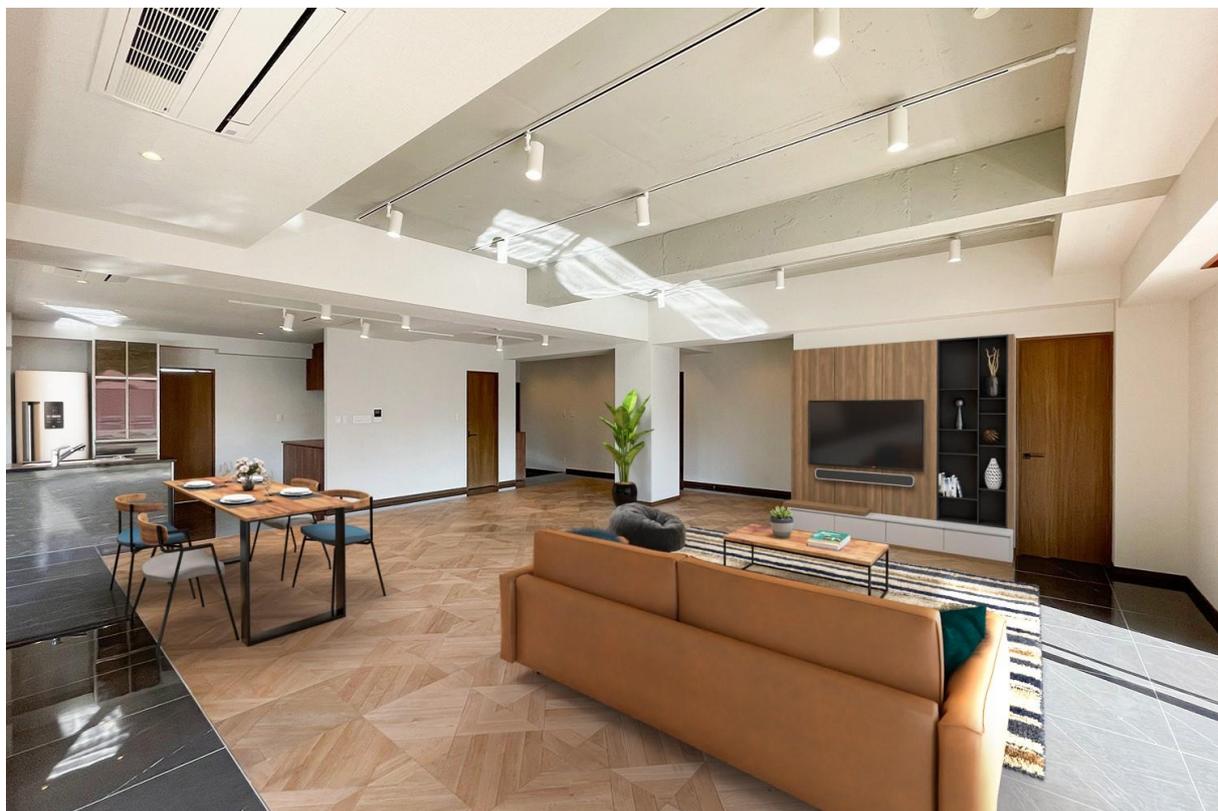


2023年12月1日

株式会社協栄組、グループ初の試み 西麻布所在の高級賃貸物件フルリノベーション工事を完成 築年数34年で想定表面利回り5.4%を実現



フルリノベーションした「西麻布ヒルズ」の2階「Manhattan（マンハッタン）」

明豊エンタープライズグループでRC住宅の新築・改修工事を行う、総合建設会社の株式会社協栄組（東京都世田谷区：代表取締役社長 五十嵐一洋、以下「協栄組」）は、港区西麻布にある高級賃貸ビル「西麻布ヒルズ」の賃貸住戸をフルリノベーションし、2023年12月1日に完成したことをお知らせします。

協栄組は、2023年4月に新事業方針として定めた「社会インフラである『RC住宅工事』（新築・改修）を中心に、高品質を提案する企業」を目指しています。

同月、オーナー様より建物活用の依頼を受け、新事業方針の象徴とすべく内装企画・設計を行う株式会社エイジ（東京都渋谷区：代表取締役社長 佐藤一郎、以下「エイジ」）と協栄組のグループ会社である株式会社明豊プロパティーズ（東京都目黒区：代表取締役社長 太田孝、以下「明豊プロパティーズ」）でプロジェクトチームを発足。「西麻布プロジェクト」として、施工を協栄組、設計・監理をエイジ、賃貸管理・賃貸マーケティングを明豊プロパティーズが担当し、高品質なフルリノベーションを実現しました。

エイジは、「シェラトングランド Tokyo Bay」等の商業空間デザインを手がけており、代表取締役社長の佐藤一郎氏は、日本の伝説の商業デザイン集団である株式会社スーパーポテトの杉本貴志氏に師事していました。本プロジェクトは、当物件の資産価値最大化を目的としています。

<本件に関する プレスお問い合わせ先>

株式会社明豊エンタープライズ 広報：白井、上田 TEL：03-5434-7651 E-mail：media@meiho-est.co.jp



「西麻布プロジェクト」ミーティングの様子

■本プロジェクトのポイント

1. 築年数 34 年で想定表面利回り 5.4%を実現
2. 内装テーマは「ニューヨーク&西海岸スタイル」
3. 既存建築物の資源有効活用による SDGs 貢献
4. 最新のインターネットサービス（10GB）の整備

1. 築年数 34 年で想定表面利回り 5.4%を実現

本プロジェクトで築 34 年の「西麻布ヒルズ」を再生し、想定表面利回り 5.4%と高品質なフルリノベーションを実現しました。このたびの経験とノウハウをもとに、当グループの主軸である新築賃貸住宅供給事業を展開する城南・城西地区を中心に、老朽化した大型住宅の再生活用事業への進出拡大を目指しています。

2. 内装テーマは「ニューヨーク&西海岸スタイル」

「西麻布ヒルズ」は、東京の都心・六本木ヒルズを間近とした利便性の高い、かつ大通りから適度に離れた閑静な住宅が並ぶ希少性高い立地にあります。

本プロジェクトでは、2・3階部分を占めた旧オーナーの2世帯住宅を2戸の専用住宅に一新することで、低層高級賃貸住宅に再生。各階に1住戸のみの配置で各住戸3面に窓があり、開放感あふれる建物の特徴を活かして「ニューヨーク&西海岸」を内装テーマとし企画を進めました。

2階は「Manhattan（マンハッタン）」と名付け、ニューヨーク・マンハッタンの摩天楼ビルの1室をコンセプトとしたコンクリート打ち放し仕上げの高天井（有効高2,860mm）に、3階は「California（カリフォルニア）」と名付け、カリフォルニアの開放感ある邸宅をコンセプトに、ルーフテラスで眺望を満喫できるデザインとなっています。また、ルーフテラスからは、近望の六本木ヒルズから遠望の富士山までの景色を楽しめます。

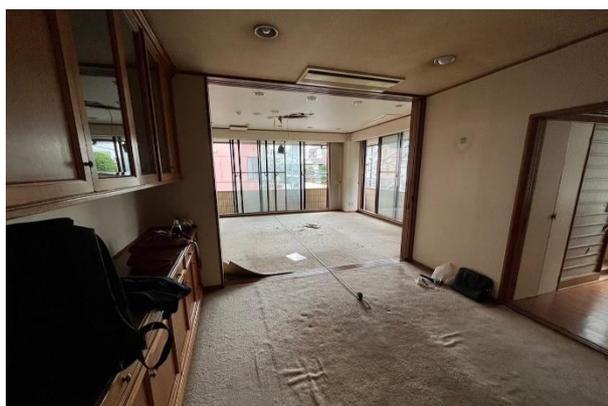
設備面では、建物全体を事前に点検したうえで、電気・設備の必要対応工事を実施。快適な都心生活を提供するため、共用玄関へのセキュリティー設備・モニター付インターホン・宅配ボックス・ゴミストッカーの新設等、物件に相応しい設備を加えました。

内装のこだわりポイントとしては、以下になります。

- ・ 玄関を開けると広がる、開放感あふれるリビング・ダイニング
- ・ 2階リビング・ダイニングのコンクリート高天井とピクチャーレール照明の設置
- ・ リビング・ダイニングの床に大判大理石調タイルと複合フローリングを採用
- ・ 各居室から直通するパウダールーム
- ・ SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）利用も可能とするため、トイレを2か所設置

<本件に関する プレスお問い合わせ先>

株式会社明豊エンタープライズ 広報：白井、上田 TEL：03-5434-7651 E-mail：media@meiho-est.co.jp



Before

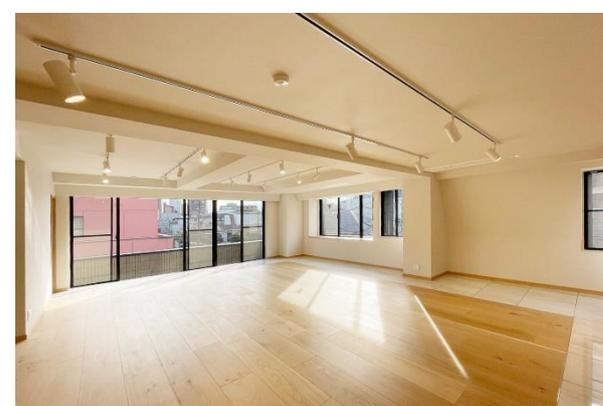


After

※コンクリート打ち放しの高天井にリノベーションしたリビング・ダイニング（2階）

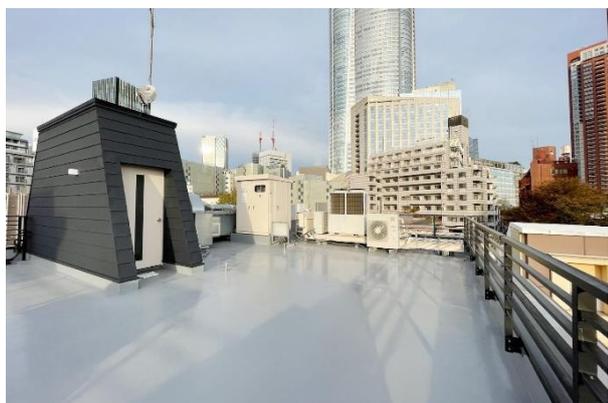


Before



After

※開放感のあるリビング・ダイニングにリノベーション（3階）



眺望を満喫できるルーフテラス



ルーフテラスからの景色

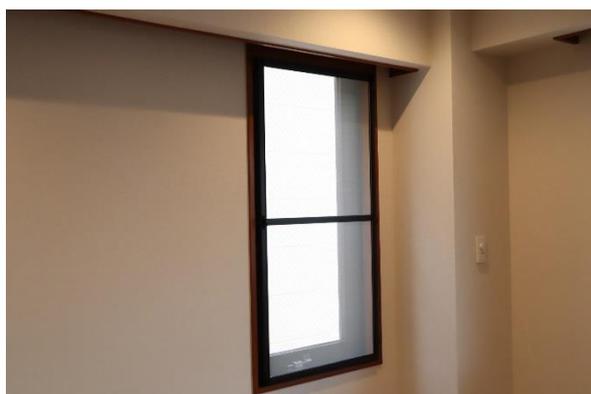
3. 既存建築物の資源有効活用による SDGs 貢献

協栄組は 100 年企業を目指し、「持続可能な開発目標 (SDGs)」に取り組んでいます。今回取り組んだリノベーション工事は、チームを発足することで、デザイン性の高い室内空間の創出を可能としました。また、再生費用を最小限に抑え、安全性・環境・快適性を主軸とした工事を実施し、資産性の高い不動産の提供を実現。これは、SDGs の「目標 11：包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市および人間居住を実現する」および「目標 12：持続可能な消費と生産のパターンを確保する」に貢献するものと考えています。

本プロジェクトは、既存建築物の資源を有効活用することで廃棄物を削減しています。

再利用したポイントは以下になります。

- ・ RC ラーメン構造建物の 2・3 階を構成する既存の柱、梁を活かし、約 40 畳のリビング・ダイニング空間を実現
- ・ 一部の下地及び収納を解体せず、再塗装にて再利用
- ・ 全ての開口部のサッシを再利用し、窓（外開き）に転落用防止バーを設置
- ・ 屋上の恵まれた眺望価値を 3 階住戸の専用ルーフテラスとして取り込むため、屋上全面に歩行用防水及び手摺柵を新設する等の工夫



再利用したサッシ



4. 最新のインターネットサービス（10G 回線）の整備

スマートフォンの普及やコロナ禍の影響によるテレワークユーザーの増加に伴い、Wi-Fi 設備が導入されている賃貸物件の人気の高まっています。本物件では、明豊エンタープライズが提携した「株式会社オーエフ」の次世代型設備、10G 回線（最大概ね 10Gbps*）を導入し、居室内全体で Wi-Fi が利用できるように Wi-Fi ルーターも完備しました。入居後すぐに Wi-Fi でインターネットの利用が可能です。SOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）やテレワークとしても利用可能にすることで、インターネットサービスの需要に対応しています。

*最大通信速度は、技術規格上の最大値であり、実際の通信速度を保証するものではありません。お客さまのご利用環境（端末機器の仕様など）や回線の混雑状況などにより低下する場合があります。

■「西麻布ヒルズ」の物件概要

名称	西麻布ヒルズ
交通	東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩9分
延床面積	662.37 m ²
所在地	東京都港区西麻布 3-2-34
階数	地下1階、地上3階
総戸数	店舗2区画、住宅2戸
築年数	34年
用途	住宅（事務所利用可）
駐車場	平面1台
管理会社	株式会社明豊プロパティーズ
竣工日	2023年12月1日
募集開始日	2023年12月4日
改修部分	2階 改修前：3LDK → 改修後：2LDK+WIC+納戸 3階 改修前：3LDK → 改修後：2LDK+WIC+納戸+ルーフテラス
各戸の面積	2階・「Manhattan201」 賃貸専用面積：専有面積 163.5 m ² +バルコニー面積 21.8 m ² 3階・「California301」 賃貸専用面積：専有面積 153.2 m ² +バルコニー面積 12.2 m ² +ルーフテラス面積 63.8 m ²
設備	インターネット・WI-FI・自動火災警報器・避難器具・消火器・モニター付インターホン・宅配ボックス・ゴミストッカーの新設等

■施工者 株式会社協栄組 五十嵐一洋代表取締役 コメント

私たちは100年企業を目指し、RC住宅工事（新築・改修）を中心に高品質の提案やSDGsの貢献に取り組んでいます。本プロジェクトは、当社の新事業方針の象徴とすべく行われました。エイジ社と当社グループ会社の明豊プロパティーズで協力してプロジェクトを遂行し、チームでの打ち合わせを密に行うことで、高品質なフルリノベーションが実現できました。リノベーションでは、資源の有効活用や廃棄物の削減などのSDGsの観点から、全ての開口部のサッシを再利用しました。今後は、本プロジェクトの経験を活かし、設計事務所やグループ会社と連携しながら、高品質かつお客様に寄り添った提案工事を行ってまいります。

■設計管理者 株式会社エイジ 佐藤一郎代表取締役 コメント

明豊グループと共にお仕事するのは今回が初めてとなります。本プロジェクトの設計・監理を担当させていただきましたが、完成した西麻布ヒルズを見て、想像以上に良いものができたと思います。通常の物件だと玄関を開けると廊下につながるイメージですが、玄関を開けると広々としたリビングルームが現れる所が、デザイン面での最大の見どころだと思います。さらに各住戸に3面に窓がある建物の特徴を活かして、より開放感あふれる物件にすることができたので、東京のタワーマンションとは差別化された魅力を実現できた良さがあると思います。この広い空間を、どう活用するかこだわりを持って楽しめる方に、是非住んでほしいと思います。

■賃貸管理者 株式会社明豊プロパティーズ 酒井隆斗 コメント

明豊プロパティーズは、主に新築マンション・アパートの賃貸管理を行っています。本物件の賃貸管理は、フルリノベーション・高級賃貸ということもあり、弊社で初の試みとなっております。マーケティング・賃貸査定においては、70 m²を超える広々としたリビングや2階の高天井、3階住戸の専用ルーフテラスに重点を置いて行いました。西麻布ヒルズには、東京都心生活を楽しむお客様で是非とも内装・コンセプトに惹かれた方に入居していただければと思います。今後は、このプロジェクトを皮切りに高級賃貸の管理受託を推進・実現していきます。

<本件に関する プレスお問い合わせ先>

株式会社明豊エンタープライズ 広報：白井、上田 TEL：03-5434-7651 E-mail：media@meiho-est.co.jp

■西麻布ヒルズ オーナー会社 担当部長様 コメント

協栄組は、業界トップクラスの躯体精度で豊富な経験値を活かして、コストを抑えていただくための提案を積極的に実施してくださいました。さらに、グループ会社の強みを活かして、明豊プロパティーズと連携してリノベーションの不動産マーケティングを実施していただき、賃貸管理まで一貫してお任せできる点がとても好印象でした。「ニューヨーク&西海岸スタイル」にリノベーションされた部屋を見て、開放感のある間取りやデザインに感動しました。

■12月1日開催 西麻布ヒルズ お披露目会



各社代表のフォトセッション
※左から佐藤氏、古畑氏、太田氏



ルームツアーでデザインの説明をする佐藤氏



各社代表対談の様子



ルームツアーの様子

2023年12月1日、西麻布ヒルズでメディア向けにお披露目会を実施しました。お披露目会では、各社代表の対談が行われた他、当物件のルームツアーでフルリノベーション工事におけるこだわりや特徴の説明を行いました。

対談では、プロジェクトチームの発足背景やコンセプトについて語られ、古畑氏は「こうして3社が協力してプロジェクトを遂行できたことは、貴重な経験です。本プロジェクトの経験を活かして、設計事務所やグループ会社と連携しながら、高品質かつお客様に寄り添った提案工事を行ってまいります」と意気込みました。

また、太田氏は「部屋に入るとまず目の前に広々としたリビングがあり、2・3階のデザインが異なることや希少立地であるなど付加価値が高く、心が弾むような物件だと思いました」と話し、佐藤氏は「当社は商業施設を主に手掛けているため、賃貸住宅は初めて。低層でこの広さは珍しいので、その良さを活かしたデザインにしました。今後もこのような物件を手がけてみたいです」と感想を述べました。

<本件に関する プレスお問い合わせ先>

株式会社明豊エンタープライズ 広報：白井、上田 TEL：03-5434-7651 E-mail：media@meiho-est.co.jp

■株式会社協栄組 会社概要

代表：代表取締役社長 五十嵐 一洋

本社：東京都世田谷区南烏山3-3-17

設立：1952年10月17日

資本金：90百万円

ホームページ：<https://kyoeigumi.co.jp/>

事業内容：建築工事の請負他

公式Tik Tok：https://www.tiktok.com/@kyoeigumi_official?t=8g27RKw3Lcn&r=1

《リニューアル工事に関する お客様お問い合わせ先》

担当：蛸沢 電話番号 03-5315-3339 メールアドレス：h-ebisawa@kyoeigumi.co.jp



※協栄組 ロゴ

■株式会社エイジについて

代表：代表取締役社長 佐藤 一郎

本社：東京都渋谷区神宮前 6-34-20

設立：1996年10月1日

資本金：1,000万円

ホームページ：<http://www.age-co.biz/index.html>

事業内容： 1. 内装企画・設計及び監理
2. 建築・外構のデザイン
3. 家具・照明器具等、関連商品の企画設計
4. 飲食店のコンサルティング業務



※エイジ ロゴ

<本件に関する プレスお問い合わせ先>

株式会社明豊エンタープライズ 広報：白井、上田 TEL：03-5434-7651 E-mail：media@meiho-est.co.jp

■株式会社明豊プロパティーズについて

代表：代表取締役社長 太田 孝

本社：東京都目黒区目黒 2-10-11 目黒山手プレイス 5 階

設立：1986 年 11 月 27 日

資本金：3,320 万円

ホームページ：<https://meiho-prop.jp/>

事業内容： 1. 不動産賃貸業務
2. 不動産売買、仲介
3. 損害保険代理業務
4. 不動産の開発計画・設計・監視・請負・賃貸管理に関するコンサルタント

《賃貸管理に関する お客様お問い合わせ先》

電話番号：03-5434-8090 メールアドレス：info@meiho-prop.jp



明豊プロパティーズ

※明豊プロパティーズ ロゴ

■明豊エンタープライズグループについて

創業 56 年、物造りにこだわった信頼と実績の東証上場デベロッパーとして、東京 23 区を中心に 100 棟を超える“新築 1 棟投資用賃貸住宅”を供給している株式会社明豊エンタープライズ（東京都目黒区：代表取締役 矢吹 満）を親会社とし、賃貸管理会社の株式会社明豊プロパティーズ（東京都目黒区：代表取締役 太田 孝）、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ（京都府京都市：代表取締役 奥山 秀昭）、物件保有会社の株式会社ムーンアセット（京都府京都市：代表取締役 杉本 圭司）、建設会社の株式会社明豊エンジニアリング（東京都目黒区：代表取締役 阪本 伸司）、株式会社協栄組（東京都世田谷区：代表取締役 五十嵐 一洋）で構成されております。明豊エンタープライズグループ全体として、一生涯のお付き合いと次世代に受け継ぐ想いを大切にしております。

（参考）明豊エンタープライズグループ体制図



※ 「EL FARO (エルファーロ)」シリーズ



※ 「MIJAS (ミハス)」シリーズ