2026年11月12日

オフィスマーケット
インサイト
レポート

拡大が続くセットアップ・居抜きオフィス市場

～募集床に占める割合は約12%まで拡大～

三幸エステート株式会社※1は賃貸オフィスビルに関する各種データを活用し、東京都市大学都市生活学部プロジェクトマネジメント研究室※2と共同でオフィス市場の動向に関する調査を行っています。

今回は、建築費の高騰や内装工事期間の長期化により関心が高まっているセットアップオフィスと居抜きオフィスの現状について、2026年10月末時点における東京23区に立地する1フロア面積20坪以上の賃貸オフィスビルを対象に調査した結果を公表します。

※1　本社：東京都中央区、取締役社長：福島正二郎
※2　所在：東京都世田谷区、主宰：太田明 准教授

要 旨

- **セットアップ・居抜きオフィスは、予め内装・什器が備え付けられたオフィスで、移転までの期間と初期費用を抑えられる点が特徴**
- **セットアップオフィスの募集区画は20～50坪の面積帯が約半数を占める**
- **セットアップオフィスの供給は2021年頃から急増し、2026年10月末時点で800棟を超過**
- **居抜きオフィスと合わせると募集床に占める割合は約12%まで拡大しており、オフィス市場で存在感を示している**
- **専有部・共用部を横断したオフィスビル全体での価値提供が進み、セットアップ・居抜きオフィスも「品質」が問われる時代に**

三幸エステート株式会社
市場調査室

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

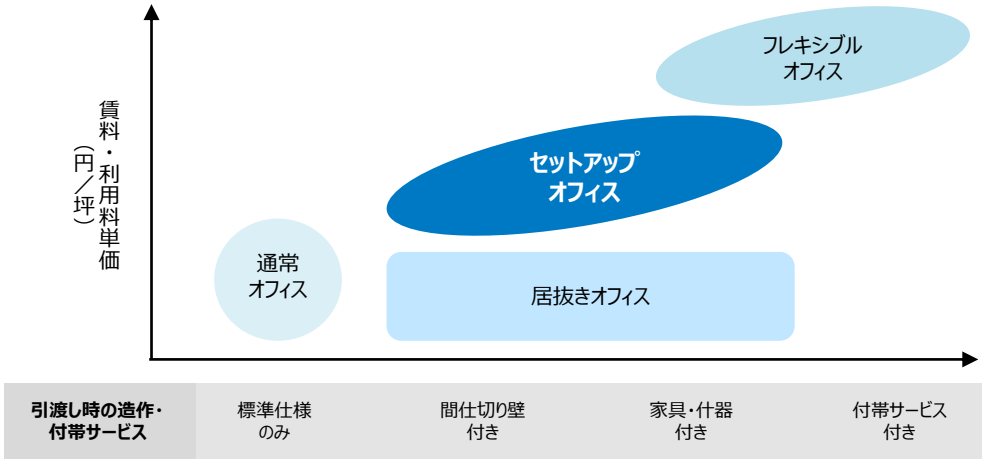
セットアップ・居抜きオフィスの特徴

セットアップオフィスとは貸主が予め内装工事を施したうえで貸し出すオフィス区画です。テナントは大掛かりな内装工事を行うことなく契約後、比較的早期に執務を開始できるため、内装工事にかかる時間と費用を抑えられる点が特徴です。通常オフィスに比べ賃料単価は高くなるものの、2～5年程度の比較的短期間での移転を考える際には総費用も抑えられることが見込まれます。

居抜きオフィスとは前テナントが使用していた内装や什器をそのまま残し、原状回復せずに次のテナントが引き継ぐ形で貸し出されるオフィス区画のことです。内装工事にかかる期間と費用を圧縮できるため、早期の移転を希望する企業や内装コストを抑えたいスタートアップ企業などに好まれます。但し、原状回復義務は通常オフィスと同程度の負担が必要となります。また、内装は前テナントの業種やレイアウトに応じて造り込まれているため、区画ごとの個別性が強いという特徴があります。

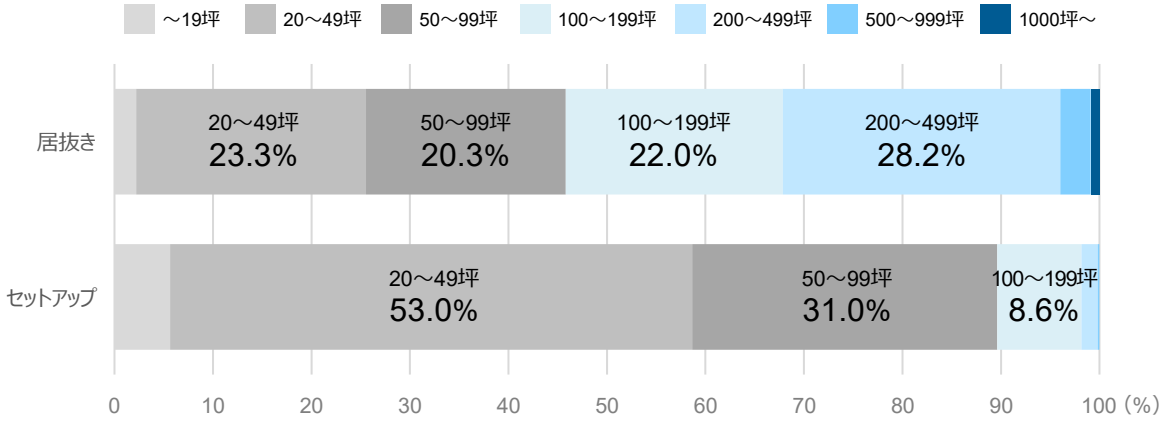
セットアップや居抜きオフィスは、内装や什器が備え付けられているという点で、通常オフィスとフレキシブルオフィスの中間に位置付けられます【図表1】。貸主にとっては、空室期間の短縮や賃料単価の上昇を通じて、収益性および資産価値の向上が期待されます。

【図表1】セットアップオフィス・居抜きオフィスの位置づけ



2026年10月末時点のセットアップ・居抜きオフィスの募集区画を整理すると、セットアップオフィスは20～50坪の区画が約半数を占める一方で、居抜きオフィスは200坪を超える区画も含め幅広い面積帯で募集されていることがわかります【図表2】。

【図表2】セットアップ・居抜きオフィスの区画面積別の募集割合



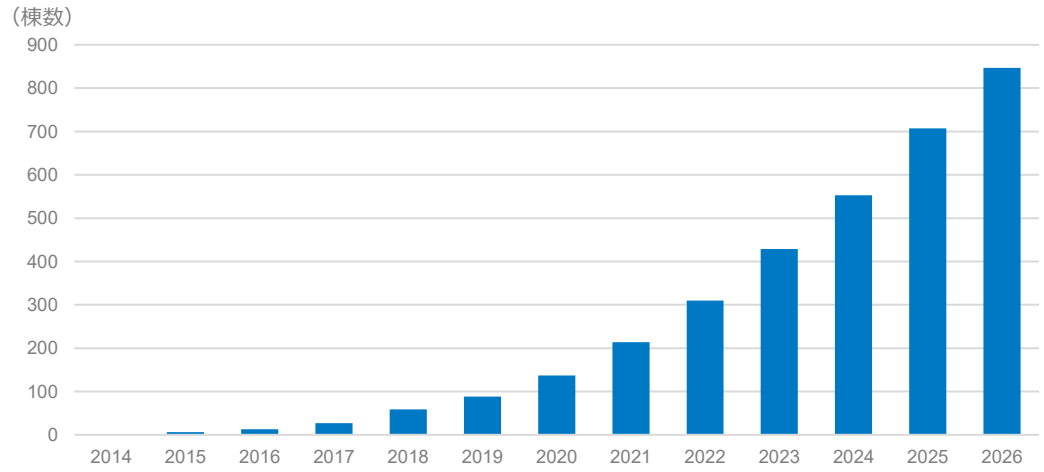
（注）2026年10月末時点のセットアップ・居抜きオフィスの募集区画の件数を集計。なお、フレキシブルオフィスやセットアップ相談可とする区画は除外されている。

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

加速するセットアップオフィスの供給

セットアップオフィスと居抜きオフィスは近年、急激に増加しています。セットアップオフィスに限定して、具体的な棟数の変遷を見ると、2021年頃から急激に供給が増え、2026年10月末時点では800棟を超えています【図表3】。近年では、通常オフィスでもセットアップ化相談可能とする区画も多く、フレキシブルオフィスも含めれば、内装・什器が備え付けられたオフィスは1,000棟を超える水準まで拡大しています。

【図表3】**セットアップオフィスの棟数**



（注）内装・什器等を備え付けた「セットアップ」区画があるオフィスビルの棟数を過去に遡って集計。
なお、フレキシブルオフィスやセットアップ相談可とする区画、過去資料が確認できないビルは除外されている。

居抜きオフィスについては、原状回復工事が始まるまでの期間限定での募集となるものも多く、区画ごとの個別性が強いため、供給の変遷を定量的に捉えることは難しいものの、募集面積ベースで見れば、セットアップオフィスも居抜きオフィスも2026年10月末時点で全体の5～7%ほどを占めており、両者を合わせれば約12%とマーケットの中で大きな存在感を示しています。

近年は大手ビルオーナーにおいてもセットアップや居抜きオフィス等、オフィスの形態を柔軟にする動きが広がっており、数百坪を超える大口のセットアップや居抜きオフィスを募集する動きも見られつつあります。また、地方都市でも大阪や福岡でセットアップオフィスの供給が広がっており、他の都市にも同様の動きが波及していくことが考えられます。

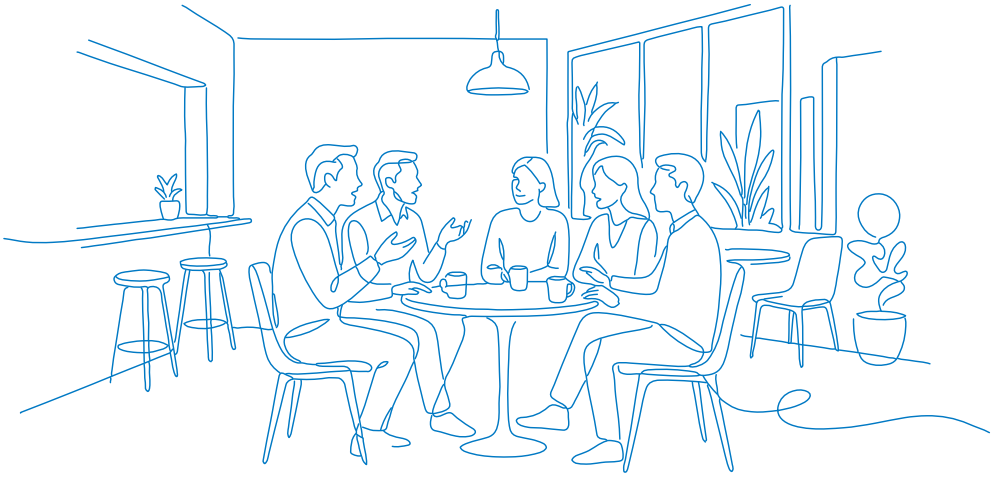
© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

セットアップ・居抜きオフィスも「品質」が問われる時代に

セットアップ・居抜きオフィスがオフィスマーケット全体に浸透する中で、貸主・運営事業者の側では「質」を競う動きが強まっています。具体的には、無機質な標準仕様にとどまらず、木材や間接照明を用いたデザイン性の高い内装、集中ブースやウェルネスルームなど多様な働き方に対応するスペース、共用部におけるラウンジやカフェスペースの充実など、専有部・共用部を横断したオフィスビル全体での付加価値提供が進んでいます。

こうした品質向上の動きの背景には、テナントのオフィス選定において、従業員の満足度やエンゲージメントの向上、採用強化といった観点が重視されることが考えられます。そのため、セットアップ・居抜きオフィスでも、「早期」に「手頃」に入居できるだけでなく、専有部・共用部も含めたオフィス全体でどのような“働き方”が実現できるのかが問われるようになっていると推察されます。

「品質」を重視する動きは、セットアップ・居抜きオフィス間の差別化にもつながっており、今後は同じ面積・立地・賃料帯の区画であっても、内装デザインや設備仕様によって稼働率や成約スピードに差が生まれることが予想されます。



© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.

まとめ

セットアップオフィス・居抜きオフィスは建築費の高騰や内装工事期間の長期化を背景に貸手・借手の双方から関心が高まっています。セットアップオフィスは20～50坪の区画を中心に、居抜きオフィスは幅広い面積帯で供給が拡大しています。

貸主・運営事業者の側では、「質」を競う動きが強まっており、専有部・共用部を横断したオフィス全体での差別化や付加価値の提供が進んでいます。

大手ビルオーナーによる大型セットアップオフィスの展開や、大阪・福岡など地方都市への広がりも踏まえると、両者の供給は今後も一段と拡大していくことが見込まれます。オフィス選定において、コストとスピードだけでなく、働き方や企業パフォーマンスへの寄与度まで含めた総合的な視点が求められる中、セットアップ・居抜きオフィス市場の動向は引き続き注視すべきテーマといえるでしょう。

【付録】調査の概要

データ出所	三幸エステート株式会社
対象地域	東京23区
対象期間	2026年10月
対象ビル	1フロア面積20坪以上の賃貸オフィスビル

会社概要

所在地	東京都中央区銀座4-6-1　銀座三和ビル
設立	1977年5月17日
代表者	取締役社長　福島 正二郎
従業員数	274名（グループ全体：457名）※2026年11月時点
拠点	都内（銀座・新宿・渋谷・虎ノ門・神田・品川） 札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡

事業内容	・オフィス仲介サービス ・プロジェクトマネジメントサービス ・ワークプレイスコンサルティングサービス
免許	・宅地建物取引業者：国土交通大臣（11）第3105号 ・一級建築士事務所：東京都知事登録　第61819号 ・特定建設業：東京都知事許可（特-3）第154415号

三幸エステート株式会社（1977年5月17日設立）は、企業のオフィス戦略を総合的にサポートしています。
賃貸オフィスビルの選定サポートと仲介から、最適なワークプレイスの検証・提案、プロジェクト遂行に不可欠なマネジメント機能の提供まで、オフィスに関するあらゆるニーズに幅広くお応えしています。

© Sanko Estate Co., Ltd. All Rights Reserved.