファミリー層の中心的なニーズを集めていたが、最近では3LDKを選択するケースも増えている」と説明する。都心部寄りの立地を重視するならば部屋数を減らし、部屋数を重視するのであれば郊外寄りの立地を選択するというように、「現在の価格帯に対応する形で、新たな選択肢が見られるようになってきた」と実感語る。

今後、鳥飼や平尾と言った都心部寄りの立地

福岡第1号マンションを大橋地区で開発 ラ・アトレ エリア3年ぶりの新築マンション

昨年、商業施設の開発で福岡へ本格進出を果た



中野優
ラ・アトレ
不動産開発事業部 課長

した東証ジャスタック上場の不動産会社、(株)ラ・アトレ(東京都港区、脇田栄一社長、証券コード・8885)は、福岡で第1号となる自社企画分譲マンションの立地に、福岡市南区の大橋周辺エリアを選択した。おりし

も今年8月から西鉄大橋駅が特急停車駅に加わることが決まり、駅隣接商店街の大規模リニューアルの計画も打ち出された。活気ある福岡都市圏の中でも、駅前活性化に向けた新たな注目が集まっているエリアと言え、不動産開発事業部の中野優課長は「しばらく供給が途絶えていたエリアだと聞いていたので、新築のニーズは底堅いと感じている。早期完売を達成し、後の展開の弾みとした」と福岡市場の開拓に向けた意気込みを語る。

老朽化した建物をフルリノベーションし、新築より安く再販する事業モデルで成長の礎を築いてきた同社。高額な建設費の関係から首都圏では再販不動産の需要開拓に軸足を置いてきたが、地方においては新築を中心とした不動産事業を展開する方針を示し、マンション、収益不動産、商業施設など多様な形態のハ



福岡市南区塩原に建設する「ラ・アトレレジデンス大橋」の完成予想図

ドを整備してきた。福岡支店は大阪、札幌、松本に次ぐ4支店目。昨年3月、アイランドシティまちづくりエリアで初となるシヨッピンゲモール「アトレアモール」を開発し、福岡での事業展開を本格始動した。

脇田社長は同施設のオープン時に進出の狙いについて「東京の事業者から見ても、福岡は地方都市の中で成長性の高さが注目されているエリア。この商業施設を皮切りに、分譲マンションをはじめとする多様な不動産を展開し、相乗効果を引き出していきたい」と語っていた。

実際に、現在は福岡市内でホテル、物流倉庫など複数の開発プロジェクトが始動しており、その中で最も早く具体化するのが、前述の分譲マンション「ラ・アトレレジ

で、こうした20戸前後の分譲マンションを建設してきた実績もある。で、ノウハウは蓄積している」と対応力に自信を見せる。価格帯はまだ未公表だが、中間層以上をメインのターゲットに設定し、グレードの高いデザインや仕様を心掛けるという。竣工は8月末を予定する。

体の注目度が高まったことは大きな追い風」と嬉しい誤算に笑顔を見せる。マンションに並行して滞在型の宿泊施設、西区では物流倉庫の開発計画が進んでおり、「エリアのニーズを見極めて、最適な不動産を供給していきたい」と中野課長は意気込みを語る。今後は、オフィスや空室率が逼迫している現状を受け、都心部に近い立地でのオフィスビルの開発も検討していくという。まずは、大橋エリアでは久々となる新築マンションを完売へと導き、地元における知名度を拡大し、後の展開への布石としていく構えだ。

裏返しとも言え、「需要は底堅いが、価格を維持することと用地を確保することが非常に難しい」と語る事業者は少なくなかった。

「地価の高騰にも増して、建築費の高止まりが続く状況が、郊外型の展開を難しくしている」という意見もあった。都心部でなくとも千早・香椎、大橋、姪浜といった副都心的なエリアでは開発用地が少なく、さらに郊外で用地を探すとすると「二戸建」の販売エリアとパツティングすることになる。木造建築が主流な一戸建ては、マンションに比べて建築費高騰の影響が少ないという側面もあり、ここ数年程は戸建の供給実績が大きく伸びている。

が訪れている。人口増加が続く福岡市の都市としての成長性が、2次取得者層をはじめとする市外・県外からの住民を呼び込む原動力となっている側面もあるだろう。しかし、中央区や博多区、早良区などの都心部では、もともと開発用地の「空き」はほぼ見られず、建て替えや解体の動きを如何に他社よりも早くキャッチするかがカギを握るという点で、郊外以上に「仕込み」の競争は激しい。また、大型施設の「跡地」や「建替え」などはほぼ入札となるので等しくチャンスが生まれるが、だからこそ価格の高騰が著しい。こうした跡地開発で全国大手デベロッパーが存在感を示しているのは、福岡市の市場性にかける期待の大きさと、企業体力に相応な資本を投じている結果と言えるだろう。

「中間層以上」ターゲットに競争が過熱
建設費高騰、戸建との競合が郊外型に影響

都心部の好立地で、いわゆる「億ション」クラスの開発が相次ぎ、一見して華やかな印象を受ける福岡の分譲マンシヨ

ン市場。ミニバブルとも呼ばれる都心部の活況は、郊外型の展開や一次取得者層向けの供給が難しい局面を迎えていることの

一方、福岡市の都心部では経済の好況が続いていることもあってか、「中間層以上」以上の需要が従来以上に旺盛で、「都心回帰」とも呼べる市況

は、供給過多に陥ってストックがかさみ、「売れない市況」が訪れることへの懸念も聞かれた。だが、結果として開発用地の少なさを建築費の高騰が、ある程度供給を抑制したことで、分譲マンションの新築ニーズそのものはまだまだ底堅いと思われる向きもある。住宅ローンの低金利傾向が長く続いていることも、需要の底上げに一役買っている。