

# リノベーション賃貸物件のパイオニアは 築100年のプレミアムビンを 目指します。

## Step 1 老朽物件ではなく、 まちの財産「ビンテージビル」へ

当社が所有し、経営・管理する「山王マンション」は、2023年で誕生から56年を迎えます。完成当時、一帯には高い建物がなく6階建ても高い方であり地域のシンボリック存在でした。鉄筋コンクリート造でエレベーターを備え、外壁は有田焼のタイル張りという造りは、60年代のビルとしてはとても贅沢なもの。

しかし、私が家業を継ぎ、山王マンションを継承した時には既に築30年を経ており、外壁はひび割れ、ビルの各所にガタが来ているいわゆる老朽物件となり果てていたのです。賃料を下げてでも空室が埋まらない。それなのに補修費用はかかるというありさまで、物件として存続させるか、取り壊すかという選択を迫られる局面を迎えていました。

## Step 2 リノベーションコンテストで 注目度アップ!

リノベでの物件再生を決意しましたが、福岡に前例がなかったため、東京まで視察へ。ところが賃貸住宅のリノベ事例はまだなかったことが幸いし、独自に研究を重ねることができ、2003年に大川の建築会社と組んで、3室のリノベに着手しました。この時の設計は大学のデザイン系の専門家をお願いし、北欧風のおしゃれなカフェのような仕上がりに。プロの手にかかれれば昭和の風情だった物件が見違えるような空間に変貌するということを実感しました。3室ともにデザインによって、それぞれコンセプトや住まいに対するアプローチが違うというのも面白いと感じたんです。プロでもそれぞれ個性がある。それならと、次にお願したのは建



複数のデザイナーが11室を同時にリノベーションした2007年の「山王Rプロジェクト」。この企画により変化に富んだ多彩なリノベルームが山王マンションに誕生した

スクラップ&ビルドで、新しいビルを建築するという安易な選択はありましたが、この地の歴史を見つめ、多くの入居者さんたちが、頑張つて暮らしてこられたこのビルは地域にとっても大切な財産なのではないかと考えるようになり、存続の手段を探りました。そして辿りついたのが、当時はまだ一般的ではなかった「リノベーション（リノベ）」です。単なる改築ではなく物件の価値や機能を向上させるのがリノベの定義。ただし、福岡の賃貸住宅物件でリノベに挑んだ実績はなく、まったくの手探りでスタートになりました。



2012年には「続・山王R〜NEW STANDARD RENOVATION〜」プロジェクトが行われ、新たなデザインの部屋が誕生した

築に関わらずさまざまな分野で活躍するデザイナーです。「山王Rプロジェクト」と名付けたこのプロジェクトには、7名が集結して、1人あたりほぼ同額の予算で一室を11室をリノベーション。さらにコンテスト形式にすることで、メディアにも大きく取り上げられ、リノベーションという世界観を福岡の人々に広く知らせる目的もありました。目論見通り、メディアの注目を集め、リノベーションと山王マンションへの認知度は高まりました。

2023年に築56年を迎える「山王マンション」。[コの字]型の建物の中央には中庭があり、エレベーター・屋上も備えている。建設当時は先進的なビルだった



●山王マンション 経営・管理  
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 吉原 勝己さん

- 山王マンション  
福岡市博多区博多駅南 4-19-5
- 鉄筋コンクリート造 6階建て
- 1967年12月
- [2~6F]住居 45室(リノベーション部屋数 32室)
- 2DK(33㎡)、3DK(45㎡)
- [1F]テナント 全4室

## Step 3 リノベはもっと自由でいい。 学生たちが教えてくれたこと

次のリノベに取り組む際にタッグを組んだのが学生たち。2008年、縁があつて専門学校と繋がりができたことから、若い人の感性でのリノベも面白いと思ったのです。せっかくなので幅広い案を集めたいと考え、全国から参加を募りました。条件は1つ。山王マンションを現地で見て来て設計することが出来る学生たちでした。結果、10校の参加があり、福岡はもとより関東・関西など遠方からのエントリーもあつたのです。実際に創ったのは福岡の専門学校で、男女別の2チームが手がけたのが「COLORFUL LIFE」と「緑の家(写真2P)。この時に気がついたのは、プロの建築家よりも学生

2006年に学生たちと一緒に設計デザイン、DIYリノベを行った「COLORFUL LIFE」(写真上)と「緑の家」(写真下)

