



今月のトーク/monthly talk

「中目黒テラスハウス」 撮影：アック東京

新年のご挨拶

新年、明けましておめでとうございます。
皆様方におかれましては、令和となって初めての新春を健やかに迎えのことと、お慶び申し上げます。

さて、昨年を振り返ると、ラグビー W 杯が日本で開催され、日本代表の活躍は記憶に新しいところであります。そして、いよいよ今年は「東京オリンピック・パラリンピック」が開催されます。我が社所在地渋谷をはじめ、東京都、日本国中が高揚感を維持しています。

一方、日本を取り巻く経済環境は、米中関係の悪化、日韓関係の影響他、世界各地の地政学リスクにより不安定な状況であることは否めません。建設業界においても、五輪景気は終わりを告げ、少なからず恩恵を受けた我々建設会社にとっては試練の年となるでしょう。

そのような時勢下ではありますが、弊社の進むべき道は変わりません。
「こだわり建築」の施工専門店として、施工のやりがい・魅力を発信し続け、建設業の成長発展に寄与していく所存です。

役職員一同、皆様方に吟味され選んでいただける本物の良い会社を目指してまいりますので、本年も引き続き、今まで同様のご愛顧賜りますよう、謹んでお願い申し上げます。

2020年 元旦

株式会社辰 代表取締役 岩本 健寿

中目黒テラスハウス



前面道路よりアプローチを臨む。ゲートが設けられセキュリティにも配慮

多彩なプログラムで住まい手の満足を実現する低層テラス

少し傾斜のある旗竿状の敷地であるが、都心の閑静な住宅街の持つポテンシャルを活かして多彩な住戸プログラムを用意し、都心ならではの使い勝手が良い、中目黒の地にふさわしい共同住宅の計画である。

全7戸、全てプランの異なる2層、3層にわたるメゾネットタイプを中心に、各住戸にゆとりのあるバスルームやキッチン、テラスを用意し、さらに共用部から専有部まで豊富な植栽を配置して、居住者が豊かな日常を送ることができるようさまざまなしつらえをしている。

一般的に新築が最も価値を持ちがちな共同住宅であるが、この計画では素材やプランなどを吟味することによって、年月を経てもさらにその価値を増してゆき、居住者に長く未来にまで愛されるような、魅力ある共同住宅を目指した。

(大堀伸氏 / ジェネラルデザイン 談)



北側より各住戸の入口アプローチを望む



照明に照らされた植栽がアプローチを彩る



001_1階にテラスを活かした広いリビング



002_らせん階段をあがった広い2階にLDK



003_1階の奥に広いリビング



005_3階に広いテラスと伸びやかなLDK



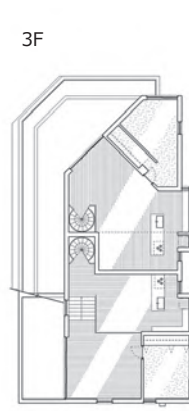
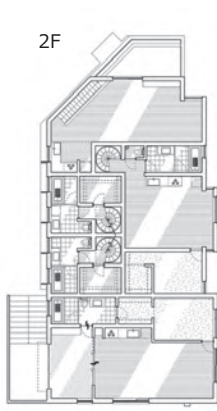
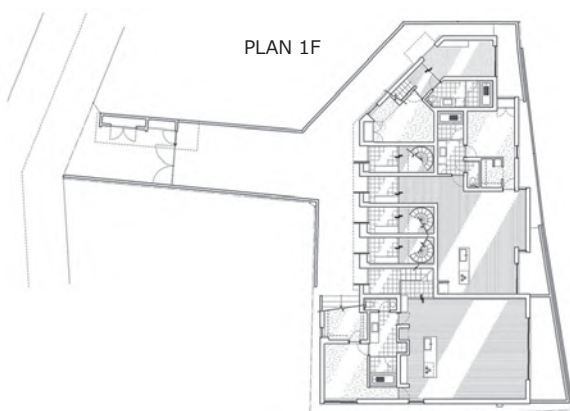
006_スキップフロアのLDK



007_地下1階でも明るいLDK



008_パuffァゾーンが特徴的



所在地：目黒区
 構造：RC造
 規模：地下1階 地上3階
 用途：共同住宅
 設計・監理：大堀伸 / ジェネラルデザイン
 施工担当：高沢・富樫
 竣工：2019年2月
 撮影：アック東京

お客様の資産にさらなる付加価値を

株式会社 ME コーポレーション



取材当日、大井町のスポーツ施設「スポル」で、社内のバスケットボール試合が行われるというので記念撮影にお邪魔しました。寺坂社長はご多忙で夕方からのBBQ 忘年会にご参加とのことでした。撮影：アック東京

ME CORPORATION Inc.

今月は「中目黒テラスハウス」の事業主、株式会社 ME コーポレーションの寺坂鉄兵代表取締役にお話を伺いました。

2005年に法律事務所向けの不動産買取サービスを目的として有限会社 ME コーポレーションを設立。着々と実績をあげられ、2006年2月、株式会社 ME コーポレーションに改組、10月には法律事務所からの受託案件が1000件を突破しました。2006年11月アセットマネジメント事業を立ち上げ、収益不動産販売サービスを開始。2007年9月には首都圏でのマンション、サブリース事業を開始されます。

しかしその後リーマンショックなどがあり、物件を購入した投資家から「空室が多く、予定していた利回りが得られない」という相談を受けられるようになりました。そこで空室対策としてリノベーション事業を始めたのが、サービスを始められたきっかけになったそうです。「オーナー様の投資効率を考慮して価格を抑えながら空室対策に効果的なものになるように試行錯誤を重ねてきました。入居者に選ばれる空間作りをコストを抑えながら実現出来るノウハウは、『すべては満室経営を目指すオーナー様のために』という気持ちから生まれたものです」と寺坂社長。

「入居者の獲得はエリアごとにその戦略を変える必要があります。常にかっこいいデザインが良いかと言えば、話はそう単純でもありません。エリアや地域ごとに賃貸ニーズは変わり、年齢層や男女、ターゲットは必然的に変わってきます。当社では鑑定事業部の不動産鑑定士が客観的にデータ分析を行いながら、その物件の特性やエリアのニーズも加味し、リノベーションの内容を決定します。1都3県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)の首都圏エリアに特化してサービスを提供しています」

さらにお客様のために、2013年1月、リノベーション定額プラン「リノベーション35」を開始されました。不動産オーナーにとって、原状回復工事をした後の募集期間を3ヶ月程度と想定すると、賃貸仲介会社への広告費や、空室期間等、工事費以外にも実質的なコストが多くかかります。効果



「Renovation 35」のパンフレットから

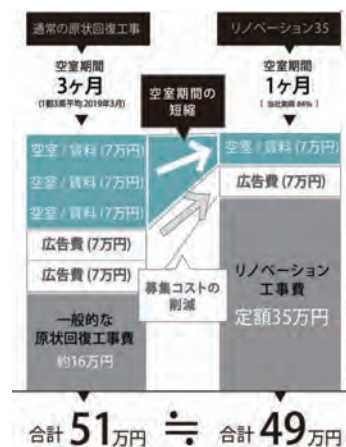
的なリノベーションであれば、それら募集コストは削減ができ、結果として原状回復工事よりコスト面でもメリットが大きくなる傾向が多いとことです。

それができるのは次の3つの理由から。

- ①外注せずに、自社で一貫体制。人件費を節約しています
- ②独自の仕入れルートで材料単価を安く
- ③経験：年間約84棟、戸数にして3000戸以上を手がけるノウハウ「リノベーション35」と通常の原状回復工事との比較をHPから拝見しますと次の図のようになります。

◆賃料7万円
(専有面積20m²)での比較

実質コストはほぼ変わらず、価値の高まったお部屋が手に入り、賃料UPも見込めます。お引渡し後、90日間を超える空室については無期限で空室保証します。(※賃貸募集・管理をMEコーポレーションにお任せ頂く場合に限り)次回以降の募集時もリノベーションしたお部屋で競合物件との競争力は維持できます。さらに一度リノベーションをした後の退去発生時は電気工事、床工事、塗装工事が大幅削減されるため工事費も安くなり、競合物件との競争力を維持することが出来るのだそうです。



「リノベーションはデザインリフォームとも呼ばれる通り、そのデザイン力が重要です。直接デザイナーがオーナー様と話し合いながらデザインを決定していきます。定額といっても、お客様の案件によって、日々新しい情報を収集し続けていますのでデザイナーから最新のトレンドをお届けすることもあります。

実際にお住まいになるお部屋とは異なり、収益不動産のリノベーションは投資効率がとても重要な要素であることは間違いありません。入居者を獲得出来、家賃もアップ、だけど費用は抑える。そんなリノベーションをいかに高いレベルで行えるかが収益不動産のリノベーション会社の腕の見せ所だと考えています」と寺坂社長。

そして、2018年8月、建築設計事業部を立ち上げて不動産開発事業を開始されました。今回弊社が施工させていただいた「中目黒テラスハウス」は、自社ブランドの第1号とのこと。

「これまで弊社が行ってきたリノベーション事業は、あくまで建物の『表側』の部分でしたが、今後は土地に対しての新築計画の提案も行っていきたいですね」という寺坂社長。「自分より優秀な社員が大勢いるから、それぞれの力を結集していきたい」と語ってくださいました。

株式会社 ME コーポレーション ME Corporation Inc.

設立：2005年2月

住所：東京都目黒区上目黒3-3-14 アサヒ電機朝日生命中目黒ビル 3F

代表者：代表取締役社長 寺坂 鉄兵

事業内容：土地・建物の鑑定評価事業 個人・集合住宅の企画、建築設計及び施工管理、居住空間デザインの企画、施工管理、不動産賃貸管理運営事業、収益不動産再生事業

代表電話：03-5724-5271

フリーダイヤル：0120-958-618 (お客様専用ダイヤル)

URL：https://www.me-corp.co.jp/

リノベ専門サイト：https://me-reno.jp/

「2019社内イノベーション大会」開催 2019年12月7日(土)

恒例の社内イノベーション大会が昨年末実施されました。まず、社内改善委員会より、2019年の活動報告があり、前年度提案内容の具体化の報告は下記の通りでした。

- ＜団体の部＞
- ・オリジナルカタログ→来期に検討
- ・こだわり建築現場見学サポート制度→稟議可決、補助金制度実施
- ・働き方改革→ノー残業デーの実施

- ・空き家の活用→来期に検討
- ・タブレット導入→稟議否決、検討必要
- ・あそびファンド→稟議可決、有志募集
- ＜個人の部＞
- ・シン・マイスターの設立→来期に検討
- ・業務用携帯のスマホ化→実施
- ＜他＞
- ・現場見守りシステム→試験実施、リーダー承認で配置OK

今年度の団体戦チームは年代別、性別で編成し、結果は以下の通りでした。

- ◆最優秀チーム
 - ⑥「今年のNo.1は俺だ」(賞金 ¥100,000)
 - ◆優秀チーム
 - ⑤女性チームの「シェアハピ？」(同 ¥50,000)
 - ◆参加賞 ¥20,000
- 個人戦は、最優秀賞 1名 ¥20,000、優秀賞 ¥10,000、参加賞 ¥1,000 でした。



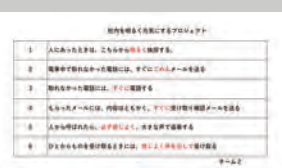
①現場監督の身の回りマニュアル (20代前半チーム)
創業から培ったノウハウを新人に



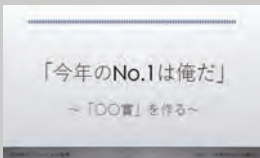
⑤シェアハピ? (2019年でしこチーム)
仕事・趣味の共有で楽しい職場を



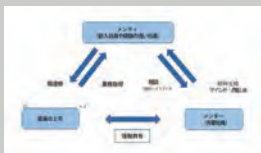
②社内を明るく元気にするPJ (50代オジサンチーム)
ニコニコマークで笑顔に



⑥今年のNo.1は俺だ (30代前半チーム)
個人を表彰する賞でモチベーションUp



③メンター制度の導入 (シニアチーム)
上司以外の社員の支援と指導を



⑦おさいふケータイの活用 (30代後半～40代チーム)
面倒な仮払いの簡素化をスマホで



④the gallery (the オヤジ・40代チーム)
7Fをギャラリーなど多目的利用に



「講評」 吉田健司 監査役
1位の⑥「今年のNo.1は俺だ」は、企業の人材育成の場面でよく行われる「下から上への評価」など多方面評価の方法を示しているといえる。また個人戦の1位だった「イノベーション大会の2年制へ」という提案だが、より時間をかけ充実した提案が出て実施に結びつけられるのであれば、そのような方法も考えられると思う。

「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2019授賞式」

2019年12月12日

先にお知らせしたリノベーション協議会主催の「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2019授賞式」が東京大学本郷キャンパス内の伊藤謝恩ホールで開催され、弊社若本社長も出席いたしました。

各社の全エントリー279作品より、SNSを活用した一般投票を元に選出されたノミネート作品60作品の中から、最終選考により選ばれた、総合グランプリ・各部門最優秀作品賞・特別賞が発表され、総合グランプリは株式会社大城（鹿児島）の「鹿児島断熱賃貸～エコリノベ実証実験プロジェクト～」が受賞しました。

「南国鹿児島島に断熱は不要でしょ？」そんな間違った認識を払拭するため、物件オーナーであり、鹿児島市のエネルギー供給会社である日本ガスが、断熱エコリノベを通じて省エネルギーを推奨するという、一見矛盾しているように思える企画で、増え続ける空き家問題に対する解決の糸口になるよう、快適な暮らしをできる賃貸住宅を提供しようというもの。弊社も応募させていただきましたが、惜しくも受賞はなりませんでしたが、受賞作品は下記のサイトでご覧いただけます。
<https://www.renovation.or.jp/ofthe-year/award.html>



グランプリ作品
「鹿児島断熱賃貸～エコリノベ実証実験プロジェクト」

編集後記

・令和になって初めてのお正月、皆様どのようにお過ごしでしょうか。渋谷は昨年、次々とビルが完成し、外苑では新国立競技場の柿落としても終わりました。新しい年が皆様にとって素晴らしいものとなりますように。

(株)辰通信 Vol.238 発行日 2020年1月10日
編集人: 松村典子 発行人: 若本健寿
〒150-0002 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 E-mail: daihyo@esna.co.jp URL: http://www.esna.co.jp



「SHIN CLUB」はWEB上でもご覧いただけます。
バックナンバーもPDFで掲載しています。
スマホはこちらから→

