

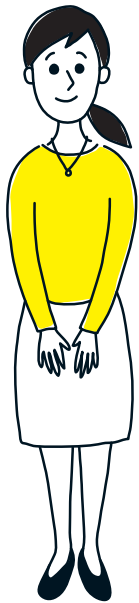


新しいオフィス移転のカタチ

オフィス移転のバイブル

「退去費用を0円にできるのはトビタツだけ！」



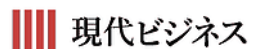


1. 運営会社
2. こんなお悩みを解決します
3. トビタツのしくみ
4. よくある質問
5. 料金プラン
6. 活用イメージと導入事例
7. お問い合わせ



社名	株式会社ベンチャープロパティ
住所	東京都品川区西品川一丁目1番1号 住友不動産大崎ガーデンタワー9階
連絡先	TEL:03-6912-1505 FAX:03-6740-8533
資本金	800万円
創立	2019年(令和元年)8月1日
代表	宇田川富大
役員	武田 賢志 / 社外取締役 宮崎善輝
事業内容	オフィス移転・退去 / 空室予防サービス / オフィス売買賃貸仲介 / メディア運営

メディア掲載事例



運営サービス

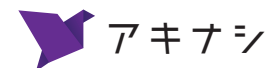
Office relocation オフィス移転事業

入居者向けオフィス移転サービスとオーナー様向け空室予防サービスを展開しています。



新しいオフィス移転のカタチ

オフィス移転サービス



空室予防サービス

オーナー様向けサービス

ToMaRigi

居抜き物件紹介

Real Estate 不動産運営事業

オフィス物件を中心に店舗などの不動産物件を独自のノウハウで運用し、創造的なサービスを提供します。

非公開
オフィス物件情報

オリジナル物件



VENTURE PROPERTY
株式会社ベンチャープロパティ

Media メディア運営事業

自社キュレーションメディアを運営し、オフィス移転に関する様々な情報を配信しています。

オフィス移転のキュレーションメディア

Offity
オフィティ

キュレーションメディア

オーナー・テナント双方にメリット



株式会社ベンチャープロパティ
代表取締役 宇田川 富大

ハードルなくし退去費用ゼロに

「オフィス移転」をビルオーナー・テナントの双方にとってメリットのあるものにするサービスが登場した。ベンチャープロパティ（東京都品川区）が8月から提供している「トビタツ」と「アキナシ」だ。

通常オフィス移転は双方にとって負担が大きい。オーナーにとっては新たにテナントリーシングを行う必要が出てくる。新しいテナントが見つかるか、また賃料水準を維持することができるとかの等々のリスクをはらむ。

一方テナントは退去にかかわる費用が重くのしかかる。原状回復費などはもとより、解約予告から退去まで通常6カ月の期間を要する。代表取締役の宇田川富大氏は「オフィスが転居する理由はふたつあり、業績好調・人員増を理由とした増床移転か、業績不調・リストラによる縮小のいずれかです。もし賃料50万円のオフィスを借りていれば、6カ月で300万円のロスです。縮小を検討しているオフィスの場合には、これはかなりの負担となります」と指摘する。

宇田川氏は「このような移転に関わるオーナー、テナント双方のリスクを取り除くのが『トビタツ』と『アキナシ』です」と話す。その仕組みは一体どういうものなのか。

移転を検討しているテナント向けのサービスである「トビタツ」が提示するのは「退去費用」「退去期間」「原状回復費用」が全てゼロになるというもの。そしてオーナー向けのサービスとして提供する「アキナシ」は現状の賃料を維持でき、最長10年間の借り上げとなる。これを可能にするのが、テナント、ベンチャープロパティ、オーナーの三者間による賃貸借契約の移転だ。

前会社で成功した ホテル賃借権移転

このようなサービスは珍しい。なぜ宇田川氏はこのようなサービスモデルを考え出したか。

同氏は大学卒業後に大手不動産販売会社に入社。1年の勤務の後に退職して、その後起業家としてキャリアを積んできた。「最初に行ったのが英会話塾でした。これまでベンチャープロパティ含めて6社起業しています」という。うち3社は不動産会社だ。

サービスモデル創出のきっかけとなったのは前のホテル・宿泊関係の企業を運営していた当時のこと。京都のあるホテルでオペレーターから撤退の相談を受けた。

「ホテルもオフィスと同様、退去となれば解約予告期間が生じ、退去費用も発生します。当時の試算ではもし退去となれば2000万円以上かかるとみられていました。このコストをカットする手法として、賃借権の移転を考案。インバウンド需要が盛り上がりを見せていた頃でしたので、すぐに後継テナントを見つけることができました。当社のほうでバリエーションアップを行って、空室期間を発生させることなくテナントを入れ替えることができました」（宇田川氏）

この経験が今回の「トビタツ」「アキナシ」の原型となった。



大手企業も引き合いニーズに 応える手札

「トビタツ」は8月よりサービスを開始。「アキナシ」も1カ月後の9月からスタートさせている。企業テナントで言えば、ベンチャー企業を対象としていたが「大手企業からの引き合いもある」とのこと。金融機関の支店縮小などは話題となっているが、その影響もあるようだ。「アキナシ」でも大手ビル含め問い合わせが来ている。

ただ課題もある。宇田川氏は「サブリースだと考えられて、敬遠されることもある」という。しかし「サブリースはこれまでの賃料よりも安い値段で借り上げて、転貸するサービス。一方で当社のサービスは現状の賃料から変動しません。このことをきちんとオーナーに伝えていきたい」と話す。

またテナントの賃借権の移転のみが「手札」ではない。ベンチャープロパティで借り上げて、コワーキングスペースなどで運営することも視野にいれている。

「ビルの規模や立地によって、どのような形がベストの運用方法なのか。そのために活用する『手札』は複数用意しています」（宇田川氏）

同社では2年でオフィス移転実績を1000件まで増やし新しいスキームを普及させたいと考えた。

こんなお悩みを解決します

居抜き仲介とは違うの？

違いを教えてください

退去にかかるコスト

の算出ってどうすればいいの？

オフィス移転を任されたが、
契約内容や退去手続き
なんて難しくてわからない



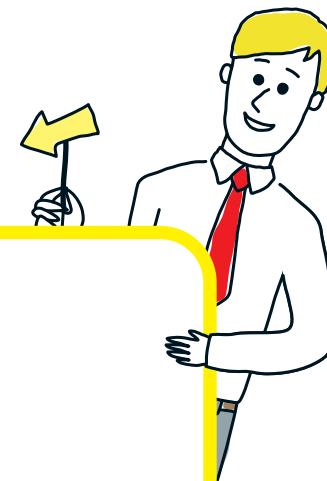
オーナーとのトラブルを抱えていて
他社には相談しにくい...



トビタツなら全部お任せ

こんなに差が出るオフィス退去費用

千代田区 50 坪 / 坪単価 2 万円 / 賃料 100 万円のオフィスの場合



一般的なオフィス移転

解約予告期間 **600**万円
退去するまでに支払う賃料

原状回復費用 **250**万円
内装などを元の状態に戻す工事

合計退去費用 **850**万円



解約予告期間 **0**円
退去するまでに支払う賃料

原状回復費用 **0**円
内装などを元の状態に戻す工事

合計退去費用 **0**円

解約予告期間（退去申告から実退去までの期間）を 6 ヶ月として試算

トビタツとは

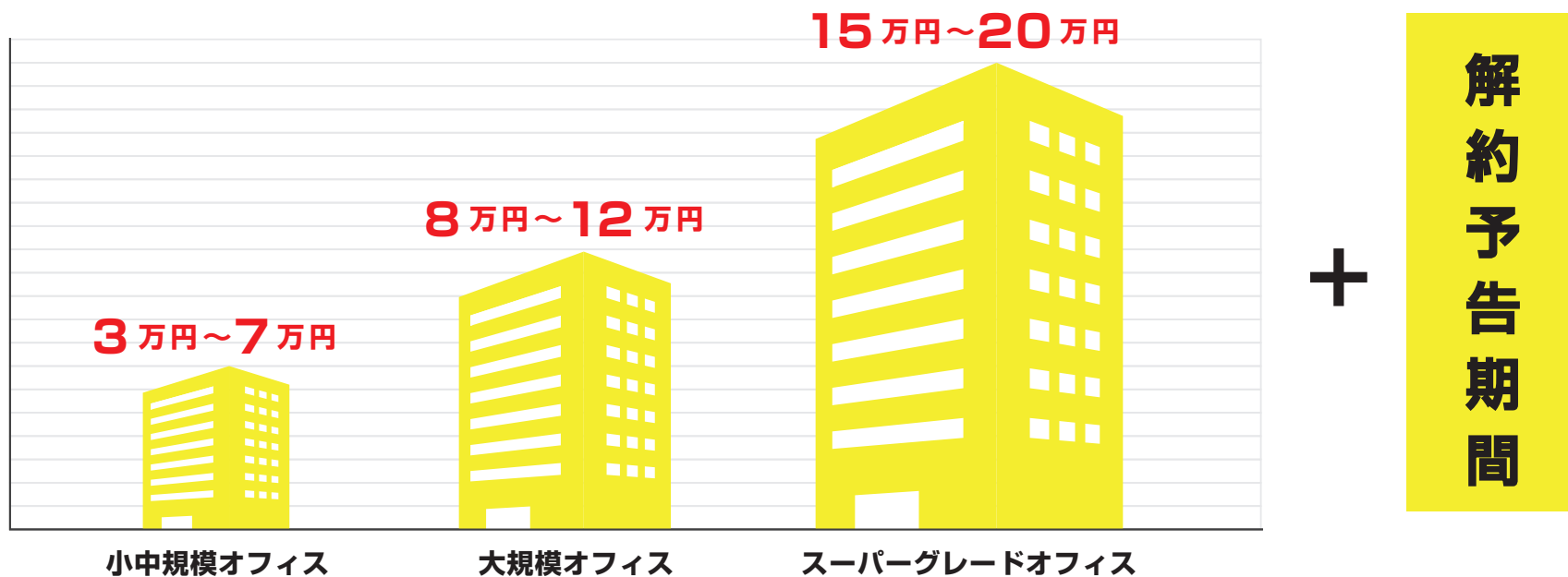
今ご入居中のテナントの

退去費用を0円にできるのはトビタツだけ！

トビタツのしくみ①

オフィス退去時に顕在化する退去費用

原状回復にかかる費用相場（坪単価工事費用）



入居時にはそこまで気に留めていなかった退去時の費用ですが、原状回復費用や解約予告期間が実際にかかってきます。原状回復には、ビルの立地やグレードなどが影響して上記の価格におさまらないケースも多数存在します。費用相場には相当の幅があります。

トビタツのしくみ②

賃借権とは



賃料の支払い

原状回復義務

退去時に
顕在化!

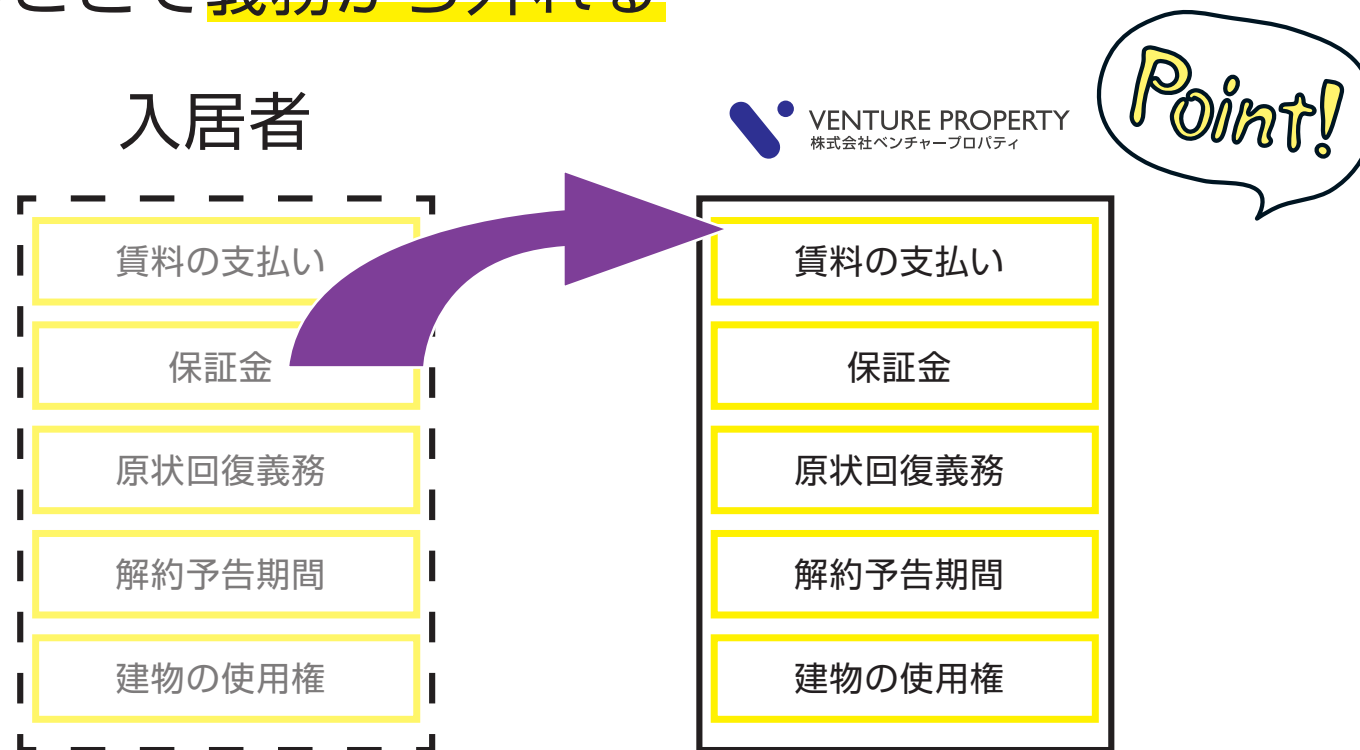
解約予告期間

退去時に
顕在化!

賃借権とは、賃貸借契約に基づく賃借人（居住者）の権利の事で、入居者は、居住のために建物を使用する権利をもつ代わりに賃料等の対価を支払う必要があります。退去費用の内容は「原状回復の義務」「解約予告期間」などで思っても見なかった想定外のところにコストがかかる場合が少なくありません。

トビタツのしくみ③「承継モデル」

権利を譲ることで義務から外れる



賃借権の義務から逃れるための方法は、その権利を自分の場所（位置）から外す事。
株式会社ベンチャープロパティが賃借権を譲り受ける事で、建物の使用の権利もなくなりますが、賃料の支払い、および原状回復や解約予告期間といった義務や期間からも外れる事が出来ます。また、賃借権を譲る日が移転可能日となります。



トビタツのしくみ③「仲介窓口モデル」



オフィス仲介A

オフィス仲介B

オフィス仲介C

オフィス仲介D

Point!

物件資料の提供、内覧の手配、残置物の譲渡選定、引継ぎの
契約サポートなど**すべて弊社が代行**します



トビタツのしくみ③ 進め方

通常退去



最終的に好ましい
ものを選ぶだけ！



承継モデル



窓口仲介モデル



すべてを同時並行に行うことで、退去費用圧縮の可能性を高めます。

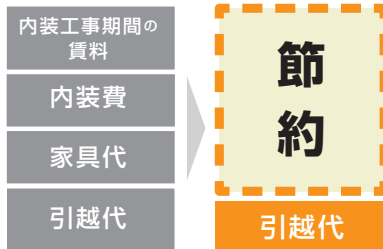
トビタツのしくみ④

移転後のオフィスはブランドオフィス
バリューアップして有効活用いたします



として

入居費用の節約



内装工事など必要なく家具
付きだからすぐ使える

賃貸条件が柔軟



6か月～の短期賃貸や
初期費用の融通性

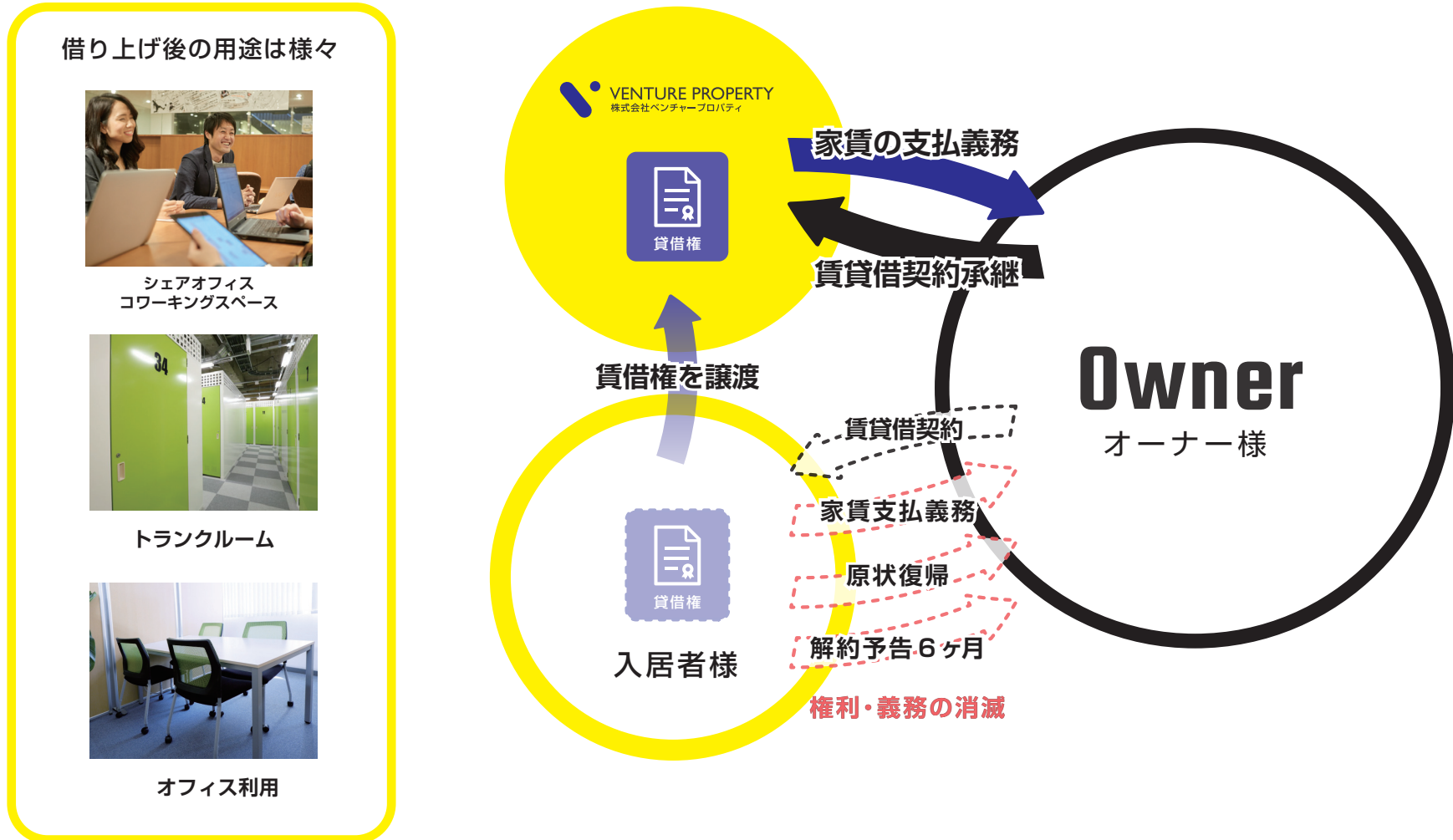
退去費用が安い



原状回復費用が
かからないので身軽に退去

	コワーキング オフィス	シェア オフィス	賃貸 オフィス	ToMaRigi トマリギ
初期費用	◎	○	×	○
デザインの自由	×	△	○	◎
退去費用	○	○	×	○
プライベート	×	△	○	○

業界初！**テイクオーバー型**TMスキーム



トビタツのしくみ⑥

四方よしのテイクオーバー型™スキーム



トビタツのしくみ⑦

専門家の推薦をいただいております



弁護士 松下翔様

サービスの良い点

Point!

スタートアップ企業の中には、かなりのスピードで成長を続けて、1年も経ずにオフィス移転が必要となる場合があります。そういった会社にとって、オフィス移転にかかる費用は成長の足かせになってしまう恐れさえあるため、これらの費用を抑えることができるトビタツはとても魅力的なサービスではないかと思えます。

おすすめしたい理由

このようなサービスは、他の企業でありそうでなかったサービスだと思います。オフィス移転にかかる費用を最小限に抑えて、資金を事業投資に回せることができるため、多くの会社にとってサービス利用を検討する大きな意味があるように感じています。

テイクオーバー型™スキームに関わる転貸や賃借権の譲渡といった行為は双方の合意があれば問題なく行え、入居者の移転のタイミングを調整したうえで譲渡をすればリスクなく退去・移転手続きを行うことが可能です。

よくある質問

Q 移転だけをお願いしたい、退去費用 0 円サービスのみをお願いしたいのですが？

A もちろん局所的なサービスのご依頼でも承ります。

Q 現在入居している賃貸借契約では違約金の規定があるんだけどそれはどうなるの？

A トビタツを使えばその違約金すら支払わなくて済みます！

Q うちの入居物件でもトビタツは使えるの？

A 使えるかどうかはその物件のエリア、間取り、用途や業種によって
適応できるものとできないものがございます。

Q 契約・査定にに必要なものは何かありますか？

A 賃貸借契約書や重要事項説明書などが必要となります。
詳しくはご案内いたします。

Q 転貸不可と断られたのだけれど？

A オーナー様の中には転貸行為を禁止されることがございますが、
転貸をせずにトビタツをご利用をいただくことも可能です。



料金プラン（承継モデル）

安心の成果報酬型 退去費用の削減額 30%



居抜きオフィス「トマリギ」との併用の場合は
成果報酬30%→特別割引として10%となります。

※対象となる退去費用とは：ベンチャープロパティが介在したことによって圧縮できた費用の総額



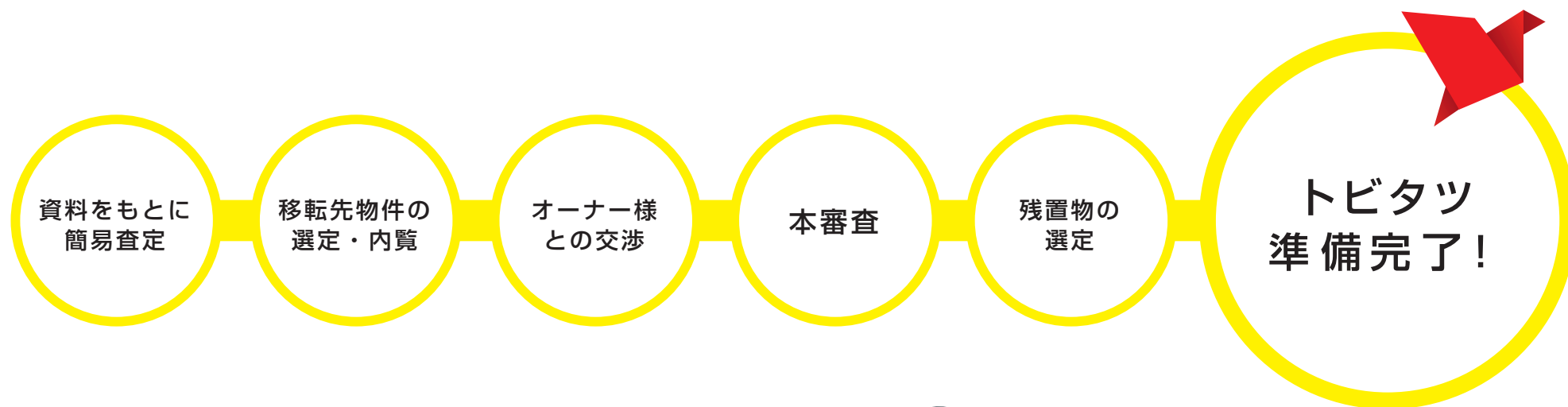
料金プラン（仲介窓口モデル）

こちらでも安心の**成果報酬** 次テナント入居で。

家賃の1か月分（税別）のみ



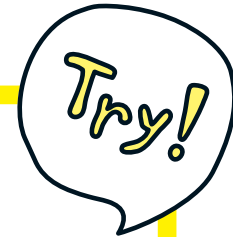
最短12日間で手続き完了！



お問い合わせ

あなたのオフィス退去費用を査定いたします！

退去日までの期間が短い場合にご利用いただけない場合がございます。
お早めのお問い合わせをオススメいたします。



03-6912-1505

受付時間 9:00-20:00 年中無休

メールでのお問い合わせ：info@ventureproperty.jp

査定のためにご用意いただく必要資料

賃貸借契約書、重要事項説明書、図面、残置予定物のリスト、造作をしている場合それら関連資料、それ以外の契約時に取得した資料一式

免責事項

- トビタツの簡易審査および本審査の通過は必ずお借上げ(お引き継ぎ)できることをお約束するものではありません。
- ご利用段階、理由に関わらず、途中でご利用できなくなることがございます。そのためご利用中であつたとしても通常どおりの退去となることも踏まえたうえでご利用ください。
- トビタツを成功させるためには退去される貴社のお力添えがなによりも不可欠です。交渉、内覧、残置物確認など積極的にご協力いただければご利用がストップしてしまうこともあります。
- ご協力よろしく申し上げます。保証金の承継については各コンサルタントにお問い合わせください。