



必須条件ご報告書と 候補物件の分析

2/10/2020

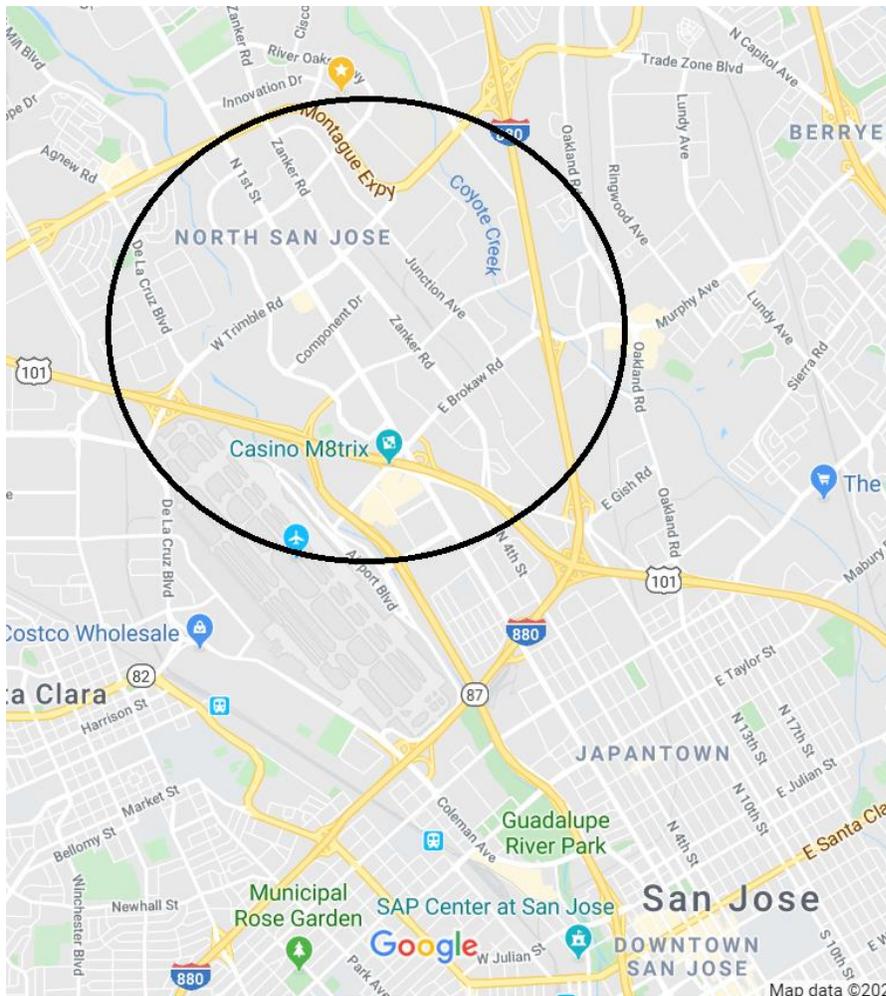
KITAGAWA INDUSTRIES AMERICA LTD.
WORKPLACE REQUIREMENTS
STRATEGY REPORT

必須条件ご報告書と候補物件の分析

James Robinson
Silicon Valley Fudousan

Kitagawa Industries America Inc.様(KGS)は現在また近い将来のビジネス要件を満たす場所とスペースへオフィスに移転することに決定しました。現在のリース契約は2020年6月30日に終了します。

KGS様から場所についてのご要望：KGS様のオフィスのロケーションに対してのご要望はサンノゼ市エリアの北サンノゼです。サンノゼ空港の東側で北はMontague Expresswayまでの地区になります。（以下の地図を参照）



ビルディングのタイプ :

KGS マネージメントチームが新しいオフィスの場所として想定する建物は以下になります。

Building Grade (建物のグレード)	B or C Grade (age 25 to 40)
Height (高さ)	1 階建てまたはそれ以上
Tenant type (テナントタイプ)	複数テナント

KGS 様からのオフィススペースに対してのご要望 :

サイズ	2500 Sq. ft. to 3500 (Sq. m. 230 ~ 322)
個室	1
会議室	2
Server room	Server Room 必要 個別のエアコン必要なし 特別な電源必要なし
Kitchen/breakroom	必要
サンプル倉庫	1 (10x25)
セキュリティー	1 階建てでなければ必要なし
Reception (受付)	棚、電話&会社ロゴのみのシンプルな形 椅子、ソファ必要なし
駐車場	17 台
フローリング	カーペット
Lighting	自然光と蛍光灯
レイアウト	オープン
Lease Requirements	
内装工事にかかる費用	必要であれば払う
リース期間	5 年以上
予算	月額\$X から\$Y

契約更新権利の追加オプション	考慮中
Delivery Requirements	
プロジェクトマネージャー	社外のプロジェクトマネージャー必要
オフィス家具	必要
オフィス家具移動	必要（ゴミの処理も必要）
IT supplier	Device Net

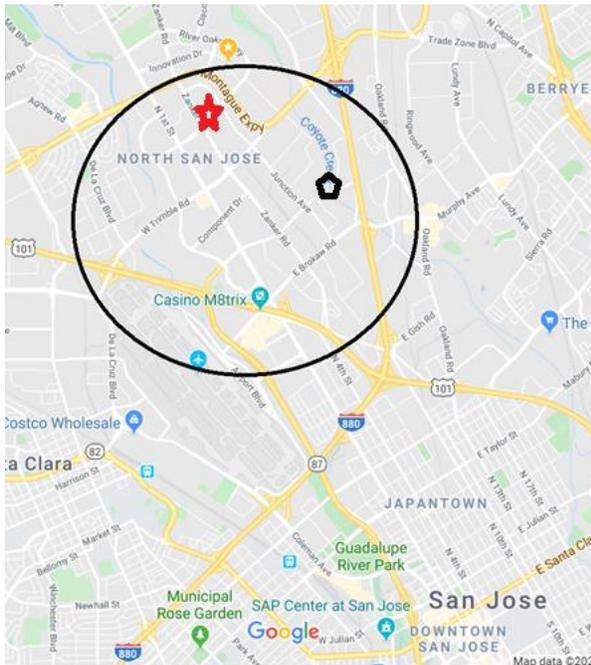
タイムライン：

1/10/2020	Requirements discussion	ご要望のヒヤリング
1/17/2020	Requirements 確認	ご要望、要求の確認
1/23/2020	Property tour	内覧
2/5/2020	Budget calculation	予算見積もり
2/10/2020	Report for Japan approval	本社用のレポート完成
2/17/2020	Approval Budget	本社承認
2/20/2020	LOI Submission	LOI 提出
2/28/2020	Finish floor plan	フロアプラン完成
3/1/2020	Sign Lease	賃貸契約書へ Sign
3/2/2020	Order telecoms	テレコムのオーダー
3/2/2020	Order IT Service	IT サービスのオーダー
3/2/2020	Order furniture	家具のオーダー
3/2/2020	Order Project management	プロジェクトマネージャーのオーダー
6/20/2020	Move in day	引っ越し

内覧ツアーおすすめ物件

Address	Square Ft.	Asking Rent	Lease Type	Grade
981 Ridder Park	3,756	\$2.65	Full Service*	B-
2880 Zanker suite 205	2,833	\$3.45	Full Service	A-
97 E. Brokaw	3,447	\$3.10	Full Service	B-
2860 Zanker suite 102	3,395	\$3.45	Full Service	A-

KGS America 様のために以下のオフィス2つを分析をさせていただきました。
オフィス2つとも北サンノゼにあります。



現在オフィス



新しいオフィス



2860-2880 Zanker San Jose CA

第一候補

2880 Zanker Suite 205 2階) 面積=2833 Sq. Ft. (260 平米)

予想費用	金額 USD	金額円
賃料 -月額/ 契約合計 (契約期間 5 年間) \$XXXXXXXX	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
年間賃料予想増加率 = 3 %		
敷金	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
内装工事費用*	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
家具	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
引っ越し	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
Project Management	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
IT 関係	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
予想初期費用合計	\$ XXXXX	¥ XXXXXX
5 年間推計コスト	\$ XXXXX	¥ XXXXXX

Yen-\$USD= 109.73

*キッチン、休憩室と貯蔵室の工事により、空調システム、電気関係、水道下水配管の工事費用は非常に高くなります。この予想コストは、建設の総費用ではありません。弊社は家主と

の交渉を通じて総費用額の残り（\$XXXXXX 以上の部分）の工事費を家主が支払うことを期待しています。

第二候補

2860 Zanker Suite 102（1階）面積=3395 Sq. Ft. (315 平米)

予想費用	金額 USD	金額円
賃料-月額	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
契約合計（契約期間 5 年間）\$ YYYYYYY		
年間賃料予想増加率= 3%		
敷金	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
内装工事費用	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
家具*Show Room Area 含まれていない	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
引っ越し	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
Project Management	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
IT 関係	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
初期予想費用合計	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY
5 年間推計コスト	\$ YYYYYY	¥ YYYYYY

Yen-\$USD= 109.73

内装工事費用は、第一候補より安くなると予想します。第二候補の方は、すでに各部屋があり空調システム、水道下水配管、電気関係の工事が第一候補ほど必要ないためです。

概要

	オフィス移転タイミング	5 年間推計コスト	場所
2860 Zanker	良い	\$ YYYYYYY	Best*
2880 Zanker	悪い	\$ XXXXXXX	Good

2860 Zanker は駐車所に近い、1階 Shared 会議室（無料）に近い。
おすすめ物件になります。