



ユニオンテック株式会社



コーポレートサイト <https://www.union-tec.jp/>
実績サイト <https://service.union-tec.jp/office/>

Copyright © 2022 UNIONTEC CO., LTD. All Rights Reserved.

What do you want to make ?

この場所に、
なにをつくりますか？

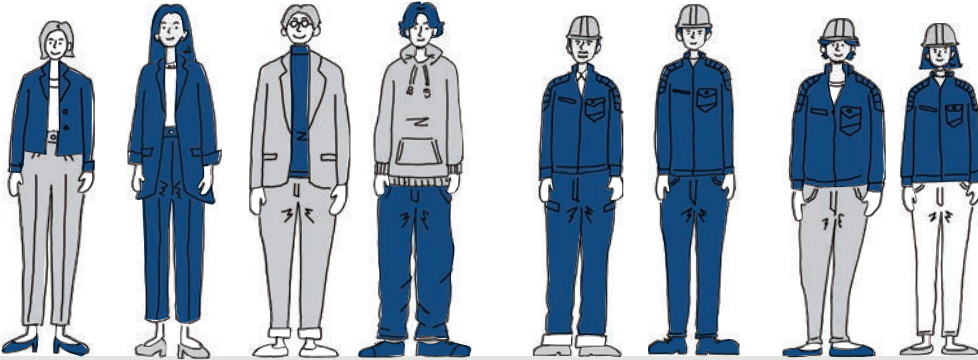
CONTENTS

オフィス移転の物語		03
プロジェクトの全体像		04
[企画・設計デザイン]	ヒアリング	06
	要件定義	08
	オフィスコンセプト開発	10
	コンセプトのご提案	12
	プランニング	14
	ラフプランのご提案	16
	プレゼン準備	18
[プレゼンテーション]	プラン	22
	コスト	24
	スケジュール	26
	プロジェクト体制	28
[着工準備]	ご提案内容の最終調整	32
	ビル側との顔合わせ	34
	B工事の価格交渉	36
	工事契約	38
	着工前準備	40
[工事]	現場定例会議	44
	中間検査	46
	完成引き渡し	48
	オフィスオープン	50
コスト・納期がかさむ10の落とし穴		53
会社概要		72

無限の可能性を秘めたこれからはじまる

オフィス移転の物語

お客様とご縁がありましたことを、
心からうれしく思っております



We would be very happy to help you with the project.

Renovating your office !

プロジェクトの全体像

50～200坪の場合のスケジュール目安



オフィス環境で解決することができる課題を見える化するため、さまざまな角度から多種多様な情報を深掘りします。



プロデューサー



シニアプロデューサー



デザイナー



チーフデザイナー



社員数増加による移転とお伺いしましたが、今後2年間で何名程度まで増やされるイメージでしょうか？

御社の顧客は若い世代が多い…では今の企業イメージを刷新する目的もありませんか？

御社の創業者様はどのようなお人柄ですか？

御社の推進する働き方は社員の皆様に浸透していますか？



私たちのヒアリングは、
徹底的な「深堀り力」「寄り添い力」が強みです！



要件定義

ヒアリングで得た幅広い情報と
リサーチデータから、
お客様の課題を整理・分析し、
本質的な要件やゴールを導き出します。



この移転で、
出社率の改善は
絶対達成したいですね。

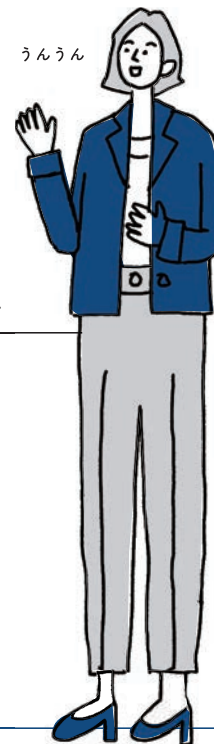
シニアプロデューサー



出社率を上げるのは大前提として、
採用力の最大化をゴールに
おくべきじゃないかと思うんだけど。

うんうん

プロデューサー

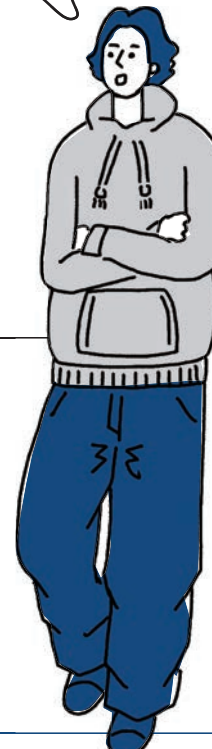


チーフデザイナー



中長期の事業計画としても、
人材獲得がキードライバーですね。

デザイナー



Requirement Definition

お客様のご要望



このプロジェクトでは何が解決されれば成功と言えるのか?

さまざまなご希望・条件の中で、
最後までブレずにゴールに到達するために、
オフィスづくりの方針である、
「オフィスコンセプト」を策定します。



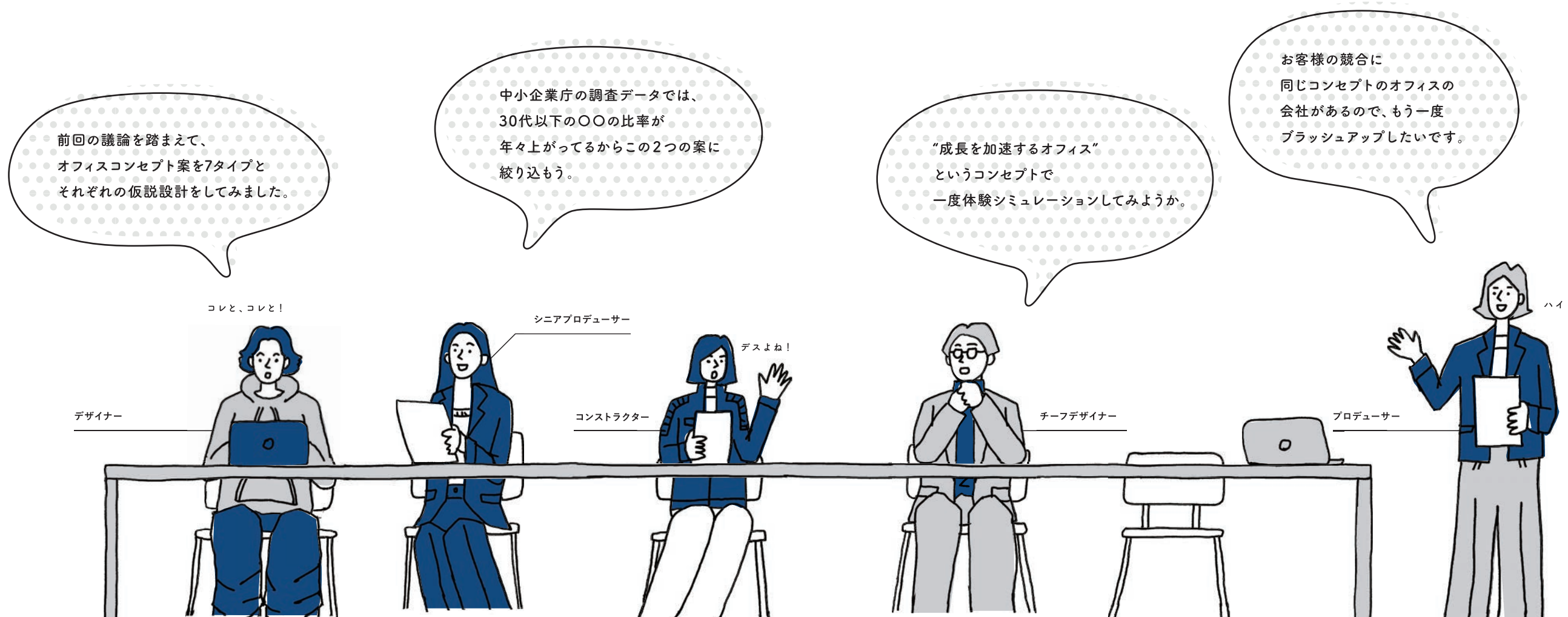
Office Concept Development

1 環境分析・調査

2 仮説設定

3 シミュレーション

あらゆる可能性から
取捨選択。



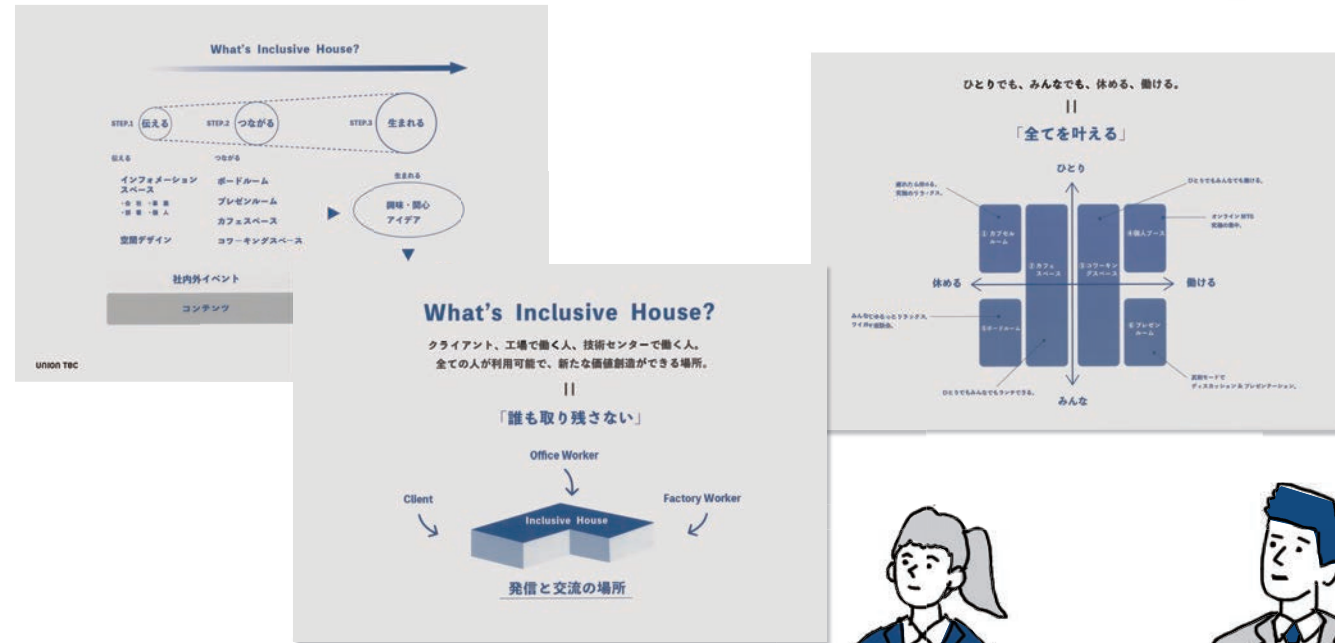
コンセプトの
ご提案

導き出したゴールと
オフィスコンセプトが、
クライアントの目的に
合致しているかどうかを確認します。

ココが
強み!

今回のプロジェクトのゴールは、このように
設定させていただきました。
この認識で間違いないでしょうか？

シニアプロデューサー



そのゴールを達成する
ために、次のようなコン
セプトでオフィスの計画
を進めて行きたいと考え
ています。

プロデューサー



このコンセプトの〇〇
に重点を置く全体設計
をすることで、××の劇
的な改善を見込んでい
ます。

デザイナー・チーフ



企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

ヒアリング

要件定義

オフィスコンセプト開発

コンセプトのご提案

プランニング

ラフプランのご提案

プレゼン準備

プラン

コスト

スケジュール

プロジェクト体制

ご提案内容の最終調整

ビル側との顔合わせ

B工事価格交渉

工事契約

着工前準備

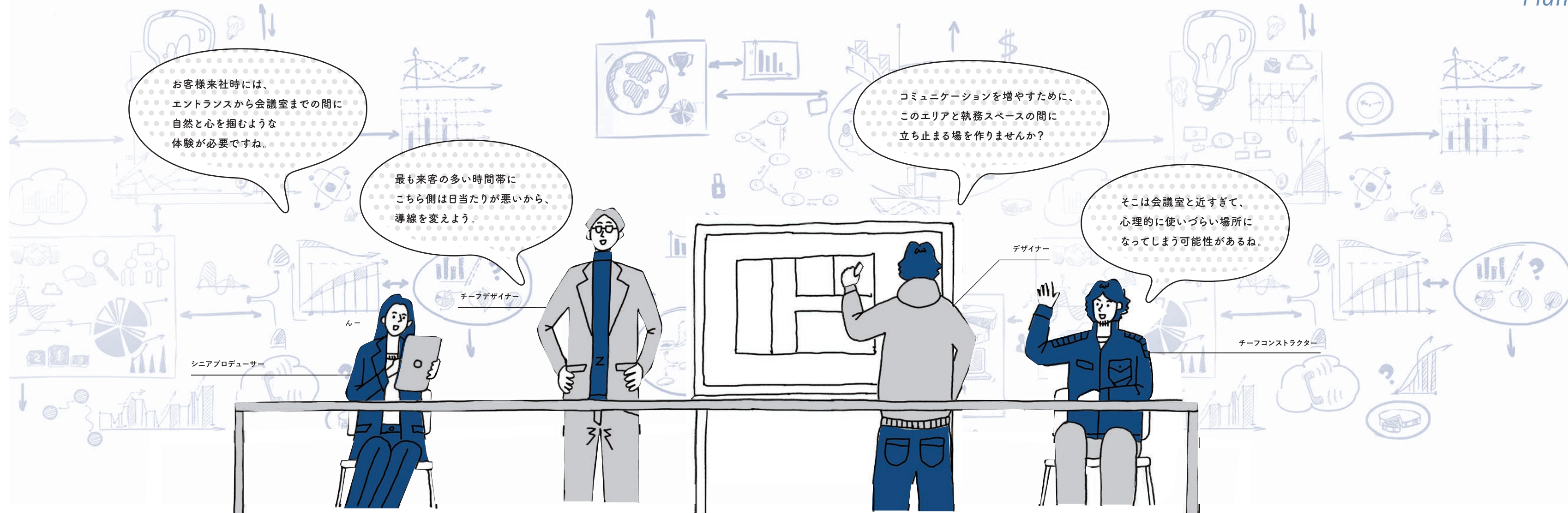
現場定例会議

中間検査

完成引き渡し

オフィスオープン

コンセプトに沿った体験設計や
行動シミュレーションを何度も繰り返し、
オフィスレイアウトの改善と
修正を重ねていきます。



企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

ヒアリング

要件定義

オフィスコンセプト開発

コンセプトのご提案

プランニング

ラフプランのご提案

プレゼン準備

プラン

コスト

スケジュール

プロジェクト体制

ご提案内容の最終調整

ビル側との顔合わせ

B工事価格交渉

工事契約

着工前準備

現場定例会議

中間検査

完成引き渡し

オフィスオープン

ラフプランのご提案

設計図面制作前の、方向性の最終確認。
その空間が生む体験や感情、
効果をご確認いただけます。

ココが
強み!

前回お伝えしたイメージからさらにブラッシュアップし、ベストなレイアウトに仕上がりました。

シニアプロデューサー



特に〇〇のシーンでは、担当者が誰であっても同じレベルで魅力を伝えることができるのがポイントです。

チーフデザイナー



デザイナー



このエリアでは御社のブランドカラーと木目の壁をバランスよく使い、これまでの企業イメージをアップデートします。

このレイアウトは必要な体験や行動をすべてカバーしており、ゴールへの最短距離になると考えています。いかがでしょうか？

プロデューサー



プレゼン準備

プレゼンテーションの直前までベストを追求しつつ、最後にすべての企画をビジュアル（設計図やCGパース等）へ落とし込んでいきます。



このエリアはゴールに対して最も重要な役割を持つから、会議室のコストを抑えて投資しよう。

シニアプロデューサー



プランはまとまったけれど、こちらのエリアでさらに感動を生む工夫はできないかな？

チーフデザイナー



まだ、まだ

ですネ

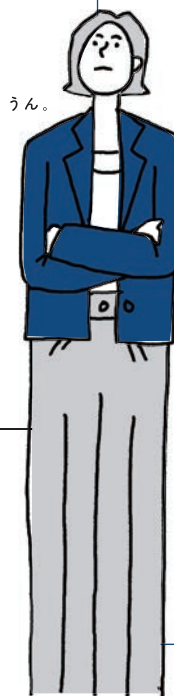


チーフコンストラクター

この導線設計は天井から俯瞰したパースを用意した方がお客様に伝わりやすいね。

プロデューサー

うん、うん。



ここの窓は大きくて採光が取れているから、CGパースはもっと明るく調整しよう

レイアウトの調整

デザインの調整

概算コスト算出作成



企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

ヒアリング

要件定義

オフィスコンセプト開発

コンセプトのご提案

プランニング

ラフプランのご提案

プレゼン準備

プラン

コスト

スケジュール

プロジェクト体制

ご提案内容の最終調整

ビル側との顔合わせ

B工事価格交渉

工事契約

着工前準備

現場定例会議

中間検査

完成引き渡し

オフィスオープン

Pre-presentation

目線合わせやプランの改善を重ね、いよいよプレゼンテーション。
プロジェクトの全体像をご説明いたします。



プランとは、レイアウト・設計図・
デザイン・パースのすべてを指し、
プレゼンテーションまでに
全てをご準備いたします。

これまでの議論を経
て、やはりターゲットは
貴社の社員の皆様とそ
の家族であると考えま
した。

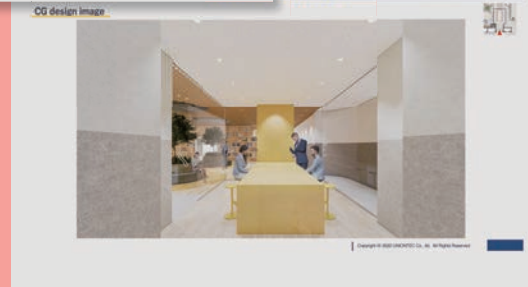
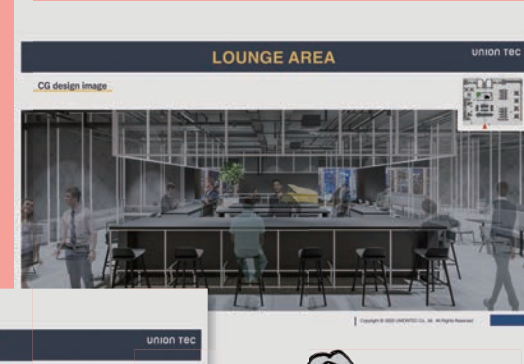
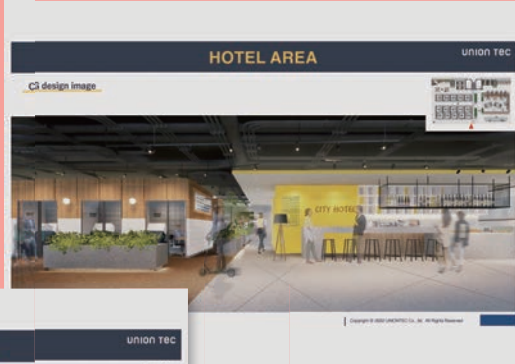
社内での情報発信と情報共
有を環境で支援することで、
仕事に対する向き合い方が変
わります。そして意欲が上られ
ば、生産性が上がります。

シニアプロデューサー

デザイナー

オフィスで働く中で自
然と御社の経営理念が
視界に入るようなデザ
インとしています。

シニアデザイナー



プレゼン Part3
スケジュール

自社で施工までカバーしているから、
施工会社コンペが不要。
着工までの期間を
大きく削減できます。



全体スケジュールはこ
ちらです。お客様のご
希望の通りにお引き渡
しまで完了するよう調
整いたしました。

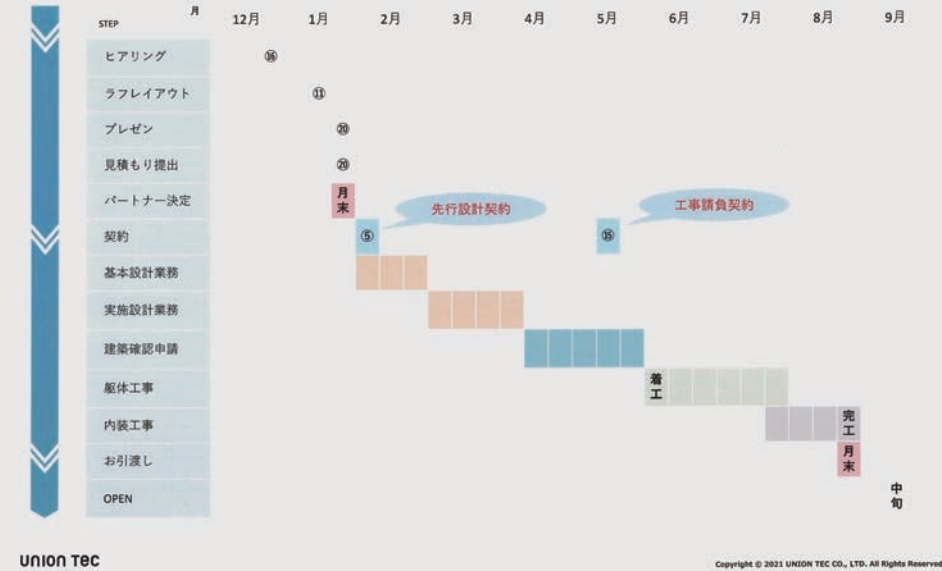
シニアプロデューサー



お引き渡し日から逆算
しますと、今月の○日
には契約を完了させて工
事手配に進む必要があ
ります。



Project Schedule



ビル規則で夜間・休日
の騒音が出る工事が禁
止のようなので、できる
だけ早めに工事を開始
して作業時間を確保で
きるようにしています。

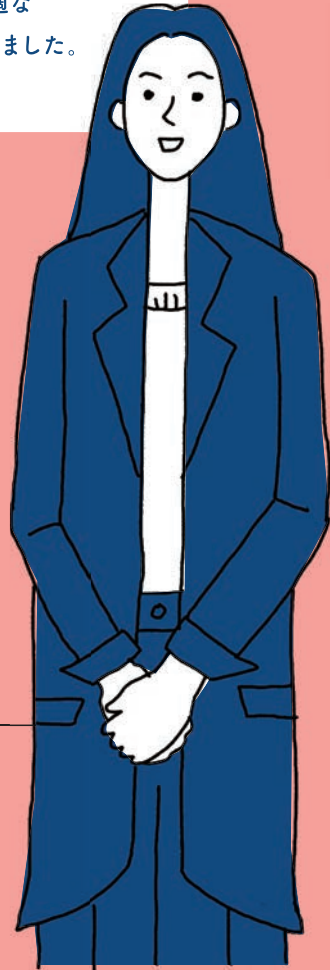
デザイナー



プレゼン Part4
プロジェクト体制

貴社の案件に最適な知識・経験を持つ
プロフェッショナルで編成した、
弊社の精鋭チームをご紹介します。

今回のプロジェクトにおいて、
各専門分野の最適な
人材を配置いたしました。

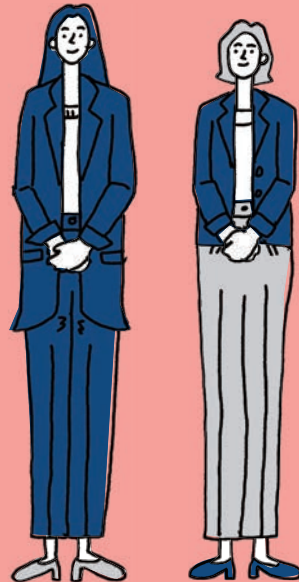


シニアプロデューサー

PRODUCER

プロデューサー

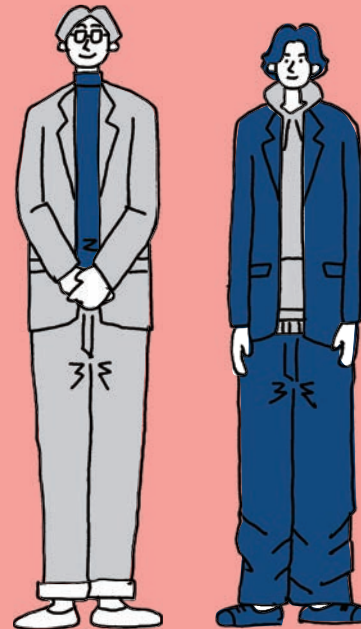
お客様のご移転・改装に込められた夢や目標に、
最初から最後まで徹底的に寄り添います！



DESIGNER

デザイナー

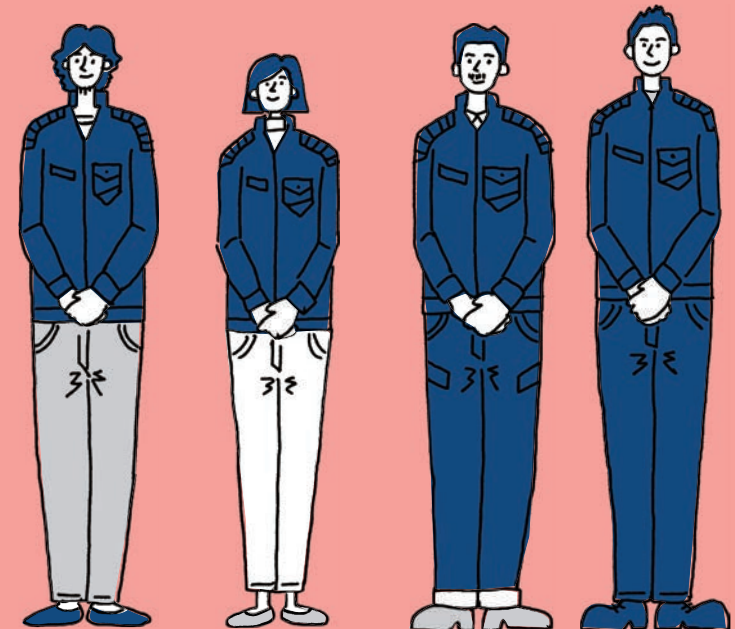
御社の個性をしっかりと際立たせるデザイン、
そしてお客様の課題を解決するデザインをお任せください！



CONSTRUCTOR

コンストラクター

1つの工事で100人を超える職人の司令塔として、
お客様にお届けする空間を最高の状態に仕上げます！



貴社の正式なパートナーが決まります。

このたびは、御社の重要なプロジェクトを
おまかせいただきましてありがとうございます。



ご提案内容の
最終調整

ご提案後に改めて最終のご要望をいただき、
図面やスケジュール、
使用する素材など
詳細の最終調整を行います。



ビル側との
顔合わせ

責任範囲や費用の
認識ミスが起きやすい、工事区分。
ビル側担当者との認識合わせを徹底して
トラブルを防ぎます。



入居テナント様の
プランが確定いたしましたので
御共有いたします。



老朽化が激しい共有部分の
〇〇についてですが、
こちらはビル側負担の
A工事で間違い無いでしょうか？



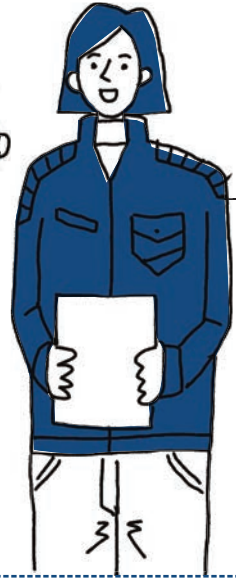
このほかに、当ビル特有の
工事条件などがありますで
しょうか？



チーフ Konstruktor



B工事の予算は約〇円と
試算しておりますので、
この金額を念頭に置いて
お見積もりをお願いします。



Konstruktor

Meeting with Building Staff

	A工事	B工事	C工事
発注者	貸主	借主	借主
設計・施工者	貸主指定	貸主指定	借主指定
費用負担	貸主	借主	借主
特徴	~~~~~	~~~~~	~~~~~



B工事の
価格交渉

ビル側の指定工事業者から
「B工事」のお見積もりが届いたら、
施工のプロが内訳を厳しく検証し、
工事区分変更や価格交渉をします。

入居テナント様から
お見積もりの査定を
委託されています。
内容の確認をさせてください。

このプロジェクトの
吊り下地の施工方法は、
どのようにお考えでしょうか？
かなりオーバースペックのように
お見受けしますが。

照明の単価が
市場価格の2.5倍ですが、
なぜですか？
同じ照明を支給できるので、
C工事に区分変更できませんか？

シニアプロデューサー

チーフコンストラクター

ビル管理業者

えと、ですね

タジ

ビル側担当者

Cost Negotiation

先にお伝えしておりました予定金額に
お近づけていただくことは可能だと思います。
再度ご検討いただけますでしょうか。

工事区分一覧表

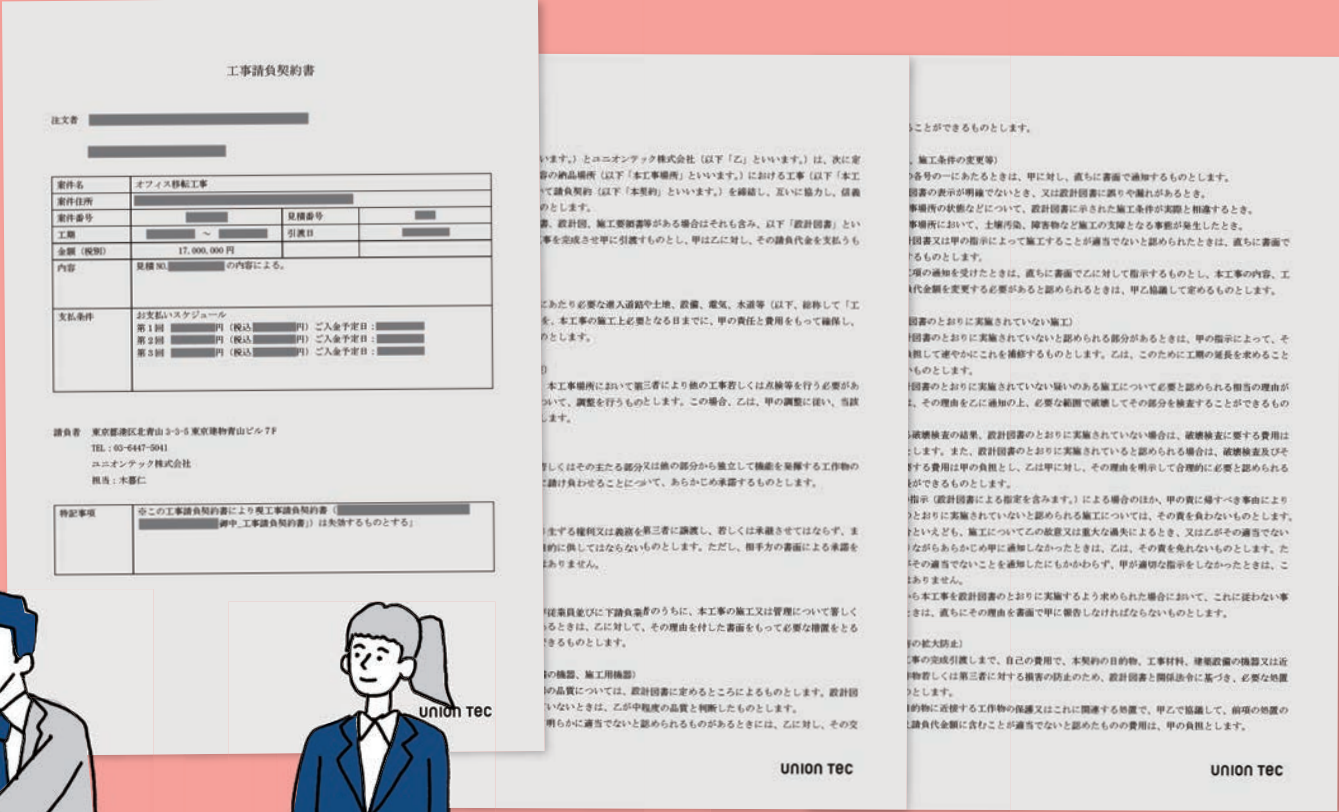
工事内容	区分	区分変更の可否	備考
壁LGS・ボード工事	B	不可	
パーテーション工事	B	不可	
建具工事	B	不可	
システム天井工事	B	不可	
天井内補修工事	B	不可	
同上天井補修からの吊り部材	B	C工事に変更可	スクリーン・プロジェクターと同じ扱いとする
下がり天井下地・ボード工事	B	不可	
アンカー工事	B	不可	
OAフロア工事	B	不可	
タイルカーペット	B	C工事に変更可	
壁面クロス・ダイノックシート	B	C工事に変更可	
壁面塗装	B	C工事に変更可	
建具仕上げ工事	B	C工事に変更可	テナント資材のみ。ダイノック・塗装仕上げ
造作家具	C工事で可	付帯と同じ扱いとする。OAフロア・壁面固定の場合。壁内補修はB工事（スラブ固定は不可）	
壁面に取付する棚	C工事で可	付帯と同じ扱いとする。OAフロア・壁面固定の場合。壁内補修はB工事（スラブ固定は不可）	
造作家具・上記棚の壁面下地補修	B	不可	
壁体工事	B	C工事に変更可	付帯と同じ扱いとする。OAフロア・壁面固定の場合。壁内補修はB工事（スラブ固定は不可）
ブラインド工事	B	不可	ビルの外観に関わるので不可。
防音遮れ壁工事	B	不可	
サイン工事（事務室内）	C	C	
セキュリティ工事	C	C	建具内電気配線・シリンダーはB工事
電話・LAN工事	C	C	
電気工事	B	不可	
防犯工事	B	不可	

契約内容にご不明な点がないように、
確認していただきたいポイントを
しっかりと押さえてご説明します。

リーガルチェックおよび、次の6点をしっかり
目線合わせをした上で
ご契約を交わします。

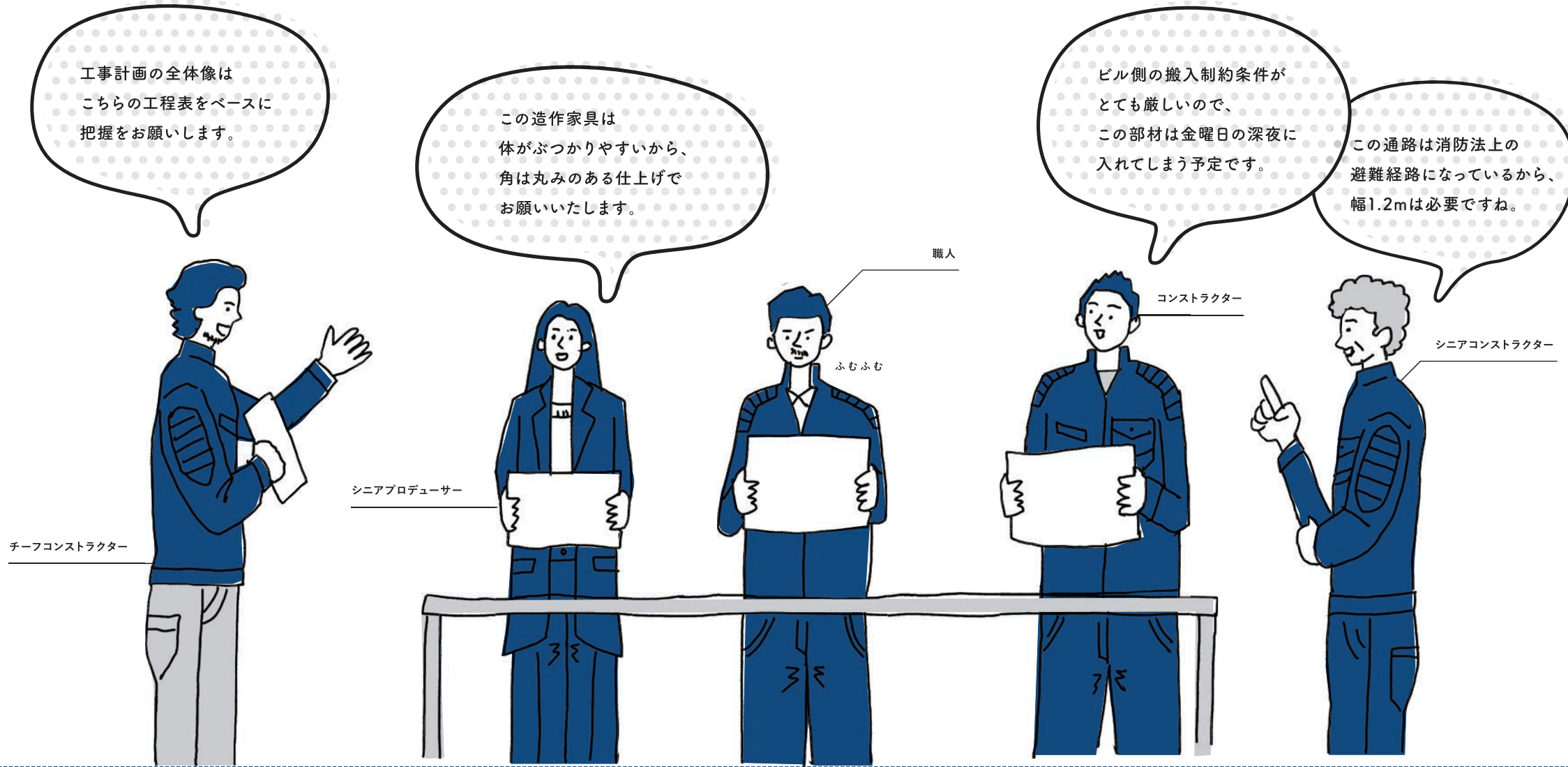
チーフコンストラクター

シニアプロデューサー



着工前準備

工事に関わる30工種以上の
工事会社方々との事前協議や、
資材の発注、現場の安全確認など
様々な準備を行います。



Preparation



項目	内容	担当者	完了日	備考
1. 工事計画の全体像把握	工事計画の全体像把握	チーフコンストラクター	2018/2/7	
2. 工事会社との事前協議	工事会社との事前協議	シニアプロデューサー	2018/2/7	
3. 資材の発注	資材の発注	コンストラクター	2018/2/7	
4. 諸官庁への申請	諸官庁への申請	シニアコンストラクター	2018/2/7	
5. 現場の安全確認	現場の安全確認	職人	2018/2/7	

企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

ヒアリング / 要件定義 / オフィスコンセプト開発 / コンセプトのご提案 / プランニング / ラフプランのご提案 / プレゼン準備 / プラン / コスト / スケジュール / プロジェクト体制 / ご提案内容の最終調整 / ビル側との顔合わせ / B工事価格交渉 / 工事契約 / 着工前準備 / 現場定例会議 / 中間検査 / 完成引き渡し / オフィスオープン

いよいよオフィスづくりが始まります！



工事
現場定例会議

お客様との進捗共有や
工事の相談は
「オープン」かつ「スピーディ」に、
が私たちのモットーです。

チーフデザイナー

プロデューサー

お客様

お客様

シニアプロデューサー

現在オンスケジュールで問題なく進んでいます。御社側での手配をご希望されているサーバーラックの納入日は確定されましたか？

来週には下地工事まで完了する予定です。各エリアの壁は立ててあるので確認しにいきましょう。

図面ではこちらの位置で予定しておりましたが、オペレーションを考えるとあちらの壁の方が使い勝手が良さそうです。改めてご提案させていただきますか？

1 オープンな情報共有

2 スピード感のある報連相

3 プロによる正確な質疑への応答

コンストラクター

チーフコンストラクター

シニアコンストラクター

企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

ヒアリング

要件定義

オフィスコンセプト開発

コンセプトのご提案

プランニング

ラフプランのご提案

プレゼン準備

プラン

コスト

スケジュール

プロジェクト体制

ご提案内容の最終調整

ビル側との顔合わせ

B工事価格交渉

工事契約

着工前準備

現場定例会議

中間検査

完成引き渡し

オフィスオープン

工事
中間検査

社内の一級建築施工管理技士が
徹底的に安全・品質検査を実施し、
どんなに小さなリスクでも
見逃しません。

全体の完了工事と
残工事の内訳は、
このとおりで
間違いはないですか？

チーフコンストラクター

現場管理チェックリスト			物件番号	物件名	工種	責任者			
【竣工前確認】確認日 2020年 月 日			【中間確認】確認日 2020年 月 日			【引渡し前確認】確認日 2020年 月 日			
	竣工前確認項目(キッコーマン7H24期納入項目)	項目	確認	中間確認項目(キッコーマン7H24期納入項目)	項目	確認	引渡し前確認項目(キッコーマン7H24期納入項目)	項目	確認
工	1	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	1	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	1	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	2	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	2	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	2	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	3	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	3	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	3	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	4	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	4	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	4	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	5	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	5	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	5	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	6	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	6	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	6	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	7	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	7	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	7	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	8	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	8	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	8	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	9	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	9	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	9	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	10	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	10	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	10	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	11	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	11	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	11	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	12	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	12	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	12	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	13	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	13	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	13	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	14	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	14	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	14	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	15	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	15	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	15	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	16	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	16	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	16	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	17	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	17	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	17	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	18	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	18	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	18	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	19	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	19	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	19	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	20	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	20	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	20	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	21	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	21	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	21	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	22	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	22	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	22	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	23	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	23	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	23	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	24	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	24	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	24	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	25	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	25	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	25	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	26	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	26	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	26	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	27	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	27	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	27	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	28	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	28	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	28	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	29	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	29	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	29	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	30	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	30	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	30	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	31	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	31	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	31	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	32	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	32	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	32	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	33	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	33	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	33	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	34	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	34	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	34	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	35	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	35	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	35	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	36	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	36	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	36	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	37	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	37	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	37	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	38	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	38	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	38	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	39	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	39	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	39	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	40	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	40	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	40	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	41	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	41	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	41	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	42	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	42	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	42	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	43	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	43	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	43	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	44	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	44	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	44	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	45	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	45	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	45	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	46	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	46	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	46	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	47	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	47	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	47	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	48	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	48	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	48	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	49	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	49	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	49	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	50	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	50	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	50	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	51	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	51	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	51	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	52	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	52	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	52	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	53	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	53	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	53	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	54	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	54	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	54	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	55	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	55	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	55	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	56	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	56	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	56	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	57	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	57	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	57	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	58	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	58	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	58	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	59	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	59	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	59	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	60	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	60	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	60	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	61	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	61	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	61	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	62	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	62	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	62	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	63	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	63	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	63	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	64	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	64	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	64	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	65	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	65	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	65	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	66	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	66	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	66	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	67	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	67	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	67	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	68	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	68	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	68	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	69	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	69	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	69	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	70	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	70	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	70	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	71	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	71	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	71	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	72	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	72	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	72	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	73	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	73	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	73	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	74	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	74	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	74	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	75	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	75	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	75	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	76	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	76	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	76	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	77	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	77	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	77	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	78	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	78	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	78	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	79	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	79	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	79	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	80	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	80	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	80	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	81	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	81	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	81	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	82	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	82	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	82	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	83	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	83	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	83	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	84	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	84	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	84	本館完成の中間検査は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	85	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	85	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	85	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	86	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	86	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	86	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	87	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	87	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	87	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	88	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	88	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	88	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	89	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	89	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	89	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
	90	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	90	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○	90	アパレル店の完成は必要か？(建物外周より10m以内の物件は必要)→必要	○
工	91	本館完成の中間							

この収納は書類とか
重いものが入る
可能性があるから、
補強を1本足そうか。

この扉は1日で
100回以上開閉する。
蝶番をグレードアップ
させないとNGだな。

この照明の位置、
図面どおりだけど、
実際座ってみると光が
直接目に入るから角度を調節して。

引き渡しまでの残工事、
職人さんたちと
改めて確認、調整してください。

職人A

職人B

はい

はい

シニアコンストラクター

シニアプロデューサー

お願い
します

企画・設計デザイン

プレゼンテーション

着工準備

工事

An illustration of seven stylized human figures standing in a row against a solid red background. From left to right: a woman in a blue business suit with a white shirt and tie; a man in a blue business suit with a white shirt and tie; a man in a grey business suit with a blue shirt and tie; a man in a blue military-style uniform with a white shirt and tie; a woman in a blue military-style uniform with a white shirt and tie; a man in a blue military-style uniform with a white shirt and tie; and a man in a blue military-style uniform with a white shirt and tie. All figures have their hands clasped in front of them.

オフィスオープン

ついに、新しいオフィスでの
お客様のストーリーがはじまります。
未来への期待に満ちた空間で
働きはじめる皆様の背中を、私たちは応援し続けます。

社外の仲間(＝ユニオンテック)と
一緒に作っていった という感覚です

ソウルダウト株式会社 様

自分の会社を
自信を持って案内できるということは、
本当に幸せです

株式会社SHIFT 様

完成した新しい会社を見て、
社員みんなが
すごく気に入ってくれたのが
何よりも嬉しかった

有限会社TRICK BLOCK 様

徹底したこだわりを受け止め、
具現化してくれた

株式会社エヌ・デザイン 様

ユニオンテックさんには
初めてお願いしたわけですが、
すごく相談しやすかったので、
やりたいことをきちんと伝えられた

サンブロードバンド株式会社 様

社員の反応ですか？
ものすごく良いですね。
「家に帰りたくなる」という声も出ています。

株式会社 エクストリーム 様

言いたいことを遠慮なく伝えられて、
いつもこちらの希望に
柔軟に対応してくれる
ユニオンテックに信頼をおいている

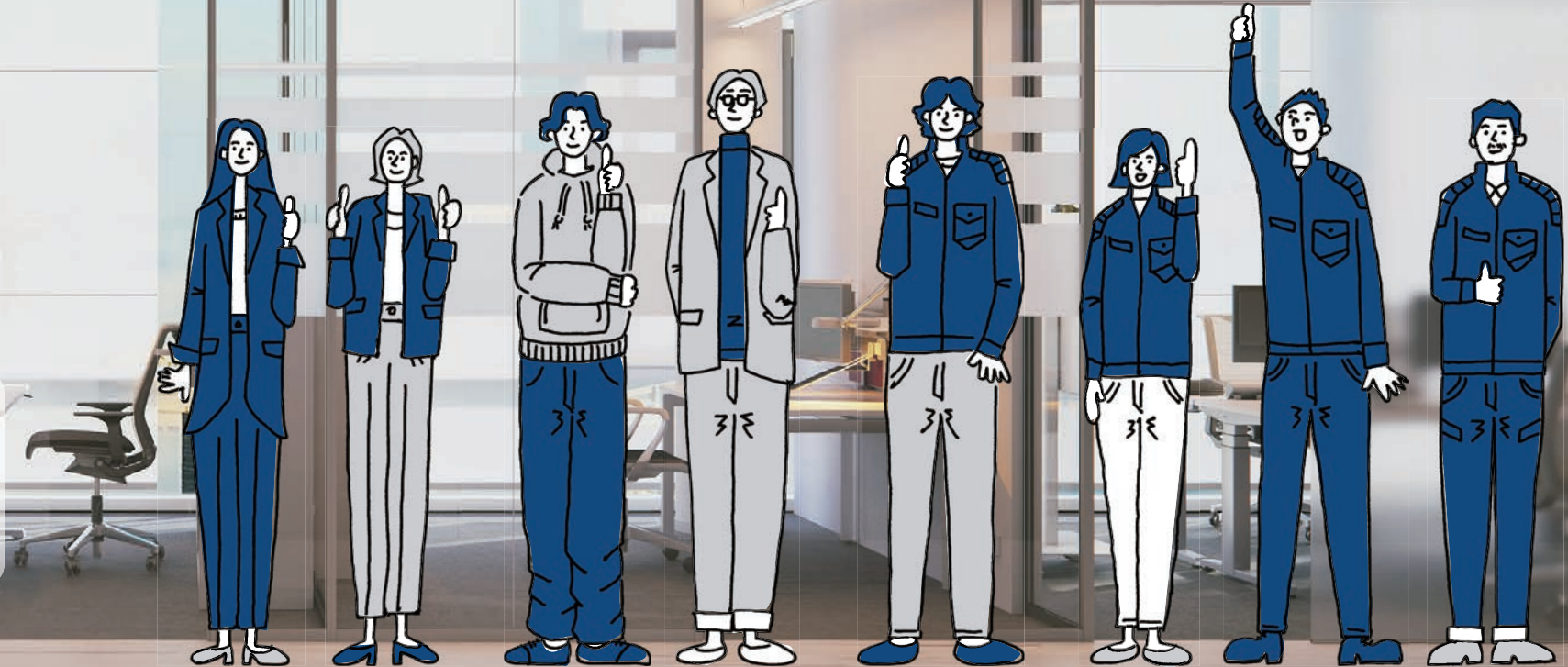
株式会社アクシス 様

社員にとっても、お客様にとっても、
非常に快適な空間に仕上げていただいて、
とても感謝しています。

ベクター・ジャパン株式会社 様

ユニオンテックさんは
ダントツにデザインがよかった。
洗練された遊び心があって、
それでいてオフィスらしい機能性は
しっかり備えている

株式会社HAL 様



Good luck with your work



コスト・納期がかさむ 落とし穴

ユニオンテックの8つの視点で監修したノウハウ集

ユニオンテックが考える「オフィス移転」とは、
コンセプトの立案からプランの提案はもちろん、
施工、お引っ越しにいたるまでの一連のストーリーを意味します。
ですが、そんな基本的な流れのほかにも、いくつかの重要なポイントがあります。
ここからは、ユニオンテックならではの8つの視点を通して浮かび上がる、
コストや納期がかかってしまいがちな「落とし穴」をご紹介します。
ぜひ目を通していただき、オフィス移転を計画する際の参考になさってください。



8つの視点が客観性のあるものづくりを生み出します。



経年劣化って原状回復の対象にはならないんですよね？



01

原状回復編



通常、負担する必要はありませんが、退去時に原状回復工事の見積もりを確認しましょう。

01-1

移転元の原状回復工事

賃貸オフィスの「原状回復」とは、「借りたときと同じ状態に戻す」ことです。オフィスの退去の際に、入居したときの状態に回復して貸主に引き渡すことまでが「原状回復」に含まれます。



賃貸借契約の原状回復に関する条文と、原状回復工事の見積もりの整合性を確認！



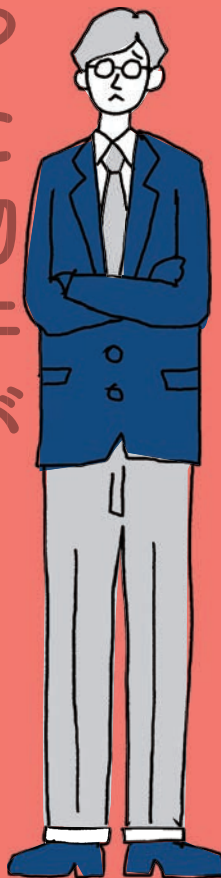
原状回復に関する条文には様々なものがありますが、退去時にはきちんとその項目を見直し、その内容と見積もりを見比べて整合性をとっておくことが大切です。例えば、一般的に借り主は経過年数や通常損耗に劣化に対しては負担する必要はありませんが、契約書内に「経年劣化は原状回復対象に含まない」という記述があるにも関わらず、経年劣化した内装や設備の修繕費が見積もりに含まれてしまっているケースなどがあります。

退去が決まったら、原状回復工事の見積もりと契約の内容に相違がないかきちんと確認し、疑問がある場合には貸し主や管理会社に内訳について確認して、不要な工事が含まれていた場合はしっかりと削除してもらいましょう。

ワンポイント Tips!

原状回復に要する費用は、使用されている資材と工事のための施工費用（人件費など）で構成されます。資材のグレード、施工方法、指定のB工会社規定の人件費単価によって費用は変化しますが、見積もり上でそれぞれの数量や単価が適正ではないこともあります。数量や単価の適切さを判断するのは難易度が高いため、知り合いの工事会社に頼んで確認してもらうか、原状回復の査定専門の会社に依頼するのも良いでしょう。特に専門の査定会社の場合、法的観点からも見積もりの内容を精査し交渉まで実施してくれるため社内の負担は大きく削減できます。依頼費用はほとんどが成果報酬で、平均的に値引きできた額のおよそ20%程度をお支払いする形なので大きな損はありません。専門家をどんどん活用し、返還される保証金（敷金）を確保しましょう。また、退去時に出的不要な家具はゴミとして廃棄せず、リサイクルで売りに出し退去コストを下げるのもオススメです。

気に入った物件があるんですけど、
今より結構大きいんです。



02

物件選び編



人数以上のスペースが
できてしまうと、
賃料がかさむだけでなく、
空調などの光熱費も割高に。

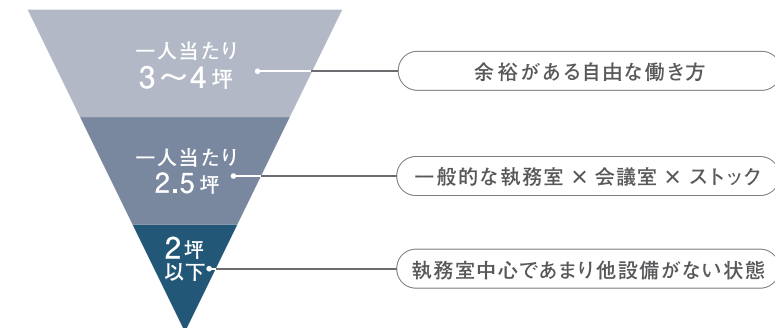
02-1

オフィスの専有面積

専有面積とはオフィスビルにおいて、入居者が使用できる専有部分の面積のことです。それに対して、共用のロビー・エレベーター・廊下・通路・階段・機械室などは共用床面積、又は共用部分ともいいます。



新しいオフィスに必要な専有面積を、正確に試算しよう！



多くの場合、物件を選んでから新しいオフィスでどんなことをやりたいか決めるという順番になりがちですが、物件を選ぶ前にやりたいことを決めた上で不動産仲介会社にオリエンすることで、余計な賃料がかさんでしまうことを避けられます。

NG例

- ① 狭いところを選びすぎて、1年後に再度の移転が必要になった。
- ② 広すぎてスペースを持て余し、不要な賃料が嵩んでいる。

会議室〇室/リラックススペース/執務室のデスク〇席、などのレイアウト要件に加えて、社員数はその時の人数ではなくオフィスの契約期間内の採用計画も見据えた物件選びをしましょう。やりたいことと、物件の広さがミスマッチな状態で移転計画を無理矢理進めようとする、設計デザインの調整に通常以上の長い時間がかかってしまい、予定通りのスケジュールでは進まないことが少なくありません。また、スケジュールがずれたことにより工事が遅れ、退去日・入居日がずれることで無駄に賃料がダブルコストになってしまいます。もし採用計画や、近い将来の会社像が定まっていない場合は、2～3年程度の短めの定期借家契約のビルを選んでおくとうまいでしょう。

工事区分・工事条件

移転に伴う内装工事を行う際に、工事費用の負担区分、工事業者の選定権を行うかがA工事（甲工事）、B工事（乙工事）、C工事（丙工事）という言葉で分けられています。また、工事区分はビルによって異なります。

!

契約前に、工事区分を確認しよう！

	A工事	B工事	C工事
選定権	 ビル側	 ビル側	 入居者
コスト	 ビル側	 入居者	 入居者



入居先の工事区分は必ず事前にビル側に確認しましょう。区分が明確になっていないとトラブルのもとになります。また、工事区分の違いによって費用が大きく変わってきます。

B工事とは選定権・交渉権がないために基本的に高いので、事前にやりたいことを伝えB工事でおよそいくらくらいかかるのか聞いておきましょう。一方で、C工事は選定権があるためコストコントロールがしやすく費用やスケジュールの調整も自由度が高くなります。また、B工事の区分をC工事区分に変更する交渉をすることで、金額を下げることも可能なケースもあります。（例：間仕切り壁などの内装工事・照明器具を支給する、など） 選定後に交渉できることもありますが、契約前にやっておいた方が融通が効きやすいです。

グレードの高いビルほどビルが資産価値を守るために指定業者性をとっていることが多く、B工事をC工事の区分に変更する交渉に応じてくれるビルもあるため、そういった点も加味してやりたいことに対して最適なビルを選ぶようにしましょう。

!

ビル側に提示されたB工事価格が適正価格かどうか確認しよう



ビルによって、指定のB工事会社も様々です。出てきた見積もりも工事会社によって大きく差があることがあります。まずはその金額を鵜呑みにせず、その見積もりが適切かどうか判断する必要があります。

- 見積もり項目の工事が本当に必要か（オーバースペックではないか）
- もっと安価に済む施工方法はないか
- 数量が適切か（壁の平米数 etc.）
- 単価は適切か（タイルカーペットの平米あたりの価格 etc.）

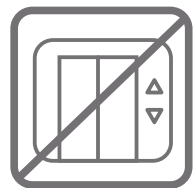
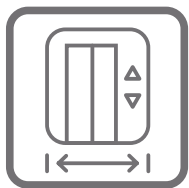
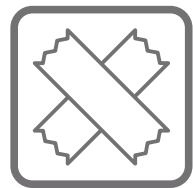
社内でこういったことをチェックできる場合は必ずチェックしてもらいましょう。ただし判断が非常に難しいため、できるだけその時点で専門家（査定会社や内装会社）に依頼することで依頼費がかかったとしても安く済むことがあります。チェックを経て、適切ではない場合は国が定めた積算設定単価や他社との比較をすることで、交渉して下げられるケースがあります。



契約時に、工事（作業）条件によって割高になることを理解しておこう

作業員や作業時間がかさむ例

- ▶作業員が多く必要
- ▶作業時間が長い

搬入エレベーター
の有無搬入エレベーター
サイズが小さいエレベーターから
搬入オフィスが遠い養生が
厳重養生が常設できず
都度養生が必要大型トラックが
入れない

夜間工事が多いビルだと、夜間作業人件費が高んでいきます。昼間の工事に比べて人件費が3～5割増しになることが多いため、あらかじめ予算計画に十分に注意しましょう。

交渉で昼間の工事を増やすことができることもあるので、必ず交渉をおこないましょう。

- 音が出ない工事などを日中作業に変更できないか
- 養生を常設にさせてもらう など

後から気づいてしまうと予算を圧迫し、やりたいことが十分にできなくなってしまうケースが多くあります。



空調設備が適切に機能しているかに注意！



空調設備はその空間で働く上で快適・不快を決定する、非常に大きな要素です。オフィス空調における適切な機能とは、以下を満たしているかどうかです。

- 暑い時・寒い時に、オフィスが快適な温度に安定して保たれること
- 窓側（西日・南側などの温度の影響を受けやすいエリア）で冷暖房が機能すること

必ず入居前に、空調が適切に機能しているかどうか確かめておきましょう。もし空調機能に問題がある場合、事前に分かっていたらビル側がA工事で負担し、改善してくれる可能性があります。

一方で、内装工事後に空調機能の問題が発覚してしまうと、お客様の負担で追加のB工事が発生してしまうケースがあります。

また、問題がある状態でそのまま使用すると、空調を常にフル稼働することになり電気代が高額になったり、職場環境において社員の方々の大きなストレス要因となってしまいます。

空調機能の
チェック方法

空調オフの状態の室内温度から、
5～10度差をつけた温度に設定に
して15分程テスト稼働をします。

▶ **Check!** 温度計測機器を用いてテナントの四隅、中央、入り口付近などで計測

▶ **Check!** 室内の温度が設定した温度に達するかどうか

▶ **Check!** 設定した温度に達するまで、どれくらいの時間がかかるか

これらを確認し、ムラがある場合はファンやサーキュレータ、室内のレイアウトで解決する程度か、また、チェックを経て懸念点が発見され、もし入居後に問題になった場合はA工事で負担してもらえるのかどうかをしっかりと相談・検討をしましょう。

換気設備にも配慮が必要！



換気設備とは、空気の入れ替えをするための設備です。原則として、全ての建物に設置が義務付けられています。この換気設備の状態が悪いと、カビの発生や、二酸化炭素濃度の上昇などで社員の健康被害や集中力の低下、ストレス、そして業務効率の低下につながる場合があります。ただし、換気に関しては実際に社員がそのオフィスで働いて初めて正確な二酸化炭素濃度が分かるため、事前の把握は難しいものです。そのため、窓や換気設備の位置を考慮したレイアウトがそのテナントで可能かどうかや、ファンやサーキュレータなどの換気計画を事前に移転予算にいられておくことで、予想外の出費での痛手を回避することができます。



事前に電気容量を確認しよう！



テナントの区画ごとに、あらかじめ使用できる電気量は決まっています。その電気容量が貴社に適正な量かどうかの確認を確実に行いましょう。電気容量が不足していると、ブレーカーが落ちてサーバーがダウンし電子情報が飛んでしまうなど大きな損害やセキュリティの危機を招いてしまったり、会社の運営に必要な設備が置けないため別途場所を確保する必要が生じてしまうことがあります。

また、電気容量増設の工事は高額であることや、ビル全体の電気容量によっては増設もできないケースもありますので、早い段階で確認することが非常に重要です。特に映像系・IT系などスペックの高いPCを多数使用する場合や、自社に電気製品のショールームがある、などの場合には注意しましょう。

オフィスで使用する電気機器の消費アンペア	
機 器	消費アンペア 数
デスクトップPC	1～4A
ノートPC	0.5～1A
液晶モニター	0.2～0.6A
インクジェットプリンター	0.1～0.3A
レーザープリンタ	2～5A
スキャナ	0.02A～0.4A
複合機	15～20A
シュレッダー	3～6A
プロジェクター	0.8～4A
電子レンジ	6～15A
電気ポット	9～13A

排煙・防災設備を事前に把握する



「排煙設備」は、火災時に発生した煙を屋外に排出し、避難時間を確保するための設備です。自然排煙・機械排煙と2種類あり、ビルの規模によって異なります。

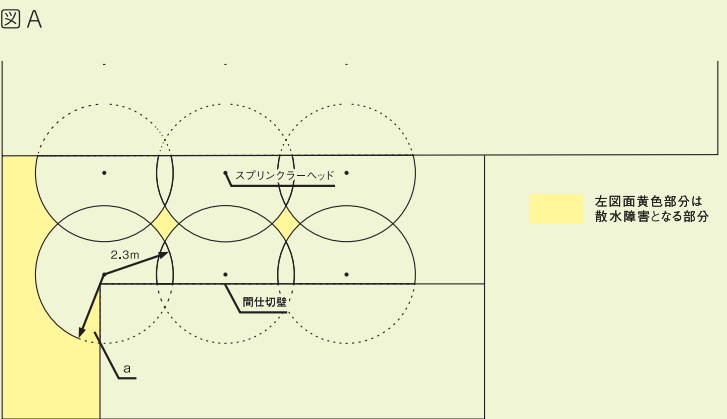
「防災設備」とは、建物やそこを利用する人たちを災害から守るための設備のことです。災害には多くの種類がありますが、一般的に防災設備とは火災から守る設備を指し、ここでは、非常照明、非常放送、誘導灯、自動火災報知設備、消火設備（スプリンクラー）を指します。これらの設備は防災規定のもとに決まった間隔で配置されていますので、配慮せずに壁（間仕切り）を立て個室を作ると、B工事区分での高額な排煙・防災設備の移設、増設コストがかさんでしまいます。

また、ビルによって排煙・防災設備の有無やスペックには違いがあり、一般的にビルグレードが高かったり、新しいビルの方が排煙・設備なども充実している（増える）傾向にありますので、必然的に移設・増設コストも増えるということを理解しておきましょう。

選んだビルにどのような設備が備わっているかを事前に確認し、それぞれの設備に可能な限り配慮した内装にすることで増・移設のコストを減らす努力も大切です。

例）スプリンクラーの場合

入居時のテナントには壁（間仕切り）などがなくフルオープンの状態ですので、壁を立てて個室をすることで、スプリンクラーの散水範囲が室内を隙間なくカバーできるように、移設や増設を行います。スプリンクラーの散水範囲は一般的に半径2.3m（2.6mの物もある）ですので、設計時にはその範囲を確認し、できるだけ配慮した設計をすることになります。例えば右の図Aのような壁を立てた場合は、黄色いエリアをカバーできるようなスプリンクラー増設の必要があります。





OAフロアや内装仕上げ（床・壁・天井）の有無・種類・状態を確認しよう！



OAフロアとは、床下に空間を設け、床を二重化したフロアのこと。フリーアクセスフロア・床上げとも呼ばれています。床を二重化する目的は、床上に乱雑になりがちなネットワーク配線（パソコンの電源・LANケーブルなど）を床下空間にまわしスッキリさせるためです。OAフロアが備わっていない場合、ごちゃつく配線を我慢するか、後から設置しようとすると納期と費用が両方嵩んでしまいます。種類によってはOAフロアの上に壁を建てられる種類と、一度外して立てなければならないものがあります。必ず確認して、内装計画を進めるようにしましょう。

また、その他の内装仕上げに傷みがないかどうか、状態のチェックも欠かせません。入居後に傷みに気付くと、補修が入居者の負担になってしまいます。移転費用を抑える目的で、テナントの既存の床や壁、天井をそのまま使用することを検討している場合は、より注意して契約前にチェックしておきましょう。

予算を抑えるつもりが、修繕に費用がかかり予期せぬ出費になってしまうことも少なくありません。



保証金（敷金）の償却費の有無に要注意！



退去時に返還される
保証金（敷金）

=

入居時に
預けた敷金

—

原状回復費

—

償却費

要注意！

保証金とは、オフィスなどの空間を借りる際に、貸主に対して「賃料の滞納」「損傷の修繕費」「原状回復費」などを担保するために、契約時に支払う費用です。契約終了時には、原状回復費用を差し引いた残金が返還されます。オフィス賃貸の補償金は、賃料の6～12ヶ月分が相場です。基本的には契約終了後に返却されるものですが、**更新時・解約時に一部が無条件に償却される**という契約になっているケースもありますので、内容をしっかりと確認しておきましょう。



原状回復コストを事前に算定しよう！



退去時の原状回復工事の制約は入居契約時に決まっています。契約の中の条件を事前に確認し、予定しているレイアウトを施した場合のおおよその原状回復コストをビル側に算出してもらいましょう。移転先の予定レイアウトが未確定の場合は、ビル側にやりたいことを相談し、必要な工事を洗い出してもらいましょう。

昨今では、前の入居者の内装をそのままの状態で使用する「居抜き」の入居も増えていますが、いざ退去する時に入居時の内装のままで退去が可能なのか、またはスケルトン（内装のない状態）まで現状回復工事をしなくてはならないのか、しっかりと確認しておきましょう。



空調設備の光熱費に注意！



空調の種類には、個別空調とセントラル空調の2つがあります。個別空調とは、テナントごとに温度設定ができるタイプの空調です。ただし、会議室などの部屋を細かく作った時にそれぞれの部屋に空調の増設・移設が必要になってしまうことがあります。

一方で、セントラル空調はビル全体で管理しており、個室の数が多くても支障のないことがほとんどです。各テナントが数百坪クラスの規模の大きいビルでは、セントラル空調であるケースが多くなります。セントラル空調の場合、それぞれの個室ごとに温度管理はできないため、例えば休みの日に出社する人が1人いた場合、1人のためにオフィス全体の空調を稼働させる必要があるので電気代がかさんでしまいます。

空調タイプが自社の要望にフィットするかどうか、事前に把握しておきましょう。



LED or 蛍光灯の光熱費に注意！

光



ビルの標準設備になっている照明がLEDか蛍光灯かどうかは、光熱費に大きく影響を与えます。LEDの方が消費電力が少なく電気代が安くなることや、蛍光灯が熱を発するため空調費が上昇してしまうことが、光熱費へ影響を与えてしまう要因になっています。蛍光灯が標準設備の場合、一般的に電気代が約6割増しになると言われています。

交渉によってはビル側でLED化してくれることが稀にありますが、基本的には簡単に変えられない部分なので、見落としの無いように注意しましょう。

LED 照明



蛍光照明



電気代
約6割増し

どんなこと基準に、業者を選んだらいいのかわかりません。



03

業者選び編



依頼する内容や予算を決めた上で、同じ条件を複数の業者に提示し、比較検討してみましょう。

業者選定の際には、依頼する費用はもちろん委託できる内容や、自社が負担しなければならない労力・時間などを総合的に検討し、自社にあった業者を選定・発注をしましょう。

業者の発注方式など、各パターンのメリット・デメリットを知っておきましょう。

コンペとは、複数の候補業者を集めて課題や条件を提示し、デザイン・機能・施工価格を比較検討する業者選定のためのイベントです。



コスト・労力・時間の何を重視するのか事前に決めておこう



業者選びのパターンは以下の3つがあります。

- 1 「デザイン設計・施工」を1業社にまとめて依頼する
- 2 「デザイン設計」と「施工」を別々の業者に依頼する
- 3 PM※会社を選び、「デザイン設計」と「施工」業者選びのコンペを開催してもらう

一般的には1のケースが多いですが、「デザイン設計」「施工」のどちらかを知人の会社に依頼したいなどの場合もあるでしょう。

1の場合、依頼先に「デザイン設計」も「施工」も一貫して進行管理を任せられるので圧倒的に依頼主の業務負荷が軽く、スケジュールの調整も効きやすく納期が短くなります。デメリットとしては、業者選びコンペをする際に各社それぞれのデザインに、それぞれのデザイン費＋施工費の見積もりを上げてくるため費用の相对比较が難しい点です。

2の場合、「デザイン設計」と「施工」の間に立つ調整者が依頼主側に必要になるため、業務負荷が大きくなります。また、デザイン設計会社のコンペ→設計デザイン会社・設計内容確定→施工会社コンペで工事費を相見積もり、と進むため、着工までのスケジュールが長くなります。メリットとしては、確定した1つのデザイン設計内容に対して施工会社からの相見積もりを取るため、費用の相对比较がしやすいことが挙げられます。

3の場合、プロのPMに依頼するコストがかかる反面 業務負荷は圧倒的に軽く、プロの専門的な観点で全てを比較検討してもらえるため、デザイン設計・施工の費用が結果的に削減できます。但し、小規模な改装や移転案件の場合はコストメリットがでにくいケースもあるので、大型プロジェクトの場合は活用を検討してみましょう。

※PMとは、Project Management（プロジェクトマネジメント）業務の略で、オフィス移転に関わる各業者との打ち合わせ、進行管理、コスト管理などを第三者（専門家）が代行する業務のことです。



要件と予算・提案時期の設定



コンペを開催する際には、事前に候補業者に伝える要件を固めておくように注意しましょう。業者別にヒアリングを実施し、都度聞かれるままに回答したことを基に提案に進むと、適切な比較検討ができません。事前に要件書を作成し配布することが最も理想的です。

決めておいた方がよい要件

- 移転の目的（ブランディング・働き方改革・エンゲージメント向上 etc.）
- 移転の目的（ブランディング・働き方改革・エンゲージメント向上 etc.）
- 解決したい課題（コミュニケーション増加・増床・業務効率改善 etc.）
- 必要なレイアウト（執務〇席・会議室〇室・休憩室・ストック etc.）
- 予算
- デザインテイスト（植物が多めでナチュラル）

こうして前提条件を揃え、同条件でさまざまな業者の施工価格・品質を比較検討することで、コストを抑えつつ希望に合ったデザインや施工を行う業者を見つけやすくなります。この時、前提条件として渡すオーダーの抽象度が高ければ高いほど、出てくる提案が高額になる傾向にあります。

例えば、候補業者のA社とB社に「現代風でお願いします」と伝えた場合に、

A社 木材を使用したナチュラルなテイストのオフィス.....500万円

B社 未来的で金属素材を多く使用したテイストのオフィス.....700万円

といった風に解釈によって提案の方向性が分かれてしまった場合、「安いしナチュラルが良いから」といってA社を選んでしまうと、本来はB社に「ナチュラル」とオーダーしていたらそちらの方が安くできていた…といったケースもあります。

このように全く別物の提案を比較する結果にならないよう同じ条件を提示した上で、どの業者がどのような材質を使っているか、価格を抑える工夫ができるか、などを複数の見積もりから検討できることが理想的なコンペと言えるでしょう。

ワンポイント
Tips!

提案時期&候補業社数

- ・提案の提出期限を明示しないと、各社バラバラのタイミングで出してくるので、比較検討をスタートするのがズルズルと伸びてしまい、スケジュールに影響が出てしまいます。
- ・コンペを実施する場合には、適切な社数の会社に絞り込みましょう。多ければ多いほど対応負荷が大きくなり、比較検討や意思決定にも時間がかかります。



見積もり・図面・契約内容の精査



契約時には、一般的に以下の契約書類を取り交わします。

- ① 契約書 ② 見積書 ③ 設計図書（CGパース含む）

これらの3点の内容がしっかりと整合性が取れているか、必ず確認しましょう。

確認する事

- ・図面やCGパースに記載がある仕様や家具が、すべて契約時の見積り内容に含まれている状態かどうか
 - 例）納品後に契約時の見積もりに植栽が含まれていないことが発覚してしまい、見積額が上がる、または追加購入しなくてはいけなくなるケースがあります
- ・契約書にきちんと納品日が明記されているか
 - 納品日についての契約を握れていなかった場合、納品遅れが発生した際に大きなトラブルに発展するケースがあります

工事請負契約書	着工時期及び完成の時期、費用、費用の日払い時期、支払い方法、約款などの契約内容が記されている。
見積書	工事項目、形状寸法、数量、単価などの細かい情報。※見積書に記載されていないものは別途費用となるため注意
設計図書	特記仕様書、設計概要書、仕上表、配置図、平面図、立面図、断面図、平面詳細図、矩計図、部分詳細図、構造図、設備図など。

ワンポイント
Tips!

支払い期限

契約時に支払いのタイミングをあらかじめ伝えておかないと、認識齟齬が後々発覚した際に業者によってはプロジェクトを途中で辞退してしまう可能性があります。大きなスケジュール遅延の要因になりかねないので、しっかりと支払い条件は伝えておくようにしましょう。時々こういったトラブルになるケースが発生していますので、支払いたいタイミングと、支払って欲しいタイミングにお互い認識齟齬がないようにしましょう。



瑕疵保証（アフターメンテナンス）内容を確認しておこう！



依頼する業者の瑕疵保証の期間（アフターメンテナンス）と瑕疵保証の範囲を必ず確認しましょう。業者側のミスによって不具合が生じた際に、業者の責任で補修を行ってもらえることを、瑕疵保証と言います。

内装工事では、引渡し時に確認のサインをしても、それ以降にミスが発覚した際にも保証が適応されることがあります。ほとんどの業者は万全の検査を行います。稀に引渡し時の確認だけでは分からない欠陥や欠点があることも。

瑕疵保証の期間や範囲によっては、万が一施工不良があった際に依頼主側で実費修理をすることになってしまうこともありますので、保証の期間・範囲を双方で合意を取り、どこまで保証してもらえるかを明確にしておきましょう。

通常、内装工事の保証期間は1年が一般的です。また、照明器具・モニター・スピーカーなどのようなメーカー品はそれぞれのメーカーの保証期間に準じます。

ワンポイント
Tips!

検収書・保証書&引き渡し時チェック

- ・業者選定の際に、納品後の検収証・保証書の有無などを確認しておいた方が良いでしょう。保証期間内に施工不良が発覚した際に、依頼した業者に連絡をしても一向に連絡がなく修繕がスタートしない場合があります。
- ・引き渡し時には、お客様自身で内装を隅々までチェックしましょう。壁に傷があったりした時に、本来無償で直してもらえる範囲のものも、引き渡し後についた傷なのか、工事中についたものなのかが、分からなくなるためです。

Philosophy

UNION TECの考え方

オフィス移転は大型の成長投資

「オフィス＝働く場」から、「オフィス＝パフォーマンスを上げる環境」へ。

さまざまな働き方が社会に浸透してきた現在。
これまであたりまえのように出勤し“働くための場”であったオフィスが、“パフォーマンスを上げるための場”へと変化しました。

オフィスに行くことで、家よりも集中できる。
オフィスにすることで、チームが活性化する、理念が浸透していてやる気が出る、イノベーションが起きる。
企業によって、どのパフォーマンスを重要視するのかはさまざまですが、
単純に“働きやすい場をつくる”ことから、経営目標達成のために“どのようなパフォーマンスが上がる環境をつくるか？”という考え方にシフトしているのです。

今や、オフィスづくりとは、経営戦略の中の1つの重要な手段。
だからこそ、私たちはオフィスデザインを「コスト」ではなく大型の「成長投資」として定義し、お客様にとって大きなリターンを生む環境をつくることを徹底的に意識したご提案をしています。

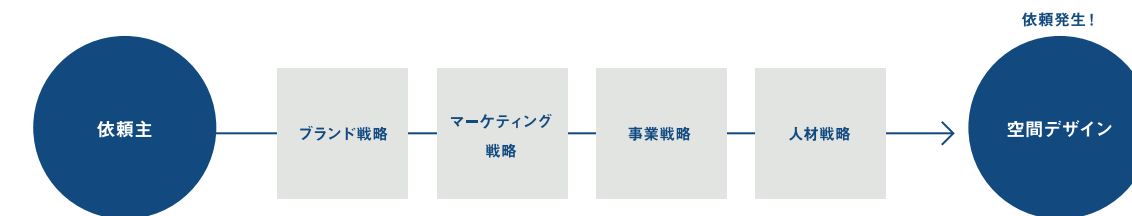


Mission

UNION TECが必ず達成すること

“スペースソリューション”を通じて
投資対効果を最大化する。

UNION TECのスペースソリューション



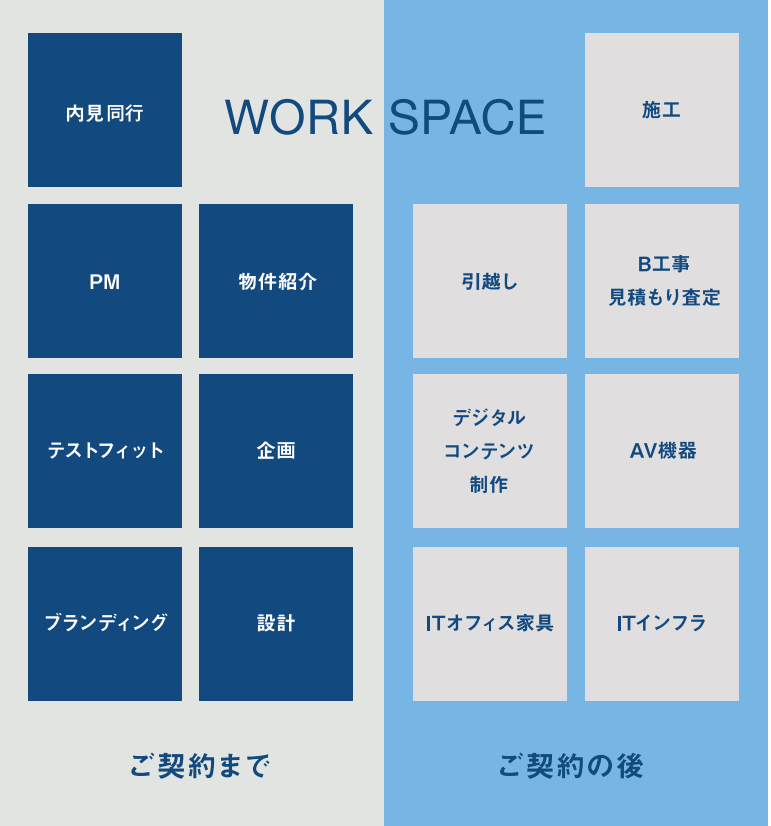
空間デザインのご依頼の多くは、さまざまな経営戦略を経て私たちの元へとたどり着きます。
私たちはその背景を理解し、お客様の目標達成の障壁となる課題を、オフィス環境を通じて解決する役割を大きく担っていると考えます。

お客様の成長投資に真摯に向き合い、最も効果的な方法を特定し、空間づくりへ落とし込んでいくこと。それを、私たちは「スペースソリューション」と位置づけ、その空間への投資対効果を最大化することに全力を尽くしています。

企画から施工まで、
ワンストップで
ご提供しています。

ユニオンテックは多くの専門家を社内に抱えており、オフィスの移転・改装におけるコンセプト開発、プロジェクトマネジメント、設計デザイン、そして施工、引っ越し、原状回復まで、ワンストップでご提供しています。
必要に応じて、ロゴデザインなど含むブランディングやデジタルコンテンツの制作も承っております。

また、ご希望のご予算でプラン・デザインができあがるまで、完全無料でご提案いたします。
ご契約前でも、物件紹介や入居先の内見への同行、さらには「この物件だとどんなレイアウトができるかな?」といった疑問に答えるテストフィットなど、様々なサービスを無料でご利用いただけます。



企画・設計の強み



お客様の課題にヒアリングを通して徹底的に向き合い、本質的な「最重要課題」を見つけ出し、解決できるコンセプトを開発いたします。
そして、体験デザイン・BI(ブランドアイデンティティ)デザインを通して、コンセプトを具現化するオフィス環境の設計図面・CGパースの制作を行います。

施工の強み



職人の会社としてスタートしたユニオンテックだからこそ、品質へのこだわりは筋金入り。創業から22年の間に蓄積した経験・知識を社内で共通化し、優れた施工管理スタッフが多く所属しています。その他にも、購買の専門部署やコスト・品質・安全管理の専門チェック機関も自社に有しており、品質を厳しく管理しています。

実績 **8000** cases 件超え

