

AC PAPER

www.a-crafts.co.jp

エー・シー・ペーパー

ISSUE
12

特集 **小さい大家のはじめ方**

特集

小さい大家の

はじめ方

HAPPYなオルタナティブをあなたに

AC PAPER

CONTENTS

特集 小さい大家のはじめ方

CASE 01 不動産をホビーに! ————— 02

CASE 02 町に将来に投資する ————— 05

CASE 03 我が事の範囲を広げてみよう ————— 11

未来妄想 vol.7 ————— 15
共通項は「めぞん一刻」?

沖縄通信 ————— 17
え、軍用地って買えるんですか!?

世は大投資時代!

「不動産投資に興味がある」という声も多く聞きます。利回り〇%はなくっちゃ。

物件をどんどん増やして、目指すはメガ大家、ギガ大家、不動産でFIRE?…

もちろん、投資をする以上数字も大事だけど、それだけって、なんだかつまらない。

所有物件が、誰かの暮らしを豊かにしたり、誰かの夢を後押ししたり。誰かのお気に入りの店舗ができたり、街の人が集まる拠点になったり。もちろん、自分の居場所にもなる。

数字だけじゃなくて、人々の暮らしや街を少し変える。そんな投資もアリだと思います。

小さいけれど、小さいからこそおもしろく自分らしく。全国のユニークな大家さんに取材してきました!

CASE 01 不動産をホビーに!

靴デザイナーのアシスタント、ニューヨークでブランドバッグのブローカー(!?)、カスピ海ヨーグルトの製造販売 (!!?) などを経て、東京R不動産のスタッフに。現在は複数の賃貸物件と宿を所有し、運営もしている室田啓介さん。室田さん流、不動産投資の楽しみ方とは?

大家業を始めたきっかけは?

ニューヨークから帰国した後、家を探さなきゃって思ったら、自分で改装できる不動産が全然なくて。それで探していたら、東京R不動産に出会ったんです。

当時僕が触発されたのが「R the Transformers / 都市をリサイクル」という本で、この中で小さな工場やビルをコンバージョンして自分の住居と賃貸区画にしているアメリカの建築家が、自分のことを「建築家でありデベロッパーである」って言っているんです。それが衝撃的で! そんなことができるなら、自分もやりたいと。僕が理想とする物件を借りたい人のリサーチとか、設計や施工ができる人とネットワークを作るのに一番の近道と思ってR不動産に入りました。

不動産をホビーとして楽しむという

考えはどこから?

ばあちゃんが大家をしていたんです。戦後、専

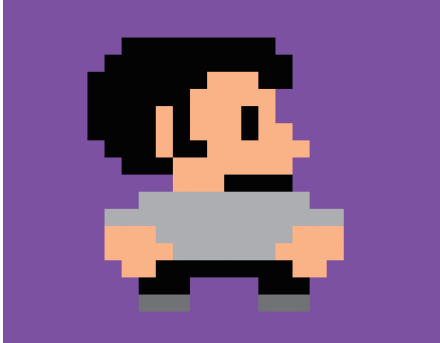


所有する中央区馬喰町のミニビル。一棟事務所だった建物の各階を小規模な賃貸店舗区画としてコンバージョン。スペインワインのバル、北欧のアンティーク陶芸美術品のギャラリー、ピカクシダの専門店など個性的な店舗が入る。

業主婦からへそくりを貯めて大家業を初めて、物件を増やしていった人で。それがあるとき、オレオレ詐欺からの強盗に遭ってタンス貯金を1億3000万円くらい盗られて…。そこで一念発起しまして、どうせ大家になりたいならゲーム

に見立ててマリオがクッパを倒しに行くみたい
に、失われた1億3000万円を取り返しに行こうと。

大家業をやるにしても、利回りだけで買って、
自分の物件見に行ったこともないし、入居者も
全く知らない大家とかダサイじゃないですか。
僕らしいやり方を考えたときに、「不動産をホビ
ーにしよう」と思いつきました。プラモデルみ
たいな感じで、古いおもちゃをカスタムして、
収益が出たらまた新しいおもちゃを買うみた
いな感覚です。利益も出るし、大人のホビーとし



不動産投資を始めた当時の室田さんのSNSアイコン。
自らをゲームのキャラクターに見立てていたそう。

どんな視点で不動産を選んでいきますか？

まずはグッとくること。佇まいが可愛いとか。あ
とは自分のコントロール次第で伸ばせるポテン
シャルが多分にあること。「その不動産をどう見
立てるか」という見立てと、それを成立させる
企て、あとはそろばん勘定が合えば購入しますね。

管理は自分で？ 大きなトラブルは？

全部自分です。たまに、エアコン壊れたとか水道
管破裂して水が噴き出しましたとかあるけど、
そんな大変なことはないですよ。いや、水道管
は大変でしたけど(笑)、勉強になります。トラ
ブルはないです。これは入居者選びが一番大事。
コミュニケーションを取っておけば、物件を大
切に使ってもらえるし何かあっても対応がス
ムーズです。



入居前に壁の色が選べる賃貸住居。
解体予定だった共同住宅を購入してリノベーションした。

てはとってもいい。こんな人が増えると世の中に
面白い不動産も増えていくんじゃないかな。

宿を始めたきっかけは？

妻が沖縄出身で年に数回行くので、沖縄に別荘
が欲しいなって。でも別荘って、お金が出てい
くばかり。じゃあ、宿として持って、自分が行
くときは自分で借りたら、お金を生み出すこと
になるんじゃないかと。それでまずは沖縄で、
その後金沢で宿を始めました。

僕は自分が通いたい場所に宿を作ると決めて
います。事業でやるので経費で行けるし、地域
のコミュニティに入りつつ、地元の人と観光客
のちょうど間くらいの関係も心地いいです。



最新プロジェクトは金沢市主計町の宿「空知」。海外からの
富裕層をターゲットにした高価格帯の一棟貸しを企画。
photo by Nik van der Giesen

今、注目している都市は？

宿の目線で見ると大阪！ 大阪には大人数でワイ
ワイできるいい宿があまりない。ここは！と思
えるような宿を作りたいです。

自分らしく不動産投資を楽しむ室田さん。
投資はしたいけど、利回りだけでない
不動産の持ち方に興味がある人は
参考にしたのお話がたくさんでした！



沖縄県今帰仁村の「irregular INN nakijin」。
屋内パーベキューができる離れを併設、雨の日でも
大人数でワイワイ楽しめる宿を企画したとのこと。

*2024年3月15日にアートアンドクラフト主催で開催した
イベント「小さい大家の始め方特別編」のアーカイブ記事です。

CASE 02 町に将来に投資する

2019年、清荒神の参道沿いに複合施設「INCLINE」が誕生しました。空き家を買ってリノベーションしたというこの建物。「思い切ってローンで購入しました」と話す平田さん（通称チャンさん）は、なんと平日は公務員!? そんなチャンさんが考える大家業と、清荒神の町について訊きました。



1

「“公務員”の肩書きだけじゃ面白くないなあと思っていた時期に、『シチニア食堂』さん

をはじめとする宝塚の面白い人達に出会ったんです。あと前田文化（茨木市の文化住宅）

建物を利用した活用の提案と実践を行っている）に感化されたこともあり、“場所”を持つことはデカいなと考えていた頃、たまたまここが空いているという話が舞い込んで。さっそく内覧に行って、『めっちゃ良さそう、なんかあるぞここは』と感じて決めました。100%フィーリングです（笑）。」

元は羊羹などを出すお茶屋さんだったという現 INCLINE の建物。土地と建物代はリーズナブルだったものの、古さゆえに工事費は嵩んだそう。

「コロナ前だったので今と比



2

べると…ですが、それでもマンションを買うのと同じくらいだったかなあ。でもそう考えると、こっちの方が面白いことができるし、自分の場所として使えるし。自分でやりたいことをなんでもできるのが魅力的でした。

公務員って副業は基本ダメなんですけど、家賃収入はOKとされ

INCLINE
ROOF TOP
PRIVATE HOUSE
SHARED ATELIER
ALTERNATIVE SPACE



3

てるんです。ですのでイベントスペースの貸し出しなど家賃収入としてやっています。こういうことを身銭切ってすることができるし、自分の場所として使えるし。自分でやりたいことをなんでもできるのが魅力的でした。

深夜までイベントがある日は家に人が泊まったりするし（笑）。僕は全然苦じゃないんですけどね。」



4

1. INCLINE 大家のチャンさん。平日は公務員として市役所に勤めるかたわら、INCLINE のオーナーとして数々のイベントを主催しています。ちなみに後ろに飾っているのは、AC PAPER03 で紹介した Johnna さんによるライブペインティング。

2. 「坂道」「人の心を傾ける」という意味を持つ「INCLINE」。1階と2階をレンタルギャラリー、3階はチャンさんの住居になっています。

3. 清澄寺に向かう参道は長い坂道。

4. おいしいコーヒーの店「COFFEE STAND Wily」。清荒神にはたくさんのお店が増え、今注目のスポットでもあるのです。



清荒神は大阪から電車で30分以上という場所ながら、イベントでの集客では大きな失敗がないと話すチャンさん。それどころか、たくさんの店や人が集まる町になりつつあります。

「体感型イベントスペース『AHSO』が2021年にできたり、清荒神を拠点とする『宝塚電子倶楽部』（通称ヅカデン）が仲良しのアーティストさんをいろいろ連れてきたりとか…いつの間にか人がみんな集

まってきてここにたまっていますね(笑)。大阪の中心地じゃ面白くないな、と思っている人がここに来ているイメージかも。イベントで言うと、2023年に開催した『清荒

神ナイトウォーク』は様々な飲食店やアーティストを巻き込んだので大成功でした。」

「INCLINE では毎年周年パ-



ティーをやっている、それもクリエイターの友達に頼んで何か作ったり、『シチニア食堂』にフードをお願いしたりして。毎年大変ですが、想定以上の人が来てくれるんです。」

「これらの活動もある意味投資といえば投資。人づきあいだったり、人との繋がりがだったりと、年を取っても変わらないものを持っていたいと思って。清荒神という場所と、自



分の将来に投資をしているという感覚です。また大家というのは『この人と一緒に仕事



「自宅と拠点が同じであることにデメリットは感じてないです」と根っから“人好き”のチャンさん。続々と集まってくる人々の笑顔に、清荒神の魅力を感じられた取材でした。

してみたかったんだよな』と思う人を呼びかけにもなる仕事だなと。そういう意味では大家業はすごいおすすめですよ。愛ある大家が増えたらいいですね。」

5. 革製品を取り扱う雑貨店「Before Dark」にて。通る先々に「チャンさん」と声をかけられ、なかなか目的の地にとどまらず(笑)楽しい道程でした。

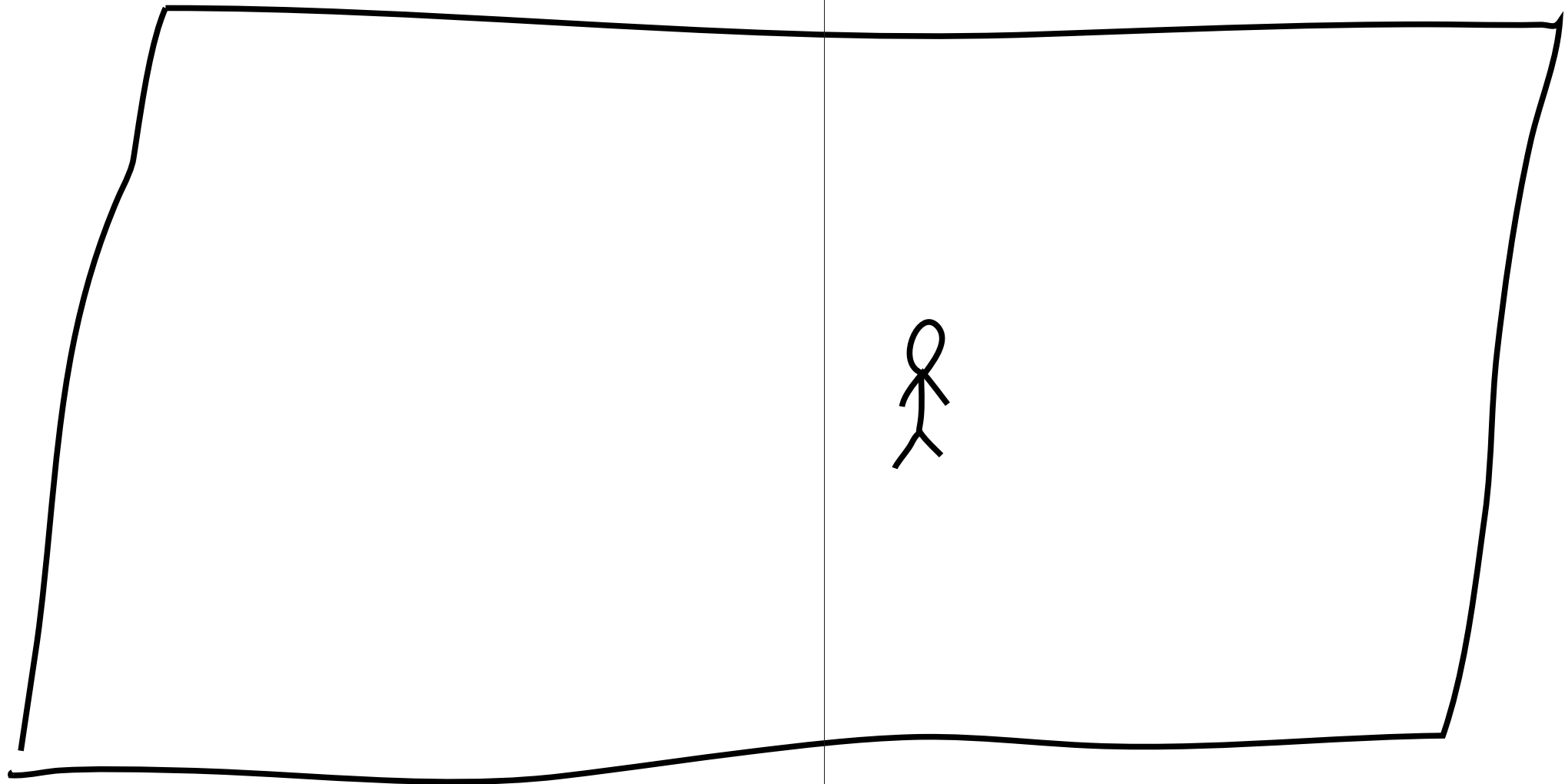
6. 「ナイトウォーク」のD)イベントは清荒神駅の臨時切符売り場を利用して開催したそう。駅舎がクラブへと様変わり!?

7. 周年イベントで毎回作られている「チャンT」、チャンさんの顔がデザインされています。「毎年必ず作っています。10年後とかに古着屋でプレミアがついたら面白いかなと(笑)」。

8. 2012年にオープンした「シチニア食堂」の前で、店主のチカさんとチャンさん。取材中出会った店の店主も「シチニアが清荒神の源流」と話すのが印象的でした。



INCLINE
665 0836
兵庫県宝塚市清荒神5丁目1-8



CASE 03 我が事の範囲を広げてみよう

神戸の西のほう、海と山に挟まれた塩屋という小さな町に、旧グッゲンハイム邸（以下、グ邸）という洋館があります。音楽イベントや結婚式の会場等に大人気の多目的スペースであるグ邸、そして同敷地内の長屋と呼ばれるシェアハウスも運営している森本アリさんにお話を伺いました。

グ邸を取得・運営する過程や、その他の塩屋でのまちづくり活動について語られている著作「旧グッゲンハイム邸物語」を読んで驚いたのですが、最初は家族が話を進めていたグ邸の取得・運営に大反対だったとか。

アリさん「歴史ある洋館を個人が所有するのは恐れ多いというもあるし、洋館単体では、僕にとっては使えるモノに見えなかったんです。それよりも社員寮として使われていたプレハブの長屋や事務局の方が面白く見えて。元男性社員寮をシェアハウス、元女性社員寮をシェアハウス



兼事務局、洋館をイベント会場にして、一体的な施設として活用できるならあり得るかな、と思いつけ入れました(笑)。」

なるほど。当初から運営は順調だったのでしょうか？

アリさん「シェアハウスの方は、2人の友達に声をかけたら10部屋が2週間以内に埋まりました。当時はまだ改修前でおおげ屋敷みたいな状態だったけど、住みながら直していくという状況を楽しめる人達が集まってくれたので、協力しながら整えていきました。」

シェアハウスの家賃は共益費込み35000円って、安すぎませんか？

アリさん「全体の固定資産税が長屋の家賃でペイできれば良い、という考え方なので。でも安いから住みたいというのではなく、クリエイティブなことや、塩屋の町やグ邸のイベント等に興味を持っている人に住んで欲しいと思っています。」

1. 森本アリさん。グ邸の横にある事務局にて。
2. 長屋（シェアハウス）のリビング、通称ギビング。住民同士はもちろん、住民とゲストの交流の場所にもなっています。





3

本館の方はいつ頃軌道に乗ったのでしょうか？

アリさん「17年前にここを始めたときは快速電車も停まらない何もない小さな町に、今みたいに人がたくさん来て管理運営も忙しくなるという状況は想像できませんでした。だからグ邸での収入は全体の修繕費に充てるつもりで、洋館の管理運営は副業になるとしていました。だけど、2008年に原田郁子さんがレコーディングとライブで使ってくれたのをきっかけに音楽イベントの会場としての知名度が上がったんです。今では気候の良い時期は1年先のスケジュールも埋まるほどの稼働状況で、我々夫婦とス



4

タッフ数人の人件費も賄えています。」(この辺りの話はアリさんの著書「旧グッゲンハイム邸物語」でも詳しく語られています！)

グ邸の運営を始める前の、“文化財になるような建物は行政が責任持って管理すべき”、という考え方は17年間で変わりましたか？

アリさん「変わりましたね。行政が所有しているものはすなわち皆のもの。自分事とって『何かに使えるんちゃうん?』という意識が大事な時代になったと思います。それは小さなことから始まると思っていて、自分が住んでいる家一軒



5

だって、面している路地を気にすることから世の中は良くなっていくはずや、というのが僕の最近の考えです。」



- 3. 音楽イベントの会場として使われるグ邸の1階。
- 4. グ邸の一面には塩屋の印刷(シオプリ)という小さな印刷所もあります。
- 5. アリさんは塩屋の町の面白さを色々な形で発信するシオヤプロジェクトという取り組みもしています。(http://www.shio-pro.net/)一番楽しみにしているのは「勝手にまち探訪」。神戸市内の小さな町を案内人とともに7時間歩き倒し(！)、それぞれのエリアの魅力を発見するまち歩きイベントだそう。面白そう！

自分の町にある空き家や空きスペース。行政が管理しているけど上手く使われていない空間。小さな範囲でも我が事とって見てみると、それが大家を始めるきっかけになるかもしれません。

未来妄想 Vol.7

「めぞん一刻」? 共通項は

今号のACPを手にとったみなさんは「めぞん一刻」を読んだことはありますか？高橋留美子先生が描いた、音無響子さんが管理人をする古い木造アパートが舞台の漫画です。

いや、なんで急に漫画の話？と思うかもしれませんが、アートアンドクラフトへ相談に来られる不動産オーナーさんからよく出るワードが「めぞん一刻」なんです。読んだことがある人は「ああ、なんとなくわかるかも」って思ってもらえるかもしれません。令和の時代にはほとんどなくなってしまった、住人と管理人の距離感が近いエモーショナルな木造アパートには、どこか憧れのようなものがありますよね。

「めぞん一刻」の話題がオーナーさんから出てくるのは、数字だけじゃなく、地域へ貢

献したい、小商いを応援したい、といったような公共的な意識を持たれている方が多いからだと思います。そんな熱い思いを抱いているオーナーさんには僕らは全力で応えたくくなります。

アパート建築会社やハウスメーカーにお願いすれば、手厚い無償の提案をしてもらえ、バサッと解体して、ザッと建て、あとは数十年の一括借上げ。うん、確かに建てるときはシステマチックで楽ですし、安心です。だけど、数十年も投資回収にかかるし、未来の状況なんて不確実性しかないのに、そんなに安易に進めちゃっていいの？

じゃありノベーションが良いかと問われると、リノベーションで不動産を再生するのは、毎度ビルディングタイプは異なりますし、どの用途が一番適しているのか法規やコスト

やマーケットを行ったり来たりを検討も必要ですし、やっと完成したかと思ったら再現性に乏しくビジネスとしてはめちゃくちゃ非効率です。そうした山あり谷ありなプロジェクトとなるのが常なので、発注者となるオーナーさんにも大きな熱量と馬力も根気も必要になります。だけど、同じ方向を向いて、オーナーも僕らも、現場の職人も本気で進めたプロジェクトこそ、エモーショナルな物件になりますし、そこには素敵なテナントや住人が必ず入居してくれます。

現在進行中のプロジェクトで、大阪市内の4軒長屋を事業用不動産へとリノベーションしているのですが、同じく意思を持ったオーナーさんでした。アパートへの建て替えも検討したけれど、1億円以上する投資には現実味がない。いま



大阪市内で進めている4軒長屋のリノベーションプロジェクト。写真に写っている階段は崩落しました。

は別の場所に暮らしているけれど、生まれ育った場所だから何かエリアのためになるような再生をしたい。そんな想いを語ってくれました。例に漏れず、工事中は地中からたくさんのがらが出てくるし、階段は1箇所崩落しました(汗)。だけど、きっと素敵なテナントさんが入居してくれる、地域の方々に喜ばれることを確信しています。

想いを持った小さい大家が増えれば、深みのある面白い街が増えます。アートアンドク

ラフトはそんな大家さんの頼れるパートナーでいたいと思っています！

西川純司 にかわ・じゅんじ

アートアンドクラフト代表。
建築・不動産の領域を横断しながら企画、
コンサルティングを行う。双子の父親。
愛車はE34とP200E。一級建築士。
宅地建物取引士。



え、軍用地って買えるんですか!?

はいさーい。SPICE MOTEL OKINAWAからお届けする沖縄通信です！ 沖縄では軍用地が売買されています。米軍基地の多くはもともと沖縄県民の土地であり、5万人ほどの所有者で構成されています。それらが相続などを機に売買

されているのです。買ったところで自分で使えない。見ることもさえままならない土地です。一方で、利回りは高くない(3%程度)が、国が地代負担するので不払いの心配がなく、また小区画なら数百万円で買えるケースもあり、不動

産投資の隠れた人気商品になっています。

軍用地の値段はどうやって決まるの？ 基地として使われると一般に貸すより地主には好条件だとされています。なので返還されない土地(返還

沖

糸電

通

信

Vol.9

の予定もない嘉手納基地など)ほど高くなります。ところが返還を機に、逆に値段が上がることも。商業開発されたライカム地区は、なんと6倍に大化けしたとか！

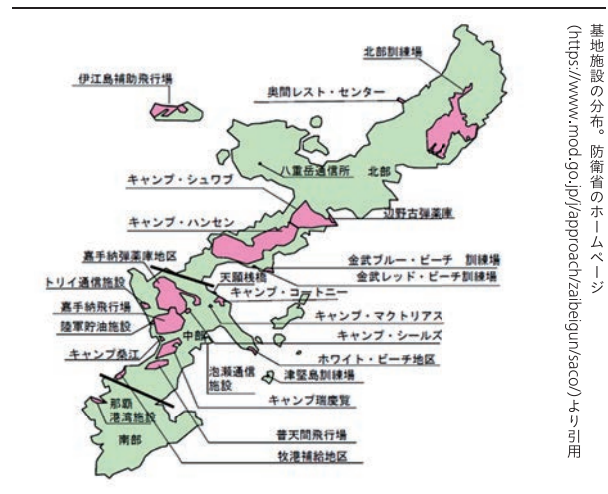
軍用地、いったい誰がどのよ

うな思いで買っているのでは？ 基地が長く存続するほど高評価だなんて、県民としてはちょっと複雑な思いです。一方で、基地の行方を自分事として考える意味では、軍用地所有は意義あることかも。オスプレイがビュンビュン飛

ぶ本島中部と違い、米軍に縁が少ない国際通りの那覇や、美ら海水族館周辺を訪れるだけだと基地への意識が希薄になりがちです。実は軍用地の地主には、今や本土の人が4000人もいるとのこと。どうです？ あなたも買ってみます？



軍用地の新聞広告



基地施設の分布。防衛省のホームページ (<https://www.mod.go.jp/approach/zaibei/sun/saco/>)より引用

HAPPYなオルタナティブをあなたに

AC PAPER

発行日：2024年6月20日

発行人：アートアンドクラフト

編集：土中萌、松下文子、吉田奈波

写真：中村寛史 (表紙)、室田啓介 (P2-3,4左)、

Nik van der Giesen (P4右)、坂下丈太郎 (P5-8)、

山下雄登 (P11-14)

イラストレーション (P9-10)：平山昌尚

デザイン：一野篤

印刷：有限会社 修美社

製本：大竹口紙工株式会社

[株式会社アートアンドクラフト]

大阪本社 (オフィス&ショールーム)

550 0003 大阪市西区京町堀1-13-24-1F

電話：06 6443 1350

神戸事務所

650 0003 神戸市中央区山本通1-7-15-2D

電話：078 231 1008

沖縄事務所

901 2311 沖縄県中頭郡北中城村喜舎場1066

電話：098 975 8090

那覇サテライトオフィス

沖縄県那覇市壺屋1-6-2-3F

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

均質化されていない住まい
あた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

TOLA

renovation with pre-selected design system by Arts & Crafts

いつか観たロードムービーの世界へ
スパイスモーターホテルオキナワ

SPICE MOTEL

編集後記

印象的だったのは、3人とともに周辺のまちも意識していること。そして、もっと"おもしろい"大家さんが増えてほしいと考えていること。楽しく、自分らしく、社会的意義もある投資ってなんだ? きっとひとりひとりに、違う答えがあるはずです!