



# 23章 工房の作り方

お菓子作りを仕事にする  
スイーツビジネススクール

*Marimo Cafe*

# この動画で学べること

## 工房の作り方

01 marimoのアトリエのご紹介

02 工房の作り方

# 23-1 marimoのアトリエのご紹介

---

# marimoのアトリエのご紹介



## 目的

- お菓子教室
- お菓子製造
- レシピ考案
- 撮影

## 物件条件

- 東京都豊島区、駅徒歩1分、ビル2階
- 賃貸物件をリノベーション
- 菓子製造業の許可取得
- 19坪 (62 m<sup>2</sup>)

# アトリエを作ろう！と決めた瞬間

会社を辞めてから1ヶ月後

2015年8月

.....

実家のキッチンでは

**集中できない**

と気づいた

➤

**アトリエを作る！**

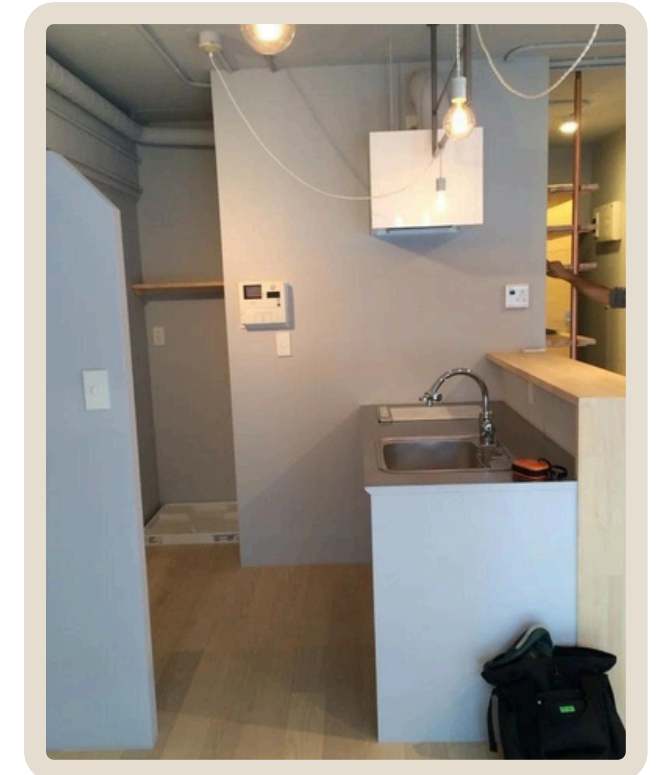
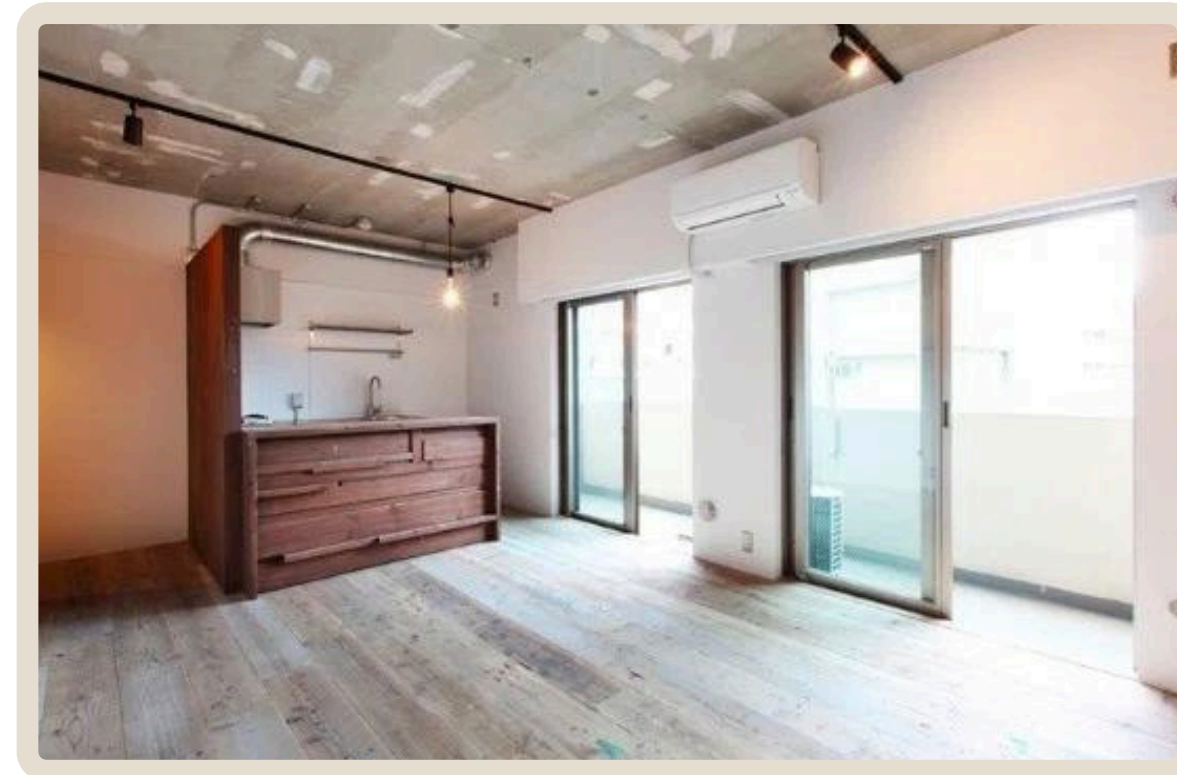
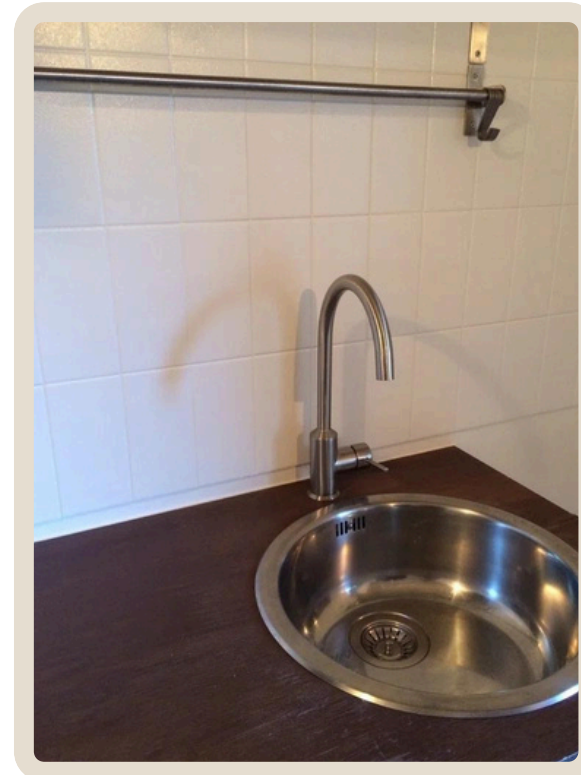
**と決意**



ネット検索し、不動産屋にも訪問してみた



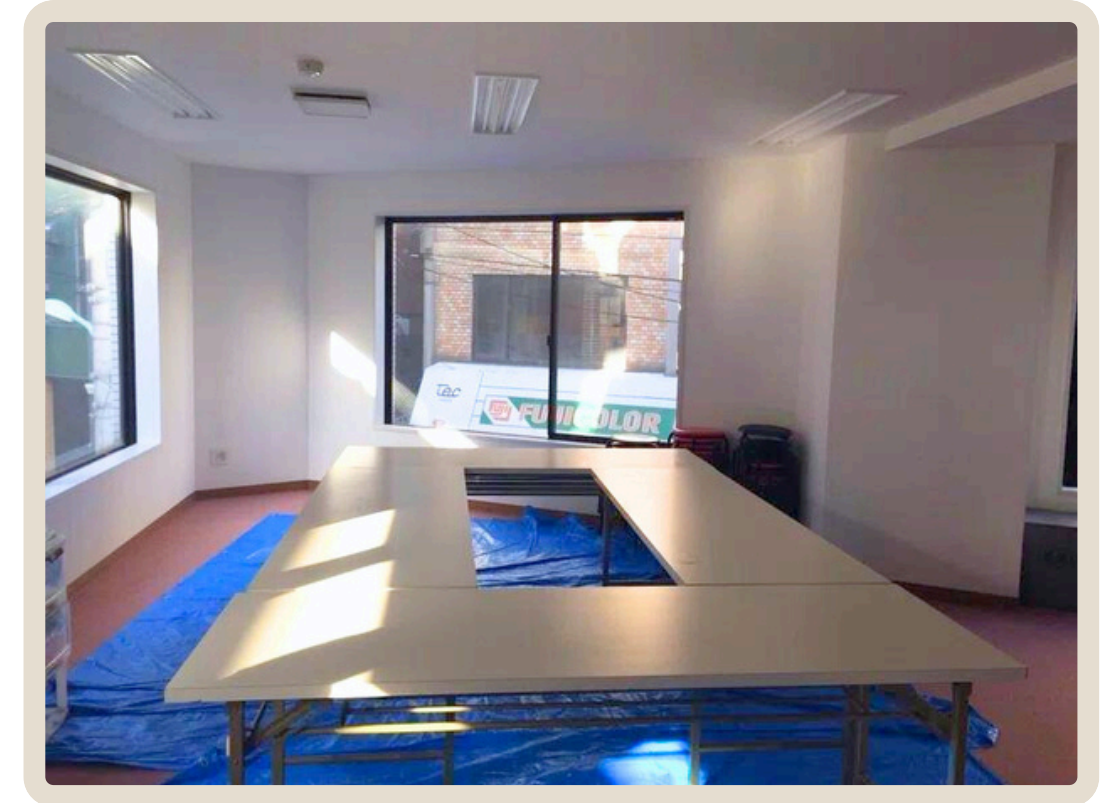
何件みても 半年探しても 良い物件がない



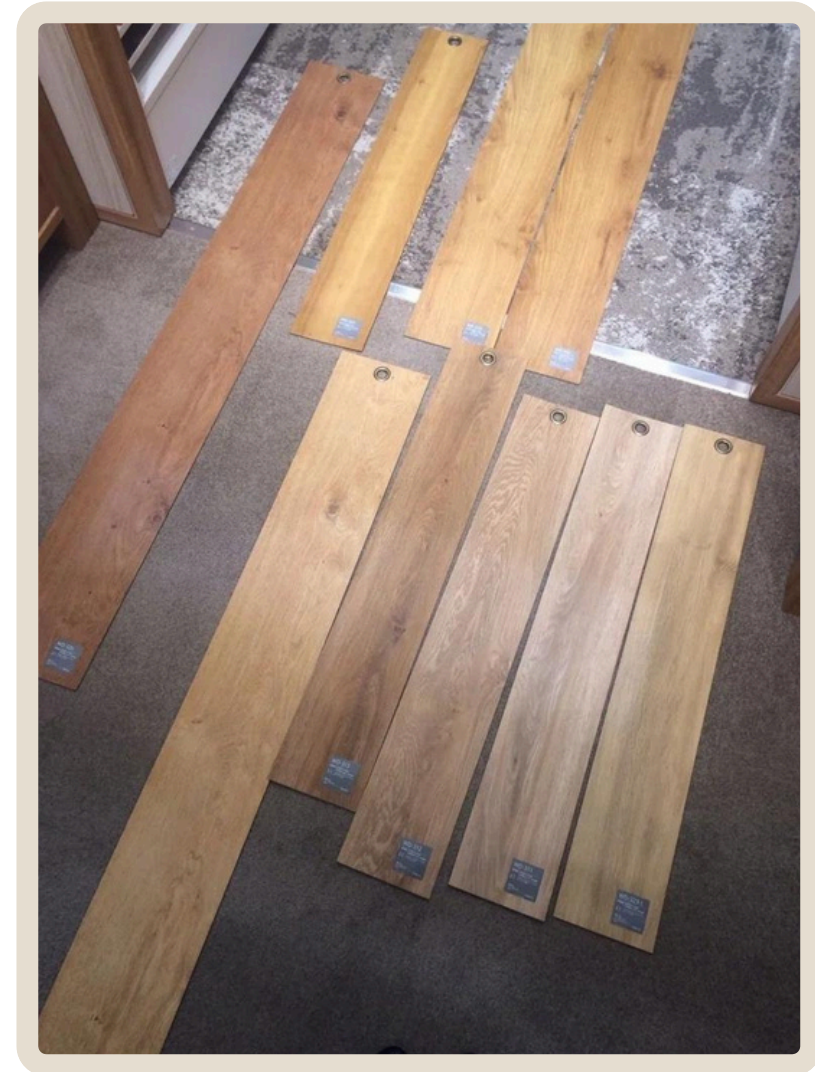
実家の近くに、空き店舗を発見！ 大家さんに交渉



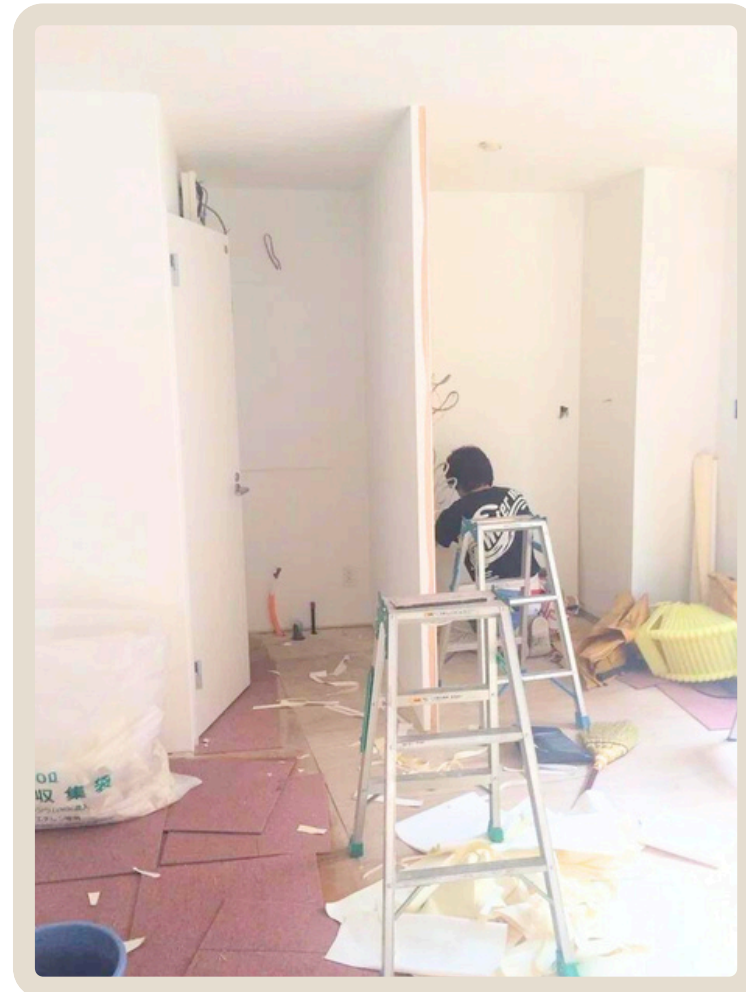
貸してもらえることに！！



オーブンを選んだり、床材を選んだり...



## 2016年7月～工事開始



# 2016年9月 アトリエ完成！ 🏠

Before/After



## 23-2 工房の作り方

---

# 物件の探し方

## 1 工房の目的を明確にする

» 目的によって重視するポイントが異なるため

目的 必要なもの	立地の 良さ	広さ	三相200V 電力	菓子製造 業許可	飲食店 許可	自宅からの 距離
菓子製造&カフェ	◎	◎	◎	◎	◎	◎
菓子製造だけ			◎	◎		◎
菓子製造&教室	◎	◎	◎	◎		◎
教室だけ	◎					◎

# 物件の探し方

## 2 不動産屋に通う / 大家さんに直接交渉

- ≫ 不動産屋ごとに管理物件が異なるため、複数通う
- ≫ 良い物件は表に出ていないことが多い

## 3 内見

- ① 部屋の形
- ① 窓の大きさ
- ① 部屋の明るさ
- ① 建物の雰囲気
- ① 電気の容量
- ① 業務用電力
- ① ガス
- ① 水道
- ① エアコン
- ① 排気
- ① 看板を出せるか
- ① フリーレント
- ① 前テナントの残置物・そのまま使えるもの

## 4 契約

≫ 契約時に初期費用がかかる（家賃の10倍程度）

- ① 保証金（家賃の6～10ヶ月分） → 解約時清算
- ② 礼金（0～2ヶ月分）
- ③ 仲介手数料（1ヶ月分）
- ④ 家賃の前払い分（1ヶ月分）
- ⑤ 火災保険料

# 内装の施し方

## 5 ▶ 内装のレイアウトを考える

» 内装業者に丸投げすると高額になるので、まずは自分で考える

- ① 〇 お客様スペースと自分用スペース
- ② 〇 使いやすい導線
- ③ 〇 必要な設備  
(シンク、食洗機、オーブン、冷蔵庫、作業台など)
- ④ 〇 設備の配置
- ⑤ 〇 コンセントの位置
- ⑥ 〇 菓子製造業/飲食店の基準を満たす設備

# 内装の施し方

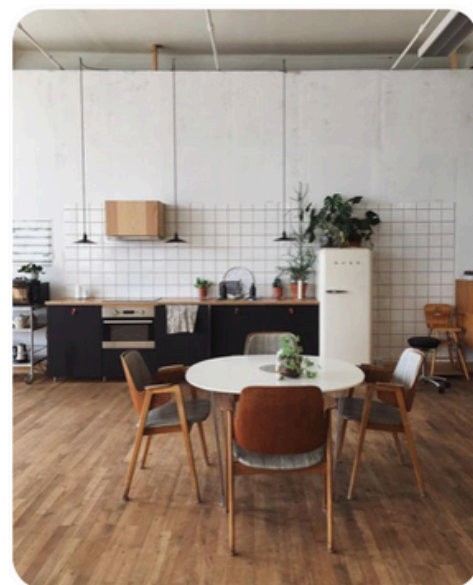
## 6 内装のデザインを考える

» 内装業者に丸投げすると高額になるので、まずは自分で考える

- ① ピンタレストを活用し、イメージを作る
- ② どのメーカーの商品が良いか探す（ネット検索、ショールーム）



.....  
Pinterest



Priorité à la cuisine



interior design blog



# 内装の施し方

## 7 ▶ 内装業者に相談する

» 業者さんに相談し、見積りをもらう（3社ほど相見積もおすすめ）

- ① 現地で、やりたいことを細かく伝える
- ① 希望の予算を伝える（最安でも坪数×30万くらい）
- ① 予算に応じて提案をもらい、調整する

### 低予算で抑えるポイント

- 前テナントがあれば、使えるものは活用
- 床、壁、照明、ドア、エアコン、トイレなど
- 中古品の厨房設備、家具を探す

# 内装の施し方

## 8 契約 / 保健所に図面確認

- » 内装工事の契約をして、図面ができたなら、保健所に見てもらおうと良い
- » 工事後に「この設備では許可が出せない」とならないように

## 9 工事

- » 設備を発注してすぐに届かない場合などもあり、工期が遅れることも
- » 余裕を持ったスケジュールが大切



# 工房の作り方 Q&A

Q 作ろうと決めてからオープンまでの期間は？

物件探しに半年、設備・内装の選定～工事で半年、合計1年かかりました

Q. 場所選びで重視したことは？

立地 ▶ 家から近く、自転車で通える距離・駅から近いこと

Q 決め手は？

部屋に入った瞬間に、ここだ！とピンとききました！  
立地はもちろん、広さ、窓の多さ、設備、大家さんが優しい...など。



# 工房の作り方

- 1 工房の目的を明確にする
- 2 不動産屋に通う / 大家さんに直接交渉
- 3 内見
- 4 契約 レシビをSNSで発信する
- 5 レイアウトを考える
- 6 デザインを考える
- 7 内装業者に相談する
- 8 契約 / 保健所に図面確認
- 9 工事