

SHIN CLUB79

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450 URL:http://www.esna.co.jp



表参道に続いて若者の新しい流れを引き込み、歩道の拡張が進む明治通りプラタナス商店街

今月のトーク/monthly talk

地域ブランドを考える

表参道界隈で、バブルが再燃しています。多くのブランドショップがスペースを求め、賃料相場もうなぎのぼりだとか。新しくできるビルの顔ぶれも、さながらファッションショーのような華やかさです。でも、都心部の地価高騰を象徴するこのエリアで起きている現象は、一昔前のそれとは少し趣が異なる気がします。

表参道にブランドショップが進出を始めた頃、この道は「日本のシャンゼリゼ」などと言われたものでした。実際には道幅も狭く、ループも凱旋門もない「ただの参道」でしたが、立派なケヤキ並木がなだらかな勾配に強調され、東京では特筆すべきパースペクティブな遠近感をもつ象徴的な空間ではありました。

当時ここに出店したブランドショップたちは、なぜここを選んだのでしょうか。少なくとも、「ここが表参道だから」という理由ではなかったと思います。ここがファッションの町になったのは、これとは別の歴史があり、当時はむしろ「原宿」という名前の方が力を持っていました。

ところが、今はすっかり様変わり。「表参道」の名前そのものが最高級のブランドと化し、「原宿」は「駅の名前」に過ぎません。なぜブランドショップがひしめき合い、土地の値段がうなぎのぼりかといえば、「そこが表参道だから」という大変判りやすい答が返ってくるようになりました。そこには「表参道にふさわしいお店」が立ち並び、「表参道らしい空気」がたちこめるようになったので

す。そしてはや、表参道を「シャンゼリゼ」と呼ぶ人はすっかりいなくなりました。

このような現象を、「地域ブランド」と呼べるのではないかと思います。みんなが街を意識し、街にふさわしくありたいと願うこと。これは明らかに、「ブランド」の機能の一つです。その意味で、「シャンゼリゼ」や「銀座」などは世界的に有名な地域ブランドといえるでしょう。

ブランドといえば、すぐに思い当たるのは「ルイヴィトン」や「トヨタ」といった企業や商品の信頼イメージです。これらはその商品を持つ人のステータスであり、あくまで商品や企業に付随するものだと思います。ところが、地域ブランドはどうでしょう。「表参道ブランド」は一体誰のものでしょうか？

それは「表参道のもの」といえるのではないのでしょうか。地域ブランドは、一度確立したら、そこを離れることはありません。例え将来、この街が表参道にふさわしくない「みすぼらしい街」になろうとも、「表参道にふさわしくない」という言葉に「表参道ブランド」は生き続けます。それでは、「表参道は誰のものか？」……。

地域ブランドの価値はここにあります。結局地域ブランドは、地域に関わるすべての人が享受できる「極めて堅固な価値」といえると思います。バブルと共に生まれはしましたが、決して泡のように消えることのない、この「地域ブランド」にこそ、企業に主役を奪われた「地域」の活性化の切り札になるのでは……そんな予感がします。

今回は、原宿で不動産業を営まれて49年、まちづくりのキーマンとして活躍されてきた、トヨタ土地建物株式会社の豊田豊彦代表取締役役に話を伺います。

辰ではご紹介により『神宮前 5179』（設計：桑原聡建築研究所、2003年竣工）やいくつかの改修工事を施工させていただいています。

豊田さんは、3年ほど前から「雑学教室」という月刊紙を発行され、不動産業の立場から、あるいは1人の「未来学者」として、日々の出来事に対するご自身の思いを毎月発信されています。「まちづくり」のあり方を、豊かな経験と知識、そして鋭い感性で伝えていらっしゃる姿勢に注目します。



豊田豊彦氏：表参道と明治通りの交差点近くの事務所にて。ポケットは右、ネクタイは細く短めというファッションセンス溢れるお人柄。

—3大都市圏の基準地価が16年ぶりに上昇しているというニュースが流れましたが、ここ神宮前地区も上がりました。どのようにご覧になっていますか。

豊田：今は、適正価格だと思っていますよ。バブルの後、本来下げなくてもよかつたはずの価格を、金融機関の資金回収で下げすぎた。それがバブル以前昭和61年くらいの水準に戻ってきている。妥当な線だと思っています。

—昔の水準といいますと、具体的にはどのくらいの金額になるのでしょうか？

豊田：昭和61年頃、まだ建物の建方にゆとりがあった頃は坪6000万くらいでしたね。3年前に建ったルイヴィトンはお買い得で、坪3000万くらいだと聞いています。表参道のどん底は平成9、10年、坪1500万くらいだった。もっと昔、昭和50年までは坪800万くらいでしたかね。昔は山手線の原宿駅なんて10人足らずの乗降客しかなかった。それが昭和54年に地下鉄が出来てからにぎやかになったな。ハナエ・モリビルが建ち、その頃の街並みには余裕が感じられたね。

「表参道のどこがいい」と聞かれると多くの人は「ケヤキ並木」をあげますが、でもそれだけではダメですね。今はどこの街も並木くらいはある。そのほかに何が必要か。それはバランスのとれた美しい建物、そしていいテナントと人の流れを作ること。建物の使いやすさ、街の歩きやすさが出てこないとは入ってこないんだ。

—どんなところがいい建物といえるのですか。今でも残っている建物ではどんなものがありますか。

豊田：太田美術館、グリーンファンタジア、ピアザビル、コープオリンピアなどは古いですが趣がありますね。こだわりとしては例えば、私が建てた神宮前3丁目の「BEAMS」が入っているビルは、外装を陶板タイルにしたのですが、いろいろとサンプルを作ってね、天気によって色が変わって見える。焼加減を滋賀の工場まで行って指示した、素材にこだわったものです。

—話はさかのぼりますが、いつ頃からこの地でご商売を始められたんですか。

豊田：もともと静岡の実家は機屋をやっていました。昭和30年頃一家で上京しました。32年には母が個人で賃貸アパートの斡旋などを始め、実は私自身は早稲田を卒業後、6年間ほど調査会社、いわゆる興信所に勤めておりました。あるとき銀行から「上野で支店候補の店舗を探している。近所の不動産を調べてほしい」という依頼を請けました。銀行支店の決定に街の不動産屋も使うことを目のあたりにし、これは面白い商売になると直感しました。当時はまだ不動産業そのものが街のアパートの周旋をやる程度の時代。母の仕事を手伝うようになり、住宅並みの保証金と家賃で企業を引き寄せることが出来、自らもビルを建設して賃貸物件にするというビジネスを始めたのです。

昭和42年、「トヨタ土地建物株式会社」の称号で法人を設立。地元の信金から融資が可能になって、今の「キラエ通り」（コシノジュンコが命名したのは有名）の小さな三角形の土地に自社ビルを建てることになりました。6.5坪、土地相場で100万は高いとは思いまし

た。しかし通常坪25万くらいの建築費を、40万をかけて3階建てのしゃれたビルを建てました。この街はファッションに敏感な街にしたいという思いがありましたからね。竣工後は注目され、VANジャケットの石津社長にもほめられたし、テナントにデザイナーの金子さんのブランド「ピンクハウス」が入居して、結構話題になりました。

その後、ファッションに理解があるというので、若いデザイナーやアパレル業者が集まるようになってきました。ニコル、バツ、ビギ、ファイブフォックス、アトリエサブ、パーソンズなどDCブランドを立ち上げた人たちだね。保証金を割り引いて入居させたり、出世払いにしてやって、家主だけでも事業の保証人になりました。

—その後、軽井沢にホテルを建てたり、順調にご商売を発展させた豊田さんでしたが、バブル崩壊後、ほとんどのビルを手放されることとなります。さまざまなご経験をされて、土地についてどのような思いをお持ちですか。

豊田：やはり、土地は国からの預かり物だから、その土地で事業を起こすのであれば、地域に貢献するように、はっきりとした目的を持つべきだと思いますね。買う側に融資をする金融機関は、投機商品と間違えないでほしい。表参道にステータスを求めて採算を度外視する人も来ますが、それはそれでいいと思う。問題は右から左へ単に売り飛ばし利益を得るような扱い。金融機関の計画性のなさ、経営理念のなさがバブル崩壊を招いたのであり、取得の目的がはっきりしていれば価格設定の失敗はないと思います。

また土地規制にはもっと厳しい規制があっている。「登記事項に使用目的を記載し、その変更を2年以内は認めない」など、まだまだできることはあると思っています。

今、私は明治通りの表参道交差点から宮下公園までの「プラタナス商店街」の会長の職にあるのですが、この地域では歩道を拡張する計画があります。公的機関の資金も受けず、ビルオーナー達が自主的にセットバックの建築を心がけ、良好な街並を作ろうとしています。オーナーとテナント双方の選択であり、努力の結果です。規制があろうがなかろうが、そういう感性を持った人が住み、また店を営んでいくということも、良い環境の街づくりになると自負しているんですよ。

—本日はどうもありがとうございました。



原宿25館ビル（神宮前3丁目）
（現在はBEAMS関連会社のビル）

昭和62年竣工。明治通り神宮前1丁目交差点に位置する。多くのアパレルメーカーと消費地区が交錯する地点である。外壁の陶板のタイルと階段にはこだわりを見せたという豊田氏だが、現在は改修されている。

バブル以前は43ものビルを所有していた豊田氏だったが、金融機関の融資条件変更などをきっかけに現在はほとんどを手放され数年前に債務整理を完了されている。

創立記念日を迎えて

毎月のお金のやりくりは無我夢中の4年が過ぎ、12月決算時の利益を毎日追っていた3年間に過ぎ、1999年10月の会社設立から早7年が過ぎた。

辰の前身の会社の破産を境に、一サラリーマンだった自分が、小さいなりに会社というものの資金繰りに携わってしまったことになる。「実行予算作成はお手の物でも、会社の資金繰りとはちょっと違うんじゃないの」とは言ってみても、手元の資金で毎日やりくりをするだけ、と高を括り始めていた。

当手を振り返ってみると、20日を過ぎると胃が痛くなり、25日の給料日を迎え、翌5日の支払日を無事乗り切った頃によく正常に戻る。1年12ヶ月のうち9ヶ月がこんな状態であった。「これが4年間も続いたのか・・・」と、今だから笑って思い出すことができる。

この間、02年、03年には数社の協力業者の支払いを翌月に廻していただくなど、文字通り協力していただいた記憶もある。

1期目の売上(10月～12月の3ヶ月間)は4000万円。第2期が10億。それから32億、17億、30億と凹凸を繰り返す。しかしながら、営業利益は凹凸にならず、毎年ぎりぎりの金額であった。4期目の17億はさすがに厳しく、冬期の賞与を出すことが出来なくて、全員が耐える年になってしまった

それでも借金をせずにここまで来たことに、ちょっとした誇りは持てる。親会社ユニホーの力を借りて、ユニープルシリーズの建物を施工することで資金を繋ぎ、どうにか乗り切ったという時期もあったが、それは親子の関係、感謝しながらも許される範囲であろう。

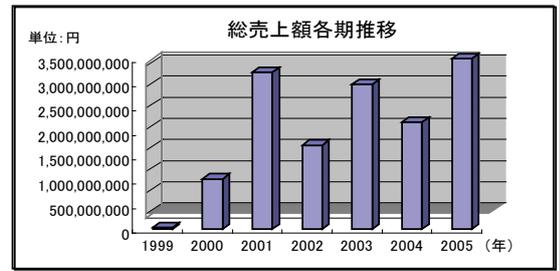
03年親会社を含むグループ会社をまとめたZENホールディングスが発足。翌04年から会計基準を変え、それまでと違った決算に期末利益の推移を毎日意識することとなる。また本決算日前に毎月毎月の月次決算へと移行、現場管理者たちの決算に対する意識改革に悩むことになる。試行錯誤の結果、これもようやく今では全員が月次決算を意識できるようになった。

7年目を迎えた昨年11月、社員の増加や個人情報管理の問題で手狭となった事務所を渋谷3丁目に移転。オフィススペースはまだガラんとしているが一段と会社らしくなり、接客用スペースでは施工した建物のパネルが「建築屋 辰」の実績を少しばかり誇示している。

デザイナーズマンション・デザイナーズハウスのパネルに、来客の多くが目を見張り、改めて辰が特異な建物を施工する建築屋であると驚いている。

工事しか知らなかった者達が、工事しか出来ない会社を創立し7年間経営してきた。が、本当の会社経営はこれから。ZENホールディングスの上場を前に必要な人材を集め、しっかりと会社組織をつくり、徐々にではあっても毎年成長してゆける会社にならなければならない。

過去の失敗を繰り返さず愚直に一步一步前進し、「建築屋 辰」を、誰もが知る企業にすることができたら、なんと素晴らしいことだろう。現経営陣はそのための礎となれるよう、今後とも一段と努力してゆかねばなるまい。(経営管理部長 名古屋光行)



広がった本社(左)とギャラリースペースを設けた応接室(右)



ギャラリースペースに展示中の作品の中から：左上より Omni-Quarter, Balcon, Trevent、二軒家集合住宅、神宮前 5179、C-one、O-house。



第1回辰創立記念ゴルフコンペ開催

平成18年10月1日(日)「ザ・ゴルフクラブ龍ヶ崎」(茨城県)において、「第1回辰創立記念ゴルフコンペ」が開催されました。当日は曇り空で、暑くもなく寒くもなく、絶好のゴルフ日和。総勢49人参加の大会となりました。

日頃お世話になっている協力業者の皆様方と、社員一同久しぶりにリラックスし、和気藹々のひとときを過ごしました。



協力業者の皆様との1組目、いっても言えない冗談も、こんなときにはお互いにざっくばらんに語り合う。当然気になる今後の見通しも・・・。



優勝者は森田政孝氏(辰OB)



準優勝 浜田航一氏(浜田製作所)



ごあいさつ

株式会社 辰
代表取締役 森村和男

本日10月1日。創立7年を終了し、辰も8年目を迎えました。この間、試行錯誤の連続ではありましたが、ほぼ順調に推移することが出来ました。これもひとえにお客様をはじめ、本日ここにご参加の協力業者各位のご支援の賜物と厚く感謝し、手弁当の会ではありますが、このような会を創立以来初めて設けさせていただきました。

おかげさまで、当社はお客様より身に余る評価をいただいております。これもひとえに皆様が常日頃技術研鑽されている証と推察しております。ご承知の通り、当社はZENグループの一員であり、更なる発展を遂げなければなりません。そのためには社員一同決意も新たに、尚一層社業に精励するとともに、皆様方には今以上のご支援ご協力をお願いしなければなりません。

協力業者各位の「力」こそ、当社の「力」であると確信いたします。今後とも、どうぞ何卒宜しくお願いいたします。



九月四日(月)
現在自分が担当しているP.Sビル
の施主は、駅前の再開発でもと
もと営んでいたCD店を移転させ
ることになった方である。代替用
地二十坪にRC造地下一階、地
上六階の建物が建つ。地下一階
から四階までは店舗、五、六階
がオーナー邸である。設計はア
リエスタ建築設計事務所、竣
工は二〇〇七年一月末予定。
本日は、四階のコンクリート打設
に先駆け、型枠確認作業を行な
う。

九月五日(火)
コンクリート打設、朝から七
十台の生コン車が入る。駅前の敷
地なので、小回りが利き、転回
のできる小型のものを手配してい
る。だが、その分台数を切らさ
ないよう配慮する。
武蔵小山は自分の生まれ育った
地域だ。前回施工した二物件に
続いて足掛け二年、この地域の現
場を受け持っている。駅前再開発
計画に伴い、いたるところで工事
が行なわれている。現場に接する
線路が最近撤去された。商店街
を通り仕事場に通うと、知った
顔に会うのはいつものことである。

父は、造作大工だった。子供の
頃は、休みごとに現場に連れてい
つてもらった。木造住宅がほとん
どだったが、手伝っている頃から
大変な仕事だと感じていた。自分
にはとても出来そうにない。だか
ら現場監督になった。

武蔵小山は日本一長いアーケ
ドの商店街で有名だ。少なくとも
昭和三十年代、出来上がった
当時は日本中から多くの見学の
人が来たそう。それが今、電



松沢 昭彦
慣れ親しんだ街の
変化に立ち会う日々

車は地下に入り、周辺の雰囲気
はガラリと変わることになる。

九月六日(水)
墨出し作業を行う。

九月七日(木)
外部に面する鉄骨階段を上部か
ら取り付けるための作業に入る。
亜鉛メッキ鋼板の階段を外壁に
アンカーボルトで建物に取り付
けるのだ。今日はそのアンカーボ
ルトの調整を行う。

九月八日(金)
階段部分の足場を取り払う。

九月九日(土)
いよいよ鉄骨階段を上から足場
の枠の間に、レッカーで二十五mの
高さまで吊り上げ、落としこんで
いく作業である。九mの道路に二
十五トンのレッカー車を設置する
のだから大変だ。通りかかる車両
を誘導し片側通行させて、駅へ
向かう通勤客の往来を邪魔しない
ように、午前九時からの作業を
行なう。

四年前の川崎の倉庫・オフィスの
新築工事を思い出す。鉄骨の建
て方だけで一ヶ月を費やした。鉄
骨造の大きな建物だった。それに
比べれば、今回は階段だけでまだ
ましたが、やはり気持ちは引き
締まる。

学校卒業後は、最初に銀行の
関連会社で店舗・事務所の改装
工事を五年ほどやっていたが、そ
の後旧辰建設株式会社に五年、
そしてこの辰の立ち上げに参加、
足掛け七年を迎えようとしてい
る。
今後も、頑張っていきたいと考
える今日この頃である。

1967年生まれ 東京都出身
中央工学校建築設計科卒業
趣味:なし

担当した主な物件 (設計者)
日商機械川崎機材センター
(石崎友久/アーキウィル)
南麻布の家(武松幸治/E. P. A.)
平町の集合住宅(谷内田章夫)
20K(北山恒/アーキテクチャーワークショップ)
O邸(鈴木孝紀/ハル建築研究所)
N邸(大森伸一)
アディレーク武蔵小山(ユニホー)

TOPICS/INFORMATION

「TK邸 新築工事 上棟式」 9月9日

「密実なコンクリートを打つ」課題の躯体が
苦勞の末、上棟致しました。

構造:RC造 地下1階、地上2階
用途:専用住宅
設計:原下哲哉建築設計



「荏原Aマンション 新築工事 上棟式」 9月16日

1LDKタイプ9世帯+オーナー邸のマンシ
ョンです。
構造:RC造 地上5階
用途:共同住宅
設計:辰一級建築士事務所
完成予定:2006年11月



「和ビル 新築工事 地鎮祭」 9月27日

設計は基本設計のみで、現場監理は
建築集団フリーが行ないます。

構造:S造 地上7階
用途:店舗・共同住宅
設計:堀内一級建築士事務所
完成予定:2007年3月



「鎌倉御成町 新築工事 地鎮祭」 9月28日

鎌倉駅近く耳鼻咽喉科医院と施主宅2
世帯住宅を庭先に建築いたします。

構造:RC造 地上2階
用途:診療所併用住宅
設計:網川建築事務所
完成予定:2007年3月



「岡部医院 新築工事 上棟式」 9月28日

特異な構造体は、ストラクチャード・エンヴァイロメント
(アランバーデン)が初めて挑戦したものです。

構造:RC造+S造 地下1階、地上2階
用途:診療所 設計:石田敏明建築設計事務所
完成予定:2006年11月



O-HOUSE(設計:芦原太郎建築研究所)が
『新建築住宅特集10月号』に掲載されてい
ます。どうぞご覧ください。