

オフィス移転マニュアル

March, 2021

CBRE アドバイザリー & トランザクションサービス

CBRE
50TH
ANNIVERSARY

An aerial photograph of a dense urban skyline, likely Tokyo, featuring numerous skyscrapers and a mix of building heights. The image is in grayscale and serves as the background for the document cover.

本日の内容

1. 前提条件
2. オフィス移転に関する一般的フロー
3. ポイント①②③
4. 今後のオフィスは？

CBRE



前提条件

本日の内容に関し、その対象となる“オフィス”とは、一般的な賃貸オフィスビルのことを（建物賃貸借契約）指し、所謂シェアオフィス・サービスオフィスはその対象としません。

オフィス移転に関する一般的フロー

10カ月以上が理想

Step 1 オフィス移転プロジェクトスタート

- 移転目的の明確化
- オフィスコンセプト
- 移転物件の条件設定
- 移転スケジュール作成
- オフィス市況の把握
- 各専門家との協議と業務委託

Step 2 オフィス候補物件の選定

- ビル物件情報収集
- 物件の現地内覧
- 候補物件の選定作業
- コストシミュレーション
- デザイン会社・内装工事会社・プロジェクトマネジメント会社とのプランニング

Step 3 条件交渉・賃貸借契約の締結

- 賃貸借条件の確認（定借か普通借か）
- 条件交渉
- 賃貸借申込書の提出
- 賃貸借契約書内容の確認
- 賃貸借契約書締結
- 敷金の支払い

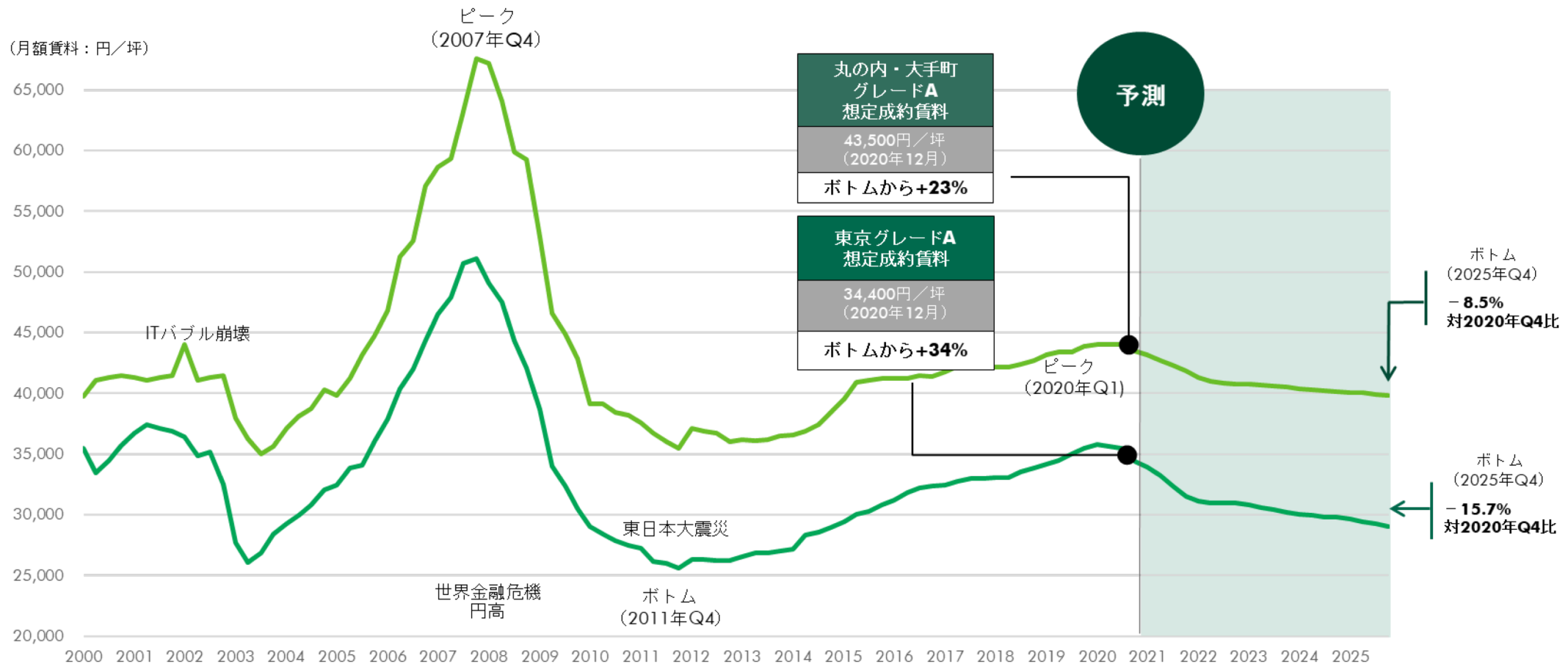
Step 4 内装工事・引越・従前オフィスの原状回復

- 内装工事実施
- 試運転
- 引越・各種手続き
- 前オフィスの原状回復工事を完了させる

- 1) 不動産仲介会社・不動産アドバイザー
- 2) 弁護士事務所・デザイン会社・内装工事会社・プロジェクトマネジメント会社
- 3) 家具販売会社・引越会社

ポイント① オフィスマーケット動向を把握することは重要です。

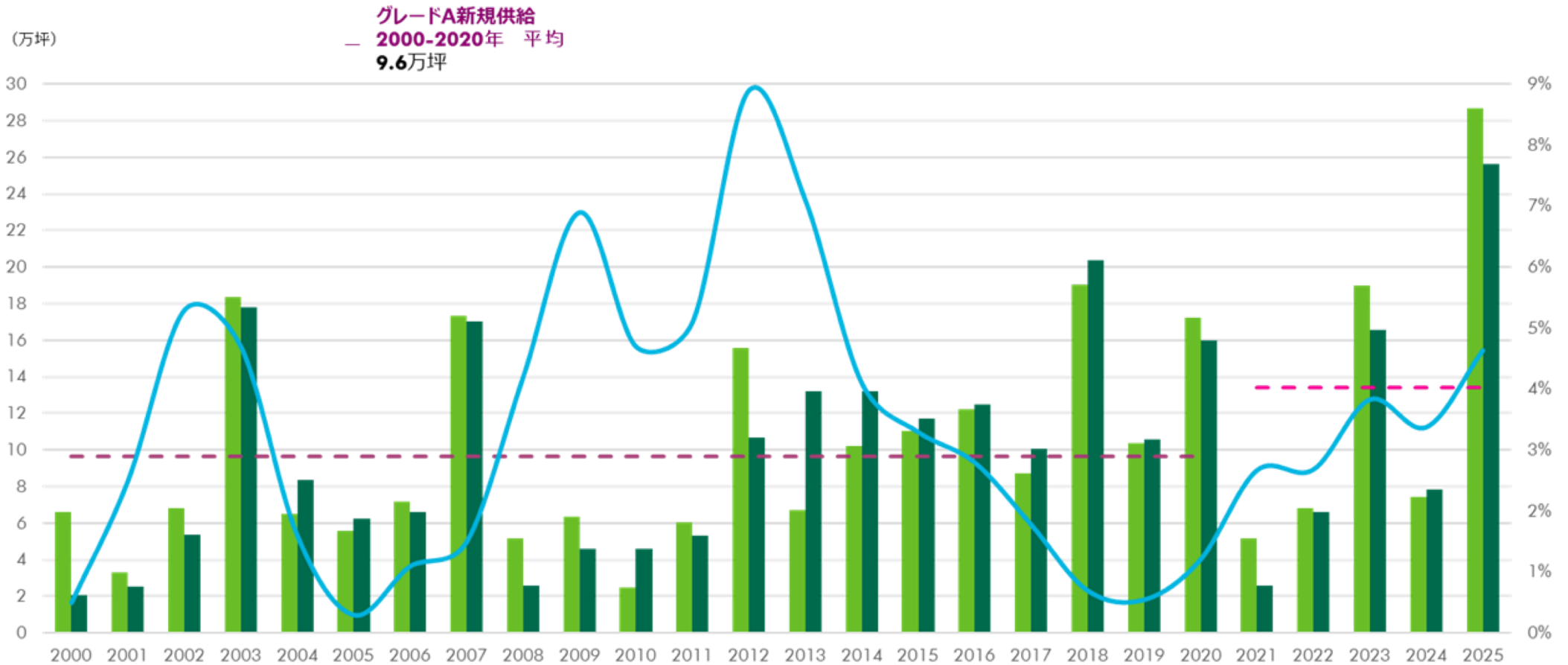
賃料動向と将来予測



グレードAビル：東京主要5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）における基準階面積500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数11年未満のオフィスビル。

ポイント① オフィスマーケット動向を把握することは重要です。

グレードA 新規供給と空室率



ポイント② オフィス賃貸借契約は複雑になってきています。

1. 定期建物賃貸借契約の普及
2. 様々な貸主
(デベロッパー、インベスター、リート、ファンド) の台頭

ポイント③ 餅は餅屋

- オフィスは企業活動の根幹を支える重要なもの
- オフィスコストは人件費と共に必要経費の大きな部分を占める
- オフィス移転は企業にとって様々な意味で一大行事
- オフィス移転には十分な準備期間と戦略が必要



オフィス移転に際しては必要な様々なプロセスや決め事があり、
登場する会社も多数



プロフェッショナルへの業務委託（アウトソース）することも有効な
手段

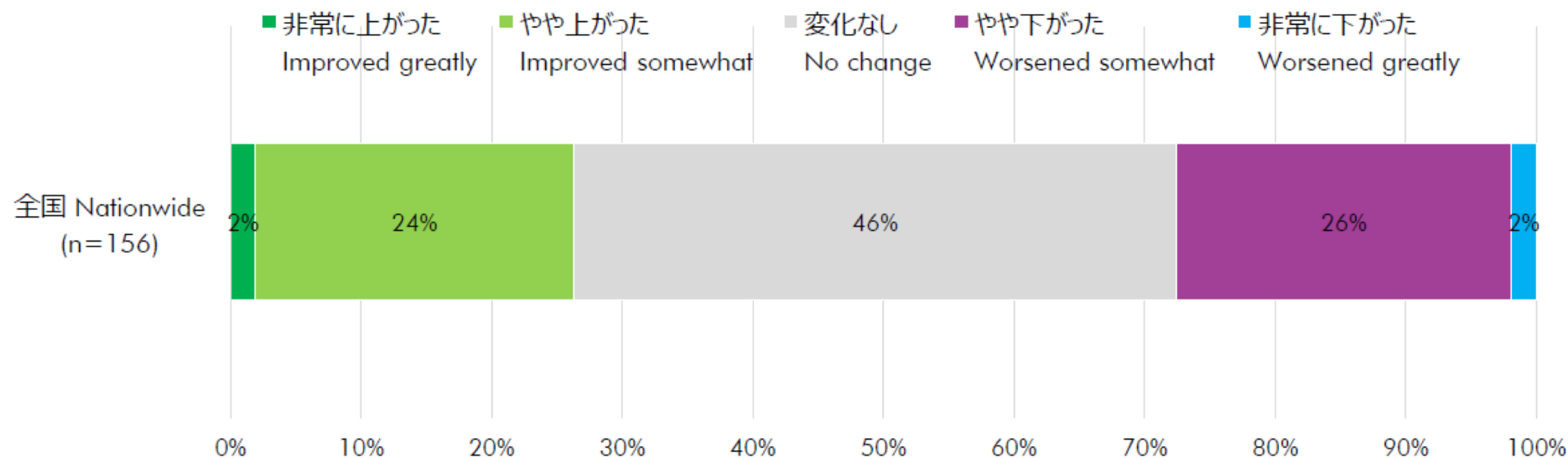
今後のオフィスは？ 動向と情報収集

リモートワークによる生産性は、「上がった」と「下がった」がほぼ拮抗

Split views on productivity from remote working

リモートワークで生産性に変化はありましたか？（1つ選択）

How has productivity changed?



Source: CBRE オフィステナントアンケート（10月調査）より CBRE Office Occupier Survey (Oct 2020)

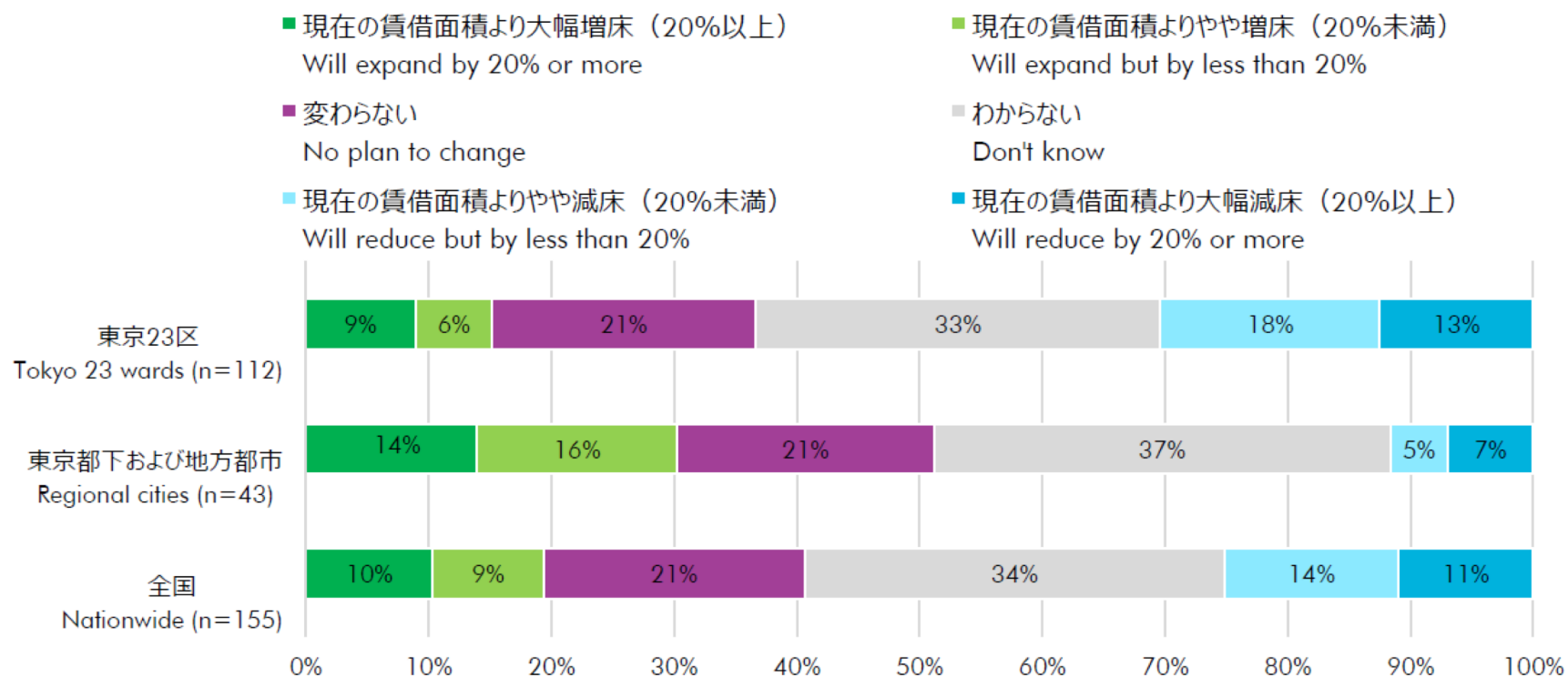
今後のオフィスは？ 動向と情報収集

「減床」予定と「増床」予定も、ほぼ拮抗

There were as many occupiers planning to expand their office space as there were those who plan to reduce them

今後、増床または減床の予定はありますか？（1つ選択）

Do you plan to expand or reduce your office space?



Source: CBRE オフィステナントアンケート（10月調査）より CBRE Office Occupier Survey (Oct 2020)



THANK YOU

CBRE

© 2021 CBRE Group, Inc. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto.