

Pick Up!

人とペットにやさしい天然木フロア「グレースフェイス」新発売

ノダでは、10月から「グレイッシュな色使い」に特化した新シリーズの床材 Grace Face (グレースフェイス) を発売します。近年人気が高まっている優しい色合いであるグレイジュの展開を拡充し、新色としてミルキー、シナモングレイジュ、アッシュグレイジュの3色をそろえました。

グレースフェイスは表面に天然木「セン」を使用した一本溝タイプで、自然素材ならではの表情や風合いも楽しめます。ワックスがけは不要で、日頃のお手入れもカンタンです。防滑加工を施した仕上げは滑りにくく、転倒リスクを軽減し、人やペットの快適な歩行にも配慮しています。

耐アンモニア塗装を施しており、ペットの尿による床面の変色、ツヤの変化を抑えているだけでなく、床暖房にも対応。表面には安全性の高い抗ウイルス加工を施し、特定ウイルスの数を減少させるとともに、各種細菌の繁殖も抑制します。

基材には自社生産の強みを生かした高密度MDFと、国産針葉樹合板を使用。多彩なライフスタイルの実現に向けて、ひとクラス上の快適さをお届けします。

ノダ福岡ショールーム 〒815-0035 福岡市南区向野2-3-6 電話 092-408-2950



〳〵まるごと〳〵 九州・沖縄

# Renovation Times

VOL. 07 2024.11



リノベの黎明期から、福岡を中心に第一線で活躍し続ける松山真介。これまでの経験で、たくさんの成功と失敗を重ねたレジェンドだからこそ語れる契約獲得の秘訣を赤裸々に語った。協議会の現状に満足せず、さらなる飛躍を指向する松山が目指す未来とは――



「レジェンド・松山真介のリノベ塾2」はパナソニックショールーム福岡ビル3階で、2024年8月29日に開催された。

# 10箇条 契約を獲得するためのレジェンド・松山真介が伝授



にかく、インプットすることが大切なんです。その上で、アウトプットに役立つのが最新のAI技術です。僕はチャットGPTや生成AIなどを使うことがあるんですが、わずか数十秒で簡単にコメントやイメージ画像を生成してくれるんです。しかも、費用はわずか月20ドル。お金はこう言うことに使うべきだと思います。



AIが作成した「お客様の夢を詰め込んだマイホーム」。不思議な日本語の解説文も、あくまでAIが作成しているイメージだ。

## TTPしてサバイブする 勝ちパターンを身につけよう

うれしいことに、ここ数年でリノベ会社は増えてきました。そんな中で、皆さんは自社のポジショニングをしっかりと意識されていますか？最近では多種多様なリノベの形態が混在しています。だからこそ、自社の顧客となるペルソナ像を意識し、マーケティング戦略を明確化することが大切なんです。逆説的な言い方をすると「やらない仕事を決める」ことがポイントです。それが「値決め」にもつながります。その上で企画書のクオリティを高めて、競合と比較されても勝ち残れるスキルを身につけましょう。得意な分野を絞り込んで、その中で強者になると結果が出ます。具体的にはベンチマークにした会社を徹底的にパクる。レジェンド用語で言うとTTPですね。これが勝ち筋だと僕は思います。

## 自身の経験を元に 大義の実現を目指す

僕は30歳で起業して、これまで25年の間に10軒の家に住みました。僕の人生は、敷金と仲介手数料を払うためにあるんじゃないかと思うぐらいです。まあ、家だけでなく事業でも成功と失敗を経験したんですが、いまとっては「いっぱい失敗してよかったな」と思います。自分で体験しているって、やっぱり最強のインプットなんです。その上で、僕が皆さんと目指したいのは「リノベ

## レジェンド誕生秘話と リノベ営業「勝利の方程式」

いまでは「レジェンド」という大層な肩書きをいただいているんですが、僕がリノベを始めた20年前にはそもそもプレーヤーがいなかったんです。その分、ニーズも少なかったんですが、そういう幸運もあって、当初から僕はリノベのプロフェッショナルになれたんだと思います。

リノベエステイは、福岡で高価格帯をターゲットとしたブランドへの挑戦を続けています。その経験を元に、今日は「接客数を減らして、契約率を上げる」と言う、皆さんが知りたい勝利の方程式のイントロをお伝えします。孫子の兵法で言うと「戦わずして勝つ、勝ち易きに勝つ」方法です。

## カバパーは入るんじゃない カバパーを入れるんだ！



僕は若い頃、設計事務所働きのがいろいろな副業をしていたんですが、そのうちのひとつとして「着ぐるみ」のバイトをしていたんです。1995年、福岡市で開催されたユニバーシアード大会のマスコットキャラクター「カバパー」に入っていた時に気づいたんですが、本当に大切なのは「着ぐるみに入ること」じゃなくて、自分自身が「カバパーを入れること」だったんです。

リノベの営業も一緒なんです。お客さまを僕の中に入れることができれば、アンケートに色々記入してもらう必要はないんです。ですので、僕の接客では細かな要望は一旦無視です。お客さまがスケッチを描いてきたり、中にはイラストレーターでそれっ

## NEWS! 九州沖縄事務局からのお知らせ

### 今年の締めくくりは福岡でお会いしましょう！

12月17日(火)、ブルースタジオの大島芳彦氏をゲストに迎え、福岡でリノベーションビジネスセミナー(RBS)と大忘年会を開催します。そして「せっかくオール九州から集まるのなら！」ということで、イベント当日の午後に、福岡市近郊のリノベ物件などの視察ツアーを企画中です。現地集合&現地解散となりますが、会員の皆さまにとって興味深い物件をご案内できるよう企画中です。お時間のある方は、物件視察にもぜひご参加ください！詳細は決まり次第、メルマガやLINE@にてお知らせいたします。

また、本年度開催されるRBSのほとんどは、非会員の方にも参加いただける企画となっております。お付き合いのある建設業や不動産業の方にも、お声かけをお願いします。

九州沖縄部会事務局 原文美

福岡リノベーションビジネスセミナー&大忘年会 日時: 12月17日(火) 16:00~18:00 福岡RBS (zoom可) / 18:15~20:30 大忘年会 場所: 八仙閣 本店 (福岡市博多区博多駅東2-7-27 TERASO-1) 会費: RBSの参加は無料ですが、忘年会費は5,500円/1名 備考: 参加上限人数は50名となります。リノベ物件ツアーについては、別途ご案内します。 出欠確認はこちら

### 「新しいリノベのリーダーズ」からのお知らせ



11月1日から12月1日までの期間、北九州を皮切りに、福岡、熊本、鹿児島各エリアで九州最大級のリノベーションイベント「RENOVATION NOW!!!!!!!」が開催されます。期間中は最新事例の展示だけでなく、さまざまな見学会やインテリア展示まで、各地で多様なイベントが行われます。この機会に、ぜひお近くの会場に足を運んでみてください。

各店舗で応募条件をクリアすると、特製トートバッグがもらえます！ ※写真は完成イメージです ※数に限りがあります

詳しい内容は、公式サイトをご覧ください。「RENOVATION OF THE YEAR 2024 User's Choice」も同時開催中です。

RENOVATION NOW!!!!!!! 事務局 土田芳史 (平成広告宣伝事務所)

### 11月から1月のスケジュール

Table with 3 columns: Date, Event Name, Location. Includes dates from 11/1 to 1/21 and events like RENOVATION NOW!!!!!!! and seminars.

Renovation Times 一まるごと九州・沖縄一 Vol. 07 2024年11月号 発行 一般社団法人リノベーション協議会 九州沖縄エリア部会 (エリア内正会員64社 / 賛助会員20社 / 2024.9.27現在) 発行人 馬越重治(エス・コンセプト) 編集人 山崎大亮(はびりの、原文美(ハラプロ) 制作 吉田千裕(はびりの) メール info@hara23.jp 発行日 2024年11月10日

## TOPIC! 各エリアの取り組みとお知らせ

## 鹿児島支部

## ユクサのススメ!

私は設計事務所をメインに、不動産会社、まちづくりの事業に取り組みながら「心地よい住環境をつくる」ことをモットーとしています。

その延長で運営している「ユクサおおすみ海の学校」は、ブルースタジオの役員と大隅家守舎の役員と一緒に立ち上げた廃校活用施設で、私が代表を務めています。コンセプトは「大隅半島の人と自然が先生」で、さまざまな体験と思い出をつくれる宿泊施設を目指しており、観光と地域活性の拠点となっています。家族での利用はもちろんですが、企業研修や合宿が一押し!昔から「日本一海に近い小学校」と言っていた最高のロケーションで、多様な体験プログラムやチームビルディングのためのアウトドア研修をご用意しています。

さて、廃校はいまや全国に1万校あるそうです。もし皆さんが廃校の仕事を請けられた際には、ぜひ当施設にご宿泊ください!ユクサ自慢の黒豚BBQを食べながら、事業の立ち上げから設計、運営のリアルな実情や苦労話を共有させていただきます。そもそも廃校活用の法整備が全然進んでいないので、実践者の情報共有が不可欠!ぜひ、廃校仲間になりましょう(笑)



川島康文  
(株式会社プラスディー設計室)

## 北九州支部

## リノベーションで「生活を楽しむ」を創る

リノベスタジオは、住宅リノベーションと店舗内装の請負工事を中心にしています。私たちは意匠デザインも大事だと思っていますが、お客さまの立場で使い勝手を徹底的に考える、お客さまの潜在的な使い方に関するニーズを引き出すことを強く意識しています。

当社は戸建の割合が50%近くあるので、最近では特に耐震や断熱性能を上げることに取り組んでいます。九州のリフォーム及びリノベーション業界は、特に断熱に対する意識や知識、技術も低いと感じているので、業界全体の底上げに貢献していければと思っています。また、当社独自の取り組みとして、ペットの共生、特にネコ用の「ネコリノベ」に力を入れています。

現状では、それぞれのお客さまに1からブランニングしているのですが、初提案以降の打合せ期間も長くなり、結果として時間やコストもかかっているため、これからはメニュー化を進めていこうと考えています。パートごとに10〜20種類の基本プランを作っておき、それを組合わせて提案することで、売上や利益率アップにもつながるのではないかと期待しています。



徳山武  
(リノベスタジオ)

## 福岡支部

## ワンランク上の装いへ、今こそローヤル。

外壁の塗り替えのタイミングって、いつでしょうか?一昔前は、カビによる汚れやヒビ割れなどの劣化を感じた時だったかもしれませんが、最近ではそれだけではなくてきているようです。家族の一員として、大切に暮らしてきた住まいをキレイに彩ってあげたい。子どもが巣立ち、夫婦二人暮らしになったので、外観を思い切ったデザインにしたい。このような理由で、外壁塗装を楽しむ方が増えています。

そんなお客さまに喜んでいただいているのが「いつかはローヤル。」でお馴染みの、三州ペイント史上最高品質を誇る塗料「ハイブリットローヤル」です。日差しの当たり具合で艶やかに輝くメタリック仕上げの塗料は、住まいの外観をワンランク上へと格上げしてくれます。単色での塗装ももちろん美しいのですが、複数のカラーを組み合わせたカラーコーディネートもとても素敵です。当社では複数パターンのカラーシミュレーションもご提案しておりますので、お気軽にご相談ください。

今こそローヤル。この機会に、ぜひ外壁塗装を楽しんでみてください。



八藤丸貴実  
(三州ペイント株式会社)

## 福岡支部

## コンクリート住宅ブランド「Livtetto(リブテット)」

私たち西部ガスリビングは福岡、熊本、長崎エリアを中心に、新築やリフォーム、ホームセキュリティなど、多岐にわたるサービスを提供しています。地域社会に根ざし、住まいの提供を通じて安心、快適な生活をサポートしています。

その一環で展開している住宅ブランド「Livtetto」は、PCa+S構法を採用した柱のない大空間リビングが最大の特徴です。PCa(プレキャストコンクリート)壁柱とS(鉄骨)梁の組み合わせにより、広々とした空間を実現。この家に住む人々に、快適さと安心感を提供します。さらに構造設計においても、大型ビルなどで用いられる保有水平耐力計算という高度な解析を行い、耐震等級3の最高レベルを取得しているため、地震に対する強い耐性も備えています。

住まう人に合わせた住空間をデザインできる柔軟性も持ち合わせたLivtettoのモデルハウスは、熊本市北区植木町にあります。コンクリートの質感が伝わるモデルハウスでは、約40帖の大空間LDKも体感いただけます。内覧予約は公式ホームページより可能です。ご来場、お待ちしております。



藤島香織  
(西部ガスリビング)

## リノベビジネス契約までの10箇条

## 打ち合わせが商品

打ち合わせでは「聞いて、10を知る」が理想。お客さまから尊敬される人(リノベ先生)を目指す。服装だけでなく、ショールームの世界観まで統一して、会社のブランドを表現する。

## 現調はShow Time

プロとしての立ち居振る舞いをお客さまは見ている。ツールやコメントも、プロフェッショナルとして「演出」することが大事。お客さまに尊敬された状態で、提案へと進む。

## 4D設計

3次元に「時間軸」をプラスした設計が4D設計。10年後、20年後の暮らしは当然変化しているので、家は「一生ものではない」という前提でブランニングすることが大切。

## サバイブする提案書

企画書やプランなどの提案資料は、一人歩きして行く。チャットGPTなどのAIも活用して、リノベの可能性やデザインを言語化する。他社と被らない提案で、プレゼン勝率を高めていく。

## 値決めがデザイン

当然他社と比較されているので、会社=ブランドが提起している雰囲気や価格を大事にする。常に「予算は足りない」ため、バリューエンジニアリングを意識した提案が求められる。

## やらない仕事を決める

各社ごとにデザインの方向性や工事種別が異なるので、競合と比較した際のポジショニング(事業領域)を明確化しておく。そのうえで、想定される顧客のペルソナを具体化することが重要。

## 知識&gt;デザインセンス

リポーターとしてデザインセンスを磨くよりも、大量のビッグデータを自分の中に入れておくことが重要。常にリスキング、つまり学び続けることがプロとして大切。

## TTP

徹底的にバク。自らの先行事例となるような企業や取り組みを研究し、その上で独自の進化を目指す。ただし、社会に必要とされるモデル自体も変化することを忘れてはならない。

## 実体験を語る

実体験に勝るものはない。リノベについても、自分の家でチャレンジすることが好ましいが、ホテルや飲食店、他社のオープンハウスなどを訪問することで経験値は高められる。

## 大義を語る

大義がなければ、ビジネスは成功しない。これからの未来に向けて、夢を語り合える関係が大事。リノベーションビジネスで利益を得ることは、社会への貢献につながっている。

株式会社アゴロ計画 代表取締役社長 松山真介

一級建築士・宅地建物取引士。リノベーション協議会九州沖縄部会長。2000年にクリエイティブカンパニー「アゴロ計画」を設立。中古物件の再生に特化した事業部「リノベエステイト」ブランドで、業界の第一線を走る。ハイグレードな個人宅リノベや店舗改装、1棟ビルの再生にとどまらず、サウナ設計のプロとしても全国に名を知られている。



## 先達に学ぶ

九州沖縄部会のメンバーにとって身近な存在の松山部会長ですが、実は業界の先駆者の一人であることは間違いありません。そんなレジェンドが、赤裸々に自分のノウハウを「無料」で開示するイベントでした。コンサル会社に売り込めば「パッケージ化して、高額な講演となること間違いなし」ですが、協議会の仲間を増やすため、そして後進を育成するために膨大な時間をかけて準備してくれました。

松山部会長は京セラを創業した稲盛氏の考えを深く学ばれており、利他の心を大切にされています。あくまで一つの例ですが、他社の現場を視察した際も、必ず良いところを見つけて褒めてくれます。協議会の仲間のためであれば、自分の時間を投げ打ってでも参加してくれます。失礼を承知で書くならば、松山部会長のことを「レジェンド」と呼ぶ理由は、デザイン性に優れたハイグレードなリノベーションを多数手がけられているからではなく、こういった人間性の部分にあるのではないかと思います。

たまに、笑顔の中に厳しい視線を感じることもありますし、広告マン的な発言で周囲を驚かせることもあります。これからもリノベの現場に精通したプロとして、私たちの先頭を歩んでくれることを願っています。

<インタビュー>

リノベーション協議会  
九州沖縄部会 広報  
山崎大亮(株式会社はびりの)



## Column

## 「当たり前」って?

リノベーションは、新築が「当たり前」だった世界に大きな変化をもたらしたとも言われています。ここでちょっと「当たり前」について考えてみますと、昔の「当たり前」は、今や「当たり前」ではないことが多いように感じます。もちろん、時代だと言われれば、そうかもしれません。

ただ、考え方とは時代によって変化するものではありません。状況によっては「当たり前」が「当たり前」でないこともよくあります。例えば、ある会社にとって「当たり前」であっても、他の会社にとって「当たり前」でないことはあります。さまざまな会社の方が集まる会議では、会議の進め方ももちろん、使っている言葉すら違うこともよくあります。そ

の違いがあるからこそ、想像もつかない解決方法が生まれます。

会社の中だけでなく、皆さんそれぞれの「当たり前」についても同じです。自分の「当たり前」が、他のヒトにとっては「当たり前」でないこともあり得ます。だからこそ、自分の「当たり前」を他のヒトに押し付けるのではなく、違いを理解することや、違いがあることを分かり合うことが大事なのだらうと感じています。

リノベーション協議会は、色々な業種の方がいることが特徴です。だからこそ、色々な「当たり前」があっていいと思います。この色々な「当たり前」があることで、刺激やアイデアが生まれる場となるのではないのでしょうか。皆さんにとって、協議会が異なる「当たり前」があることを楽しめる場になれたらいいなあと思っています。



リノベーション協議会  
理事 馬越重治



リノベエステイトの事務所兼打ち合わせスペース。ハイグレードなリノベの夢をかき立てる仕組みが整った空間となっている。