

連載

浅田剛治のハイパー仕事術

「良い人」になることは簡単だが「すごい人」になることは難しい

第30回 中古物件の輝かせ方



ハイパードライブ 社長

浅田剛治氏 Takeharu Asada

ノバレーゼ創業者。挙式・披露宴の企画・運営を行う総合ブライダルビジネスを展開。同業他社とは一線を画す「モダン」で「スタイリッシュ」な結婚式場を中心に、ウエディングドレスショップやレストランを全国で運営。また、歴史的建造物や経営難に陥ったホテル、料亭、レストラン、結婚式場等を再生させる再生ビジネスにも注力するなど、経営責任者として主に店舗開発と、人材の採用・育成の面でその手腕を振るう。

2017年7月、ハイパードライブ創業。2019年10月、ウェディング特化型ECサイト「CORDY(コーディ)」をオープンさせた。式場経営時代とは異なるアプローチでブライダル業界の活性化を目指すと同時に、飲食事業や海外インテリアの輸入販売など多角的な事業展開を図る。

全て「平均点」よりも強みに磨きをかけて何かを捨てて「ミニマム」を活かす決断も

初期費用を抑えて物件取得できる時期

コロナ禍の影響で、緊縮へのリストラの一環や、大手チェーンの資金調達を目的とした店舗の売却が目立ち始めています。ブライダル業界全体がダメージを受けている中、「絶好調」という企業はほぼゼロだと思いますが、以前から多店舗展開を考えていて、且つ内部留保があったり、資金調達できる企業にとっては、低コストで取得できる好機とも言える局面ではないでしょうか。

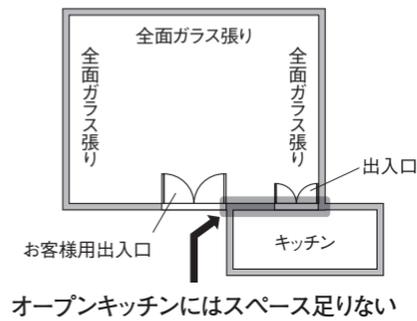
一般的に、新築を建てるなら数億円以上のコストがかか

りますが、コロナ禍で需要も減退している中であって取引額の相場は下がり、物件の状況によっては破格の額で取得できることもあります。取得後、どの程度、リノベーションするかもありますが、かなり初期費用を抑えることができるわけです。

私にも買収の打診が入ることがあり、見学に行くと「工夫次第で再生できそう」「箸にも棒にもかからない」など直感で分かることもあります。こうした実体験も踏まえ、ヒットの可能性を秘めた物件とは？中古物件を効果的にリノベーションする方法など、私なりの考えを紹介してみます。

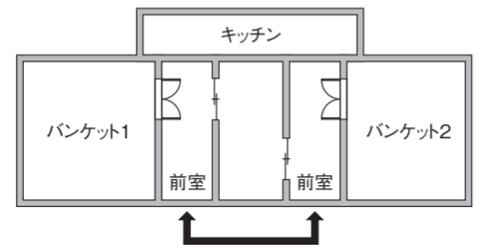
■ヒットする式場の間取り図 2例

図表1 景観を活かすためにオープンキッチンに断念



オープンキッチンにはスペース足りない

図表2 スペースを無駄なく活用し2つのバンケットをプライベート空間に



バンケット間の「目隠し」としても利用できる「前室」を用意し、完全なプライベート空間を創出

記憶に残るほどの魅力はヒット会場の条件の1つ

買収の打診を受けて見学した中には、ヒットしそうな予感はもちろん、補修する程度で再開できそうな会場もありました。数百万円～1,2千万円程度の補修で十分だと思えたので、新築物件と比べたら初期費用は雲泥の差です。

「ヒットしそう」と思ったポイントは円形のチャペル。形だけでなく細部までこだわり抜かれた印象に残るデザインで、集客力も高いと思えました。バンケットは多少残念な印象も受けましたが、そのチャペルは他のウィークポイントを補って余りあるほど、魅力的なスペースだと思いました。

どこか1ヵ所でも人の記憶に残るほど印象的な魅力があるかどうか、それはその会場のヒットの可能性として重要なポイントだと思います。これは中古物件だけでなく、新築も同じです。

理想的なのは、唯一無二の景観や歴史的価値など、独特の魅力を備えていること。これは私が物件を選ぶ時に外せないポイントでもあります。内装設計などは、その魅力を最大限に引き出すことを考え、時に機能性を諦めてでも、美観を優先したりします。

新築の例ではありますが、ノバレーゼ時代に手掛けた、静岡・アマンダライズの場合、バンケットから望む美しい庭園を最大限に活かすために、三面をガラス張りにしました。(図表1)三面ガラス張りにするデメリットは壁面が1ヵ所だけになる点。キッチンからバンケットに通じる出入口、新郎新婦やゲストの出入口など、全ての動線をそこに集中させなければならぬため、設計の難易度が上がります。アマンダライズの場合、新郎新婦・ゲストが出入りする扉の開閉などを考えると、オープンキッチンに必要なスペースを確保できなかったため諦めました。このように、何かを活かすには何かを捨てるという決断も必要です。

人の感性に訴えかけるようなスペースは、他のどんな欠点も帳消しにするほどのストロングポイントとなります。全てを平均的に揃えるより、そのストロングポイントに磨きをかける方が、価値ある投資になるのではないかと思います。

ストロングポイントに磨きをかけるには、見る人に何を訴えたいのか、そのポイントを明確

にし、さらにそこを輝かせるためのノウハウを持っていないければ、せっかくの景観を壁で隠してしまうなど残念な状態に陥りかねません。

設計士はお客様の心の動きまで意識していない

ノバレーゼの神戸・ジェームス邸の場合は、なるべく景観を遮らないよう、窓ガラスの継ぎ目を減らすべく、サッシを使わずにガラス同士をゴム状の「コーキング」でつなぐ方法を採用しました。実はこの方法、設計士の方には反対されました。ガラス窓の大きさに対して継ぎ目の強度が不安、大型の台風などが来たら、恐怖を感じるほどガラスが揺れるだろうというのです。でも、「割れますか?」と尋ねたら「割れることはない」とのことだったので、予定通り進めることにしました。それほど大型台風に見舞われることは稀だし、そんな日に結婚式を行うこともないと考えたからです。

中には、ショッピングセンターやファッションホテルなど、本来なら見せたくないものが見えてしまう、残念な会場もあります。隠しようがないというケースもありますが、配置の工夫などで、何とかすることも少なくありません。

設計士や建築会社などは、建物としての意匠やコストについてはプロですが、結婚式に足を踏み入れるお客様の心の動きまでは意識していないケースが大半です。そのため、発注する側が、お客様に何を求めているのか、要望や意図を伝えるプロセスが不可欠だと思います。

元パチンコ店なども転用しやすいハード

元々、結婚式場以外の用途で使われていた建物をリノベーションするケースもあると思います。柱の位置や数、広さなど、決まった枠の中でしかアレンジできないというのは、リノベーションの難しいポイントの1つですが、柱が少ない・天井が高い・広いといった条件が揃っているとスムーズではないでしょうか。

ノバレーゼでは地元でのイ

メージなどを考慮して控えていましたが、元パチンコ店やボウリング場なども、フレームだけで見れば結婚式場に転用しやすいでしょう。

動線は最も考えるべき要素の1つですが、大きく2つのポイントがあります。

1つ目は2バンケット以上の場合、複数の新郎新婦やゲストが鉢合わせしないようにすることで見学した中にも、「きちんと考えられているな」と思った式場があります。元々、娯楽施設で柱の少ないスペースを活かし、2つのバンケットの間にキッチンを挟むように配置し、バンケットの出入口はキッチンの反対側に設けることで、プライベート空間を創出していました。

最優先課題はお客様に快適に過ごしていただくこと

2つ目は、「デッドスペース」を極力減らすこと。デッドスペースとは、結婚式に直接影響しない場所を指し、たとえば廊下などもその1つです。

過去には、ゲスト用のロビーとしてもご利用いただける「前室」をバンケットの一角に設けることで廊下をカットしたこともあります。(図表2)この他、広いスペースをドアで間仕切れるようにして、ドアを閉めれば更衣室や待合室を作れる、開ければパーティー会場として広く使えるなども、工夫の1つです。

私は、こうした内装設計を考える時、あまりスタッフの意見を求めません。スタッフは、お客様満足だけでなく、どうしても作業環境や効率などを考えてしま

うので、たとえば「キッチンはどうも少し広くしてほしい」といった要望も上がりがちです。でも、お客様に快適に過ごしていただくことを最優先に考えれば、キッチンもできるだけコンパクトにして、その分、チャペルやバンケットを広くした方が良かったりするのです。

結婚式の受注が大幅に落ち込んだり、パーティーの規模が縮小したりと、ブライダル業界全体が大きな打撃を受けている中ではありますが、将来の店舗展開のために投資するには好機と捉えられるのではないのでしょうか。

コロナ禍は低コストで投資できる好機の側面も



映画好きな浅田氏のおススメの今号の1本

ジョジョ・ラビット

2019年 ドイツ・アメリカ 109分

第二次世界大戦下のドイツ。ヒトラーに憧れる男の子の視点で描かれるヒューマンドラマです。子どもの視点や感性を通して、当時の人々のナチズムに対する熱狂ぶり、またその熱狂から覚めた後の変節ぶりなども伝わります。戦争がテーマですが、登場人物の明るくかわいらしいキャラクター、美しい景色やおしゃれな衣裳なども見どころの1つ。