亀岡

在籍していました。



★大正15年京城生まれ。新大阪新聞経済部長を経て経済評論家となる。文藝春秋、サンデー毎日など一流誌で、経済・財界問題を中心に、精力的な活動を続ける一方で「自動車戦争」「ゲリラ商法」「IBMの人事管理」などベストセラー多数。

経済評論家亀岡大郎氏

## りましたね。創業前はミサワホ けていますが、水回りの表面コ 亀岡 そんなことがありました のほか、賃貸リフォームも手が ね。当時はサンプル品もありま ル製のものが5000円で作れ がった記憶があります。段ボー にその話題が出たのだと思いま んな話題が出ましたか。 来年で創業30周年に ハウスメーカーから独立 ムにいたと聞いております。 ティング技術の話をしたとき 当社では建築や仲介・管理 ミニキッチンの話で盛り上 大学を出てからおよそ15年 お会いするのは17年ぶりの 大変ご無沙汰しておりま いろいろないきさつがあ そうですか。その時はど

るとか。

# のときからの古い仲です。非常 く理解しているのは、当時は彼 だけでした。尊敬していますよ。 に勉強熱心で。住宅のことを深 ム創業者)とは、彼がまだ学生 私がミサワホームに入社し 三澤千代治氏(ミサワホ

賃貸のアパート商品がなかった

が空洞になっていますよね。

から。

昭和25年10月11日生まれ。大学卒業後、 ミサワホームに入社。15年半務めたの ち、ビラハウジングを設立する。趣味 は体を動かすこと。休日はゴルフのほ 「インディアカ」という、シャト ル状のボールを手で打ち合うスポー を楽しむ。

流れへとつながるわけですね。

理、リフォームを手掛けていま

亀岡 築古物件の再生から最新

技術の活用まで対応できること

重要になっていきます。

を作っていました。それが戦後 ましたが、あの会社は戦時中、戦 になるとプラスチック加工を手 闘機に搭載する防弾ガラスなど ょうね。先ほど積水の話がで

家主の情報を持っていたのは唯 までは、賃貸経営に関する書籍 いた『マイアパート』を出版する 亀岡 や新聞などありませんでした。

、消防です。木造アパートは火 サブリースの仕組みを書

低コストで建築 高耐力のRC造を

いました。

の堅固な建築を手掛けたいと思 貸にすれば良いと考え、中高層 とつは土地の有効活用です。建 ぱいに建築し、余った面積は賃 物が高層になっても容積率いっ した。これが、この会社を創業 フターサービスができませんで したひとつの理由です。もうひ -カーであり、 オーナーへのア

林

**亀**岡 空室率が高まっている時

は 、御社の強みになるでしょう。 住性高いRCに勝機 量」から「質」へ

る ょうか。 か、この流れはまだ続くので 官理戸数獲得の動きがありま 管理会社の間でM&Aによ

す

 $\cup$ 内だけでなく、資本があれば 尚続くと思っています。業

になり、会社の名前を売ること。

それができれば安心です。加え

よ。それよりも大事なのは社長

の考えです。社長がもっと有名

**亀岡** 先ほどの積水と同じで、

イタチごっこに陥ると思います

と思いますが、どうでしょうか。

賃貸の狙い目と考えているのが と考えています。また、今後の

民泊と高齢者向け住宅の分野だ

高いRC造建築は、

需要が増す

5 なりましたし、自動車業界か 埋業務の一部を手がけるよう う会社、また、東京都認定の職業 の参入もあります。 **業界からの参入も考えられま** 新聞社の販売所スタッフが

▲ハウスメーカー時代の話で盛り上がる 今後は出てくると考えていま 7 ところにある。その場所自体を ね 林 ンションにするという動きも ョンは売り方も似ています 彼らの販売所は立地のいい トヨタホームがそうですよ 自動車とアパート・マン

る時代でしたが、今は重視する ど 林 昔は住宅を建てれば人が入 て す。 で同じ寅年です。 さんも、私のちょうど一回り上 どんなところでも成功を収め ていきます。逆境に立ち向かい、 る、寅年生まれの性格ですから。 林 私も寅年です。三澤千代治

ましょう。 亀岡 寅年同士、頑張っていき

した。 林 本日はありがとうございま

遮音性が高く入居者ニーズの

事業 内容: 一級建築物・特殊建築物の意 関連 企業: ジャパンビラ と 本 金: 11200万円(授権資本) で 1200万円(授権資本) を 1200万円(授権資本) 金:11200万円(授権資本)
容:一級建築物・特殊建築物の意匠・構造・
で仲介・管理・リフォーム、宅地造成分
び仲介・管理・リフォーム、宅地造成分
で一級建築物・特殊建築物の意匠・構造・

## 発・提案している。建築から仲介・管理、リフ の賃貸住宅を、独自技術によりローコストで開 持できる住宅づくりが求められている。ハウス ている昨今、居住性が高く、長期的に価値を維 ォームまで一貫して賃貸経営をサポートする林 メーカー勤務を経て独立したビラハウジング 在長に話を聞いた。 J快適な住宅性能を備えた鉄筋コンクリート造 (東京都大田区)の林俊二社長は、高い耐久性 住宅の供給過多と将来的な人口減少が叫ばれ 掛けるようになり、茶碗やお盆 スがきたのは、玩具のフラフー る、その繰り返しでした。チャン のを作っては他社に真似され などを作った。しかし、新しいも プを作ったときです。あれは中

ようですね。

ラハウジングを設立しました。 のですが、57~58年頃から開発 業30周年になります。 ありました。 私は88年にミサワ 亀岡いや、先発ですよ。2× ていたので、後発ですね。 すでに積水や大和が販売を始め ホームを退職し、平成元年にビ 4工法などを考え出したのです し始めたと思います。その頃は ここまで来ましたが、来年で創 会社経営のことをよく知らずに と積み上げていく工法なども 軽量鉄骨を使用して上へ上 りました。この加工技術は簡単 当然だったのですが、成型板さ のはそれからです。トイレや洗 亀岡 そうです。それまでパイ えあればボタン一つで生産でき の賃貸住宅にはそれらがなくて み込むとお金がかかるため、昔 面所、キッチンなどを住宅に組 た。住宅事業に積水が出てきた クで作ることができるようにな なものですね。 林 いわゆるパイプと同じよう プは銅管でしたが、プラスチッ に真似のできるものではなかっ

ミサワで鍛えられたので るようになりました。 **亀岡** この技術を持って、まち そうですね。 いまのユニットバスなどが

トタン屋根の屋台のようなもの

ば2階にも住めるようになりま たのですね。階段を取り付けれ それが共同住宅の発端だっ

ら家主営業を始めました。 部でマーケティングを行いなが 亀岡 そうです。その後、調査

の価格で大変好評です。 亀岡 どのようにローコストを クリート工法の新商品を開発 ます。当社では一昨年前に、 てて公開しています。 5階建て 賃貸住宅が人気を集めると思い れからは鉄筋コンクリート造の 情報を管理していたのです。 し、坪単価は70万円と木造並み し、本社横にモデルルームを建 耐火木造などもありますが、こ でスマホ対応設備を標準仕様と 『RC―V型』という鉄筋コン 木造の3階建て共同住宅の

の市場などを作り始めました。 実現しています。都内では現時 す。地震や火災、台風に強く、 来の型枠ベニヤ工法を産業廃棄 実現しているのでしょう。 体工事のコストと工期の削減を す。 物ゼロの工法に変えておりま 高い耐力性能を持ちながら、躯 コスト削減につながっていま 打設後にばらさないため、 コンクリート打設の際、従

点で完工10棟、仕掛・受注残が 亀岡 住宅性能は今後ますます 棟を超える人気です。 15棟と、モニターで募集した20

後もオーナーから求められる部 分になります。

を生かすリフォー

ります。また、昨今ではIoT てくると思います。先ほどの 内洗濯機を収納できる『せんた の操作ができます。 できるなどの利便性も求められ はスマートフォンで家電を操作 製品なども登場しており、今後 君』などのリフォーム商品もあ ロックやシーリングオーディオ 『RC-V型』は、スマホでオ 『ぶんり君』や、キッチンに室 トロック機能付きのスマート 3点ユニットを分離する

ているため、事業承継を兼ねて、

数年前から各事業部の見直しを

訓練校を経営しています。しか

し、業務が複雑になってしまっ

築を手がけるジャパンビラとい パー事業・賃貸管理・設計や増改

ハウジングとは別に、デベロッ 林 現在は建築・不動産のビラ もっと大きくなります。

ることが上手であれば、会社は 組織を作ることと借金をす

管理能力の高さや既存物件 ム事業は、今

ると言っています。昨年新しい

亀岡 私は社員全員を社長にす に準備をしているところです。 おこない、2年後の分社を目標

も新しい媒体をどんどん作って

そこに新しい社長として就かせ

新聞を作りましたが、これから

こ よくないと苦戦します。また、 でき 条件や建物の設備、内装などが さわりました。新築物件でも入居 \*\* すにリ ノォームを施しても築古物件 八居を決めるには苦戦しま

耐久性だけでなく、断熱性