ステップ 2 オフィスビル選定

ステップ 2 では、お客様のご希望に沿ったオフィスビルを探していきます。

まずはアズ・ビルマネジメントにお気軽にご相談ください！
当社では、大阪（北区、西区、中央区、淀川区、浪速区、福島区など）をはじめ、神戸・京都に数多くの貸事務所を取り扱っております。
その中でも、特に 50 坪未満の小規模事務所を多数取り揃えていることから、長年、多くの中小企業様にご愛顧いただいております。

アズ・ビルマネジメントへ依頼

お客様の現在の状況と希望する貸事務所の条件を、アズ・ビルマネジメントへお知らせください。

当社は数多くの貸事務所を、大阪（北区・西区・中央区・淀川区など）を中心に神戸、京都にて取り扱っております。
その数なんと約 2 万 2,000 件。豊富な物件の中から、きっとお客様のご希望に沿った貸事務所をご紹介できるはずです。

まずは、「移転希望時期はいつか？」「移転希望場所はどこか？」「どのくらいの面積が必要か？」「賃料はいくらぐらいか？」
お客様の諸条件をお聞かせください。
「まだ具体的なプランが決まっていない」という方は、どんなイメージの貸事務所をお探しなのかをお聞かせくだされば十分です。
当社では、豊富な物件データの中からお客様のご希望に沿った貸事務所をメールにてご紹介いたします。お気軽にご利用ください。

ビルの内見

お客様のご希望に沿った貸事務所が見つかり次第、内見にお連れいたします。

最初のうちは「理想のビル」に対する思い入れが強く、なかなか合格点を出すことができないかと思います。
しかし、見学した貸事務所の状況をきちんと把握するためにも、下記の「ビル内見チェックポイントシート」をご利用ください。

ポイントにのっとって正確にチェックを進めていくうちに、ご自身なりの目安が確立されてくるはずです。
そういった流れの中で様々な貸事務所を比較検討するうちに、当初は合格点を出せなかった物件が再度有力候補として
踊り出てくる場合も多々あります。

ビル内見チェックポイントシート

☐ **面積**	**実質有効面積は？** 廊下やトイレなどの共用部分の負担についての有無や（#1）、契約面積の内、実際にオフィスとして使用できる有効面積はどれくらいかを確認します。図面と実際に現場を見た違いを自分で確かめてみることが大切です。（#2） #1 － 契約面積には専用面積のみの場合と専用面積に共用面積の一部を含む場合があります。 #2 － 面積算出方法は一般的には壁心計算で表示されています。	契約面積（　　）坪 実効面積（　　）坪
☐ **空調**	**空調システムは？** 換気機能は十分ですか。冷暖房は各室ごと（あるいは各階）にコントロールできる「個別空調」になっていますか？ 時間帯にかかわらず自由に小さなスペースで使用できればベストです。空調費用もシステムによって変わってくるため、事前に確認することが必要です。	☐ 個別空調 ☐ 集中空調 運転時間（　～　）平日 （　～　）土日 時間外　（　～　）
☐ **使用時間** **休館日**	**使用時間は？** ビルの使用時間に制限があるビルもあります。 夜間・休日に使用がある場合確認が必要です。残業・正面入口も確認が必要です。	☐ 24 時間使用可能 ☐ 時間制限有り 使用時間（　～　）平日 使用時間（　～　）休日 正面入口開閉（　～　）

次のページへ >>

株式会社アズ・ビルマネジメント　〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町 2-1-7
TEL：06-6268-4888　FAX：06-6268-4889

☐ **電話回線**
電気容量

回線数・容量は？

電話回線の必要量が確保出来るか確認が必要です。
電気容量は使用する OA 機器全体の量より多めに確保出来るか確認が必要です。

電話 （ ）回線
電気 （ ）VA/ ㎡

☐ **トイレ**
給湯室

共用部分は？

トイレは、男女別か共用か？また、洋式・和式なのか？
給湯設備、清掃は行き届いているか？また、清掃費用は？

☐ 共用 ・ ☐ 男女別 （トイレ）
☐ 共用 ・ ☐ 室内 （給湯）

☐ **天井高**

天井高は十分にありますか？

オフィスの機能や、オフィスワーカーの快適な環境を考えるなら、天井高は最低 2.5m 以上（大型ビルの場合は 2.6m ～ 2.8m）が望まれます。

（ ）m

☐ **床下配線**

OA 機器に対応できますか？

OA 機器や電話を多く使用する場合は、電気容量や電話回線が足りているかを確認してください。事故の危険がある通路のコンセントや配線についても対応が可能かを確認しましょう。
床の配線方法（OA フロア）には①フリーアクセスフロア方式、②３ウェイフロアダクト方式、③２ウェイフロア方式、④アンダーカーペット方式のような種類があり、状況に対応した方式の検討が必要です。

☐ フリーアクセスフロア
☐ ３ウェイフロアダクト
☐ ２ウェイフロア
☐ アンダーカーペット
☐ その他

☐ **防犯・防災**
管理体制

管理体制は優れていますか？

防犯システムは万全ですか？例えばコンピュータによる「２４時間対応の警備システム」を採用していますか？
その他の維持管理についてはどうなっていますか。優れた管理体制はオフィスビル選びの基本条件です。

☐ 有人警備
☐ 機械警備
☐ その他

☐ **採光**

採光はどうなってる？

直射日光を避けたい場合と、明るさを求める場合とではビルの向きが違います。方向確認か必要です。

☐ 東 ・ ☐ 西
☐ 南 ・ ☐ 北
採光 ☐良 ・ ☐ 普 ☐ 悪

☐ **他の入居**
テナント

どんなテナントが入っていますか？

入居しているテナントの質や内容でビルのグレードが評価されます。あらかじめ確認しておくとよいでしょう。

主な入居テント
（ ）

☐ **貸主**

貸主は？

貸主の形態もいろいろあります。　企業所有、個人所有、共同所有等の所有形態や、信託・サブリース等、運用形態も様々です。
どんな貸主がどんな方法で貸し出すかを確認しましょう。

貸主
（ ）

☐ **駐車場**

駐車場はありますか？

駐車スペースの大きさ、使用時間、契約形態などを事前に確認しておきましょう。

☐ 有 ・ ☐ 無
（ 円 / 月）・（保証金 円）
使用時間（ 時～ 時）

☐ **エレベーター**

エレベータ機能は？

２基以上のエレベータがあればメンテナンスの休止時間があっても便利です。荷物の搬入時のことを考えて開口部の寸法も要チェックです。

☐ 有 ・ ☐ 無
（ 基）・（ 人乗）
荷物用 ☐ 有 ・ ☐ 無

株式会社アズ・ビルマネジメント 〒541-0057 大阪市中央区北久宝寺町 2-1-7
TEL：06-6268-4888　FAX：06-6268-4889