

## GYM・BOX ご提案書

・マンション、アパート不動産版

Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato



ブルームプラス合同会社  
花等寛将

## ■ GYM・BOX / コンセプト

- 新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な流行によって、これまで経験したことのない状況の中で、新型コロナウイルス感染症の「恐ろしさ」と「未知数」が高いといった特徴が人々のリスク認知を高め、強い不安を喚起させました。。その影響は個人内にとどまらず、社会的に増幅され、日常生活の大きな変革と、経済的な損失や雇用の喪失などさまざまな形で社会全体に大きなインパクトを与えています。
- フィットネスクラブが **3密（密集、密接、密閉）** に当たるとして真っ先に自粛に追い込まれ、同時に会員の退会や休会が増加し本来の姿に戻れるか不透明な状況です。
- そこで、3密を回避した新たなフィットネス施設づくりを提案します。コンセプトは、**「手軽に・・・、マイペースで・・・、一人でこっそり・・・、安心して・・・、安全に・・・、」**トレーニングができる施設。人々の恐怖心を極力取り除き、withコロナとして「新しい生活様式」に即した施設造りが求められます。
- ※発想はカラオケボックスのフィットネスジム版！ → **「GYM・BOX」**

## ■ GYM・BOXコンセプト（3密を回避した施設造り）

### 密集

### 回避

- ・ボックス型になった部屋にトレーニング機器やオンライン機器を設置し、1人もしくは2名で行うトレーニング。
- ・オンラインZoomトレーニングやバーチャル映像を映しヨガ等のスタジオプログラムを1人もしくは2名で行うプログラム。
- ・人数制限を設けており密集状態にならない制度にしております。パーソナルトレーナーとのマンツーマントレーニングも可能。

### 密接

### 回避

- ・1人もしくは2名のトレーニングの場合は全く問題ありません。（人数制限あり）

### 密閉

### 回避

- ・部屋内は24時間換気設備を設け、常に部屋内の空気が入れ替わります。
- ・それぞれの部屋を「**第一種換気（機械給気／機械排気）**」仕様にする事で密閉状況を回避します。
- ・通常換気ですと自然に汚染空気が入ってくる可能性がありますので、第一種換気で汚染空気を除去した個室空間として、常に新鮮な空気環境を整えます。

# ■ 特許・商標登録

## 特許

- 発明の名称：「運動用の個室を備えた運動施設」
- 特許第6865983号
- 出願人：ブルームプラス合同会社 花等尋将
- 整理番号：PR020613A
- 出願番号：特願2020-102738
- 出願日：令和2年6月13日
- 有効期限：出願日より20年



## 商標登録

- 登録番号：登録第6629363号【GYM・BOX】
- 登録番号：登録第6321614号【Fitness・BOX】
- 登録番号：登録第6321615号【YOGA・BOX】
- 登録番号：登録第6402181号【BOX・GYM】
- 登録番号：登録第6321616号【ROOM・GYM】
- 登録番号：登録第6321617号【ROOM・Fitness】
- 登録番号：登録第6321618号【ROOM・YOGA】
- 出願番号：登録第6514575号【WALL GYM】
- 出願番号：登録第6514576号【GYM WALL】



## ■ GYM・BOXとの融合

【マンション、アパート】 総住宅数が増え続けるなか、社会構造の変化によって世帯数は横ばいで推移しているものの、一貫して「空室率」は上がり続けています。順調に人口が増加していた時代は公営住宅も多く建築されており、今も安価で借りられるために一定の需要があるのが特徴ですが、民営住宅は公営住宅のような補助はありません。

今はまだ空室ではなくとも、「築30年前後のワンルーム～2DKプラン」の物件は、賃貸マンション市場に於いて最も在庫の多い「供給過多」の状態なのです。供給過多の中で、どのように空室を解消していくのか、所有し続ける限りオーナー様にとっては逃れられない課題になっていきます。

2050年には1億人を割り込み高齢化率が40%に達する日本の人口推移をみると、賃貸マンションの在り方も難しい課題としてのしかかってきます。

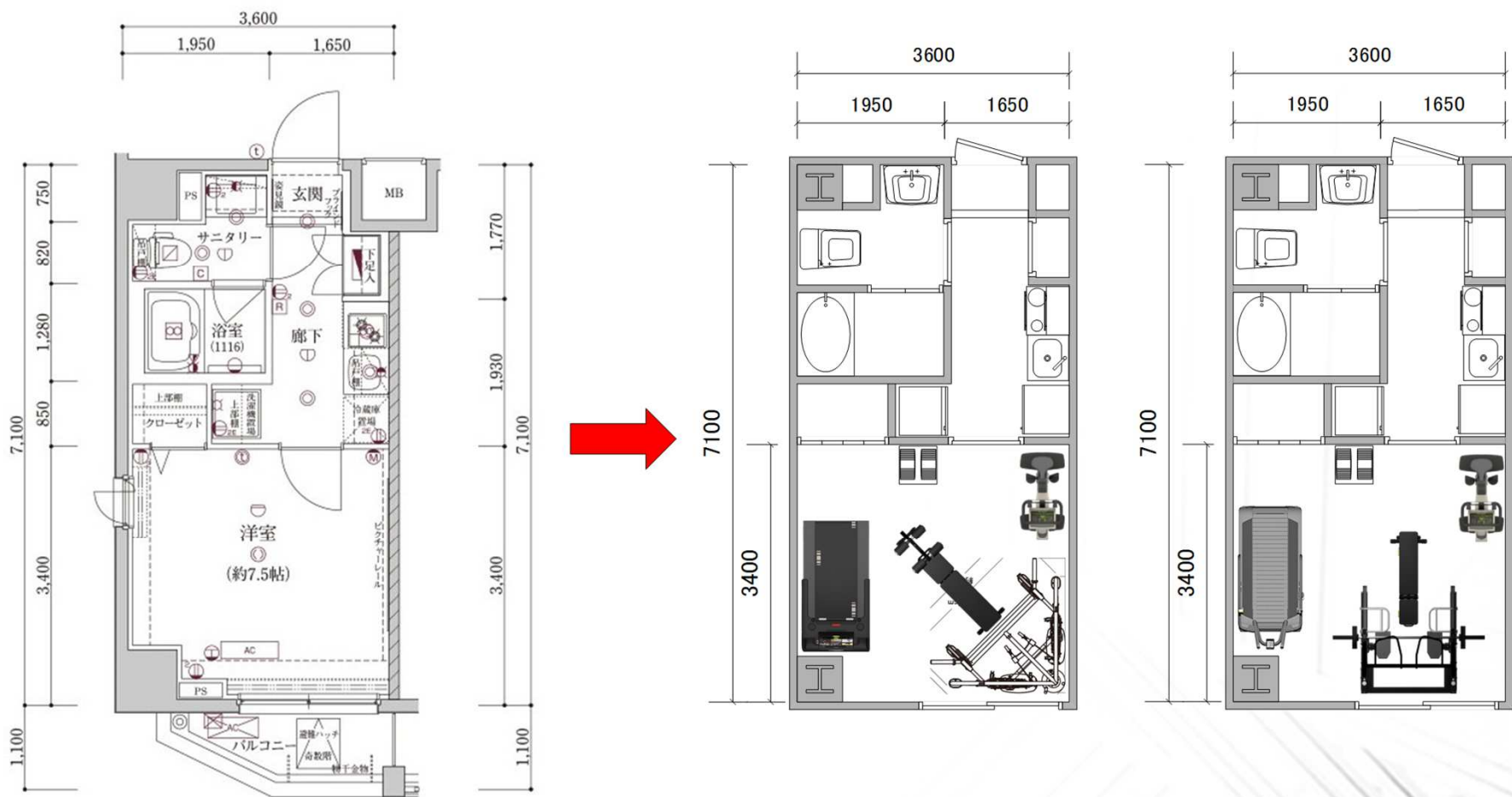
需要確保の核は「付加価値」と考えております。3密を回避した付加価値の創造。空室を利用し個室型GYMを併設する事によって、マンションに付加価値を付けて契約率をアップさせ、空室率を下げ賃料上昇を図るアイデアかと思えます。

【オフィスビル業界】 2020年3月以降、影響がオフィスビル市場にも徐々に現れております。移転や新設の延期や契約直前のキャンセルも一部で見られております。

需要確保の核は「付加価値」と考えております。3密を回避した付加価値の創造。空きオフィスを利用し個室型GYMを併設する事によって、ビル自体に付加価値を付けて契約率をアップさせ、空室率を下げ賃料上昇を図るアイデアかと思えます。

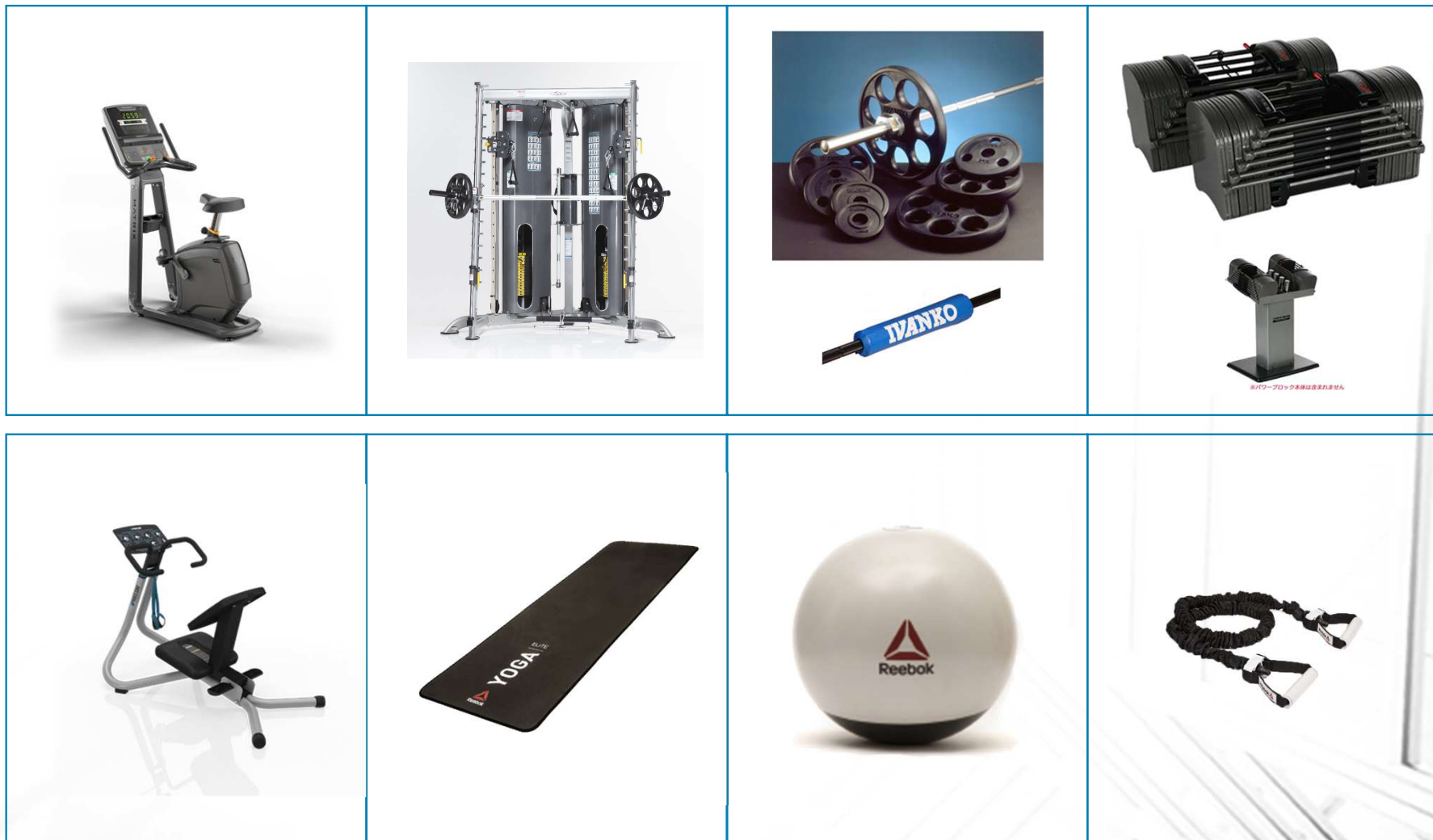
※お部屋の有効活用策としてご検討ください。

# ■イメージ図（マンションの下層階フロアをリニューアル）







Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato

## ■ 備品リスト 例①

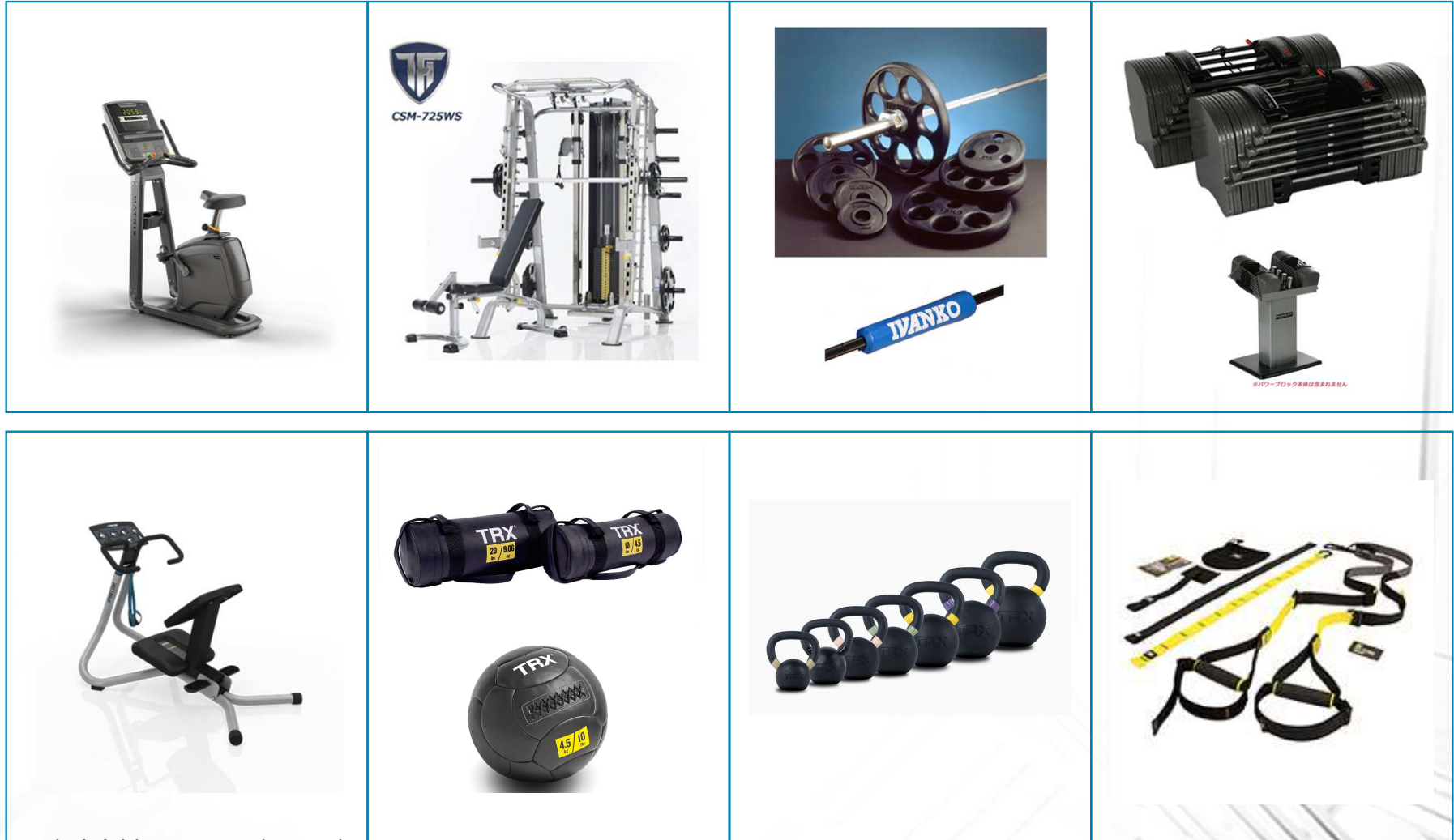


## ■ 備品リスト 例①

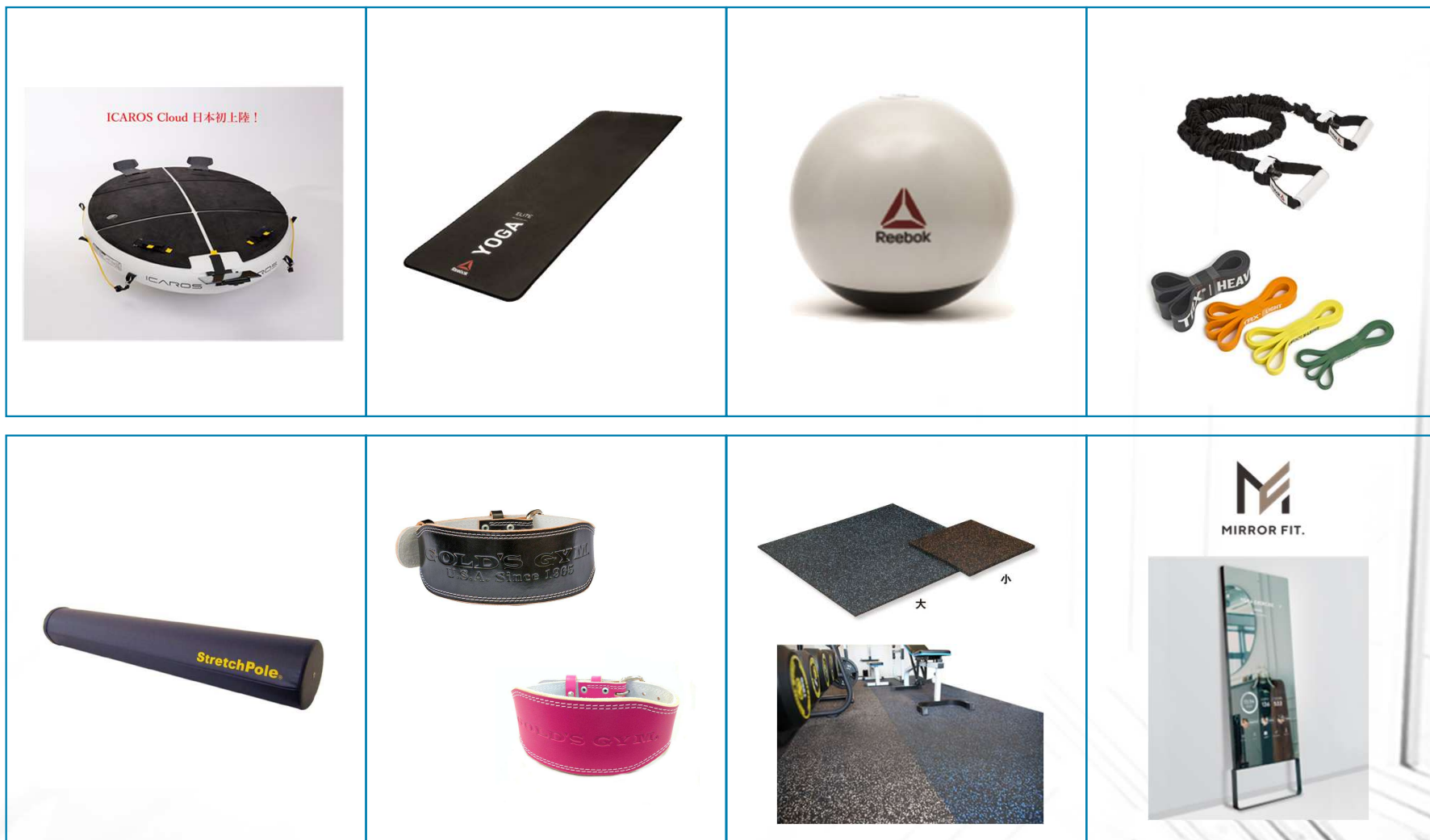
			



## ■ 備品リスト 例②

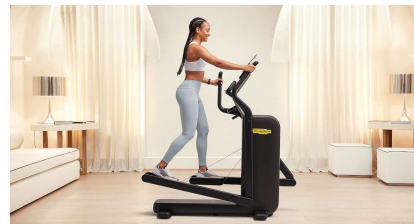


## ■ 備品リスト 例②



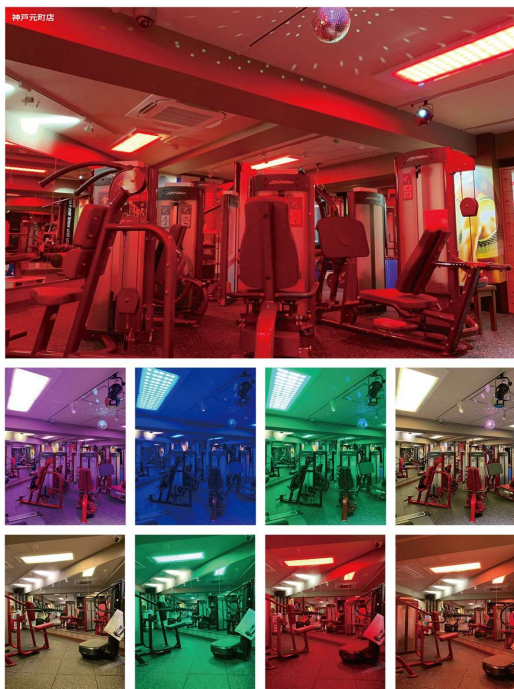
Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato

■ 備品リスト 例③



## ■カラーゲン個室

個室部屋内にカラーゲンビューティLEDライトを設置し、  
カラーゲンケアをしながらトレーニングを行えます。



MADE IN JAPAN  
1台から  
購入可

カラーゲントリートメント

RGBモードはクロモセラピー（色光療法）用として好きなカラーにスタジオ・店舗・施設の照明が変化。

一般照明

Red 633nm

Yellow 590nm

Orange mix 633+590nm

Pink

Green

Blue

Purple

クロモセラピー

**※使用は別料金で事務所にて管理(on off)します。  
※ご自分の個性、正確、気分に合わせて照明の色を変えられます。**

## ■ 設備③ (オプション) ヴァーチャルヨガ

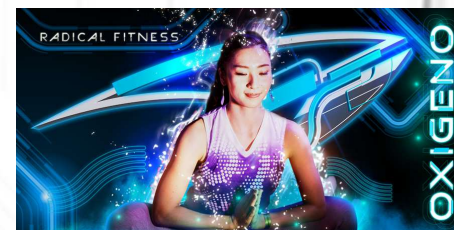
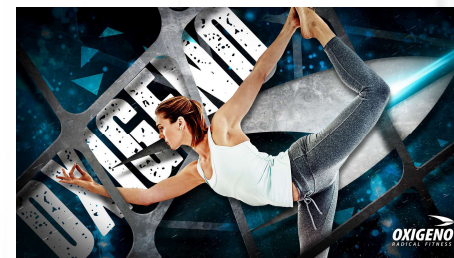


Copyright(C) bloom+LLC./Hiroyuki Kato

液晶TV



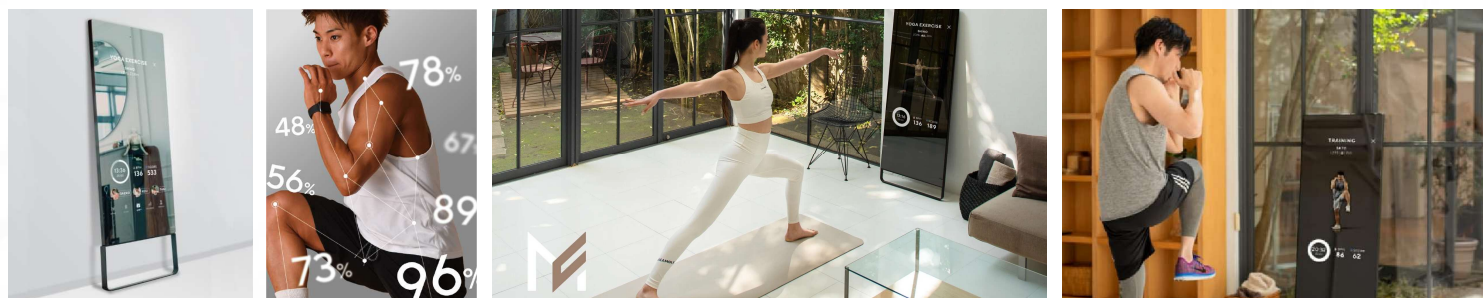
Hardware



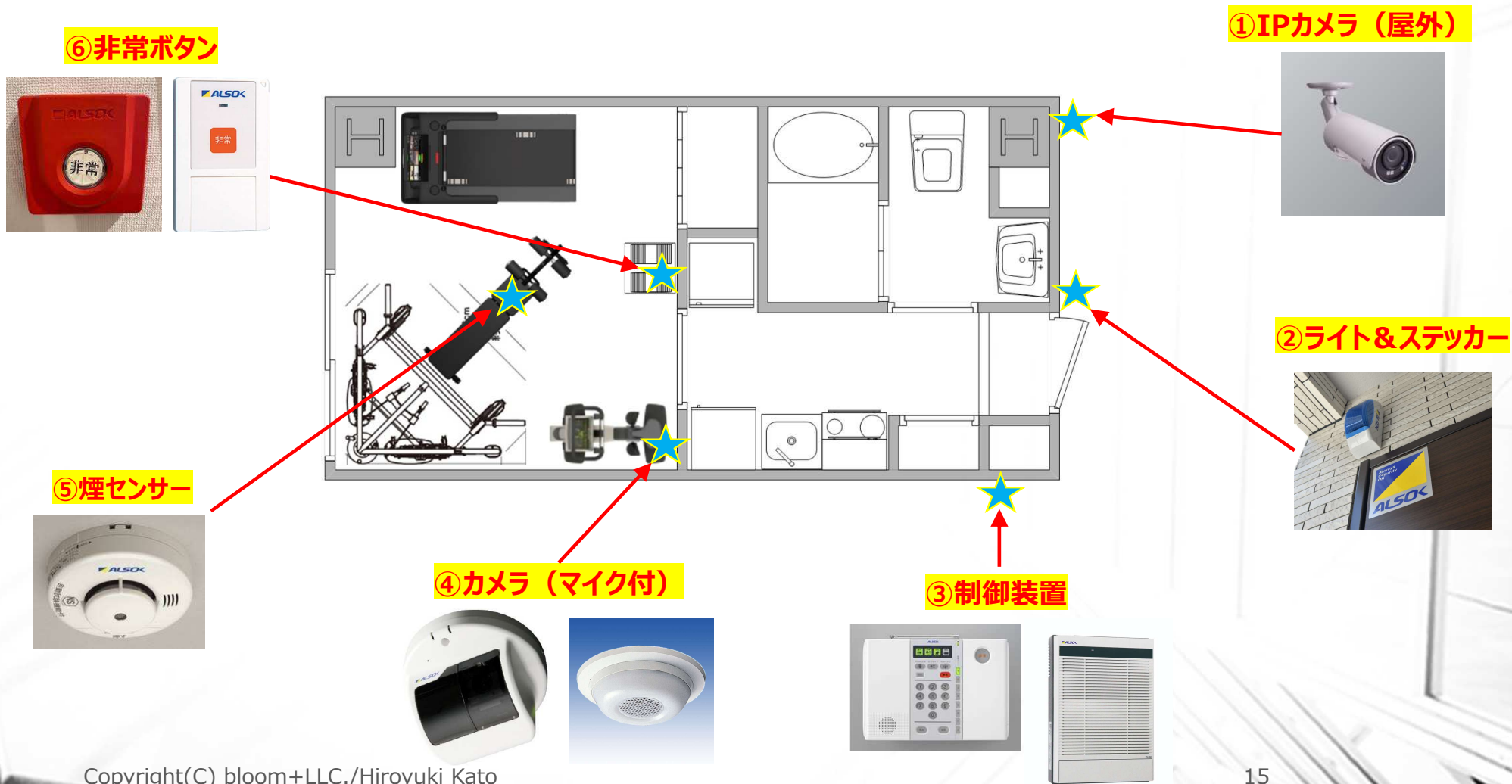
## ■ミラーフィット (MIRROR FIT.)

### GYM BOXとMIRROR FITの融合で、よりポテンシャルの高い個室ジムが実現します！

- ミラーフィットの取れ人ぐカテゴリーは10種類以上。初心者から上級者まで全ての人にフィットするプログラムをご用意。人気トレーナーによるライブレッスンやパーソナルトレーニング、300種類以上のオンデマンドクラスなど豊富なコンテンツが揃います。
- 内臓プログラムは、時代を見据えて常にアップデートを行い、日常はもとよりBじねすしーんをよりエキサイティングにします。
- 身体の動きを読み取り正しいフォームへ導く日本初のAI機能を搭載。人工知能による緻密なアドバイスがセルフトレーニングのパフォーマンスを押し上げます。



## ■ ALSOK セキュリティ① (事故防止と非常対応)



## ■ ALSOK セキュリティ②（事故防止と非常対応）

### ① IPカメラ（屋外）

昼夜を問わず撮影可能な屋外用メガピクセルカメラ。

### ② ALSOKライト&ステッカー

異常が発生すると点滅し、周囲に知らせます。外壁の目立つ所に設置します。ALSOK契約の証です。防犯抑止効果も期待できます。

### ③ 制御装置&電源ユニット

セキュリティ設備の主装置です。部屋内に設置致します。

### ④ カメラ（マイク付）

カメラとマイクを内蔵したセンサーです。カメラとスピーカーにてライブ画像を見ながら利用者との音声通話が可能です。  
※非所ボタンが押された場合のみ作動致します。

### ⑤ 煙センサー

火災時に発生する煙を検知し、消防へ火災信号を送信します。

### ⑥ 非常ボタン

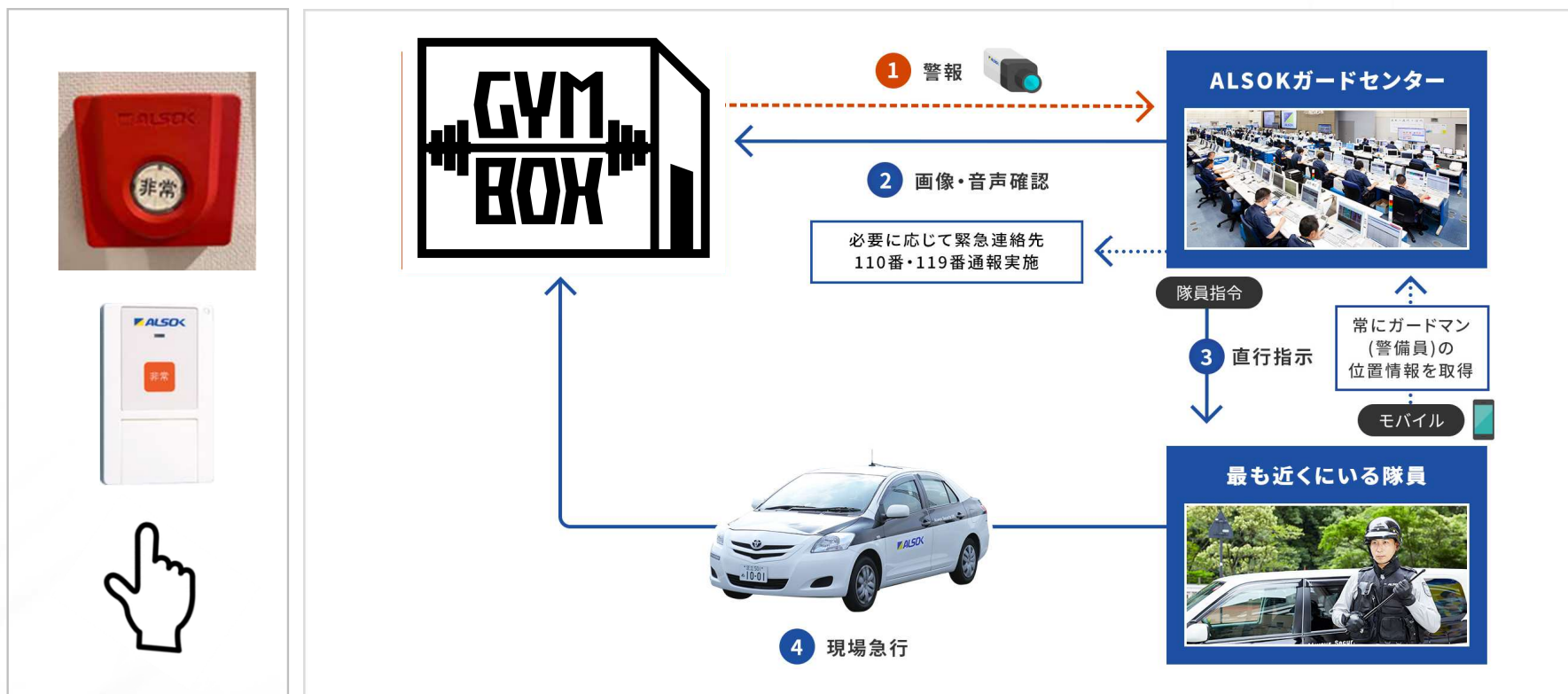
非常時に押す事により、警報を送信しALSOK警備員が駆け付けます。  
※携帯用の非常ボタンも完備し、トレーニング中に身体の異常が発生した場合でも非常ボタンを押す事が可能です。



# ■ ALSOK セキュリティ③ (事故防止と非常対応)

※非常用ボタンを押された時は、“いち早く駆け付けます！”

&オペレーターが現場との会話！ +施設オーナーとの会話！



## ■ ALSOK セキュリティ④（基本付帯保証）

### 1. 現金、商品、製品等、設備、什器等の保証

火災、風災、ひょう災、雪災、水漏れ、盗難等、不測かつ突発的な事故によって生じた損害に対し保険金の支払い。

### 2. 水害費用保険

保険の対象が一定の浸水により保険の対象である商品・製品等、設備・什器等に損害が生じた場合には、保険金の30%相当額（最高100万円）の支払い。

### 3. ガラスの保証

突発的な事故、不法侵入を伴う犯罪行為などで生じた場合は補償します。

### 4. 鍵、シャッター、扉の保証

不法侵入を伴う犯罪行為により損害が発生した場合の修理費用を補償します。

### 5. 警備パワーアップ補償

不法侵入を伴う犯罪行為により保険金が支払われた場合に警備を強化・充実する為の追加警備費用等を補償します。

### 6. 安定化処置費用保険金

ベルフォア社が持つ災害復旧技術を活用することで「1日でも早い営業再開」を目指します。  
（ベルフォア社は世界的な災害復旧専門会社です。）

**※ALSOKとの連携で基本補償として、万が一の被害に備えます。**

## ■ オペレーション①

**別途無人運用も可能です。(カスタマイズ可)**

**【入会・予約・決済・入退館すべてオンライン】**

株式会社hacomonoとの提携で全ての事務作業に関わる時間の削減と、  
キャッシュレス、経営者の未来への安心をお届けいたします。



## ■ オペレーション②

### 会員マイページ

入会

予約

欠席

決済

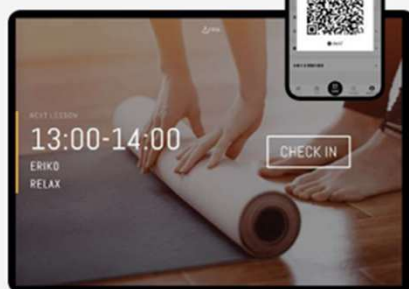
マイページ

メッセージ送信

※

オンライン物販

※



### 店舗内

店頭物販

IoTア  
連携

※

チェック  
イン

入退館

店頭予約

### マネジメント機能

会員管理

予約管理

月謝自動化

チケット  
管理

シフト管理

メール・  
メッセージ配信

※

オンライン物販

※

※ オプション申込が必要です

## ■付帯売上

プロテインドリンクとプロテインバーの自販機販売（同フロアーに設置）／スポーツドリンク、水系の自販機も設置。



## ■ 利用条件

0:00	利用可
1:00	
2:00	
3:00	
4:00	
5:00	
6:00	
7:00	
8:00	
9:00	
10:00	清掃
11:00	利用可
12:00	
13:00	
14:00	
15:00	
16:00	
17:00	
18:00	
19:00	
20:00	
21:00	
22:00	
23:00	

- ・会員登録制。
- ・完全予約制。
- ・稼働時間 24時間。
- ・WEB（スマホアプリ）にて全てのオペレーションを管理。
- ・利用規約（注意事項）の確認とサイン授受。
- ・清掃会社との提携で、1日1回清掃作業。  
（清掃、消耗品補充、設備マシン状態チェック）故障があれば修理依頼。

# ■ 収支シュミレーション例（設備投資／ロイヤリティ別途）

## 【条件】

1 客室を改修した場合の概算投資額です。（月額利用等が発生する項目は別途）

### 【客室工事条件】

サイズ：縦6,500mm×横4,500mm×高さ2,600mm

仕上：床／カーペット、壁／クロス、天井／クロス

客室（30㎡／9坪）1部屋	内容	概算金額（税別）
撤去費	家具、備品、仕上材、下地補修、処分費	70,000
工事／床	防滑性ビニル床材	130,000
工事／壁	クロス	380,250
工事／天井（壁兼用可）	クロス	146,250
補修	床壁天井 補修	150,000
電気工事		50,000
ドア鍵仕様変更	施錠システム変更	50,000
セキュリティ		300,000
用途変更／設計	設計、用途変更申請	150,000
		1,426,500

### 【トレーニングマシン設備】

商品名	数	単価	金額（税別）
MATRIX アップライトバイク U-LS-LED-GR	1	410,000	410,000
TUFFSTUFF CXT-225 コーナーマルチファンクショナルトレーナー	1	874,000	874,000
CDM-400 DXマルチバーパスベンチ	1	143,000	143,000
CXT-255 オリンピックプレートツリー	1	52,000	52,000
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 1.25kg	4	1,800	7,200
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 2.5kg	4	3,500	14,000
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 5kg	4	8,000	32,000
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 10kg	4	16,000	64,000
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 15kg	4	21,000	84,000
IVANKO ROEZHオリンピックラバーイーゼルグリッププレート 20kg	2	27,500	55,000
IVANKO OT-20 スタンダードオリンピックバー	1	58,000	58,000
ALEX CL-OC-50A クイックリリースオリンピックカラー	1	2,900	2,900
IVANKO SP-1 スクワットパット	1	2,400	2,400
パワーブロック SP-EXP	1	117,000	117,000
パワーブロック専用スタンド	1	30,000	30,000
AKTIVロール式ラバーフロア 9mm厚 黒	18	10,000	180,000
定価合計（税別）			2,125,500

## ■ ※法規チェック

### 【建築基準法】

- ・ホテルの構造計算書にて床の耐荷重を確認。
- ・耐荷重数値より重くなる場合は、鉄板を敷くなど過重分散の対策をするか、耐荷重数値に見合うマシン機器を選定。
- ・設置フロアは下層階とします。

### 【用途変更・確認申請】

- ・「特殊建築物」扱いとなる為に、改修床面積200㎡以上の場合は用途変更申請が必要。

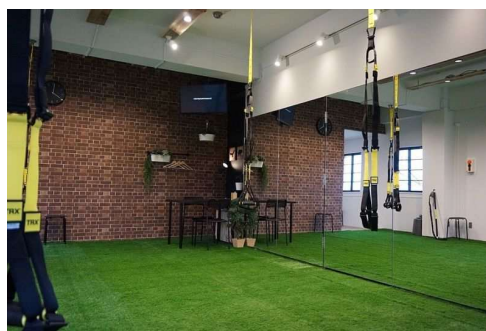
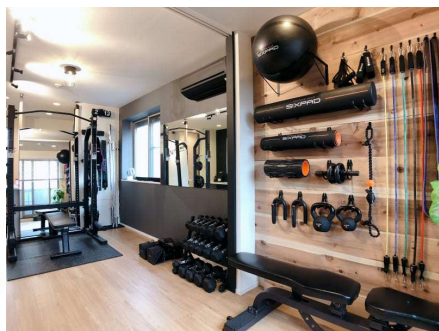
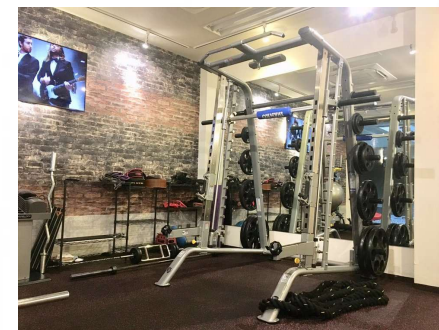
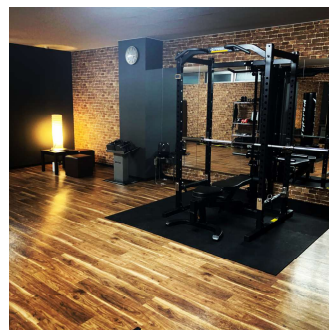
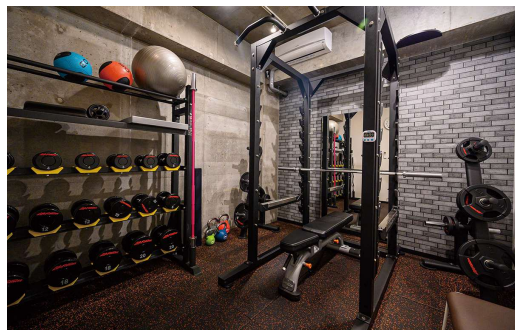
### 【消防法】

- ・特に変更する箇所無し。
- ・天井の火災報知機やスプリンクラーに接触しないようマシン機器を配置する。

**※どの法令も現地管轄の役所機関へ密な確認と、申請後の現場査察と許可が必要です。**



## ■内装イメージ



ありがとうございました。  
お気軽にお問い合わせください。



- ブルームプラス合同会社（代表社員 花等寛将）
- 〒990-0877 山形県山形市内表104-7
- 携帯 080-5472-7983
- Email : bloom.planning.kato@gmail.com
- Hp : <http://www.bloom-plus.com/>

*Hiroyuki Kato*  
Fitness Planner