リノベ業界の次代を担うキーパーソンを直撃！

今回、リノベエステイトの松山さんが話しを伺ったのは
「業界に新しい道を開く担い手」と太鼓判を押す
「ストックデザインラボ」代表の北嵜さん。
これからのリノベーションの在り方について、
プロフェッショナルの2人が熱く語り合いました。

PROFILE
株式会社ストックデザインラボ
代表取締役
北嵜 剛司 さん
TSUYOSHI KITAZAKI
1980年福岡市生まれ。九州産業大学芸術学部デザイン学科卒業。家具/店舗デザイン会社、吉原住宅有限会社、株式会社スペースRデザイン（不動産企画・管理会社）を経て、2016年9月［ストックデザインラボ］を開業。2018年5月法人設立。CPM®（米国不動産経営管理士）

PROFILE
株式会社アポロ計画
リノベエステイト
松山 真介 さん
SHINSUKE MATSUYAMA
福岡市在住。一級建築士・宅地建物取引士として活動しながら、2000年にクリエイティブカンパニー［アポロ計画］を設立。同社の中に立ち上げた中古建物の再生事業部［リノベエステイト］の代表も兼任。一般社団法人リノベーション協議会九州部会会長。サウナーとしても有名

［ストックデザインラボ］のオフィスが入居する、1966年竣工の春吉『久保田ビル』。“ニュークラシック”をテーマに、昭和モダンな風貌の中にも古さと新しさが融合

『久保田ビル』の403号室にあるオフィス。元々は住居だった一室をリノベーションしている

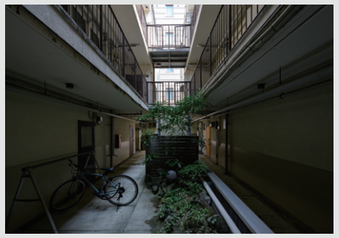
賃貸物件を再生し可能性の幅を広げる

松山：私が主に行なっているリノベーションはいわゆる“BtoC”と言われる一般消費者向けのサービスになりますが、北嵜さんの場合は“BtoB”、つまりビルオーナーや店舗などの事業者向けのリノベーションですよね？

北嵜：そうですね。簡単に言うと、「ビルやマンションなどの賃貸物件が老朽化し、入居者も集まらないので建て替えてしまおう」ではなく、「建物を再生して新しい価値を加えることで、物件を良くして入居者を募り、さらにその街も良くしていこう」という目的で再生事業を行なっています。『ストックデザインラボ』という社名には、空き家や使われていない空間などの隠れた資源（ストック）をデザインし、それをラボラトリーとして実験しながら、より良い空間を創っていきたいという思いを込めました。2016年の創業当初は不動産オーナーを主なクライアントとしていましたが、現在は店舗やオフィスなど、事業用空間に関するご依頼も増えており、幅広くビジネスを展開する方々に対してサービスを提供するようになりました。

松山：北嵜さんと知り合ったのはもう10年以上前になりますね。当時はまだ前職でお仕事をされていましたよね？

北嵜：はい。以前は『吉原住宅有限会社』という、老朽化した賃貸ビルやマンションの再生事業や管理を手がける会社に所属していました。そこで、博多区博多駅南にある1967年に建てられた賃貸集合住宅『山王マンション』の再生事業に携わることが、リノベーションを本格的に携わるようになったきっかけになります。



建物の内側には柔らかな光が注ぐパティオも

松山：そうだったのですね。私がリノベーション事業で起業したのは2000年になるのですが、当時は「リノベーション」という言葉も文化も世間にはまだ浸透していなかった時期でした。それから二十数年が経ってようやく市民権を得るようになり、家づくりの大きな選択肢の一つになってきましたよね。今ではフランチャイズでリノベーションを展開する企業や、リノベーションをした物件を販売する会社、部分的なリノベーションに対応する工務店なども登場し、ビジネスとしてもリノベーションは多様化してきています。そんな中でも、北嵜さんは業界のこれからを担う“キーパーソン”的な存在の一人だと思っていて、今日こうしてお話しできることをとても楽しみにしていました。

北嵜：恐縮です（笑）。そうですね、僕たちは多様化するリノベーションビジネスの中でもBtoBの事業ではありますが、ただ入居者を募るのではなく、オーナーとユーザー（入居者）の間に立ち、新しい活動やチャレンジの場を求める人々をつなぐ、新たなリノベーションの在り方を提案していることが特徴だと思います。

再生を通じ、人と街の魅力を向上

リノベーションが開く自己実現の場所

松山：「チャレンジ」という言葉が出ましたが、その話で言うとこれからは「仕事＝お金を稼ぐ手段」ではなく、「自己実現の方法」として捉える方が増えていくと思います。リノベーションも自己実現の手段のひとつですよね。当社でも築古ビルの再生を通して、「働くこと」と「暮らすこと」が一体化することで自己実現ができる社会実験的な提案を行なったことがあります。さまざまなチャレンジをしている北嵜さんも、リノベーションを通じてビジネスや暮らしの新しい未来を切り開いていらっしゃるのでは？

北嵜：老朽化した賃貸住宅を本来の用途目的である住居として再生することはもちろん、住居以外のものに生まれ変わらせることもリノベーションの力だと思っています。建物やオーナーさんそれぞれに異なる背景があり、最適な使い方があるはずです。オフィス、アトリエ、ショップなど、活用の幅を広げてチャレンジできる場をつくることで、自己実現にもつなげられるのではないかと考えています。このことは賃貸不動産という小さな箱だからこそできることで、大きな夢と可能性を秘めていると感じています。

地域とつながる建物の再生

松山：老朽化した物件の再生は、地域にも良い影響をもたらしますよね。

北嵜：まさに、そうした再生の一例が大名のビルに作った『オンユアマークス』というレンタルスタジオです。大名は2000年頃までは若者がコンパクトなスペースを借りて、古着屋や飲食店を開いて夢を追うような街でしたが、リーマンショックや天神ビッグバンの影響で地価が高騰し、若者のチャレンジが難しくなっています。そんな中、大名の物件を管理する不動産会社から「空きスペースを有効活用したい」という相談を受け、『オンユアマークス』として再生する提案をしました。ここはレンタルスタジオとして、ギャラリーや展覧会などさまざまなチャレンジができる場として機能しています。そうして若者の可能性を広げ、なおかつ不動産会社のブランディングにもつなげたいと考えています。僕たちのオフィスが入居する春吉の『久保田ビル』も、自分たちで再生した物件です。築約50年の建物に込められたストーリーをオーナーさんから伺い、本質的な価値を引き出すことで、建物と街に愛着が生まれるようなブランディングを行ないました。

松山：お話を伺っていると、建物との出会い以上に素敵なオーナーさんとのご縁に恵まれている印象を受けます。収益を重視するオーナーさんもいらっしゃる中で、社会貢献に共感してくれる方と出会えるのは素晴らしいことですね。どうやって出会われているのでしょう？

北嵜：本当に〝たまたま〟なんです（笑）。ただ、イベントやWEBなどで私たちの取り組みを発信しているので、それを通じて知っていただいているのだと思います。

松山：恐らく、北嵜さんの熱意ある提案がオーナーさんにしっかりと伝わっているのだと思います。

北嵜：それはあるかもしれませんね。例えば、古い物件を受け継いだもののどうしていいかわからないというオーナーさんには、私たちが手がけた再生物件などを案内して、具体的な提案を示すようにしています。現物を目の当たりにすることでオーナーさんにスイッチが入り、新たな道が開けることもあるんですよ。

松山：オーナーさんや地主さんという仕事は、先祖代々の土地や建物を他人に貸し、その一部をいただくというビジネスです。しかし、お金の動きだけを目的とする〝投資〟に偏ってしまうと、街の魅力が失われてしまう。これからのオーナーさんには、その地域にどうコミットするかが求められるのではないでしょうか。空間をただキレイにすれば良いのではなく、その地域や時代にふさわしい形に変えていくことが重要です。あえてキレイにしないという選択肢や、シェアオフィスやシェアハウスのような使い道にするという選択肢もあります。そうした未来のストーリーをオーナーさんに丁寧に伝え、一緒にハードルを乗り越えていく北嵜さんの姿に、私は尊敬の念を抱いています。きっと、私の10倍くらい徳を積んでいらっしゃるのでしょう（笑）。

北嵜：そんなことはありませんが、ありがとうございます（笑）。

新しい未来を作るショールーム構想

北嵜：私たちはオーナーさんとは深い関わりを持っていますが、ユーザーとの距離があることに課題を感じているのが現状です。そこで、オフィスの隣にその課題を解消できる実証実験の場となる新しいスペースを作る計画を立てています。

松山：それは興味深いですね！どんな場所ですか？

北嵜：当社のショールームとして、世界観を体感いただく空間にしたいと思っています。打ち合わせスペースのほかに、雑貨や本、カフェとしても活用し、私たち自身も自己実現ができるような場にしたいと考えています。

松山：本当にいろんな新しいことにチャレンジされていますね。オーナーさんと一緒に、半歩先の未来を作っていこうとしている姿勢が伝わってきます。同時に、リノベーションの原点回帰のようにも感じました。お金がなくてもDIYで夢とロマンを実現する、それがリノベーションの原点です。北嵜さんは、それに新しい賃貸の仕組みを掛け合わせ、オーナーさんも巻き込んでコミュニティを築くという、まさに新たな手法を実践されていますね。今回のお話しを通じて、私自身も初心に立ち返ることができた気がします。

松山さんのことを
知ると同時に
リノベーションのことを
知りました！

On your marks
オンユアマークス

大名にあるビンテージビルの一角を再生したレンタルスタジオ。「hook up（つなぐ）」をコンセプトに、トライを応援する大名の新スポットとしての役割を果たす。

おどこだてプロジェクト

西区小戸にある、1973年に建てられた2階建ての木造住宅。地域に愛し愛される可能性を見出し、空き家になっていた物件を再生。サブリース事業として運用する。

COMPANY DATA

株式会社アポロ計画
リノベエステイト事業部
福岡市中央区大手門3-12-12
BLDG64 201
TEL 092-738-9099
https://re-estate.net

株式会社
ストックデザインラボ
福岡市中央区春吉3-23-27
久保田ビル403
TEL 092-791-6231
https://www.stockdesignlab.com

北嵜さんは
建物が持つ未来や可能性を
切り開く仲間だと
思っています