

DISCOVERY

シコク発見



株式会社 ひだまり不動産
取締役

UCHIMI Yoshimi

内海 芳美

企業情報

■address
香川県高松市観光町536番地
■Website
<https://www.hidamari.bz>

「TAKAMATSU-JAM4.5」
香川県高松市
高松町2175-33

ラッチャンの
ひだまり不動産

～ 内海さん(通称:うっちゃん)について～

元々は「フツの主婦」だったという内海さん。引越しの際、元の自宅を賃貸に出したことをきっかけに、不動産に興味を持つ。その後、当時競合の少なかった中古物件の買取再販にビジネスチャンスを感じ、ご主人の廣美さん(同社代表取締役社長)とひだまり不動産を起業。高松市を中心に県内外の数々のリノベーションを手掛ける。

不動産×○○「やりたい」をカタチにする場所

「再生しました。」ある日四国財務局に届いた1通のメール。当局が一般競争入札で売却した旧公務員宿舍がアトリエや飲食店が集まる複合施設「TAKAMATSU-JAM4.5」にリノベーションされ、たくさんの方が訪れているという。

仕掛けたのはひだまり不動産・内海芳美取締役。今回の四国ディスカバリーでは、生まれ変わった旧公務員宿舍とひだまり不動産の取組取材した。



昭和の独身寮から、アトリエや飲食店が集まる新しいスポットへ

今回取材した旧公務員宿舍・屋島寮とはどんな物件なのか。入札当時の情報を元に紹介する。

物件概要

※平成29年5月時点

名称：(旧)建設省四国地方整備局 屋島寮 / 建築時期：昭和46年3月

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建 / 面積：472.99㎡ (建物のみ)

概要：部屋のタイプは単身者用と世帯用の2種類。

単身者用の居室には水回りがなく、1階に共同の食堂や浴室などを備えている。

四畳半の居室(写真右)と共同の浴室(下)。まさに“昭和の独身寮”!



Before

場所は市内中心部から少し離れた屋島の麓。高松駅から車を20分ほど走らせると、突如広い土地にカラフルな木が描かれた建物が現れる。

「当初、宿泊施設をやりたいという方からの依頼で物件を探していたところ、四国財務局の入札情報で屋島寮を知りました。価格や立地のほか、四畳半の部屋がワンフロアに集まる特徴的な間取りをうまく活用すれば、当社の個性を活かした物件になるのではと入札を決めました。」



「ところが落札後、建物が法的に宿泊施設にすることが難しいことが判明し、頓挫してしまいました。でも買ったからにはどうにかして再生させたい。メンバーであれこれ試行錯誤しながら現在の形に決まるまでに、4年半くらいかかりました。それはもう、大変でしたよ(笑)」

こうして長年使用されないままであった昭和の独身寮は、アトリエや飲食店などが入居する複合施設に生まれ変わり、再び人が集まる場所へと再生。テナントは県外から移住してきた人が多いという。



「単身用の居室には水回りがなく、住居にするには不便ですが、アトリエであればそれは必要ないし、かえって何も無い方が自分の空間として使いやすいと感じました。また、移住してくる人はこれまでの仕事を辞めてくる人が多いので、新しい仕事を見つけなければなりません。中古物件を再生することで家賃を低くおさえ、やりたいことにチャレンジできる場所を作れると思ったのです。」

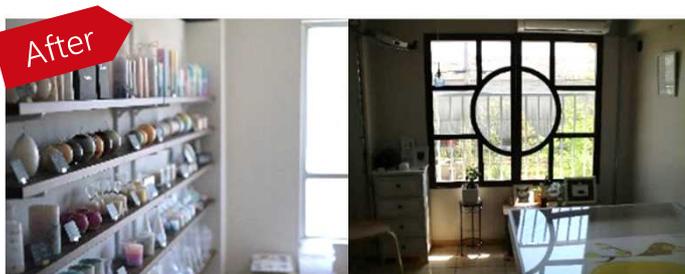
このようにコンセプトが明確な物件は、テナントとミスマッチが起こることものではないかと聞いたところ、そうではないらしい。

たとえリノベーションされても、決して立地が良い訳ではなく、作りも特殊なこの物件を選んだテナントは、不思議と物件のコンセプトと合うことが多いのだという。



1Fの食堂や共同浴室だったフロアは、飲食店が集まるスペースにリノベーション。浴室のタイルなど、かつての面影を散らして残しているところも。

「都会から地方に移住してきて、さらにこんな街中から離れた場所を選ぶなんて、それだけで個性的じゃないですか。その時点で気が合っているのだと思います。」



2～3Fの居室はアトリエやショップなどが入居。何もない小さな空間だからこそ、個性を表現するのにぴったりなスペースに。

TAKAMATSU-JAM4.5 コンセプト

共に支え合い 共に成長して
共に笑顔になれる場へ

様々なジャンルのものづくりに携わる人たちが集まり、お互いの知識や技術、道具などをシェアしたり、試食やレシビのアドバイスをしあうなど、クリエイターの仲間づくりができる場所を目指している。

協働

共に働き、
共に価値を
生み出す

共有

時間・場所
アイデアを
分かち合う

共感

だったらいいな、
をみんな
形にする



🏠 ここにあって、ここにはないもの

「高松に移住してくる人がみんな同じこと言うんですよ。『海が青い！』って。いや、海はふつう青いやろ(笑)」

移住者の話に耳を傾けるうち、ここで当たり前前は都会では当たり前ではない、そう感じたという。それならば、都会の人にとって魅力的な瀬戸内の地のものを活かし、反対に都会にあって高松にはまだないものをいち早く取り入れたら良い。もちろんそのままではなく、ここに合う形にすることが大切だ。

東京でヒントを得て始めたかき氷店。今年で11年目になるが、当初は商売にならないのではないかと周りから言われたそうだ。今でこそ同様の店はあるが、当時瀬戸内のフルーツを使ったシロップのかき氷は珍しかったという。



Next



(写真左)3Fは内装工事中。今後、アトリエや企業の事務所が入居する。(右)4Fの活用方法は未定だが、ほぼすべての居室の壁に海の生き物がペインティングされており、見て回るだけで楽しいエリアだ。「ここをお化け屋敷にしたいと思っています。まだみんなには反対されているけど(笑)」と内海さん。

🏠 持続可能を目指して

「かき氷屋のスタッフのうち、私を含めて3人が60歳以上。

シーズン中は接客、冬場はシロップづくりなど、仕事内容は慣れれば簡単なものです。

皆働いて誰かの役に立つという『生きてる証』があれば、健康でいられますよね。

自分の体力に見合った仕事内容でいつまでも働き続けてほしいから、『死ぬまで働いてね！』って言っています(笑)」



実は新しいプロジェクトが動き始めている。

最近、県内のある島で約6,900坪の土地を取得したという。

「島ってワクワクするじゃないですか。瀬戸内国際芸術祭もあるし。以前から何かしたいと思っていました。

香川県もキャンペーンや旅行支援を行っていますが、そうした下支え策だけではなく、お金を払ってでも来たくくなるような、人を惹きつける、魅力ある場所を作りたいなど。」

人の流れも持続可能であることが大切だ。何をするかはまだ決まっていないが、きちんとお金が回るような形で再生したいという。内海さんにはやりたいことがまだまだいっぱいある。

🏠 不動産が大好き！

空き家(宿舍)の再利用、移住者の受け入れ、地域の賑わいの創出、高齢者の雇用・・・と、たくさんの地域課題に向き合っている中、取材中内海さんからは一度も「人のため、地域のため」という言葉は出てこなかった。あくまで「自分のため、会社の利益のため」、さらには「自分は何もできない、ただ考えるだけで、自分のアイデアに賛同し、形にしてくれる優秀な仲間がいるだけ」なのだという。どこまでも謙虚なのである。

もちろん地域の役に立ちたいという思いはきっとあるだろう。しかしそれだけではどうもしっくりこない。

ここで取材中、内海さんが自分自身を語った言葉に立ち返る。

「私は何かを始めるのが人よりちょっと早いんですよ。」

内海さんが起業した当時、中古物件の買取再販はメジャーな手法ではなく、「リノベーション」という言葉自体も一般的ではなかった。

自分たちがリノベーションをやるようになって、後から「リノベーション」という言葉がいつか来たのだと、内海さんは笑って言う。

つまり、こういうことではないだろうか。

不動産を通じて、面白そうなこと、好きなこと、やりたいことをやっていたら、それが後から地域貢献になっていた――

意図せず人の役に立ってるなんて、ある意味地域貢献の理想形ではないだろうか。

最後に、内海さんにとって不動産とは？質問を投げかけてみた。

「私にとって不動産とは…とにかく『大好き！』ですね。

知識や経験があったわけでもないのに、たまたま好きなことを仕事にできて、周りの人にも恵まれて幸せだなと思います。そんな私が一つ言えるのは、『やりたい』という気持ちがすごく強かったこと。

『やりたい』と思う気持ちが強ければ必ず成功できる、その見本だと思います。

もし誰かが、何かにチャレンジしたい、でも一歩踏み出すのに勇気がいる…そんな時は、背中を押す存在でありたいですね。」

※掲載内容は2023年4月現在のものです。

取材を終えて…



リノベーションの持つ可能性の大きさを実感しました。地域を元気づけるひだまり不動産の取組に今後も目が離せません。(研修課・竹治 翼)

ひだまり不動産の物件がより長く愛され、続いてほしいという思い、そして、ただの“リノベ”ではなく、そこに+αのワクワクがあるか、自分が楽しいと思えるかを大切にしているという考え方が印象的でした。(総務課・森 万里花)

直感で「おもしろい！」と感じたものをなんとしてでもやり遂げるという、型にはまらない内海さんの行動力に感動しました。(経済調査課・池田 千華)

内海さんの不動産に対する思いが、同じ思いを持つ方々を集め、多くの人に愛される場所を作り出しているのだと感じました。(財務広報相談室・加藤 航)

顧客のニーズに合ったリノベーション。それを実現するひだまり不動産メンバー。人と人との繋がりを大切にこそ、クリエイティブな活用方法が生まれるのだと思いました。(首席国有財産鑑定官・渡部 晴貴)