

大規模マンションの価値を もっと高めるためには？

新都市生活研究所
代表取締役 池崎 健一郎

自己紹介

日本で最も共用施設が充実したタワーマンションにおいて、6期役員を務めた、マンション内共用施設の活用に関するプロフェッショナルです。

池崎 健一郎



【プロフィール】

2000年、NHK入局。

以降、研究・番組制作・放送運行・ネット発信・アプリ開発などに従事。2021年退職。

2012年より、江東区有明の大規模タワーマンションの管理組合役員を6期務める。任期中には、売買賃貸用の物件公式ホームページの作成と運用、居住者専用バーラウンジをレストランに改装、棟内で毎週なにかしらのイベントが行われるようにするなど、日本で一番目立つ分譲マンションとした。

2015年には、まだ警戒が薄かった民泊に対して日本で初めての民泊条項を制定し公開。日本の分譲マンションでの民泊の実態に一石を投じ、国の指針にも影響を与えた。

日本のマンションに、 もっとワクワクを。

マンションという都市型居住の可能性を
もっと広げたい。

マンションをコアとして産まれていく、

あたらしい体験
あたらしいコミュニティ
あたらしいサービス

「新都市生活」というべき、居住形態を
われわれはこの手で作り出す。



マンション管理組合の限界

大規模マンションは、縦に有望な消費者が揃っている高密度な「街」です。中に入り込めば、効率よくソリューションを提供できそうに見えるため、これまで様々な業者がアプローチをしようとしてきましたが、

マンション管理組合という高い壁が存在します。

しばしば、非論理的な決定が行われるガラパゴス化した世界です。

【管理組合の特殊性】

- ・ 組織として、**経済的利益を目的としていない**
 - ・ **マンション毎**に管理組合/管理会社が異なる
 - ・ 理事会は毎年交代し、**連絡先は非公開**
 - ・ 理事会との合意形成は**困難かつ時間も掛かる**
- これは小規模(10戸)も超大規模(1,000戸)も同じ

マンション管理組合

- ・ **ポスティングNG**
- ・ **部外者立入禁止**
- ・ **営業お断り**

不審者は通報します



大規模ならではの悩み



**立派な共用施設がたくさんあるにも関わらず、持て余している
維持に伴う管理費の元を取れていないと感じる
お祭りをしようにも、時給5000円の住民は手弁当で参加しない
→イベント内容はコピーで構わない、手軽な“専業”が求められる**

第三者管理への緩やかな移行

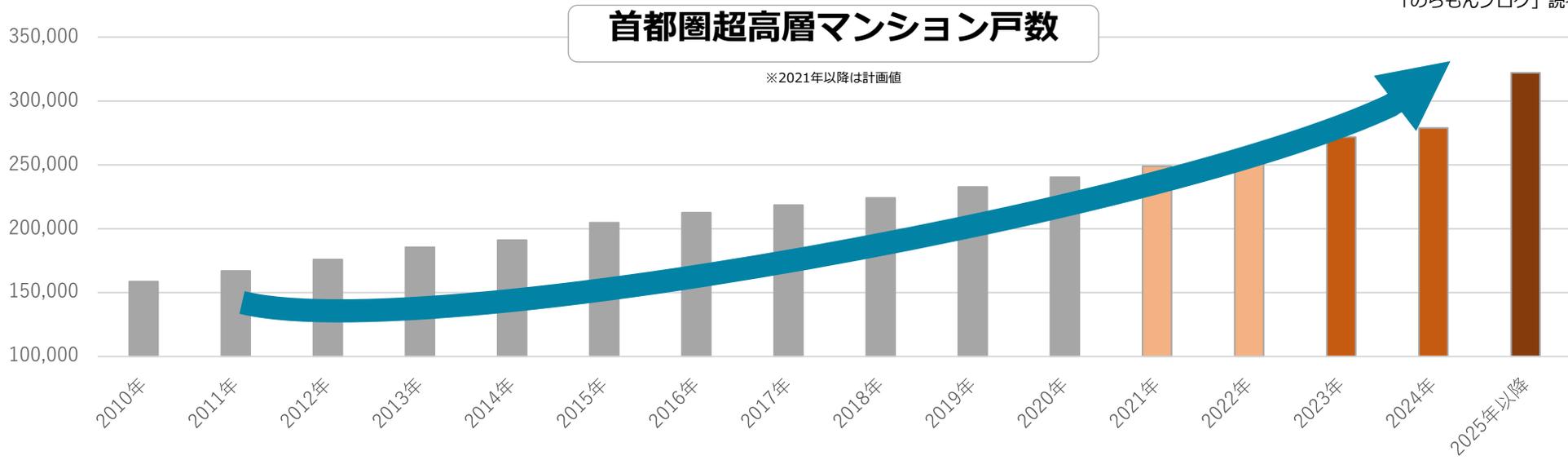


マンション価格の高騰により、区分所有者が理事会を結成
ではなく、第三者管理への移行が緩やかにすすんでいる
→棟内コミュニケーション、祭りの担い手不足が生じる
→といっても、まだ99%は理事会組織である

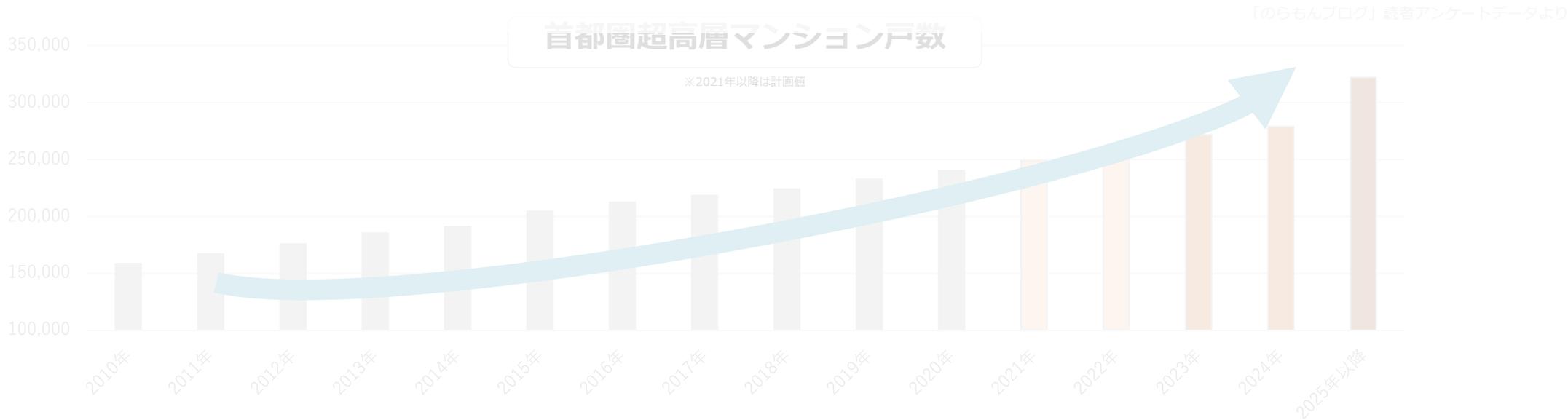
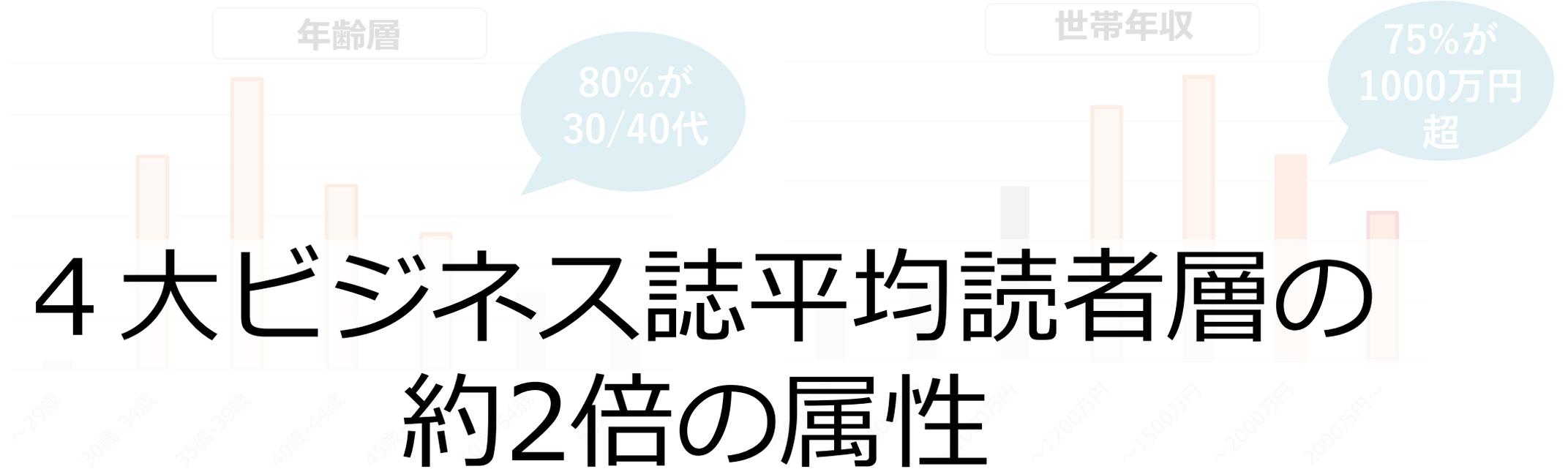
マンション価格の高騰 = 住民のお金持ち化



「のらもんブログ」読者アンケートデータより



マンション価格の高騰 = 住民のお金持ち化



マンション管理組合の限界

大規模マンションは、縦に有望な消費者が揃っている高密度な「街」です。中に入り込めば、効率よくソリューションを提供できそうに見えるため、これまで様々な業者がアプローチをしようとしてきましたが、

しかし世の中の大半は、
旧来の理事会組織のまま

【管理組合の特殊性】

- ・ 組織として、**経済的利益を目的としていない**
 - ・ **マンション毎**に管理組合/管理会社が異なる
 - ・ 理事会は毎年交代し、**連絡先は非公開**
 - ・ 理事会との合意形成は**困難かつ時間も掛かる**
- これは小規模(10戸)も超大規模(1,000戸)も同じ

マンション管理組合

- ・ **ポステイングNG**
- ・ **部外者立入禁止**
- ・ **営業お断り**

不審者は通報します



マンション管理組合の限界

大規模マンションは、縦に有望な消費者が揃っている高密度な「街」です。中に入り込めば、効率よくソリューションを提供できそうに見えるため、これまで様々な業者がアプローチをしようとしてきましたが、

マンション管理組合という高い壁が立ちます。

しばしば、非論理的な決定が行われる特殊な世界です。

この高い壁を どのように突破するのか？

【管理組合の特殊性】

- ・ 組織として、**経済的利益を目的としていない**
 - ・ **マンション毎**に管理組合/管理会社が異なる
 - ・ 理事会は毎年交代し、**連絡先は非公開**
 - ・ 理事会との合意形成は**困難かつ時間も掛かる**
- これは小規模(10戸)も超大規模(1,000戸)も同じ

マンション管理組合

- ・ **ポステイングNG**
- ・ **部外者立入禁止**
- ・ **営業お断り**

不審者は通報します



まず我々は、パンとサーカスを提供することにした



新都市生活研究所契約マンションの住民になると、
毎月住民向けの楽しいイベントが開かれる

日本の大規模マンションをこう捉えている



- ① 優良な顧客が縦に揃っている
- ② 集まれる場がある
- ③ これからも増える
- ④ 現状、ポテンシャルを十分に活かせていない
- ⑤ 中に住んでいる人を集めると将来すごいことができそう

誰がパンとサーカスを提供するの？

住民向けイベント と 企業PR を

管理組合の
役員経験が
豊富な弊社
だからこそ

セットで提供することでマンション毎に管理組合と提携



イベント例：産直肉+クラフトビール体験という切り口で、プロダクト/サービス紹介をエンタメ化

ビジネスモデル

- ・タワーマンション共用部をイベント用地として取りまとめ、企業のサービスやコンテンツを紹介する「イベント」をご提供します。
- ・タワマン購入予備軍の方に、豊かな生活体験として住居と商品を訴求します。



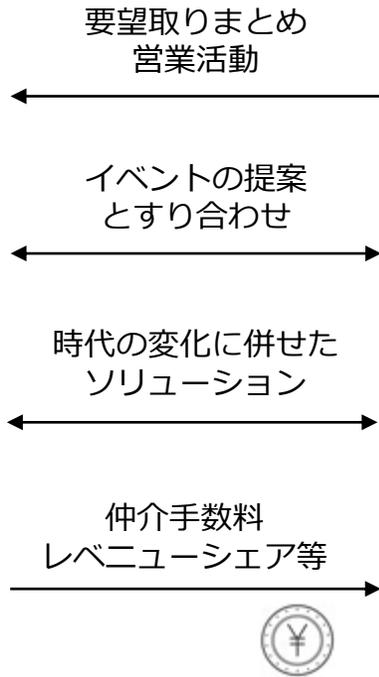
サービス提供A社



サービス提供B社



サービス提供C社



新都市生活研究所



マンション毎の共用施設や公開空地等情報
イベント可否リスト

自社メディア『としくらし』
イベント事例報告や各マンション紹介



としくらし



広告出稿

- ・サービスや商品売り込みたい企業
- ・不動産仲介店
- ・不動産ポータル

共用施設の登録

イベントのご提案
マンションの広報活動

自由な取材の許可
棟内告知のご協力等

時代の変化に対応する
DX施策のご提案

豊かな生活体験（イベ
ントや商品）、マンション
そのものを訴求



大規模マンション群・住民



タワマン購入予備軍

マンション内イベント実施の性格の違い

比較項目

新都市
生活
研究所

管理組合
自治体
エリマネ

コスト負担	住民負担無し (広告主負担)	住民の自己負担
企画・当日対応	住民は参加のみ	住民が自前で 運営する必要あり
TVで 例えると	民放	NHK

タワマン住民になると…



ものすごい量の
DM・チラシの束
が投函されてくる…

→ほとんどの住民は
見ないで捨てる
広告と認識された瞬間
嫌われてしまう

素晴らしいものなら、直接価値を伝えればいいのでは？

実際に、マンションの中で
どのようなイベントが行われているか
ご紹介いたします

実施例：ワインのペアリング会

本場の欧州産チーズとナチュラルワインのペアリング（Le Comptoir）@勝どきザ・タワー
地上40階スカイビューラウンジにて、夜景とともにチーズの解説を聞きながらのペアリング体験会

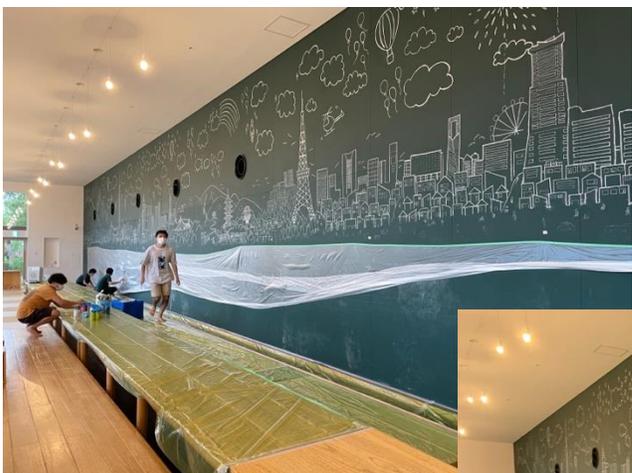


お客様満足度が高いだけでなく、チーズとお酒を理解されている方が多く、ゆっくりとお話を聞いていただけました。
チーズのサブスクにも当日中に3件入っていただけました（Le Comptoir談）

実施例：アートワークショップ

「夏休みのアートワークショップ」 BAYZ Tower&Garden “キッズガーデン” 8/28

国内最大級のキッズルームにある壁面を使って、「自分より大きな絵を書こう」という子ども向けのワークショップ。横20m・縦1.1mの大きなキャンバスに思い思いの絵を書いて残す



実施例：超人気「食堂とだか」が来館

勝どきザ・タワー“パーティールーム” 3/20

孤独のグルメにも取り上げられ、予約2年待ちで人気沸騰の「食堂とだか」が勝どきザ・タワーに来訪。
グルメな人々が集う“日本料理の大衆居酒屋”というジャンルの珍しいコンセプトなお店。
お酒を含むドリンクは持ち込み放題です。



人数：12名としたところ、半日で完売。パーティールームを初めて利用した方も。

実施例：マンション内出張写真館

武蔵浦和スカイ&ガーデン“オアシスカフェ・ロビー” 5/22

ファミリーフォトグラファー比較サイトで、東京最上位のカメラマンがマンションに来館。
60分2.2万円+出張費がかかる写真家が出張費なし4,000円で！？
マンションロビーやお庭で、家族の日常を撮影しませんか？



実施例：産直豚農家+クラフトビール体験会

SKYZ/BAYZ TOWER & GARDEN “コミュニティハウス” 3/12

茨城県の産直農家・山西牧場の肉・加工品とクラフトビールのサブスク・Otomoniのコラボイベントを開催。パーティールームと庭でベーコンや餃子、肉を焼いて試食提供し、クラフトビールを試飲する



山西牧場 倉持社長

「客層の良さから来る圧倒的なCV率に驚いた。過去どの百貨店で行った催事よりも良い成績と手応えを感じた。SCに来るお客さんは警戒から入るが、マンションの中は自宅の延長。リラックスした状態で話を聞いて買ってくれる。形態としては百貨店の外商に近いのではないかと。午前中に売り切れた商材もあり、次回はもっと在庫を用意したい」

実施例：日比谷花壇様とのコラボイベント

【会場】 武蔵浦和 スカイ&ガーデン “オアシスカフェ” 4/16



- テーマ：「花育」親子で楽しむフラワー教室（お花のあしらいABC!）
- 募集価格：¥2000（税込）お花とフラワーベース付き
（ハナノヒ365days「Deaiコース」¥3500分相当のお花）
- 定員：10組様（親子1名ずつのご参加）
- ライブラリーに「花」をテーマとした書籍10点の展示、お花に合う紅茶をフリースタイルドリンクで提供

集客は、全戸投函およびEVカゴ内周知で行います

イベント全体の
冠スポンサー権を販売

ご売却お住み替えなら Brilia の紹介

東京建物不動産販売 東京湾岸支店にお任せください



Brilia Mare 有明 TOWER & GARDEN

東京湾岸支店のご案内

中々ある豪華スペースで相談を承ります
お子様連れでも安心のキッズルームをご用意
資料を豊富に取り揃えています

ご売却のご相談はお気軽にどうぞ

0120-912-786

東京建物不動産販売 東京湾岸支店

WEB ホームページからも資料の閲覧ができます

東京建物不動産販売 PRESENTS

Brilia Mare 有明 TOWER & GARDEN

EVENT GUIDE

6/5 Sun.

主催：管理組合法人BriliaMare有明TOWER&GARDEN
共催：東京建物不動産販売(株) / (株)新都市生活研究所
山西牧場・meuron / ふんわりスタジオ / Le Comptoir / (株)タワラコンサルティング

究極のスタンダード豚肉「山西牧場」の試食販売と世界のクラフトビール体験

カジュアルスタイルで撮影する出張写真館
プロフォトグラファーによる
ロケーション photo

本場のチーズとナチュラルワインのペアリング

Brillia Music Fun! ~Piano~
ピアニスト 若林 里紗

詳しくは中面をご覧ください。

PLEASE JOIN US FOR

新都市生活研究所 LINE@はじまりました。

QRを読み込んで、お友達追加をお願いします！ イベントやお得な情報を配信します。
イベントのご予約もこちらから行えます！

究極のスタンダード豚肉「山西牧場」の試食販売と世界のクラフトビール体験

日時 6月5日(日)
第1部 10:00-16:00 試食・試食会
第2部 17:00-21:00 販売会
場所 バラウジ & テラス

「飲む飯」と言われるほどの良質な豚肉を作る産地農家
「山西牧場」の試食販売会

◆産直豚肉販売会

豚角煮カレー	700円
常陸の輝きカレー	800円
粗挽きソーセージ	800円
絹ごしフランスフォルト	800円
餃子 (12粒)	1,000円
バラ スライス (200g)	1,000円
肩ロース スライス (200g)	1,200円
ロースステーキ2枚 (240g)	1,400円
クラフトビール	500円

日本全国のクラフトビールをご家庭にお届けする
「Otomoni」の試飲販売会

多くのリッツカールトンに採用された山西牧場による厳選されたベーコンや豚肉を焼きながらの試食と、絶対に合うクラフトビールの体験会
17時～は山西牧場の豚肉とクラフトビールの販売会を行います！ぜひお越しください！

Brillia Music Fun! ~Piano~

日時 6月5日(日) 20:00-20:45
場所 バラウジ 観覧無料

ピアニスト 若林 里紗

凡庸員立西宮高等学校音楽科卒業、神戸女学院大学音楽学部音楽学科ピアノ専攻卒業、京都府立芸術大学大学院修士課程修了。

曲目：・こき玉女のためのワグネル(ラヴェル)
・ムーンラックセレクション
Moonlight Serenade (グリーン・ミラー) Moon River (「ティファニーで朝食を」より) ~ Fly me to the moon (アート・ババート)
・夜交/ムック
・「美女と野獣」より
・舞のワルツ(ショパン)
・幻想曲(ショパン)

同時開催 ポップアップショップ

・高輪おしゃれな花屋さん
「リブロン」
生花販売会

日本茶産産業に向き合う、
「TeaRoom」
新茶の試飲・販売会

新茶の試飲・販売会
期間限定のお茶を味わってください。

カジュアルスタイルで撮影する出張写真館

プロフォトグラファーによる
ロケーション photo

出張家族写真カメラマン派遣サイトで最上級評価！
マンションの中で、大切なご家族の日常を写真に残しませんか？

日時 6月5日(日) 10:00-18:00
場所(受付) 1階北西ロビー
4000円/1組20分程度 5~10カット
※要予約 このQRよりご予約ください。

フォトグラファーよりメッセージ：
「ふんわりフォトスタジオ美見は、出張専門の写真スタジオです。
撮影を担当するのは、当スタジオの代表フォトグラファー佐藤 美哉です。
皆様素敵な笑顔を撮影いたします。」

有名スタジオのプライベートフォトグラファーとして300組以上のお客様を撮影しており、独立後はフリーランスとして活動。
現在は、結婚式のみならず、マタニティ、ニューボーンフォト・お宮参り・七五三、家族写真など年間400件以上様々なシーンで撮影しています。
「楽しさ、嬉しさ、温かさを感じたとき、感じたままの気持ちや表情を写すこと」をモットーに、皆様の素敵な笑顔を撮影いたします。

本場のチーズとナチュラルワインのペアリング

日時 6月5日(日)
①17:00-18:30 ②18:30-20:00 ③20:10-21:30
場所 キッチンスタジオ

体験内容
■ナチュラルワイン2杯
(白ワイン/赤ワイン各2種類から選択)
■チーズ4種の盛り合わせ
(1斤やシャルキュトリ付き)

料金 4,400円

※要予約 このQRよりご予約ください。先着順12名様/回の定員とさせていただきます。

厳選されたワインから2種類の選んでいただき、希少な産地の4種類のチーズを
パンやシャルキュトリと共に楽しむ贅沢な企画です。
本場フランスの選りすぐりの生産者からお届けするチーズボックスや、ナチュラル(ビオワイン)を中心にライフスタイルや好みによって選べる
フランスチーズや「サブスクリプション」を提携している酒類・宇田川「ル・コンパニ」お肉をペアリング体験です。
日本では手に入りにくいチーズと、ナチュラルワインの知識を聞きつつ、フランス文化をお楽しみください！
日本ナチュラルワインとは、醸造が止まり発酵が行われていないため、生産者の個性がそのまま反映される味わいがあるワインです。
お値段は1000円以下のクーポン付き！
人数限定でチーズのサブスクリプションに入ると、初回が無料で買えるお得なキャンペーンもあり！

A4・1枚分のADスペースを設置

イベントコンテンツの提供枠販売

実施例：不動産住替えセミナー

ブリリアマーレ有明 “キッチンスタジオ” 8/7

「有明エリア、ブリリアマーレ有明の価格や在庫動向」「今後の価格の見立て」「高値売却のコツ」
「売却時にかかる税金」の4本立てを30分で説明

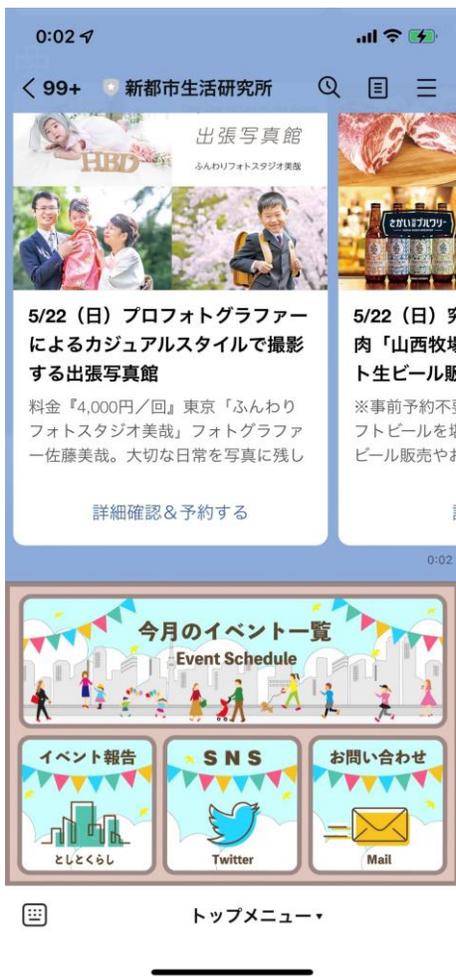


事前予想を超える30名の方が来られる
アンケートは特にとらず「ご相談があれば
店舗へお越しく下さい」と軽く誘導
当日の来店が4名
当日の売却査定が2名

分譲マンションの中での不動産仲介セミナーは類似事例が無く、日本初

LINE公式アカウント運用状況

各マンションのイベント予約をフックとした、公式アカウントをリリース



契約マンションに対して
1か月に1度のイベント周知・予約受付



無料・有料問わず、イベント参加で
ポイントをゲットして、物販割引を実施
(新規勧誘と継続使用)

アプリ作成前テストとして
LINE公式アカウントで最低必要機能を実装
2022年3月～/7マンションで運用開始



友達数794人(8月末時点)

勝どきザ・タワー 203人
SKYZ/BAYZ 228人

...

ブロック率3%以下

「優良アカウント」と言われている企業はブロック率10%



初回登録時の「アンケート」で部屋番号入力を必須
(答えないとイベント予約ができない)

開拓していく分野

住宅

不動産売却、購入、賃貸
新築紹介、リフォーム
不動産投資

教育

受験対策塾、幼児教育
教育テック企業、STAEM教育
情操教育、田舎体験など

医療・健康・お金

健康維持、健康アプリ、化粧品
サプリメント、体カづくり
ヨガ、ピラティス
相続、遺言、保険セミナー
ゴルフ、テニス等スポーツ

新都市 生活 研究所

車両

カーディーラー、中古車販売店
カーショップ、バイク
高級自転車など

文化・地方

フラワーショップ、アレンジメント
現代アート展示・体験、コンサート
音楽教室、旅行体験
ふるさと納税返礼品体験

飲食・物販

予約が取れない系飲食店のパーティー
ワインや日本酒、クラフトビールなどの体験、物販
産直市、珈琲、菓子、全国缶詰市
ファミリーセール

少しずつですが、
規約・細則を超えたこともチャレンジしています

次のページは一例です



タワーマンション
X
東南アジア的ルーフトップバー
イベント企画書

イベントの目的

長いコロナ禍で海外に行けなかった人たちへ。
タワマン屋上にある展望デッキで、
東南アジアのルーフトッパーの雰囲気再現。

あなたのマンションで再現します。



9/11 ブリリアマーレ有明@展望デッキ

イベント会場

9/11 ブリリアマーレ有明@展望デッキ

- ・ 7/10の「BrilliaMare Rooftop DJ」に続く企画第二弾
- ・ 屋上デッキにDJブース、VJ、照明、椅子、テーブル、キャンドルなどをご用意。
- ・ 東南アジアにあるホテル屋上バーの雰囲気再現します。
- ・ 現場には水道がないため、バーテンダーは置かずボトル販売のみとします。
- ・ 同様にフードの提供も行いません。



7/10 「BrilliaMare Rooftop DJ」

「大きな音をだしてはいけない」
「お酒を飲んではいけない」
という使用細則に違反するも実施

配置案



+

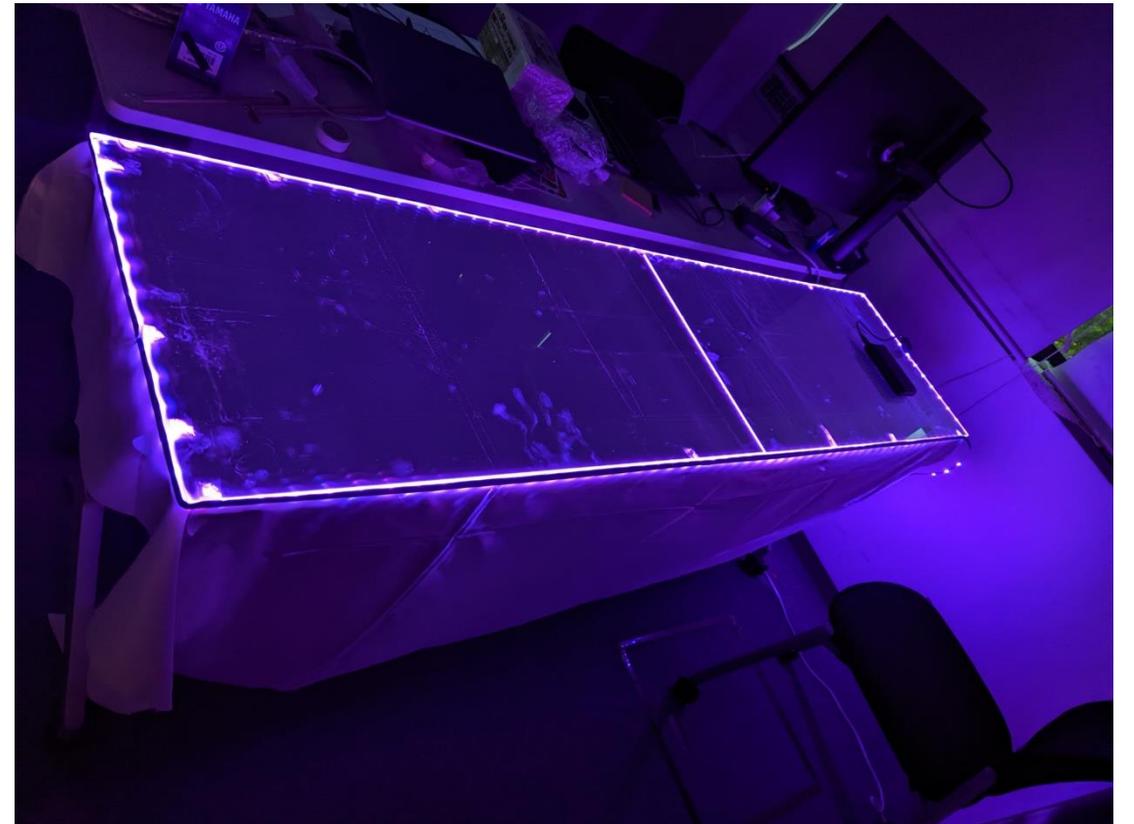
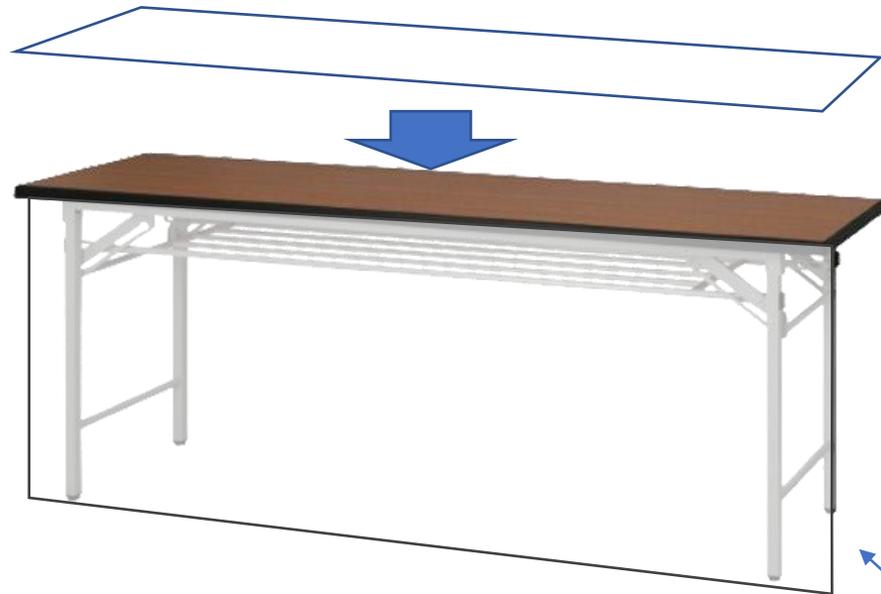


DJブース

バーカウンターを光らせる

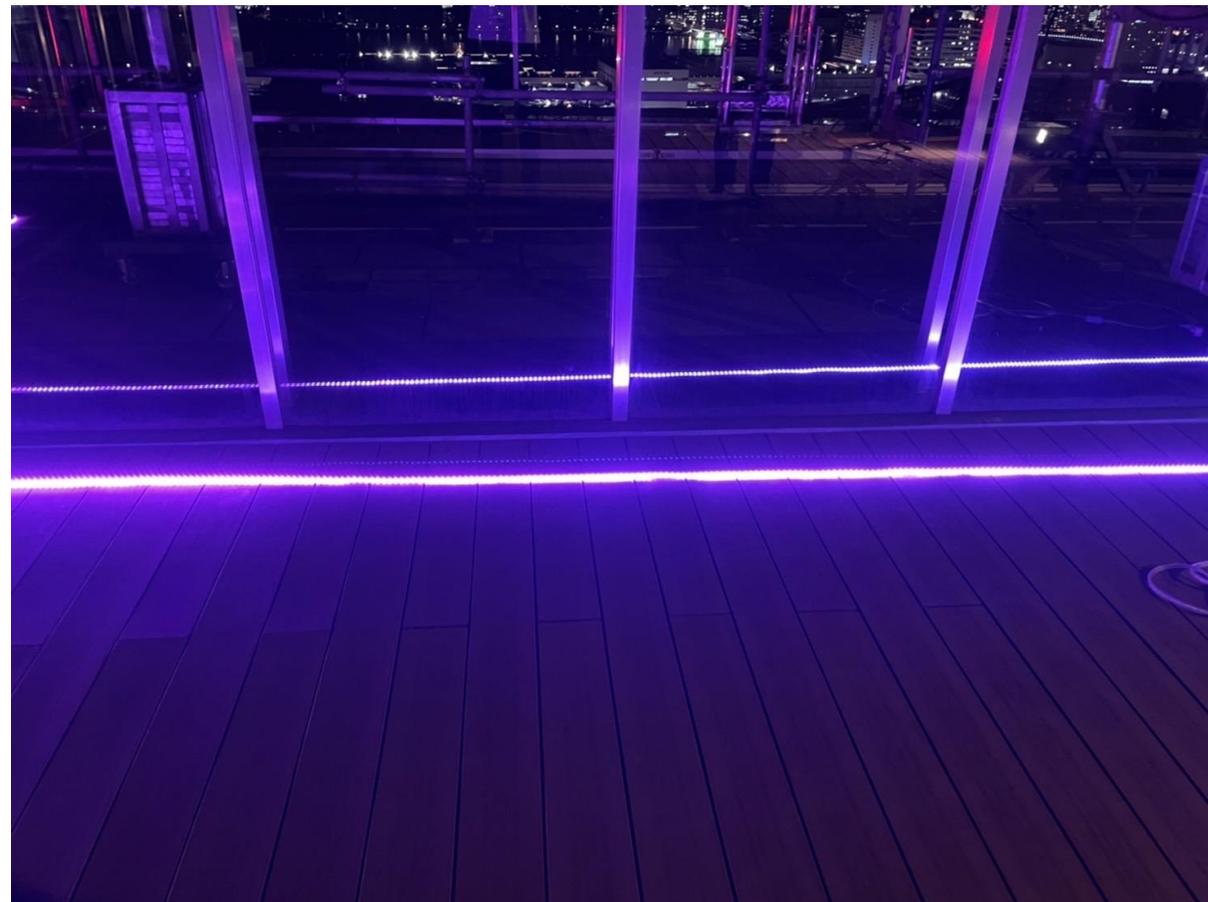
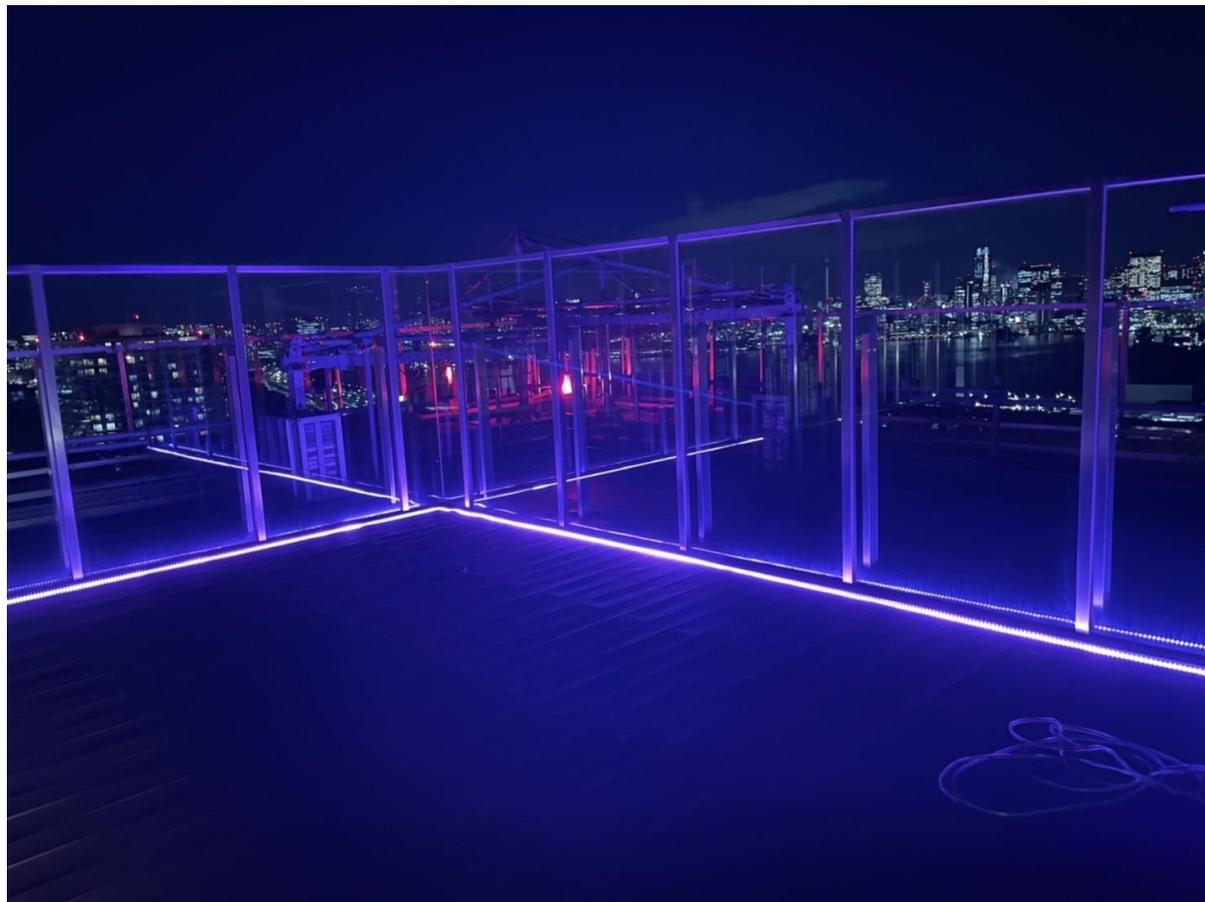


アクリル板を乗せてLEDテープを貼付



ライティングテスト

白布をLEDテープで全体光らせる
難しそうなら発泡スチロールを白布の前に置く



展望デッキでのライティングテスト実施

<https://youtube.com/shorts/LJ-b1TOyRdE?feature=share>



仕上がりイメージ

規約・細則を超えることも提案し、
管理組合に壁を超えていただいた先に
楽しいことが待っていると実感していただく

→既存の規制を打ち破るドアノッカーがイベント

新都市生活研究所のターゲットは、
400戸以上の大規模マンション

大規模の「集住」を活かして、
フロンティアを開拓していきます

■ 新都市生活研究所は：

- ① 弊社が提供するイベントを通じて、大規模マンション住民・管理組合と、強力なリレーションシップを築きあげます。
- ② このリレーションシップを基に「集住」をテーマとした様々な生活体験のアップデートや、諸問題の解決を提案していきます。
- ③ 大規模マンションという形態を、単に住む場所ではなく、「体験できる」「学びのある」「共創できる」場所にします。

ロケーション開拓実績：

コロナ禍でも開始1年で大規模マンション10棟と契約/覚書を締結済。

23年7月までに30棟に拡大予定（合計戸数15,000戸）

25年10月までに100棟に拡大予定（合計戸数45,000戸）

現在、東京湾岸エリア・武蔵小杉エリアで、講演や紹介などによりドミナント戦略を実施中。



パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワー



勝どきザ・タワー



SKYZ Tower&Garden



BAYZ Tower&Garden



ブリリアマーレ有明



グランドメゾン品川シーサイドの杜



武蔵浦和スカイ&ガーデン



オリゾンマーレ



ビーコンタワーレジデンス



THE TOYOSU TOWER



井口信人 / Nobu Iguchi / VC

@nobiuguchi

...

本日米国で一番のテックニュースは、WeWork創業者アダムニューマンが、a16z（米国有数VC）から\$1 billion（ユニコーン）以上の評価額で\$350 millionを調達して、マンションのコミュニティ関連ベンチャー企業を作ることです。

その詳細、私の所感は以下の通りです。



nytimes.com

Adam Neumann Gets a New Backer

WeWork's founder is back with a billion-dollar venture.

午前7:47 · 2022年8月16日 · Twitter Web App

44 件のリツイート 26 件の引用ツイート 384 件のいいね



井口信人 / Nobu Iguchi / VC @nobiuguchi · 8月16日

...

返信先: @nobiuguchiさん

1. ベンチャー自体は、まだ今から作り始める状況で、マンション向けのサービスとコミュニティづくりの会社という以外に、詳細は特に公開されていませんが、アダムニューマン自身が有する数千戸のマンション向けにもサービスを提供すると同時に、それ以外のマンションも対象とするらしい。

🗨️ 1

↻️

📖 24

📤



井口信人 / Nobu Iguchi / VC @nobiuguchi · 8月16日

...

2. 投資家であるa16zにとっても、\$350 millionという投資額は過去最大。その経緯をブログにて説明する際、WeWorkを通じてオフィスに「コワーキング」というパラダイムを変えるコンセプトを導入したビジョンを持つ連続起業家リーダーへの投資であることを説明。



a16z.com

Investing in Flow | Andreessen Horowitz

Our nation has a housing crisis. The demographic trends driving America's housing market are impossible to ignore: our country is ...

🗨️ 1

↻️ 2

📖 28

📤



新都市生活研究所

日本のマンションに、 もっとワクワクを。

マンションという都市型居住の可能性を
もっと広げたい。

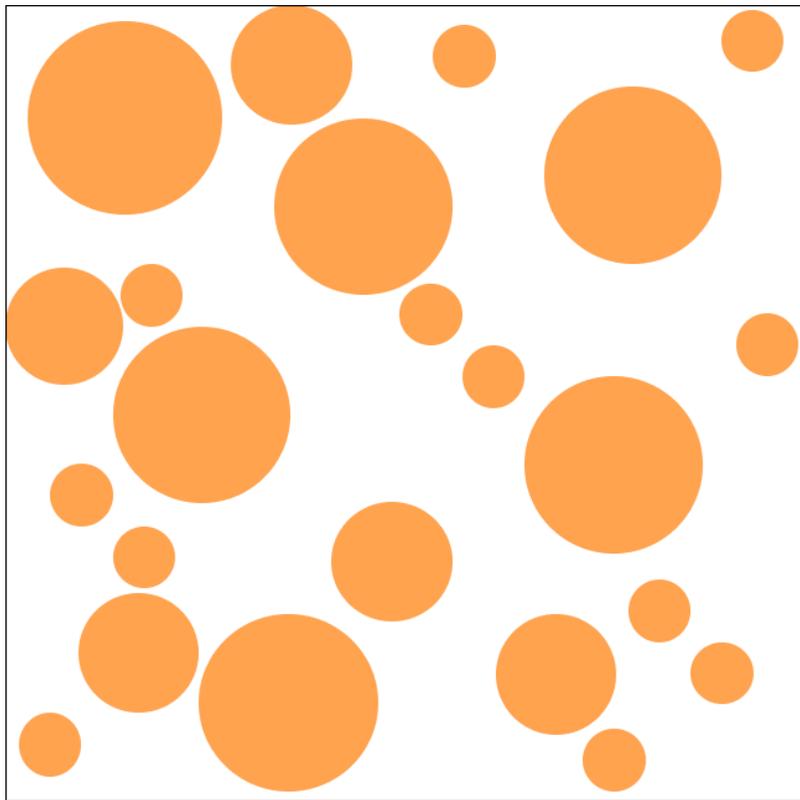
マンションをコアとして産まれていく、

あたらしい体験
あたらしいコミュニティ
あたらしいサービス

「新都市生活」というべき、居住形態を
われわれはこの手で作り出す。

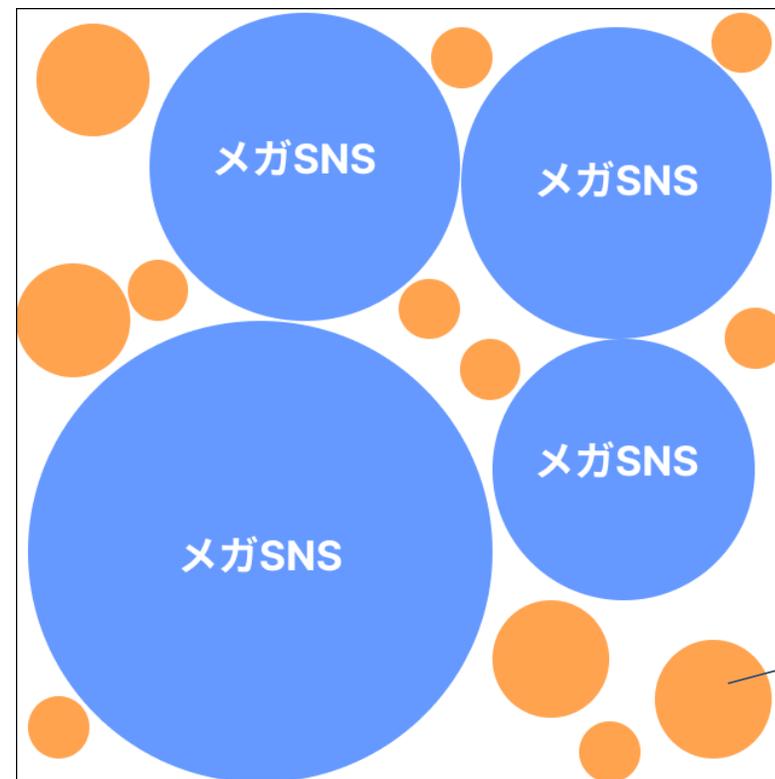
時代とともに移り変わる インターネットコミュニティの変化

黎明期のインターネットコミュニティ



小さく自発的なコミュニティへのユーザー分散

次世代のインターネットコミュニティ



大資本・メガSNSへのユーザーの集結

では、小さなローカルコミュニティはどうなっていくのだろうか？

ローカルコミュニティは消えない！ 2つに大別されていくコミュニティの形



身体的につながる
ローカルコミュニティ

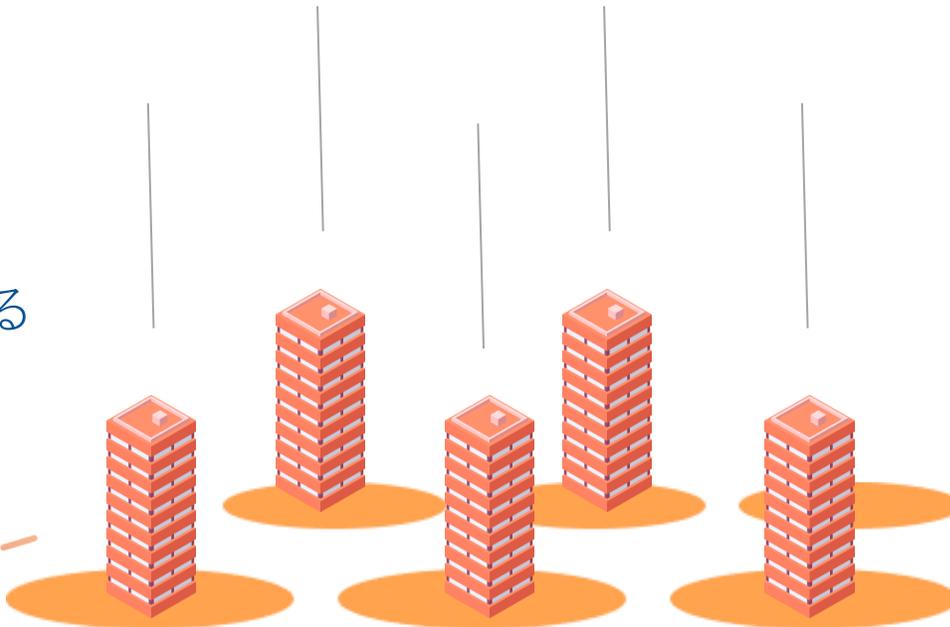


世界を超えてつながる
メガSNS

ローカルコミュニティ
の中でも・・・

- ・ 密集度の高さ
- ・ 所得の高さ
- ・ セグメントされている
- ・ 集える場所がある

先駆者となるのが
= **タワマン**



Twitter、
Facebook、
Instagram
etc



NEXT MISSION

次の時代の ローカルコミュニティを定義する

人間が身体を持つ限り
ローカルなコミュニティは必要とされ続けるでしょう

新都市生活研究所は
「あたらしいローカル・コミュニティの形を定義する」
挑戦でもあるのです。

業務拡大につき、人材大募集中です

**面白そうな会社だな
と思われた、そのあなた！**

**ぜひ新都市研と仕事しませんか？
ご連絡お待ちしております。**

■ 弊社を面白そうだと思われたそこのアナタ！

さらなる事例の紹介
講演内容へのご質問や名刺交換
サービス導入・提携相談・投資したい！
など

ご連絡をお待ちしております！

■ 連絡先：

ikezaki@shintoshi-ken.com

<https://shintoshi-ken.com/contactus/>