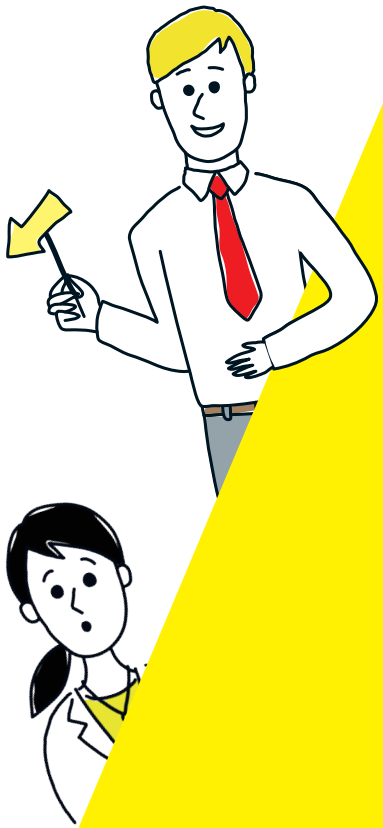
トビタツ

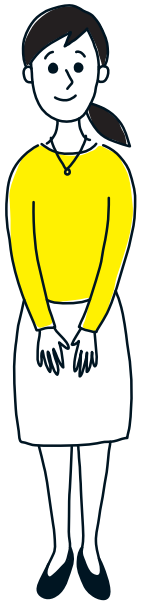
新しいオフィス移転のカタチ

オフィス移転のバイブル

「退去費用を０円にできるのはトビタツだけ！」



もくじ



1. 運営会社
2. こんなお悩みを解決します
3. トビタツのしくみ
4. よくある質問
5. 導入について
6. 料金プラン
7. お問い合わせ

運営会社

VENTURE PROPERTY
株式会社ベンチャープロパティ

社　名	株式会社ベンチャープロパティ
住　所	141-0033　東京都品川区西品川一丁目１番１号 住友不動産大崎ガーデンタワー９階
連絡先	TEL：03-6912-1505　FAX:03-6740-8533　Mail：info@ventureproperty.jp
資本金	800 万円
創　立	2019 年（令和元年）８月１日
代　表	宇田川富大
役　員	相馬 博優 / 堀口 寿一 / 武田 賢志
事業内容	オフィス移転・退去 / 空室予防サービス / オフィス売買賃貸仲介 / メディア運営

メディア掲載事例

週刊ビル経営
朝日新聞 DIGITAL
Rakuten Infoseek News
excite
徳島新聞 Tokushima Shimbun

運営メディア

オフィス移転のキュレーションメディア
オフィティ

トビタツだけの非公開オフィス物件情報
非公開オフィス物件

SDGs（持続可能な開発目標）への取り組み

SDGs「持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）」とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された 2016 年から 2030 年までの国際目標です。持続可能な世界を実現するための 17 のゴール・169 のターゲットから構成されており、地球上の誰一人取り残さない（Leave no one behind）ことを原則としています。SDGs は発展途上国だけではなく先進国も共に取り組む普遍的なものであり、私たち株式会社ベンチャープロパティも、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

環境への取り組み

1. 独自ノウハウで工事や廃棄を極限まで抑え、エネルギーを削減
2. 家具や造作物を引き継ぐことで、物をより長く大切に利用
3. 新しいワークスタイルの構築で排気ガスの排出を軽減

平等な社会へ（ジェンダーと多様性）

1. 性別・国籍によらない採用選考
2. 様々な業種業態との提携で相互の経済成長を促す
3. 明確なルールの制定で働きがいのある職場環境を実現

役員紹介

代表取締役 **宇田川富大**

2012 年 不動産販売で営業職に従事し、中古の売買仲介などオールマイティな業務を経験する。2013 年 英会話事業でのフランチャイズ経営を成功させ、8 ヶ月後に売却する。同年、不動産オーナー向け、遊休地活用を主としたコンサルティング会社「合同会社ビッグリッチ」を設立。また、子会社として不動産調査会社「株式会社ライフサポート」を設立し、北海道を拠点に火災自身保険の請求のサポート業務を行う。2017 年賃貸物件の空室問題や商業用施設、テナントソリューション業務を行う「株式会社 BR ジャパン」を設立。現トビタツの前身となる、ホテルなどの施設でのテイクオーバー型サービスを 130 戸程で実施する。
2019 年 各分野のスペシャリストを集め、株式会社ベンチャープロパティを設立。「トビタツ」のサービスを開始する。

取締役 **相馬 博優**

1999 年 4 月より金融機関に入社。23 歳で支店長となりその後支店運用・従業員マネージメントを経験する。
2008 年 同社グループで新たに家賃保証会社を立ち上げることになり立ち上げより参画。
ゼロから後発の家賃保証会社の立ち上げを経験し、バックオフィス業務から営業マネージャーとして支店の立ち上げ・新規開拓営業まで会社立ち上げのすべてを一任される。この経験を生かすため、ベンチャープロパティに参画。営業統括部長として全営業のトップに立ち、様々な営業戦略を実行している。
営業のくせに口下手で、あまりトークはうまくないと本人は話すが、持ち前の「熱意のこもった姿勢」を武器に全く新しい「トビタツ」のサービスを一社でも多くの企業に広げるため、日々営業活動を行なっている。

取締役 **堀口 寿一**

2008 年に出身の新潟県燕市より上京。ウェブ、紙、プロモーションなど媒体を問わず、様々なプロジェクトに参画する。大手百貨店や雑誌、某 IT 企業のデザインにも関わり、その斬新なデザインスタイルに多くの評価を受ける。
代表の宇田川の熱意に共感し、株式会社ベンチャープロパティに参画。創業前から関わり、会社立ち上げと共に、全く新しいサービスである「トビタツ」のビジュアルデザインを世送り出す。これまで表に出る資料や広告物など全ての制作物の責任を担っている。コーポレートブランディング部長として、斬新なクリエイティブな企画を次々に提案し、クライアントをあっと言わせるようなプロモーションを日々考えている。「遊ぶように仕事する」をモットーに、常に新しいアイデアのアンテナをはって新鮮な情報を取り入れ続けている。

取締役 **武田 賢志**

前職は総合不動産会社で主任として 100 件以上の物件の管理を任される。物件オーナー様を対象に空室のリスク回避の対策を行ってきた経験を持つ。株式会社ベンチャープロパティには、今までの経験を生かし、新しいサービスを一から作り上げる事で自分の力を試したかったというチャレンジ精神から参画。現在はプロパティマネジメント部の部長として自社物件の管理・運用をメインに行う一方、これまでの不動産業界の横の繋がりを駆使し様々な企業との業務提携を成功させている。自社の特徴でもある独自のノウハウを利用した物件運用の要となるプロパティマネジメント部を率い、スピードと情熱を武器に管理・営業業務を第一線で行っている。

オーナー・テナント双方にメリット

株式会社ベンチャープロパティ
代表取締役 宇田川 富大

ハードルなくし退去費用ゼロに

「オフィス移転」をビルオーナー・テナントの双方にとってメリットのあるものにするサービスが登場した。ベンチャープロパティ（東京都品川区）が8月から提供している「トビタツ」と「アキナシ」だ。

通常オフィス移転は双方にとって負担が大きい。オーナーにとっては新たにテナントリーシングを行う必要が出てくる。新しいテナントが見つかるか、また賃料水準を維持することができるのか等のリスクをはらむ。

一方テナントは退去にかかわる費用が重くのしかかる。原状回復費などはもとより、解約予告から退去まで通常6カ月の期間を要する。代表取締役の宇田川富大氏は「オフィスが転居する理由はふたつあり、業績好調・人員増を理由とした増床移転か、業績不調・リストラによる縮小のいずれかです。もし賃料50万円のオフィスを借りていれば、6カ月で300万円のロスです。縮小を検討しているオフィスの場合には、これはかなりの負担となります」と指摘する。

宇田川氏は「このような移転に関わるオーナー、テナント双方のリスクを取り除くのが『トビタツ』と『アキナシ』です」と話す。その仕組みは一体どういうものなのか。

移転を検討しているテナント向けのサービスである「トビタツ」が提示するのは「退去費用」、「退去期間」、「原状回復費用」が全てゼロになるというもの。そしてオーナー向けのサービスとして提供する「アキナシ」は現状の賃料を維持でき、最長10年間の借り上げとなる。これを可能にするのが、テナント、ベンチャープロパティ、オーナーの三者間による賃貸借契約の移転だ。

前会社で成功したホテル賃借権移転

このようなサービスは珍しい。なぜ宇田川氏はこのようなサービスモデルを考え出したか。

同氏は大学卒業後に大手不動産販売会社に入社。1年の勤務の後に退職して、その後起業家としてキャリアを積んできた。「最初に行ったのが英会話塾でした。これまでベンチャープロパティ含めて6社起業しています」という。うち3社は不動産会社だ。

サービスモデル創出のきっかけとなったのは前のホテル・宿泊関係の企業を運営していた当時のこと。京都のあるホテルでオペレーターから撤退の相談を受けた。

「ホテルもオフィスと同様、退去となれば解約予告期間が生じ、退去費用も発生します。当時の試算ではもし退去となれば2000万円以上かかるとみられていました。このコストをカットする手法として、賃借権の移転を考案。インバウンド需要が盛り上がりを見せていた頃でしたので、すぐに後継テナントを見つけることができました。当社のほうでバリューアップを行って、空室期間を発生させることなくテナントを入れ替えることができました」（宇田川氏）

この経験が今回の「トビタツ」、「アキナシ」の原型となった。

大手企業も引き合いニーズに応える手札

「トビタツ」は8月よりサービスを開始。「アキナシ」も1カ月後の9月からスタートさせている。企業テナントで言えば、ベンチャー企業を対象としていたが「大手企業からの引き合いもある」とのこと。金融機関の支店縮小などは話題となっているが、その影響もあるようだ。「アキナシ」でも大手ビル含め問い合わせが来ている。

ただ課題もある。宇田川氏は「サブリースだと考えられて、敬遠されることもある」という。しかし「サブリースはこれまでの賃料よりも安い値段で借り上げて、転貸するサービス。一方で当社のサービスは現状の賃料から変動しません。このことをきちんとオーナーに伝えていきたい」と話す。

またテナントの賃借権の移転のみが「手札」ではない。ベンチャープロパティで借り上げて、コワーキングスペースなどで運営することも視野にいれている。

「ビルの規模や立地によって、どのような形がベストの運用方法なのか。そのためにも活用の『手札』は複数用意しています」（宇田川氏）

同社では2年でオフィス移転実績を100件まで増やし新しいスキームを普及させたい考えだ。

こんなお悩みを解決します

どの業者がいいのか
判断基準がないので困っている

退去にかかるコスト
の算出ってどうすればいいの？

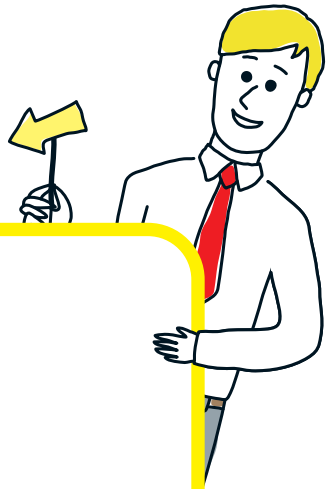
オフィス移転を任されたが、
契約内容や退去手続き
なんて難しくてわからない

オーナーとのトラブルを抱えていて
他社には相談しにくい…

トビタツなら

こんなに差が出るオフィス移転費用

千代田区 50 坪 / 坪単価 2 万円 / 賃料 100 万円のオフィスの場合



一般的なオフィス移転

二重賃料 退去するまでに支払う賃料	600万円
退去工事費用 内装などを元の状態に戻す工事	250万円
合計退去費用	850万円

トビタツ

二重賃料 退去するまでに支払う賃料	0円
退去工事費用 内装などを元の状態に戻す工事	0円
合計退去費用	0円

解約予告期間（退去申告から実退去までの期間）を 6 ヶ月として試算

トビタツとは

今ご入居中のテナントの

退去費用を０円にできるのはトビタツだけ！

トビタツのしくみ①

貸借権とは

賃料の支払い

原状回復義務

退去時に顕在化！

解約予告期間

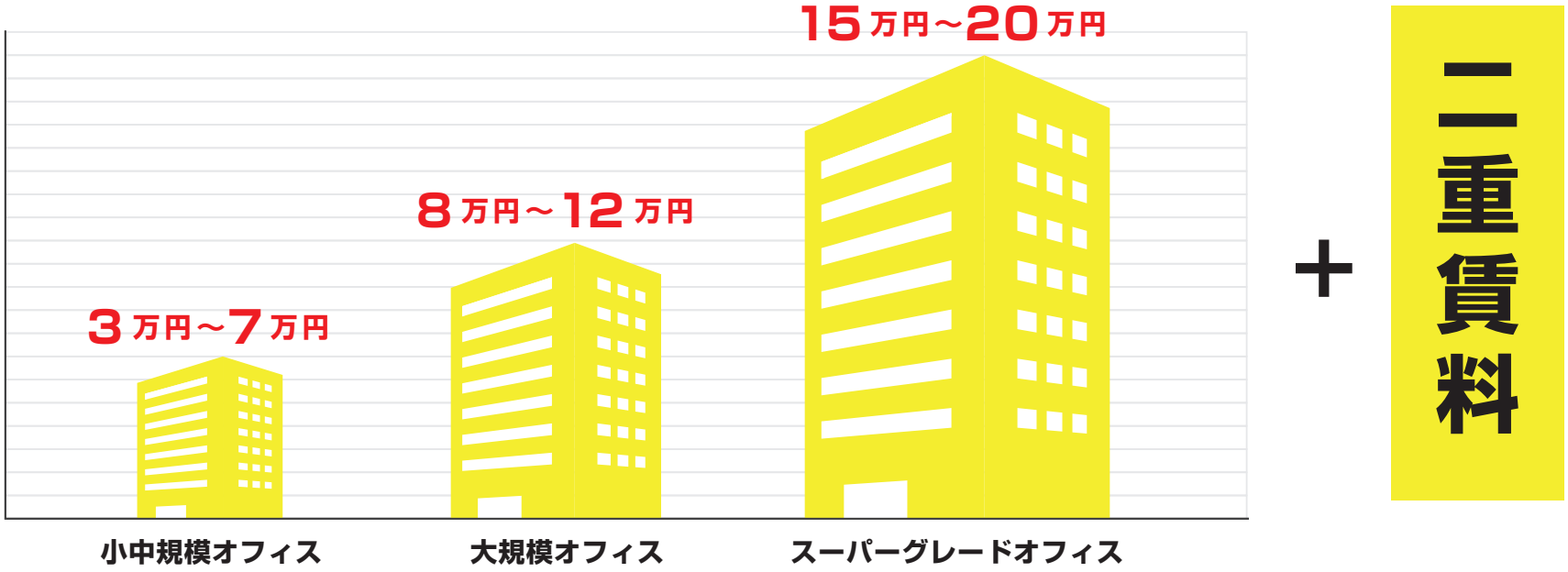
退去時に顕在化！

賃借権とは、賃貸借契約に基づく賃借人（居住者）の権利の事で、入居者は、居住のために建物を使用する権利をもつ代わりに賃料等の対価を支払う必要があります。
退去費用の内容は「原状回復の義務」「解約予告期間（二重家賃）」などで、思っても見なかった想定外のところにコストがかかる場合が少なくありません。

トビタツのしくみ②

オフィス退去時に顕在化する退去費用

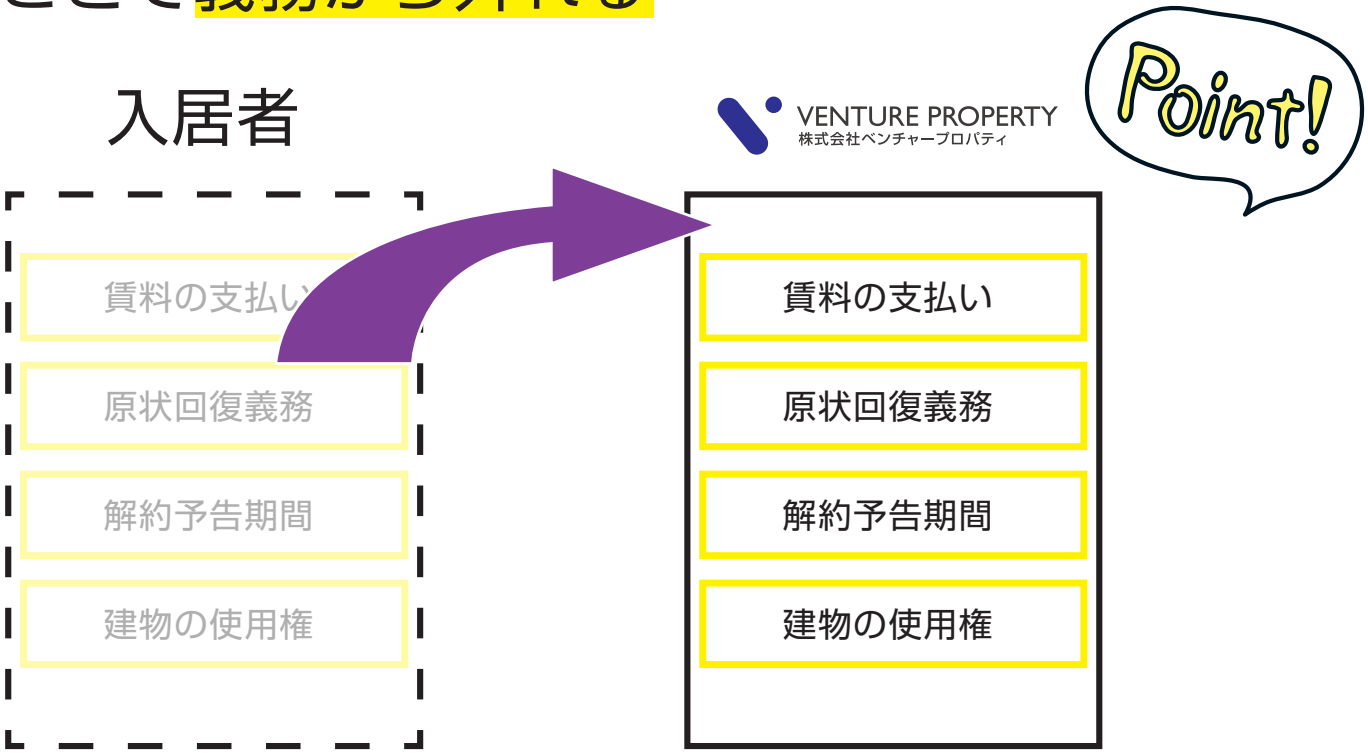
原状回復にかかる費用相場（坪単価工事費用）



入居時にはそこまで気に留めていなかった退去時の費用ですが、原状回復費用や二重家賃が実際にかかってきます。原状回復には、ビルの立地やグレードなどが影響して上記の価格におさまらないケースも多数存在します。費用相場には相当の幅があります。

トビタツのしくみ③

権利を譲ることで義務から外れる



賃借権の義務から逃れるための方法は、その権利を自分の場所（位置）から外す事。
株式会社ベンチャープロパティが賃借権を譲り受ける事で、建物の使用の権利もなくなりますが、賃料の支払い、および原状回復や解約予告期間といった義務や期間からも外れる事が出来ます。また、賃借権を譲る日が移転可能日となります。

トビタツのしくみ④

移転後のオフィスはトビタツが有効活用いたします

バリューアップして
不動産を活用します

弊社は企業の不動産コンサルティングを行うなど、不動産に対するバリューアップするプロであるため数々の手法と収益確保のノウハウをもっています。
だからこのスキームができるのはトビタツだけ！

トビタツのしくみ⑤

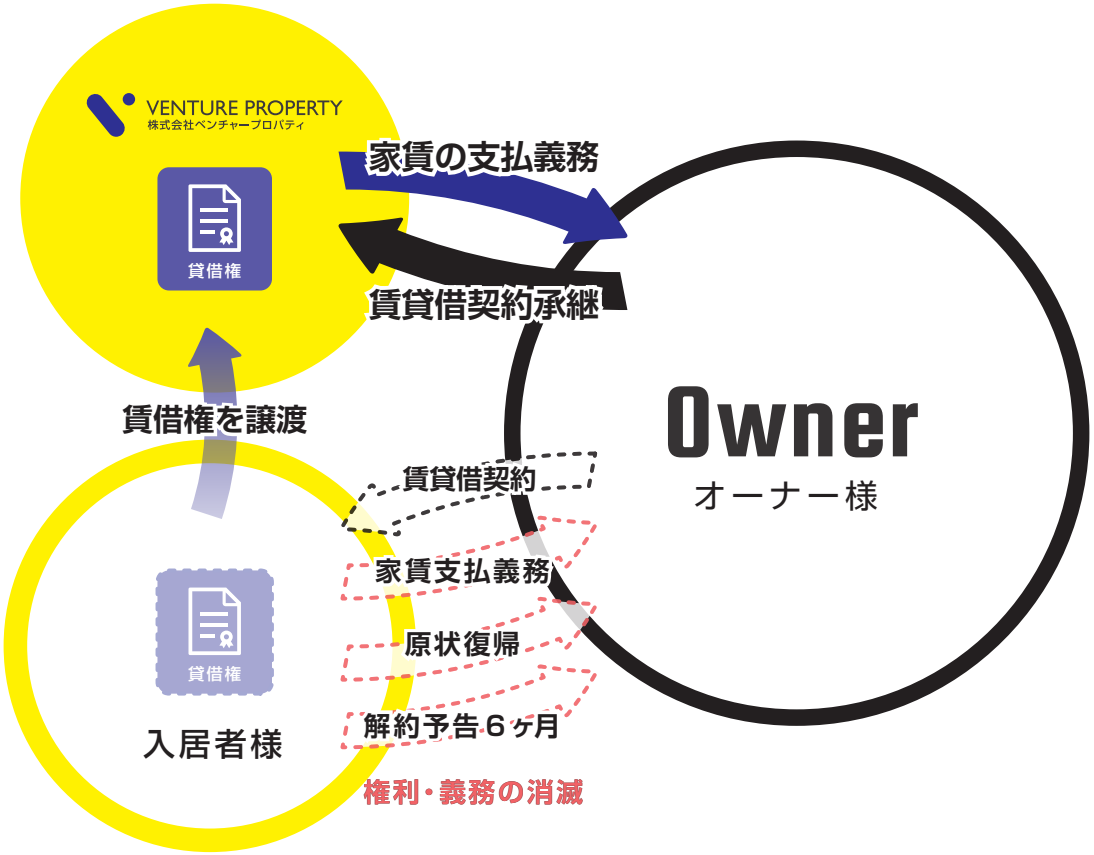
業界初！テイクオーバー型™スキーム

借り上げ後の用途は様々

シェアオフィス
コワーキングスペース

トランクルーム

オフィス利用



査定後の可決であったとしてもオーナーの事情や市場の変化によってトビタツが使えなくなる可能性もございます。

トビタツのしくみ⑥

三方よしのテイクオーバー型™スキーム

GOOD!

入居者

自由な移転ができる

入居者は権利を手放して
移転をスムースにできる

GOOD!

三方よし

VENTURE PROPERTY
株式会社ベンチャープロパティ

物件を運営できる

独自のノウハウを使って
オフィスのバリューアップを
行い、事業用の不動産として
利用することで収益を得る

GOOD!

オーナー

空室リスクの回避

条件を変えずに賃貸ができるため、
退去に伴う空室リスクや入居者探し
（リーシング）のコストもかからない

トビタツのしくみ⑦

専門家の推薦をいただいております

弁護士 松下翔様

Point!

サービスの良い点

スタートアップ企業の中には、かなりのスピードで成長を続けて、1年も経ずにオフィス移転が必要となる場合があります。そういった会社にとって、オフィス移転にかかる費用は成長の足かせになってしまう恐れさえあるため、これらの費用を抑えることができるトビタツはとても魅力的なサービスではないかと思います。

おすすめしたい理由

このようなサービスは、他の企業でありそうでなかったサービスだと思います。オフィス移転にかかる費用を最小限に抑えて、資金を事業投資に向けることができるため、多くの会社にとってサービス利用を検討する大きな意味があるように感じています。

テイクオーバー型™スキームに関わる転貸や賃借権の譲渡といった行為は双方の合意があれば問題なく行え、入居者の移転のタイミングを調整したうえで譲渡をすればリスクなく退去・移転手続きを行うことが可能です。

よくある質問

Q 移転だけお願いしたい、退去費用０円サービスのみお願いしたいのですが？

A もちろん局所的なサービスのご依頼でも承ります。

Q 現在入居している賃貸借契約では違約金の規定があるんだけどそれはどうなるの？

A トビタツを使えばその違約金すら支払わなくて済みます！

Q うちの入居物件でもトビタツは使えるの？

A 使えるかどうかはその物件のエリア、間取り、用途や業種によって
適応できるものとできないものがございます。

Q 契約・査定にに必要なものは何かありますか？

A 賃貸借契約書や重要事項説明書などが必要となります。
詳しくはご案内いたします。

Q 転貸不可と断られたのだけれど？

A オーナー様の中には転貸行為を禁止されることがございますが、
転貸をせずにトビタツをご利用をいただくことも可能です。

導入工程

最短12日間で手続き完了！

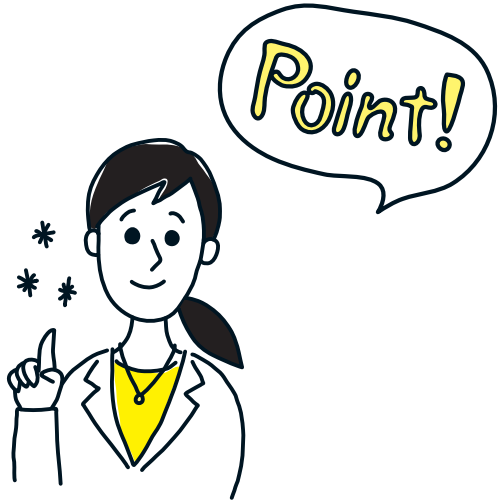
資料をもとに
査定開始

移転先物件の
選定・内覧

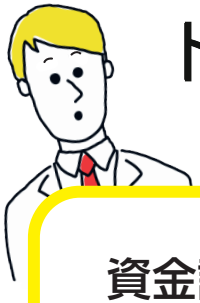
オーナー様
との交渉

残置物の
選定

トビタツ
準備完了！



導入事例



トビタツを導入いただいたお客様からの声

事業拡大

資金調達を受けての増床でしたが、退去費用分を削減できたおかげで次の移転先の費用につかえました！

移転済み

移転した後でも使えると知って急いで連絡しました！
途中解約の違約金もなくなるのには驚いた！

事業撤退

家賃が払えず退去費用まで掛かると知った時に夜逃げしかないと思いましたがトビタツが使えオーナーとトラブルにならずに済みました！

オーナーとのトラブル

オーナーから家賃交渉が来ていたので退去を検討していたときにタイミングよく知れて
無駄なく退去することができた！

導入後のサポート体制

もちろん移転先の物件のご紹介や内装、インフラ構築も！

POINT 01

移転先物件のご紹介も合わせてご提案可能

退去するときはこっちの不動産屋。移転先を探すのはあっちの不動産屋。関係者が増えることで手間が増えるばかりで 事業に集中できないなんて心配はいりません。トビタツはオフィス移転と同時に新しいオフィスの物件仲介も行なっております。

POINT 02

引っ越し・内装デザインなど各種手配も可能

提携企業により、内装デザインのご相談からオフィスの引っ越しの手配までワンストップでの移転が可能です。

POINT 03

OA 機器などオフィスインフラの構築

OA 機器などのインフラ整備も対応可能です。
オフィス移転後になるべく早く業務を開始出来る様、サポート体制も充実しています。

料金プラン

安心の成果報酬型 退去費用の削減額 10%

通常移転	トビタツ
原状回復費	
二重家賃	
	成果報酬 10%
移転費用	移転費用

お問い合わせ

あなたのオフィス退去費用を査定いたします！

退去日までの期間が短い場合にご利用いただけない場合がございます。
お早めのお問い合わせをオススメいたします。

Try!

03-6912-1505

受付時間　9:00-20:00 年中無休

メールでのお問い合わせ：info@ventureproperty.jp

査定のためにご用意いただく必要資料

賃貸借契約書、重要事項説明書、図面、残置予定物のリスト、造作をしている場合それら関連資料、それ以外の契約時に取得した資料一式