

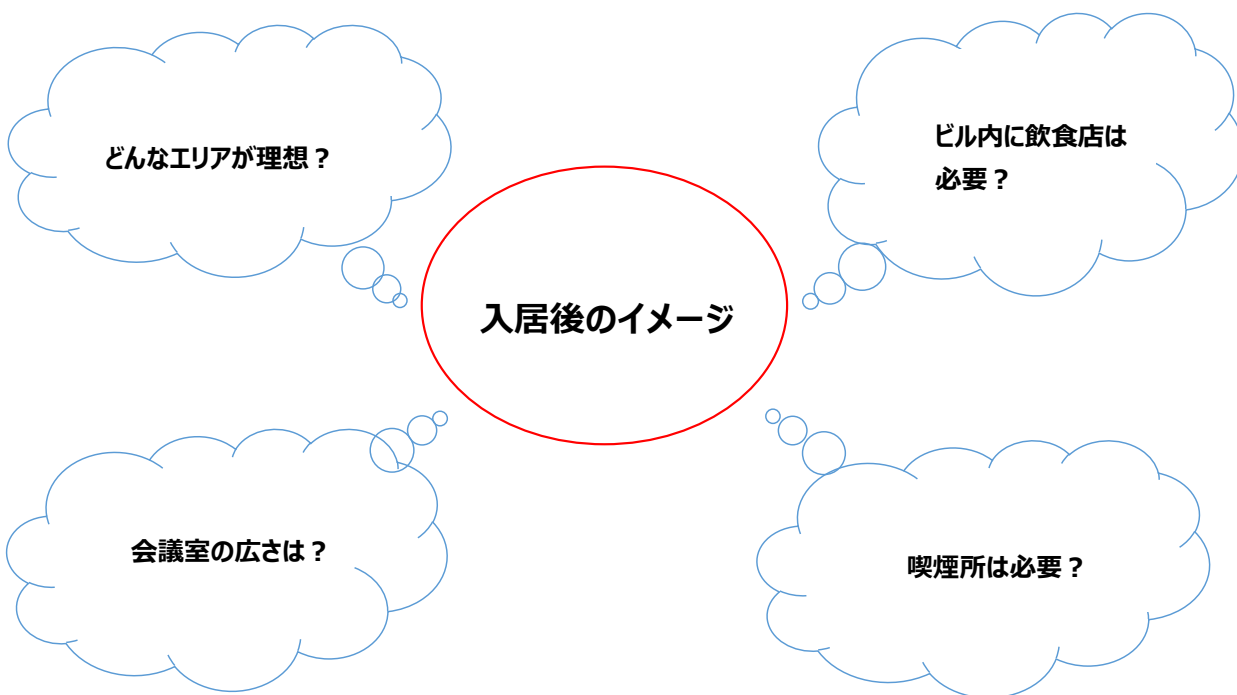
オフィスビル内覧参加のときは、ここをチェック！

■ オフィス内覧で外せないチェックポイント ～理想のオフィス選びを成功させるために～ ■

オフィス移転をご検討中の皆さま、こんにちは。今回は「内覧時に見るべきポイント」をお届けします。図面や写真だけでは見えてこない“リアルな使い勝手”や“働く人の目線”を、実際の内覧でどう確認すべきか。このコラムを読めば、内覧の質がグッと上がるはずですよ。

1. まずは「内覧の目的」を明確に

内覧は、ただの見学ではありません。
「このオフィスで社員が快適に働けるか」「企業イメージに合っているか」など、実際に足を運ぶことでしか得られない“肌感”を確認する大切な機会です。



それでは、具体的に
どんなチェックポイントがあるのか
見ていきましょう。



最終ページに
内覧時にご持参いただける検討シートがございます。
是非ご活用ください！

2. 立地・外観・共用部分の印象は、企業の“顔”になる

駅からのアクセスはスムーズか？周辺に飲食店はあるか？外観は企業イメージにマッチしているか？
共用部分（トイレ・休憩室など）は清潔で使いやすいか？
駐車場や車寄せの導線はスムーズか？
これらは、社員の満足度だけでなく、来訪者への印象にも直結します。

■ 希望を書き出してみよう！ ■

例えば・・・

 駅からのアクセスについて、徒歩何分以内なら許容範囲か？

 トイレの個室数は充分か？

 駐車場は必要か？何台？

3. 専有部分・設備・働きやすさをチェック

会議室や個人作業スペースの広さは十分か？

空調や照明、防災設備は整っているか？

リフレッシュスペースや食堂などは設置可能か？

働きやすさは、採用力や定着率にも影響します。細部までしっかり確認しましょう。

■ 希望を書き出してみよう！ ■

例えば・・・

<専有部分>

 会議室や個人作業スペースは、どんな広さと配置が理想か？

<働きやすさ>

 コミュニケーションスペースは必要か？

4. BCP（事業継続計画）対応は万全か？

BCPとは、「Business Continuity Plan（事業継続計画）」の略です。

非常用電源は72時間以上稼働可能か？地震・水害・火災への備えは？（免震構造やハザードマップの確認）

緊急時の避難ルートや入退館ルールは整備されているか？

万が一の備えがあるかどうかは、企業の信頼性にも関わります。

<災害対策：ハザードについて>

■ 担当者に確認してみよう！ ■

 非常用電源は充分か？
（例．72時間以上稼働可能か）

 地震・水害・火災への耐性は？
（免震構造、ハザードマップ確認）

 災害時の入退館・避難経路は、ルール化されているか？

5. ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮も重要に

ESGとは、「環境（Environment）」「社会（Social）」「ガバナンス（Governance）」の略です。
環境認証を取得しているか？バリアフリー対応や託児所の有無など、社会的配慮はあるか？
サステナビリティを重視する企業にとって、ESG対応は今や必須の視点です。

	DBJグリーン ビルディング認証	CASBEE 建築/不動産	ZEB	LEED	WELL
運営主体	日本政策投資銀行	国土交通省	環境省	米国グリーンビルディング協議会	
概要	不動産全体をESG観点から評価	建築物の環境性能を評価	不動産のネットエネルギー消費量ゼロを目指したもの	建築物の総合的な環境性能を評価	利用者の健康・快適性も評価
評価項目 (抜粋)	•建物の環境性能 •ステークホルダーとの協働 •BCP	•室内環境 •室外環境（敷地内） •エネルギー	エネルギー消費量（BEI値）	•立地と交通 •持続可能な敷地 •水の効率的使用	•こころ •温熱快適性 •植物
取得者 属性	既存建物改修含め、投資家やデベロッパーの取得多数	取得者は幅広い 新築時にCASBEE建築を取得する傾向	ZEBビル技術を扱う企業 が中心 （ゼネコン・デベロッパー等）	外資系企業が目立つ	取得企業は限定的 （ゼネコン・オフィス・デザイン会社等）

築浅・新築ビルまたは大規模ビルによっては、いくつも環境認証を取得していることもあります。

内覧で使える！検討チェックシート

1 . 2 . 3 . 4 . 5
悪い ←————→ とても良い

【立地・外観・共用部分のチェックポイント】

1 駅からのアクセスは許容範囲か	1	.	2	.	3	.	4	.	5
2 企業イメージに合った外観か	1	.	2	.	3	.	4	.	5
3 フラッパーゲートがあるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
4 来訪者対応体制は整備されているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
5 ビル内または近場に、飲食店やコンビニエンスストアなどはあるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
6 他のテナントが昼食をどこで取っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
7 お弁当など持ち込み可の休憩室があるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
8 エントランスやトイレ、休憩室などの共用部分はきれいか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
9 トイレの個室数は充分か	1	.	2	.	3	.	4	.	5
10 女性トイレの小物入れ等は整備されているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
11 喫煙所はあるか。場所はどこか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
12 エレベーターは十分な台数・定員数・運行状態にあるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
13 エレベーターが混雑する時間帯はあるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
14 VIP用や貨物用のエレベーターはあるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
15 共用施設は希望に沿っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
16 車寄せまでの導線と広さは、希望に沿っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
17 駐車場は十分に足りるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5

【専有部分・設備・働きやすさのチェックポイント】

18 希望するレイアウトに当てはまるか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
19 会議室や席数や広さは足りているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
20 天井高や形状、照明の明るさは、希望に沿っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
21 OAフロアか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
22 空調は個別空調かセントラル空調か	1	.	2	.	3	.	4	.	5
23 入退館可能時間は業務スタイルに合っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
24 窓の方角は問題ないか。西日がまぶしくないか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
25 防災設備は整っているか	1	.	2	.	3	.	4	.	5
26 リフレッシュスペースや食堂などは設置可能か	1	.	2	.	3	.	4	.	5

【BCP対応・ESGについて】

27 電気容量・非常用電源は充分か	1	・	2	・	3	・	4	・	5
28 地震・水害・火災への耐性は問題ないか	1	・	2	・	3	・	4	・	5
29 災害時の入退館・避難経路はルール化されているか	1	・	2	・	3	・	4	・	5
30 車椅子対応等のバリアフリー設計となっているか	1	・	2	・	3	・	4	・	5
31 多目的トイレはあるか、位置は適切か	1	・	2	・	3	・	4	・	5
32 環境認証を取得しているか	1	・	2	・	3	・	4	・	5

【その他、譲れないポイントをご記入ください】

33 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
34 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
35 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
36 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
37 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
38 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
39 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5
40 _____	1	・	2	・	3	・	4	・	5



入居後をイメージできましたか？

このオフィスビルは

（ 検討内

・

検討外 ）

内覧は「この場所でどんな働き方ができるか」を想像する、“未来の働き方”を描く時間です。
是非チェックリストを片手に、五感をフルに使って内覧に臨んでください。

物件探しからお引越しまで、オフィス移転のトータルサポートをご希望のお客さまは、
三菱UFJ信託銀行テナントリーシング営業部まで是非ご相談ください！

オフィス探しに関するご照会先

三菱UFJ信託銀行 テナントリーシング営業部

03-6250-3535

ご利用時間/平日9:00~17:00（土・日・祝日等を除く）