

# M O L O

[No.263] 2023 July  
NEWS LETTER

発行/ (有)リード・クリエーション  
〒815-0083 福岡市南区高宮3丁目-11-8-1F  
tel: 092-522-3330 fax: 092-522-3332  
http://www.misezukuri.com

【M=儲かる、O=お店は、L=リードに、O=おまかせ】

## 店舗お役立ち情報

2023年も早くも半分を過ぎました。  
時の流れの速さに驚くばかりです。

今年の梅雨は、昨年より長いようですが、着々と真夏が近づいていますね。

この先は、どんな暑さになるのやら...

熱中症はもちろん、台風やゲリラ豪雨など自然災害にも十分に警戒を！

私たちリード・クリエーションは、今月も精一杯「繁盛店づくり」に務めます！

## 福岡の居抜きテナント物件事情

分譲マンションなどにお住まいの方は、「今なら、あなた所有のお部屋を高価買い取り！というチラシをよく目にされるのではないかと思います。

最近では店舗業界も同様で、居抜き店舗の価格高騰が目につきます。

一つの事例としてご紹介します。福岡市中央区の居酒屋さん 10坪程度の居抜き店舗で、居抜き料が400万円近くで出されていました。1~2年前であれば、2~3割程度は安価だったのではないかと思います。

新規で店舗物件を探されていたテナントオーナーは、居抜きの什器備品類が、事業ではほとんど使えなく、廃棄処分しなければならないにもかかわらず、物件の場所（立地）に惚れ込んで、購入を決意されたそうです。

居抜き料のお話で言うと、同程度の条件で、500万円以上の居抜き料からスタートしている物件も多くあるそうです。

入居者にとっての「居抜き店舗のメリット」とは、居抜きの状態を「再利用」して、初期投資をローコストで抑えることですが、再利用せずに廃棄するとすると、「居抜き店舗のメリット」が半減してしまうというデメリットもあります。その場合、スケルトン物件で、一からご自身が思う「理想のお店」をつくる方がかえってローコストに納まるケースも十分考えられます。

皆様の現在の御商売で、次店舗などをご検討の際は、是非ご参考にして頂けますと幸いです。 <荒井 マモル>

### ■居抜き 出店 成功事例（弊社実績） 沖縄タコライススタンド SUNNY 様



改装前



改装後

#### 居抜き物件のメリット

- ① 改装費・設備費などの節約
- ② 工事期間の短縮ができる
- ③ 店舗としての認知度が高く、以前の顧客を取り込みやすい
- ④ 開業コストを早めに回収できる

#### 居抜き物件のデメリット

- ① 前の店舗のイメージが残る
- ② 前の店舗が閉店した相応の理由がある
- ③ 前の設備が使えない可能性がある
- ④ 内装デザイン・レイアウト変更の自由度が低く、こだわり過ぎると逆に費用がかかる

### ~New-Open Information~

#### \* ホテルのような落ち着いた空間〈珈琲と焼菓子 TONAKAI HOTEL〉もオープン！

福岡市南区清水に〈珈琲と焼菓子 TONAKAI HOTEL〉さんが4月24日にオープンしました。名前に「ホテル」とありますが喫茶店です！とは言っても、黒を基調とした店舗の内装と、オーナー様が自作された木製のテーブルやカウンターが、まるでホテルのような落ち着いた空間になりました。



メニューは珈琲を中心に焼菓子、イートイン限定でケーキもあります。とりわけ、外ガリガリ、中しつとりの「カヌレ」はお店の看板メニュー。手土産にぴったりです♪ ご来店の際は店舗前のコインパーキングが便利ですよ～！（N）

〒815-0031 福岡市南区清水 4-8-1 岡部ビル  
【営業】12:00～19:00 【定休日】火曜日  
【TEL】092-555-3009  
【WEB】https://tonakaihotel.com/

#### \* クールでお洒落な理髪店「PrivateSalon 古谷」もオープン！

福岡市博多区、博多駅から徒歩10分程、出来町公園そばの新しいビルの1Fに、クールでお洒落な理髪店「PrivateSalon（プライベートサロン）古谷」さんがオープンしました。



女性理髪師の細やかな感性で、サッパリとお洒落にカットしてくれます。

店内内装は、モルタルのハードさと、ロマンティックなシャンデリアが調和した、“甘すぎない”雰囲気です。

店名ロゴで使用した、“古谷”の文字は、オーナー様直々の書です。（M）



〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1丁目22-8  
【営業時間】10:00～18:00  
【定休日】不定休 ※完全予約制  
【TEL】092-292-6774

### ~LEAD Information~

#### \* 家具・フローリング等の木製品・タイル割れ・アルミ材等の「修理・リペア」

皆さんは、修理・リペアについて、どんな印象をお持ちでしょうか。店舗やオフィスでも、家具や日用アイテムが傷ついたり壊れた際は、「新しいものに買い替える」という選択肢を選ぶ事は多いかと思います。

では、その家具やアイテムが「高価なもの」だったり、「簡単には替えられないもの」、或いは「深い思い出があるもの」の場合は、どうでしょうか。「買い替える」、「放っておく」という訳にはいきませんよね。

古くから物を大切にしてきた日本には、昔から金継ぎ（きんつぎ）や木目合わせ等の修理・リペアの技術が発達し、



画像提供：株式会社ファイブアールカンパニー

ており、その考え方も今なお受け継がれています。形あるものはいつか壊れますが、大切なものだからこそ修理・リペアして、本来の魅力や価値を持続させる事も、意味のある選択肢ではないでしょうか。ご興味ございましたらご連絡ください。（K）

#### あつちの喫茶去 【笑いは時代を超えて～・・・サザエさん】



先日、友人たちから、とても面白い物をもらったのが... サザエさんノートです。ノートをパラパラと捲ると、ノートの端っこにサザエさんの4コマ漫画が昭和21年7月2日から始まり63話。どこを読んでもクスッと笑えるお話。

読んでみると、懐かしさだけでなく、不思議な安堵感がありました。昭和の時代から見ると今はかなり進歩して便利なはずなのに不自由さを感じる事もしばしば...。サザエさんのお話は、逆に自由さや楽しさを感じました。”もっとシンプルに楽しく生きてみれば～”って思えてきました。

お疲れモードのアナタにもお勧めしますよ。それにしても、フネさんの年齢が50ンオとは！いつの間にやら、ずっと超えてしまったな～（:^ω^） by みちか

#### 嬉しい！手みやげ

沖縄出身の店主が作るタコライス。



沖縄タコライススタンドSUNNY

〒810-0044 福岡市中央区六本松 4-7-13  
【定休日】水曜日+不定休【営業】11:00～18:00

お問合せ・ご相談は、  
お気軽に！



有限会社リード・クリエーション  
〒815-0083 福岡市南区高宮3丁目11-8 白ふじビル1F  
Tel.092-522-3330 E-Mail.lead@misezukuri.com



弊社HP  
お問合せ  
フォームへ