

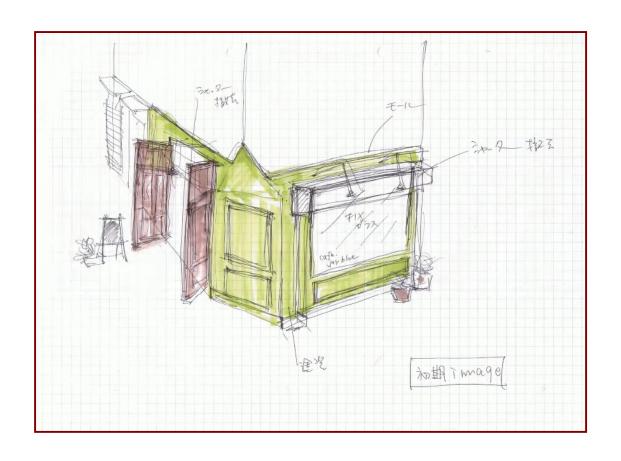
BUTLER [n] 執事, 使用人頭 STYLE [n] 様式、品位、独特の味

オーナー様専属≪バトラー≫の視点、立場で大切な資産の価値向上に役立ちたいと考えます。 建築、内装は資産価値の維持、向上に大切な要素ではありますが、全てではありません。 工事完了で弊社の仕事が完結ではなく、いち早い賃貸契約もしくは売買契約の成立が目的です。

投資物件運営において、まず大切なことは、その物件に価値(魅力)を持たせることだと考えます。
入居、購入希望者(内見者)が住居を決める際、必ず理由(ニーズ)が存在します。
「駅から近い」、「緑が多い」など立地条件に関するもの、「内装の趣味が良い」、「良い間取り(設備)」
などがからない。またないますがある。これは出来ませんが、ましまれた。

「駅から近い」、「緑か多い」など立地条件に関するもの、「内装の趣味が良い」、「良い間取り(設備)」など物件自体に関するものまで様々です。立地条件に手を加えることは出来ませんが、ちょっとした工夫を加えた原状回復工事から、大々的なリノベーション(用途変更)工事まで物件の価値向上の手段はたくさん存在します。

立地や間取り、築年数など物件ごとの特性を把握して、入居者のニーズを見極めること、考えることがオーナー様の利益につながると信じております。



見積概要



前提

投資用資産(店舗)テナント新募集にあたっての内装、外装、設備改修提案

- **施工目的** ①カフェ・ビストロ系のテナントを誘致し、早期に目論む利回りを発生させる事。
 - ②テナント付き(=利回り確定)物件として、売却時のキャピタルゲインを増加させる事。
 - ③オーナー様の所有者としての満足を得ること。
 - ④この物件を賃借したテナントが成功すること。

留意事項

- ①投資コストの効果の有効性(インカム、キャピタル両方のゲインにどの程度有効に働くか?)
- ②施工内容の合理性(どの程度の想定と実施工が、テナント誘致に効果をもたらすか?)
- ③建物劣化状況と現況の設備インフラの把握(強度、給排水設備、電気等)と改善
- ④オーナー様の希望するイメージに沿ったデザイン(2階を含めた建物全体として)

物件状況

物件名

所在地

木造2階建 1階部分 構造

専有面積 34.32m²

築年月 昭和34年(築50年)

施工 不明

見積種類

- ①室内整備
- ②ファサード整備

ご発注後実施内容

- ①工事諸申請代行(必要とされる場合)
- ②近隣告知、挨拶
- ③施工材料プレゼン及び確定工期提出
- 4)施工
- ⑤進捗報告
- ⑥施工完了
- ⑦完了検査
- ⑧募集アシスト材料設置
- ⑨空室期間伸長時、サービスクリーニング(概ね3ヶ月毎)
- ⑪テナントクレーム等一次受付

想定工期

- *内部→施工開始後約2週間
- *外部→ 施工内容により前後します。

加入保険

別紙写しの通り

お支払い条件

特記事項

見積対象項目の検討



下記①→8の順序で施工対象範囲が広くなりますが、今工事の前提と目的から考えると④までをオーナー様側での施工とするのが合理的かと考えます。

⑤、⑥、⑦、⑧レベルの施工には営業業態の絞込みはもちろんの事、コンセプト立案や集客などのマーケティングプランが必要となり、施工費以外にコンサルなどへの投下コストが増大します。 結果として、利回り悪化のみならず、ターゲットとするテナント対象者の範囲が狭くなると考えます。

ただし、④における施工想定においても、ただ単に設備を設置するのではなく、 飲食店舗として要求されるであろう諸々の項目に対しての検討をしたうえで、どの程度のレベルまで 施工をしておくのかを考えます。

またテナント側の施工利便性を図る為と近隣よりのオーナー様へのクレーム防止の為に開口可能位置の明示や排気経路、エアコン室外機置場などの想定と指示も必要です。

①現況維持

P3より現況の問題点と対処方法を記載

機能と見た目的に問題があり、現状での賃貸対象としては倉庫もしくは車庫。 建物全体のイメージは変わらずに、2階部分にかけたコストと《思い》の完結をみない。

2+補強

- *構造強度を項目別に検討する。
- *強度不足への対処を検討する。

③ 十遮音材

- *上下階間の遮音を目的に、防音シート等の設置をする。
- * 重量衝撃音と軽量衝撃音に分けて検討する。

4+インフラ整備A(二次側取出し口まで)

*水道等の二次側取出しまでの整備をする。

(推奨項目ここまで)

⑤インフラ整備B(トイレ設置まで)

*④に加えてトイレブースとトイレ機器までの設置をしておく。(店舗設計の自由度が下がる)

(他社見積書ここまで、遮音除く)

6設備機器設置

*各インフラ整備後、エアコン、換気ダクト、グリストラップ、厨房土間等の飲食店では必須となる部位まで仕上げておく。(店舗レイアウトの想定が必要)

⑦内装表面材仕上げ

* 床、壁、天井の表面材をある程度まで仕上げて、ファサードと同様に店内イメージまで確定しておく。

8什器設置

*カウンター、照明、什器類まで揃えておく。所謂居抜きの状態

現況の問題点と対処



I、構造強度における問題点

建築基準法の耐震基準改正(昭和56年)以前の建築であることと、同法で想定している木造材料の 許容応力算定基準の50年にも達していることを前提として検討する。

構造強度に影響する主な項目

		<u> </u>	
	木部の腐朽	×	一部腐朽、蟻害痕有り(写真A)
	存在壁量	×	(写真B)(写真C)及び存在壁量計算参照。 重要な項
3	軟弱地盤	Δ	資料なし不明
	盛り土地盤	0	現地状況より盛り土は無いと思われる。
⑤	基礎材料	0	コンクリート
6	オーバーハング	×	建物角部に有り
	狭小間口	×	竣工年代に多く見られた店舗併用住宅
	筋交い	×	欠損部位有り(写真C)
9	接合部	×	金物不使用(写真B)(写真C)

①木部(土台及び柱)の腐朽への対処

見解 従来、当該箇所そばに水廻り設備があった可能性。また土台上部に開口部跡が無い事から 湿気により含水率が高まり(35%以上)、腐朽とシロアリの発生が有ったと思われる。 現況は乾燥し、蟻も発見できないが、柱との接合部強度は劣化している。

対処 * 土台、柱(脚部50CM)とも交換。接合の際には金物を使用する。

* 腐朽土台上部の窓廻りにシーリング施工をする。







②存在壁量の検討

見解 建築基準法により、存在壁量が必要壁量を上回っていることで耐震基準を満たすが、 現況は基準に足りていない。



注:木造3階建ても地震係数は決まっていますが、実際には詳細な構造計算によって計算されますので、木造3階建ては目安程度に考えてください。

現況存在壁量=耐力壁倍率 * 長さ * 箇所(平面X軸とY軸分けて考える)

	種類	壁倍率	長さ	箇所	小計	合計		
X軸	筋交い壁	2	182	1	364			
(建物短辺)							
						364	<996	NG
							-	
	種類	辟倅家	長 大	笛所	小計	슬計]	

	種類	壁倍率	長さ	箇所	小計	合計		
Y軸	筋交い壁	2	182	2	728			
(建物長辺)	筋交い壁	2	91	1	182			
						910	<996	NG

構造の問題点②、⑥、⑦、⑧、⑨への対処

対処 室内側全面に構造合板を設置することにより、存在壁量を増やして耐震基準に適合させる。

対処後存在壁量=耐力壁倍率 * 長さ * 箇所(平面X軸とY軸分けて考える)

	種類	壁倍率	長さ	箇所	小計	合計		
X軸	筋交い壁	2	182	1	364			
(建物短辺))							
	構造合板	2.5	362	1	905	1269	>996	OK

	種類	壁倍率	長さ	箇所	小計	合計		
Y軸	筋交い壁	2	182	1	364			
(建物長辺)	筋交い壁	2	91	1	182			
	構造合板	2.5	1453	1	3632.5	4178.5	>996	OK

*他の耐震補強工事について

今回想定している構造合板設置の他に各種の方法がありますが、工事目的と費用対効果を 鑑みて、採用しないものとします。

他の補強方法

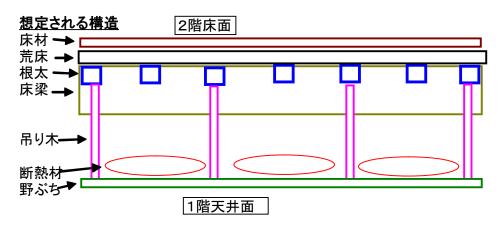
- *金属ブレース(筋交い)の設置→構造合板に比べて施工性が悪く、費用対効果が低い
- * 金属接合金物の設置→引き抜き強度は高まるが、全体の耐震性向上の数値的評価が難しい。
- * 布基礎の補強→工事が大がかり、コストも高い。基本工事M当り3~4万円程度、総額200万位

Ⅱ、上下階間の遮音の問題



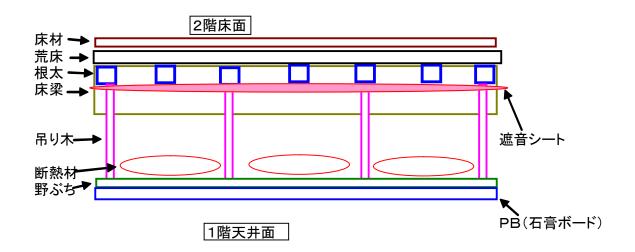
見解 現在、1階天井表面材は撤去されており、断熱材と垂木がむきだしの状態です。 2階側からの床仕上げ及び下地の施工状況は分かりませんが、木造である以上 遮音の対策を講じておく必要があります。

将来、1階が店舗として使用された時には、話し声、調理音、BGM、空調機作動音等の発生が確実です。また2階生活音の1階への伝播も予見されます。



対処

断熱材を一時的に撤去し、2階床下の根太表面より、遮音シートを全面に張り込み、断熱材復旧。 1階天井面は石膏ボードを貼り込み、見た目の印象を良くしておきます。



* 重量衝撃音と軽量衝撃音

上下階間の話し声や物を落とした時などの軽量衝撃音への遮音性は、遮音シートと1階天井材の 仕上げで、改善が見込めますが、上階からの重量衝撃音(子供が走るような音)については、 あまり効果は期待できません。

重量衝撃音の遮音性向上には、躯体組成や構造レベルからの改修が必要となり、現実的では ないので、考慮しないものとします。

1階天井の仕上げ材はPBに吸音板などを施工する事をお勧めいたしますが、テナント工事の 範疇である店舗デザインに関係する事項なので、今回の工事では不要と考えます。

Ⅲ、各インフラの問題



①給水

見解

現在、外部メーターボックス内で局メーターが外されている状況で、配管は13MM。 階段下にポンプと貯水枡が残っています。

大量の水を低い単価の料金で使用していた物と想像でき、直結給水が認められない業種、 豆腐店、クリーニング店、鮮魚店などだったと想像できます。

今回、飲食店前提で考えたときには、13MM径の給水管口径はミニマムと言えます。 また、既存の貯水枡を使用する事は、保健所及び水道局からの許可が出ないと思われます。

給水口径	設置できる水栓個数
13MM	1~4
20MM	5 ~ 13

厨房	2個	(法規2以上)
トイレタン!	1個	
給湯器	1個	_
計	4個	_



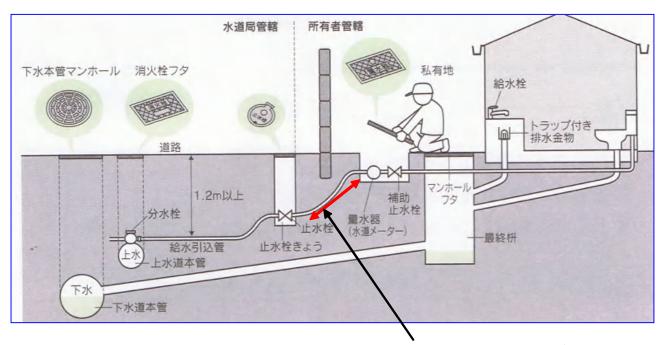
給水ポンプ





13MMメーター 貯水枡

対処 根本的な解決には引き込み管よりの口径を20MM以上に変更する事ですが、 諸条件が揃う事と道路掘削等を含めて50万円前後の費用が予想されます。(下図参照) 今回は、局メーターより屋内までの引き込み管と止水栓一個の設置までで良いかと思います。



この管から替える必要があるので 道路の掘削が必須となる。

*給水管口径変更について

13MM→20MMなどの口径変更には、水道局管理の引き込み管の口径や各種制限の有無についての確認が必要です。

これらの確認は水道台帳の閲覧で可能ですが、閲覧は建物所有者が原則で代理者の閲覧には委任状が必要となります。

2)電気



見解 現在は30A程度のアンペアブレーカーと子ブレーカーが3個設置されています。 露出状態であるのと配線ケーブル含めて老朽化していますので、交換をお勧めします。 また、通電していないか、末端で端末処理されている余剰配線も見受けられます。





対処 分電盤更新にあたっては60A程度のアンペアブレーカーと6~8個の子ブレーカーを設置可能な 分電盤を選択する必要があります。

また、照明器具とコンセント、スイッチ位置などは店舗デザインに大きく影響される物ですので、 現段階で用意する配線は、内見用照明1系統の設置で十分かと思われます。

天井、壁共に内部配線が比較的やりやすい仕上げですので、テナント工事に任せても問題は 無いと考えます。

また、賃貸の成約時までは30Aの契約で、基本料金を抑えておき、テナントの申し込みで 契約アンペアを上げられようにしておく事をお勧めします。

必要回路数の目安

	一般回路			
コンセン	小回路 しょうしょく しょくしょく しょく しょく しょく しょく しょく しょく しょく し	照明回路	専用回路	合計
厨房	厨房以外	思明回路		
2	2	1	+α	5 + α

Ⅳ、その他想定しておくべき項目

①テナント側工事の際に指示または注意喚起しておくべき項目

	室外機設置場所	騒音、見た目の問題があり、隣家との調整も必要
エアコン	ドレン水放水位置	上記同様
	冷媒管用壁貫通場所	筋交いなどを切断しない様に、開口位置の確認
	室内機位置	天井埋め込み時には、上階への騒音と振動を考慮
給湯器	機器設置場所	ファサードとのマッチング、排気方向に留意
弱電(TV)	分配時の方法	2階TVへの影響を考慮
	レンジフード設置場所	
	壁開口位置	筋交いなどを切断しない様に、開口位置の確認
	排煙ダクトの必要性と設置位置	近隣、上階への臭気に留意
既存配管	既存配管ルート、種類の告知	既存配管の損傷とメンテナンス性の悪化を考慮

②ファサード整備時に想定しておく項目

- *屋外看板と看板用コンセントの必要性
- * 散水栓設置の必要性
- *レンジフード、給湯器、ポストなどによるデザイン性の悪化
- *オーニング、テント等設置時の設置位置強度
- * 道路標識移設もしくは撤去の可能性

③各法令の制限について

比較的な小規模な店舗形態になりますので、建築基準法、消防法、ハートビル法などからの制限は 多くはありませんが、法令遵守の項目を賃貸契約書に記載しておく必要はあります。