

SHIN CLUB 303

(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



今月のトーク/monthly talk

「ESCENARIO 若松町」撮影：アック東京

本質を見抜く感性で価値を守る

新宿区のなかでも奥ゆかしい空気が感じられる若松町の、趣ある路地の先に位置した「ESCENARIO若松町」。かつては武家屋敷が並び、今もなお清閑な邸宅地として知られています。周辺には教育機関や先端医療を担う施設が立地する一方で、格調高い洋館で営まれているスペイン料理店や、モダンな民芸品を扱う雑貨店などの商業施設も多く見られます。

「ESCENARIO若松町」をはじめESCENARIOシリーズを運営・管理しているのが、株式会社アルファーマネジメント&パートナーズ。代表取締役CEOの米光清史氏のもと、建設の初期の段階から設計者や施工者と連携し、すべてをマネジメントしたうえで建物管理をおこなっています。「つなぐ・守る・高める」をスローガンに掲げ、これまで80棟以上のデザイナーズマンションの企画・管理・運営をおこなってきました。

「管理会社は基本的に、完成したマンションの管理を担うのが主な業務です。企画会社・設計事務所・ゼネコン・仲介会社・管理会社で、各作業は完全に分業化されており、管理会社はできあがった物件の管理だけを担当する。いわゆる一般的な賃貸マンションなら、特にそれで問題はないでしょう。しかし、デザイナーズマンションは設計者の想い、各会社の想いが強く反映された建物です。そのため、企画の段階からプロジェクトに入り、人と人、企業と企業をつなぎながら、点を線にしていく作業が大事なのです。企画から建設までの工程で各社と連携しながら、すべてをマネジメントしたうえで管理をおこなう。それを私たちは『プロパティ・マネジメント』と呼んでおり、オーナー様をトータルでサポートできることを強みとしています」と米光清史氏。

設計を手掛けたのは、建築家の木下道郎氏。木下氏をはじめとする建築家とのコラボレーションをスタートさせたのは、賃貸市場が汎用的な建物で占められていた90年代にさかのぼると、米光氏はいいます。従来の概念とは異なる、住空間の新たな価値基準を作り出す試みは、後にマスメディアによって「デザイナーズマンション」と呼ばれ、賃貸市場のカテゴリーの1つへと成長しました。

「しかしながら、歳月とともに『デザイナーズマンション』という言葉が一人歩きを始めてしまい、今や価値基準の崩壊を迎えようとしています。私たちはパイオニア集団の一員として、カテゴライズされたブランドの価値を守り、向上させていかなければなりません。人の五感を刺激するデザイナーズマンションは、その担い手に一般的な物件とは異なる感性を求めています。画一的な取り扱いをしてしまえば、建物の価値はたちまちに失われていくことでしょう。設計者のコンセプトを守り、物件の価値を守ることが、オーナー様の資産価値を守ることになる。それはプロパティ・マネジメントを実践する私たちだからこそ、できることだと思います」（米光氏）

どれほどAI（人工知能）などの技術が発展しても、最後の切りどころとなるのは人の想いや感性であり、人と人とのコミュニケーションによって仕事が成り立つ。企画者・設計者・施工者・管理者が一体となって協力することで、大きな成果を生み出していくことができます。

この建物に住まう人が集まりはじめて小さな街となり、それがどのように成長していくのか。米光氏の視点で見る、建物の在り方に迫ります。

ESCENARIO若松町



建物全景



光と風が抜ける、住まいの中心となる中庭



建物夜景



採光性とデザイン性のあるガラスブロック



4階住戸。ドアの仕切りをなくし、空間の広さを優先



上階への期待感が膨らむメゾネット



安らぎに満ちた陽光が降り注ぐ



壁のコントラスト

生活の質を高める「余白」

敷地は雰囲気のある路地を抜けた先に位置しており、どこか新たな街へと広がっていくような建物動線を意識した。

旗竿地の奥は採光が難しく、湿気がたまりやすいなどのデメリットを抱えているが、敷地中央に中庭を作って光と風を呼び込んでいる。この共有スペースを中心に、共同住宅10戸と長屋10戸をコの字に配置。住戸へのアクセスは、すべて共有部を介して行われ、小さな街のような空間が形成されている。そこに住む人を、温かく包み込んでくれる「守られ感」。通常のマンションでは得られない空間構成を実現させたマンションである。

さまざまな住まいが建ち並ぶ街並みのように、各住戸は個性あふれるプランになっている。メゾネットやルーフトップバルコニーを持つ1LDKタイプなど、ゆとりある空間のなかに多様な豊かさを散りばめ、部屋のなかには、できるだけドアなどの仕切りは設けずに空間の広さを優先。住まいの内外に余白をもつことは、豊かな暮らしの実現に欠かせないものであり、大きな価値があるものと確信している。床もフロアごとに素材の色を変え、雰囲気の違いを演出している。

「Simple is the best」という言葉があるように、ムダを削ぎ落として必要なものを残すことは、工業製品だけでなく建物の本質にもつながる考え方である。たとえば、打放しコンクリートの壁はコスト低減の効果があるほか、メンテナンスフリーの実用性も併せ持つ。昨今、フルスペックの分譲マンションが増えているなか、住まいの在り方をもう一度見つめ直し、よりシンプルで本質的なものへと「原点回帰」する必要性があるのではないだろうか。

不動産物件は生き物である。新築のときの価値は不変ではなく、時間とともに変化していく。その都度、適切に手をかけてあげなければならないのは、人と同じである。設計者のコンセプトを守り、物件の価値を守り、オーナー様の資産価値を守る。時を経ても価値を保ち続ける「守り方」を、私たちは模索し続けていきたい。

(株式会社アルファーマネジメント&パートナーズ／米光清史氏 談)

建物名: ESCENARIO 若松町
構造: RC造
規模: 地下1階・地上4階
用途: 共同住宅10戸・長屋10戸
設計: 木下道郎／ワークショップ
竣工: 2025年1月
施工担当: 谷田・鍋島・小林(弘)／谷田チーム
撮影: アック東京



Kiyoshi Yonemitsu

今月は、2025年1月に竣工した「ESCENARIO若松町」の管理会社である、株式会社アルファーマネジメント&パートナーズの代表取締役CEO 米光清史氏にご登壇いただきます。弊社でも施工をおこなっている「ESCENARIO（エスセナリーオ）」シリーズは、事業主・秀光建設株式会社、企画・株式会社モデリア、建物管理・株式会社アルファーマネジメント&パートナーズのコラボレーション企画で、これまでに数多くの実績を残しています。

一木下道郎／ワークショップ主宰の木下道郎氏との出会いは、1990年ごろとお伺いしました。デザイナーズマンションを手がけられはじめたのは、このころですか。

米光：そうですね。そのころ港区芝浦・海岸地区はウォーターフロント地区と呼ばれ、「芝浦ゴールド」や「ジュリアナ東京」といったディスコが脚光を浴びていました。この地域はもともと倉庫街であり、私も当時のワークショップのみなさんに「町工場の跡地でクラブでもやりませんか」と提案したことがあります。すると「2～3年でなくなるようなものは設計したくない」と怒られてしまって（笑）「では何を？」といったときに、「1層5mの吹き抜けの集合住宅を作りましょうよ」という話になりました。

このときの建物がマスメディアに注目され、そこから「デザイナーズマンション」という言葉が世の中に広まりました。けれども私自身はこの言葉に違和感を覚え、10年近く使用していませんでした。「デザイナーズ」には、どこか張りぼてのようなイメージがあって抵抗を感じていたのです。一時の流行で終わらない、長く価値を保つ建築に自分は携わっていきたいという想いがずっとありました。

一プロパティ・マネジメントを手がけられたきっかけは何でしたか。

米光：もともと私は不動産売買を手がける前に住宅建設会社も営んでいましたが、どれだけ売り上げを伸ばしても仕事のやりがいや楽しさは感じられませんでした。あるとき設計者の方から「集合住宅の企画をやりましょう」と誘われ、私がCM（コンストラクション・マネジメント）をおこないました。手間も費用もかかって大変でしたが、そこで大きな満足感を得られ、「自分はこういう仕事があったのだ」と気づきましたね。

企画者・設計者・施工者・管理者がそれぞればらばらになって建物に関わるのではなく、一体となって協力することで、より良い建物を実現させていく。人と人、会社と会社とのつながりが、プロパティ・マネジメントをおこなっていくうえで最も重要なポイントだと思っています。

一定期定例に毎回出席され、管理者目線でのご意見もされると聞いています。

米光：はい。単に完成した建物を管理するのではなく、事業の初期段階から設計者や施工者の皆様と想いを一つにすることが不可欠だと考えています。だからこそ、企画の初期から関わり、設計の意図を深く理解し、メンテナンス性や将来的な価値まで見据えて意見する。この「川上からの関与」こそが、建物の価値を守り高め続ける上で、大切なことだと思っていますね。

一そうなんですね。過去にはトライアンドエラーを繰り返した時期も

あったのではないかと推察します。

米光：工業製品と異なり、建物は一点ものなので、トライアンドエラーは毎回のようには発生しています。

建物のコンセプトや構造、空間構成などは設計者がおこないますが、ドアやハンドル、洗面の天板といったパーツの選択から、コンセントの位置や高さ、タイル目地の色など、こちらから細かくご提案させていただいています。多種多様な人が入れ替わり使用するので、入居ごとに大きなメンテナンスが発生したり劣化が著しい仕様では、ランニングコストも良くありません。建物は設計者にとって作品であると同時に、事業者にとっては商品でもあるわけです。設計の意図を理解しつつ、メンテナンスも含めて、いかに商品価値を高めていくかを考えていかなければなりません。つねに妥協する部分と譲れない部分のせめぎ合いのなかで建物を完成させてきました。私が細かな点まで目を光らせて口を出すものですから、「うるさい人が来たな」といつも思われていますが（笑）それでも予想外のトラブルが起きてしまうケースもあります。作品でありながら商品でもある。この部分をいかに両立させていくのが、私たちの仕事です。もちろん、そこには辰さんをはじめとする施工会社の協力が絶対に欠かせません。

一管理者である米光さんが定例に出席くださることは、施工側としても非常にありがたく感じています。マネジメントをしていくにあたって、どのような部分にモチベーションを感じていますか。

米光：単純に楽しいじゃないですか、建築の話って。それぐらい建築が好きなのだと思います。「これで十分だよ」と満足してしまった時点で、それ以上の進化は望めません。通常の管理会社であれば、すでにできあがったものを管理するだけですが、私たちは企画の段階から関わっています。ある意味、逃げを打てない。あらゆる事情を把握したうえで、オーナー様に信頼していただく努力を続けていかなければなりません。

そのわかりやすい指標の1つが、稼働率になります。現在98%稼働しており、約20年間、家賃も下げることなく事業を進めていくことができました。バブル崩壊・リーマンショック後、資産価値を大きく目減りさせていく不動産が多いなかで、私たちはたくさんの人たちと協力しながら建物の価値を守り続けてきました。時代とともにデザイン性の高いマンションに住みたいと思う人たちの層も変わり、最近では海外の方も多く見受けられます。そうした変化に柔軟に対応しながら、これからもお客様から信頼されるマーケティング力を発揮して、キャッシュフローの最大化に努めていきたいと考えていますね。

一非常に勉強になるお話でした。本日はありがとうございました。

株式会社アルファーマネジメント&パートナーズ
代表取締役CEO 米光 清史

東京都港区三田1-4-28 三田国際ビル5F
TEL:03-3452-7333
設立 2006年5月1日
WEB <https://www.alpha-mp.co.jp/>

TOPICS/INFORMATION

「ZEN グループ 新入社員研修」 4月 — ZEN 伊豆山研修センター —

毎年恒例の ZEN グループ 全体の新入社員研修が、今年もおこなわれました。
4月2日（水）～18日（金）の間、熱海市にある伊豆山研修センターで各グループ会社から講師を招いての座学や作務、昨年入社の2年生も参加しての合同研修・振り返り研修などをおこないました。

合同研修では、入社5年前後の若手社員による成果や取り組みをそれぞれ発表。社会人経験談を直接聞くことで、入社後のビジョ

ンの想像や、これから始まる社会人としての心得などを学びます。
その様子取材させていただきました。

入社当時に感じたことや、「こうしておけばよかった」など、自身の経験談からのアドバイス、施工管理業務を「おにぎり」に例え、注意点や管理の重要さなどを分かりやすく説明している先輩方の姿が印象的でした。
質疑応答する社員の姿勢に、今後の活躍に期待が高まります。



研修センター前で朝礼をおこなう新入社員

研修に参加した新入社員4名に、研修の感想を聞いてみました。

■A班：海保 匠汰（かいほ しょうた）

作務で山の整備をおこなった際、作業内容や作業場所の影響など、様々な管理をおこなう必要があった。山道での作業となるため、安全管理や無駄な移動をなくすための工程管理、完成度向上のための品質管理、使用する道具を最小限に抑える意味での予算管理など施工管理で重要となる経験をする事ができた。また、全体を通してコミュニケーション能力に長けている人がうまく場を動かしているように感じ、自ら積極的に話しかけ、場を回すことができるようになった。現場に出る前にコミュニケーション能力の重要性を再確認できたことなど、今回の研修で施工管理に重要な部分を感じることができて非常に良かった。



研修センター裏での作務

■C班：星野 蒼波（ほしの あおば）
建築未経験だったが基礎から学ぶことができて非常に良かった。また、名刺の受け渡しや電話対応などのビジネスマナー、敬語について再確認でき、社会人としての第一歩を踏み出せたと感じた。作務では通路の落ち葉掃除や川の土砂整備をおこない、それらが早く片付いたことにより、追加としてプールの清掃をおこなった。プール清掃は時間も少なく、プール自体も広大でかなり苦労したが、役割分担することで効率的におこなうことができた。この経験から、個々で作業をおこなうよりも協力してひとつの目標に向かう



大ホールにて研修をおこなう



同じ釜の飯を食し親睦を高める

て行動する大切さを身に染みて理解できた。

■B班：北川 陽菜（きたがわ ひな）

最初はとても緊張し、自ら壁を作ってしまったが、コミュニケーションが大事だと教わり、自ら話しかけ交流をもつ工夫をおこなった。又、考えすぎて他のことが頭に入らず、作務では指示待ちになってしまう場面があったが、気軽に考えるようにしたり、夜の学習でお互い意見を沢山出したりすることで、改善することができた。作務で他のグループと合同でひとつの仕事に取り組んだ際は、限られた短い時間の中で皆で声を掛け合い、協力し合い、無事に終わらせることができた。研修を経て、仕事をおこなう上でコミュニケーションはとても大切なものだ実感した。



課題で自社について研究する



様々な課題に取り組む

■D班：光林 千穂（みつばやし ちほ）
私はこの研修で自信を持つことを学んだ。期間中、自身の考えに自信がなく、意見することがほとんどなかったが、私が所属するD班には、もっと班員からの意見や自発的な行動が必要だというリーダーからの意見が転機となり、私はようやく座学や作務で、自らの考えを明確に持って、意見を出したり、作業に取り組むようになった。その結果、清掃箇所も綺麗になり、班での行動も気持ちの良いものに変化していった。これからは失敗を恐れず、様々なことに取り組んでいきたいと思う。



2年生とともに作務をおこなう

「高野台T邸」新築工事 地鎮祭 3月18日（火）



閑静な住宅街のため近隣に極力迷惑をかけないよう施工してまいります。

構造 / 規模：RC造 / 地下1階・地上3階
用途：一戸建ての住宅
設計：桑原聡建築研究所
施工担当：能田・齋藤（藍） / 池上チーム
完成予定：2026年5月

「竹下通りプロジェクト」新築工事 竣工式 3月24日（月）

■竣工名：Wa Mall 原宿テラス



皆様のご協力で無事竣工できました。これからも建物の主治医として長いお付き合いをお願いいたします。

構造 / 規模：RC造 / 地上4階
用途：物品販売業を営む店舗・飲食店
設計：有限会社アトリエ・ワン
施工担当：山川・土屋 / 村山チーム
竣工日：2024年11月

編集後記

・【キングビル完成内覧会のお知らせ】

合同会社オルト設計の「キングビル建て替え工事」が竣工を迎え、その完成内覧会を開催することとなりました。

■2025年6月13日（金）・6月16日（月）各11:00～17:00。予約不要。■住所：渋谷区渋谷2-9-10

（株）辰通信 Vol.303 発行日 2025年6月10日

編集人：本間夏来/土屋祐一郎 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→

