

## ビルリノベを通じて地域を変える⑤

# コミュニティのあるアパートを 移住者の受け皿に

H&A management

半田啓祐 氏  
半田満 氏

——菜園付きアパートを経営されています。

私たちは祖母の代から続く不動産オーナーで、築35年の鉄骨造アパート1棟（9戸）と、築12年の鉄骨造アパート（6戸）の合計2棟を所有しています。兄弟とも東京や福岡で仕事をしていたが、物件に空きが目立つようになり、入居者とのトラブルが出始めたため久留米に戻り、管理を手伝うようになりました。

空き室を埋めるために、最初は東京のような格好のいいリノベーション（以下リノベ）をしたかったのですが、久留米の家賃と自分たちの資産ではできない。そこで行き着いたのが、入居者に好きな壁紙を選んでもらったり、DIYで壁を好きな色に塗ることができるようにすることでした。

他のアパートとの差別化も必要でした。当時敷地内に木造のアパートが立っていて、それを生かそうとも考えましたが、自分たちで生かすのは無理と判断し、壊すことにしました。思い出もあるので跡地を単に駐車場にするのではなく面白いものにして生かしたいと思い、家庭菜園にして菜園付き（1坪/部屋）アパートとして貸し出しました。すると、すぐに満室になり、家賃も上げるこ

とができました。

その後入居者同士で収穫した野菜を交換し始め、広場でお茶会や食事会をしたいという話ができました。家庭菜園のおかげで大家と入居者、入居者同士の間で新しいコミュニケーションが生まれました。

——“まちとつながるアパートメント”とおっしゃっていますが。

吉原住宅（有）の吉原さんがやっている大家の勉強会がきっかけです。そこで、会員たちから、「家庭菜園付きアパートの発想はおもしろい」、「建物だけでなくまわりの地域が良くなっていくと、そのエリアに住みたいという人が増える。そうなれば継続して入居者を集めやすくなる」「町に広げる取り組みができないか」と言われました。

また、家庭菜園や広場を整備すると近所の人が散歩などで使ってくれたり、私たちが壁を塗っていると“何やっているの”と声をかけてくれました。近所の人が僕らを身近に感じてくれて、自分たちも近所からの反応があり、地域のこと意識が向きました。



### 半田啓祐 氏（兄）

プロフィール

1978年福岡県久留米市生まれ。福岡市内の大学卒業後、東京の会社へ就職し勤務地の千葉へ。退職後Uターンし、福岡市内の不動産会社に勤務。その後、久留米に戻り独立を目指し家業の不動産管理業に携わる。

### 半田満 氏（弟）

1979年福岡県久留米市生まれ。大学進学を期に上京。卒業後、不動産ディベロッパー、建築設計事務所を経て、Uターン。家業の不動産管理業に携わる。現在は兄弟で、まちとつながる賃貸アパート『H&A Apartment』（駅前30秒の家庭菜園付アパート）の運営を中心に、賃貸物件・店舗のリノベーション、DIYワークショップの企画・運営、まちづくりなどにも取り組む。



建屋裏の家庭菜園

そこで、入居者ではない人も参加できるイベントを行うことにしました。地域活動を行っているNPOに運営をお願いし、家庭菜園の広場でダンボールコンポスト講座（計3回）と、敷地内の駐車場を一日開放してチョークのお絵描きイベント（「地面に絵を画こうワークショップ@榊原駅前」）を開催しました。どちらも近所の人に大勢参加してもらえました。その後テーマを“自分たちができるDIY”に据えて、イベントや食事会付きワークショップなどもやっています。

今では、アパートの一室をオフィス兼コモンスペースとして、近所の子どもや町の人が集まるスペースとして利用してもらっています。

さらに、「自分のアパートだけ空室が埋まっても、周辺に空室が多くお店が無くなってしまっただけは地域が良くなる」と思い、歩いて5分以内の店を回って声をかけ、アパートの空室を使ってお店の人たちと食事会を実施しました。そういった近所のお店を回る町歩きツアー『リノベ兄弟と行く榊原駅界隈ディスカバリーツアー』も開催しています。

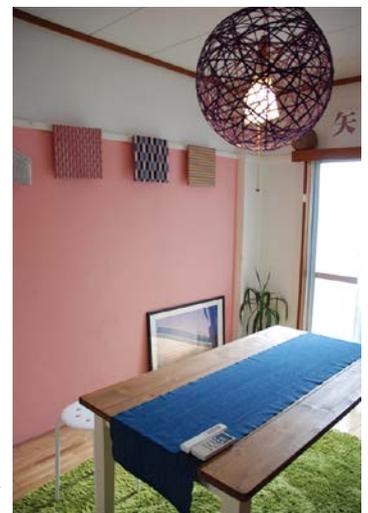
当初はコミュニティに価値があり、それで家賃が上がるということは実感としてわかりませんでしたので、果たしてどこまでやっていいのか、これは過剰なサービスじゃないかと試行錯誤しながら入居者との距離感を探っていました。

——市から移住者の受け皿づくりの相談を受けていらっやいますね。

DIYリノベの活動がまちに広がり、商店街のイベントでDIY教室を開いたり、吉原さん所有の久留米江戸屋敷団地のリノベのお手伝いをしています。

町で活動する中で、久留米<sup>がすり</sup>紜づくりや親子の暮らしやすいまちづくりイベントなどをする同世代のメンバーと意気投合し、皆で集まって久留米の魅力を発信していこうというプロジェクトの1つとして、昨年（2015年）仲間4名で『久留米移住計画』を立ち上げました。

市でも移住定住のフェアなどをやっていたが結果に結びついていなかったので、プロモーションの仕事を『久留米移住計画』が市から受託しました。市は移住者の受け皿として私たちの物件を使いたいとのことでした。つまり、コミュニティのあるアパートなら移住者も住みやすく入っていきやすいだろうということです。移住希望の人と私たちが一緒に壁塗りをし、さらに他の入居者や近所の人に手伝ってもらうことで、その方が引っ越してきたときには、「初めまして」ではなく、「こんにちは」の関係になります。最初から知り合いがいるところに住んでもらえることになるので、移住を考えている人にとってはコミュニティのある賃貸アパートは最適じゃないかと思います。田舎にもコミュニティがありますが、関係性が濃すぎてうまく入れるかどうかわからない可能性もあります。賃貸住宅は何年かで入居者が入れ替わり、ゆるやかなつながりができるので、よそから来た人が入り



久留米紜をテーマにしたゲストルーム

やすい。それが賃貸住宅の良さだと思います。

理解してもらう努力が必要です。

### ——オーナーの意識が変わってきました。これからの不動産会社の役割は？

福岡の不動産会社に従事していた兄、東京の建築設計会社に従事していた弟だからこその意見として、私たちは「コミュニティがあり、それを楽しんでいただける方」に入居してほしいと思っています。それは、自分たちがやろうとしていることを理解してくれる人に入居してもらおうと、地域がよくなることにつながるからです。物件を“建物2棟と菜園からなるシェアハウス”という言い方で紹介していますが、そのことを不動産業者に伝えても全く通じません。もっといろいろな住まいや貸し方があることを理解してほしいと思います。また、業者が大事なのは契約するまでの期間ですが、オーナーは入居いただいた後が大事です。この点にも感覚のズレがあり、もっと入居後のことも考えてほしいと思います。

一方で、私たちのやっていることは多くの不動産情報の中で埋もれていて、久留米でもほとんど伝わっていません。それを届けることができるのが部屋探しの窓口である不動産業者です。業者の最後の一言で人が動きます。ぜひ私たちのような物件でもその内容をちゃんと説明できる、情報を引き渡せる業者になってほしいと思います。オーナーの想いを理解して消費者の選択肢と視野を広げる役割を担ってください。もちろんオーナー側も、ただ部屋を準備するだけでなく、営業マンに



菜園広場で椅子づくり



暮らしを楽しむ空間づくり

#### 7 リノベ兄弟とハンドメイド 壁紙フレームづくり

4/23(土)・5/28(土)・6/25(土)・7/30(土)  
8/27(土)・9/24(土) 13:00~15:00

部屋の内装をリノベーション（改修）する楽しさを広めているリノベ兄弟。壁紙フレーム雑貨づくりとDIYで自分らしい部屋づくりを楽しむコツを習います。

- 集合場所・会場 半田ビル103号室(久留米市東郷原町2035 半田ビル103)
- 料金 1,500円 ● 定員 6名(最少催行人数3名)
- 予約 実施日の10日前までに要予約

H&Aイベント告知



くしわらcommon  
(アパートの1室をオフィス兼  
コモンスペースとして開放)

くしわらcommon 入口

