

# 移転コストの上昇で注目が高まる セットアップオフィスの特徴

## セットアップオフィスとは 通常オフィスとフレキシブルオフィスの中間

図表1

セットアップオフィスとはビルオーナーが事前に内装工事を施した状態で貸し出すオフィスである。間仕切り壁および什器付きで契約開始から早期に執務を開始できるフルセットアップや、間仕切り壁のみが施され什器等はテナントが用意するハーフセットアップ等の種類がある。引き渡し時の造作・付帯サービス及び賃料水準の観点から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る。

## セットアップオフィスの賃料プレミアム フルセットアップでプラス5,000円／坪

図表2

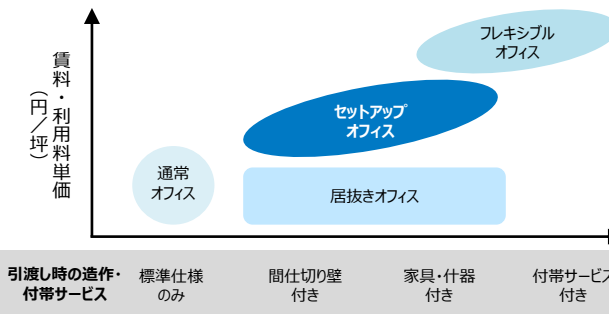
セットアップオフィスは通常オフィスに比べ、内装や什器を備えている分の賃料プレミアムが存在する。都心5区においては、フルセットアップでプラス5,000円／坪が全体の26.7%、ハーフセットアップではプラス2,000～3,000円／坪が43.5%を占めている。ハイグレードな内装・什器を備え付けた区画では賃料プレミアムが10,000円／坪を超えるケースも少なくない。

## セットアップオフィスの魅力 2～5年の賃借期間ではコストメリット

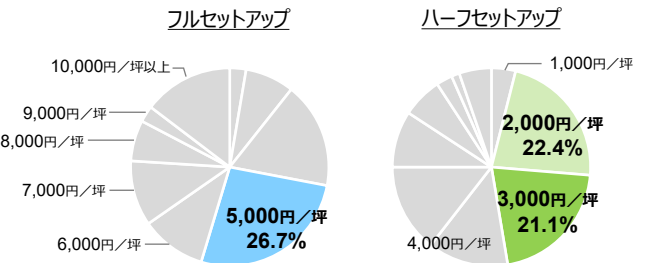
図表3

セットアップオフィスは一般的に入居時の内装工事や退去時の原状回復工事のコストと手間を大幅に削減できる。また、入居・退去時の工事期間が短縮されることで賃借期間を有効に活用することも可能となる。加えて、最新のトレンドを反映したハイセンスなデザインや比較的高グレードの内装も魅力だ。通常オフィスに比べてランニングコストは高くなるものの、入居時の内装工事費用や退去時の原状回復費用の削減効果を考慮すれば、2～5年の比較的短期間の賃借では通常オフィスより総費用を抑えられるケースが多い。

図表1 セットアップオフィスの位置づけ



図表2 セットアップオフィスの賃料プレミアム



（注）出所：三幸エステート 対象：東京都心5区、1フロア面積20坪以上の賃貸ビルのうち、通常オフィス区画とセットアップオフィス区画の募集賃料が分かるものに限定

図表3 セットアップオフィスの特徴

	通常オフィス	居抜きオフィス	セットアップオフィス	フレキシブルオフィス
契約方式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	施設利用契約等
内装工事費	+	-	-	-
内装の自由度	++	+	-	-
原状回復費	+	+	-	-
契約期間	2～5年	2～5年	2～5年	数カ月～2年
賃料・利用料単価	-	-	+	++
付帯サービス	-	-	-	+
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>内装自由度が高い</li> <li>長期入居で総費用を抑えられる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>早期移転が可能</li> <li>初期費用を削減</li> <li>長期入居にも適する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>早期移転が可能</li> <li>初期費用を削減</li> <li>執務可能期間が長い</li> <li>原状回復の負担小</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>早期移転が可能</li> <li>原状回復の負担小</li> <li>初期費用を削減</li> <li>付帯サービスが充実</li> <li>契約期間が柔軟</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期費用が高い</li> <li>原状回復費の負担大</li> <li>入居・退去時の工事期間が長い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>原状回復の負担大</li> <li>希望条件に合う物件が少ない</li> <li>継承設備にリスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料が割高</li> <li>内装自由度が低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料（利用料）が高額</li> <li>内装自由度が低い</li> <li>セキュリティ・プライバシーの確保に課題</li> <li>他の利用者への配慮が必要</li> </ul>

## 移転コストの上昇で注目が高まるセットアップオフィスの特徴

### セットアップオフィスの分布

千代田区・中央区や1フロア面積50～200坪のビルで供給多数

図表4

セットアップオフィスの供給は通常オフィスに比べて、エリア別では千代田区や中央区で、規模別では1フロア面積50～200坪の中型・大型ビルで多い傾向にある。100坪以下の面積帯での募集区画が多いものの、最近では数百坪クラスのセットアップ区画を計画するビルオーナーも現れている。1フロア面積200坪以上の大規模ビルにおいても分割区画でセットアップオフィスを導入する事例は増加している。

### セットアップオフィスの注意点

退去時の原状回復には契約条件により大きな差異

図表5

セットアップオフィスでは退去時の原状回復工事が通常オフィスと異なる。損耗が少なく、クリーニングのみで済む場合もあれば、タイルカーペットや壁紙の張替えや什器の入れ替えが必要となる等、通常オフィスと同程度の原状回復工事費となるケースもある。セットアップオフィスは通常オフィスに比べて、契約条件により退去時の費用負担の差が大きいため、検討時には細部まで確認する必要がある。

参考資料

### 移転時の内装及び原状回復工事 コストの増加と工事期間の長期化

図表5

図表6

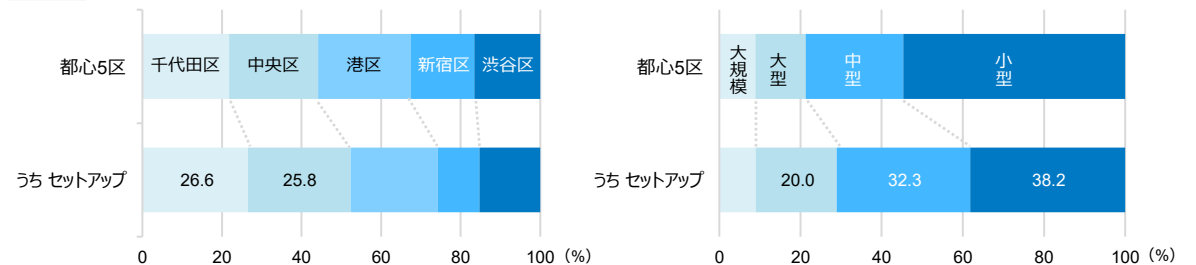
資材価格と労務費の高騰によって建設工事費は上昇傾向にある。加えて人手不足の深刻化で工事期間の長期化も進んでいる。そのため、オフィス移転時の内装及び原状回復工事に要するコストと期間は従前よりも大幅に増加している。この傾向が緩和する要素は見当たらず、今後も継続することが見込まれる。

### アナリストの視点

従前はオフィスを比較的短期間で移転するベンチャー企業等がセットアップオフィスの需要層であったが、建築工事費の高騰と工事期間の長期化を背景に、早期での入居やイニシャルコストの削減を希望するテナント等へも需要層は広がっている。ビルオーナーにとって、セットアップオフィスは賃料単価を引き上げることができ、収益性および資産価値の向上が期待される。工事費高騰の収まる見込みが薄い状況下では、セットアップオフィスはテナントとビルオーナーの双方にとって魅力的な選択肢となり、需要と供給双方の拡大が見込まれる。特に中小規模のビルでは、セットアップオフィスが一般的な選択肢として定着していくと考えられる。

図表4

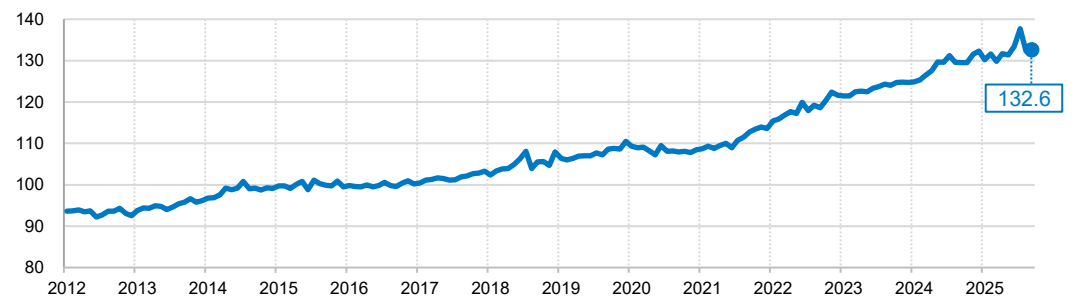
### セットアップオフィスの分布



(注) 出所：三幸エステート 対象：東京都心5区、1フロア面積20坪以上の賃貸ビル。割合は棟数ベースで算出。  
大規模：1フロア面積200坪以上、大型：100坪以上200坪未満、中型：50坪以上100坪未満、小型：20坪以上50坪未満

図表5

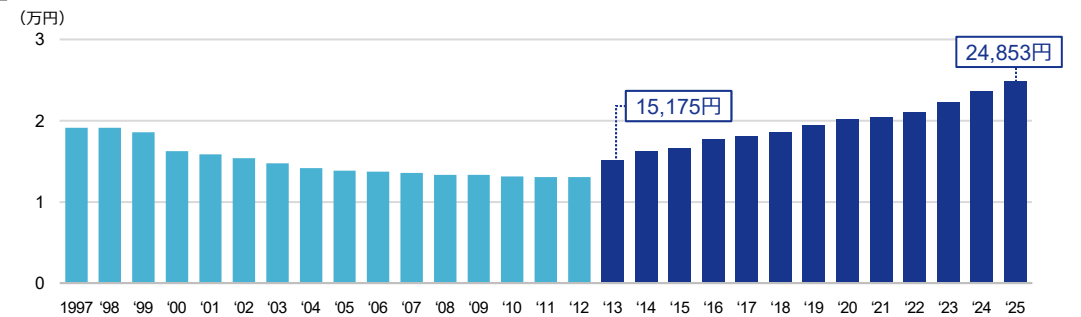
### 建設工事費デフレーター推移



(注) 出所：国土交通省。2015年=100/非住宅非木造

図表6

### 公共工事設計労務単価の推移



(注) 出所：国土交通省。全国全職種平均値。2013年に算出方法の大幅改定があったため、2013年前後の連続性はない