

〈2025 年 第 5 回 都市環境デザインセミナー〉 DIY リノベーションとそのネットワーク ～空き家・空きビル・シャッター商店街が 地域資源に変わる不動産再生活動～



〈日 時〉2025 年 7 月 15 日（火）18：30 ～ 20：30

〈会 場〉都市魅力研究室＋ Zoom 配信

〈参加者〉会場 21 名(会員 9 名、一般 10 名、学生 2 名)

Zoom14 名(会員 4 名、一般 9 名、学生 1 名)

〈話題提供者〉吉原勝己 吉原住宅有限会社、株式会社スペース R デザイン 代表取締役

〈テーマ〉DIY リノベーションとそのネットワーク

空き家・空きビル・シャッター商店街が地域資源に変わる不動産再生活動

〈趣旨〉

父親から引き継いだ経営難に陥っていた築古の賃貸マンション・オフィスビルで 2003 年からリノベーションを実施。最初に取り組んだ山王マンションでは空室がでるごとにユニークなテーマを設定し、いまでは唯一無二の部屋があるビンテージマンションに。冷泉荘ではリノベーションミュージアムをコンセプトに打ち出し DIY セルフリノベーションに取り組む入居者を募集。ひと、まち、文化を大切に思う人たちが集まる文化発信拠点になっています。また冷泉荘は 2024 年に戦後の民間集合住宅として国内初の国の登録有形文化財となっています。

2014 年からは「九州 DIY リノベ WEEK」を毎年企画。九州各地の DIY リノベをつなぐネットワークから多くの実践が生まれ、2024 年に国土交通省「第 2 回地域価値を共創する不動産アワード大賞」を受賞。

今回のセミナーでは DIY リノベーションをテーマに、その意義をご自身や仲間の実践から解き明かすとともに、ネットワークの経過と効果、これからを具体的にご紹介いただきます。

お聞きになると、空き家問題に取り組む方々もきっと勇気づけられるはずです。

セミナー世話人 前田 裕資

〈講師紹介〉

吉原 勝己（よしはら かつみ）

吉原住宅有限会社、株式会社スペース R デザイン 代表取締役、NPO 法人福岡ビルストック研究会 理事長

1961 年福岡市出身。清川で生まれ育ち、街の変化を見てきた。製菓会社の研究開発員を辞め、経営難に陥った築古マンションを父親から引き継ぐも、試行錯誤してリノベーションや DIY の分野を開拓。古いビルの再生を次々に実施した。リノベーションミュージアム冷泉荘は福岡市都市景観賞やその他表彰を獲得。また九州 DIY リノベ WEEKなどを企画。DIY リノベーションに取り組む仲間の輪を広げ、そこから多くの実践が生まれている。

〈主催〉

都市環境デザイン会議・関西ブロック

講演記録

ビンテージビル・プロデュース事業への過程

ビジョンが住まいを変える

人口 160 万人「『成長都市型 再生事業』～築 56 年「山王マンション」

『ビンテージ賃貸』～「冷泉荘」

冷泉荘からまちに広がる

不動産再生事業を自走させるための 4 法人

人口 30 万『地方都市型再生事業』～福岡県久留米市「コーポ江戸屋敷」

九州 DIY リノベ WEEK2024

概要

人口 11 万、大牟田市での消滅可能性都市型再生事業

人口 5～6 万、荒尾、長洲、玉名、合志での複数都市アライアンス型再生事業

人口 1～2 万、鹿児島県での過疎エリア型再生事業

人口 1 万人 鹿児島県南九州市頤娃町の「過疎エリア型再生事業」

人口 40 万都市 長崎市「公主導・民連携型再生事業」

次世代まちづくりスクール「吉原ゼミ」

質疑応答

脱炭素への取り組みは？

RC 建物の寿命

団地での取り組みについて

リノベーションと家賃

耐震補強まで見据えて取りかかっているのか

安直な大家さんもいるのでは？

建築の勉強は役立ちますか

講演記録

前田：

今日のコーディネーターの前田です。

今日は、吉原勝己さまにおいでいただきお話しいただきます。吉原さんは、製菓会社にお勤めでしたが、経営難に陥った築古マンションを一族から引き継いで、リノベーションや DIY を開拓しながら、次々とビルを再生された方です。

古さを価値に変えた築 67 年の「冷泉荘」は、福岡市都市景観賞を受賞され、国登録有形文化財にも登録、国内外からの視察が絶えない優れたプロジェクトとして知られています。築 100 年のビル経営の技術開発を目指して設立された NPO 法人福岡ビルストック研究会は休眠不動産を再生するまちづくり活動に成長し、今日のテーマ『九州 DIY リノベ WEEK』も主催しておられます。

また『次世代不動産経営のための「共感不動産」のすべて』という本を、2025 年 6 月 30 日に発行されています。出版社は福岡市の梓書院さんです。

早速ですが、吉原さんお願いいたします。

ビンテージビル・プロデュース事業への過程



スライド 1（都合上、欠番がございます）

吉原：

福岡から参りました吉原と申します。

今日は前半では私自身のリノベーションによる不動産活用のお話しを、後半では『九州 DIY リノベ WEEK』のお話をさせていただきます。

私は、九州から来ましたが、九州は消滅可能性自治体ばかりの、多分日本の中でも衰退が先に起こっているエリアです。僕らのまちづくりの仲間たちも、そうした中で一生懸命動いています。都会から入ってくる情報とは全く違う世界が僕たちにはあります。大変ですが悲惨な状態ではありません。逆に豊かな生活がどんどん深まっていっていきような体験を仲間たちとしています。

そのギャップが、自分の中でも理解できないところがありましたが、あとでお話するように空き家政策やまちの活性化の政策は、都市の人口規模別で考えていったほうが良いということが分かってきました。

私は研究者じゃありません。今後の地方のあり方を研究される研究者が興味をお持ちいただけたら、こんな現場が九州にあり

ますので、ぜひご協力いただけたらと思います。

今日のサブタイトルが、「空き家・空きビル・シャッター商店街が地域資源に変わる不動産再生活動」です。

このように不動産再生という言葉が私たちの中心軸になっています。

私は、ご紹介のように製薬会社で薬の開発をしておりました。そこでは、新規物質を薬にしておりました。そこに不動産の再生を結び付けていくと、今後新しい分野がたくさん生まれていきそうで、皆さまからもご意見いただければと思います。

『ビンテージビル プロデュース事業 への過程』	
1985年	旭化成 医薬で臨床研究
2000年	『吉原住宅（創業58年）』経年不動産経営
2003年	『山王マンション』国内初期 賃貸リノベ 開始
2006年	『冷泉荘』セルフリノベーションで一棟再生 オーナー船渡会「オーナー戸建ミートアップ」開始
2008年	『スペースRデザイン』経年不動産再生 （冷泉荘）『福岡市都市景観賞』受賞
2012年	『九州DIVIリノベWEEK』
2014年	『山王マンション』『米田ARCHITIZER』2年連続受賞 『山王マンション』『福岡県美しいまちづくり建築賞』
2015年	『ビンテージのまち株式会社』経年不動産投資 経済産業大臣「がんばる中小企業」表彰
2017年	全宅連「地域貢献活動」表彰
2018年	『日本ファシリティマネジメント大賞 特別賞』受賞 『建築工バリエーションコンテスト 優秀賞』受賞 九州大学大学院/九州産業大学 建築都市工学部（不動産学 講師）
2019年	韓国 Incheon/中国 Beijing 清華大学 都市再生フォーラム（登壇）
2021年	地域キオボ大学校 専任教授（吉原研究室 開設）
2022年	人工知能学会「ビルの人権化」レトリビルの画像分析」「人気取りの自動設計」
2024年	農文省「地域価値を共創する不動産アワード大賞」グランプリ受賞 『Handmade Urbanism 国際フォーラム』（会場：Chongnam 国立大、（後援：大田市長）） 関西大学 環境都市工学部 建築学大学院（都市および地域再生特論 講師） 『冷泉荘』文化庁「民間RC集合住宅（戦後）」初の国登録有形文化財 登録

スライド 2

旭化成という会社で 40 歳まで薬の開発をやっていました。すごく面白くて、治らない病気が治せる役割を担えることもあり、天職と思って仕事をしていましたが、親の調子が悪くなって、ちょうど 2000 年に実家に戻って手伝うことになりました。昔から賃貸業を福岡市内でやっている吉原住宅有限会社です。

上場会社からオンボロビルの大家さんという、このギャップがまたすごかったんですが、そこが私の原点だという気がいたします。

ただ、入って見たら、5、6 年で潰れそうと税理士さんが言い出しました。賃貸業は大変な事業だと知りました。

まず「山王マンション」に取り組みまし

た。やれることは今で言うリノベーションで、海外の雑誌を見ながら、リノベーションを開発していく体験をさせていただきました。すごくいい経験だったと思います。

賃貸住宅分野ではリノベーションという言葉がまだない頃でした。先生が誰もいない状態で、先行しているグループもほとんどいませんでした。大阪のアートアンドクラフトさんが動かれだしたぐらいの時期で、東京 R 不動産もまだなかった頃でしたので、先行モデルがないなかで個人的にリノベーションの商品開発を進めたということです。

その体験を、今日はご紹介させていただきます。

私は 1 人信じてやっていたんですが、オンボロビルが魅力的になるなんて誰も信じてくれないので、公に認めてもらわないと世の中が変わらないと思って、一生懸命、いろいろな賞に挑戦してきました。最近では国土交通省でも私たちの活動がグランプリになりました。

大学で講義をさせていただく機会も大切にしました。関西大学で岡先生の授業の一部を担当させていただいています。

そんななかで中国や韓国でも私たちの九州のモデルを参考にしたいと言われる方がおられ、驚きました。今でも韓国の大学と一緒に共同でいろいろな取り組みやっています。

また、人工知能学会に入り、不動産の分野での可能性を探らせていただいています。

そして「冷泉荘」が日本で初めての民間 RC 賃貸の登録文化財となったというきっかけから、文化庁の要請により、今後、民間賃貸の RC 物件を文化財にしていくために建築文化フェローという役割を担うことになりました。

文化を変えないことには世の中変わらない

いと思っております。そんなスタンスで、建築はど素人の中、アマチュア分野で動いています。

ビジョンが住まいを変える

4つのラボラトリービル『ビンテージ賃貸』

築100年賃貸運営から
これからの
“まちと暮らし”を
見つけようとしています

文化人が集まるセルフリノベ
福岡市東区
冷泉荘
博多区上川地区 築66年

2003年 福岡初の賃貸リノベ
築56年インディア賃貸
山王マンション
博多区博多駅南 築56年

地方団地の社会実験
コーポ江戸屋敷
久留米市 築45年

ビンテージ賃貸のバイオニア
中央区東川 築46年

(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 福岡市東区東区

スライド 3

親から継いだ物件が「冷泉荘」「山王マンション」「新高砂マンション」の3棟です。当時はそうでもなかったんですが、福岡の発展につれて今や福岡の中心部にある物件になります。この3棟の事例をご紹介します。

また地方の団地は経営が大変だということで、オーナー仲間から久留米の団地を譲って頂き、団地を再生する実験的な取り組みをやっているのが「コーポ江戸屋敷」です。こちらも一部お話しさせていただきます。

いずれの建物も RC 賃貸として築 100 年の経営計画を立てて、築 100 年を目指して経営している物件です。

築 100 年というと私が 98 歳です。何とか築 100 年を見届けたいと思って健康に気を遣っています。いずれ日本中の方々が築 100 年を目指せるようになると良いなという、あくまでも実験です。

人口 160 万人『成長都市型 再生事業』～築 56 年「山王マンション」

ビジョンが住まいを変える

1) 人口160万『成長都市型 再生事業』

築56年「山王マンション」
(福岡市博多区)

ビンテージ賃貸コンセプトから始まる
『経年賃貸のリノベ市場 創出』

項目	山王マンション	冷泉荘	コーポ江戸屋敷	バイオニア
築年	56	66	45	46
所在地	福岡市博多区	福岡市東区	久留米市	福岡市中央区
建物種別	マンション	マンション	団地	マンション
総戸数	111	111	111	111
1戸あたり面積	Many	Many	Many	Many
1戸あたり価格	Many	Many	Many	Many

(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 福岡市東区東区

スライド 4

賃貸経営 困難エリア で生まれた リノベーション

築56年 博多区
山王マンション

福岡初の賃貸リノベマンション (2003年～)
全45室中35室リノベ済み (78%)

(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 福岡市東区東区

スライド 5

では、まず私が最初に困った、現在築 56 年の「山王マンション」の状況をご紹介します。

受け継いだ頃の建物は写真の右上の感じでした、コの字型で住宅物件なのにバルコニーがないという、ちょっと不思議な物件です。廊下に洗濯物を干すのが普通の生活でした。

かつての 山王マンション



6

スライド 6

しかも外壁は写真のとおりで、募集し案内してもお客さんはそのまま帰ってしまわれる。部屋に入っても、バランス釜に和式トイレなんで、余計最悪な印象を持って帰ってしまわれる。

こんなことやっていたら、退去があると新しい入居者さんはいない。賃貸業で一族が食べていましたので、収入がなくなってしまう。親の会社に入ったことを後悔した時期でした。

お宅の会社こんなですよって税理士さんに経営状況を見せられたところ大ショックです。いまだに見た瞬間が忘れられません。

古い賃貸ビルを経営されている方だといろんな体験されていると思いますが、滞納の対応で裁判所に通うとか、悪いことばかりが起こります。賃貸は大晦日だけ全員人が家にいらっしゃるので、一棟停電が起こります。そうすると毎年、自分の正月がない。これも慣れていくんですが、大家業はとんでもない仕事だと思いました。

山王マンション 10人の才能から生まれる10のデザイン 『山王Rプロジェクト』(2007年)



(C) 2008, 株式会社スペースデザイン / 富田実業株式会社

8

スライド 8

山王マンション 『全国学生リノベーションコンペ』(2008年)



(C) 2008, 株式会社スペースデザイン / 富田実業株式会社

9

スライド 9

子どもも生まれたばかりで、どうにかしないといけない追い込まれた状態で、当時はリノベーションという言葉がまだ無いなか、いろんな部屋の改造を試み始めました。

幸い福岡だったからか、周りにおしゃれな仲間たちがいたので、一緒にプロジェクトを組んで一部屋 1 人担当で多くの部屋のリノベーションをおこないました。

また、学生さんたちにも仲間になってもらって、『全国学生リノベーションコンペ』やりました。学生さんたちの力で、素敵な部屋を作ってもらいました。



スライド 10

ここで面白かったのは、リノベーションの入居者さんが「自分で DIY で何かしたいな」と言うてくださることが 2008 年ぐらいから出だしたことです。ここで感じたのは、入居者さんが DIY に取り組むと、つながりを持てるようになったことです。

古い建物を管理していますとクレームを受けるのが当たり前です。水漏れとか、音問題とか、その中でだんだんと入居者さんとは接触したくない職業になっていくんですが、逆にこうしてつながりを作ると、入居者さんたちがいろんな相談をしてくれる仲間になってくれる体験が起きました。

これは管理が楽になることだと、社員たちと感じました。

そこで、入居者さんと仲良く、一緒により暮らしやすい部屋に変えていく。お金がないからこそこんなことが生まれてきました。退居されるときは清掃もいらない、そのまま貸せるぐらい大事に部屋を使っていたけました。



スライド 11

賃貸は、気持ちで動いていく空間だということが分かってまいりました。

ここからはいろんなデザインが必要になり、多くの部屋を創る時期に入りました。写真が 2003 年に創った福岡で最初の賃貸リノベーションの部屋です。多分、日本で個人大家がリノベーションに取り組んだ初めての事例かもしれません。

海岸に落ちているゴミを拾って建ててみたらアーティスティックな部屋になったとか…すると、「古い部屋がいいです」と言われる若い方が入居されるようになってきました。「今まで古いビルで悩んでいたことは何だったんだろう」ということになりました。

これは入居者さんたちに、市場が変わり始めていることを教えてもらっていた時期だったんだと思います。そして、入居者さんとの DIY が賃貸事業の最終形だと思いました。

入居者の力で部屋がきれいになり、退居後は、家賃を上げてでもすぐ入居いただける。というのも、こんなデザインは唯一無二だからです。僕たちが競合と思っていた新築賃貸は、実は金太郎飴みたいに同じ建物ばかりです。結局、機能とか設備とか、駅チカで勝負するしかない。逆に、古い建物を知らない世代の方々が、新しい目で古い建物を見てくださる市場が出来上が

っているんだということを、入居者さんたちに教わりました。

**リノベーション デザインと投資利回りから4類型
新築 なみ 家賃**



スケルトンリノベ
古い邸宅を一新
機能的で居心地のいい住まいに
350万円



プチリノベ
原状回復に少しのデザイン
部屋が生き生きとよみがえる
100万円



エコリノベ
古き良きものを生かし
暮らしやすさと環境を大切に
200万円



DIYリノベ
過去のたぐい障壁向上
現状改善がなくなり
部屋の寿命が長くなり
建築費の意味がなくなる

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築・住宅開発会社

スライド 12

僕らは、投資利回りを 4 タイプに分けて考えています。

壁も全部壊す「スケルトンリノベ」は費用もかかるけれど賃料も 2 万円上げられる。

そして「エコリノベ」。壁は壊さないから限界はあるんですが、意外とすてきな部屋ができます。1 万 5000 円ぐらいは上げられる。

「プチリノベ」は、オーナーさんたちから相談を受けて開発に入った表層のリフォームです。ところが、デザインを入れることで、1 万円ぐらいは家賃が上がる。このデザインと利回りの関係がすごく面白い。

そして DIY です。

今の仕事はオーナーさんの経営コンサルティングが中心になってきましたが、不動産の再生を仕事にしていくうえでの基本が、この四つの類型から始まりました。

“リノベーション ミュージアム” 山王マンション
全45室中 35室 多品種・一品商品の開発



新築なみの品質で、群衆に負けないよう、アマチュアのデザインで良い、適正利回りで、どこにもない邸宅を手頃な価格で

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築・住宅開発会社 2020.12月現在 13

スライド 13

「山王マンション」は今、1 棟の中にこれだけ違う部屋がある賃貸のリノベーションミュージアムです。当初から、周りの新築家賃並みの設定をしても、入居者さんに入っていただけるようになりました。

私たちは建て替えよりも実はストック活用のほうが、利回りが良いと考えています。

一族の利回りという概念はまだ一般的ではないですが、50 年ごとに賃貸を建て替える一族と、100 年維持する一族の、一族の 100 年利回りはかなり違うと思います。私の父が建てて、私が今こうやって引き継いで、築 100 年の頃は子どもたちが 60、70 歳ぐらいです。だから、3 世代で食べていける物件があっていいんじゃないか。そうすれば家族的に楽な経営になるんじゃないかと感じております。

**築古賃貸ごとに・・・が好きな人が自然に集まり
楽しい 暮らし が生まれていく**

入居者の「自分ごと化」「仲良しができ」「ひとりひとりが主役」の現象により「入居者により自走する物件」になっていく



見学会のテレビ取材



創設補償で市民イベント



「隣人祭り」



「隣人祭り」

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築・住宅開発会社 14

スライド 14

すごく驚いたのが、リノベーション賃貸

は入居者さんが勝手に仲良くなって、パーティーをやり始めたことです。賃貸ごとにテーマは違いますが、何かが好きな人が集まる賃貸は、楽しい暮らしが生まれていくものなんだな。それは、入居者さんが自分の部屋を自分ごと化するうちに、建物自体を自分ごと化し、仲良しができ、一人ひとりが主役になる、入居者さんが自走していく物件が築古賃貸なんだというのが分かりました。

住民に所有権がある分譲マンションと違って、賃貸は入退居での代謝回転が起こります。僕は生物学科ですが、生物学では細胞の代謝回転が新しいものを生み出す前提になっています。ここに賃貸の今まで語られていなかった魅力とか、持続的な在り方もあるような気がして運営しております。

施策（学ぶ） 福岡市創業ビジネスコンテスト最優秀賞受賞

築古ビル文化を学びあう「ビンテージビルカレッジ」



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 築古ビル再生委員会

スライド 15

そこにはいくつかの仕掛けがあります。一つは学び合いです。オンボロ物件で、これを再生するときは、空き部屋を使っている人たちに声を掛けて、「この建物どうしようか」「ワークショップやりましょうよ」とやると、たくさん人が集まってこられます。

そこにエネルギーが生まれるんです。スライド 15 は「山王マンション」の 1 階でのスタート時の勉強会ですけれど、このようにエネルギーを注入していくと、私自身もやるべきことのイメージが湧くようにな

りました。

参加した人たちには、オーナーさんもおられます。自分の物件で動かしていこうという気持ちを生み出す場が、この「ビンテージビルカレッジ」なのだと思います。

施策（体験する）

築古ビル文化を市民が体験する「山王文化祭」



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 築古ビル再生委員会

スライド 16

もう一つは文化祭やマルシェです。古い物件は怖いんで。人に入ってもらってこんな魅力あるんだと、まちの人たちに体験してもらおう。この繰り返しをずっとやっていきます。



スライド 17



プロカメラマンによる工事写真。マンション内で写真展

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築写真撮影会社

18

スライド 18

大規模改修をしてくれる職人さんはスターです。

大規模改修時にはカメラマンに仕事を撮影してもらって、入居さんたちに展示会をするんです。

そうすると入居さんも協力の気持ちが全然違うし、なんと言っても職人さんたちが頑張ってくれる。そんなサイクルでこの古い建物が今動いています。



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築写真撮影会社

19

スライド 19

「山王マンション」の外壁タイルは、有田焼の窯元で焼かれたものでした。受け継いだ時は、この茶色いタイルが入居率を落としているんだと、悪者にしたくなるんです。実は自分の経営が悪いんですけれど。

自分に限らず、オーナーさんは物件が悪いと言いますが、経営が悪いことに、ここで気が付きました。

それはともかく、うまく行きだして「こ

れは普通のタイルじゃないな」と思って少しずつ調べてみると、有田焼でした。まだビルの専用タイルがなかった時期だったから本物の焼き物で覆われている。これが今ではブランドだと考えが変わりました。



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築写真撮影会社

20

スライド 20

そして、配管問題です。私がビルを維持できないと思った3要素があります。

外壁がタイル物件は雨漏りしやすいんですが、ここに特殊な塗装を使うことによって、雨漏りを完全に止めることができました。

それともう一つは配管の漏れです。集合排水管の漏れなんですけど、部屋間に埋め込まれていて手が届かない、改修できない状態でポテ漏れが起こっていました。そこで配管を新たに外付けして、室内のリノベーションするたびにここに接合していく。写真のように部屋から外に抜いて新設の縦管に接合することでクリアしていくという手法で、配管漏れがなくなりました。

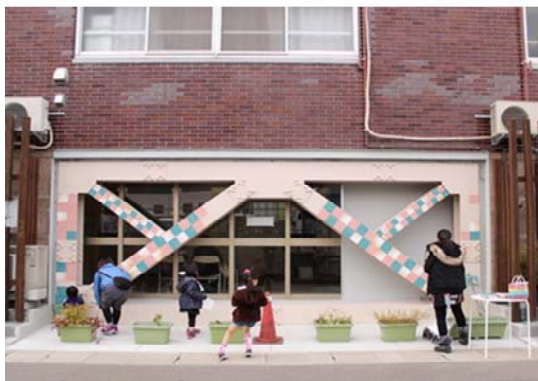
この縦管も 30 年後にまた簡単に取り換えられます。

あとは入居者さんをずっと維持して人気物件、ブランドとして確立していくのが日々の仕事になっております。

入居さんたちにニュースレターを、2 月に 1 回全戸に配っています。私たちはこの物件に対してこんな気持ちでこんな仕事やっていますということをずっと配り続けていると、徐々に入居さんたちが感化されていくんです。

「私もバリのアパートメントみたいな物件を待っています」と返事に書いてくださる方も出ました。その方は最初はクレーマーだったんです。僕らにとっては大発見です。入居者さんたちが僕らの支持者になってくれた。古くからのおじいちゃんおばあちゃんも居ながら、この物件が好きで新たに入居される方、そんな方々の集まりになってきた。

実は古いポストが中 2 階にありました。郵便局からは 1 階に変えてくれと言われていたんです。入居者さんにアンケート取ったら、いや、これがいいですという答えが出てきました。そこで、新設のポストは 1 階に付け、2 階の郵便受けには部屋ごとの室内写真を貼って、この建物が「リノベーションミュージアム」であり、建物 1 棟にこれだけのリノベーションの部屋があると、ここは博物館なわけです。郵便受けの前に立つとそれが分かるようになりました。



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 西原住宅有限会社

21

スライド 21

現在の山王マンション



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 画業住宅有限会社

22

スライド 22

3 番目が耐震補強です。耐震補強も順次やっています。

こんなことで、古ビルを解体しなければいけなくなる 3 要素が、外壁と配管と耐震補強ですが、各物件で一つずつクリアしていっています。

ハード的には 100 年持たせられると
感じるようになりました。

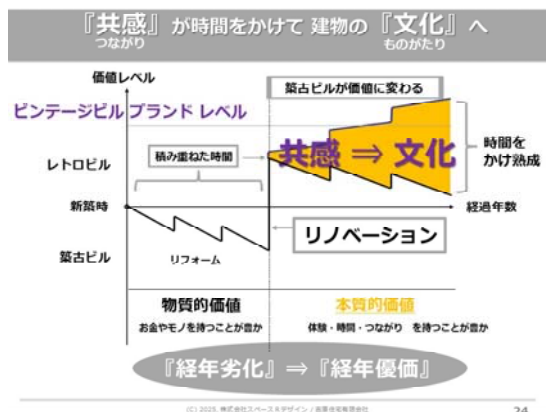


ピンチーシビル業を興信する

2014年、山王マンションは防犯設備工事を実施。これは「このままにあり続ける」というわけではなかりの異変でもありました。工事時には、防犯設備のこの強い光線を監視室に送って、「（山王マンションに）盗みのアラーム」と騒し、「山王マンションを監視し屋裏会が盗んた。盗み警報が鳴る」というように、監視室に知らせる仕組みを構築しました。

403.3036 植物系統學—方法與技術—(分類學與植物地理學)

93



スライド 24

ここで、僕の感じたことを図にしてみました。リノベーションで、入居者さんたちから教わったのは、意外にも共感を生み出す建物を作ることでした。

それはワインと一緒に、入居者さんたちの関係、僕ら管理会社、オーナーとの関係を時間をかけて熟成させていくなかで、この共感が初めて生まれるんです。そこで、このレトロビルに住む文化は、入居者さんたちが作ってくれているんだというのが、私たちが今感じていることです。

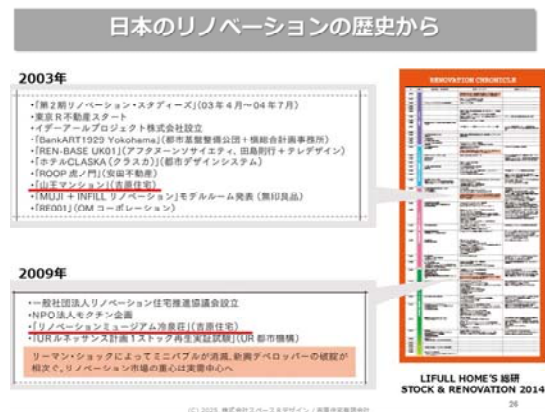
最初はリノベーションのおかげだと思い込んでいたのですが、それはきっかけでしかなかった。大事なことを学びました。

この次にお話しする久留米の物件は、リノベーションがやれない状況にありました。ここでは共感を作ることに特化して、建物のブランディングを団地でやろうとしています。私たちは、経年劣化から経年優価、古くなるほど価値がある分野があることを、市民の皆さんに知ってもらいたいと思っています。



スライド 25

私たちの会社の仲間は、会社に入って、この文化をみんなで学びながら仕事をしています。



スライド 26

この「山王マンション」は、LIFULL HOME'S 総研のRENOVAETION CHRONICLEという教科書に紹介していただけました。東京 R 不動産がスタートしたり、リノベーションの大きい変化が起こった時期に、世間のことを知らずに「山王マンション」をやっていたのに、ここに載せていただけたのが不思議です。

『ビンテージ賃貸』～「冷泉荘」

ビジョンが建物とまちを変える

2) 築66年『ビンテージ賃貸』冷泉荘 (福岡市博多区)

オンボロビルなのに
一緒に活躍したい才能が
たくさんいることに気づく

(C) 2015, 株式会社スペース・デザイン / 創業支援開発部

27

スライド 27

築67年 冷泉荘 (2005年時点)



(C) 2015, 株式会社スペース・デザイン / 創業支援開発部

28

スライド 28

次にリノベーションミュージアム、「冷泉荘」のお話をさせていただきます。

2005 年こんな物件でした。部屋に入っ
て何秒かで吐き気がして外に出てしまうく
らい部屋がひどい状態だったんです。こん
な廃虚状態になっていました。家族で一生
懸命管理していたのに、そんなことが起こ
るのが古ビルの残念なところなんです。



29

スライド 29

皆さん、お話しすると普通にいい人たち
なんですが、結果的にまちのお荷物物件に
なっておりすごくショックなことでした。

「山王マンション」でひと部屋ひと部屋
創ってきたリノベーションの次は、一棟レ
ベルで再生するという、全国的にもまだあ
まりされてなかったことに手を付けまし
た。2006 年になります。

いったん全員退去していただき、そこ
から 3 年間限定でアーティストの方に入っ
てもらいました。それも安いお値段です。
当時で 3 万 5000 円ぐらいに設定したんで
す。3 年後に皆さん卒業ということで退去
していただいて、またいったん空っぽにし
たところで、賃料を上げていくフェーズに
入りました。これは、3 年間でブランドを
作ることが目的だったんです。

こんな道筋で 100 年物件を経営でき
ることが、この頃分かってきました。今は古
くなるほど収入が上がっていく物件になっ
ております。

そこには、第 25 回福岡市都市景観賞活
動部門という賞をいただいたということも
あります。

また昔からの部屋を一室とっているん
ですが、谷川俊太郎さんがここに来てくだ
さって、その部屋で詩を書いてくださった
んです。それを今も飾っています。僕はそ
からすごくエネルギーをいただきました。
こういう文化の方が古い建物を好いてい
てくれるんだなっていうことが、文化との
僕の関係をより強くさせていただいたんじ
ゃないかと思います。

開かれていること



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 監修 佐賀県建設局

30

スライド 30

ここには三つのポイントを設定しています。

古ビルの再生のポイントの一つは、開かれていることです。市民の皆さんがこうやって入っていただける、自由に入れるような状態です。

ユニークであること



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 監修 佐賀県建設局

31

スライド 31

それとユニークであること。入居者さんたちがユニークですし、管理人の杉山くんもユニークで、九州大学芸術工学博士でもあり、学芸員のような存在で管理をしてくれています。

皆さまが博多に遊びに来ていただいたときは、杉山くんが案内してくれると思います。

そしてまた、一青窈さんもお風呂に入りに来ていただきました。

実は、元々の形で残している古いお部屋には「ほくさんバスオール 2 号」という

日本の初期のユニットバスを保存しています。

文化財を取らせていただいた根拠にも、きちんと昔の部屋を取っていたことがありました。そのため自社の各物件でオリジナルの部屋を取っています。

古い部屋を見せて、次にリノベーションした部屋お見せすると、「うわあ」って言われて、そのまま契約をされることがあります。営業的にも古い部屋ってすごく大事だと思うんです。

最先端であること 築100年を目指し「耐震補強」



『ひと』『まち』『文化』を育む場

(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 監修 佐賀県建設局

33

スライド 33

「冷泉荘」からこんなことを教わりながら、ここも耐震補強は終わりました。配管も外壁問題もクリアしていっています。

古さを残した 外壁補修



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 監修 佐賀県建設局

34

スライド 34

外壁については皆さんびっくりされるんです。

私は若い頃、同潤会アパートを青山で見たときに、それが衝撃で好きでした。朽ち

た美しさって何なんだろうって思いました。

その後、軍艦島の保存をしようという会社さんが完全に樹脂で固定するという技術を持っているということを知りました。固定した状態でこのまま保存していきたいというのが、「冷泉荘」の保存の仕方です。

大規模改修の専門家から怒られるかと思ったら、「これでいいんです」と言われました。

「日本初：民間RC集合住宅（戦後）の国登録有形文化財」に挑戦



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築情報開発会社

スライド 35

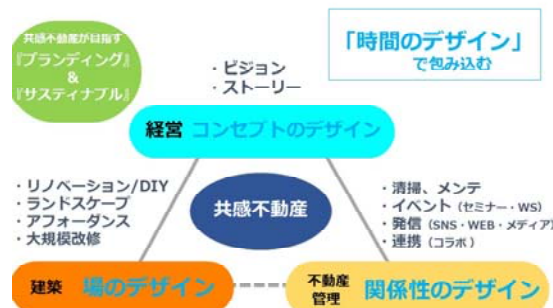
民間 RC 集合住宅（戦後）で、初めての登録有形文化財にさせていただきました。岡山大学の橋田先生と調査を行いました。古い RC 賃貸は素晴らしいものだと思えば調べるほど、感じていますので、日本中の古い RC 賃貸がこうして評価される時代が来るのが私の夢です。

それと市民レベルで見ると、文化財のプレートは、すごい影響だと思います。なので、プレートを増やす活動を今後していきたいと思っています。

これについては、会場に UR の T さんがお見えですが、UR さんの赤羽台団地が公営の集合住宅として最初の登録有形文化財を取られました。僕にはそれがすごく刺激になりまして、T さんに相談させていただきながら、民間物件でチャレンジさせていただいた次第です。どうもありがとうございます。

プレートが来たときには再び文化財のシンポジウムをやりたいなと思って待っています。

コア概念『共感不動産』4つのデザイン



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 建築情報開発会社

36

スライド 36

どうやったら古い建物が、収益物件として運営できるかにすごく興味が有り、全国を見て回りました。定点観測で見て回ら中でいくつか分かってきたことがあります。優秀な再生案件は、そのコンセプトが素晴らしく、さらに建築デザイン的な設計がされていました。

ところが、運営している人の顔が見えない物件と、運営にすごく頑張られている物件の違いを感じました。管理があまりされていない物件は次に行ったときに消えていました。リノベーションという世界観でしっかり作ったと思うんですが、建築の次に待つ不動産の日々の管理がどうなっているかが、実はその建物の存続や収益を生めるのかにとって、大きな要素と思うようになりました。

そこで、「関係性のデザイン」という言葉を作りました。日々の清掃メンテや、イベントや、発信や大学や学生と共同で何かされているのかです。今回その関係性をどうやって古い建物で作っていくかが、『マンガでわかる 次世代不動産経営のための「共感不動産」のすべて』という今年出版した本の主題であり、今日の主題でもあるんです。

疎遠になったこの世の中で、古い建物が実は人の関係性をつなぐ役割を新たに担い始めというのが、新しい気付きです。

冷泉荘からまちに広がる

まちの歴史

福岡の1945年（昭和20年）30年後のまちは？



城野原の市街地
中心部は土に化し、どこからでも博多湾が見えたが、
市民は歯を食いしばって
焼け跡復興に立ち上がる。

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 福岡市電機局

37

スライド 37

関係性と関係ありますが、古ビルが福岡市内に何故あったのか。福岡はいったん空襲で丸焼けになっています。冷泉荘が建てられた頃のビルは博多商人の人たちがまちの復興のために建てたんだということが分かってきました。

まちの歴史

未来のビンテージビルまち歩き



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 福岡市電機局

38

スライド 38

「冷泉荘」の周りにかわいいビルがたくさんあるんです。オーナーさんたちと知り合っていく中で、先代がそういう思いで建てたということが分かってきました。当時の古いデザインがかわいいというだけのお話ではなく、復興のエネルギーがそこに注

入されている建物なのです。

まちづくり を意識する 不動産オーナー たちと 共に学ぶ



若い世代を信じて休眠不動産に
活躍の場を与える度量が
まちを活せる時代

39

スライド 39

これはオーナー仲間の皆さんです。皆さんにもこのことをお伝えすると、先代がどんな気持ちだったのかとか、お話を聞かれるようになってきます。

そうすると、簡単に壊すものじゃないことが分かってくる。

冷泉荘からまちに広がるビンテージビル



(上) 福岡市 鶴和ビル
RC造6階建 1971年
(左) 博多駅前 鶴和ビル
RC造3階建 1968年
(右) 冷泉町 ふかみビル
RC造3階建 1961年
(右上) 博多駅前 駅前1丁目ビル
RC造3階建 1959年



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 福岡市電機局

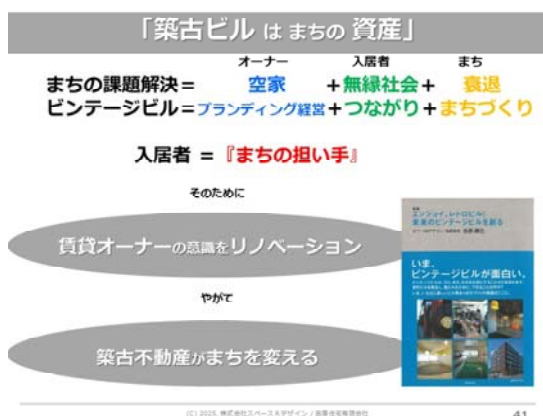
40

スライド 40

苦労してでも建物を再生しようということで、私たちも相談を受けるようになってきました。

「冷泉荘」の周りの建物は大きな投資をできる状態ではありません。また私のような 100 年経営を皆さんが考えられるわけではありません。そこで既存不適格状態のなかで、まちの若い人たちが活躍できる物件を収益物件として運営できるようにしています。

不動産再生事業を自走させるための4法人

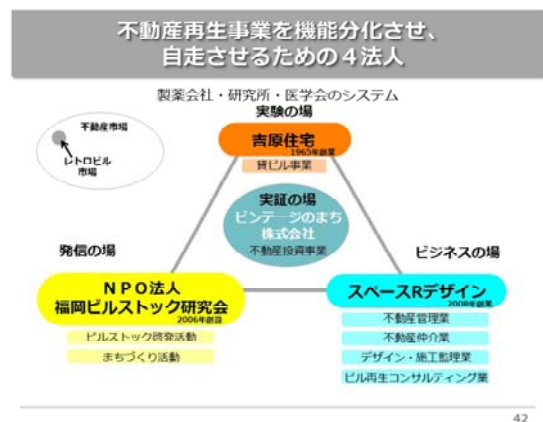


スライド 41

単なる空き家でも、人がつながる建物に設定したことで、ブランディングの経営に入り、入居率も上がり、家賃も上げていける状態になってきます。

すると入居者さんは無縁社会のなかでつながりができるし、こんな建物がまちに増えると、衰退していたまちにまちづくりの拠点ができることになるわけです。

すると入居者さんが大事な役割、まちの担い手という役割を担っている。そして、賃貸オーナーにすごい役割が実はあるんだということです。結果的に築古物件は、まちを変えるポテンシャルを持っていると感じるようになりました。



スライド 42

普通のオーナーさんだったら自分の物件

を一生懸命再生することでよかったと思います。私は不幸にも製薬会社の人間だったから、医学の世界のすごいスピードの進化を実感しています。実はそこには仕組みがあります。

研究所が実験でいろんな薬を開発しますが、そこに医学会とか薬学会が、常に新しい知見を公開しながら学問を進めているんです。だから急速なスピードで、新しい知見がたまっていく。そのなかで、良いものを社会に浸透させるために、ビジネスの場としての製薬会社があります。

実験の場、発信の場、そしてビジネスの場という三つの要素が、一つの事業の分野を発展させる仕組みだと理解すると、吉原住宅の自社物件は、実験の場としてリスクも抱えていろんなことやってみよう、と考えることができるんです。

別会社の「スペース R デザイン」はコンサル事業で収入も得ながら、困っているオーナーさんの物件のレスキューに入ります。ここで得られた知見を、NPO を通して社会に発信をしていきます。NPO だと NHK さんにも結構取材してもらえる。一中小企業だと取り上げられない実績を、NPO から発信すると受け止めてもらえる。この三つの仕組みを当初からやってきたことが、今に繋がっているのではないかと思います。



スライド 43

小さい会社なんですけど、1社で不動産再生ができる仕組みを作ろうとしています。この八つのカテゴリーが、賃貸の再生には必要なんです。八つのカテゴリー、それぞれを一担当者が担当しながら、私ども1社でオーナーさんの物件を元気のいい物件によみがえらせていく、そんな仕事をおこなっています。

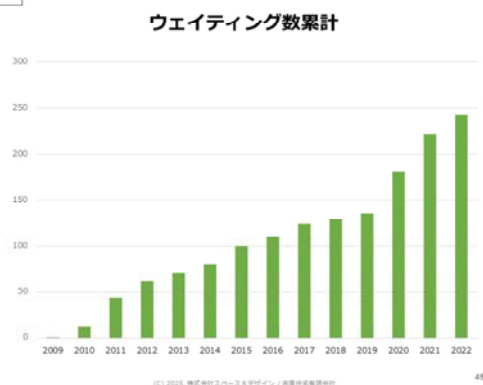


スライド 44

これが、スペース R デザインという会社の、ホームページの募集のサイトになります。

ちょっと変わったサイトです、自分たちが手掛けた物件しか募集しないというサイトなんです。そんなんじゃ儲かるの？となるんですが、私たちが知り尽くしている物件を責任持って紹介できますので、そこでファンが増えていきました。

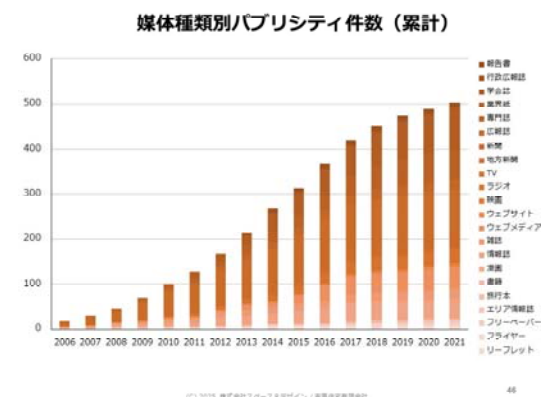
検証



スライド 45

入居中の物件にもウェイティングができ

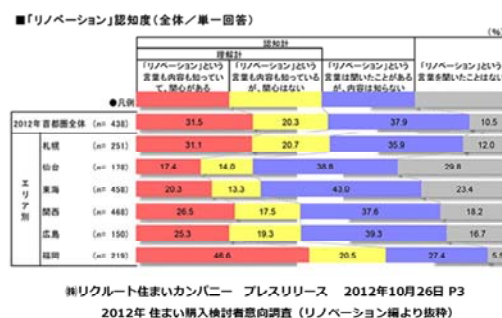
ます。そうすると、ファンが増えているんだと感ぜられるようになりました。



スライド 46

そして、研究者、行政、テレビまで、いろんな取材が増えてきました。宣伝広告料は使ったことがない代わりに文化を発信していますので、いろんなところで取り上げられるようになりました。

賃貸住宅のムーブメント（市場創出）が起こせる時代 リノベーション認知度調査



新リクルート住まいカンパニー プレスリリース 2012年10月26日 P3
2012年 住まい購入検討者意向調査 (リノベーション編より抜粋)

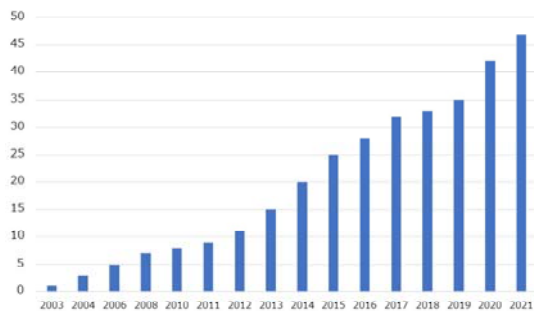
スライド 47

そして面白かったのがこれなんです。2012 年頃はリノベーションの発展する時期で、リクルートさんがリノベーションの認知度調査を行われました。リノベーションを知っていて関心がある方が首都圏では31.5 %、関西が26.5 %なのに、福岡だけ突出して46.6 %です。早くからずっと活動をやっていると、福岡市民の皆さんが、リノベーションをもう知ってくれていたのです。

これはリノベーション市場を作ってしまった

った状態なんだと思いました。

築古不動産再生業務 受注数（累計）



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン・建築再生開発株式会社

48

スライド 48

スライド 48 が不動産の再生の受注数です。もう 60 棟になり、再生の事業自体が動くようになりました。ずっと発信し続けてきた結果です。

私たちの「ブランド」
「共感」から「文化」を生み出す ビル再生

全52棟・約500室
リノベ 仲介
約300戸 500組↑
平均築44年
平均稼働率
98.2%

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン・建築再生開発株式会社

スライド 49

依頼いただく物件の平均築年数は 44 年です。このぐらいが私たちは得意です。いずれも個性的なビルです。これが新しい物件だと、逆に差別化できなくて、僕らは苦手です。

平均稼働率 98 %。入居者さんたちが支持してくれていることを実感しながらお仕事をさせていただいています。

建物をもる リノベーションミュージアム

私たちは個々が専門分野を持つスペシャリストの集合体です。ビル再生の企画、設計・デザイン、工事、プロモーション、不動産仲介、不動産管理及びビルストック活用に関する事業までワンストップで行います。長期的なスパンで次世代が求めるビル再生の創造に取り組んでいます。



スライド 50

福岡市内で、まちに一つずつビンテージビルを作りたいと頑張っています。福岡の地図がこんなに埋められるようになってきました。

人口 30 万『地方都市型再生事業』～福岡県久留米市「コーポ江戸屋敷」

オンボロ団地 が住まい と賃貸 とまちを変える

3) 人口30万 『地方都市型 再生事業』
築45年 コーポ江戸屋敷
(福岡県久留米市江戸屋敷)

『空き部屋でみんなで学んでいると
団地が人材育成の場になっていた』

更新テーマ	地区	更新前 稼働率 (%)	更新後 稼働率 (%)	更新前賃料 (円)	更新後 賃料 (円)	更新した住戸 数 (戸)
WALK Brothers	福岡県大牟田市	14	16	16	Many	2
住居デザイン	福岡県大牟田市	5	4	5	4	1
リノベーション	福岡県大牟田市	1	4	—	6	1

(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン・建築再生開発株式会社

スライド 51

これが、福岡のリノベーションビジネスの現況です。市場を作ってしまったので、プロジェクト初期でも、入居したい人たちがアクセスして来られるんです。だからオーナーさんも安心して、私どもに任せていただく形になってきました。

「福岡だからできるんでしょ」って、皆さん今思ってるじゃないと思うんですが、僕自身「地方だったらどうなるのかな」と

考えていました。

オーナー会でずっと勉強会をやっているのですが、そのオーナーさんの1人が、人口30万の久留米市で、先代が団地型の賃貸を作って経営に困っていて、買ってほしいって言われたんです。そこで実験物件として動かすことになりました。

福岡県久留米市ビルオーナー「リノヘ兄弟 半田ブラザーズ」



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 富澤電機株式会社

スライド 52

この久留米市には半田兄弟というリノベ兄弟がいました。彼らとも付き合いが長くて、彼らにもこんな仕事をしてほしいという思いもありました。

築45年 賃貸団地「コーポ江戸屋敷」

- RC4F 階段室型 3DK (60.4m) 16戸×3棟 計48戸
- 老朽化・入居初期費用ゼロ・廉価家賃
⇒ 入居者満足度 低
- やるべきこと：団地 + エリア に “価値観”



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 富澤電機株式会社

スライド 53

地方では、オーナーさんたちが、まだこんな考え方には至っていません。

なので、まず自分の物件で実験をやってみようと思いました。この3棟48戸です。

『コーポ江戸屋敷 既存の部屋』



(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 富澤電機株式会社

スライド 54

3DK の壁式構造なので、残念ながら大胆なリノベーションができない問題を抱えています。

若手職人活躍に「久留米スタイル リノベーション」
⇒ ところが、家賃UP不可・経営難航

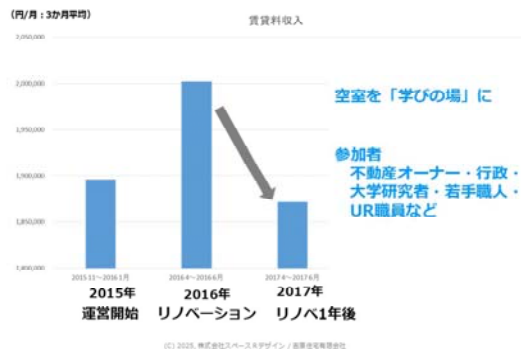


(C) 2025, 株式会社スペース・デザイン / 富澤電機株式会社

スライド 55

ですが久留米には若手の職人さんが多く、彼らに任せてみると凄い技術でこんなすてきな部屋に作り上げてくれました。

しかも、次々に退去で 経営 ㄴ



スライド 56

福岡ですとリノベーションで2万円ぐ

らい家賃を上げることができ、安全な投資なのですが、残念ながら、久留米では家賃が5万円を超えることができないと分かってきました。というのが、6万ぐらいになると住宅ローンで家を建ててしまう、そんなまちだったのです。マイホームが好きな日本人ですので、賃貸はマイホームの前段階としか思われてないんだと感じました。

家賃を5万円以上にできないということは、リノベーションでは投資を回収ができないということです。全室リノベーションしては経営がうまくいかなくなるのは見えていました。そこで違う手法を取ろうと思いました。

それと、リノベーションをしてみたら、既存入居者がそんな工事をする物件だったら退去しようとなって経営がおぼつかないような状態になってしまったのです。

スライド 57

ここで、いつものように空き部屋で勉強会の企画をすると、大勢集まってくれました。彼らと一緒に、どうやってこの団地を再生するかという勉強会を繰り返すことになりました。ここで登場されるのがURのKさんです。今日お越しいただいています、大阪から毎月来て一緒に勉強させていただきました、私たちに可能性と勇気をいただきました。

この田舎の団地再生を考えるなか、日本

最大の大家さんの会社の方が大阪から一緒に勉強するために来ていただいた。これ普通ではないとみんな感じながら、すごいエネルギーで勉強会が進んでいきました。

スライド 58

ここで学んだのが『アフォーダンス』という言葉でした。木陰に人は集まるという単純な話なんです、生態的に気持ちのいいところに人は集まるから、それをテーマにして入居者さんたちが接点をたくさん作るような、工夫ないかとワークショップで考えました。

ゴーヤでカーテンを作って、エアコンのいらない生活をしようという設定を入居者さんたちに向けてやりました。入居者さんには「電気代安くなりますよ」って言ったら、少しずつ集まってくれるようになり、温度計で測ると「室内が涼しい」ことが分かってきました。

スライド 59

この建物をどんな建物にしようかというワークショップを、やり続けました。

前オーナーさんが賃料を抑えて満室にして売却された物件で、当初は変な感じの入居者さんで僕も困っていたんです。

しかし人が集まってきだすと、住んでいる方々との接触点が増えました。



スライド 60

そのなかで 4 年後の絵を描きました。「団地魅力化計画」です。

今、この計画を忠実にやり続けています。ウッドデッキを作ったら人が集まるよねとか、木を植えたら人が集まって、ピザ窯でピザ焼けるよね、みたいなことを 4 年がかりでずっとやり続けました。



スライド 61

そこでいろんな動きが起きました。

閉ざされゴミが捨てられていたところを、入居者さんたちで花壇にするプロジェクトが始まりました。ピザ窯もでき収穫し

たものでピザを焼いたり、ウッドデッキでみんなで集まる場が動くようになりました。



スライド 62

このまちはお店がなかったエリアでしたが、パン屋さんが入居してくださったり、若手クリエイターグループが入ってくれたり、コーヒー屋さんが入ってくれたりといったことが起こりました。

また「下請けから元請けになっていこう」という気持ちを持った若手職人さんたちが一部屋借りてくださって、職人シェアオフィス「BASE」が作られました。



スライド 63

この動きが、この団地の大きなエネルギーになっていきます。

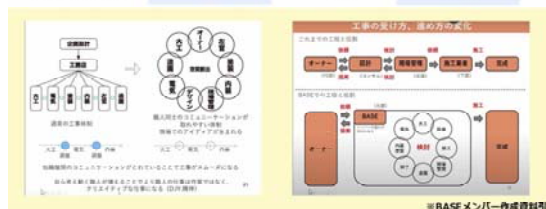
スライド 63 は「BASE」スタート時の写真です。パーゴラ作って、もちまきしたり、そうめん流ししたり。

ここには自由に入れますので、入居さん

たちも一緒にイベントをやるといったことが起こり始めました。

職人チームは年々パワーアップ

	2017	2018	2020
BASE会員	4名	10名	12名
BASEの仕事数	30	127	133



勉強会から生まれたチームが発展。これからの職人のあり方を変えていく可能性も

(C) 2020, 株式会社スペース・デザイン / 建築・空間・デザイン

スライド 64

「BASE」の会員さんも増えていくなかで、彼らにとって大きかったのは「BASE」に直接発注が来るようになって、元請けになっていったことです。自分たちで仕事を配分するという日本の職人難の時代の一つの在り方がここにあると思います。

07 新職能「共感デザイナー」の出現が場を育む

01 共感デザイナーの出現
久留米のH&A brothers
日々の出果の発明や、住人の声を丁寧に拾い上げる

02 見える化:
取り組みを伝え
構想を具現化し
価値観を共有する

03 体験イベント
庭園を整えることで生まれる
快楽とを体験できる
入居者向けイベント

**04 心地よさを軸に
「自分ごと化」**
西側小庭のハーブ畑
夕飯用に少しだけたこ

(C) 2020, 株式会社スペース・デザイン / 建築・空間・デザイン

スライド 65

そして、半田兄弟さんたちが共感デザイナーになっていき、入居者さんたちが自分たちで植物の手入れをする状態になっていく。

08 コーポ江戸屋敷がひとつのまちのように

ランドスケープデザインで
入居者さんが敷地全体を使いこなし、コーポ江戸屋敷は徐々に地域に溶け込むように



スライド 66

団地には敷地が豊かにありますので、「山王マンション」で体験した自走する建物の仕組みをいろんな場面で作れるのが、私たちの大きな気付きです。

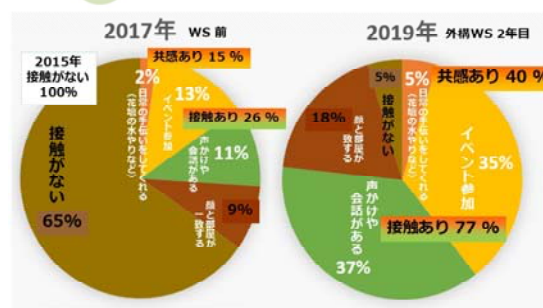
09 江戸屋敷 隣人祭り



スライド 67

今では、こうやってウッドデッキがイベントの場になっています。

10 入居者共感レベル

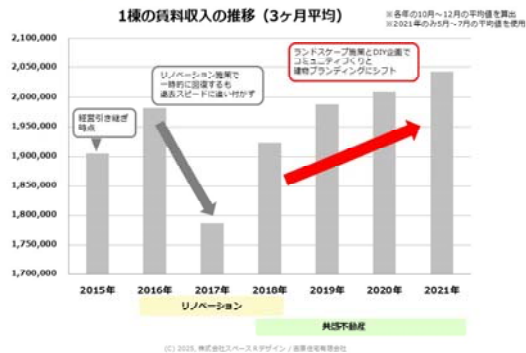


スライド 68

2017 年には団地の住民同士にはほとんど

ど接触がなかったんですが、3年で接点が増えて、共感性があがります。

11 共感性の変化 ▷ 経営の変化



スライド 69

入居者さんたちの接触が増えると、入居者さんたちがこんな暮らしを求めて集まってくるという現象が起こってきました。

半田ブラザーズ 久留米移住計画のリーダーに



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 富澤住宅開発株式会社

70

スライド 70



71

スライド 71

これは福岡ではできなかった。福岡はリノベーションというお金を使った力技で共

感を作ったのですが、久留米の場合はそうではなかった。人の関係性をデザインした共感で人が集まるんだ。それが私たちの学びでした。

久留米のいろんなエリアの人たちがここに集まって、それぞれが自分の領域で活躍される、そんな楽しさが起こりました。

九州 DIY リノベ WEEK2024

概要

『九州DIYリノベWEEK2024 (11周年記念)』

4) 空き家・空きビル・空き地 を
まちのひとたちが活躍するための資源に

シンポジウム2022



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 富澤住宅開発株式会社

スライド 72

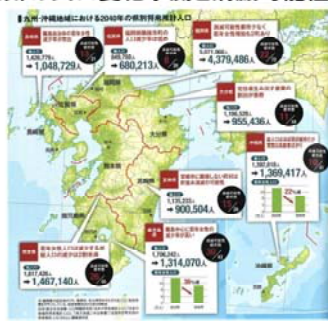
次は『九州 DIY リノベ WEEK』の話題です。

[illegible]

九州 DIY リノベ WWEEK 年表
私たちはこの活動を続けて今年で 12 年
目になります。

自分のまちに空きビル、空き家がある、これを何とかしたいという思いのある人たちがたくさん冷泉荘に遊びに来てくれるようになりました。そこで僕の話聞いて戻られて、それぞれの活動が始まります。

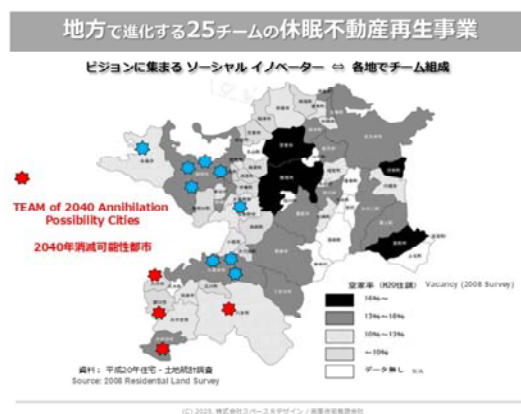
そして、勉強仲間になっていったんです。



(C) 2025, 株式会社スペース&デザイン / 西澤実業有限会社

スライド 73

九州は消滅可能性都市が、全国的に先んじて起こるエリアです。



スライド 74

これは福岡県の空き家率のデータです。
図中の「☆」マークは「九州リノベ WEEK
チーム」のある都市。うち「☆赤」マーク
は「2040 年消滅可能性都市」。「☆青」マ
ークは消滅とされていない都市です。



スライド 75

このマップで数字がついているところが
仲間が活動しているところです。

自分の好きな暮らしは自分で創ろう

自分たちの好きなまちは自分たちで創ろう



空き家・空きビル・空き地を
まちのひとたちが
活躍するための資源に

九州の地方都市を中心に23チーム



スライド 76

名称は『九州 DIY リノベ WEEK』です。
キャッチフレーズは、「自分の好きな暮らしは自分で創ろう」「自分たちの好きなまちは自分たちで創ろう」です。

行政とかお金とかは、一市民の私たちに身近ではありません。目の前にある暮らしの中から何かをしたい。みんなで一緒に空いている建物やスペースを動かし始めるグループです。

ここでミソは、建築の人でもないし不動産の人でもないし……そしてお金もないしの中で残ったのがこの DIY だったということです。

自治体	再生した不動産の種類	再生した不動産の数	参加人数	再生した不動産の価値（万円）	再生した不動産の総価値（万円）	
福岡県福岡市	不動産再生企業	10	24	12	1	
福岡市	不動産投資家	8	34	13	1	
大田区	ゲストハウス経営	1	1	—	1	
久留米市	まちづくり会社	14	16	16	2	
久留米市	不動産オーナー	5	4	5	4	
久留米市	団地オーナー	1	—	—	1	
久留米市	まちづくり会社	8	9	1	2	
大田区	まちづくり会社	12	9	23	4	
熊本県鹿兒島市	医務長	2	7	2	1	
鹿島市	代表取締役	7	8	1	4	
玉名市	建築士	2	7	15	1	
合志市	宅建業	1	1	9	1	
熊本市	ゲストハウス経営	4	2	9	1	
鹿児島県姶良市	コミュニティ大工	12	14	27	5	
伊勢市	社会起業家	11	1	35	1	
福岡県福岡市	銀行・大学・建築士	3	1	—	3	
山口県下関市	まちづくり会社	11	10	5	1	
長野県長野市	倉庫業	3	2	—	1	
合 計		287棟	125人	159人	415棟	229棟

スライド 77

これが各チームの再生した不動産の数です。例えば鹿兒島の伊佐市は山のまちですが、1人で112棟も再生している強者がいらっしゃる。この人は橋の設計の専門家です。

また、大学の先生もいれば、建築士、宅建士の方、病院の院長先生がまちづくりの中心というところもあります。



(C) 2025, 株式会社スベ ススメアサイン / 吉澤佐寿株式会社

スライド 78

このイベントは韓国の大学の先生とも共同でやっています。

昨年には国土交通省の不動産アワードでグランプリをいただきました。

「6市町局長への不動産アワード受賞報告」による、地元での活動認知度向上



スライド 79

ここでは自分たちの見え方が変わりました。

賞を取ったから市長さんにあいさつに訪問してみると、すごく喜んでいただいたのです。市庁舎の職員さんたちからも、みんな「おめでとう」みたいな感じなんです。

それまで私たちは、1人でやっている、変人に見られていたのが、頑張っている人と思われるようになった。なんと素晴らしい賞をいただいたという気がいたしました。賞は、それをどう利用するかということ学びました。

人口 11 万、大牟田市での 消滅可能性都市型再生事業

2014年に消滅可能性都市 とされた 福岡県大牟田市
人口11万人 (1959年から半減)
『消滅可能性都市型 再生事業』
～みんなの手作りのまち大牟田～
2030年までに、DIYで若者が集う住居・飲食店を50ヶ所創出



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 商業住宅開発株式会社

80

スライド 80

大牟田の事例をご紹介させていただきます。

福岡県の一番南の端です。昔は人口 20 万人でしたが、今は 11 万と半分になっています。当然、消滅可能性都市と言われてきました。

ここで商店街が一つのターゲットになりました。



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 商業住宅開発株式会社

81

スライド 81

当時、まち歩きをしますと、駅前とかまちの真ん中が廃虚だらけなんです。

こんなところで育った子は、まちをどう感じるのかと思いました。

大牟田みんなの DIYリノベ with NPO法人グリーンバード

- ① まちのごみ拾い
- ② DIYリノベで自分好みの部屋に
- ③ 市民が DIYリノベ に協力
- ④ 参加で家賃がお得に♪

↓
不動産と地域の価値向上
遊休不動産の活用促進

- ⑤ 募集はフェイスブック

募集14分で入居決定！
予約1名。見込み3名確保

(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 商業住宅開発株式会社

82

スライド 82

そこで立ち上がったのが若い富山くんです。子どもさんが生まれたのをきっかけにして、こんなまちじゃいけないと、グリーンバードという全国的 NPO に参加してゴミ拾い活動をやり続けています。ゴミを拾うのが目的ではありますが、ここでできるコミュニケーションが目的です。ここで彼は仲間を作り上げます。

無理だと思われていたシャッター商店街に彼はアタックしようと言い出しました。最初は止めたんです。そんな大事に関わったらまずいよって。



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 商業住宅開発株式会社

83

スライド 83



スライド 84

昔はスライド 83 のような状態の辰巳屋さんでした。

スライド 84 は同じ辰巳屋さんの写真です。

左はデパート跡です。デパートが潰れてずっと駐車場になっている、誰も歩かない通り、巨大なシャッター商店街になっておりました。



スライド 85

そこで、このビルのオーナーさん、辰巳屋さんが、「あんたたちやったら 1 棟貸すよ」と言ってくださったのです。各部屋を DIY でまちの人が活躍する仕組みを作り始めました。このとき市役所の方や商工会議所さんが一緒になってやってくれたことが大きかったと思います。

空き物件のマッチングイベントを繰り返して行なうなかで、レストランをやりたいという 1 人の若者が手を挙げて、市民でここ

を改装しようということになりました。

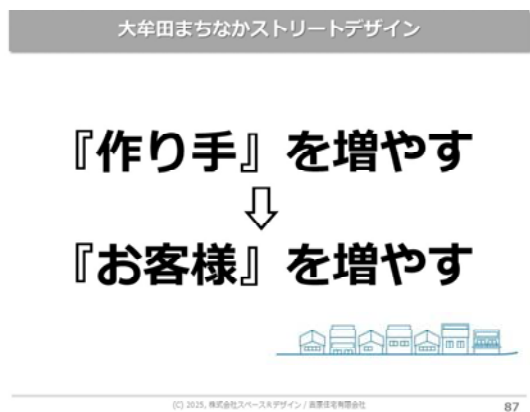


スライド 86

お金がないから、初期費用をいかに落とすかがポイントでした。

また、スライド 86 のマルシェイベントも続けて行きました。

市役所の方も有給休暇を取って手伝ったそうです。オープンしたときには 3 カ月先まで予約が入った状態でした。



スライド 87

DIY という単に安く作るというイメージがありますが、そうではなくて、まちの人たちの心を動かす作業と一緒にやるのが DIY だとはっきり知ることができました。だから、作り手を増やせば増やすほどお客さんが増やせるということです。

この3年間で9店舗の新規出店

街スト関連
(イタリアン・中華・イベントスペース)

街ストとは関わりのないお店
(焼き肉・和食・駄菓子バー・シューティングバー・デザイン事務所・パソコン教室)



スライド 88

これが成功したことで、この商店街に次々に DIY でお店が作られるようになっていきます。

大牟田まちなかストリートデザイン

顔の見える 大家さんが増えた 5名⇒10名以上



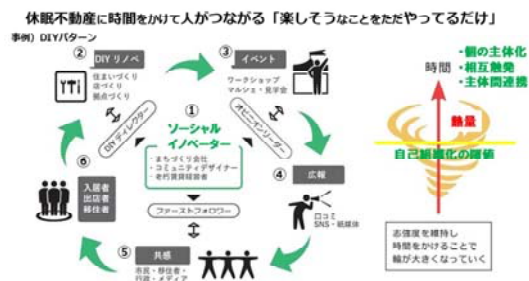
(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 高瀬住宅開発株式会社

89

スライド 89

そうすると大家さんも、「あちらがそうだったら、うちもそうしてほしい」と名乗りを挙げていただいて、今度は物件のほうも動き始めました。

休眠不動産が まちを活性化する
“ひとりの思いから始まる DIY ムーブメント” 理論



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 高瀬住宅開発株式会社

90

スライド 90

この DIY、Do It Yourself が、社会を動かすテクニックなんだと感じるようになりました。衰退しているまちになればなるほど、不動産が価値を失うことはいいことになります。賃料とか買い取るのも安い。「ビルを持っているのは大変だから、あげる」みたいな話も出てきています。

コストを掛けず、リスクなく不動産が動かせるようになると、あとは改装費。その改装費は DIY で。それをイベント化することによって、オピニオンリーダーを生み出すことができます。それを広報することで、フォロワーを作ることができる。そして入居者ができていく。そして次回の物件にまた取り組んで、これを回転させていく。そうすることで最初に立ち上がったソーシャルイノベーターが活躍の場を広げることになっていく。

大牟田だけではなく、他のまちでもこのサイクルが、今、地方で起こっています。

大牟田駅前 何も無いエリアにブックカフェ



(C) 2025, 株式会社スペースデザイン / 高瀬住宅開発株式会社

91

スライド 91

駅前エリアでもこんなオンボロな建物がかわいいブックカフェに変わっています。



(C) 2025, 株式会社スペーススデザイン / 熊本市電機株式会社

スライド 92

市役所が持て余していた駅前に置いてあった電車を、カフェに改装して、まちづくり会社が運営しています。



消滅するか、しないかは
そこに住み、そこで働き
そこで生きる人が
決めるべきこと！！

(C) 2025, 株式会社スペーススデザイン / 熊本市電機株式会社

スライド 93

1人の動きが、大牟田全体の大きな動きになってまいりました。大きいお金を動かさずとも、市民のいろんな人たちが活躍できるまちに変化しています。それが今の大牟田の姿だと思います。彼らは、消滅するか、しないかは、自分たちで決めることだと言われました。全くそのとおりだと感じます。

福岡DIYリノベWEEK2017視察 大牟田・福岡



(C) 2025, 株式会社スペーススデザイン / 熊本市電機株式会社

スライド 94

以前、大阪宅建協会さんに「大牟田に投資ツアーやりましょうよ」と言っていたら、みんなでバスに乗って視察に来られました。それが今や外部の投資家が入って廃虚ビルを買って、まちの人たちが再生して活躍の場を作るとい、お金の循環が動き始めました。

このように投資家が入るとすごいスピードでまちが活性化されるという現象が出てきました。投資家が投資しても良い、廃虚を動かせるまちにしていけるのが、私たちの一つの目標になり始めました。

人口 5 ～ 6 万、荒尾、長洲、玉名、合志での複数都市アライアンス型再生事業

人口 5～6万 熊本県の有明海沿岸で始まった『複数都市アライアンス型 再生事業』

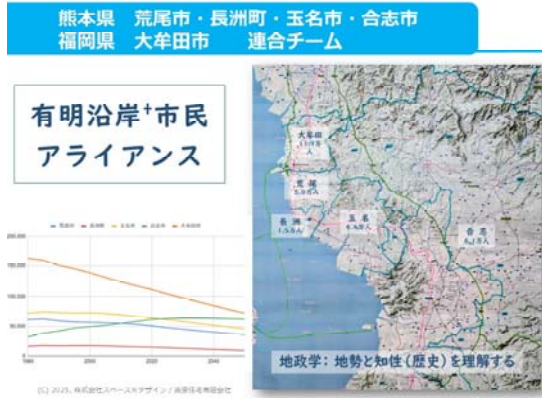
- 荒尾市 5万
- 長洲町 1.5万
- 玉名市 6万
- 合志市 6万

参画チーム	地域	活用した 空き家数(戸)	人口 (人)	新設事業数 (人)	移住者 (人)	移住した地域 まちづくり組織(件)
大牟田インターナショナル基金 まちづくり委員会	熊本市大牟田区	12	9	23	4	1
のあそびlabo	熊本市荒尾市	2	7	2	2	1
ながさきアレン	熊本県玉名市 長洲町	7	8	—	—	4
たまなし リノベプロジェクト	熊本県玉名市	2	7	15	—	1
合志グリーンズ (GGA&S)	熊本県合志市	1	1	9	—	1

(C) 2025, 株式会社スペーススデザイン / 熊本市電機株式会社

スライド 95

次の例はもう少し人口が少ない 5、6 万のまちです。大牟田から少し南に行った荒尾、長洲、玉名、合志をまとめてご紹介します。



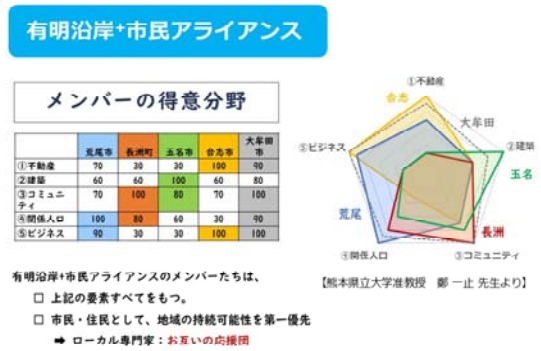
スライド 96

残念ながら、この規模のまちでは活躍人材がなかなか生まれないんです。人口規模と活躍人材の数は比例する傾向があります。まちから生み出せないとしたら、アライアンスを組んで 20 万人規模のまちの活動にしようとなりました。



スライド 97

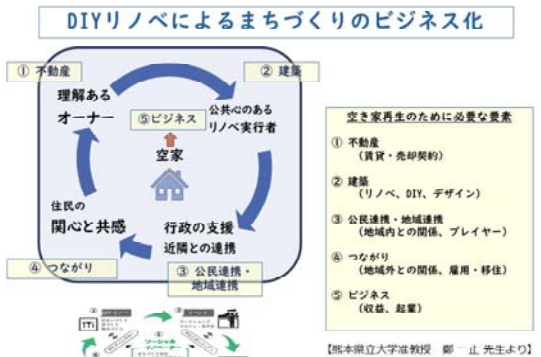
中心になられているのが、荒尾駅前の廃虚のビジネスホテルを動かし始めたお医者さん、中村先生です。先生が中心となって、今、荒尾のまちを動かしています。荒尾駅前エリアを、注目してください。これから面白いことが起こると思います。



スライド 98

この五つのまちの、アライアンスを組んでいる一人ひとりの能力はそれぞれです。ですが、それらを総合すると不動産再生をビジネス化するのに必要な、不動産分野、建築分野、コミュニティ分野、関係人口分野、ビジネス分野を補い合い能力の融合を起こすことができるのです。

これによって今さまざまなプロジェクトが始まっています。



スライド 99

ちょうど先々週ぐらいに、国土交通省の 1000 万円規模の調査補助金を取られたところです。



スライド 100

ここで彼らが今、挑戦しようとしているのが、法人化し「空家等管理活用支援法人」になり、空き家再生をビジネス化して、まちの活性化と自分たちの収益のバランスを取ることです。

小さなまちでも小さなまちの人同士で共同体を組めば生まれることがある。

こんな変化を起こしているのが、この北熊本エリアです。これは、今後のヒントになると思います。

これまで行政のもとで、こんなことは起こらなかった。私たちが民間レベルでエリアを超えて勉強会をやり続けてきたことが、行政の垣根を越えて融合することにつながりました。

逆に行政の皆さんからはありがたいということで、各地で応援してもらえる状況が作れています。市民主導でまちを動かしていくことに、こんな効果があることを、私たちは実感しています。

人口 1 ～ 2 万、鹿児島県での過疎エリア型再生事業



スライド 101

もっと人口が少ない人口 1、2 万のまちです。鹿児島県の伊佐市と南九州市のお話をさせていただきます。どちらも消滅可能性都市です。それも、どんどん人が減っています。過疎とも言えるのでしょうか。



スライド 102

伊佐市の場合は、先ほど紹介した脇黒丸さんという一市民が、不動産の魔術師でした。

まちなど真ん中、市役所のそばにある、ずっとほっとかれていた廃墟集合住宅を、所有者さんを説得して購入されました。今、抜群のリノベーションで高い入居率で運営されています。まちなかの廃墟がすてきな建物に変わるという衝撃的なプロジェクトでした。

先日は建築学会の先生方と視察に行ったのですが、利回りを聞くと 100 %以上みたいです。地方はビル価格、不動産価格がもう

最低ラインに来ていますので、再生技術さえあれば、安く買って利回り 100 %で再生することも可能なんです。この脇黒丸さんも一緒に、廃虚ビル再生研究会を作っています。私たちのグループでは、廃虚を再生できる技術を持った人がいるエリアでは、すごいスピードでまちの活性化が起っています。

廃虚ビルはそれなりの数があり、まちのど真ん中にある廃虚物件が、こんなすてきな建物、活躍している人たちが集まる建物に変わったという衝撃はすごい。すると私のまちでもできるかもしれない、という思いを呼び起こす。廃虚を再生する技術が、今はまちの活性化を加速させる技術になっています。何とか廃虚ビル再生のテキストを作りたいなと思っています。

脇黒丸さんは希代の経営者です。廃虚になったスーパーを買い取って保育園として運営し始めています。設計の人が保育園をやるんです。

おじいちゃん、おばあちゃんを面倒見てくれる高齢者施設や医療施設が、この規模のまちだと廃業になり大きな問題になっています。彼は、最初は M&A で高齢者施設を買い取って、何とかまちが維持できる状態を民間で 1 人でやろうとしていたんです。今は居抜きで経営を引き継ぐという形で運営をなさっています。入居者さんもお仕事されている方も、そのまま維持できるからです。

どのまちでもそうですけれど、駅前のクリニックビルが、今、廃虚になっています。跡継ぎがない状態になって、まちの医療が崩壊するという状態になっています。

クリニックビルも一から建てると大変な金額になるわけですが、使われてない建物を使うことで、お医者さんだけ移住してもらってまちの医療を維持する、その居抜きのクリニックの運営の研究会も始まった

ところです。

人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ③

■ 鹿児島県での際立った動きは、不動産が経済的価値を失ったエリアだからこそ、廃墟でさえ社会的価値を生む手段が試みられている

■ 人口2万（消滅可能性都市）鹿児島県伊佐市 ⇒ 2024年 脱却

『人口 2万 孤立した立地の消滅可能性都市 衰退都市の社会課題解決事業家型』

- ・ 脇黒丸さんひとりで、伊佐市内112棟を再生
- ・ 廃ビル・廃屋・廃店舗などの廃物件を、市民に必要とされる優良な住宅や保育園、起業家育成物件へと展開
- ・ 閉店した総菜店を再開し、複数の集落の廃屋を総菜配送場所に再生することで、集落ごとに高齢者の食事と集り所を確保
- ・ 閉鎖になった介護施設の復活
- ・ エスポートプレイヤーの移住を勧めることで、休耕田の耕作（農業）で収入を確保しつつ、プレイヤーとして活躍

103

スライド 103

こうやって、地方の衰退を解決する方法にこんな発明がたくさん生まれてきました。これが九州だけなのか、全国でこんなことが起こっているのかが興味深いところです。

人口 1 万人 鹿児島県南九州市顚娃町の「過疎エリア型再生事業」

人口1万 鹿児島県南九州市顚娃町 加藤 潤さんの「過疎エリア型 再生事業」

『コミュニティ大工 による、空き家再生技術の広域伝播』『人材育成』『他地域支援』『ビジネス』に展開

ポイント

- 観光によるまちづくりから、空き家再生による「跡継ぎのいるまち」を目指す
- 運動開始から、宿泊施設、シェアオフィス、交流拠点など10軒の空き家が再生。
- 空き家再生のプロセスをいつでもみられるように「空き家再生研究所」をオープン
- 「まちづくり空き家再生コーディネーター養成講座」を実施し、担い手づくり活動をスタート

空き家再生研究所のワークショップの様子

まちづくり空き家再生コーディネーター養成講座の様子

スライド 104

もう一つは人口 1 万の、顚娃（えい）町の加藤さんです。

顚娃町は鹿児島の南の端です。加藤潤さんは埼玉から移住された DIY が得意な方です。

顚娃町は不動産会社もないし賃貸物件もありません。でも顚娃に移住したい人はい

る。空き家はいくらでもある。としたら、空き家を固定資産税分で所有者から借りて、入居する人が中心になって DIY すればいいんじゃないか。これを加藤さんが手伝いながら、教えながら住む家を作っていくということが、始まっています。

これを東京大学にいらっしゃった松村教授が調査をされ「コミュニティ大工」という形で紹介され広がっています。



スライド 105

今、加藤潤さんが、集落が減びそうになっているところに拠点を作り、「コミュニティ大工」の弟子を作ることによって、それぞれの集落の拠点が再び復活しています。現在、42 の場所でこんなことが起っています。

このように人口 1、2 万ぐらいの、どうしようもない状態になると、スーパーマンみたいな方が各地で生まれています。行政が動けない状態のなかで、民間が主役として動いているように見えます。

人口規模と築古不動産再生によるエリア活性化の関係 ③

■人口3万 (2014年消滅可能性都市・2024年消滅可能性自治体)
鹿児島県南九州市のなかの人口1万の額姶町

額姶町『消滅可能性過疎エリア コミュニティ大工型』

- ・加藤潤さんによる「コミュニティ大工」の仕組みにより、九州30都市に新たなまちづくりDIYerを育て、各地の不動産再生まちづくりの拠点に展開
- ・職人不足時代における「コミュニティ大工」の意義への詳細な調査研究が、松村先生たちによりおこなわれている

【人口1万人の一人の役割は、人口100万人都市の100倍】

スライド 106

この規模のまちになると行政の職員の方も少なく限界なのかもしれません。そうすると民間が動くしかないとこに、こんな発明が生まれるのだろーと思います。

「人口 1 万人のまちの 1 人の役割は、人口 100 万人の都市の 100 倍」だと加藤さんは言われています。「みんな活躍したいんだったら、移住しておいで」ということが起こっています。

人口 40 万都市 長崎市 「公主導・民連携型再生事業」

人口40万 長崎市『公主導・民連携型 再生事業』
築75年 魚の町団地 (長崎県長崎市)
『戦後日本最古のRC造48型公営住宅行政ゼロ予算再生事業』

長崎県
①公募・選定
②賃貸借契約
③借付料
④運営・建物管理

利用希望者
⑤内装工事 (DIY含む)
⑥賃貸借契約
⑦家賃

コトト合同会社
④リノベーション (外装、水道・電気設備等)
⑤運営・建物管理

住居・クリエイター等が活躍する拠点のイメージ

リノベーション
ミュージアム
事業社 (長崎県
南市区)

事業スケジュール (要)

年度	内容
R4	サウンディング 市議会 (長崎市・長崎県 教育庁)
R5	サウンディング (10/19) サウンディング (11/17-19) サウンディング (3/18-27)
R6	公募の公表 (7/5) サウンディング (11月) 公募の公表 (2/3月) 賃貸借契約 (10月中旬予定)
R7	リノベーション 利用者の入居開始 (1月末を予定)

魚の町団地 (48型)

所在地: 長崎県南市区
敷地面積: 9,387.71㎡
延床面積: 1,259.43㎡
容積率: 13.4%

構造: RC造48型
階・住戸数: 5階 (24戸)
1戸面積: 40.0㎡
竣工年: 52/48 (造/18)
53年 (築年数)
用途地域: 商業地域

スライド 107

長崎に「魚の町団地」という、長崎県営の日本最古の RC 公営住宅、48 型の団地があります。この再生を県庁の職員さんたちが中心になって動かしていったという事

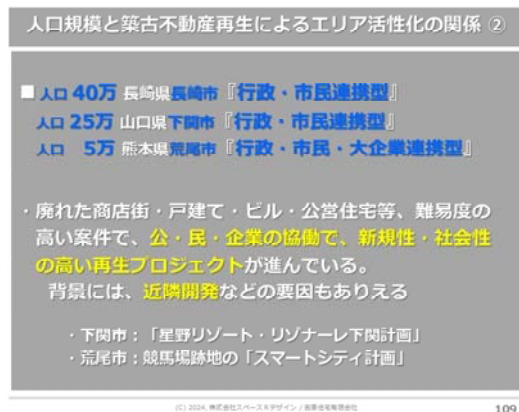
例です。今すごくいい形で動き始めていますので、ここもぜひ視察に来ていただけたらと思います。

スライド 110

人口規模というか都市の規模によって、空き家の形態もビルだったり民家だったり大きく違ってきます。しかし、共感で人が集まるという仕組みは基本です。建物ごとにその共感に集まる仕組みを、各地の皆さんがいろんなスタイルで実行されています。



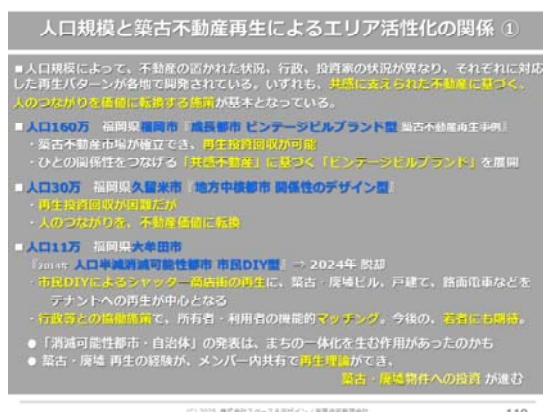
スライド 108



スライド 109

ここも「冷泉荘」をモデルとして企画が始まったところす。

私もお縁をいただいて各地の物件でのお手伝いをさせていただいています。ありがたいと思っております。



スライド 111

そのパターンを抽出したのがこの表です。

十数年フォローしているとこんなことが分かってまいりました。ぜひ研究なさっている皆さんには、地方が再生できるきっかけを考えていただき、政策につなげていただければと思います。

たとえばかつて栄えたまち、港町の下関とか石炭の大牟田には、すごい建物が建っているんです。人口が一気に減ると、そのまま凍結保存されているんです。昔から田舎のまちで、そんなに人口減っていないところは、そんなすごい建物はありません。ポテンシャルのある建物があまりないのです。

儲かっていたまちの方々は教育レベルが相当高かったと思います。自分のまちを何とかしたいというエネルギーが、まだそこにあるような感じです。

廃虚を再生する技術を確立することは、
僕たちの一つのテーマでもあります。そし

[illegible]

て、そこに投資家を生み出せばサイクルが回り始めます。今、大牟田とか下関、伊佐で事例ができ始めました。ここに何かヒントがあるのではないかなと思います。

ちなみに大牟田市と伊佐市は、2014年には消滅可能性都市とされていましたが、2024年では外れました。若い女性が維持されているということなんでしょう。九州は全国でも田舎ですが、エネルギーを持っているエリアなんです。こんなことが起きているので、ぜひ見て来てください。日本の将来の姿をイメージできることがあるかもしれません。

次世代まちづくりスクール「吉原ゼミ」

地域創造大学校 次世代まちづくりスクール「吉原ゼミ」 全国からプロフェッショナル80名



九州産業大学 建築都市工学部「不動産再生学」学生300名・企業経営者100名



(C) 2025、株式会社カバースデザイン | 吉原ゼミ事務局

スライド 112

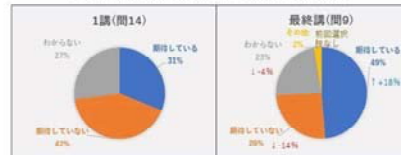
僕は不動産の教科書がない中で大学での講義やプロ向けのゼミをやっています。新築は建築士の方でないと建てられませんが、古い不動産は市民が動かします。つまり大学生とプロと一緒に勉強しても、教科書がない前提の中で面白い体験ができます。

空き家・空きビルの再生は、若者たちにとって
生き方と、まちの未来を学ぶ場になるはず！

あなたの「宅建業」の好感度を教えてください？



あなたは「日本の将来」に期待していますか？



スライド 113

僕の講義で 50 人ぐらいの学生にアンケートをしました。不動産再生学を始める前は、「日本の将来そんなに期待してません」という子が多かったんです。14 回の講義が終わったところでは、「日本の将来に期待している」子が結構増えました。

「君たちは空き家のある不動産再生の機会に恵まれたためたにない世代なんだよ、頑張れ」と言ったら、身の回りの「あの物件を動かすとおもしろそう」と言い出します。若い人たちが主役になれる場面が、ここで作れるんじゃないか、という夢を感じております。



(C) 2025、株式会社カバースデザイン | 吉原ゼミ事務局

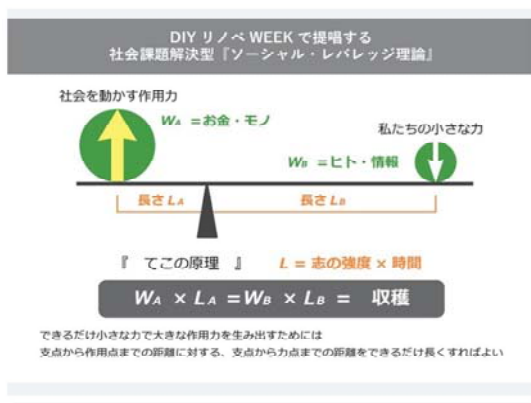
スライド 114

それもあり「次世代不動産経営実務者養成カレッジ」を実施し続けています。このような大学講座や、共感不動産を生み出す人たちへの講座は、全国的に必要なと思っています。



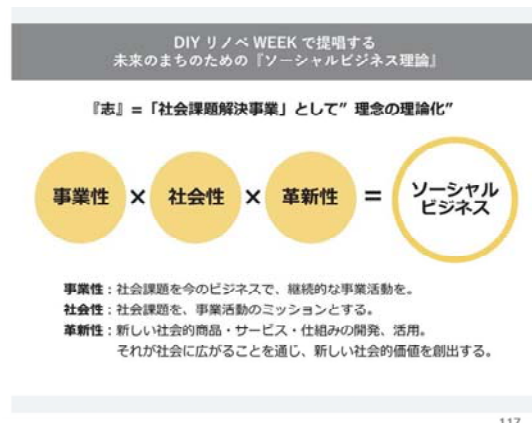
スライド 115

そして、全国の大学や各都市に、この不動産再生を勉強する機会をつくるのが僕の夢です。日本人全員が不動産の再生を体験できる時代が来たら、日本は変わってまいります。



スライド 116

僕が今日お話ししたのは、体験談でした。今までは大きいお金を使って大きいものを動かしてきた時代でした。今はそれがかなわない時代になってきた。その中で、仲間たちとこんな体験をしている原点は、時間をかけて、一生をかけてでもやり続けるという気持ちです。この縮小の時代だからこそ動かなかったものが動かせる、お金を使わなくても動かせる時代に入ったことが、日本の将来への期待を物語っている気がします。



スライド 117

皆さんには共通して社会課題解決事業という原点があります。自分一人で儲ける時代はもう終わっている。そんなことを考えているうちにまちがなくなるわけです。まちを何とかしないと自分の事業も成り立たないのが、今の事業家たちの考え方です。だから、いろんな職種の人たちが私たちの仲間になっているのだと思うようになりました。



スライド 118

松村先生が書かれたイギリスの本ですが、こうした海外の本でも私たちの活動を紹介していただけるようになり、海外から「冷泉荘」に視察に来るようになりました。また、団地の本でも紹介をいただいています。



スライド 119

この 1、2 年でこのような本を建築系の研究者の皆さまが書いておられます。そのなかで私たちの事例を紹介いただき、先生方が自分たちの活動を理論化してくださるようになって、私たちもそこからエネルギーをいただいています。



スライド 120

共感不動産をオーナーさんたちに知らせたいと思い、私も本を出しました。

仲間うちではお嫁さんに来た奥さんが、一族の不動産を任せられることがよくあります。素人の方がすごい重荷を背負っているんです。そういう方々が勉強会で一緒にやっていくなかで、ある時激変してものすごいプロデューサーに変わっていく。こうした方に対し何かヒントになるものが作れたなと思い、『マンガで分かる「共感不動産」のすべて』という本を今回作ってみました。

築古賃貸がピンチビルブランドに変身する時代 到来！

築100年を目指した築古ビルに、「共感の仕組み」を埋め込むことで、入居者・管理者・オーナーの気持ちに変化が起こり、「つながり」という価値感が生まれました。

それが、時間をかけて経営をあと押しし、まちを元気にする建物に変わり、賃貸が地域活性化の資源へ変わりました。

小さくてもひとつの不動産会社の挑戦で、入居者のすてきな暮らしを生み出し、地域の未来のための人材育成ができるという素晴らしい事業体験をさせて頂きました。

不動産事業は、まちに幸せを生み出せるクリエイティブで重要な、

「未来のまちの担い手事業」になると信じて。

今後も、社員や仲間たちと頑張りたいと思います。



©2020 株式会社スペース・デザイン / 建築家・建築家協会

スライド 121

共感というベタな言葉しかまだ見付けられていないのですが、日本人が元々持っていた住まいの感覚、まちへの感覚を、衰退社会の中でもう一度見直してみると、実は築古物件がすごいポテンシャルを持っている時代に入っています。ただ、都市の人口規模によって全く違う世界観がありました。

今日は皆さまから、今後の気付きをいただけたらという思いでお話させて頂きました。

以上でございます。

質疑応答

脱炭素への取り組みは？

前田：

とても熱のこもったご講演、ありがとうございました。ご質問とかご意見をいただけたらと思います。

事前に、「リノベのときに脱炭素を考えられましたか。もし考えられていたとしたら、どういう課題があったのですか」というご質問が来ています。

吉原：

ご質問いただきまして、どうもありがとうございます。

親が高齢になりましたので、断熱して、

ふく射熱の冷暖房を入れた部屋に住まわしたらどうなるのかなと思って実験的にやってみました。そうしたら2人とも98と100歳まで長生きしました。やっぱり断熱環境の部屋は寿命と関係あるんだろうなという体験でした。2人とも亡くなったので、代わりに僕が今その部屋住んでいます、とても快適です。

窓の内側にサッシを取り付けるインプラスには補助金が出ますので、積極的に入れています。45平米ぐらいのRC物件の入居者に聞くと、そんなに広くないので冷暖房は大丈夫と言われるし、実は入居者さんから暑い、寒いといったことを言われることはほとんどないんです。

それ以上に、僕らが先生方に訴えているのは、建物を壊して新築を建てるエネルギー量と、古い建物をそのまま維持する物件のエネルギー量のデータを出してほしいということです。僕はストック活用派なんです、そこを先生方にぜひ研究していただきたいなと思っています。

またURの皆さまにはコンクリートの寿命のデータを広めていただけたらと思います。

前田：

今、おっしゃられたのは、建築のライフサイクルCO2のことですね。30年とか50年で解体して新築していくような場合と、おっしゃられたように100年持たした場合とどちらがCO2排出量が少ないのか。新しい技術が入れば入るほど見かけは良くなる。その時点ではいいんだけど、30年に1回壊さなきゃいけない。持たしたほうがいいだろうと思いますし。研究も進んできているんじゃないかと思います。

では、ご参加の皆さまいかがでしょうか。

RC 建物の寿命

会場 T さん：

UR 都市機構の T と申します。技術畑の人間として皆様にご説明いたします。

UR の建物は 70 年で減価償却しますという前提なんです、鉄筋コンクリートに関しては学会等で鉄筋までのかぶり厚の中性化が 60 年だから、あと 10 年ぐらいは、しっかり管理すれば持つんじゃないかという考えが基になっています。

実は、鉄筋までのかぶり厚のコンクリートが中性化している建物は UR にはありません。それはどこかという内壁なんです。外壁じゃありません。いわゆる内壁は何にも仕上げもしていません。クロスか塗装しか塗ってないんです。そこで皆さんは二酸化炭素を吐いています。煮炊きしています。だから水分もしっかりある。だから内壁で中性化は起こっています。

それに対して、水分があっても、鉄筋が腐食しなければ、爆裂しなければ問題がないというのが、UR では考えていることです。これは建築技術系の建築生産、躯体、外装、防水などの有識者による懇談会で見解をいただいたところです。ただ、躯体の先生からは、しっかりメンテナンスするようにと言われています。

そういう意味では今、吉原さんがおっしゃったように、水道（みずみち）だとか、鉄筋だとか、そういったものを管理していただければ、100 年以上は持ちますよということかなと思っています。UR としても今そんなことをやっております。

団地での取り組みについて

会場 Y さん：

建築の設計事務所と、あと団地専門の不動産業をしています。

それで質問ですが、分譲の団地は空いて

るんだけど、売りに出てこないってことがよくあります。夜に行くと明かりがついてない部屋がたくさんあるんです。しかし不動産屋さんに聞いても、チラシを何年もまいてるんだけど、なかなか売ってくれないと言われます。それを何とか売ってくれるように、引っ張る仕組み、何かやり方はないものかと考えています。

今、共感という話もあったので、そういうことも使えたりするのでしょうか？

吉原：

得意じゃありませんが分譲マンションも何回かは経験しました。リノベーションをしながら、工事中もずっと団地の方々に見てもらうんです。リノベーションされて、実際に買われる方が出てきて、こうやって売れるんだっていう体験をされると、じゃあ、うちの物件もみたいなことが起こり始めるんだと思います。

団地の将来問題なので、先行している一事例を皆さんで体験してもらうのは、すごく意味あることじゃないかと思います。お客さんが入居されれば団地が若返っていきますから。

リノベーションと家賃

会場 T さん：

久留米の例では、家賃への反映は難しいという話でしたが、もう少し詳しくお願いします。

吉原：

古い建物が好きな人の市場がまだ作れていないんです。福岡ではしっかり作れたんですが、まちが変わるとゼロから始めなければいけませんから。ただ逆に、その市場を作ったグループが、そのまちのリノベーションの仕事を獲得できるということを意味してもいます。

コーポ江戸屋敷では空いた部屋がなかなか

か決まらないという問題が今、出てきました。そこで、お金をかけてリノベーションを再度やろうというプロジェクトを始めました。能力のある若手の設計者を 3 人立てて、3 人一緒にリノベーションを始めていく。そこに職人さんも絡んで、フェーズ 2 では職人さんたちがその部屋で発信しながら部屋を作っていく。フェーズ 3 では、アーティストとか発信者の人たちが最初からそこに関わって、そのプロジェクトを久留米中に出していく立体的なプロジェクトを、ちょうどスタートさせたところです。もしかしたら、家賃限界を超えることができるかもしれないという実験です。ちょうど僕の Facebook にあげたところです。

製薬会社時代の経験から、実験は失敗してもネガティブデータを蓄積することができるので、優位に立てるんです。そこからまた新しいものを生み出せれば、次回「家賃を 2 万円上げられました」と言えるかもしれない。それを楽しみに頑張ってるんです。ぜひ、引き続き見ていただけるとありがたいです。

耐震補強まで見据えて取りかかっているのか

会場 K さん：

竹中工務店で JUDI の会員の K です。

「山王マンション」とかもそうなんです。リノベーションをするときに、部屋の改装などから小さくスタートしていますが、そのとき、耐震補強や外壁改修、設備についてはどう考えられていたのでしょうか。最初からそれらを見ると、お金がかかってしまうので「無理や」ってなると思います。最初そういうことには目つぶって、部屋の中を変えていくことで家賃収入を得ながら、次のステップとして耐震補強とかに進むのかでしょうか。

吉原：

「山王マンション」はパイロットスタディの連続なんです。製薬会社では、最初は動物実験です。そして人間のフェーズ 1 で、健康な人に使って副作用が出ないか。フェーズ 2 で、少ない数の病気の人たちに使って効果が出るか、副作用が出るか。フェーズ 3 で、偽薬と比較して本当に効果があるかというステップをずっと僕はやってきました。

これはビジネスもそうだと思います。まずは、スモールスタートで利益が出るかどうかを一部屋ごとに確認する。そこが賃貸業の安全で面白いところだなと思いました。デザインによって入居率とか人気が変わることで、賃料を上げられることも面白い。結果的に賃貸って、一部屋でマーケティングがある程度できるというのがすごい発見でした。

この経験がありましたので、スモールスタートで収入が積み上げられることが予測できたので、次の段階が大規模改修の計画で、いくらかかって、それを何年で回収するか。一番大きかったのは耐震補強ですが、各物件でやってみると、1 年間の収入が耐震補強代みたいな感じなんです。

多分、一般のオーナーさんには築 100 年構想はないんで、投資として見合わないから進んでいないんだと思います。われわれは 100 年の、ちょうど 50 年目ぐらいで家賃 1 年分を投資して耐震補強したら、あと 50 年は運営できるという結果が出ています。あくまでもキャッシュがこれだけ生まれると見定めたうえで、中期計画で投資をする、どの方をお願いするかという人選を含めて、かなり長期的に計画を練っていく。

ですので、外壁改修、配管改修をする時点で、かなり収入は確保できているという前提がありました。

民間賃貸って、コンサル案件もみんなそうなんですけれども、まず一部屋でやってみましょうよと。そしたら、すごくすてきな入居者さんが結構な家賃で入ってくれた。じゃあ、2 部屋目、3 部屋目、それが何部屋もできてくると、上積みキャッシュがかなり増えるのを経営上実感されていますので、それで皆さん大規模改修に入られる。100 年までいかないですけど、70 年ぐらいは持たせる感覚で、家庭教師みたいなコンサルをやっています。

安直な大家さんもいるのでは？

会場 K さん：

もう一つはあまのじゃくな質問なんですけど、今日はほとんどが成功事例なんです。成功事例の話ばかり聞いて、それを「ええやんか」「これに一丁乗っかって、うちの廃虚のビルも良くして儲けたい」みたいな、安直な大家さんからの相談もいっぱい来ないですか。共感されていない大家さんもいっぱい来るんじゃないかと。そうすると、結局うまくいかなくて、失敗してしまうということが起こっているんじゃないでしょうか。

吉原：

実は「うちの廃虚のビルも良くして儲けたい」みたいな方ばかりなんです。ですから、目がだんだん肥えてきました。最初のお話で「この人どっちか」と分かる。ただそういう方が悪いわけじゃないんです。その方の方針があらわれるわけですから。

私たちの場合は、長期経営を前提にしないと成り立たないビジネスモデルですというのをお話ししますと、この人たちは「儲けさせてくれないな」って思われるので離れていけます。一生レベルでやるつもりの方は、逆に私たちぐらいしかお手伝いす

るグループがありませんので、ゼミとか勉強会でずっと一緒に勉強していくなかで、お互いに信頼関係ができたところで、大きな仕事を依頼されるが増えています。

私たちはそんなに儲けられるようなビジネスではないところが正直あります。逆にこういう会社も一つはないと、ストック活用の事業性を証明することができないのかもしれない。また、会社を大きくするとそんなことはできなくなるので、小さいからこそやれることを今やってみて、そこに新しい知見がいっぱい生まれる不動産業って、すごく面白いと思ってやっております。

それと、一緒にやっているオーナーさんたちの幸せな感覚。不動産をやるって言ったら同級生みんなから嫌なことを言われるんです、不労所得者みたいな。オーナーさんもみんな苦労しているんです。それが、一生かけてまちを良くする仕事だという自覚が生まれた途端に、全然違う経営方針に入られる方をたくさん見てきましたので、そんな皆さんと勉強できたらいいなと言っていると、そんな方しか来なくなっています。

建築の勉強は役立ちますか

会場 D さん：

建築を勉強しているのですが、今後、こ

うした仕事に関われるでしょうか。

吉原：

私は建築の勉強してないんで、ぜひ一緒にと思います。

いろんなことをやるオーナーが今、日本中でいっぱい生まれているんです。そして、まちにとってはいいことと思ってやっていて、実際いいことが起こっているんだけど、法的に問題物件が増えていくのが怖い時期に来ています。

ですから、ぜひ建築士の方がここをフォローしていただきたい。もしくは建築士の方が廃虚物件を買われて、ご自分で事例を作っていただくのが、今の時代なんじゃないかと思っています。

あくまでも教科書がない分野を、みんなで開拓していますので、ぜひ一緒に頑張りましょう。ぜひ、物件を買ってください。

前田：

研究室で一つぐらい買って。

吉原：

いいですね。

前田：

では時間ですので終わりたいと思います。

今日はありがとうございました。本当に熱いお話でした。

皆さまも、今日は本当にありがとうございました。

このページへのご意見は前田へ

都市環境デザイン会議関西ブロック JUDI Kansai

[JUDI ホーム頁に戻る](#)