

空室解消ニュースレター

11月号

- 先も立ち、我も立つ
- 商談中の物件情報！入居希望者情報！！
- 今月の超おすすめ本－新版 病気になる家健康になる家－
- 編集スタッフのつづやき－大型新人登場！－

先も立ち、我も立つ



みなさんこんにちは、近頃、冬の足音が近づき、朝晩が寒くなってきましたね。風は冷たくなって行きますが、心と懐は温かくありたいものです。

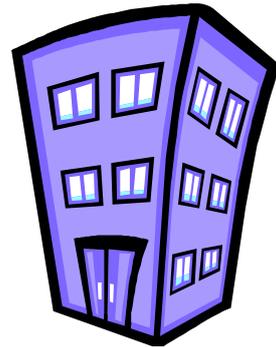
さて、今回は商人道の原則、「先も立ち、我も立つ」についてお話してみたいと思います。この言葉は、江戸時代に京都の町で商人の子供達を集め、商人道（商いの道）を説いた石田梅岩の言葉です。正確に言うと、「まことの商売は、先も立ち、我も立つことを思うなり」と言います。つまり、「本当の商売というものは、商売をする相手も上手いき、自分自身も上手いくというものでなければならない。」という意味です。

これは、企業同士の取引でも言えますが、お客様との関係においても言えることだと思います。現代風に言えば、カスタマーサティスファクション（顧客満足）です。辞書で調べてみると、「顧客のニーズを充足することにより得られる顧客の満足。経営手法として商品の機能・品質の差別化が難しいなか、顧客へのサービスの個性化によって競争企業との差別化を図ろうとするものをいう。」と難しく書いていましたが、要は、モノを売る、サービスを提供する、お部屋を貸す、いずれにしても、それを受けたお客様がお金を支払って、満足した、得をしたと思って頂き、なおかつ、それを提供した人やお店、企業も適性かつ必要な利益を出すことができる。また、さらにそれらを提供するために関わった裏方さんも得をすることができるように、商いのあり方や仕組みを考えていかななくてはいけないということだと思います。

今、私共が取組んでいる空室解消事業では、もう一步踏込んで「三方良し」の考えで進めています。その三方とは、貸主さん、借主さん、そして私共です。私共が目指す三方良しは、貸主さんが「この提案を採用して良かったな～！」、借主さんが「いい部屋を見つけて得したな～！」と言って頂き、なおかつ、私共に適性な利益が残るような、そんな商いをして行きたいと考えています。

今後共、ご指導の程、よろしくお願い致します。（本間）

進行中の物件情報！！ 入居希望者情報！！



SOHOプロジェクト

■ 北堀江1丁目ビル

SOHOプロジェクト第3弾！！

所在地：大阪市西区北堀江1丁目、構造・規模 SRC造9階建

現状：事務所→店舗・事務所・SOHO

■ 南農人町プロジェクト 現況：事務所→SOHO オーナー提案中

賃貸マンションプロジェクト

■ 北加賀屋プロジェクト オーナー交渉中

所在地：大阪市住之江区北加賀屋2丁目

交通：地下鉄四ツ橋線「北加賀屋」駅徒歩5分

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建

面積：2DK→1LDK+S (60.86㎡・64.56㎡)

入居希望者情報！！

当社では、オーナー様と入居者さんのより良い賃貸の貸し方借り方を目指しています。そこで、今月から、当社ホームページからご登録頂いている入居希望者さんの情報を毎月ごとにお届けします。私の物件を見にきてはどうかと思われたオーナー様は是非、リ・モデル事業部までお声をおかけください。

希望地	性別	職業	希望間取り	希望家賃
西区・中央区・市内	男性	会社員	1LDK	9～10万円
西区・福島区	女性	自営業	1LDK	9～10万円
堺市	女性	教職	その他	7～9万円
枚方市	女性	会社員	1ROOM、1LDK	5～9万円
西区・中央区・北区	女性	会社員	1ROOM、1LDK	5～7万円

今月の超おすすめ本 (設計部 針山)

【 新版 病気になる家健康になる家 】

榎本 馨著 評言社 1200 円

今回、いつもとは趣を異にしまして、最近刊行された実用書の紹介をしようと思います。実用書というからには、我々の普段の生活に密着しておりなおかつ、社会的に大きな問題となってマスコミ等にもたびたび取上げられている、**シックハウス問題**の本です。

ホルムアルデヒド等の建築材料に含まれている有害物質が、子供のアトピーや大人の慢性の頭痛の原因にもなるとされています。今年の7月より通称シックハウス法案が国会で成立し、住宅に用いる建築材料はこれらの有害物質を含まないものを仕様するように義務付けられました。本書では、これらの実例を上げてシックハウスについて分かりやすくひもといています。

それではこの本の内容を元に、簡単にシックハウスについて、見てみることにしましょう。

そもそもこの法律が出来たいきさつは、日本の特に住宅建築について、もはや**法律で規制するしか方法がない**ほどの、酷い状況に陥ってしまったことによります。行政もようやく重い腰をあげて規制が実現したのです。

シックハウスへの大きな対策として、次の2点があげられます。

- ①ホルムアルデヒドに関する建材、換気設備の規制 : 名前だけは有名な物質のこと
- ②クロルピリポスの使用禁止 (居室のみ) : シロアリ駆除剤のこと

要するに、シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げするため、建築物に使用する**建材を規制し換気設備の基準を設ける**ということです。

その他、最近の住宅建築の傾向としてシックハウスだけでなく健康住宅を求めて

- 本格木造住宅
- 高気密、高断熱住宅
- 計画換気
- 自然素材
- 冷暖房計画

等等、様々な面から現代の住宅の抱える問題を取上げ、**どうすれば健康で快適な生活を過ごせる住宅を作れるか**を筆者の体験も通じて語った本です。

賃貸オーナー様は、商品として提供していらっしゃるマンション・オフィスの、これからの入居者の目の傾向としても挙げられる問題ですので、一度読まれてはいかがでしょうか。

編集者のつづやきー大型新人登場！ー

はじめまして！

11月よりリモデル事業部に配属となりました 鈴木憲二（33歳）と申します。

入社以来10年余りオフィスビルや商業施設の現場で図面を描くといった硬い仕事をしておりましたので、**賃貸オフィスビルのオーナー様へ空室解消の為に各種提案や客付けをする「空室解消トータルシステム」、一人一人のライフスタイルに合わせた部屋造りを「わがまま オーダーシステム」**で、お客様のお手伝いするリモデル事業部はこれまでとは違う幅広い知識を必要とし、毎日が勉強です。

今回は そんな私の仕事の一つをご紹介しますと思います。

配属されてからの仕事の中に「**物件調査**」というものがあります。

SOHO（職場兼住居）として再生できる物件を探すべく、毎日2時間程度市内（西区・中央区）を事業部長の本間と共に歩き廻って、リサーチしているのですが、今まで10年余り建設現場で椅子に座って打ち合わせや図面作成をしていた私にとっては たかが2時間といえども、足腰の弱さや体力のなさを思い知らされるものです。（今すぐスポーツジムに申し込み体力を付けるべきか・・・？）

わずか2週間の調査ではありますが、現在空室となっているオフィスビルの特徴が見えてきましたので、その中で最も顕著な4つを挙げると・・・

1. **北向きの建物である。**
2. **築年数20～30年である。**
3. **エレベーターがない。**
4. **階段や通路が狭く、暗い。**

調査を行う前の私の認識は、不況下において、新しくても古くても 立地条件が悪ければ空室が多いのでは？・・・程度のものでしたが実際に物件を見て回ることにより、インターネット・テレビ・本・・・等、部屋の中にいるだけでは 分からない生きた情報を肌を感じ、得ることが出来ました。

・・・**足で稼ぐ！** これはビジネスの基本ですね。

まだまだ 調査は始まったばかり！これから増え続ける生きた情報を一つ一つ整理し、お役に立てるものにしてから皆様にお届けしたいと思います。

ニュースレターご愛読の皆様 今後ともどうぞ宜しくお願い申し上げます。（鈴木）

「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