

# 候補物件内見時の 確認ポイントとは

これだけの内容  
をご自身で確認  
できますか？

## 1.事務所の面積

トイレ、水廻り、ベランダ等を除きオフィスとして使用できる面積が必要十分か。候補物件は早い段階で、壁間・柱間・天井高など可能な限りミリ単位で実測するの必要があります。

## 2.柱・梁(はり)の位置

レイアウトを決める際には柱や梁の位置が大きく影響します。空調や照明は状況により動かすことも可能ですが、柱や梁は動かすことができません。オフィスの中央部に柱があるオフィスはレイアウトに物理的な制限がでますしオフィス内での視野も奪います。また梁の高さは収納庫設置の際など注意が必要です。壁面に高い収納設置を考える場合は必ず天井高と共に梁下の実測も必要です。

## 3.トイレ・水廻り・ベランダの位置

トイレ水廻りの位置によってレイアウトは大きく変わります。来訪者がトイレを使用することも考えられます。また、お茶出しをスムーズに行えるレイアウトをしなければなりません。

## 4.天井・空調設備

天井の状況も造作壁やパーティションなどで部屋をつくる時には重要です。会議室や社長室など密閉空間を作るときには空調の位置や消防・防災設備の有無、照明、エアコンスイッチの場所等考慮してレイアウト考えます。その為、天井までの間仕切りが必要な場合は、エアコン・照明の位置などの実測も必要となります。

## 5.床構造

床については電源配線・LAN配線などのコードを床の中に収納できるOAフロアか、その場合、材質・構造・高さ・耐荷重の確認も必要です。仕上げはカーペットか、樹脂系タイルか、フローリングか、なども確認しておきましょう。

## 6.窓の仕様

窓は、法律に規定された排煙計算に基づき、位置、サイズ、仕様が決まっています。密閉された部屋を作ることで排煙計算が変化してくることがあるため、密閉間仕切りを予定する場合には、窓の正確な位置・サイズ・仕様の実測が必要です。ブラインドが既設かどうかも確認しておきましょう。

## 7.電気電源設備

OAフロアでない場合、床・壁コンセントの位置や分電盤の位置などの確認が必要です。また、オフィス内で使用する機器に合わせた電気の容量、回路数等の確認が必要です。コピー機など電圧のかかる物は、プレーカーが落ちる原因になるため、他のパソコン等とは回路を分けて使用するよう回路設計します。

## 8.通信回線設備

最近では、光ケーブル1本で電話・インターネット等、ほぼすべての通信環境を構築します。部屋までケーブルが引けないとオフィスは成り立ちません。賃借する部屋までの光ケーブルの引きこみ状況の確認が必要です。(通線済みか、通線の実績があるか?)

## 9.採光

オフィスの採光は実際に現地を見なければ把握することができません。太陽光は人間をリフレッシュさせる効果があるので、照明で十分な照度を確保するのではなく、可能な限り太陽光を利用する方が良いでしょう。時間帯によっても光の入り方は違うので、別の時間帯の光の入り方もシミュレーションしましょう。

## 10.景観

オフィスから良い景色が見えることは社員の気分転換になります。住宅では南側が好まれますが、北側は景色に日光が当たって鮮明に見えるので、景観の良いオフィスの場合は北側も好まれます。

## 11.隣の建物

建物の密集している場所では隣の建物との距離が近すぎて、ブラインドを開けることや換気することができないといったこともあります。隣の建物の室外機が自社の建物を向いている場合もあります。オフィス内だけでなく、周辺のビルとの距離もチェックしましょう。

## 12.騒音

周辺に学校や病院があると生徒の声や救急車の音が気になります。コールセンターや集中して作業をしなければいけない仕事の場合は避けた方が良いでしょう。また、登下校の時間帯は運転に細心の注意を払う必要も出てきます。

## 13.原状回復前交渉

内見の際、前のテナントさんが退去したままの原状回復前の場合があります。その場合賃貸借交渉時に床材・壁材の色指定等が可能か確認しておくといいでしょう。せっかく新しい物にしてもらうならイメージに合った色等にしたいものです。

## 14.空調不足の場合の増設

パーティションで密閉するためエアコン容量が不足する場合など、エアコンの増設が必要となります。その場合は事前に確認が必要です。増設が可能な場合は、思いもよらぬコストが発生することがあります。また増設が難しい場合には、吹き出し口をダクトなどでつないで隣の部屋に送る工事も可能ですのでご相談ください。

## 15.穴あけ等の制約

ビルによっては壁面・天井・床などにパーティション工事の際や壁に物を掛けるための金具等の穴をあけることを禁止しているビルがあります。事前に確認しておきましょう。

## 16.電気容量の増設

業務の内容によっては、多くの電気容量を必要とする場合があります。一般的なオフィスの容量では不足する場合には、あらかじめ電気の容量を増やせるかビル管理会社に確認しておく必要があります。

広 文 堂

物件決定前内見同行サービス  
にお任せください