



設計 Design

商業施設の設計について

～ 小規模店舗の改装から複合商業施設の設計まで ～

商業施設の設計をメインとして、それに付随する事前協議・開発業務・近隣説明・建築申請・立地法届出などの業務も行います。土地調査から引渡までの申請業務の行程、及び発生する費用の管理を含めて設計を行い、大型商業施設・ロードサイド店舗・温浴施設・商業ビル・ホテル・マンション etc…あらゆる空間を現実化してゆきます。



設計業務の流れ

<p>1、土地調査</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積 ・道路条件 ・地形、形状 ・都市計画法 ・土地区画整理法 ・用途地域 ・建ぺい率 ・容積率 ・日照条件 ・地質調査 	<p>6、着工・工事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事の開始 ・監理業務 ・工事中のトラブル監理 ・工事費の増減監理
<p>2、設計</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ラフプランの作成 ・設計監理契約 ・基本設計 ・実施設計 	<p>7、竣工</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・工事完了
<p>3、申請</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・開発、建築申請 ・近隣説明 ・大店立地法 	<p>8、引渡し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・行政検査 ・G-PLAN 建物完了検査
<p>4、御見積</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・各建築会社への見積開始 ・各建築会社へのピックアップ 	<p>9、管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・定期検査 ・定期メンテナンス ・清掃等
<p>5、入札</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・見積も精査 ・工事業者選定及び決定 		



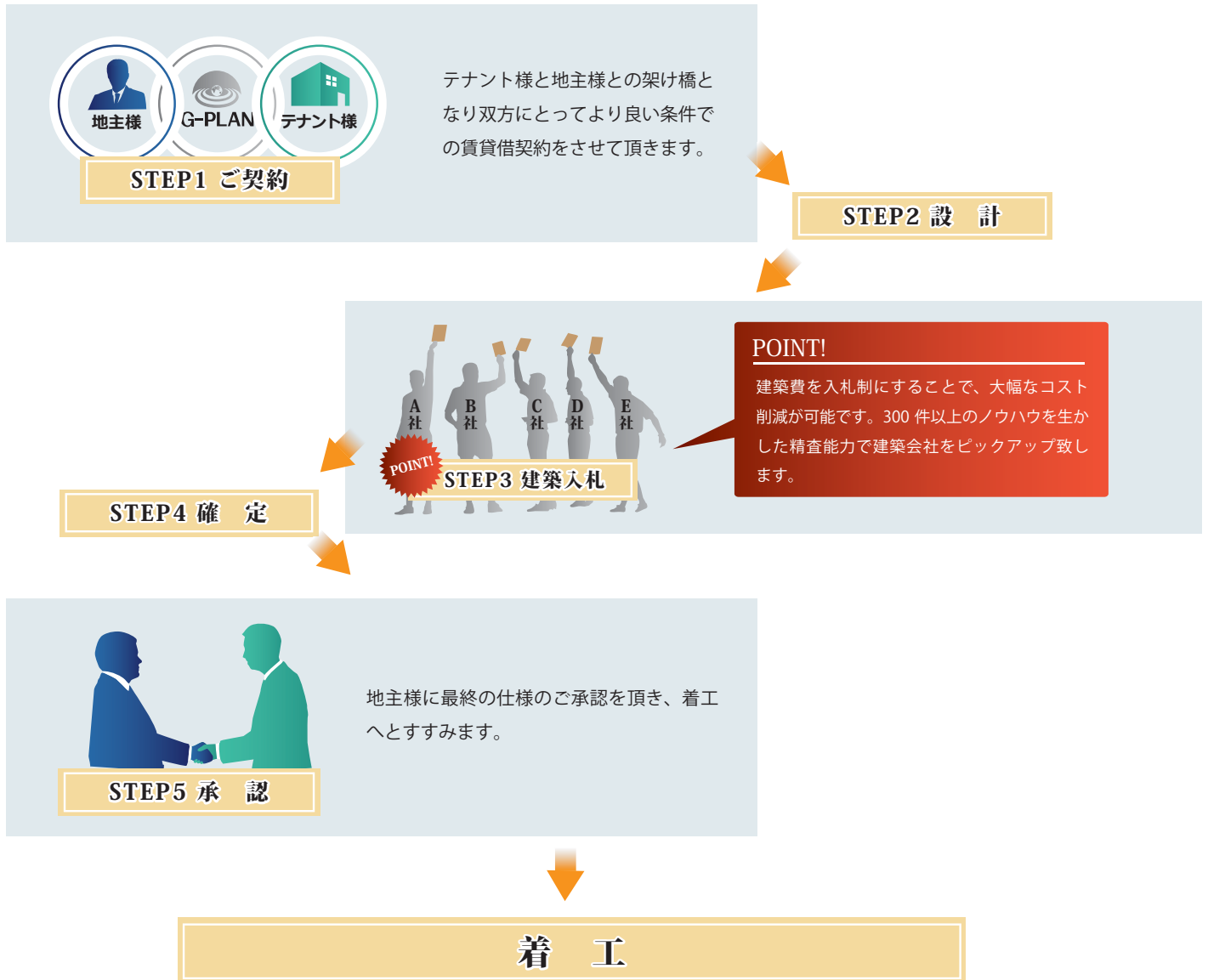
建築 Construction

入札制によるG-PLANの建築

大手建設業者による1社の建築提案では、自然とコスト高となり地主様の負担が増えてしまいます。入札制を導入することにより、競争による価格や内容の精査が行われ、結果として収益に大きな差が発生いたします。



ご契約から着工までの流れ





改修 Renovation

テナント（居抜等）の改修工事

新築にはない改修工事による出店でのメリットと言えば、工事費の節約が目につきますが、本当のメリットは「時間の短縮」です。

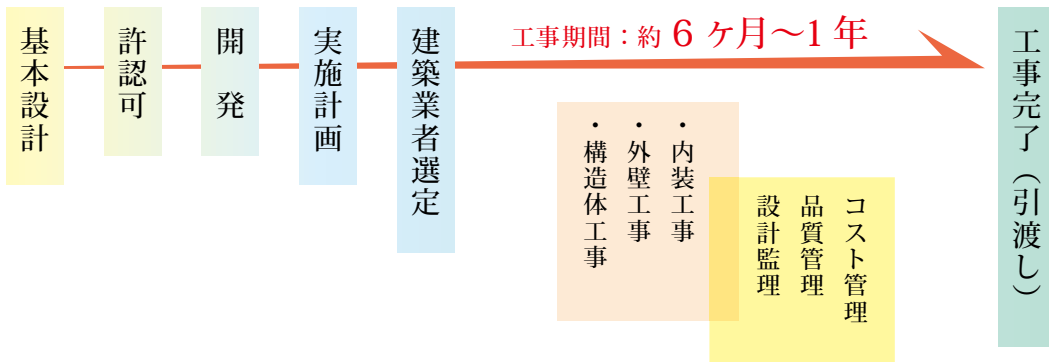
これはオーナー様、テナント様双方にとって、大きなメリットです。

契約内容によって異なりますが、工事期間中はどちらかがフィーを払っている状態になります。

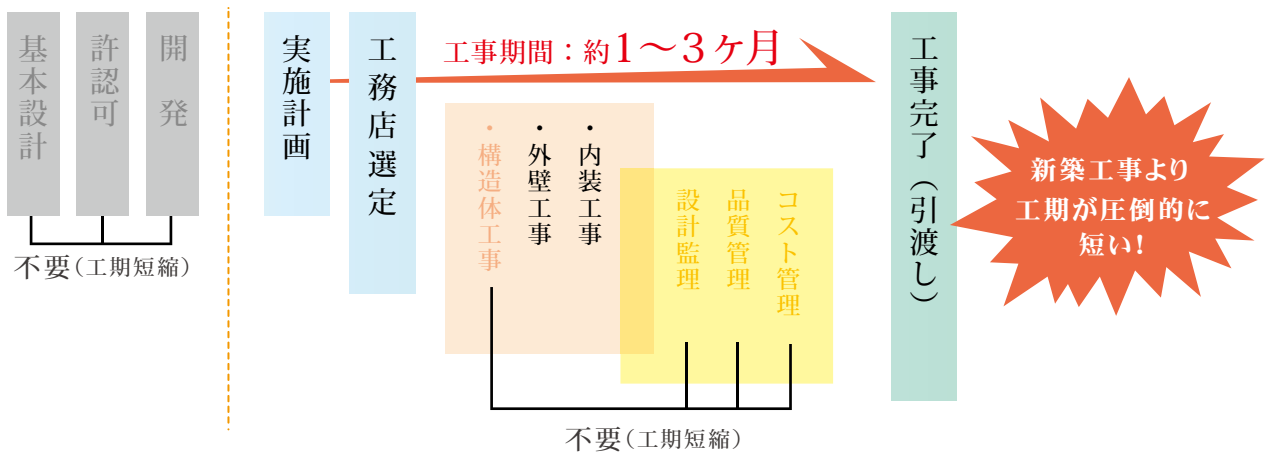


改修工事の最大のメリット「時間」

●新築の場合…



●改修工事の場合…



大規模改修工事から小スペースの改修工事まで

～ 故障、不具合による改修やグレードアップの為の改修工事 ～

古くなった建物でも、基礎建築がしっかりしていれば、補修を兼ねた改修工事により資産価値を保ち、そして上げることも可能だと考えます。

また、長年経った愛着のある内装でも、一部をキレイに補修するという改装や、心機一転する為のグレードアップによる改修工事など、改修工事も様々ですが、小コストで資産をより向上させることができるという事もやはり改修工事のメリットの一つです。



管理 Management

資産を最大限に活かす為の維持管理体制

管理とは、物件の立地環境や使用状況などにより千差万別ですが、「大切な資産をお預かりさせていただく」という基本精神をもって、それぞれの物件の個性に合わせた管理体制を、長期的な視野で継続することが重要です。

中長期のプランを作成し、社会環境の変化に対応したご提案も合わせ、最善の管理を致します。



安心の管理体制

建物管理

- ・定期点検
- ・共有部の維持
- ・日常、定期清掃等
- ・天災等による故障

家賃管理

- ・入金期日の確認
- ・未入金の対応
- ・督促 等

設備管理

- ・エレベーター(昇降機)
- ・給排水ポンプ
- ・消防設備
- ・空調設備 等

弊社へ お任せ下さい

契約管理

- ・契約内容の精査
- ・契約更新時の手続き
- ・契約違反への対応
- ・法的措置の手続き

修繕管理

- ・計画的なプラン作成
- ・現状回復
- ・突発的な故障等の工事

入退去管理

- ・入居時の斡旋
- ・退去時の立会
- ・退去後の督促