

サービスオフィス利用時の トータルコストと契約形態

今回はサービスオフィス利用時のトータルコストについてまとめてみる。前回紹介したように、サービスオフィスの商品には多様性があるため、通常のオフィスのような「賃料+共益費及びイニシャルコスト」といったわかりやすい形で価格を横並びで比較することが難しい。そこで簡易モデルケースを想定して比較を行う。あわせて、契約に関する諸事項について概観する。

(文) 山口 まみ氏 株式会社価値総合研究所 戦略調査事業部 副主任研究員

1 サービスオフィス利用に際してのトータルコスト

連載第2回でサービスオフィスの多様な付加価値と課金について述べた。これを踏まえて、一般のオフィスと比較できるように、サービスオフィス利用に際してのトータルコストを考えてみる。

①イニシャルコスト

サービスオフィスが注目された要因として、一般のオフィスに比べ格安のイニシャルコストが挙げられる。スタートアップ段階の企業や、規模の小さい企業、あるいはごく短期的に事業所を設置したい企業にとって、事業所開設コストの負担が小さくなるというメリットは非常に大きいと思われる。

一般オフィスの場合、イニシャルコストとして月額賃料の10~12ヵ月分程度の預託金(敷金・保証金)が必要となり、これに礼金等を加えるとさらに負担が大きくなる。

一方サービスオフィスの場合、イニシャルコスト(敷金、保証金、利用契約の場合は入会金等)は月額賃料(基本利用料)の1~6ヵ月程度で設定される。償却はされない場合が多い。礼金は徴

取しない場合が多い。

②ランニングコスト

サービスオフィス利用のランニングコストとしては、賃料(基本利用料)、共益費(管理費)、利用に応じて個別精算が必要なもの(電話料金、各種サービス課金)の3つに大別される。ただし、賃料と共益費とを分けずに、「利用料」として一本化しているものや、「賃料(基本利用料)+サービス料」という形をとっているものもあるなど、標記はまちまちである。複数のサービスオフィスを検討する場合、賃料、共益費、サービス料などの標記が、どこまでの付帯施設、サービスをカバーしているかについて、慎重に判断する必要がある。

「賃料(基本利用料)+共益費(管理費または「サービス料」)」の中には、

受付等の人的サービス、水道光熱費、清掃費、共有部分の施設維持費(例えば自由に飲めるコーヒーサービス、トイレトーパー等)、各種設備・会議室・応接室等の利用料(一部個別課金の場合もある)、通信費(一部実費の場合もある)等が含まれる。企業によっては、研修制度の利用費や、福利厚生サービス等を含む場合もある。

③一般オフィスとの比較

主要サービスオフィスから算出したサービスオフィスの賃料相場と、一般オフィスの募集賃料を単純比較したのが図表1である。サービスオフィスの「坪単価」は東京都心5区で概ね一般オフィスの3倍、大阪市オフィスエリアで2倍程度となる。このように、「坪単価」という概念で横並びにしまうと、ど

図表1 サービスオフィスの賃料(利用料)の中心価格帯目安

都市名	①サービスオフィスの賃料 ^{*1}	②一般オフィスの募集賃料 ^{*2}	①÷②
東京都心5区	50,000~85,000円/月坪	17,000~25,000円/月坪 ^{*3}	約3倍
大阪市	25,000~45,000円/月坪	15,000~21,000円/月坪 ^{*4}	約2倍

*1 一般型。月額賃料を占有面積(契約する個室部分の面積)で割ったもの。

•共益費別の場合:賃料(利用料)+共益費(管理費)

•サービス料として別途固定的に徴収する場合:賃料(利用料)+サービス料

*2 共益費を含む。

*3 都心5区の目安。超大型案件を除く。

*4 大阪市内オフィスエリア(梅田、淀屋橋・本町、難波・心斎橋)の目安。

うしても一般のオフィスに比べ割高感が強い。しかし会議室などの機能を他社と共有することで、個別の契約面積が一般のオフィスに比べ半分程度の広さですむ場合が多く、実際の支払金額はあまり変わらない。また、第2回で述べた通り、様々な付加価値が賃料（利用料）に含まれていることも念頭に置く必要がある。

そこで、サービスまで含めたのコストパフォーマンスを考えるため、東京都区内中心部の複数の事例より作成したモデルケースにより、支払いコストの比較を試みたのが図表2である。

図表2に示した通り、イニシャルコストには大きく差が付いている。ランニングコストは、オフィスおよび設備に関する①について見ると、一般のオフィスよりもむしろ高く見える。しかし「開業費」全体として考えた場合、一般オフィスにおいてサービスオフィスと同等の有人受付事務などをこなすために、さらに人件費1人分（25～40万円/月：諸経費含む）のランニングコスト②が上乘せされることになり、この分だけ両者の差が拡大する。

なお、特にオフィスエリアとして超一等地の場合、実際には、そもそも小規模の賃貸オフィスが市場に出にくく、手頃な面積の物件がない（面積が過大になりやすい）ことや、創立直後の企業が賃借しにくいといった事情があり、「同じ場所で一般のオフィスを賃貸したらどうなるか」という問いはあまり現実的ではない、といったことも言えるだろう。

2 契約に関する諸事項

① 契約形態

サービスオフィスは契約形態も多様

図表2 サービスオフィスの支払いコスト（簡易モデルケース）

	サービスオフィス（一般型）	一般のオフィス
前提条件等	23㎡（約7坪）	40㎡（約12坪）
イニシャルコスト	910,000円	3,592,000円
敷金・保証金	910,000円（賃料の2ヵ月程度）	2,160,000円（賃料の10ヵ月程度）
礼金	0円	216,000円（賃料の1ヵ月程度）
仲介手数料	0円	216,000円（賃料の1ヵ月程度）
内装・什器備品等	0円	500,000円
設備費（情報通信機器関係等）	0円	500,000円
ランニングコスト①+②	485,000円/月	612,000円/月
ランニングコスト①	465,000円/月	312,000円/月
賃料（基本利用料）	455,000円/月	216,000円/月
	65,000円/月坪	18,000円/月坪
共益費（管理費）	賃料（利用料）に含む	36,000円/月
		3,000円/月坪
水道光熱費	共益費に含む	20,000円/月
通信費等	5,000円/月 *通話料のみ	20,000円/月
設備使用料	5,000円/月 応接室・会議室等利用に応じて課金	20,000円/月 FAX等のリース料等
ランニングコスト②	20,000円/月	300,000円/月
受付機能	5,000円/月 賃料（利用料）に含まれる	300,000円/月 社員1名の人件費（諸経費含む）
事務サービス・秘書機能	20,000円/月 利用に応じて課金	0円/月 人件費に含む

である。不動産に関する契約として比較的馴染みのある不動産賃貸借契約や定期借家契約、ウィークリーマンション等で用いられる一時使用賃貸借契約に加え、利用やサービスに対する契約（例えば施設利用契約、電話受付に対するサービス契約、机占有に対する利用契約、会員制サービス契約等）も多い。建物オーナーとサービスオフィス事業主体が異なる場合、サブリース形態については建物オーナーが「転貸」を嫌がる場合が多いこともあり、あまり採用されていないようである。黎明期には、建物オーナーとサービスオフィス事業者がこのようなサブリース契約に関してもめ、入居者を集めておきながら事業自体がキャンセルになってしまった例もあった。

契約形態が多様化した理由としては、定期借家法施行以前に開業したサービスオフィスにおいて契約期間を明確に

規定しなかったこと（従来型の賃貸借契約では、貸し手に正当事由がない限り更新される）や、テナントのニーズに対応したフレキシブルな短期契約を結ぶという目的を達成するために、各施設が工夫をした結果様々な形態が生まれてきたことが挙げられる。また、賃貸借契約を締結しない「手軽さ」を特徴の1つとして打ち出すべく、積極的にサービス契約を選択する事業者が多かったことも理由であろう。

② 契約期間

契約期間も、事業主体の考えにより様々であるが、一般のオフィスの賃貸借に比べて利用者にとって手軽になるような工夫が施されている。

最短契約期間は1～3ヵ月からの場合が多い。ただし不動産賃貸借契約にしている場合、一般オフィス並みの2年で設定している場合もある。事業主

Service Office

サービスオフィス利用ノウハウ・第3回

サービスオフィス利用時のトータルコストと契約

一般型 サービスオフィス

- 1~3人で2~4坪、最大でも7坪程度
- 机・椅子・キャビネットなどの什器は、シンプルで機能的なオフィス家具
- アクセスフリー床・OA機器などについては、設置されている場合とされていない場合がある
- 窓のない個室も多い
- 通信環境もさまざま



体が想定する最短契約期間よりもさらに短い期間（例えば1~2週間等）での利用を打診してくる企業も多いという。

超短期のオファーの例としては、短期集中プロジェクトの連絡事務所や、オフィス移転または改装中のテンポラリーな連絡先としての利用などが挙げられる。

一方で、サービスオフィスの形態が浸透していくに従い、長期利用に対するニーズも出始めている。行政系の起業支援・中小企業振興等に関する事業に位置付けられるようなオフィスの場合は利用年数に上限が設定されていることが多いが、民間のサービスオフィスでは短期利用だけではなく長期利用

にも対応可能としている場合も多く、契約年数に応じた利用料のディスカウントサービスも登場している。

契約後は、早ければ翌日から入居可能である。

契約期間満了後の更新は自動更新の場合とそうでない場合がある。更新料は無い場合が多いようである。

契約の解約予告時期については、解約予定日の1~3ヵ月前の通知が一般的である。

③入居者チェック

契約に際しての入居希望者チェックについては、ある程度継続的に事業を行っている企業については財務諸表等を提

出させたりすることもあるが、サービスオフィスの入居希望者にはスタートアップの企業や個人事業者も多いため、会社の信用調査などをかけるというところに至らず、事業主体側が入居希望者と面接をして、人となりを確認する程度としているのが実態のようである。

イニシャルコストが抑えられていることから、賃料や利用料の不払い・延滞などが生じた場合の事業主体側のリスクは、一般のオフィスに比べて高い。そのため何らかの問題が生じた場合には、事業主体側は直ちに契約解除を含めた対応に入るのが一般的である。

なお、複数の企業が1つの個室をシェ

サービスオフィス SOHO一覧

www.oj-net.co.jp/

オフィス検索でおなじみの、商用不動産のポータルサイト“オフィスジャパン-ネット”が、さらにバージョンアップ。秘書サービス、オフィス家具付、高速インターネット対応等、様々な付加価値を有するサービスオフィスを紹介し、オフィス選びに新たな選択肢を提供します。

サービスオフィス選びには…

<http://www.oj-net.co.jp/serviceoffice/>

The screenshot shows the OJ-Net website interface for service offices (SOHO). The page features a navigation menu on the left, a search bar at the top right, and a main content area with several listing cards. Each card includes a company logo (e.g., Regus, Aios, BUREX), a brief description of the office's features and location, and contact information. The listings are arranged in a grid format, with each card having a small thumbnail image of the office interior.

アして利用したいという場合、事業者によって対応が分かれる。原則的にはトラブル防止のために1部屋1企業での契約が多いが、シェア利用を可能としているところでは、どちらかが代表者として契約し、もう1社については関知しないという方法をとっているようである（ただしこの場合、受付の電話サービスなどは2社分の料金となる等、個別対応が必要になり、事務が煩雑になるため歓迎されない）。

今回は、具体的なサービスオフィスの利用のされ方について、事例を挙げで紹介する。