

# ビルの再生を通じて社会課題解決を目指す [吉原住宅(有)・(株)スペースRデザイン]

福岡市内には、“ビンテージビル”といわれるリノベーションビルが複数存在し、名所の存在になっている。そうしたビルを手掛けてきたのが、リノベーションという言葉が認知される以前からビルの再生に取り組んできた吉原住宅(有)(福岡市中央区、代表取締役：吉原勝己氏)だ。築30～50年のビルをリノベーション・コンバージョンし、地域の賑わいにつなげている同社は、地域の住まい手はもちろん、福岡県内外のユーザーや業界関係者、大学の研究者、まちづくり団体、商工会の団体等、幅広い人たちから注目を集めている。

## 自社ビル再生を決断

吉原氏がビルのリノベーション事業に着手したのは2003年。その3年前に東京の製薬会社を退職し、ビルオーナー業を営む家業の吉原住宅に入社した。その際に会社の財務状況を確認したところ、約6年後、赤字化することが判明。強烈な危機感を感じたことがきっかけとなった。当時、同社が保有している賃貸ビルやマンション計4棟は老朽化が進み、空室が多く発生。そのうち1物件はスラム化しており、滞納家賃総額も全体で2,000万円に上っていた。救いを求めて数々の建築・不動産会社に相談したが、古い建物を経営改善できる提案をしてきた企業は1社もなかったという。「建て替え

る方がいろいろな意味で楽だったと思います。しかし東京で実際に見て感動を覚えた『同潤会アパート』や雑誌で見たアメリカ・ニューヨークの改修建物にインスピレーションを受け、古い建物を格好良く活かす方法にチャレンジしたいと考えたのです」。

何とか探し出した店舗改装を得意とする施工会社に依頼し、第1号案件となる1967年築の賃貸住宅「山王マンション」(福岡市博多区、総戸数44戸)に着手した。

## 仲介会社には頼めない

ちなみに同物件は、空室対策として戸当たり30万円をかけてすでにリフォームを実施していた。しかしまったく効果がなく、入居者は決まらなかった。そのため、失敗したら事業を辞める覚悟で、3戸・約1,000万円を投資してリノベーションすることに。スケルトンにした上で建物の天井や壁等、既存の味わいは極力活かしつつ改修。和室、水回り設備等は一新。部屋ごとにコンセプトを設けて同じ部屋ができないようにした。ちなみにこの3住戸が福岡で最初のリノベーションといわれている。その後も「山王マンション」では、年間3戸程度、退去した住戸から順次リノベーションしていき、現在では31戸がリノベーション済み住戸で、そのすべてを異なるデザインとしている。



吉原住宅(有)・(株)スペースRデザイン  
代表取締役：吉原勝己氏



同社の「ビンテージビル」事業の発祥地となった「山王マンション」(福岡市博多区)外観(写真提供：(株)スペースRデザイン)

## 吉原住宅(有)

福岡市中央区

代表取締役 吉原勝己氏

1965年創業。2004年に当時築34年の「山王マンション」リノベーションをきっかけに築古建物の再生を手掛けるように。2008年、リノベーションに特化した不動産コンサルティング会社「(株)スペースRデザイン」設立。



福岡で最初のリノベーション住戸といわれる「山王マンション」のリノベーション住戸。2011年には入居者と共同で、壁へのペイント等、再度リノベーションを実施（写真提供：株式会社スペースRデザイン）

当初は、設計や仲介等を他社に依頼していた同社。しかし、仲介会社に賃料設定を依頼すると、リノベーション部分の付加価値を認めてもらえず、築年数や広さ、立地等で単純に値付けをされた。「そこで、自社でハガキに物件情報を印刷して、ヘアサロンや家具店等お洒落な人が集まる店舗に置かせてもらいました。そうすると『こんな物件は見たことない』と、あっという間に口コミで広がり、問い合わせが相次いだのです。新築同等で賃料設定しましたが、それでも入居者は決まってきました」。築年数が経過していても、きちんと再生すれば新築にも劣らない価値として評価される。「その価値がわかる入居者が周りにいるということが確認できました」。その結果、リノベーションによって家賃は4割増しになっているという。

2回目以降のリノベーションからは、デザインも自ら手探りで行なっていた。「大変でしたが楽しかったです。自分の手でいろいろなことができる実感があったし、充実していました。多くの体験や発見があった時期でした」。

一方、1958年築の「冷泉荘」（福岡市博多区、総戸数26戸）や1977年築の「新高砂マンション」（福岡市中央区、総戸数58戸）等、他の保有物件でもリノベーションを次々に実施し、人気物件へと再生していった。

マーケティングでは市場の16%

のシェアをとるとマジョリティになるといわれている。ある建物で16%の住戸のリノベーションが終わったとき、建物の価値が変化した。それまでの1戸単位での評価が、1棟全体への評価へと顧客の反応が変わっていったという。「ビンテージビル」としてのブランディングが確立したときである。

### 顧客満足を意識した提案

リノベーションビルが認知されるようになると、新たな発見があった。入居者にリノベーションした住戸を見せるのと同時に改修前の状態の住戸を見せると、そのまま借りたいという人が何人も出てきたのだ。「古いモノの良さがわかる感性の高いユーザーが現れたのです。その人にとってはリノベーションされた部屋より従前住戸を自分で加工することに意義があり、そうした住まいづくりを通じて素敵な暮らしをしたいというニーズがあるとわかりました。“ユーザー目線で何をユーザーが考えているのかを知る”。これが当社で仕事を進める上での核となりました」。

それに基づき開始したのが冷泉荘の入居者によるDIYプロジェクト。現状有姿で貸し出し、内装等の撤去費用は同社負担、敷金・原状回復費用はなしで家賃は3万5,000円、3年間の定期借家契約（途中解約不可）、改装費は入居者負担で、若手



「冷泉荘」（福岡市博多区）外観は最低限の補修で古い良さを活かしている。各戸の窓に設置された看板がアクセントに

のクリエイターやアーティスト等に募集をかけたところ、口コミだけで100組の応募があり、面接後20組に賃貸した。入居者には一部同社でサポートしながら自由に改装してもらったところ、大好評だったという。

3年間分の家賃は、外壁の補修やビルのブランディング等に充てたため、その間同ビルでは利益が出ない状態だった。同期間はビルのブランドを確立するための3年間と割り切ったという。「ニューヨークのSOHO地区のようにボロボロの建物にアーティストが入り、ブランド化して家賃が上がるまちにしたいと考えていました。この通りは活気のない場所でしたし、活気をつくる3年間として地域への恩返しのつもりでした」。

2011年には耐震補強工事を実施。SOHO活用を前提として本格的な芸術家や個人事業主などの“文化人”を対象に、5万円の家賃で貸し出しを開始した。ちなみに、すべての改装住戸で原状回復は求めておらず、退去後そのままの状態での入居者の募集を行なっている。「入居者の満足度を上げられると同時に、入居者の手をお借りすることで当社のリノベーション費用が圧縮できるという副次的効果もあります」。結果数々のメディアにも取り上げられ、ブランド化に成功した。今は近隣の新築賃貸住宅の家賃に近い、約6万円で貸し出している。

また、1住戸単位のリノベーショ

ンでは賃料が低い場合、オーナーの資金回収はなかなか難しいが、1棟だと回収が現実的になる。リノベーションによって1棟単位でのブランディングを行なう、それが中古ビル経営・再生において重要ということが冷泉荘改修で見えたという。

### オーナーの悩みを解決するプロに

そういった経験をもとに自社ですべての業務を一貫して行なえる体制を目指し、少しずつスタッフを増員。オーナーからビル再生を請け負う機会も増えていった。

そこで2008年4月には、不動産経営コンサルティング業を行なう部門を分社化し、「(株)スペースRデザイン」を設立。①経営コンサル、②マーケティング企画、③設計デザイン、④工事監理、⑤プロモーション、⑥ブランディング・仲介、⑦コミュニティ型ビル管理、⑧ビジュアルビル文化啓発を一貫して行なっている。これまでの不動産業では、これら業種が細分化されていることが問題だと思っていたという。「オーナーがたくさんの業者と折衝して一つの物件を動かすことには大変な労力が必要で、それぞれにお金も発生してしまう。これらを束ねて1社でワンストップでやる企業を作れば、オーナーは安心して相談できると考えました」。社員一人ひとりを各分野のプロにし、企業として全分野をプロデュースする体制を築き、物件



写真スタジオとして利用している「冷泉荘」の住戸。前入居者が残した板張りの床や壁の装飾等が気に入って入居したという



「冷泉荘」では入居者主体で定期的にイベントが開催されている  
(写真提供：(株)スペースRデザイン)



実績増と共にオーナーから受注する物件も増加してきた〈写真提供：(株)スペースRデザイン〉

の再生を手掛けている。「大企業でできないことは何かと考えたとき、こういった仕組みを思い付きました」。

経済成長期時代のオーナーは建てて任せれば儲かり、管理を任せられた会社もコンサルティング能力は求められてこなかった。これからの時代は、今までのやり方が通用しない。今後の不動産会社には、「オーナーの悩み、孤独を解決し、信頼できる会社が必要です」と語るとおり、賃貸ビル経営という名の総合的な経営コンサルティングが求められていく。同社ではスタッフが専門職を深化させると同時にプロジェクト全体を見わたし、コンサルできる人材を育成するための社員教育に注力している。

「現在、1棟に対しすべてのことを把握できるプロデューサーたちを養成中です。その人がいることでオーナーとの信頼関係がより深まると考えています」。現在の従業員数は10人。これまで、オーナー向けに資産活用も含めプロデュースした物件は15棟に上る。

### 今ある資源を基に魅力的なまちを

同社が同事業を展開するに当たり重視しているのが、自社ビルだけでなくまち自体を活性化させるということ。リノベーション完成時には見学会等を開催してきた同社だが、2008年からはリノベーション

住戸を展示会のように見せるイベント「福岡 リノベーションミュージアム」を随時開催。お祭り化したり、フォーラムを同時開催することで、入居希望者だけでなく、多くの人を呼び込む仕掛けを施している。

一方、賃貸オーナーに対してノウハウも積極的に提供。2008年、「オーナー井戸端ミーティング」を発足させ、経営に悩むオーナーのコンサルティングを行なうだけではなく、リノベーションにチャレンジしたいオーナーをサポート。「オーナーは周囲に悩みを打ち明けられないもの。同じ悩みを抱える者同士で話せる環境を用意することが重要です。オーナーに伝えているのは、その物件を築100年まで経営できたときに3代にわたって“果実がとれる”ということ」。つまり築40年で建て替えた一族の資産と築100年持たせた一族の資産では、資産の蓄積が違う。「築50年以上経つと家賃は逆に上げることもできるのです。オーナーにはそういったことをお伝えしています。時間をかけてようやく理解いただけるようになってきました」。

### “サテライトプログラム”も始動

また、満室になっても同社のリノベーションビルには常に問い合わせがあることから、“ビンテージビルサテライトプログラム”も始動。近隣で空室に悩むビルを、「ビンテー



「冷泉荘」1階にはレンタルスペースを設置。入居者以外も利用可能で地域住民との交流の場として機能している〈写真提供：(株)スペースRデザイン〉

ジビル」の第2、3号とすることで、入居希望者をそちらへ誘導するというもの。ブランド化した建物を増やし、地域の活性化につなげていく試みだ。「ただ請け負うのではなく、オーナーと共にビルをブランド化したいと考えています。ホームページではビルやオーナーのエピソードを詳しく伝えています。関わったビルを増やして点から面へ、ビンテージビルによるまちづくりにつなげていきたいと思っています」。現在、「冷泉荘」ではサテライト化が進行中。同物件のある場所は博多の商人発祥の地で歴史はあるものの、近年は空室に悩むビルオーナーが増えていた。現在第4弾まで誕生しており、これがお洒落ビルのある界隈としてまち興しにもつながっている。ビルにコンセプトを設けて、それが成功すると、その需要があふれ、近隣に広がっていく、そういった地域を増やしていきたい考えだ。

この方法でまちづくりを進めているのが炭鉱のまちとして栄えた産業都市「大牟田」のシャッター商店街。地元の若いオーナーと共にまちづくり会社を立ち上げ、「大牟田ビンテージビルプロジェクト」を展開している。オーナーから借り上げたビルを改修し、Facebook等を通じて情報発信。若者を中心に貸し出している。2014年11月にはビルを舞台にDIY体験できる等のイベントを開催。同イベントのシンポジウムには全国から100人が集まった。

近年、このような革新系のまちづくりオーナー業が事業として確立しつつある。「オーナー井戸端ミーティング」出身の吉原氏の門下生で、3年前頃から同氏を超える発想で精力的に動き出すオーナーも出てきたという。「考え方が常に先進的です。自分の物件なので新たなことにどんどんチャレンジできるというのも強みですね」。

代々続く物件を所有するオーナーには、まちづくりへの関わりが求められている。オーナー自身が地域に根付いているため、まちをよくしないと経営が成り立たなくなるためだ。また、まちづくりに関わっていくことでオーナー、そして物件が地域の顔になり、それが商売にもつながっていく。

このように同社の事業は、「社会課題解決型ビジネスです。現在、長野県を代表する看板会社からご依頼をいただき、その企業が所有されているビルの再生を進めているところです。本職と建物再生は離れていますが、建物を再生するプロセスで、社長と社員の目線が一致します。社長の思いが社員に伝わり、その会社がどうやって社会に貢献できるかを考えるようになります。そこにパワーが生まれます。それを体感するのにビルの再生は役立ちます。リノベーション事業というのは人を育てる手法としても適しているのかもしれない」。



大牟田のビンテージビル創出事業では、住民を巻き込んだDIYイベントを実施(写真提供：大牟田ビンテージのまち(株))



(株)スペースRデザインのホームページでは、ビルごとの歴史や物語が分かる内容に (<http://www.space-r.net>)