

(株)ブルク

# 古さを生かし、新しいビルに生まれ変わる独自のリノベーション



池松 正剛 (いけまつ せいごう) 社長  
三浦郡城島町出身。1958年9月11日生まれの49歳。福岡大学法学部卒。趣味はジャズ鑑賞

## 相手の気づかない解決策を提案

マンションやオフィスビル、店舗、戸建住宅など幅広い建物の設計、デザイン、施工を手がける(株)ブルク。建築業を中心に資産設計、不動産運用、キャビンホテル運営と多様化し、1989年8月の設立から20年目を迎える。「以前に牛丼屋や和菓子屋を運営したこともあった」という。しかし、「ビルや店舗を自社で運営することは、設計を依頼する側の視点を持つことができ、「設計やデザインするに当たって大きく生かされている」と語る池松正剛社長。

同社の建物づくりは、まずそのオーナーや依頼者の建物に対する考えや思い入れを理解し、これからの方向性や希望を把握することから始まる。そして、その空間が生み出す居心地、住み心地などを重視した提案を繰り返しながら図面を描いていく。また建物の周辺環境や立地条件なども十分に生かすことで、独自のものをつくり上げている。

不動産も運用することから、建築だけでなく、不動産全般に関する相談も多く、専門家の視点で相手が気づかなかった解決策の提案も得意とする。例えば、空いた事務所をカラオケボックスに、広い空き店舗から保育園、ビジネスホテルをSOHOオフィスにと業態を変える発想で、さまざまな問題を解決してきた。時には、「一軒屋を居酒屋やバー、花屋といった店舗に改装したケースもある」という。また入居率が低下したビルの利回りアップも同社の得意とするところである。

今でこそ、リノベーションという概念が浸透しているが、「創業当初から取り

組んできた」と池松社長。建物を壊して建て替えるのではなく、「今ある状況の中で、どうやったら建物が生き返るのかを考える」スタイルは20年経った今でも変わらない。

## デザインする前に まずは周辺を歩いた

08年4月、早良区西新5丁目に3階建て商業ビル「ラガッツァ西新」が誕生した。この設計、デザインに



早良区西新5丁目の3階建て商業ビル「ラガッツァ西新」

携わったのが同社である。

「デザインする前に、まず周辺を歩くことから始めた」とデザイン担当の大野貴美取締役は説明する。それは、「ラガッツァ西新」が西新商店街に通じ、商店街が持つ独特の雰囲気を楽しむことで、「どんな気持ちになるか」を感じるためである。「ラガッツァ西新」に入るまでの感じ方をまず十分に把握してから、図面に入った」という。

現在、1階、2階が飲食店で3階にクリニックが入居するが、「美容室、物販と、どんな店舗が入居して対応できる施設づくり」となっている。また横長いビルの特徴を生かし、来店客が飽きない演出や、夜のエントランスを明るく照らすライティングなど、「日本人に染みがあるモダンなデザインで、和、洋、両方のお店でも対応できる」デザインが特徴。



同社が取得した4階建てのテナントビル



博多区博多駅前3丁目のカプセルホテル「キャビンホテル博多」

「限られた予算の中で、最大限のパフォーマンスを発揮する」という同社の取り組みが独自の建物づくりにつながっている。

## 寝心地重視の 「キャビンホテル博多」

同社は07年4月、博多区博多駅前3丁目にカプセルホテル「キャビンホテル博多」をオープン。通常のカプセルホテルとは違い、ベッド空間が広いため、ゆったりでき、寝心地を重視する新しいスタイルのホテルで運営している。各部屋は桧や桐などの無垢材と木質パネルを使用したキャビン式で、会員であればスタンダードタイプ(2980円)とデラックスタイプ(3980円)の2種類。今後、軽飲食などのサービスも始めていくという。

もともとは、自社ビルのリノベーションの一環として始めたものだが、ホテルの運営ノウハウも提供できるため、「ビルオーナーに不動産活用の新たなスタイルとして提案できる」と首都圏や九州各主要都市での展開も視野に入れている。また、マンションやテナントなど収益ビルの



デラックスルーム(会員料金:3980円)

取得も進めている。時には「老朽化が進み、利回りが低い中古物件を購入することもある」という。条件が良くないため、見落とされるケースが多いが、「与えられた条件の中で、どのようにリノベーションすれば付加価値が高まるかを見極めることが大事」と池松社長は強調する。古い物件でも独自のリノベーションで、利回りがアップした例はいくつもある。古いビルの良さを生かしつつ、新しいビルに生まれ変わる同社のリノベーション。これから日本が必要とする建築文化に大きく貢献していく。

<b>企業 DATA</b>	<b>(株)ブルク</b>
[所在地]〒815-0037 福岡市南区玉川町15-4ブルク高宮1F	
[TEL]092-542-8007	
[FAX]092-542-8009	
[創業]1989年8月	
[設立]1989年8月	
[資本金]1000万円	
[事業内容]建築物の企画、設計、デザイン、施工、管理 不動産コンサルティング 資産運用設計 家具販売	
[代表者]池松正剛	
[従業員]10人	
[関連会社]㈲イケマツマネジメント 特定非営利活動法人わかば わかばほいくえん	
[URL]http://www.burg.co.jp	