

コミュニティ賞

鍼灸治療院

大倉 信吾

ライフスタイルの提案

コンバージョン完了 予想図





用途変更及び改修計画図

縮尺1/80



面積表		
建築面積	71.86㎡	
1階床面積	69.43㎡ (21.00坪)	
2階床面積	34.02㎡ (10.29坪)	
合計床面積	103.45㎡ (31.29坪)	
減炎治療院 部分		
37.26㎡ (11.27坪)	内コミュニティ室・待合室	9.36㎡ (2.83坪)
	内施術室関連	27.90㎡ (8.44坪)

ライフスタイルの提案

リノベーション・コンバージョンし

一部を安定した収入が得られる貸店舗にします

店舗は高齢化社会に対応した

施術ベッド数3つの鍼灸治療院を誘致します

待合室を地域コミュニティの場とします

住居部分はバリアフリー化します

夫婦二人が、ゆとりのある老後生活を送るためには月38万円の生活費が必要、とされています。

一方、65歳以上の高齢夫婦世帯の年金額は月額19万円弱とも言われています。多くの老夫婦は、預貯金の切り崩しと年金を合わせて生活しているのが実態だと言えます。

また、定年退職後何もやる気が起きなくなってしまう、燃え尽き症候群になる可能性もあります。

収入源の確保と趣味や地域・人との交流が精神的・経済的な余裕を生みます。

この計画は、1階を狭い面積でも開院でき、比較的賃料が高く設定できる鍼灸治療院に賃貸し、安定した賃料を得ることを提案します。待合室を広く取り、賃貸条件として、休院時に地域コミュニティの場として使えるようにします。

住居部分は、足腰が弱くなくても支障が無いようバリアフリーと直通階段に変えます。2階南側にLDKとバルコニーを設け、明るく少し非日常的な空間を演出します。また、DENを設け、退職後の趣味や教養を深める場所を創ります。

2015年9月20日



居住部と治療院とは左右に出入り口を設け、動線を分けます。内部では接続します。

計画概要

計画名称	〇〇家 ライフスタイルの提案	
計画場所	△△市□□町	
主要用途	店舗付住宅（リノベーション・コンバージョン後）	
地域・地区	第一種住居地域（防火指定なし）	
建ぺい率	80%	
容積率	300%	
前面道路	南側 △△市 市道 幅員 5.0m	
敷地面積	165.00㎡（49.91坪）	
構造・規模	木軸工法（在来工法）2階建て 築後30年経過	
建築面積	72.36㎡（建ぺい率：43.85%＜80%）	
1階床面積	69.93㎡（21.15坪）	従前面積：64.00㎡
2階床面積	37.26㎡（11.27坪）	従前面積：34.00㎡
合計床面積	107.19㎡（32.42坪）（従前より9.19㎡増）	従前面積：98.00㎡
賃貸部分床面積	37.26㎡（11.27坪）	
容積対象床面積	107.19㎡（64.96%＜300%）	

事業収支計画

1階の一部を賃貸店舗（鍼灸治療院）としてコンバージョンし、収入を確保する。
合わせて一部を地域コミュニケーションの場に提供する。地域との絆を深める。

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

品名	品名	単価	数量	金額
1	〇〇家リフォームの建築			
2	設計費	100,000	1	100,000
3	建築費	1,000,000	1	1,000,000
4	家具費	500,000	1	500,000
5	その他	100,000	1	100,000
6	合計			1,700,000

半年後の投資分析

この投資分析は現時点で金利等を設定した初期年度の分析です。投資分析中は「事業収支計画」により分析する必要があります。

キャッシュフロー

	月額	年額	11年後月額	11年後年額
手取り収入	100,000	1,200,000		
借入金返済額	▲33,760	▲405,119		
キャッシュフロー（手取り収入－借入金返済）	66,240	794,881		

投資分析指標

1 借入利率	10.164%	%	※ 借入金利総額÷（借入額×返済回数）
2 ネットの利益	11,406	%	※ 手取り収入×（1-借入利率）×（返済回数）
3 投資回収率	7.470%	%	※ 投資回収率÷（1-借入利率）
4 ローン定数		%	※ 借入金額÷（返済回数×返済利率）
5 返済比率		%	※ 借入金×（1+借入利率）÷（手取り収入×返済回数）
6 返済比率		%	※ （1+借入利率）÷（手取り収入×返済回数）
7 返済分組成		%	※ （返済利率×借入金返済額）÷（返済総額）

収入

	月額収入	年額収入	年額収入総額との割合
1 賃料総額	110,000	1,320,000	
2 ▲手数料等	0	0	0.00%
3 ▲賃料戻金	0	0	0.00%
4 実質収入	110,000	1,320,000	100.00%
5 ▲運営費（運営費率含む）	0	0	0.00%
6 ▲付随雑収入	▲5,000	▲60,000	4.55%
7 手取り収入	105,000	1,260,000	95.45%

借入金返済

	月額返済	年額返済	返済総額
1 トータルコスト	110,854	1,330,248	
2 借入金	5,354	64,248	
3 借入金	5,354	64,248	

	返済期間	返済利率	借入金	月返済額	年返済額	返済総額
1 借入金	10	0.9%	5,354,000	55,788	669,456	7,023,456

ローン定数：借入金に対する年返済額の割合(%)

建築基準法に基づくチェック

増築部分の面積 9.19 m²について
法 86 条 7 項（既存の建築物に対する制限の緩和）
増築面積 10 m²まで建築確認申請は不要（但し準防火地域外）
専用住宅から店舗併用住宅への変更について
法 87 条（用途の変更に対するこの法律の準用）
令 137 条の 17 及び 18
本計画は該当しないため、建築確認申請は不要
耐震化について
耐震診断及び耐震設計により耐震工事をおこなう

事業収支計画の要約

- リノベーション及びコンバージョンに要する総費用・・・10,854,000 円
但し、① 工事中の引越費用と仮住居費を工事費に算入
② 1 階賃貸部分の間仕切り壁のみ本工事とする
- 総費用の内約 200 万円が 1 階店舗の工事費用（但し構造部の撤去・改修・補強工事のみ）
- 賃貸収入（鍼灸治療院）月額（坪あたり 10,000 円）・・・110,000 円
但し、① 待合室を休院時に、地域コミュニティーの場所に提供する
② 電気・水道・ガス料金等は全て賃借人負担とする
③ 契約時に改修工事協力金として 500,000 円を賃借人は支払う
- 借入金は総費用から ① 自己資金 5,000,000 円 ② 協力金 500,000 円を差し引いた 5,354,000 円を返済期間 10 年、固定金利 0.9%と設定した
- 賃貸専業部分と自宅改修工事費を合せて収支計算を行った
- 初年度の手取り収入・・・1,260,000 円
- 初年度のキャッシュフロー・・・854,881 円

