

일본에서 사무실 구하기

1. 예산 짜기

보증금: 사무실 임대료의 10~12개월치 -> 나중에 돌려받을 수 없음

전기, 전화, LAN선 공사 비용: 평당 1~2만엔 정도

이사: 1인당 3만엔 전후

인테리어 비용: 평당 4만엔 전후. 교섭으로 달라짐

총예산: 보증금과 이사비용을 제외하여 평당 15만엔부터

※ 금액은 조건에 따라 크게 달라짐

※ 기타 예상외의 비용이 발생할 수 있기 때문에 예산을 많이 잡아둬

2. 계약까지의 스케줄

검색, 문의 -> 사무실 후보 선택 -> 구경 -> 신청 -> 심사 -> 계약 -> 이사

■ 심사: 1~3일로 결과가 나옴.

■ 필요서류: 수입증명서, 신청서, 사업계획서

■ 특히 사업계획서는 주인의 신뢰를 얻기 위해 가장 중요한 것이다.
A4 한 장이면 충분하다.

3. 사무실 찾기: 인터넷으로 검색하면서 거리에서도 좋은 사무실을 구경한다.

(1) 인터넷 검색 사이트

아트홈(アットホーム): 가장 다양한 정보 얻을 수 있음

<http://www.athome.co.jp>

레인즈(レイズ): 부동산업체만 볼 수 있는 사이트
<http://www.kinkireins.or.jp>

(2) 찾는 노하우

1. 사무실 주인의 재무 상황을 파악해두자.
 임대계약은 임대료 1년치를 보증금으로 주인에게 맡기게 됨으로 주인의 여신 심사는 반드시 실시해야 한다.
2. 사무실마다 지정된 공사업체가 있기 때문에 인테리어 비용이나 설비공사 비용은 계약 전에 물어보고 파악해야 한다. 생략할 수 있는 것은 생략하자.
3. 공익비, 관리비 등 운용비용을 계약 전에 파악해야 한다.
4. 인테리어 공사 견적서에서 나오는 ‘一式’는 모두라는 의미이기 때문에 상세 견적을 반드시 받도록 한다.
5. 큰 사무실은 일찍 찾는 것이 좋다. 단 30평 이하라면 1.5개월 전에 찾으려면 된다.
6. ‘공용부분이 별도인 사무실’ 즉 화장실과 세면대를 공동으로 사용하는 사무실을 구하자.
7. 좋은 물건을 구하려면 경험이 많은 영업맨에게 의뢰한다.
8. 임대료가 싸지거나 보증금이 싸지는 물건은 도면에 「諸条件相談可」라고 쓰여져 있다. 혹은 인기가 없거나 공실이었던 물건들은

월세를 절감할 수 있지만 1%이상은 힘들다.

9. 사용전기량도 신경을 써야 한다. 어떤 사무실은 30A까지만 사용이 가능한 것도 있다. 확인해야 한다.
(PC5대1.5 A \times 5 = 7.5 A, 에어컨 2대10 A \times 2 = 20 A, 복사기1대15 A \times 1 = 15 A)
10. 60A까지는 전력회사에서 무료로 변경해준다. 그 이상으로 늘리고 싶을 경우 업자에게 의뢰해야 하고 20~30만엔 정도 비용이 든다.
11. 무선랜이 필요할 경우 반드시 확인해야 한다.
12. 이사는 밤에 하는 것이 싸다. 절반 가격까지 될 수 있다. 반드시 비용은 교섭해야 한다.
13. 보통 보증회사를 보증인으로 세워야 한다. 보증료는 업체마다 다르기 때문에 확인하자.
14. 월말은 소개받을 수 있는 물건이 적기 때문에 피하자.
15. 대기업이 관리하는 사무실(노무라, 모리, 미쓰이, 미츠비시, 도큐 등)은 검색사이트에 안 나온다. 입주를 희망할 경우 공실일람표를 달라고 부동산업체에게 부탁한다.
16. 신축 SOHO 맨션은 초기 비용을 줄일 수 있는 기회이기 때문에 확인하자.

17. 사무실을 구경할 때는 후보를 선택한 다음날 이후에 시간을 잡아야 한다.

4. 계약서 주의사항

(1) 보증금 반환시기 조항

보증금 반환은 ‘다음 입주자가 결정되면’이라는 조항을 조심

(2) 임대료 갱신 조항

사무실을 갱신할 때 임대료가 달라질 수 있다. 의논해야 한다.

(3) 계약 해지 조항

이 조항이 없을 경우, 계약을 중도 해지할 수 없다.

(4) 원상복귀 조항

원래대로 하는 것이 규정이다. 바닥이나 벽의 낙서, 손상은 임차인 책임

(5) 지연손해금 조항

연 14.6%로 정하는 것이 지불이 적다.

(6) 계약서는 사전에 확인하고 이해할 때까지 읽는다. 만일 사전에 계약서를 보여주기를 거부하면 신뢰되지 않은 업체라고 보면 된다.

5. 구경할 때 확인할 포인트 (외관, 인테리어, 전망은 제외)

- 전기용량 (40A는 있어야 한다.)
- 콘센트 위치

- 다른 층의 사무실 종류 (이상한 회사가 없는지 체크한다.)
- 에어컨, 화재탐지기의 위치
- 급탕기는 있는가? (뜨거운 물이 안 나오는 사무실도 간혹 있다.)

6. 비용

(1) 중개수수료

부동산중개업자에게 지불하는 중개수수료는 한달치의 임대료가 기본이다. 중개업자는 건물 주인으로부터 한달치의 임대료를 더 받는다. 가끔 고객들로부터 중개수수료는 받지 않고 건물 주인으로부터만 중개수수료를 받는 업자도 있다. 어느 쪽이 좋다고 말할 수 없지만 그 때 상황에 맞는 업자를 선택하면 된다.

(2) 임대료: 평균 평당 15,000엔 (도쿄에서도 최고 좋은 땅을 제외하면)

사무실 임대료는 <평당 금액 × 평수>로 계산한다.

대형사무실(100평 이상): 평당 1만8,425엔

중형사무실(50~100평): 평당 1만3,856엔

소형사무실(50평 미만): 평당 1만2,788엔

7. 렌탈오피스: 직원 1~3명 규모 기업이 적합하다.

직원이 1~3명 규모 회사의 경우, 굳이 사무실을 구하지 않아도 ‘렌탈오피스’라는 제도가 있다. ‘렌탈오피스’란 회의실 등을 다른 기업과 공유하고 비서대행, 전화대응 등의 서비스를 제공받음으로써 사무실 설립 비용을 절감할 수 있게 하는 시스템이다. 보증금이 월세의 2.5개월치(보통 사무실은 12개월치)이며 사무실 크기는 작더라도 비서 서비스가 있고 초기비용을 많이 절감할 수

있다는 장점으로 이 시스템을 이용하는 오퍼도 종종 있다. 어떤 형태의 사무실을 원하는 건지를 먼저 생각해서 사무실을 구하도록 하자.

8. 인테리어 비품 준비: 렌탈 or 리스 or 구입

렌탈: 렌탈회사가 이미 소유하는 비품을 일시적으로 빌리는 방법. (손수건이나 현판매트, 장식나무)

리스: 리스 회사가 임차인이 필요한 비품을 대행 구매하여 그것을 빌려주는 방법. 장기(2~6년) 계약이며 중도해약이 불가능하다. (PC, 복사기 등)

구입: 구입 가격과 리스 가격을 비교하여 저렴한 것을 구입하면 좋다. (사무실 책상, 의자, 책장 등)

	렌탈	리스	구입
목적	장기 사용	일시 사용	자기 소유
대상물건	전반	렌탈회사의 소유물	전반
이용자	임차인	불특정 다수	구입자 등
계약기간	2년 이상	단기간	-
계약형태	리스 계약	임대차 계약	매매계약
소유권자	리스 회사	렌탈회사	구입자
보수, 관리	임차인	렌탈회사	구입자
계약만료후	물건반납 or 갱신	물건반납	전매, 제거
특징	가격은 비싸지만 초기 지불비용이 적다. 기계를 갱신하기 쉽다.	단기간 이용할 경우 좋다. 관리도 렌탈회사가 해주기 때문에 편하다.	한번에 많은 비용 지출이 있지만 총액은 적게 든다.