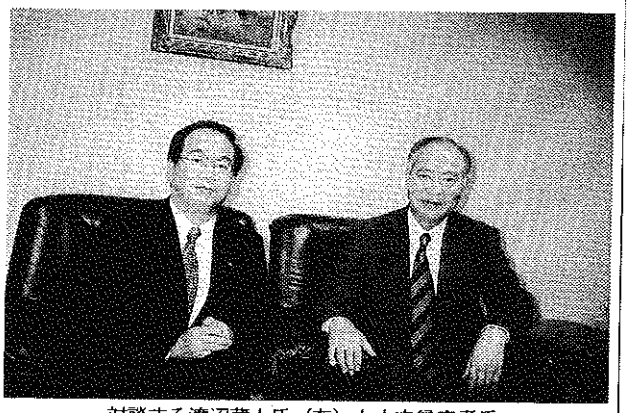
トップ対談

ホスト　有限責任中間法人日本マンション管理協会
理事長　小木曾忠孝氏
URL http : //www.nmkk.jp/

ゲスト　中銀インテグレーション株式会社
代表取締役社長　渡辺蔵人氏



対談する渡辺蔵人氏（左）と小木曾忠孝氏

新社名は「統合」を象徴

新しいコミュニティーづくりへ――「橋渡し」的役割を管理会社が担う

小木曾　この四月に社名変更されました。一見、耳慣れないネーミングですが……

渡辺　従来の中銀ハウジングと熱海にある系列の中銀ライフケアが統合する形で社名も「中銀インテグレーション」としました。まさに統合、集人成という意味合いです。両社の統合によって管理受託戸数は約八千三百戸となりました。熱海の旧中銀ライフケアは十二棟あり戸数が約三千三百戸、介護施設が一棟あります。昭和四十六年にスタートしたのですが、日本の戦後の経済成長を支えてきた人たちのリタイアメントコミュニティーとして余生を楽しんでもらう、という意図で企画されました。もちろん、管理組合は存在し、自治会も結成され、明るいコミュニティーが形成されています。

今回の統合も単なる物理的な理由ばかりでなく、ファミリー系とライフケアの特徴をうまく融合、コミットさせながら新たなコミュニティーづくりに役立てないか、と期待しています

小木曾　マンションのコミュニティーといえば議論百出のなかで、熱海のライフケア等の実践を踏まえてどうお考えですか。

渡辺　熱海のライフケア内でのお客様の生活を垣間見ていると、様々な活動を通じ同じ屋根の下に住んでいるという同志的な感情や仲間意識が芽生え、コミュニティーが形成されていることに敬服しています。これをファミリー系にも波及させられないかと真剣に考えています。少子高齢化、核家族化している現在、地域コミュニティーを復活させ得るのは同じ屋根の下に住むまさに向こう三軒両隣りのマンションではないでしょうか。熱海のライフケアでは、同世代の方々がお住まいなのでコミュニティーは培われやすいのですが、一般のファミリー系ではやはり管理会社の果たす役割が大きいと思います。

そのためにはまず、フロントマンと管理員の社内コミュニケーションがよくなければ絶対駄目です。なおかつ、管理組合役員とやりフロント及び管理員のコミュニケーションも欠かせません。そして、管理組合役員と一般居住者との日頃のコミュニケーションが活発になってはじめて各マンションにマッチしたコミュニティーが確立されるのではないでしょうか。

管理会社の役割というのは管理組合役員と一般居住者とのいわば「橋渡し役」です。こうした考え方が定着すれば、自ずと建物管理という共通の認識が育つと思います。当社は「統合」をきっかけに今述べたことを着実に実践して参りたいと思います。

創業社長の先駆的取り組みが今の礎に

「マンシオン」の商標登録、「カプセル型」の本社ビル、ワンルームマンションなど

小木曾　中銀といえば同じ業界のなかでも「ライフケア」、あるいは「マンシオン」「カプセル型」の本社ビルと特異な存在として知られていますが……

渡辺　その原点は私の父（故人）である創業社長が基礎を築きました。父は元々弁護士の資格を持ちながら、銀座で貸ビル業を経営していました。昭和三十年代です。当時、バーなどの飲食店は平屋での営業が多かったのですが、父は中層ビルを建てそこに飲食店をテナントとして集中的に入れたわけです。いまの飲食店を中心とした貸ビル業の先駆けといえるでしょう。中銀という社名も中（央）区）銀（座）に由来しています。

小木曾　貸しビル業の創業社長がマンション事業にも進出したわけですね。

渡辺　父の事業というのは海外視察によって触発された部分が大きいですね。やはり昭和三十年代ですが、香港で中高層の集合住宅の〝群れ〟を見て日本の住宅も「上」に伸びるだろう、と直感し分譲マンションに進出するきっかけとなりました。一番最初は熱海です。当時（昭和三十年代の後半）は、今でいうリッチ、裕福層でなければ分譲マンションを購入できない時代でした。同時にこういう人たちは熱海に戸建ての別荘を持ち、個別に管理人を置いて管理を任せていたようです。父がこういうリッチな人たちに分譲マンションを勧める時のセールスポイントは「分譲マンションはたった一人の管理人で管理を賄います」だったようです。

父は弁護士として法律にも精通していたので、ネーミングをフランス語の「マンシオン」とし商標登録までしました。

小木曾　それがいつの間にか「マンション」名で一般化されてしまったわけですね。

渡辺　熱海で高級「マンシオン」シリーズを二カ所手がけ、その後、埼玉県川口市に団地サイズを造り、一般的な「マンション」シリーズでもたくさんの支持を得ました。これまた、父の発想で昭和四十五年の万国博覧会がきっかけで建築家の黒川紀章氏との出会いがあり、ワンルームマンションを中心とした本社のカプセルビルが完成しました。その延長線上で「東京ヒュッタ」というビジネスマンのためのセカンドハウスとして、共有持分である会員制ホテルもできました。ワンルームマンションとともにいずれも「先駆け」的存在です。

「分譲集合住宅」「ライフケア」も海外視察がきっかけに

学びたい海外のシルバーの老後にかける夢

こういう時期にやはり父が海外視察で、米国のサンシティーという老人タウンを見学したのをきっかけに高齢者に特化したマンションを造れないかという発想が「ライフケア」事業へ発展していきました。父としては、弱者を含めた福祉全般は国の政策でやるが、先ほど述べたように経済を支えてきた人たちが余生を送るリタイアメントコミュニティーとしての福祉でも民間が積極的に参入すべきだ、といった理念をもっていたようです。

小木曾　創業社長の先駆者としての発想、実績は稀有な存在ですが、社長ご自身老人ホームを主体にしたお海外視察にも参加されたようにうかがっています。

渡辺　私は、このシルバー事業に入った早い時期に欧州、豪州などへの海外視察には足を運んでいました。ところが私自身、父がシルバー事業のきっかけとした米国への視察は未経験だったのです。それが、〇三年に高層住宅管理業協会の米国の海外視察にロスモアのシルバータウンもメニューに含まれていたものだから、これを幸いと参加いたしました。

このシルバータウンはまさに一つの街を形成していました。タウンの中にはスーパーマーケットをはじめ生活に必要な設備が完備されています。コミュニティーセンター、ゴルフ場まであります。

小木曾　外国のシルバータウンに住む人たちにはやはり国民性がにじみ出ているのでしょうか。

渡辺　通訳の方とコミュニティーセンターの工房に入ったら家具を修理しているお客様がいました。「マッカーサーと一緒に日本に一番乗りしたんだ」と流暢な日本語で自慢していました。「昔は人を沿療していたが、今は家具を沿（修理）している。ボランテイアだが、皆の『ありがとう』が報酬さ」と粋なことをいいます。

やはり元大学教授で日本でも教鞭のとったことがある、という九十歳のお客様ですが、「最近、残念なことはゴルフがハーフしか回れなくなったことさ」と我々にとっては贅沢な悩みを平気でいいます。「介護が必要になったら」との問いにはじっと考えて「なんでそんな質問をするのか」という表情です。「その時になったら考えれば良い」という楽観的な発想なのでしょう。国民性といってしまえばそれまでですが、私どもとしても今後、管理を通じてシルバーに対する時は米国での経験を踏まえながら接したいものです。