

空室解消ニュースレター

4月号

- 2003年問題大阪がダントツ!?
- 商談中の物件情報!
- 今月の超おすすめ本
「会社、辞めます。私、たこやき屋になります」
- 最新の上海生情報 ~第3弾~
- 発展途上の編集スタッフ「つぶやき」

2003年問題大阪がダントツ!?

先日、日経新聞によると、東京の2003年問題が一面記事で取り上げられ、空室率が0.1%上昇し、**8.18%**になったと報じられていました。その同じ新聞の地域面で、**大阪のオフィスビルの空室率**も掲載されており、なんと**10.5%**と記されていました。私達も街を歩いてみると、中小のオフィスビルに空室の看板がたくさん掛かっているのを目にします。

あるオフィスビルオーナーに聞くと、
「今や立地が良い、設備が良いというだけでは空室は埋まらない。なぜなら、企業のリストラや撤退等で需要の落ち込みが激しいからだ。空室を埋めようとすると、家賃の**値下げ**しか思いつかない。でも、家賃を下げてても空室が埋まらなければ、**今の収入がさらに減る。**」

オフィスビルオーナーの悩みは、とても深刻です。

私達もオフィス街の様子を詳しく観察する事にしました。当社は本町にあります。会社の近所を歩くということは、2003年問題が起こっている現場を歩くということです。注意深く見てみると面白い現象が見つかりました。

右の写真はその一つです。オフィスビルの1Fが服飾店、7Fには飲食店が入っています。オフィスビルは企業が入るものですが、**発想を変え時代に合ったニーズに対応**することも生き残りの道ではないでしょうか？

かの有名なダーウィンも適者保存の法則を唱えました。環境に適応できる種は形を変えて生き残り、できない種は絶える。

土地や建物といった不動産は**世界中に唯一**そこにしかないのです。その土地や建物は今現在そこに存在している訳ですから**必ずその役割**があるはず。どのような土地や建物でも必ずその**環境や立地、形状に合った使い方**が存在するはず。私達も発想を変え、それぞれの不動産に合った役割を見つけて行きたいと考えております。



商談中の物件情報！

新神戸、西宮市鳴尾のプロジェクトが完成しました！

■ グランドビスタ北野

所在地：神戸市中央区加納町2丁目

■ 甲子園住宅

所在地：西宮市里中3丁目

しばらくの間はオープンルームとして見学が可能となっております。
見学をご希望の方はリモデル事業部までご連絡下さい。

TEL 06-6533-5145(代) FAX 06-6533-5146 Email: remodel@giken-net.jp



Living Dining Kitchen

■ 浪速区大国町プロジェクト

所在地：大阪市浪速区大国町2丁目

交通：地下鉄「大国町駅」徒歩5分

構造・規模：S造7階建

(賃貸フロア2～5階)

間取り：<現状> 1フロア (約89㎡) ⇒ <リメイク後>

1フロアを2戸に分割
各1LDK

その他

- **南堀江**: 大阪市西区、構造・規模：SRC造 9階建 現状：事務所
- **玉造**: 大阪市天王寺区、構造・規模：RC造 5階建 現状：ワンルーム
- **箕面**: 箕面市稲、構造・規模：S造 3階建 現状：倉庫付住宅

今月の超おすすめ本

【会社、辞めます。私、たこやき屋になります。】

住本 由貴子著 三笠書房
1,200 円

今回は、パワフルで活動的な女性の実録物を紹介します。普通のOLをしていた女性が会社を辞めてたこやき屋さんを開業し、試行錯誤を繰り返すお話です。面白く、勉強になることが一杯書いてあります。この本を読むときはインマーカーを持って読む事をおすすめします。参考になる箇所にマーカーを引いて、今後の参考にして下さい。良いと思った箇所をいくつか抜粋しました。

1. アルバイトの子の個性や、無邪気さを引き出す方法を私は考えた。それは誉めて誉めて誉めまくることだった。(P75)
2. ホステスさんに最良にしてもらうよう、彼女たちと積極的にコミュニケーションをとった。(P75)
3. 新しくオープンした店へどこよりも早くチラシを持っていくには。街角の花屋さんと仲良くなることだった。(P76)
4. 私は聞くということに徹した。(P78)
5. 商売はお金がなければできないという当たり前の固定観念をなくすことはさほど難しくなかった。(P80)
6. だから先に行列をつくってしまった。(P82)
7. 取引先の内容はどうであれ、お客さんをたくさん入れるコツというのは、まずターゲットを絞るということだった。(P86)
8. ターゲットを絞ったならば、声を掛けてみる。(P86)

この本を通じて感じた事は、「お金がなくても店舗がなくても、新しい設備がなくても、ノウハウがなくても、新しく社員を雇わなくても、体一つ・努力一つで商売はできる」ということと、大企業のように、たくさんのお金や人などの資産がなければ、足りないモノを補う工夫と知恵が必要だと言うことです。

最新の上海生情報 第3弾

当社社員の胡 定により、リアルタイムな上海情報を皆さんにお伝えします。

上海の家庭には今やビデオデッキはもう無いという情報を知人に聞いた。みんなDVDを一家に1台持っている。何故かというと、ビデオデッキより中国メーカーのDVDデッキのほうが安いからだ。中国メーカーのDVDは世界各地にシェアを拡大している。

では、DVDディスクのほうはというと、日本ではDVDディスクは数千円はするのに中国ではいくら位なのか？街にでてみると答えは明らかだった。DVD・CDショップでは音楽CDも、映画のDVDも日本円で約20円くらいで販売されていた。何故そんなに安いのか？答えは、「海賊版」だからだ。海賊版では日本のスーパーアイドル浜崎あゆみのCDが発売されると同時に中国でも海賊版がでるといふ（笑）。

海賊版はDVDやCDだけではない、PCソフトも販売されている。そして、日本の女性が大好きなブランドも。上海のシャンヤン町という広い露天市場では、ロレックス、ルイ・ヴィトンなど世界のブランドの偽物が一杯ある。しかも、本物と遜色ないくらいだ。極めつけは偽物のルイ・ヴィトンのカタログがあることだ。買いたい衝動を抑えるのに必死だった（笑）。

発展途上の編集スタッフ「つぶやき」

「私は2～3年前から花粉症に悩まされています。今年は予想通り花粉が多くて、毎年5月頃から症状がでる私が、すでに鼻水・鼻詰まりなどで夜も眠れない位になりました。花粉症対策の情報は様々ですが、やはり医薬品や病院の治療による予防が一番です。花粉症でお悩みの方、早期治療が一番ですよ。」

（工藤）

「先日、ABCテレビの『ワイド ABCDE～す（月～金 15:55～17:54）』という番組から取材依頼がきました。番組内で『ここまで進化！賃貸住宅最前線』という特集で弊社の手がけた部屋を紹介したいとのこと。残念ながら急な話のため、取り上げてもらうことはできませんでした。しかし、メディアも視聴者も他との差別化を図った賃貸住宅に対して、高い関心を示しているということを再認識しました。」（平岡）

「空室解消ニュースレター」編集部

株式会社技建設計 リ・モデル事業部

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

当社モデルルームは随時見学可能となっております。見学をご希望の方はリモデル事業部までご連絡下さい。

TEL 06-6533-5145(代) FAX 06-6533-5146

URL:<http://www.giken-net.jp>

Email:remodel@giken-net.jp

Copyright(c)2003 (株)技建設計 all rights reserved