

ステップ 1 移転計画

事務所移転の第一ステップは、まず「事務所を移りたい理由を明確にすること」です。
賃料・立地・建物の老朽化など、企業様ごとに移転を検討する理由は様々ですが、その点をきちんと把握することで、次に借りたい物件を明確につかむことができます。
また、現在借りている事務所の契約書内容を確認することもお忘れなく。
文末に「移転計画についてのチェックポイント」を掲載しておりますので、ご活用ください。

移転理由の確認

「賃料が高い」「立地が悪い」「建物・設備が古い」「間取りが複雑で使い勝手が悪い」など、移転理由は企業様ごとに様々。
まず、何が原因で移転を決意されたのか、その理由を明確にしておきましょう。
そうでないと、たくさんの貸事務所を目にするうちに優先順位があいまいになってしまいます。
「絶対条件は何か」「絶対条件の次にくる、希望条件は何か」について、改めて再認識なさってください。

現在の契約書の確認

オフィスを移転される際、現在入居されている貸事務所の契約内容をしっかりとご確認ください。
確認事項としては下記の項目が挙げられます。

■契約面積

実際の「契約面積」と実際の「有効面積」を調べて、移転先に必要な面積を確認します。

■解約予告

解約には「契約期間終了による解約」と「企業活動の事情による途中解約」があります。
これらは一般的には同一扱いで、6カ月前（あるいは3カ月前）までに解約予告する旨が契約書に記載されています。
ご確認のうえ、早めに解約の連絡を済ませておきましょう。
もし、予告期間に満たず途中解約をする場合、予告期間までの賃料を支払わなくてはなりません。
その場合「賃料だけでよいのか」「共益費を含むのか」をご確認ください。
また、その際、敷金（保証金）の返還について、返還期間・返還方法・返還金額なども併せて確認しておきましょう。
正式な「解約予告の通知」は、次に移転するオフィスが決定してから提出するパターンが多いようです。
ただし、この限りではありません。状況に応じて迅速に対応できるよう、現在の契約状況をご確認ください。

■原状回復

契約終了時に、テナント側（お客様側）は現在入居中のオフィスを「原状回復」する義務を負います。
一般的には壁や天井の塗り替え、床タイルの張り替えなど、テナント側で費用を負担することが多いようです。
原状回復にあたっては、「どの程度まで修復義務が求められるのか」「業者は選択できるのか」「引越しの時期はいつになるのか」などが問題になってきます。
正確な移転費用を算出するために、内装や引越しなどの専門業者に見積りを依頼するのもひとつの手です。

■保証金・敷金の返却

償却があるのか、返却時期はいつなのか、必ず確認しましょう。
返却時期は、退去後「すぐ」とは限りません。ご注意ください。

移転先への希望条件

次に移転する貸事務所について、具体的に希望条件を挙げてみます。
以下を参考になさって、条件について詳細を書き連ねてみてください。

■面積、社員ひとり当たりのワークスペースは？

ワークスペースとは、オフィス全体の面積から共同使用するスペース（会議室、応接室、書庫、休憩室など）を除いた面積です。

例えば、一般事務におけるひとり当たりのワークスペースは最低 6㎡（約 1.8 坪）程度は確保したいもの。また、OA 機器などを使用する場合は、これ以上のワークスペースが必要になります。

将来の増員や書類関係の資料の増加まで考慮して試算する必要があります。
以下に「ワークスペースの例」を掲載しておりますので、新オフィスのレイアウト時にご参考になさってください。

会長・社長	30～50 平方メートル
役員	18～25 平方メートル
設計・デザイン	7～11 平方メートル
専門職	6～8.5 平方メートル
一般書類事務	4.5～7 平方メートル
簡易一般事務	1.7～3 平方メートル

ワークスペースの例

■立地条件は？ *駅から徒歩○分圏内 ○○沿線 など

■予算（預託金・賃料・共益費）は？

総予算はいくらぐらいですか？

（総予算 円）

（敷金・保証金 円）

新オフィスのランニングコストは？

（賃料 円）

（共益費 円）

（その他 円）

■付帯設備（冷暖房・使用時間など）は？

新オフィスに必要な設備は？

事務所の使用時間は？

（平日 時～ 時）

（土・日・祝 時～ 時）

設備については？

（空調時間 時～ 時）

（OA フロア ）

（電気容量 VA/ 平方メートル）

（電話回線 本）

（光ファイバー ）

駐車台数は？

（駐車台数 ）

（使用時間） 時～ 時）

■移転計画チェックポイント

以下に「移転計画」を立てる際の一連の流れをまとめています。
ひとつひとつチェックしながら、もれがないかご確認ください。

- | | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 解約予告の時期の確認 | <input type="checkbox"/> 移転先立地条件 |
| <input type="checkbox"/> 保証金（敷金）の返還時期の確認 | <input type="checkbox"/> 移転先予算（ランニングコスト） |
| <input type="checkbox"/> 原状回復の条件の確認 | <input type="checkbox"/> 移転先予算（イニシャルコスト） |
| <input type="checkbox"/> 現ビルの面積（契約面積・実効面積） | <input type="checkbox"/> 移転先付帯設備 |
| <input type="checkbox"/> 移転理由 | |
| <input type="checkbox"/> 移転先価格の確定 | |