

人気物件の生みの親  
プロデューサーの実像に迫る

## 暖炉・ハンモックなど遊び心のあるシェアハウス “レトロ”なデザインで収益性高める

収益を確保しつつ、楽しいと思われるな空間を提供したい——。こんな思いで、飲食業から現代版下宿アパートともいえるシェアハウス市場に参入してきた男がいる。大関商品研究所（東京都港区）の所長大関耕治氏だ。「バウハウス」という名前でシェアハウスを4年前から展開。他のシェアハウスとは一風違う空間提供で、人気がある。今回はシェアハウスという分野で賃貸住宅の企画に関わり、自身もオーナーとして展開する大関所長に迫った。



### Profile

大関商品研究所（東京都港区）

大関耕治 所長（44）

東京都出身。1968年生まれ。都内の私立大学建築学科、在学中に貿易ビジネスを立ち上げ、建築家になることを一度断念。その後、古民家を飲食店に改装するなどして外食業を展開。2008年からシェアハウス「バウハウス」をオープン。現在5カ所でシェアハウスを運営している。



# 廃材やメーカーの倉庫に眠っている格安品など 低コストの建材・設備で高付加価値な建物を作る

## ツリーハウスカフェ 併設のシェアハウス

10月27日、横浜駅の隣の駅から徒歩7分の場所に、ツリーハウスカフェ「なんじゃもんじゃカフェ」がオープンした。

ツリーハウスといえば、名作「トムソーヤの冒険」のハックルベリー・フィンとトムの秘密基地。木の上で気持ちよく寝たり、過ごすハックルベリーに、読者のみなさんも一度は憧れたことがあるだろう。

そんな「夢」のようなカフェをオープンさせたのは、シェアハウス「パウハウス」オーナーで、運営会社の大関商品研究所（東京都港区）。ツリーハウスと同じ敷地内に同社が運営するシェアハウス「パウハウス横浜」が先に竣工しており、入居者たちはこの日をいまかいまかと待ち望んでいたという。

「昨今は、シェアハウスの人

気が高まる一方で、競合も激化しています。こんなツリーハウスまで造ったものすごい差別化になると思っただけです」

こう運営会社代表の大関耕治所長はにこやかに話す。大関所長は自らツリーハウスの施工にも携わり、工事中から入居者の期待を感じていた。

同カフェはシェアハウス入居者はもちろん、一般客も利用できる。ユニークなのは、営業日が金曜日と土曜日だけ。しかも、雨や風が強い日は休業だという。このゆるい感じが、同社が手掛けるシェアハウス内に流れる空気と同じだ。

シェアハウス「パウハウス横浜」は、借景が特徴。敷地内には竹林があり、木材とガラスで構成されるリビングはまるでリゾートホテルのラウンジの雰囲気。竹林は全居室から見える。共用棟は傾斜地を生かしてスキップフロア風に設計してお

り、キッチン・ダイニングのフロア、テラスにつながるフロア、座ってくつろげるフロアになっている。

この共用棟内のしつこい壁には石が埋め込まれている。この石と窓から見える竹林が和モダンの雰囲気を醸成している。キッチンも、レトロな印象を受ける。聞けば、メーカーの倉庫にデザインが古くなって在庫として眠っていた商品を、格安



ユニークなキャラクターが目立つ大関商品研究所



傾斜地に立つ「パウハウス横浜」。

で仕入れて、設置した。カウンターに使用した建材も廃材。照明もアンティーク調のものを設置して、リビングスペースと統一感のある空間となっている。その他にも暖炉があったり、テラスにハンモックを設置するなど、一般住宅ではなかなか味わえない空間を提供している。

驚くのは、こうしたデザインを最初からきちんと決めた上

で、施工に取り掛かっているわけではないということだ。工事現場をこよなく愛する大関所長が、その工事中的「ひらめき」で、「倉庫にある建材を使ったら、いい空間になる」とアイデアを作り上げ、その場で決めていく。

「パウハウス横浜」についても、この共用棟の石は安いときに買っておいたもので、造りながら、ここに使用するのを思い付いたのだという。

また、今回デッキに使用している建材はなんと同建物を新築するとき足場として組んでいた板を利用している。新築なのに廃材を利用することで味わいのある雰囲気を醸し出す。

「なるべくコストを抑えて、リラックスできる空間をつくり上げることに注力してきました。実はこの



10月27日にオープンしたツリーハウスカフェ「なんじゃもんじゃカフェ」。

デザインが個人的に特に好きだから、採用したというわけではありません。レトロなデザインは、もともと古い味わいを演出します。そのため、経年しても古さを感じないという点が強みになります」

ゆるい雰囲気を持つ同社のシェアハウスとは裏腹に、大関所長はかなり計算したうえで、設計を考えているのだ。

それもそのはず。これまで当連載で紹介してきた多くの建築家やデザイナーと大きく違うのは、大関所長自身が設計者であり、オーナーであるからだ。だからこそ、設計するときに最も重視しているのは、「収益性」なのだという。

収益性を高められるデザインと手法を考えたときに出た答えが「レトロ」な雰囲気のあるシェアハウスだった。「パウハウス横浜」はこのレトロとツリーハウスを融合させ、話題を集めている。

ところで、そもそも大関所長はなぜ、ツリーハウスを造ることを思い付いたのだろうか。新しいシェアハウスを探そうといったように物件情報を探



テラスにはハンモックを設置。

していた大関所長。そんなときに二東三文の安さで売りに出た同敷地を見つけた。

「なぜ、こんなに安いのだろう。現地に行くと、その理由はすぐにわかった。敷地自体は294㎡あったが、幹線道路から奥まったところにあり、うっそうとした竹林に30度もある傾

斜地。敷地のほぼ中央に大きな木が立っていた。そのうえに、接続しているのが、私道なのかどうかよくわからず、当初は建築不可の土地なのかと迷っていた。ただ、横浜駅まで自転車で5分程度の好立地のうえに、自然を感じられるとあって、あきらめてしまうのはもったいな





花柄のボウルが特徴的な洗面台（パウハウス南千住）。



同社「パウハウス」専用ページ。

たのが、「パウハウス高円寺」だ。古民家のような雰囲気を出出す際に、建材は安く仕入れられた点も、メリットがあった。工

事は自ら現場に出て、あとは大工仕事や電気、ガス、水道工事は専門業者に任せるだけ。人工代も抑えることができた。かくして、2007年に「パウハウス高円寺」はオープンした。オープンするや否や、定員8人が即満室になった。「古民家風の住宅は、手作りが特徴です。手作り感というのはぬくもりがあります。こうした空間が今の若者に受けたのでしょう」（大関所長）

この手作り感を出す際に、いわゆる職人が行うと、うまくいかないのだという。「従来型の職人さんは、決められたことをきちんとやります。例えば、タイルは目地を揃えて貼りますが、かえって機械的です。でも、私たちが工事する場合は、タイルの目地などはそれほど気にせず貼ります。住まい手が重視しているのは、目地がきれいかどうかではなく、全体のテイストの調和なのです」（大関所長）



共用棟の壁は「石」が特徴的（パウハウス横浜）。

現在、「パウハウス」シリーズでシェアハウスを5拠点運営する同社だが、もともとシェアハウス事業を始めようと思っただけではなかった。遡ること今から15年前。大関所長は、29歳のころ、思い立って飲食業をスタート。第一号店は築50年くらいの古民家を借

り、融資を受けて、改装しようと考えていたのだという。ところが、飲食業の経験がなかった大関所長に金融機関は首を縦に振らなかった。そのため、自己資金でなんとかお金を掛けずに改装するため、自ら施工にあたったのだ。そのことがきっかけで、新しく出店する際は、自分で工事の現場に立つようになった。

### 第一号は高円寺の古民家 シェアハウスは偶然決まった

現在、「パウハウス」シ

飲食店舗は現在13店舗運営している。その傍ら、シェアハウス事業を展開することになったのは、「建築をするならやはり住宅がやりたい」と思ったからだった。当初からシェアハウスを始めようと考えて、物件探しをしたわけではなく、安く貸貸経営するのにも手ごろな物件はないかと考えて探していたのだという。そこで、見つけたのが、東京都杉並区高円寺の築50年以上の下宿だった。中を見て、部屋数といい、シェアハウスにした方が貸し出しやすいと考えたのだという。そのときに、安く抑えるため、もとある建物を生かした古民家風の内装に変更してオープンし

### 建築家を目指して 建築学科に進学

ももとは大学で建築学科に通い、将来建築家を目指す青年だった大関所長。だが、実際のうで、ずっと設計図面を描くことは性に合わなかったという。模型を作るのもしかり。そんな中で、興味を持ったのがノベルティ商品などの貿易だった。当時はまだインターネットも整備されていない時代。テレックスと呼ばれる通信機器で、海外とやり取りして商品仕入れていた。

世にいう学生ベンチャーだったのだ。こうしたビジネスに関心を持っていた大関所長だからこそ、結局大学卒業後、建築の道に進むことはなく、そのまま貿易関係の仕事が続いていた。そんな大関所長が15年前に飲食という切り口で、自ら店舗内装の工事を行うことになり、

ガラス戸が昭和の臭いを漂わせる（パウハウス南千住）。



徐々に建築への思いがよみがえったことは不思議ではない。運営する5カ所のシェアハウスのうち、3カ所は自社所有だが、残り2カ所はサブリースで運営している。今後は必ずしも所有物件だけでなく、オーナーから借り上げる方式も積極的に取り組んでいきたいという。

「私は物件を取得して、5年で回収できるように改装して、運営しています。ただ、5年で終わりというわけではなく、5年後も競争力がある建物として収益性を重視しながら、運営していきたいと思っています」

こう話す大関所長は、今後も攻めの姿勢で、多角的に事業を展開していくつもりだ。

同社のシェアハウス第一号（パウハウス高円寺）。

