

AC PAPER

www.a-crafts.co.jp



エー・シー・ペーパー

ISSUE

04

特集

Vivian不動産！

特集

viva不動産!

HAPPYなオルタナティブをあなたに

AC PAPER

CONTENTS

特集 viva不動産！

- ・CASE 01 マイホームはビルディング ——— 02
- ・CASE 02 二拠点目は民泊で ——— 06
- ・CASE 03 大家は村長です！ ——— 11

ニッポンの住 vol.25

- わくわくドキドキ。新時代のviva不動産！ ——— 15

沖縄通信 二拠点生活のケーススタディ ——— 17

「不動産投資」「利回り〇%」という字面を見ると、何だか難しそう、投資ってお金持ちがするもんだよね、と遠い世界の話のように感じられるかもしれません。

でも実際、不動産とは色んな付き合い方があるって、上手く活用すれば自分の暮らしをもっと豊かで楽しいものにできるはず。空き家問題も相続問題も、不動産で遊ぶことで解決できるのでは？！

そうは言つても、大きな出費であることには間違いないし。慎重になる気持ちも分かります。本紙をきっかけに、「あれ？不動産って楽しそうかも？」と思つてもらえたなら何よりです。

CASE① マイホームはビルディング

大阪・中崎町の真ん中にある、廃墟も同然だった築54年の小さなビル。インテリア大好きな和田夫妻が購入し、リノベーションで新たな姿に生まれ変わりました。夫妻が実際に住んでいるのは2-3階。1階と2階の一部はテナント貸しをしているそう。ビルに住む。一見聞き慣れないその暮らしには、真似したくなる魅力がありました。

—このビルを購入したきっ

かけは？

ここに移る前は難波のマンションに住んでいたのですが、主人が家屋ではなくビルに住みたいと物件を探していて、見つけてきたのがここでした。当時は廃墟同然だったので驚きましたが、二人ともインテ



和田杏子さん

ご主人は建築関係の職に従事。

リアが好きで、もっと自由にインテリアを楽しみたいという気持ちがあったのですぐに賛同しましたね。ビルに住む、と言うと周りにはびっくりされましたけど(笑)。もともと都心に住んでいたので、立地にも抵抗はありませんでした。

—ビルを探していたのは、大家業をするつもりで？

もともとテナント貸しをする前提ではなかったのですが、住居スペースだけでは充分すぎたので、「余ったスペースを貸すのはどうかな」と主人から提案がありました。当初は「どういうこと？」と思い



古い町並みを残し、若者にも人気の町・中崎町の真ん中にある和田邸。2階には飲食店が入っています。和田さんもたまに訪れるそう。

ましたが、主人のプレゼンを聞くうちに、「どうにかなる



最上階はこ主人の趣味を詰め込んだ部屋。まさに屋根裏の秘密基地！

だろう」と思って快諾しました(笑)。実際、現時点で大きなトラブルなどではなく、うまくいっていると思います。中崎町という立地もプラスに働いているかもしれません。

—ビルに引っ越されて1年半、良かったと感じところは？

マンションに住んでいた頃は、制約があって自由にインテリアを作れなかったのと、モノが溢れていたのがストレスでした。理想とは少しズレた暮らしでも「そういうものの

かな」と妥協して住んでいましたが、こちらに越してからはそういったモヤモヤがなくなったのは良かったです。部屋ごとの住み分けも明確になって、生活が整った気がします。モルタルの床にしたことで、掃除もしやすくなりました。

—逆に、住まれてから気づいたデメリット面はありますか。

うーん…(しばらく悩んでから)冬場、かなり寒い、ということくらいでしょうか。あまりにも寒いときはストーブの前に集合しています(笑)。でも、思いつく悪い面といつたらそれだけですね。何より希望通りインテリアを楽しめているのが大きくて、寒いのを我慢できるくらいにはここ

の暮らしに気に入っています。

1. 玄関部分。建物全体を貫く螺旋階段はまるで映画のワンシーンのよう！ビル購入時は階段すらなかったそう。ネオン管のディスプレイはご主人の知人による手作り。

2. 「アートディレクター・平林奈緒美さんのインテリアを参考にしています」と和田さん。キッチンには日本語パッケージのものは置かず、海外の雑貨で統一するというこだわりぶり。



3. 「インターホンがどうしても部屋のティストから浮いてしまっていたので、カバーをつけました」メタリックでかっこいい！



4. 和田さんが一目惚れしたという洗面台からインスピレーションを広げたバスルーム。自由な発想を実現できたのも、リノベーションならでは。



和田さんこだわりの一面リビング。開放的でスタイリッシュな空間が広がります。



実際見るまでは想像もできなかった「ビル暮らし」。
それは希望を叶えられる、理想の詰まった生活でした。
家賃収入を見込んで予算を組めば、遠い世界の話ではありません。
これから家を買う方は選択肢のひとつに入れてみるのもアリでは!?

CASE② 二拠点目は民泊で

大阪メトロ「昭和町」駅から徒歩8分ほど。窓からは阿倍野ハルカスを眺める1日1組限定の宿「STAY local」。近くでTHE MARKETという複合ショップも手がける、サルトコラボレイティヴの加藤ご夫妻が民泊運営をしています。ここを大阪滞在の拠点としているのが宮部浩幸さん。
大阪での家が民泊施設にもなっている…ってどういうことですか!?



(写真左) 宮部浩幸さん 近畿大学建築学部准教授 / SPEAC 設計者
(写真右) サルトコラボレイティヴ 加藤麻理子さん

5年前、近畿大学の仕事を始めたことをきっかけに大阪と東京を行き来する生活をしています。職業柄、建築を通して地域の再生を期待されていたのですが、全く大阪の土地勘がなかったので(笑)最初の2年はいろんな場所でホテルに泊まっていました。何となく感覚が掴めてきたところで、そろそろ固定の場所が欲しいなあと。



なぜ民泊を拠点にしようと思われたのですか?
東京より家賃が安いとはいえ、賃貸マンションを借りて半分以上留守にするのも勿体無いし、せっかくだから民泊としても使える物件がいいなど。普通に家を借りても面白くないしね(笑)。



1階にはローカルな居酒屋が入っていて、2-4階が居住スペースですね。

最初はインフラ（電気・ガス・給排水設備等）も何もない状態で、正直プロ向けな物件でした。設計段階から、大学のゼミ生に参加してもらいつつ改裝していきました。2階をリビングにして4階を寝室にする、というのも学生の案なんですよ。

ホテルに泊まったり賃貸マンションを借りるよりも良いと感じるのはどんなところですか？

この辺りの飲食店に行くことが多くなったからか、“STAY local”的人としてご近所の常連さんの仲間入りをさせてもらっています。これはホテルに泊まっているとできないことですよね。

また、どこかを借りて住むだけだとお金が出ていく一方ですが、民泊だとリターンが生まれるものメリットです。ホテルよりも広いし、安く済んでいると思います。

不便なことはないんでしょうか。

大学のスケジュールが決まるタイミングで、使いたい日をまとめて押さえるのですが、宿の繁



3Fには洗面、トイレ、浴室の水周りをまとめて配置。リネン庫もこのフロアに。



3階アート100m²弱。ひとりで過ごすには贅沢なほど広さ！宿の利用者は2-3人のゲストが多いそう。

忙期には泊まれないことも稀にあります（笑）。でもそれくらいかな。ほぼ良いことしかないです。

でも、実践している方は少ないですよね。仕事で建築業や宿泊業に関わっていない人にとってはまだ少しハードルが高いのかもしれません。

そうですね。運営業務は日々ゲストとのやり取りもあるので、他の仕事をしながらっていうのは結構大変かもしれません。メッセージの打ち出し方によって来てくれるお客様も変わるので、「どんな人が運営しているか」という点も、広報においては重要だと思います。興味のある

方はSTAY localの2軒目、3軒目としてチャレンジしてみてはどうでしょうか？（笑）

民泊へのチャレンジについて、麻理子さんはどう思われますか？

宿泊業は決まったテナントさんに貸すのとは違って、不特定多数の方を相手することになります。誰が泊まるか分からない、ということに心理的抵抗がない方でないとできないですね。

人との交流が好きだったり、新しいことへの好奇心が強い方にはオススメです！

二拠点目を民泊に。体制を整えるまでの熱意は必要ですが、やってしまえば良いこと尽くしのようです。大阪、神戸、沖縄であればA&Cでも運営お手伝いできますよ～！



CASE③ 大家は村長です！

戦後、ニッカウヰスキーのラベルをはじめ様々な印刷物を製造していた鶴身印刷所。曾祖父の代から続く印刷所の相続を機に、大家業を始めることになった鶴身知子さん。単に毎月家賃収入を得るだけではツマラナイ、何かやりたいことがある人を応援できるような場所をつくりたい、そんな思いから鶴身印刷所は2018年4月にクリエイターのショップやアトリエが集まる複合施設として再スタートを切りました。



—オープンから1年が経ち、テナントさん同士の繋がりも生まれているようですね。
そうなんです。木工作品を作る方がお花屋さんのアトリエの棚を作ってくれていたりとか(笑)。この建物の中で小さな社会ができているっていうのが面白いな、いいな、と。場のあり方と人との関わり方、描いていた通りのことが起きいててありがたいですね。
共用部でたまに行う懇親会には、テナントの皆さんだけじゃなくて、貸し台所*を使ってくれて

いる方や材料を卸してくれている近所のお豆腐屋さんなどもいらっしゃって。小さな村みたいになっています。

—不動産運営＝村運営って面白い例えですね。

共用部でのワークショップの企画から管理規約の見直しまで、テナントさんからも提案があったりします。もちろん私は立場は違うのですが「大家さん」として一線引いた関係ではなくチームメンバーの一員として受け入れられているのは、すごくありがたいなと思っています。そういうときにも村だな、と。私は村長くらいの存在として(笑)。



—会社員だったときと比べて、働き方は変わりましたか？

今日も明日も一年先も、全部自分で描いていけるので、とても楽しいです。もちろん、やらなきゃいけないこと、っていうのはやらなきゃいけないんですけど(笑)。事業主として一人で行うわけではない、でも組織でもない。互いを尊重した上で、良い距離感の関わりがある環境は面白いです。



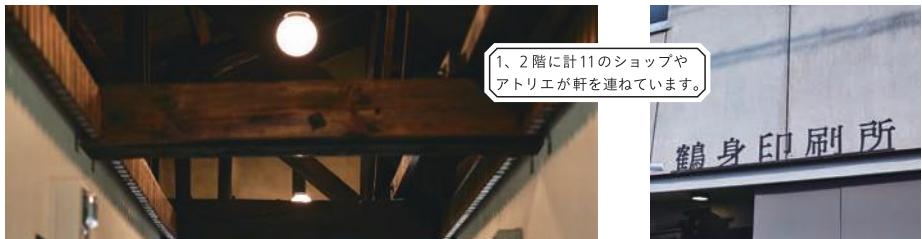
—これからどんなことに取り組んでいきたいですか？

日常の中でちょっと暮らしが豊かになって、大事にできるモノを提供したいと考えている人たちをこの場所で応援したいです。私だけではなくテナントさんとも一緒に企画していこうと話している段階ですが、展示会やマルシェ等ももっとやっていきたいですね。

大量生産・大量消費の世の中で、本当に要る分ってどれだけなんだろう？ 小規模でも丁寧に商売をしている人たちが食べていける形は、どうやったら生み出せるんだろう？ ということを常に考えています。

—不動産投資という言葉からはどうしてもお金にシビアな印象を受けますが…。

実際やっぱり考えちゃうと思いますよ。いかにローコストでハイリターンを得られるかということは。でも私はやることやってたらきちんと収入はついてくると思っています。まだまだですけどね。これからもいろいろな方と関わりながら、社会に発信できていければいいなと思います。



大家業。社会に大きな影響を与える、やりがいのある職業だなあと改めて感じました。

同じ方向を向いている他の大家さんにどうやったら会えるんでしょう？ という鶴身さんのお言葉、しかと受け止めました！

関西でそんな集まりができれば面白そう！ と、新たなアイデアまで頂戴したのでした。

不

動産のイメージって悪いですか？ 営業マン

うのは怖い。一般素人が踏み込む世界じゃない。今もそんなダーティーな印象を持つ人がいるかもしません。確かに昨年も地面師やサブリース問題など、世間を騒がす報道が相次ぎました。しかし平成の30年間で、これでも不動産業界は、めっちゃクリーンでスマートになつたよなあと感

情報の非対称性が薄まり、賢い情報が高まり、ネットの普及で
そうなテック企業が誕生し、なんと言っても、不動産業界
で働く人が、無莫で爽やかな人たちになりました。いやホント。

でもこの先、不動産って値崩
れするんじゃないの？ 人口
減少で空き家も増えそうだし、

ションしています。例えば空き倉庫に業務用キッキンとバスタブを設置して、寝泊まりできる住居に転用するなど、非常識な物件に仕上げます。時代遅れで見向きもされなくなつた物件に、再び輝きを取り戻してやりたい。そんな非常識な物件に借り手が現れたときがサイコーの瞬間です。この非常識に共感してくれてありがとう！ そんな感覚なのです。



中谷ノボル なかたにのぼる

アートアンドクラフト代表。
建築と不動産と旅が仕事の
フィールド。大阪沖縄を拠点に
リノベーションとホテル運営を
しています。一級建築士。
趣味は海で泳ぐこと。

海外からの旅行者に街の良さを伝えたい。規模は小さいといえ、そんな志も立派な不動産を活用した事業だと思うのです。

不動産と聞いただけでアレルギー反応を起こし、シャツターガラガラ。そんなの損してると思います。少しは不動産の世界を覗いてみませんか。不動産投資は、わくわくドキ

ドキできる大人の魅力ある事業であり遊びです。これから時代は、最初に買う不動産がマイホームではなく、いきなり賃貸物件だという人なんでもあります。そんな新しい感覚の世代が、思いもよらぬ連鎖が、きっと街を魅力的にしてゆくんだろうなと思いましてほしいです。そういった

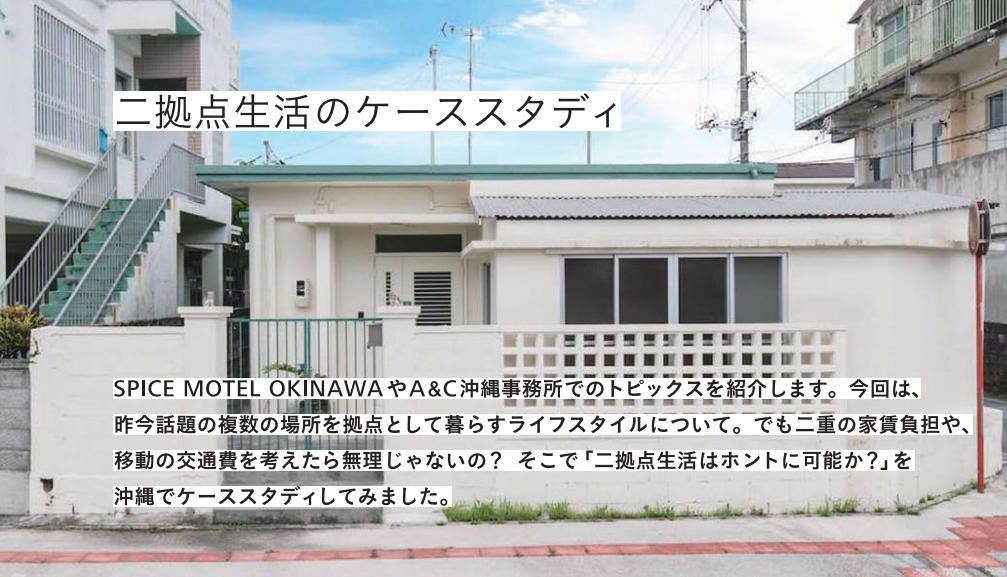
「楽しむ」がベースですから、投資対象は誰も見向きもしないボロ物件。それを誰も思ないかないような姿にリノベー

りの家を建て、建築士としての夢も叶えました。それで満足してしまったのか今は手放して賃貸派です。自分自身の流動性を上げておきたいのとお力ネを使うなら賃貸用不動産へ投資して楽しんでみたい

件は既に下がっています。都心から離れたボロ家なら、わずか数百万円の物件も。しかし逆に言うと、これまで不動産に興味なかつた人も安いならと買つちやおうとか、買うことを諦めてた人にチャンス到来だとか、状況を前向きに捉えることもありだと思うのです。だって値崩れしたところで、株式のように単なる紙切れになつたりしませんからね不動産は。そしてこの低金

利。なので令和の始まりは、不動産世界への敷居がかつてない低さだと認識しています

二拠点生活のケーススタディ



SPICE MOTEL OKINAWA や A&C 沖縄事務所でのトピックスを紹介します。今回は、
昨今話題の複数の場所を拠点として暮らすライフスタイルについて。でも二重の家賃負担や、
移動の交通費を考えたら無理じゃないの？ そこで「二拠点生活はホントに可能か？」を
沖縄でケーススタディしてみました。

人物設定 居住中の街と別で、沖縄に二拠点目を持ちたい
カップルやファミリー

手法等 物件を取得し、使わない時は民泊運営して収益を
居住費の足しにする

物件種別 鉄筋コンクリート造の平家（1969年建築・2019年改修）
所在地 沖縄県北中城村島袋（ライカムより車で3分）

間取等 2LDK+リネン室（別棟） 床面積 約70m²
初期費用 建物取得費 約1,000万円（借地権）/

リノベ費+家具代 約500万円 *諸経費別
維持費用 月額約2.5万円（地代、光熱費、wi-fiなど）

*長期修繕費別
民泊収益 月額売上16万円（2019年5~8月の平均値）

場所は沖縄本島の中部。ライカムのショッピングモール近くの住宅地。海が見える物件はとても高いので諦め、また初期費用を抑えるため所有権ではなく借地の中古戸建を取得しました。建物の傷んでた部分を補修、そして内装や外壁を塗り直すなどリノベーション。家族4人やカップル2組が滞在できるよう家具をセッティングし、民泊として届出を経たち実際に春から運営開始！

沖縄二拠点生活の ケーススタディ Vol.2

宿泊販売は民泊サイトに登録。宿泊料を1.3万円/日程度に設定、これまで4ヶ月の稼働は40%程度、
売上は平均で月額16万円です。ゲストは台湾や香港、そして米国などから。

宿の運営を、代行業者に清掃だけでなく販売からチェックインまで、すべて委託すれば手元に残る
売上は55%程度になります。そこから維持費を差し引き、自分が使わない月は5.5万円のプラス
収支になるということです。

いかがでしょう。年に数日の滞在ならホテルに泊まるほうが気が楽ですが、長く滞在する人や将来
の移住も検討したい人であれば、買って民泊運営することで居住費をゼロにすることも不可能では
ありません。あとはLCCの普及などで移動費がさらに安価になれば、本土と沖縄の二拠点生活も夢
ではありません。将来は日本各地の空き家を民泊運営しながら、居住費ゼロでホッピング生活をする
ような強者も現れてくるかもしれませんね。



1. 間取りの変更は無し。壁と天井は塗り直しましたが、
フローリングは再利用です。



2. 水周りの設備機器は本体を再利用しつつ、水栓金物や
パーツ類を新調して、現代の暮らしに不自由がないよう
リノベーションしています。



3. 寝室はツインルームと2段ベッドの2室。
4人での暮らしを想定しています。



このケーススタディハウスは実際に泊まれます。
二拠点生活の相談を兼ねてぜひ沖縄旅行へ！

施設名称: House Rycom 508
<https://www.airbnb.jp/rooms/31160404?>



HAPPYなオルタナティブをあなたに

AC PAPER

発行日：2019年10月15日

発行人：中谷ノボル アートアンドクラフト

編集：土中萌 吉田奈波

写真（表紙）：中村寛史

写真（P2–8, 11–14）：坂下丈太郎

イラストレーション（P9, 10）：西山寛紀

デザイン：一野鶴

印刷：有限会社 修美社

製本：大竹口紙工株式会社

制作・発行：株式会社アートアンドクラフト

550 0003 大阪市西区京町堀1–13–24–1F

電話：06 6443 1350

営業時間：10:00–18:00 水日祝休

一級建築士事務所、宅地建物取引業、建設業、古物商許可

編集後記

ほとんどの人にとって不動産を買うのは一生に一回あるかないかの大きなイベント。どうせなら、大人の遊びとして思いっきり楽しむべきでしょう。余りの時代、一回と言わず何度も楽しむチャンスが巡ってくるかもしれませんね。

均質化されていない住まい

あららしい都市居住のスタイル

Arts&Crafts

あらたな視点で再発見！

不動産のセレクトショップ

大阪尺不動産

— REAL OSAKA ESTATE —

マンション暮らしの新基準
セレクト型リノベーション

TOLIA

renovation with pre-selected design system by Arts & Crafts

開放感あふれるデザインモーテル

SPICE MOTEL