



まちづくり情報サイト

「街元気」は、まちをもっと元気にしようとまちづくりに頑張る人を応援します



Tweet



サイトマップ

イベント・メルマガ

研修・オープン会議

学習教材・統計

コラム・事例紹介

タウンプロデューサー

まちづくり掲示板

政策関連情報

このサイトについて

コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編）吉原勝己さん

街と、人と、生きていく。
マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編） 株式会社スペースRデザイン 吉原 勝己さん



Tweet



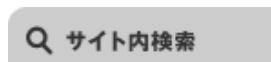
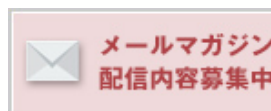
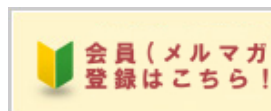
吉原勝己（よしはら かつみ）

1961年福岡市生まれ。九州大学理学部卒業後、旭化成で医療事業の研究に従事。2000年家業の吉原住宅を引き継ぎ、賃貸リノベーション事業に乗り出す。2008年、株式会社スペースRデザイン設立。九州大学大学院人間環境学府、九州産業大学非常勤講師。NPO法人福岡ビルストック研究会理事長。福岡県中小企業家同友会ソーシャルビジネス委員会まちづくりビジネス本部長。

吉原さんの取組は、「古いビルを引き継いだこと」が原点とお伺いしています。

父が創業した吉原住宅有限会社は、築60年の冷泉荘、50年の山王マンション、40年の新高砂マンションという3つの賃貸マンションと、築41年の天神パークビルというオフィスビルを管理運営している家族経営の会社です。

家業を継ぐ切っ掛けは、父に病気が見つかったことでした。小さい頃から父の仕事先に連れていかれ、ペンキ塗りの手伝いをした記憶はありますが、残念ながら事業に魅力を感じたことはありませんでしたし、それまで全く違う業種にいたため仕事のイメージすら湧きませんでした。



もっと詳しく検索する

ただ、6人兄弟の中で自分が継ぐことになってしまった以上、親孝行をすることにしました。誰かが継がなければ廃業になってしまう、両親が一所懸命やっていた仕事が消えてしまうのは嫌だと思い、これも運命だと家業に入ることにしました。それが2000年、40歳の時です。

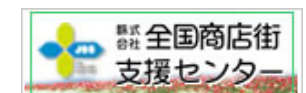
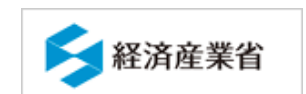
もちろん、所有物件がボロボロなのは知っていました。とにかく古いビルなので、新規の入居者は入らないし、入居者がいても滞納に悩まされる状態です。設備の面でも老朽化の問題を抱えていましたし、そればかりか反社会勢力やホームレスの根城になってしまっていたりと、古い建物ならではの不利益は一通り体験しました。

おまけに、大規模な改修にはこれまでほとんど手がつけておらず、設備の更新をするために追加投資をしようにも、父と意見が対立していました。

このままではビルを維持できない、この状況を打開するには建て替え以外にはないと考えることもありましたが、直近までサラリーマンだった感覚から、自分の所有する建物に何億円もかけて建て替えるという発想はできませんでした。

なにより父がこの建物を一所懸命守ってきたことはわかっていました。建て替えるという選択をしてしまうと、自分が家業を継いだ意味がないと思ったのです。

そんな時、東京で古ビルを自由に使うデザイナーの話聞く機会があり、自分のビルも建て替えずに再生できる可能性があると感じました。ただ、当時はリノベーション自体が一般的ではなく、ビル一棟を再生するにはまだまだ情報が不足していました。ならば、一部屋ごとのリノベーションは身近にやっていける分野ではないかと・・・福岡市は新築建物の容積率が下がる傾向にあったため、建て替えるよりもリノベーションで維持の方が経営的にも良いのではないかと思います。



賃貸経営 困難エリア で 生まれたリノベーション

築50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33室リノベ済み (73%)



Copyright (c) 2018, 吉原住宅有限会社 / 株式会社スペースRデザイン

2003年に手掛けた「山王マンション」、全てはここから始まった

1 2

関連リンク

株式会社スペースRデザイン

吉原住宅有限会社

NPO法人福岡ビルストック研究会

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編）

登録日 2019年3月22日（金曜）00:00

中心市街地活性化協議会
支援センター

J-Net21
中小企業ビジネス支援サイト

經濟產業省（法人番号 4000012090001）

主催／經濟產業政策局 中心市街地活性化室 事務局／株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.



コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編）吉原勝己さん - 2ページ目

街と、人と、生きていく。
マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編） 株式会社スペースRデザイン 吉原 勝己さん

「新しいビジネスモデルを作る」ことに着手されたんですね。

まず、2003年に山王マンションのリノベーションに着手しました。山王マンションは3DKと2DKの二つの間取りがある全45室のビルで、部屋は和式トイレに浴槽はバランス釜、さらにバルコニーがないので廊下に洗濯物を干している…そんな古びた賃貸マンションです。

山王マンションでは、リノベーションについて調べてきた課題を一部屋ずつ実験してみようと考えました。言わば、ミニマルサイズでの試験管実験のようなものです。

賃貸物件としては、国内でもかなり初期のリノベーションプロジェクトであり、素人でいきなりデザインに係るほどのノウハウはまだ無かった頃でしたので、業者に丸投げして部屋を作ってもらいました。素晴らしいデザインでしだし、投資額も300万円ほど掛けていたので、計算上月額7万円以上が適正家賃と思っていました。

ところが、いざ不動産仲介業者に問い合わせると、5万円程度が適正だと言われてしまったのです。家賃を決める大きな要素は、部屋の広さと築年数だったのです。これではいくらリノベーションをしても、施工前と同じ賃料のままです。そこに不動産業界の価格設定の古さと、逆に自分たちがイニシアチブを取れるかもしれないという可能性を感じました。ブルーオーシャン（*）が広がっていると感じたんです。

今回は不動産仲介業者を挟まなくても、自分たちのツテだけで相当な反応がありました。新聞やテレビといったメディアがたくさん掲載してくれましたので、市場というものを確認することができまし

ログイン

会員（メルマガ）
登録はこちら！

メールマガジン
配信内容募集中

マチイベ！
-街のイベント-
掲載依頼募集中

🔍 サイト内検索

検索

🔍 もっと詳しく検索する

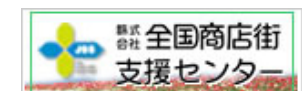
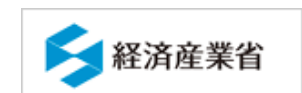
た。

ただ、一部屋に対して投資した300万円という額も高すぎたのかもしれませんが。適正な投資額の限界もわかったので、自社をリノベーションしていく会社として再構築することにしました。それに、自社物件を不動産仲介業者に任せっ放しにしているのは、この業界の新しいモデルにはなれない。ならば自社で新しいビジネスモデルを作った方が早いのではないかと感じました。

一室作ってしまえば、ある程度のことはわかります。そこからは簡単でした。工事費用の原価も理解できましたし、自ら不動産仲介業に乗り出したことで市場が見えるようにもなりました。要は、リノベーションという入口と不動産仲介業という出口を抑えたことで、作りたい放題に作れるフェーズに入ることが出来ました。

ちょうどこの時期、2000年代前半は、福岡市内に投資型の賃貸マンションが次々に建ち始めた時期に当たります。マンションの多くは、ちょっと高価格体のデザイナーズ賃貸と、投資型・企画型の賃貸です。これに対して、我々は「レトロ、ビンテージ」という対極のブランディングで、競合相手との違いをわかりやすく伝えることが出来ました。

*「ブルー・オーシャン」とは、競争相手のいない未開拓の市場のこと。



山王マンション 407『時代蘇生』

老朽ビルとゴミが新たな世界を創り 福岡の賃貸にリノベーション ブームを起こす



Copyright (c) 2018. 吉原住宅有限会社 / 株式会社スペースRデザイン

「山王マンション」は一部屋ごと様々なスタイルを見せる

1 2

関連リンク

株式会社スペースRデザイン

吉原住宅有限会社

NPO法人福岡ビルストック研究会

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編）

登録日 2019年3月22日（金曜）00:00

中心市街地活性化協議会
支援センター

J-Net21
中小企業ビジネス支援サイト

経済産業省（法人番号 4000012090001）

主催／経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局／株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.



まちづくり情報サイト

「街元気」は、まちをもっと元気にしようとまちづくりに頑張る人を応援します

f シェアする

Tweet

🗺️ サイトマップ

イベント・メルマガ

研修・オープン会議

学習教材・統計

コラム・事例紹介

タウンプロデューサー

まちづくり掲示板

政策関連情報

このサイトについて

コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編）吉原勝己さん

街と、人と、生きていく。
マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編） 株式会社スペースRデザイン 吉原 勝己さん

f シェアする

Tweet



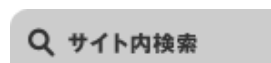
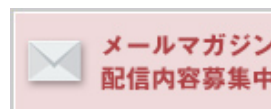
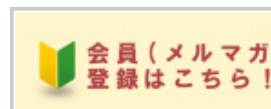
吉原勝己（よしはら かつみ）

1961年福岡市生まれ。九州大学理学部卒業後、旭化成で医療事業の研究に従事。2000年家業の吉原住宅を引き継ぎ、賃貸リノベーション事業に乗り出す。2008年、株式会社スペースRデザイン設立。九州大学大学院人間環境学府、九州産業大学非常勤講師。NPO法人福岡ビルストック研究会理事長。福岡県中小企業家同友会ソーシャルビジネス委員会まちづくりビジネス本部長。

より大規模な冷泉荘の再生に取り組まれたのはそのあとですね。

2003年、2004年と山王マンション、そして新高砂マンションで一部屋ごとのリノベーションを多数手がけ、ノウハウも相当積み上げることができました。2006年からは、一棟をフルに活用するレベルでのリノベーション事業にいよいよ取り掛かります。

そこで、九州有数の飲食街である中洲の隣町に位置する冷泉荘の再生事業化をスタートしました。入居者も中洲で働いている方たちが多かったものの、トラブルを回避するために引越し先も予め設定していたので、思いの外、速やかに立ち退きは完了しました。



🔍 もっと詳しく検索する

しかし、問題はどうか再生するかです。イメージしたのは同潤会アパート（＊）でした。古いことに価値をおいたブランディング政策が、経営の中心に常にあります。そして、同規模の新築賃貸マンションの家賃設定を超えることがプロジェクトの骨格です。既に、山王マンションと新高砂マンションの経験から、新築を超える家賃設定でも可能だろうということは確認できていました。

その頃には、建て替えという選択肢はもう頭にありません。ただ、冷泉荘は全20室です。建て替えたほうがコスト的にも良いかもしれません。しかし、建て替えることで「レトロ、ビンテージ」という優位性を失うのが目に見えていました。

当時は新築が競うように建てられ、そのような中で建て替えをするということは、レッド・オーシャン（＊）に入ることを意味しています。そこに漂う虚しさ、経営的には全く興味のない建て替えという判断をする気にはなれません。何としてもこの古い建物を、古さを生かして再生させる…そんな思いをより強くさせました。

とは言え、リノベーション前の冷泉荘は強烈な異臭を放ち、建物内は吐き気がする始末でした。そんな状態でしたので、冷泉荘の最初の第一期は3年間限定の契約とし、家賃も月額3.5万円と、福岡市内でもかなり安い賃料に設定しました。

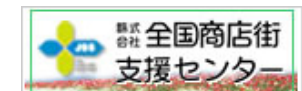
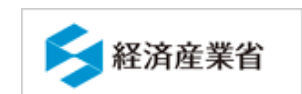
期間を限定したのは継続的にやれるのか少々不安だったからですが、入居者は主にアーティストたちでしたので、彼らにはDIYで自由に部屋を作ってもらい、住居だった物件を事務所にしたり、メディアに出る努力もしてもらいました。

また、敷金不要、原状回復不要とする一方で、中途解約不可、地元の祭に参加するなど、ちょっと変わった契約条件を付けました。その結果、この3年間で入居者の皆さんが活躍してくれて、予想通りたくさん取材が来て、冷泉荘の名前が福岡県内に広がっていきました。

もちろん、月額3.5万円という家賃は経営的にも厳しい価格設定です。しかし、その後の10年間で、5万円、6万円と段階的に上昇させていくことができたので、建物全体の利益は1.4倍へと上がり続けています。

順調に推移してきたところで、耐震補強工事にも着手しました。

福岡市内はスクラップアンドビルドで、どんどん新築物件が建てられているため、古いビルが取り壊されていく中、わざわざ耐震補強をやる人は珍しく、その頃の福岡市のRCビルの耐震調査の補助金はほとんど当社で使っていたのではないのでしょうか（笑）。



当然、耐震補強にはそれなりのコストが掛かります。しかし、意外なことに耐震補強をしたことで冷泉荘の売上は1割近く伸びたのです。というのも、耐震のために設計を見直していく中で、今まで使いづらかったスペースを生かすことができるようになりました。有効面積、つまり使える面積が結果的に増えたことで、賃料を増やすことが出来たのです。即ち、収益に貢献する耐震がある、攻めの耐震という感覚を持つべきだと感じています。

現在、冷泉荘や山王マンションには大学の建築学科の有名な先生や、博多人形の人形師の方のアトリエが入っています。古いビルは、入居者がブランドそのもののなのです。

* 同潤会アパートは、関東大震災後の復興住宅として、大正末期から昭和初期にかけて建設された鉄筋コンクリート造都市型集合住宅。東京、横浜に16カ所存在していた。立地も良く、歴史的建造物として保存運動も多数あったものの、2013年を最後に全て取り壊された。

* 「レッド・オーシャン」とは、血で血を洗うような競争の激しい既存市場をいう。

ビンテージビルがつなぐ～ひと・まち・文化～

『リノベーション ミュージアム 冷泉荘』年間2万人が訪れる
2012年度 福岡市都市景観賞 活動部門受賞



生まれ変わった「冷泉荘」は、年間2万人が訪れるビンテージビルに

1 2

■ 関連リンク

株式会社スペースRデザイン

吉原住宅有限会社

NPO法人福岡ビルストック研究会

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編）

登録日 2019年3月26日（火曜）00:00

[よくあるご質問](#) [サイトマップ](#) [お問い合わせ](#) [リンク・バナーについて](#) [ご利用規約](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [個人情報保護方針](#)

経済産業省（法人番号 4000012090001）

主催／経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局／株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.



まちづくり情報サイト

「街元気」は、まちをもっと元気にしようとまちづくりに頑張る人を応援します



Tweet



サイトマップ

イベント・メルマガ

研修・オープン会議

学習教材・統計

コラム・事例紹介

タウンプロデューサー

まちづくり掲示板

政策関連情報

このサイトについて

コラム・事例紹介

ホーム > コラム・事例紹介 > 街と、人と、生きていく。 マチビト > 「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編）吉原勝己さん - 2ページ目

街と、人と、生きていく。 マチビト

まちづくりコラム

タウン誌事例集

マップ事例集

取組事例

地図から検索

「古いからこそ面白い」築100年を目指すビンテージビルの取り組み（後編） 株式会社スペースRデザイン 吉原 勝己さん

「古いビルから新しいライフスタイルを提供する」とお考えなんですね。

これまでの経験から、このプロジェクトが単なる建物の改装ではなく、新しいライフスタイルの提供である、ということがわかってきました。

これは、社会的な意味からも日本のスタンダードになるのではないかと考えています。そしてその情報を発信していくために、NPO法人福岡ビルストック研究会を2006年に立ち上げました。

市民向けの啓発活動をメインに、2014年からは「福岡DIYリノベWEEK」というイベントを始めました。これは福岡県内各地域のチームが共同で企画するツーリズムイベントです。DIYによるリノベーションが施された建物とエリアをまち歩きしたり、DIYイベントを行ったりするもので、参加者は毎回800人を超え、まちづくりの広報的役割を担っています。

一つのまちに留まらず、他のまちの仲間達と切磋琢磨し合えることは非常に刺激になりますし、やってきたことで、他のまちにも影響を与えられる喜びを共有しながら活動しています。



ログイン



会員（メルマガ）
登録はこちら！



メールマガジン
配信内容募集中



マチイベ！
-街のイベント-
掲載依頼募集中

Q サイト内検索

検索

もっと詳しく検索する

九州DIYリノベMONTH シンポジウム @大牟田 元キャバレー FUJI



Copyright (c) 2018. 吉原住宅有限会社 / 株式会社スペースRデザイン

福岡県内各地での取り組みをツーリズムイベントという形で紹介する「福岡DIYリノベWEEK」は、さらに発展して「九州DIYリノベMONTH」に進化している

また、2008年には株式会社スペースRデザインを立ち上げました。

当時、セミナーの講師を引き受けることが多くなってきたのですが、古いビルを先代から譲り受けて対処に困っている同じような境遇のビルオーナーが、かなり多いことに気が付きました。そこで、ビル再生のプロデュース会社を設立することになりました。スペースRデザインは、全国で30棟ほどのビル再生のサポート事業を展開してきました。創業10年目に入り、今後は新しいスタイルのビル再生事業への準備も整い、これからいよいよ活躍できる会社になるのではないかと期待しています。

2017年には、福岡県久留米市にある団地「コーポ江戸屋敷」の再生がスタートしました。

もともと久留米のある筑後地方は母の出身地だったので、ある程度、街の状況は理解していたつもりでしたが、想像とは全く違っていただけです。

リノベーションをやってもやっても入居が一向に決まらない日々が続きました。なにせ家賃が月額6

まちづくりケース集



街元気サイトのホスター

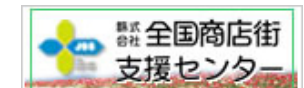


@machigenki

街元気
Facebook

経済産業省

中小企業基盤整備機構



万円を超えると、新築一戸建てが建てられるような街です。いいものを作っても簡単には認知されない
ので、とにかく自分たちの手で地道に広めていかなければなりません。

時間は掛かりましたが、最近になってようやく情報が広まりだし、入居が決まり始めました。

同じ県内の街でも、それぞれの街の本質的な違いのあることは分かりましたが、ライフスタイルの変
化は必ず起こせるはずだと感じています。今は我慢のしどころですが、このハードルを乗り越えること
で、様々な街で事業を展開できるのではないかと思います。

中心市街地活性化協議会
支援センター

J-Net21
中小企業ビジネス支援サイト

パーゴラ完成餅まき



「コーポ江戸屋敷」の一角には建築関係の職人たちによるシェアオフィスがあり、
オフィスのベランダにはパーゴラが設置されている

「古いビルを再生することの面白さ」ということですね。最後にこれからの取組につ
いてもお聞かせください。

古いビルを再生することの面白さは、逆説的ですが、欠点があることだと思います。新築の設計は当初のプランが決まってしまうと、所有者はそのデザインに乗っていくしかありません。行き当たりばったりなところもありますが、むしろそれは建物が生きている証しです。子供と同じで、たまに悪さもあるが、その成長の過程で想像すらできなかった結果を出すこともあります。その面白さを、全国の古いビルの所有者に知ってほしいものです。

この事業は、単なる中小企業の一事業ではないとも感じています。もしかしたら、これからの日本に必要とされる産業になっていくのではないのでしょうか。衰退していく地域社会に対する解決策として、今、手掛けている事業は最先端に位置しているように思います。

古いビルを先代から譲り受け、自分のビルにも関わらず好きになれずにいたオーナーも、再生の手を入れることで愛情を持てる素敵なビンテージビルに蘇らせることができます。

人が集まってそこに色々な思いや気が流れ始めていくことは、建物を再生する過程の中に、人々の物語を詰め込むことだと思います。新築にはない面白さこそ、プロデュースの妙です。

古いビルは、建築技能を持っていなくても人々が関われる余地がたくさんあります。まちに関わることの出来る、とても開かれた要素だと思います。

歴史的建造物として都市型集合住宅の象徴だった同潤会アパートがなくなってしまった今、福岡から同潤会を蘇らせたいという気持ちがあります。そして、ビンテージビルのシンボルとして、福岡の冷泉荘から日本の冷泉荘にしなければならないという使命感を持っています。

■ 関連リンク

株式会社スペースRデザイン

吉原住宅有限会社

NPO法人福岡ビルストック研究会

「古いからこそ面白い」 築100年を目指すビンテージビルの取り組み（前編）

[よくあるご質問](#) [サイトマップ](#) [お問い合わせ](#) [リンク・バナーについて](#) [ご利用規約](#) [個人情報の取り扱いについて](#) [個人情報保護方針](#)

経済産業省（法人番号 4000012090001）

主催／経済産業政策局 中心市街地活性化室 事務局／株式会社 野村総合研究所

Copyright © Ministry of Economy, Trade and Industry.