

ビルリノベを通じて地域を変える①

DIYリノベを通じてオンリーワンのコミュニティをつくる

有限会社吉浦ビル
代表取締役社長

吉浦隆紀 氏

——物件は駅から遠く、この立地では苦戦されたのでは？

祖父が相続対策として建てた築43年（30戸）と築40年（10戸）の2棟を私が引き継いだのが4年前。元々農家でしたので、管理は不動産管理会社に任せていました。ここは最寄り駅から徒歩40分と交通の便が悪いため、入居者が集まりにくい物件でしたので、家賃設定も2DKで3万6,000円、3DKで4万7,000円でした。安くて広いので生活保護者が好んで住んでおり、事業を引き継いだときには家賃が半額まで下がり、空室率が20%を超え、家賃滞納も多い状況でした。

父はもう取り壊して建て替えれば良いと言っていました。が、「せっかくローン返済が終わったのに、また35年ローンを組むなんて何のために大家業をやっているのか。本来ローンを返し終わってから果実を得るのに今壊すのはもったいない」と思い、何とかしたいと考えていました。私は不動産や建築の経験はありませんが、ニューヨークに留学したときに住んでいた築古アパートが古くてカッコいいと感じていました。むこうでは築100年の建物が現役で使われていて人気も高いの

に「なぜ日本では価値がないと判断され、入居者がいなくなるのか？」と考え、だした結論は、「40年前に流行った部屋を原状回復の名の下に踏襲してきただけで、今のニーズに合わせる努力をしなかったからだ」ということです。本来、時代と共に部屋も変えていけばそれなりに需要をつかみ引き継げたはず。だからといって価値がない、借り手がない、家賃が上げられないといって壊すのはもったいない。建物を時代に合うものにし、地域の魅力も上げれば若い人を呼べるんじゃないかと思いました。

そこで、外装改修工事（2015年に実施）の際に、新築に準じたものにするのではなく逆の発想で、築40年の物件だけど100年に見えるようにしようと考えました。新築を求める人とは違うベクトル、“このエイジング感がたまらない”と考える層がいるはずだと考え、共用部もあえてレトロさを出しました。新築のようにしようとしても全て取り替えないと新築物件には勝てません。部屋も一緒に、100人いれば100通りの住みたい部屋があるはず。賃貸住宅のよさは100通りの中から好きな1部屋を選べること。しかし、日



吉浦隆紀 氏

有限会社吉浦ビル 代表取締役社長

1976年生まれ。福岡県福岡市で8代にわたる農家に生まれ、大学では商学部を卒業、地方銀行に3年勤めた後、起業を目指し、職を転々とする。

九州・四国・東京・NYと22回引っ越しをしながらさまざまな経験を積む。2012年に、祖父が建てた築古賃貸マンション「吉浦ビル」を3代目で引き継ぎ、入居者と一緒に造る“DIY型賃貸”で人気マンションとなり、現在満室。2015年には、福岡市城南区の旧・樋井川村エリアの街づくりを目指す「株式会社 樋井川村」を設立し、今年7月に、地域の空きテナントを利用した地域コミュニティカフェをオープンする予定。

プロフィール

本では、照明は蛍光灯がいいとか壁紙は白でいいというように一様がいいとされてきて、画一的な間取り・内装の部屋ばかりです。そうなるとう物件の選択基準は駅近・新築物件という基準しかなくなってしまいます。そこで吉浦ビルでは、レトロ好きな40人が住みたいと思うような物件にしようと考え、3年前からリノベーション（以下リノベ）を始めました。

——具体的にどういったリノベーションを施していったのでしょうか？

まず共用部については、インダストリアルデザインの照明に付け替え、玄関扉もリノベする人には自由な色に塗ってもらっています。照明自体も蛍光灯からLED照明に換え、節約できた電気代で各戸灯を設置しました（写真①）。廊下天井の配管類はまだ未塗装ですが、少しずつ手を加えていく予定です。そうしたほうが入居者も変化に気づいて喜んでくれます。部屋については退去時に一度スケルトンに戻し、残りの40年（築80年まで）もたせるために給排水設備配管を改修します。そこから部屋をどうせ戻すなら入居者好みにしたほうがいいのではないかとということで、入居募集はスケルトン状態（写真②）で行っています。

現在40室のうち15室がDIYで入居した部屋です。最初はスケルトンでいけるとは思わなかったので、リノベ済み3室、スケルトン状態1室で募集をかけました。リノベ済みの部屋は、募集時は好評でしたが駅から遠いことと狭いことがネック

となり、成約まで半年以上かかりました。ところがスケルトン部屋は即決。ロードバイク好きで、通勤も自転車、コンクリート打ち放しの部屋を探していたという人で、「そういう需要があるんだ」と確信した出来事でした。それからはスケルトンのみでの募集に切り替えています。

リノベのやり方は、まず家賃の3年分をDIY資金として家主が準備します。間に設計者を交えて入居者とDIYの内容を詰めていきます。例えば家賃5万円の部屋であれば180万円をDIY予算として出します。そのうち、給排水・電気工事の改修、水周り設備の導入や床上げなどで160万円ぐらいかかります。残り20万円が内装費用です。これを超えた分は入居者負担になりますので、予算内で収めようとする自然と入居者自身がDIYせざるを得ません。職人に頼むと2倍くらい費用がかかりますが、材料はネット通販で調達できますし、1階に設けたDIY工房では道具の貸し出し（写真③）や、入居者が自由に使える材料倉庫（写真④）も用意しています。躯体さえ壊さなければあとは何をしても構いません。先に契約を決めて、契約後2カ月は施工期間としてフリーレントにしています。その間入居者は喜んで毎日夜中に来て作業します。大半の人が6～7割完成した段階で入居し、あとは住みながら作り上げていく感じです。

オーナーとしても通常でも原状回復費用がかかることを考えれば、3年住んでももらえれば残り40年のうち3年で投資回収できますのでリスク



写真①



写真②



写真③



写真④

が少ない。入居者も自分で作った部屋なので気に入って長く住んでくれます。また次の入居者もDIYを行うことが前提ですので原状回復義務も設けていません。退去時は軽い清掃のみです。住んでいた人のDIYによって部屋の価値が高まり、募集をかければすぐに入居者が決まるだけでなく、家賃も上がります。家賃2万7,000円で5年間空き室だった部屋をスケルトンで4万3,000円で募集したらすぐ決まり、さらに入居者が改修した物件は4万8,000円で決まりました。入居者DIYによる改修が部屋の価値を上げ、新規入居者は前の入居者が一番住みやすい状態にしたものを引き継いで住み続けられるといういい循環が生まれます。オーナーもリスクがなく、入居者も喜び、材料も無駄がありません。

——いい循環が生まれるまでには苦労も多かったと思います。

以前からリノベについては知っていましたが、事業承継した半年後に吉原住宅の吉原さんを知り、大家の勉強会に参加したことが大きなきっかけです。リノベ物件を見学し、「ここまでやっていいんだ！」と自分の中の既成概念が外れました。

通常の賃貸ではどんな人が入るかかわからないので、誰にでも受け入れられるよう、きれいで無難な部屋になる反面、入居後は自由度がありません。そのため入居者は家具で個性を出したり模様替えをしますが、結局2、3年で飽きて引っ越してしまいます。DIY賃貸は自分で部屋をバージョンア

ップできるので、飽きることなく長く住む理由になりますし、入居者を先に決めることで、その希望に応じてピンポイントで投資できる点が利点です。この立地・この築年数で物件を埋めることは難しく感じるかもしれませんが、答えは絶対にあります。ただその答えはオーナー自身が考えるしかありません。

——DIYでコミュニティも生まれているとか？

以前は満室にすることでいかに収益を上げるかを考えていましたが、今は1割ぐらゐの余白（収益を生まない部分）を持つことが結果的にプラスにつながると感じています。時間貸しのイベントスペースや工房、屋上広場などの共有スペースがあることで、物件の価値が高まり家賃に反映できます。特に郊外物件はそういった努力をすべきです。今年屋上を使って入居者が夏祭りイベントを企画したときには、地域の人も含め100人参加しました。その後入居者同士が仲良くなり定期的に集まって、ビルがシェアハウスのようになりました。このようなコミュニティが自然に発生した理由は、DIYで自分の部屋を作ったからだと思います。面倒で大変な作業を友人や入居者と一緒にやったことで共有する仲間ができ、自分が作った部屋は長く住もうと思います。そうなればここを自分の気に入った場所にしたい、隣人とも仲良くしたいと思うようになります。自分の部屋をやりつくすと次は共用部だという話になり、実際住人から屋上や工房を楽しくしたいという話がでてい



1階のDIY工房



居室のDIY例

キッチンのDIY例1



キッチンのDIY例2



ます。それが“DIY＝住み手が自分で手を入れる住まい”の成果です。通常の賃貸物件のように仮住まい感覚ではこうはならないでしょう。

今後は、駅近の物件などでも、オーダーメイド賃貸をする方は出てくると思うので、今の手法が差別化として通用するのはあと2、3年でしょう。しかしコミュニティは住んでいる人が違うので真似ができません。吉浦ビルにオンリーワンのコミュニティができる。そのコミュニティがあるから人が入ってくる。このことが差別化になり、10年20年経ってもビルが必要とされ、クリエイティブな人が集まる場所になる。これからは、テクニク的にリノベをやって満室にするだけでなく、コミュニティという、建物じゃないつながりで勝負していこうと思っています。これが吉浦ビルの売りだと思えますし、この考え方を地域に広げていきたいと思えます。

——まちづくり会社を立ち上げられました。

オーナーとしては物件が満室になればOKですが、オーナーには地域をつくる役割もあると考えています。この土地に住みたい人を増やせば、周辺の物件も満室になり家賃も上がり、地価も上がります。空き家を見つけてクリエイターに住んでもらい、カフェやパン屋を呼ぶ。そうやって町を作り上げていくことが大切です。

この考えを実践したいと考え、まちづくり会社として『株式会社樋井川村』を立ち上げました。昭和4年の福岡市との合併前にあった村名を冠し、

今ある自治会の区切りなどを超えて「みんなで村を作ろうよ」というスタンスです。この地域の空き家をサブリースや購入し、そこに町に必要な機能を入れながら、それらをつなげておもしろい町を作っていこうという構想です。

今はまだ空き家は少ないですが、この辺りが区画整理された当初若手だった住民が現在は60～70歳代。あと10年で空き家は一気に増えるでしょう。今のうちに町をブランディングする必要があると感じています。若い人が住みたいという場所になっていけば、10年後にはスムーズに世代交代でき、空き家が出てても若い人が住むので町が機能します。この地域は市の中心部から、つまり仕事場から遠いことがネックですが、仕事場も地域に作り職住学遊近接の拠点にしたいと考えています。

個人で仕事をしたい、店を出したいという人はたくさんいますが、銀行から融資が受けられないなどの理由で夢をあきらめています。私たちはそこにDIYを取り入れ、少ない資金でも店が構えられるようにしようと考えています。店作り自体もワークショップ形式で地域の方々とDIYしながら丁寧に作っていけば、開店前から地域のお客さんがつき継続的にやっていけるお店になります。空き家になる数よりも出店数のほうが増えれば、町の人口も増える。そういう仕組みを今後つくればと思っています。吉浦ビルのように少ない資金でもできる仕組みができれば、町は再び盛り返せると思います。



古くなると味わいが
増す無垢材を使用



書道アーティストの彼女はDIYを教
えてもらい、今も画材棚を作成中