

空室解消ニュースレター

12月号

- 創意工夫
- 商談中の物件情報！入居希望者情報！！
- 今月の超おすすめ本－「陰翳礼賛」－
- 編集スタッフのつぶやき
－リ・ホテル事業部企画会議での出来事－



創意工夫

今年も残すところあと2週となりました。みなさんにとって2003年ほどのような1年でしたか。私どもにとっては飛躍前の準備の年となりました。この年末も新規のご契約を頂き年内に解体工事をすませる段取りをしており、師走の寒空を走り回っています。

さて、今回は私の好きな「創意工夫」についてお話してみたいと思います。私が今回のテーマを思い立ったのは散髪をしているときです。散髪といっても普通の散髪屋さんではなくベンチャービジネス大賞も受賞し、全国で180店舗のフランチャイズチェーンを展開している10分1000円の散髪屋さんです。そのお店には様々な工夫が施されています。

まず、料金は前払い、しかも1000円札しか使用できない自動販売機でチケットを購入します。待合の椅子は、とても簡素で雑誌等は一切ありません。自分の順番になるとチケットを持って3～5台並んでいる散髪コーナーに行きます。各コーナーは75×150cmくらいのスペースがあり、簡素な椅子と全ての機能が集約したL型の設備が置かれています。このL型設備が優れもので、正面の鏡を開けると上着を掛ける収納、右手にはハサミセットを置く棚、消毒器、ゴミ箱、等々全ての機能を集約させています。散髪が終わると頭や首廻りに残った髪の毛を掃除機の蛇腹で吸い取って行きます。また、床に落ちた髪の毛は、ホウキ1本で椅子の下に設置された集塵場所に集めます。

ここまでの所要時間は約10分。

私の髪の毛を切って下さった方に聞くと、1日30～40人程度の髪の毛を切るそうです。事業としても十分に成り立っているようですね。

ちなみに、この散髪屋さんで行っていないサービスは顔剃り、洗髪、マッサージです。どれも気持ちの良いサービスですが、設備投資や時間の掛かるものばかりです。**これらのサービスを削ってコストとスピードを追及する**、これも、生き残り、発展して行くのための創意工夫です。

このような創意工夫は他の業界や分野でも取り入れることができると思います。ただし、**業界の常識や現状を否定することから始まることをお忘れなく**。

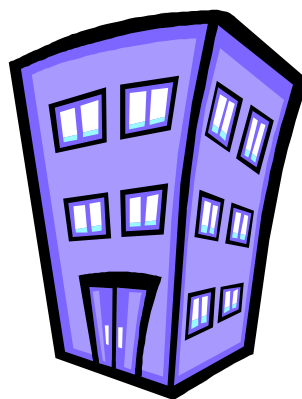
私も散髪をして頂きながらふと考えました。普通の散髪代を4000円として3ヶ月を1サイクルにします。前の2ヶ月を1000円で済ませ、最後の月を10000円の散髪屋さんに行き、**最高級のサービスを受ける**。自分へのご褒美として。これも1つの創意工夫でしょうか。(本間)

進行中の物件情報！！ 入居希望者情報！！

ー北加賀屋プロジェクト始動決定！！来年1月モデルルームオープン！！ー

■■■ SOHOプロジェクト ■■■

当社わがままオーダーシステム採用により、入居者が決まってから改装を施す物件になります。



■ 中央区淀屋橋プロジェクト1

現況：事務所→SOHO 面積 61 m²

■ 中央区淀屋橋プロジェクト2

現況：事務所→SOHO 面積 43.50 m²～44.06 m²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

1月中旬モデルルーム完成予定！家具つきカラーセレクト物件！！

1月24日（土）～モデルルームオープン！！見学をご希望の方はリ・モデル事業部 担当
鈴井・岡崎までご連絡ください。（TEL 06-6533-5167）

所在地： 大阪市住之江区北加賀屋5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㎡)



Living Dining



Living Dining

モデルルームのイメージバースです

北加賀屋プロジェクト専用ホームページ開設しました。是非一度ご覧下さい！

<http://www.comodo-espace.com>

入居希望者情報！！

当社では、オーナー様と入居者のより良い賃貸関係を目指しています。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（TEL：06-6533-5167 担当 岡崎）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・北区	女性	会社員	1ROOM	5～7万円
都島区・西区	女性	会社員	1LDK	5～10万円
西区（新町）	男性	自営業	1ROOM、1LDK	5～7万円
北区	男性	会社員	1LDK	9～10万円
神戸市東灘区	女性	会社員	2LDK	9～10万円

今月の超おすすめ本 (生産設計部 山田)

【 陰翳礼賛 】

谷崎 潤一郎著 中央公論新社 476円

この本は、私の誕生日に友人が「建築やってるんなら必読やで」とプレゼントしてくれた本で、昭和8年に書かれた谷崎潤一郎のエッセイです。タイトルのごとく、「暗がり」を題材とし、「暗がり」の醜し出す美をせつせつと書き綴っており、小難しそうなタイトルの割には気楽に読めると思います。

日本家屋の造作から始まるのですが、中でも「離れの廁」の下りは絶品で「なるほどお」とうなってしまいました。作者は、当時の西洋化してゆく日本文化にかなり不満を持っていたようで、今の時代に読んでも、「うん、同感」とうなずける部分が多々ありました。

ある料理屋の話では、その料理屋は元々客間には燭台の灯りだけをともしていたのですが、あまりに暗すぎると電燈に変えるそうです。作者はそれによって損なわれる漆器の陰の美しさをせつせつと述べています。しかし、昭和8年当時は蛍光灯が発明される直前で、電球を灯しても現在私達が暮らしている部屋の灯りよりは暗かったようですが。

その後も、料理に対しての下りは続きます。作者曰く、『われわれの料理が常に陰翳を基調とし、闇と云うものと切っても切れない関係にあることを知るのである』そうです。「なるほどお」ですね。

さらに話は、おはぐろ・眉毛を剃り落とす・わざと唇を青黒く塗りつぶすといった日本女性の美しさと陰翳の関係をなんとも異様な観点でせつせつと語っています。

そして、話はまた建築に戻り、そこから文明の進展と共に失われてゆく様々な古来の日本文化の良さについて語られます。

最後に、作者はこう述べています。

『私は、われわれがすでに失いつつある陰翳の世界を、せめて文学の領域へでも呼び返してみたい。文学という殿堂の軒を深くし、壁を暗くし、見え過ぎる物を闇に押し込め、無用の室内装飾を剥ぎ取ってみたい。それも軒並みとは云わない。一軒くらいそう云う家があってもよからう。まあどう云う工台になるか、試しに電燈を消してみることだ』

友人の言っていた「建築やるんやったら必読やで」という薦めにタイトルから小難しそうだなと敬遠しておりましたがなかなか気楽に読めました。この本を読むと、無性に柿の葉鮓が食べたくなるのは私だけではないはずです…

編集者のつづやき ーリ・モデル事業部企画会議での出来事ー



今週、以前から提案をさせて頂いていた北加賀屋にある築 18 年のマンションの企画・設計・改装工事を受注しました。私共の提案は、**家具に合わせてお部屋の内装をセレクトすることでトータルコーディネートできる賃貸マンション**というものです。

この物件に関して、リ・モデル事業部企画会議は何回も行われました。コンセプト案検討からオーナー様へのアプローチ、プラン・内装仕様検討、インテリアショップとの提携企画、具体的に話が進んでくると広報についてなどが挙げられますが全ての事柄に沢山の時間を費やします。

今回、お話しするのは、物件企画も進み**マスコミに流すニュースリリース（記事に取り上げて貰うための文章）**について話し合いをしていた時のことです。

ニュースリリースの文面を検討しており、会議参加者全員興奮気味でした。皆の意見がどんどん飛び交って、収集がつかなくなっていたのです。

家具よりデザイン性のある部屋を提供するということを強調したほうが良いという者、カラーセレクトを強調する方が良いという者、家具つきをメインで打ち出したほうが良いという者、**皆互いの意見を譲りません**。このままでは、何を打ち出したいのかわからない文になってしまう…ニュースリリース文面については**次回に持ち越しがと思われた時、ずっと黙って話を聞いていた参加者 A が話し出しました。**

「初めてこの物件を調査しに訪ねた帰りの車の中で話していたの事なのですが…。

その日、お会いした担当者の方に他社の提案している企画書を見せて頂いたんです。皆さんデザインマンションという方向性で凝った材料を使い改装費用 400 万円以上の提案をされていました。

それを見た私達 2 人は、改装費用に 400 万円以上も掛けては駄目だ。**入居者を具体的に想定できるコンセプト（方向性）を決めて、その人達が魅力を感じるようなプランを創りだそう**ということになったんです。

そして、考えついたのが新婚さん向けの賃貸マンションです。市内なので新婚補助も効きますし、通勤や都会生活を楽しむには非常に便利な立地ですから。

改装企画としては、北欧インテリアショップの家具に合う内装デザインです。あくまで家具がメインで自由に選んでいただいた家具に合わせて内装を選ぶことで部屋をお洒落にトータルコーディネートして貰う。ですから、家具の魅力を最大限に引き出せるシンプルな部屋を創る。だって、今まで家具に合う賃貸マンションってなかったじゃないですか？これだけデザイン家具が流行っているにも関わらず…。また、新婚さんが新生活を始めるための準備にはたくさんお金がいますから、家具つきのお部屋を借りることでこだわりの空間と家具代の購入費用を節約してお得感を感じてもらおうということです。」

参加者Aの話聞いた瞬間、皆の顔つきが変わり明るくなりました。

そこで、参加者Bが大きな声で言いました。「そうか！原点に戻ればいいんや！では、**ニュースリリースのキャッチコピーは“あなた好みの家具もカラーもセレクトできる！賃貸マンションなのに！！”で決定ですね！！**」

そして、会議参加者全員一致でキャッチコピーと文面が無事に決定し、その日の企画会議を終了することができました。

このキャッチコピーがついたニュースリリースは、昨日マスコミ各社に送らせて頂き、すでに何件か取材依頼が有りました。記事になれば報告しますので是非見てくださいね。(岡崎)

オーナー様、関係者各位

今年も格別のご厚情を賜り、厚く御礼申し上げます。
お蔭様で私共の新事業も順調に伸展し、施工実績も作る事ができ、本年を終えることができました。これもひとえに皆様のご支援の賜と深謝致しております。
来年も、より一層の事業の充実と発展をめざし、社員一同努力してまいります。本年に引き続きなにとぞお引き立てのほどお願い申し上げます。

株式会社 技建設計 代表取締役 本間敏司

「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

発行人 本間・鈴井・岡崎

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

発行日 平成15年12月22日

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