

MANAGEMENT **8**

2014 NO.294

SQUARE

マネジメントスクエア

■ちば産業発達史

しょう油醸造

圧倒的生産量を誇る、しょう油大国

■創業社長のことば——わたしのリーダー論

菅野松一

[こころネット株式会社代表取締役会長]

■会社を強くする！ 実践経営塾

“技術”を生かし
消費者向け商品を開発



(株)ちばきん総合研究所



「ちば産業発達史」しょう油醸造



「チャレンジャー」
村井慎二



「創業社長のことば」
菅野松一
こころネット株式会社
代表取締役会長

ちば産業発達史

しょう油醸造

圧倒的生産量を誇る、しょう油大国……………4
●Close Up 野田市郷土博物館・市民会館……………9

企業最前線

高齢者住宅の建築&運営で、首都圏展開を目指す……………12
株式会社アーバンアーキテック
動くホログラムで、エンターテインメントの新市場を開拓……………14
株式会社アーティエンス・ラボ

会社を強くする！ 実践経営塾

“技術”を生かし、消費者向け商品を開発……………18
●松村鋼機株式会社……………18
●馬居化成工業株式会社……………20

房総諸藩盛衰記

●小見川藩(藩祖・松平家忠)
才人を育み、ヒト・モノが行き交った水の城下町……………24
長嶺超輝 [フリーライター]

チャレンジャー

村井慎二 [サッカー監督・選手(コラソン千葉フットボールクラブ)]……………32

創業社長のことば—わたしのリーダー論

「百聞は一見に如かず」をモットーに、可能性に向けてチャレンジ……………34
菅野松一 [こころネット株式会社代表取締役会長]

- ◆房総に“美”あり……………2
林 功『月の声』(茂原市立美術館・郷土資料館蔵)
- ◆旅の達人が見た、世界観光事情……………16
プリトヴィツェ湖群国立公園(クロアチア共和国)
秋山秀一 [東京成徳大学教授]
- ◆新・房総百景……………22
GLP・MFLP 市川塩浜
- ◆講演会録……………28
大多喜をムミン谷に！
いすみ鉄道の生き残り経営戦略
鳥塚 亮 [いすみ鉄道株式会社代表取締役社長]
- ◆わたしの転機……………31
山友浩司 [株式会社ケースネットワーク代表取締役]
- ◆海外市場事情 [産業用ロボット業界編]……………37
今後、中国をはじめとするアジアを中心に
旺盛な需要が見込まれる
植田哲章 [株式会社富士経済大阪マーケティング本部]
- ◆創造力と時代精神が「発明」を生んだ……………42
「無線」の時代を拓いたマルコーニの先見力
志村幸雄 [技術評論家]
- ◆シンクタンクの目……………43
グリーンツーリズムの促進に向けて
下出直樹 [(株)ちばぎん総合研究所経済調査部主任研究員]

表紙写真 館山湾ヨットクルーズ

館山湾は「日本百景」に選定されており、湾内が波静かで鏡の面に似ていることから「鏡ヶ浦」とも呼ばれている。波を切る音、ヨットがきしむ音以外には聞こえない、湾内を帆走するヨットには、まさに「滑る」という表現がふさわしい。1976(昭和51)年に発足した「館山外洋ヨットクラブ」は、ヨットを通して地域の人々に海の魅力を伝えるとともに、国際交流を推進するために活動している。2002(平成14)年にはNPO法人資格を取得した。市民に海から見た館山と鏡ヶ浦のすばらし

さを知ってもらおうと始めた「市民招待クルージング」は、すでに30年を超える歴史を持っている。また、国際交流においては、6か国の都市が参加して、2年ごとに持ち回りで環太平洋国際ヨットレースを開催している。このレースが縁で、2009年度には館山市とオーストラリアのポートスティーブンス市が姉妹都市を締結した。

NPO法人館山外洋ヨットクラブ (TOYC)
ホームページ <http://www.toyc.net/>



ちばぎん総合研究所ホームページ <http://www.crinet.co.jp/>

©(株)ちばぎん総合研究所 本誌掲載の記事・写真の無断転載・複写を禁じます。



林 功
『月の声』

1989(平成1年)



(215.2×170.2cm、茂原市立美術館・郷土資料館蔵)

林功 [1946(昭和21)～2000(平成12)年]は茂原市の出身で、東京藝術大学を卒業、同大学院保存修復技術専攻を修了し、後に愛知県立芸術大学助教授を務めた。日本画壇の俊英作家と評され、日本美術院展のほか、会派を超えた“横の会展”等で活躍。日本の古典作品と中国古画に学んだ独特の作風で、日本の古寺風景や中国の大陸風情を情感豊かに描いた。本作品は、横の会展第6回展に出品された、太陽と月をテーマとした2点対のうちの1点。桜舞い散る興福寺(奈良県)の桜と礎石を、月夜の静けさに表現した。林功の代表作の1つといえよう。

当館は、「日本さくら名所100選」の1つ、茂原公園内に94(平成6)年オープン。郷土ゆかりの作家の作品を中心に収蔵・展示しており、近年は有力なコレクターからの寄贈を受け、林功のコレクションとしては国内有数を誇るに至っている。

■茂原市立美術館・郷土資料館

開館時間 9:00～17:00
休館日 毎月第3月曜日(祝日は開館)、臨時休館日、年末年始(12/29～1/3)
入館料 無料(企画展は有料)
住所 茂原市高師1345-1
電話番号 0475-26-2131
ホームページ <http://www.city.mobara.chiba.jp/museum/>



●現在開催中の展覧会「美術収蔵品展 光明への道 日本画家 木内キミ江展」[10月19日(日)まで]

高齢者住宅の建築&運営で 首都圏展開を目指す

株式会社アーバンアーキテック

一般戸建住宅の建築で事業拡大した(株)アーバンハウジングが、高齢者住宅に特化した新会社を設立、住宅建築後に施設を借り上げ、みずから運営を行うという新たなビジネスモデルを開発した。充実した機能に加え、入居一時金なし、リーズナブルな家賃を実現し、これまでに建設した住宅はほぼ満室状態。年間新設10棟のペースで首都圏展開を図り、将来的には保育所併設の高齢者住宅づくりを目指している。



ご長寿くらぶは、3食付き。明るい食堂で会話も弾む

リーズナブルな家賃 が人気を呼ぶ

茨城県ひたちなか市の住宅街の中に立つ、真新しい2階建てのデイサービス併設のサービスパ付き高齢者向け住宅。(株)アーバンアーキテックが展開する「ご長寿くらぶ」の1つである。訪ねると1階の共有スペースからにぎやかな声が聞こえてきた。スタッフのサポートのもと、車いす利用や杖を使用する人など、さまざまな介護度の高齢者が楽しげに交流している。入居者は20人程度。人肌のぬ

くもりが感じられるコンパクトさは高齢者にとっても安心感が大きいに違いない。ご長寿くらぶの特徴は、要介護者の暮らしを支える設計・設備や介護スタッフの配置といったサービスパ付き高齢者向け住宅としての機能を備えているのももちろん、リーズナブルな家賃を実現した点にある。前述した施設は3食付きで月10万円程度に設定している。「有料老人ホームで設けているような多額の入居一時金もありません。施設を建設する前に入念なマーケティング調査を行い、その地域で最低水準の家賃にで

きるような企画・開発に取り組んでいます」(川又則夫社長) 2011(平成23)年まで、高齢者だけに限定した賃貸物件は、高齢者専用賃貸住宅(高専賃)と呼ばれていた。同年10月、高齢者住まい法が改定され、新たにサービスパ付き高齢者向け住宅と名称が変更される。介護施設としての条件が厳しくなる一方で、建築の補助金も支給されるようになった。同社が建築した高齢者住宅は30棟。同社が建築し、さらに施設運営も手がけるサービスパ付き高齢者向け住宅・ご長寿くらぶ

は7棟。ともにリーズナブルな家賃で入居率は100%に近い。**介護難民をなくしたい** 同社は09(平成21)年、高齢者住宅に特化した不動産・建築事業を進めていくために、一般戸建てを建築していたアーバンハウジングから独立、分社化した会社である。アーバンハウジングも川又社長が経営する会社だが、母親の介護体験が分社化の大きなきっかけとなった。「介護のことは何も知りませんでした。母が白血病を患っていたので、うつ状態になったので病院に連れていくと、認知症だということがわかりました」ここから川又社長の苦難が始まった。母親を入居させるグループホームは運よく見つかったものの、症状の進行によりグループホームを退去し、病院へ。いったん入院するとケアマネージャーの手から離れ、その後の介護の相談ができない。3か月ほど経つと病院からは退院を迫られた。受け入れ先の施設を探すが見つからない。空気がなかつたり、症状と受入条件が合わなかった。結局、母親は別の病院に転

院し、そこで亡くなった。

「医療と介護の連携がとれていないことや、高齢者の受け入れ先がまったく足りていないことを痛感しました」

特別養護老人ホームや老人保健施設はいつも満室状態で、容易に空きは見込めそうにないし、一般の有料老人ホームは料金面で入居できない人が多い。「誰でも入居しやすい高齢者住宅をつくり、介護難民をなくしたい」。こうした思いがアーバンアーキテック設立へとつながった。



川又則夫社長

地主との連携で 展開

設立当初、介護事業者や医療機関向けの高専賃を建築していた同社は、この方法では介護難民を減らす・なくすという目標にはとうてい追いつかないと判断した。施設規模が大きいことや資金面の問題で、スピーディーに高齢者住宅を展開することができないからだ。そこで着想したのが地主との連携だった。高齢化の進展で、頭打ちになりつつあるアパート経営とは対照的に、新たな「不動産活用」として、地主に高齢者住宅の建築資金を出してもらい、同社は施

設や設備内容の企画・開発、入居の手配や手続きなどを含むその後の施設運営を行うというビジネスモデルである。施設は同社が20年間一括借り上げし、地主に対しては家賃を保証する。いちばん重要な点は入居者の確保だ。同社の強みはそれまでの戸建てや高専賃で培ったローコスト建築にある。設計の標準化や資材の一括仕入れなどを行うほか、土地の規模を150坪程度からとし、20所帯程度のコンパクトな施設づくりを目指した。高齢者住宅は規模が小さくなるほど、坪単価を抑えることができるからである。「建物への初期投資を抑えることができれば、地主さんも投資しやすくなり、さらにリーズナブルな家賃を実現できます。不動産を取り巻く、地主さん、金融機関、そして、安らぎの住まいを求める入居者の三方のニーズにこたえられるのです」

一般的に大手の施設事業者は、運営効率を考慮して1施設に50〜100所帯の部屋を配置する。同社では20所帯の単独施設でも採算は合うが、さらに効率を高めるために、同規模の施設をエリアに集中して新設するドミナント展開を目指した。20所帯のコンパクトな施設でも、同じエリアに5棟建てれば100所帯になるという考えからだ。同社の高齢者住宅はこれまで茨城や東京、埼玉で展開してきた。他の介護事業者と同様、スタッフの人材難という課題はあるが、今後は年間10棟を目標に、千葉を含め首都圏全体へ広げていく予定である。

子育て世代の 応援も

介護難民を減らす・なくすことを目標にする一方で、もう一つの大きな取り組みを検討中だ。駅などアクセスの良い所に高齢者住宅を新設し、1階にデイサービスと保育所を併設するという構想である。「高齢者の支援だけでなくのか、という疑問が浮かび上がりました。これから社会を支えていく若手ファミリー世代、子ど



建物は、準耐火構造2階建て、エレベーター、スプリンクラーも標準で装備。火災報知器、非常用通報装置も設置されている安心安全の住宅だ

もたちを応援していくことも大切だと思っております」 夫婦共働きの世帯は急増し、待機児童の解消は全国的な急務となっている。いつでも安心して子どもを預けられる施設を心待ちにしている保護者は数多い。同社はすでに幼稚園や保育所の運営会社と連携し、計画づくりに着手した。入居しやすい高齢者住宅と預けやすい保育所の普及。新たなビジョンに向かって同社のチャレンジは続く。

会社概要

設立 2009(平成21)年
代表者 川又則夫
所在地 茨城県ひたちなか市勝田 泉町4-17
資本金 2000万円
従業員数 100人
事業内容 高齢者住宅の建築・運営
千葉銀行取引店 柏支店