

# DIYで建物を育て、事業者やクリエイターの開業を支援

## 路面に3つのビジネスを呼び込み、変化を顕在化させる

### ● まちを耕す ● ローカルデベロッパーになる

—「omusubi不動産」の社名の由来について教えてください。

omusubi不動産は『お米をつくる不動産屋』です。実際にお客様や地域の人たちと一緒に、私の趣味でもある田んぼを耕していますが、田を耕すというのは象徴的な表現で、そこには“自給自足ができるまち”“顔が見える人と一緒に暮らしているまち”を作っていきたいという想いを込めています。具体的には、空き家や空き部屋をDIY可能な物件として賃貸することで、若いクリエイターやお店を始めたいという人たちが活躍できる場所をまちの中にたくさん作っています。このように“田んぼを耕すようにまちを耕すローカルデベロッパー”が私たちの仕事です。

—どのような変遷を経て、そこに至ったのですか。

ようか。

私の地元は千葉県松戸市で、父は東京で不動産会社を経営し、母方の実家は地元の農家でした。その影響もあって、学生時代に宅建士の資格をとり、卒業後は不動産会社で3年ほど修業しました。そのなかで古いものを生かすような仕事をしたいと思うようになり、中古物件をリノベーションして再販する会社で働きました。また、自然も好きだったので、そのあと房総半島の古民家カフェに移住し、半農・半Xといった仕事を模索していたさなかに、東日本大震災が起きました。それを機に地元へ戻りまちづくりに関わり始め、松戸を拠点とするまちづくり会社の不動産部門を立ち上げて2014年に独立しました。

—<sup>やはしら</sup>八柱はどのようなところですか。

常磐線松戸駅周辺は、東京都と隣接していることから乗降客数が多く、駅前の物件は家賃が東京並みに高いため、大手のチェーン店しか借りられ



殿塚建吾 氏  
(とのづか けんご)

1984年千葉県松戸市生まれ。中古マンションのリノベ会社、企業のCSRプランナーを経て、房総半島の古民家カフェにて自然な暮らしを学ぶ。東日本大震災後、松戸に戻り、オーナーがセルフビルドした「自給ハウス」にて部屋のDIYをしながら生活する。2011年、松戸駅前のまちづくりプロジェクト「MAD City」に参画し不動産事業を立ち上げる。2014年4月、お米をつくる不動産屋「omusubi不動産」を設立。DIY可能物件を扱いながら、市川市初のシェアアトリエ「123ビルヂング」など多くのシェアアトリエを運営。空き家を使ったまちづくりと田んぼをきっかけにした入居者との暮らしづくりに取り組んでいる。

なくなっています。また、渋谷や新宿へ行くのに1時間もかからないので、買い物などをする際は東京に出ていきます。そのため、まちから個性的な店が減っていき、まちの魅力がなくなり空き店舗が増えるという、ベッドタウンにありがちな負のスパイラルに陥りつつあります。八柱駅は松戸駅から新京成線で4駅内側に入ったところにあります。JR武蔵野線も通っていますが、駅前にビルも少なく、家賃は松戸駅周辺に比べ格段に安い。そして少し田舎な感じのする、まち全体が裏通りのようなところ（笑）。ただ、ちょうど松戸市の真ん中に位置しているので、この辺りから松戸市の魅力を創っていけないかと思いました。

当社があるのは八柱駅から5分くらいの場所で、会社の目の前の道は『日本の道100選』にも選ばれた桜並木です。独立する際にこの通り沿いに事務所を出したいと思い、自転車を漕いで空き家を探しに来ましたが、商店街の店舗は道の入り口から次の信号まで、ほぼ全てが空いていました（笑）。

賃貸の場合、ネット経由でお客さんが来ることが多いので、商売のことだけを考えると、路面店である必要はありません。一方、私が前職でクリエイターを誘致してまちづくりをしていたときのジレンマは、まちに彼らがいることが市民に伝わりにくいということでした。そのとき学んだのが、どんなにすごいアーティストが100名住んでいるよりも、いいカフェが1つあったほうが、まちに住んでいる人にとって変化がわかりやすいということです。そこで、まず自分たちが事務所を借りてシャッターを開けることで、この通りを変えていこうと思いました。

私たちの事務所ができること、知り合いの設計事務所が隣に入居してくれて、その後、天ぷら屋とアンティークを扱っている方が出店してくれました。残り1店舗となったとき、隣の設計事務所とお金を出しあい、日替わり店長が運営するカフェをオープンしました。するとそこから、3年で5組が卒業し、まちなかに巣立っていきました。



入居者や地域の人たちと一緒に田植えや稲刈りをしている

## ● 日本で最もたくさんの ● DIY可能物件を斡旋

——DIY可能な物件をどうやって見つけるのですか。

普通の不動産会社と同様に、ゼンリンマップを持ち自転車でまちを回り、空き家を見つけては膺本をとって所有者に連絡します。そこから「自由に使っていいよ」と言ってもらえた物件を管理や媒介に結び付けています。

最近ではオーナーから「建物をまちづくりのために使ってほしい」という依頼もいただくようになりました。例えばパン屋が入っているビルは、元はある所有者さんが住居兼花屋として使っていましたが、廃業した後にオーナーが代わり、その方から「このビルをまちづくりのために使いたい。については1階をパン屋限定で募集し、管理や運営もやってほしい」と依頼されたのです。物件は住宅街の中にあり、チャレンジなオーダーだとは思いましたが、DIY可能物件として募集すると、センスのあるパン屋さん夫婦が応募してくれて、内装も自分たちで行い、今ではまちの人気店になりました。その後、他の地域のオーナーからも「子どもの頃住んでいたまちの賑わいがなくなってきたので、若い人が集まるように使ってほしい」といった依頼が入るようになりました。

媒介物件ゼロからのスタートでしたが徐々に増



まちづくりのため、1階をバン屋にしたビル

えていき、今では管理物件が200戸、仲介を入れると取扱件数は300件くらいになりました。その内、DIYで入居している方が200組くらいになります（2019年4月時点）。おそらく、DIY可能物件に限れば、私たちが日本で一番多くの物件を斡旋していると思います（笑）。

#### ——DIY可能な物件の契約はどのように行うのですか。

約200戸の管理物件のうち、60戸は当社がサブリースをしています。その場合の費用負担のルールは、原則、躯体や電気・ガス・水道などの基礎部分の工事はオーナー負担、内装は借主負担とし、その他、コンセントの位置など細かいものは、それぞれに応じてルールを決めています。

古い戸建ての場合は、サブリースでは収支が合わないし、オーナーの負担でクロスを張り替えてもあまり綺麗には見えず、家賃もそれほど高くとれないので、現状のままで何もせず、逆にその古さを生かすように使ってもらったらどうかと提案します。オーナーとしても改修費用が少なくてすむし、綺麗になって返ってくる可能性もあるので、「数字が合うのならいいよ」とDIY可能にして貸すことを了承してくれます。

DIY可能物件を200件くらい扱っていると、興味のある人はイベントや口コミなどの紹介で当社へお越しになります。入居者に対してはできるだけ初期費用を抑えようと、通常は敷金3、礼金1、



管理物件「building C」（設計者：STAG、施工者：輝総建）

仲介手数料1と5カ月分の初期費用がかかるところを、サブリースの物件の場合は、敷金は0～1カ月、礼金と仲介手数料は0という条件にします。私たちとしては、入居時にお金をたくさん預かってでもテナントがお店などを始めづらくなってしまおうと意味がないので、その分を低くして工事代等に充ててもらっています。

私は“自分のやりたいことで生きていこう”とする人たちのことを応援したいと思っています。アートのクリエイターでもお店をする人でもいいのです。その人たちの暮らしぶりはとても美しいのですが、銀行の評価は低いのが一般的です。そのような人たちがいるからまちが彩られるのに、応援すらされないということにとってもジレンマを感じていました。彼らは、家賃さえ安ければ自分たちでなんとかします。そこで、誰も使っていない古い建物を利用して、彼らが活動できる場所として斡旋するようにしています。

#### ——オーナーにとっても合理的な選択肢になります。

DIY可能物件は建物を安く長く使うわけですから、お金をかけて再生するのではなく、時間をかけて再生することになります。私たちはそのことを“育てる”と言っています。そしてオーナーには、単に安くして誰にでも貸すのではなく、趣旨をわかってくれる人や、意味のある使い方をしてくれる人に貸すことを同時に考えてもらうように

お願いしています。つまり、古いためにある程度投資をしないと使えないと思っていた建物を、少ない投資でも貸すことが可能だという経済合理性と、この建物を通じて“誰かを応援できる”ということの両方を大事にしてくださいと話をしています。さらに「家賃収入面で考えると100点満点ではないかもしれないが、70点はとれると思います。しかし、そこに30点分のオーナーとしてのやりがいを持つということを加算できます」と伝えています。そのため、最初からお金の面で100点を目指すというオーナーにはこの方法は勧めていません。

#### ——入居者については一定の基準を設けているのですか？

若い事業者たちを応援したいというオーナーの意向が強い物件は特に、「この家賃になっているのはこういう理由で、こういうことを目指している」と、オーナーの気持ちを入居希望者に伝え、企画審査をしています。したがって、安いから単純に倉庫として使いたいというような人は断っています。

#### ——DIY可能として貸してトラブルになったことはありますか。

その質問はよく聞かれますが、トラブルになったことはほとんどありません。DIYで全て改修する人はそんなに多くなく、ほとんどが壁を塗った

り棚をつけたりする程度です。技術的なアドバイスは当社ではできないので、大掛かりな工事が必要な場合は専門家を紹介したり、DIY用の下地を施してくれる施工会社を紹介し、なるべく問題が起きないように手立てをしています。

#### ●せんぱく工舎

この物件は私が通っていた高校の近くにあり、休みの日にランニングしていた時に見つけ、すごい物件だと直感しました。ちょうど、まちのなかに徐々に面白い店が増えてきた頃で、1カ所シンボリックな物件があるといいなと思っていたところでした。そこで、すぐに贖本をあげて所有者を調べると、船の内装などを手がける会社が社宅として利用していました。直接連絡をして「貸してもらえませんか？」と聞くと、「ずっと使っていないのでこのままの予定です」とのこと。しかし諦めきれず、その後も何度か電話をし、企画書を送り、活用についての主旨や内容を伝えると、先方も理解してくれるようになり、最終的に工事内容や費用負担を決め、1年間ほどかけて契約にこぎつけることができました。

建物は1960（昭和35）年に建築された木造2階建てで、敷地面積は約400㎡ありますが、平成に入ってからまったく使われていませんでした。電話線・水道・ガスが来ておらず、井戸水を使い、トイレは汲み取り式でした。そこで外壁や躯体、ライフラインの新設はオーナーの負担にし、当社が一括して借り上げ、その賃料によりオーナーは6



せんぱく工舎のオープニング（写真：加藤 甫、川島彩水）



せんぱく工舎の2階アトリエ（写真：加藤 甫、川島彩水）

年で工事費用を回収できる計画にしました。

オーナーの工事が始まってから、DIY可能物件として募集を開始しました。入居者が徐々に決まってきたところで、そこから1年くらいかけて入居者が工事をし、さらにその間にDIYのワークショップをしたりウッドデッキを造ったりしたので、物件に出合ってからオープンまで3年くらいかかりました。家賃は周辺相場の7割程度に設定し、部屋は1階が6部屋あり広さは30㎡前後、2階は12部屋で10㎡ほどの広さでしたので、1万円台の家賃設定が可能になりました。大まかなルールとしては、1階は工房などではなく地域に開いたお店にしてもらい、2階はアトリエなども可としました。立地は駅から遠く、決して利便性がいいとはいえませんが、主に初めてお店をやりたいという人が集まってくれました。また、ほかに本業を持っている方が多く、看護師をやりながら月に10日だけスコーン屋を開くとか、ご主人が古い国産自転車の修理店を開き、奥さんが週末をメインに不定期でカフェを開店する、といった形態があります。その他、曜日ごとに店主が代わる“シェア本屋さん”や、地元で人気のコーヒー店、若い人が始めたスペインバルなど、古くて寒いという条

件でもたくさんの人たちに借りてもらっています。

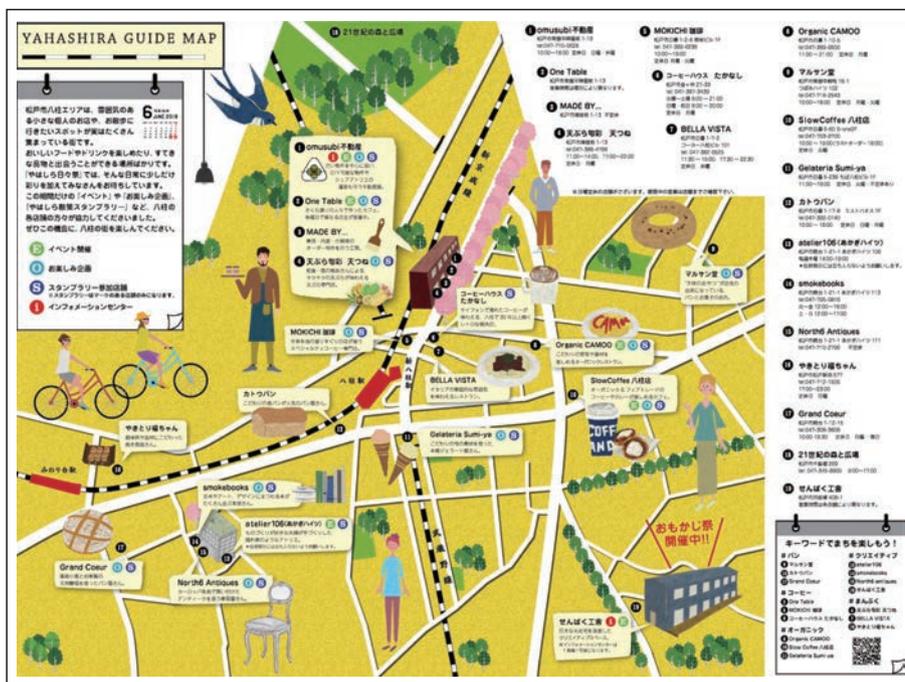
## ● スモールビジネスの創業と ● 事業の継続を支援する

——まちの中に路面店が増えてきました。

事務所から徒歩15分圏内に、私たちを通じてオープンしたお店が15店舗くらいできました。路面店に新しい店が増えるとまちの雰囲気も変わりますし、既存の素敵な店もあるので、そういうお店を地域の人にぜひ知ってもらいたいと思い、独立してから5年になるときに『やはしら日々祭』というまち歩きイベントを行いました。

せんぱく工舎の2階には、イラストレーターの工房や建築デザイン事務所、フランス額装や編みぐるみの作家のアトリエなどが入っていますが、彼らは自発的に1階のカフェで作品の展示をしたり、皆で建物をまちに開くようなイベントを開くようになりました。また、入居者の1人のアートディレクターから、松戸で科学と技術を織り交ぜたイベントを開きたいという相談を受け、市に企画を持ち込み、江戸時代に建てられた重要文化財の戸定邸をメイン会場にした『科学と芸術の丘』

という国際フェスティバルを2018年から開催しています。そのスタッフたちとワークショップやマルシェをした時には、当社の入居者が出店してくれたり、屋台作りを手伝ってくれました。このように、空き部屋を1つ使うところから人が集まりはじめ、そのうち、その人たちと一緒に何かを起こすことが増え、“顔が見える関係で暮らしを作る”ということが徐々にできつつある気がします。



やはしら日々祭のチラシ



国際フェスティバルのパンフレット

——入居者の輪を広げ、仕事につながることも意識しています。

イベントは楽しみでやる人もいるし、その中から仕事を見つける人もいます。押しつけないように気を付けながら、芸術祭のようなきっかけづくりは常に意識しています。私の周りは、既に東京で修業してきましたという方より、初めてビジネスをやりますという方が多く、そのような方にはイベントがあるので出てみないかと声をかけます。

まちづくりを意識し始めてから、どうすればまちにお店が増えるかと考えたことがあり、そのときに「やはりいきなり開業するのは不安だよな」と気づきました。そこで、例えばカフェをする場合、日替わり出店できる場所があれば、アルバイトとして修業しながら、週1回店を開くことができます。それが2日になり、3日になり、最終的に独立して開業するという手順を、2年くらいかけて築いていける場所を用意できるといいのではないかと思います、One Tableという店を大畠稜司建築設計事務所と一緒に作りました。私たちは不動産業という“場所屋さん”なので、開業したい人々を支援できる場所をこれからもたくさん作れるのではないかと考えています。

そのような考え方は農家と一緒にような気がします。彼らは、全て予定を決めるのではなく天気の様子で臨機応変に対応したり、その場にあるものをうまく生かしたり、1人ではできないので皆



One Tableや事務所がある建物

で助け合います。このように“お互いさまの関係”を大事にする、そのようなスタンスの不動産屋になりたいと思っています。

### ● 狭い地域の中にある ● 3軒の路面店を変える

——DIY可能物件を活用してまちの魅力を高めています。

私たちは古い物件をDIY可能物件として、クリエイターやスモールビジネスを始めようとする人たちに安く貸して、人を呼び込み地域の魅力を上げようとしています。そのときに心がけていることがいくつかあります。まず、建物は格好よく直さなくてもいいということです。お金をかけなくても格好よくなる方法がありますし、最低限電気・ガス・水道が通り、雨風をしのげればなんとかなります。建物の改修に過剰な投資をすると、地方では絶対にうまくいきません。建物にお金をかけない分、私たちはイベントを行ったりソフトのパワーでまちを変えていこうとしています。変化が浸透するまでには時間はかかりますが、長い目で見たらリスクは少なくてすみます。

さらに、“非常に狭い地域の中の3つの路面を変える”ということが大切です。当社も、事務所が入っているアパートの1階の3軒を変えることから始めました。まちに変化をつけるためにはやは



地域に開いたイベントが行われている（写真：加藤 甫、川島彩水）

り密集していることが大事で、点在していると目立ちません。3軒あれば何か変わったという雰囲気が出せるし、写真にしても1枚に入ります。できれば並びの路面の物件、または1棟丸々使える物件を探し、スモールビジネスを呼び込み、しかもそこに印象的な名前を付ければ地域のイメージを変えることができます。

——やはり、まちづくりは“人”が大事ですね。

物件に多少の難があっても、“そこを面白くて感じのいい人が使っている”“いい隣人たちがそこにいる”ということによって物件の価値は上がります。それがコミュニティのパワーだと思います。ただ、それを私たちが独り占めしているような感じにならないように気を付けています。「omusubi不動産のおかげでこの辺りがいいまちになった」と言われることがありますが、それは順番が逆です。確かに私たちがきっかけを作ったかもしれませんが、最終的にいいまちになったのは現場でお

店を続けてくれる人たちがいるおかげです。そこを勘違いすると、周りの人たちは協力をしてくれなくなってしまいます。したがって、細かい話ですが、イベントのチラシなどの問い合わせ先に当社の名前を入れる際も、主催という記述はしません。何かクレームがあったときは当社が対応しますが、イベントそのものは皆でやっていますのでロゴも小さくしています（笑）。

——今後の展開について教えてください。

2020年、下北沢に拠点を出す予定です。下北沢はもともと面白い店がいっぱいあり、そういう人たちが集まる場所を再開発の一面に作るプロジェクトがあるので、その不動産部門を担当する予定です。都内に拠点ができれば千葉から東京にチャレンジできる場所になるし、逆に東京でやってみたけれど出直しが必要だという人は、千葉でやり直すこともできます。さらに、芸術祭をきっかけに、オーストリアのリンツ市で開催されるアートフェスでまちづくりをしている団体とも関係ができ、千葉から世界に行けるルートも作っていきそうです。当社の入居者たちが外で勝負したいと思った時に、いろいろな場所があると決断しやすいでしょうし、彼らとの関係性も長く続けていけるとと思います。

[取材：2019年9月]



## 有限会社トノコーポレーション（omusubi不動産）

代表者：殿塚 建吾

所在地：千葉県松戸市稔台1-21-1 あかぎハイツ112号室  
(2020年3月12日より)

電話：047-710-0628

H P：https://www.omusubi-estate.com/

業務内容：不動産の賃貸・管理・売買（主に古民家、レトロな団地）、DIY可能賃貸、シェアアトリエ・シェアスペース運営、エリア情報発信、DIYワークショップ等のイベント開催、中古物件リノベーション再販事業、エリアリノベーション事業など。