

オフィス移転・退去

知らずに損をしない為の

5つの リスク

なかなか表に出ない
オフィス移転の裏事情

移転コスト

解約期間

二重賃料

株式会社ベンチャープロパティ

1 思ったよりも大変は原状回復



造作物は退去時に元に戻す必要があります

最近多くみられるおしゃれなオフィス。

スタイリッシュに仕切られた会議室、コンセプトを表現した独創的なエントランスなど、オフィス利用時に快適に過ごした空間もオフィス移転・退去時には元の何もない状態に戻す必要があります。

その元の状態に戻す工事の事を「原状回復」と言います。

この原状回復は入居時には気にも止めていなかったところに思いもよらぬ費用がかかってしまったり、入居時と退去時には少なからず認識のギャップが生じる事が少なくありません。



2 見積もりと違う実際の原状回復費用



当初の見積り額より高い金額の請求書

退去申告時に管理会社からもらう見積もり金額と、退去後に手元に届く実際の請求金額に相違がある事が多くあります。これは退去前の見積り金額を安めに出す事で原状回復の工事を管理会社に任せてもらいたいという意図があります。

そうする事で管理会社は工事後の金額にマージンを乗せて請求する事ができる様になるからです。全ての管理会社・オーナー様がそうではありませんが、このような形態をとられる場合が少なからずあるのが現状です。



3 すぐには移転・移転ができない



コントロールが難しい移転時期

オフィス移転を管理会社（オーナー）に申告してから実際にオフィスの賃貸契約が解除されるまでには一般的に3-12ヶ月程度の「解約予告期間」が設けられています。この「解約予告期間」は物件の空室リスクをなくすために設けられており次の入居者を探す為に設定された期間です。

これによりすぐにオフィスを移転したい事情などがあっても、申告から賃貸契約が解除されるまでの数ヶ月は自由に移転できません。



4 退去時に初めて気づく解約予告の損失

現オフィス賃料解約予告期間

二重賃料発生

新オフィス賃料の発生

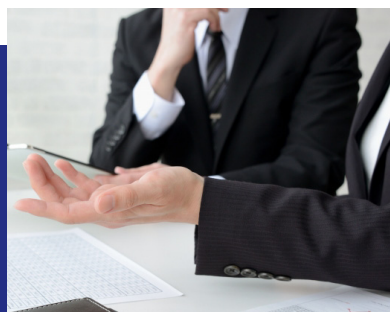
負担が大きくのしかかる解約予告期間

オフィス移転の場合は新しいオフィスを確保する必要があります。

「解約予告期間」があるためすぐに今のオフィスを手放す事はできません。

東京都心ではオフィス入居の需要が高く、オフィス空室率が非常に低いため希望の立地でオフィスを見つけてもすぐに入居者が決まってしまう。物件を確保するには早期の契約が必要となります。

また、各物件を管理する会社が違う場合などは退去と入居のタイミングが合わず、二重賃料を支払うリスクをかかえてしまう事があります。



5 知らないうちに建物を壊してしまっている



荷重物の影響で建物を破損している場合も

書類整理のロッカーなどの荷重物で知らないうちに建物を壊してしまっているケースがあります。

床や壁など一見、外観からは見つけにくく場所が破損している場合、かからないと思っていた回復工事費用が請求される場合があります。





オフィス移転の新しいカタチ

トビタツを利用する事で
この様なリスクを最大限まで圧縮できます。

トビタツ

