

# 各種分野で培った独自の手法とノウハウで 短工期・低コストのリニューアルを実現

(株)エム・ワン

(株)エム・ワン  
取締役営業本部長  
中川公士氏



(株)エム・ワンは、各種商業店舗の開店（設計施工・改修）から維持管理（設備メンテナンス・清掃）まで、適正品質・低価格・スピーディさを特徴にトータルに対応する企業だ。

自社事務所 13 拠点を核に全国対応し、2015 年の実績は、新築改修工事件数：230 件、総管理店舗数：1 万 4,000 店舗、メンテナンス処理件数：4 万 8,000 件、清掃件数：4 万件にのぼる。これまで大手ファミレスチェーンをはじめとする飲食業界を中心に事業展開をしてきたが、対象分野を拡大しレジャー・ラブホテル分野への取り組みも開始。本稿では、今年 4 月にリニューアルオープンした「Earn Exception」（アーン・イクセプション）を例に、同社の改装手法をレポートする。

## 従来の常識を超えた 短工期・ローコストの改装

「Earn Exception」（群馬県伊勢崎市）は、埼玉県下で「BETULLA BIANCA」「C-L'ESPACE」の 2 店舗を運営する(有)トーヨー興産が、今年 3 月 20 日に取得し、4 月 27 日にリニューアルオープンしたホテルだ。同社・代表取締役・小野忠義氏は「築 37 年の連棟型 17 室のホテルで、取得時には老朽化が進み 1 室 1 か月売上は約 10 万円に落ち込んでいました。しかし、改装と設備の追加、運営面の充実で売上は 30 万～40 万円に回復できると判断し取得しました」という。ただ、改装は限られた予算でのローコストリニューアルとなった。

主な改装工事部分と内容は、  
・外装=変更は進入口周辺に絞り、ポ

ールと一部壁面にグラフィックシートとデザインタイルを施しイメージを変更。看板・サインを変更、等。

・館内共有部=駐車場からの階段、共有通路は、第一印象を左右するだけに壁面表装・照明を全面変更。

・客室= 17 室のうち 15 室を壁面クロス張替えと照明の変更を中心に改装。

・その他=漏水していた浴室が数室ありその防水処理、等

今回の改装工事に関して、まず注目されるのが工期の短さだ。

スケジュールを見ると、3 月 20 日の取得後、23 日に現場打合せ、図面・見積の制作、施工準備を経て、4 月 4 日に着工し 15 日に竣工。20 日にプレオープンし 27 日にグランドオープンしている。

工事期間はわずか 12 日間。工期が短ければ、当然ながら営業再開が早まり経営上のメリットは非常に大きい。(株)エム・ワン取締役営業本部長・中川公士氏は「飲食チェーン店舗では、新築でも改装でも事業収支に直結する短工期の要望が非常に強い。そのニーズ

に応えるべく、さまざまな取り組みを行ない、そのノウハウを蓄積してきました」という。

例えば、同社では設備の修繕・メンテナンスの専門チームを有し、施工においても 1 人で複数の作業に対応できる「多能工」を育成しており、現場にこれらの人材を一気に投入することで、短工期を実現する体制で臨むのだ。

## スケールメリットと 独自の取組で低コスト実現

次に、同社の低コストを実現する背景を見ていこう。

まず 1 つめがスケールメリットだ。同社が新築・改装・メンテ・清掃を手掛ける店舗は飲食チェーンだけでも約 14,000 店舗にのぼる。そこで使用する各種建材や照明器具等は膨大な量であり、そのスケールメリットで低コスト仕入れを実現しているのだ。

2 つめが、自社内の清掃やメンテナンスの専門チームの存在。今回の改装工事においても、通路や客室の塩ビタイル床等は特殊な洗浄と磨きを施し、

た工事費も当初予測より大幅に抑えることができ、その分、最新の VOD や客室選別機導入に予算を配分することができました。また、限られた予算のなかでより費用対効果の高い各種提案があり、事前に制作・提示される各種図面や作業報告書等もわかりやすいものでした。もちろん仕上がりの品質もよく、初めて依頼した施工会社でしたが信頼できる企業です。改装後は売上も順調に伸びています。次の改装も、ぜひエム・ワンにお願いしたいと思っています。

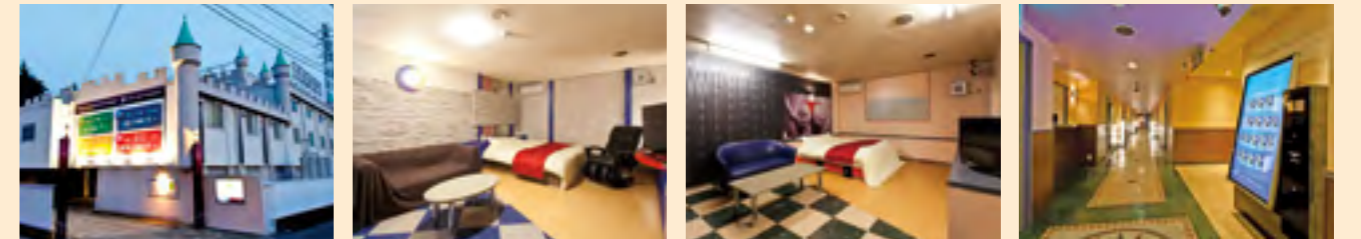
## <経営者の評価>



(有)トーヨー興産  
代表取締役  
小野忠義氏

長年この事業に携わってきましたが、今回の改装の短工期は驚きでした。ま

## ■ 「Earn Exception」

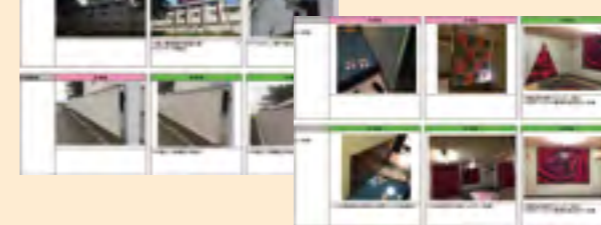


2016年4月27日リニューアルオープン／地上2階建・連棟型17室／群馬県伊勢崎市上淵名976-4

### <進入口周辺>



### 事前・事後の写真付きの作業報告書



事前・事後の写真付きの作業報告書

### <漏水対策工事>



漏水箇所

補修作業中

改装後

新規貼り替え費用を節約。さらに、エアコンや換気扇も、自社多能工・メンテナンスサービス社員による分解洗浄と部品交換で新規入替にかかる費用を不要とした。そのほか、サイン・看板やビジュアルシートの製作も自社内の専門チームが担当しコストを抑制した。

では、この短工期・ローコストで、仕上がりはどうか。「商業店舗は、

一般住宅と違い、使用する素材選定や施工方法において、耐久性やメンテナンス・清掃のしやすさが必須条件」（中川氏）としており、改装後の営業も十分に考慮された施工といえよう。

もう 1 つ注目したいのが、施工の進行方法だ。事前にカラコンボードを作成し改装イメージとどこにどのような素材や器具を使うのかを明示し、施主と完成イメージを共有する。作業部分すべてに作業前・作業後の写真と作業内容を明記した作業報告書を提出する、等々、大規模改装と同様の取り組みが行なわれている。

「レジャー・ラブホテルには、内外装も設備も他業種にはないこだわりがあります。そのなかでも、飲食チェーン店舗の改装等で培ってきた短工期・ローコストのノウハウは有効に活用できます」（中川氏）。とくに、コストを抑えた改装を検討するホテルにとって注目すべき企業といえよう。

[問合せ]  
(株)エム・ワン  
東京都江戸川区春江町 4-16  
TEL.03-3804-6518  
FAX.03-3804-6643  
http://www.m-1net.co.jp