

## ビルリノベを通じて地域を変える④

# 地域とともに きらめくまちづくりを目指す

株式会社カンカン  
グループ

取締役副社長

大牟田ビンテージのまち

株式会社

代表取締役

**富山博史 氏**

### 子どもたちのふるさとを なくしたくない

——大牟田のまちづくりに取り組もうと思われた経緯を教えてください。

当社は大牟田駅すぐの飲食街に商業用の不動産ビルを3棟所有し、2棟運営しています。2007年～2010年は空室対応と銀行への返済に追われていました。大牟田の飲食店街ではテナント付けが難しく、不動産会社をお願いしても「家賃を下げないと。広告費を増やさないと」と言われるだけでした。そのうち金融機関からの貸しはがしにあい、資産の売却を余儀なくされたこともありました。その時吉原さんに出会い、『オーナー井戸端ミーティング』に参加して大家業の経営を学びました。

経営体質の強化を図るために、銀行での借り換えもしくは金利の交渉が不可欠でした。そこで、まず固定費の見直しから取り組みました。清掃など自社でできることから始め、様々な取り組みの中で削減できた費用をもとに、入居者の満足度アップのため、入居者が自らがカタログを見ながら

内装を決めてもらうカスタマイズ賃貸に投資をして、入居率を高めていきました。また、住居部分の入居率をUPするためにSNSを活用し、友達の数、投稿の内容、「いいね!」の数にこだわり、コメントにはすぐ返答することを繰り返すことで、その人たちが見込み客になり、入居者が決まっていきました。その結果、入居率が98%まで改善し、金融機関から金利の大幅な削減を勝ち取ることができました。

自社の物件では様々な取り組みを実施し、経営改善していく一方で、周りを見ると自社ビルの目の前にある建物が倒壊寸前になっていました。実際、大牟田市ではすでに人口減少と高齢化、空き家等の社会的問題が表面化していました。このままでは大牟田は消滅してしまうという危機感から、これからは単なる不動産賃貸業はなく、地域を活性化するまちづくり業へと私の意識も変化していきました。「親として、生まれてきた子どもたちのふるさとをなくすようなことはしたくない。子どもたちのための町をつくりたい」との思いから、「表面化している社会的課題に対し自社や事業で解決すること」が、持続する地域や会社づくりに

プロフィール



**富山博史 氏**

株式会社カンカングループ 取締役副社長  
大牟田ビンテージのまち株式会社 代表取締役

つながると信じて事業をしています。

——具体的な活動内容を教えてください。

気づいたら自分のビルの前はゴミだらけだったので、まずそこから変えようと思いました。

そこで、NPO法人グリーンバード大牟田チーム<sup>※</sup>を立ち上げ、2014年から町のごみ拾い活動をスタートしました。ごみ拾いを通じて「人と人、人と町をつなぐ」をテーマに週1回活動しています。活動をしていくなかで、この活動とDIYリノベーションを掛け合わせるとおもしろいのではないかと考えるようになりました。ごみ拾いに参加した方がDIYリノベーションで自分好みの部屋に入居でき、さらに他人のリノベーションにも協力できるというものです。その結果、オーナーは改修の際の人員確保と費用が削減できる上、質の高い入居者の獲得ができます。清掃することでその地域の価値が高まり、入居者はDIYで部屋をカスタマイズでき、家賃もお得になるというwin-winの関係を作ることができました。

自社物件でも、元々スナックだった場所に、パフェとお酒のメニューがあり、かつ卓球ができるお店をオープンさせたり、飲食店の許可を取り屋上をイベントや貸しBBQ場として活用することで、ソーシャルビル（飲食ビル・雑居ビル）をコミュニティビルに変えようとしています。すでに、今までビルに出入りすることのなかった20～30代の女性が来店したり、家族連れがイベントに参加してくれるようになりました。このような活動

実績から、市と商工会議所から商店街活性化事業である“まちなかストリートデザイン事業”を委託されました。

——これからやっていきたいことを教えてください。

当社の経営理念は『地域とともにきらめく 町づくり・人づくり』です。つまり、生まれた子どもたちが20年後・30年後住みたい、働きたいと言ってくれるようなワクワクする町や会社づくりをするために、自分たちがワクワクするようなことに挑戦したいと思っています。具体的には、数年間空いているビルや物件を借り上げ、リノベーションしてサブリースで住宅や宿泊施設にすることで町の新たな事業を生み出したいと思います。さらに、そのノウハウを基に、創業者向けのサポートやその組織化も展開したいと思います。

ここ数年、U・Iターンでこの町に移住してきた方も増えてきました。グリーンバードの活動やDIYリノベーションで生まれたゆるやかなコミュニティが、移住されてきた方にとってスムーズに町に溶け込むきっかけになっていければありがたいことだと思います。

※ グリーンバードとは「きれいな街は、人の心もきれいにする」をコンセプトに誕生した原宿・表参道発信のプロジェクト



ソーシャルビル屋上のコミュニティスペース



右から一緒に活動している建築士、地元の老舗喫茶店オーナー、同社の原田氏



スナックを若者向けカフェに改装