

コストシミュレーション サンプル

〇〇〇〇株式会社 様 改装・ご移転コストシミュレーション

※金額や条件はサンプル用の数値であり
実際の金額や条件は、お打合せにより異なりますのでご了承ください。

リリカラ株式会社 オフィスマーケティング部

TEL : **03-6895-5350**

Email : solution_info@lilycolor.co.jp



コストシミュレーション 結果要約

依頼背景 テレワークの定着によりオフィス内での空席が目立つことからフロア返却すべきか、移転すべきかダウンサイジングをご検討。

実施内容 賃料シミュレーションおよび概算工事費の算出、工事費（イニシャルコスト）の回収に必要な期間についてシミュレーション

調査結果	移転もフロア返却もしない場合	オフィス改装（フロア返却）	新オフィスへの移転（好立地）
賃料坪単価	20千円	23千円	30千円
面積	500坪	250坪	230坪
年間賃料	120,000千円	69,000千円	82,800千円
賃料コストダウン		51,000千円 削減	37,200千円 削減
工事費合計	0	62,500,000 工事費：坪20万円 原状回復費：坪5万円	94,000,000 工事費：坪30万円 原状回復費：坪5万円
イニシャルコストの 回収期間		1.23年	2.53年

オフィス改装（フロア返却）をおこなうと年間51,000千円の賃料削減となり、新オフィスへ移転した場合と比較しても削減額が13,800千円多くなる試算となりました。

コストシミュレーション 結果詳細

移転もフロア返却もしない場合

現在のオフィス

面積	500坪
坪単価	20,000円
ワーカー数	150人
エリア	東京都港区（最寄り駅より徒歩12~14分）

	坪単価	賃借坪数	月間賃料	年間賃料
ランニング コスト	¥20,000-	500坪	¥10,000,000-	¥120,000,000



コストシミュレーション 結果詳細

オフィス改装 (フロア返却)する場合

■ オフィス改装 (フロア返却)

収容人員150名から50名に変更し、現オフィス (500坪) の半分を返却する場合

	坪単価	賃借坪数	月間賃料	年間賃料
ランニングコスト	¥23,000-	250坪	¥5,750,000-	¥69,000,000

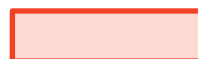
	工事単価/坪	改装工事費用	原状回復費単価/坪	原状回復費用 250坪	合計コスト
イニシャルコスト	¥200,000-	¥50,000,000-	¥50,000-	¥12,500,000-	¥62,500,000

※改装工事費用：坪20万円とする。一部新規家具購入あり、オフィスデザインや入居ビル工事は最低限に抑え、ビルの既存内装や設備を生かしたシンプルなオフィスという想定。

※原状回復費：5万円/坪とする。

賃料差額：¥51,000,000/年

約1.23年で移転費用分を回収



改装工事エリア



返却・原状回復工事エリア



オフィス改装（フロア返却）のメリット・デメリット

改装のメリット

- ・ 原状回復費用を抑えることができる
- ・ 慣れた場所へ通勤することの安心感有り
 - 環境変化による社員のストレスが少ない
 - 通勤が不便になってしまう人が生まれない
- ・ 改装により気持ちのリフレッシュに繋がる
- ・ 常に工事進捗の確認ができる
- ・ 今の職場により愛着を持つことができる

改装のデメリット

- ・ レイアウトに限界がある
- ・ 工事を進められるのは主に土日のみ
- ・ 改装工事は減価償却分として計上するため、帳簿上でのコストインパクトがある



コストシミュレーション 結果詳細

新オフィスへ移転 (好立地)する場合

■新オフィスへ移転 (好立地・駅直結) 賃料¥30,000/坪 230坪のビルの場合

	坪単価	賃借坪数	月間賃料	年間賃料
ランニング コスト	¥30,000-	230坪	¥6,900,000-	¥82,800,000-

	工事単価/坪	改装工事費用	原状回復費単価	原状回復費用 500坪	合計コスト
イニシャル コスト	¥300,000-	¥69,000,000-	¥50,000-	¥25,000,000-	¥94,000,000-

※改装工事費用：※坪30万円とする（新規家具購入は一部、オフィスデザインや入居ビル工事は受付来客エリアの最低限に抑え、ビル既存内装や設備を生かしたシンプルなオフィスという想定。

※原状回復費：5万円/坪とする。

賃料差額：¥37,200,000/年

約2.53年で移転費用分を回収



新オフィス移転（好立地）のメリット・デメリット

移転のメリット

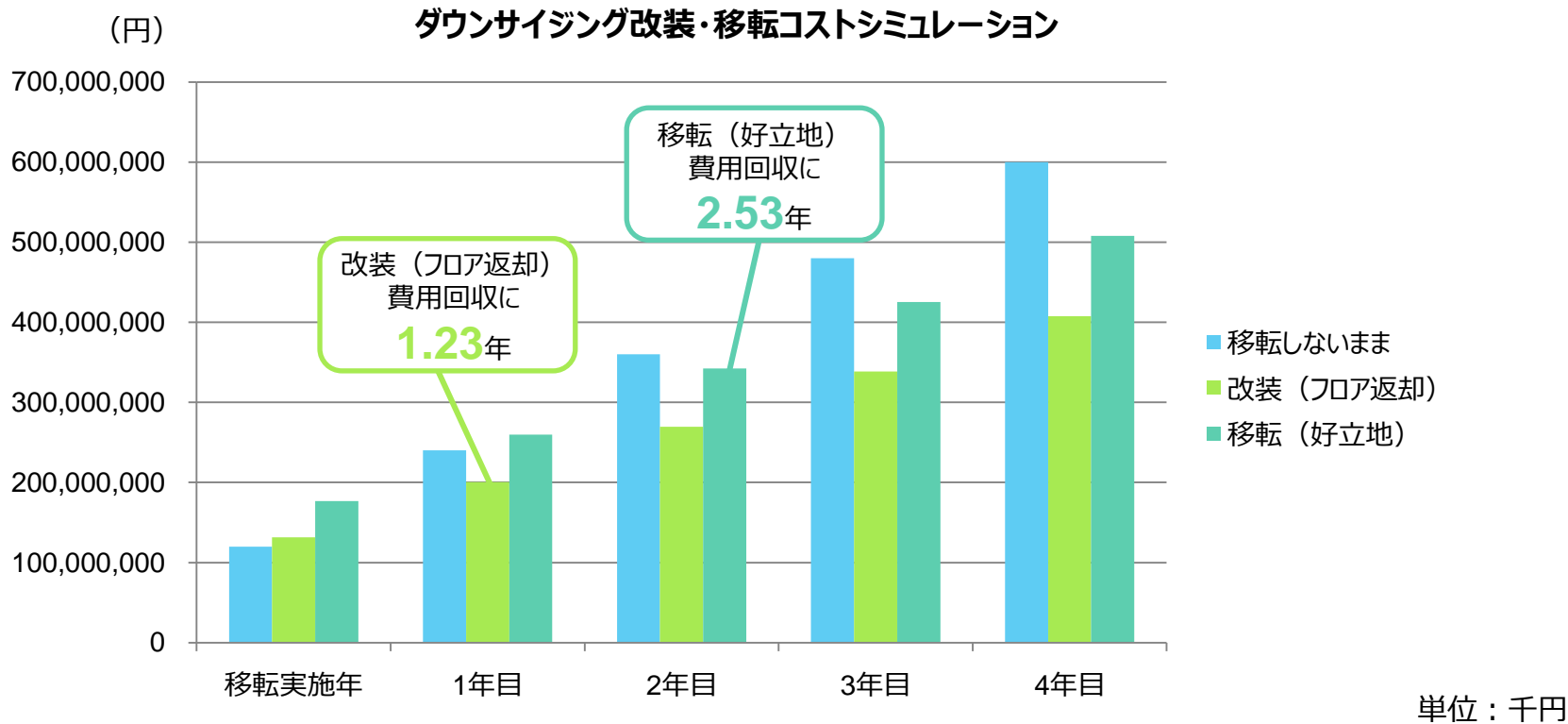
- ・ 心機一転新たな気持ちで仕事ができる
→会社として新しいことも始めやすく、
社員の気持ちを切り替えることができる
- ・ 今よりも条件の良い環境で働ける可能性がある
→今後、優秀な人材確保に繋げることも可能
- ・ ビル選定から進めていけるので、
より自分たちの理想に近いオフィスが造れる

移転のデメリット

- ・ 原状回復工事費用が一気にかかる
- ・ 移転先工事期間中＋現オフィスの
二重でオフィスの賃料が発生してしまう
- ・ 引越し準備の面で社員への負担が大きい
- ・ 移転先によっては社員の不満が出る場合も有る
→通勤の便が大幅に変わる人が出てくる
- ・ 新しい環境にストレスを感じる人もいる
- ・ 住所変更・登記変更等、総務仕事が増える



イニシャルコスト回収期間シミュレーション

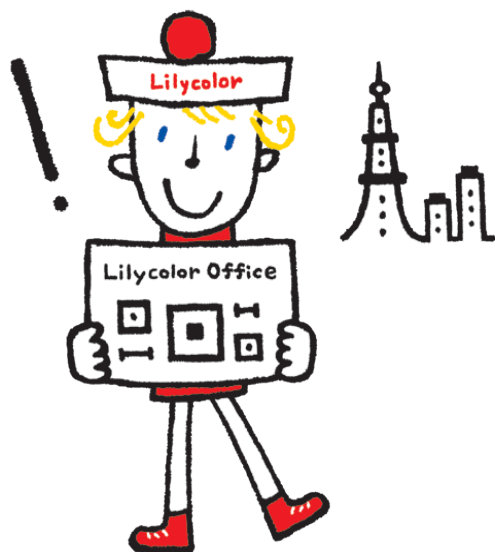


	坪単価	賃借坪数	月間賃料	年間賃料	イニシャルコスト	移転実施年	1年目	2年目	3年目	4年目
移転しないまま	20	500	10,000	120,000	0	120,000	240,000	360,000	480,000	600,000
改装（フロア返却）	23	250	5,750	69,000	62,500	131,500	200,500	269,500	338,500	407,500
移転（好立地）	30	230	6,900	82,800	94,000	176,800	259,600	342,400	425,200	508,000

おわりに

小さなきっかけでオフィスに働く人の行動が変わると
私たちは考えています。

「こんなこと可能？」そのようなお悩みがございましたら
ぜひリカラにご相談いただけます様 よろしくお願ひ致します。



会 社 名	リカラ株式会社
代 表 者	山田 俊之 (代表取締役社長)
資 本 金	33億3,550万円 (平成3年 JASDAQ上場)
設 立 年 月 日	昭和24年7月15日 (創業明治40年)
本 社 所 在 地	東京都新宿区西新宿7-5-20
支 店	札幌・仙台・大阪・広島・福岡
年 商	339億円 (2019年実績)
従 業 員 数	473名 (2019年12月)
事 業 内 容	■インテリア事業 壁紙、オーダーカーテン、床材など、トータルインテリア商品の企画・開発・販売、関連インテリア商品の販売 ■スペースソリューション事業 施設などの空間、オフィス空間の設計、施工、プロジェクト管理。家具、間仕切り、事務用品等の提案販売。宿泊、医療、商業施設へのリノベーション提案と施工請負。
事 業 名	スペースソリューション事業
所 在 地	東京都港区麻布台2-4-5 メソニック39MTビル3F・1F 大阪市北区梅田2-6-20 パシフィックマークス西梅田4F
営 業 品 目	オフィスソリューション オフィスに関するトータルソリューションサービス オフィスの現状調査・内装設計・デザイン・オフィス移転 リニューアル等、オフィス空間の構築・プロジェクト管理 各種内装工事・設備工事全般 オフィス家具の販売・施工・事務用品の販売
営 業 工 場	日本全国
許 可 認 可	一級建築士事務所/東京都知事登録 第58981号 宅地建物取引業者/東京都知事 (1) 第103463号
登 録	建設業の許可/東京都知事許可 (特-30) 第120744号 建築一式・内装仕上・鋼構造物・板金・ガラス・塗装・防水・ 建具・管・電気・解体工事・とび土工工事
取 扱 一 覧	国内 オカムラ・コクヨ・内田洋行・イトーキ イナバインターナショナル・コマニー・立川ブラインド・他 海外 HermanMiller・Steelcase・VITRA・Cassina・Knoll・他

