

オフィス賃借にあたり、借主側に立つアドバイザーがいないと悩みの企業様へ

オフィス賃借支援サービスのご案内

オフィスの賃借における企業の課題

事業成長への対応や、従業員の働き方改革、社内コミュニケーションの活性化、人材採用等を推進するうえで、オフィスの選択は重要な経営課題と言えます。

他方で、オフィスの選択は数年に一度のイベントであることも起因して自社内に適切なノウハウが存在しないケースが多く、検討に課題を抱えている企業は数多く存在しています。

加えて上記課題に総合的に対応可能かつ、客観的なアドバイスを提供可能な外部専門家も限られています。

Deloitteのオフィス賃借支援サービス

Deloitteは、貴社（借主）側に立つ仲介会社として、貴社が希望するスペックと経済条件を踏まえ、最適なオフィス賃借プランの検討をご支援します（*1）。

不動産業界出身者を中心としたチームを編成し、幅広いネットワークと知見の活用により、貴社のオフィス移転プロジェクトをコーディネートします。

Deloitteによるご支援の実績(事例紹介)

■ 課題の概要

金融機関T社は賃貸オフィスビル1,300坪を賃借していましたが、契約更新にあたり賃料減額交渉を検討していたものの、情報不足と交渉力に課題感を抱えていました。

■ Deloitteの取組み

Deloitteは、総支払額を削減するために、賃料単価以外についても交渉を実施し大幅削減を達成しました。他方、検討を進める中で、賃借中のオフィスはフロアが多層階に亘っていたために社内コミュニケーション不足が課題として確認されたため、次回契約満了時を見据え移転プロジェクトを提案しました。

移転プロジェクトにおいては、Deloitteのネットワークを活かし、竣工予定ビルだけではなく、テナント退去予定の空室情報も入手し、物件選定を強力にサポート。加えて、社内コミュニケーション活性化の仕組み作り、必要面積見直し等を提案しました。

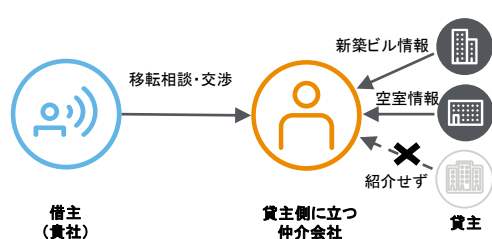
結果、利便性とビルスペックが向上し支払賃料単価は上昇したものの、賃借面積を23%削減出来たため、総支払賃料の大幅削減が実現しました。

※上記コンサルティングにかかる期間・費用

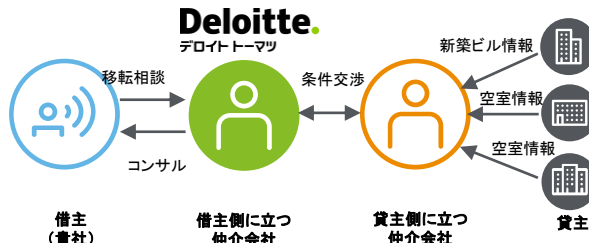
*1: 仲介業務は宅地建物取引業の免許を持つグループ会社が行います。

➢ 期間: 2年
費用: コンサルティングフィー＋賃貸借仲介手数料

【自社のみで探索する場合のイメージ】



【Deloitteによるご支援のイメージ】



- 多くの一般的な仲介会社は貸主側の意向を踏まえ、借主に物件および賃貸借条件を取捨選択し提案します。
- そのため、仲介会社から提供される情報は、市場に出ているもののうちの限定されたものである場合が存在します。
- Deloitteは借主側の立場に特化するとともに、市場情報に精通しているため、多様な選択肢の中から貴社にとって最適な選択肢・賃貸借条件のご提案に加え、多様なコンサルティングサービスを提供します。

不動産に関するコンサルティングサービスを提供します



チームリーダー／シニアマネジャー
下市 源太郎 (Gentaro Shimoichi)

要旨 大手信託銀行を経て現職。信託銀行では、法人側に立ったオフィス賃借／物
流倉庫賃借／不動産有効活用の支援・仲介ビジネスを立ち上げ、10年間唯
一の専任者として従事。約450社2,000人との人脈が強み。

代表的なプロジェクト

国内大手繊維会社A社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、経済条件交渉、覚書・賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

国内老舗装身具会社B社

■国内工場跡地外部賃貸プロジェクト。賃借人探索、入札差配、覚書・賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

国内大手金融機関C社

■国内本社移転プロジェクト。現状認識、経営者へのインタビュー、賃貸オフィスビル情報の収集、ビル比較、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

国内卸売会社D社

■国内本社増床プロジェクト。賃貸オフィスビル情報の収集、ビル比較、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

国内運送会社E社

■国内老朽化倉庫売却・移転プロジェクト。保有する倉庫のスペックを確認し、賃貸倉庫へ移転。移転スケジュール策定、保有物件の売却、経済条件交渉、賃貸借契約書締結等、プロジェクト全体を指揮

デロイトトーマツコンサルティング合同会社

Retail, Real estate, Transportationユニット
〒100-6390 東京都千代田区丸の内2-4-1 丸の内ビルディング
Tel 03-5220-8600 Fax 03-5220-8601
E-mail DTC_RE@tohatsu.co.jp
www.deloitte.com/jp/dtc

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームであるデロイト トーマツ合同会社およびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人、DT弁護士法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約40都市に約11,000名の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループWebサイト(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte (デロイト)は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクアドバイザー、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界150を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。Fortune Global 500® の8割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約245,000名の専門家については、[Facebook](https://www.facebook.com/deloittejp)、[LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/deloittejp)、[Twitter](https://twitter.com/deloittejp)もご覧ください。

Deloitte (デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数指します。DTTLおよび各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitteのメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細はwww.deloitte.com/jp/aboutをご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事業に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2018. For information, contact Deloitte Tohmatsu Consulting LLC.



IS 669126 / ISO 27001