



テナ宮のアンテナ

「セットアップ&居抜き」オフィスとは？

——移転の選択肢を広げる、今注目のオフィス形態——

こんにちは。三菱 UFJ 信託銀行 テナントリーシング営業部です。

本コラムでは、オフィス移転を検討される企業様に向けて、物件選びのヒントとなる情報をお届けしています。第4回となる今回は、近年ニーズが高まっている「セットアップオフィス」「居抜きオフィス」について、通常のオフィスとの違いやメリット・注意点を解説します。

■オフィス移転の“新しい選択肢”

「移転したいけれど、内装工事の手間やコストが気になる」

「できるだけ早く業務を開始したい」

そんな企業様にとって、セットアップオフィスや居抜きオフィスは、移転のハードルを下げる有力な選択肢です。

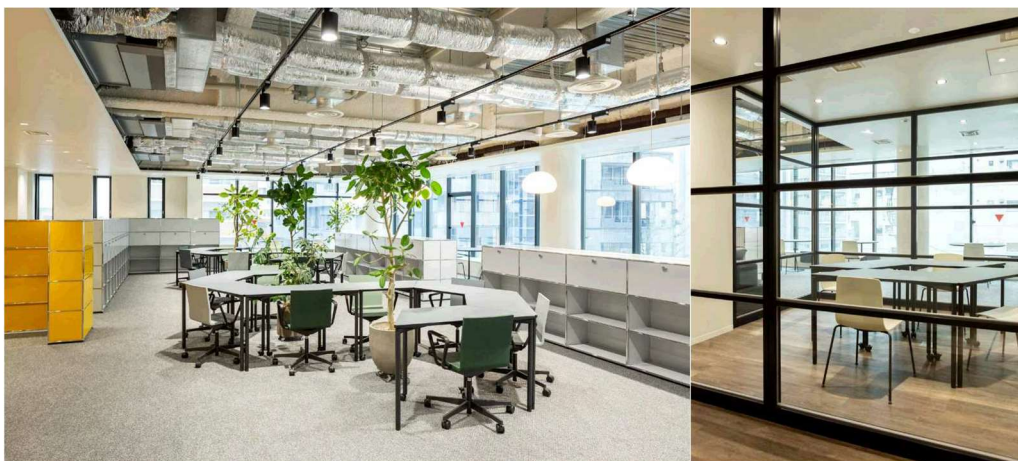
従来の“スケルトン”状態のオフィスとは異なり、すでに内装が整っているため、スピーディかつ効率的な移転が可能になります。

■セットアップオフィスとは？

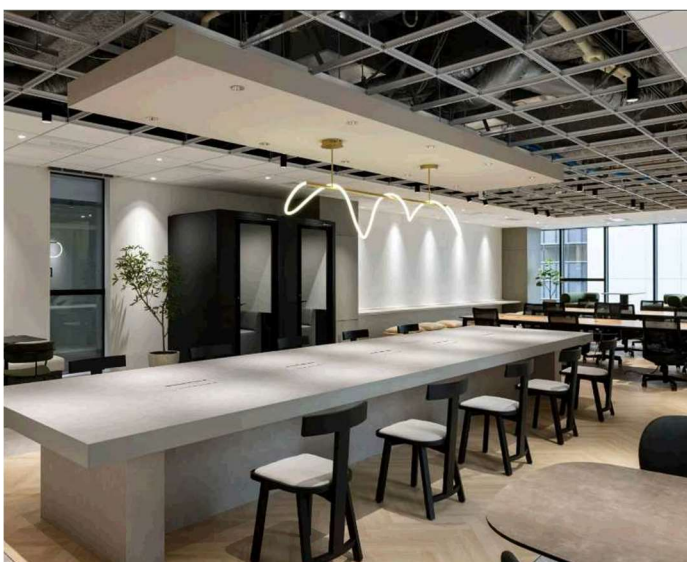
セットアップオフィスとは、オーナーがあらかじめ内装（会議室・執務スペース・什器など）を整えた状態で提供するオフィスです。魅力は「初期費用の削減」「入居時期の短縮化」「労力の削減」です。退去時に至っても、クリーニング、床タイルカーペットの張替え、天井の一部張替えと原状回復工事を大幅に削減でき、二重賃料発生期間も短縮されます。

セットアップオフィスには、主に以下の2種類があります。

- **フルセットアップ**：会議室・什器・照明・空調など、業務に必要な設備がすべて整っている状態。企業は内装工事を行うことなく、すぐに業務を開始できるのが特徴。

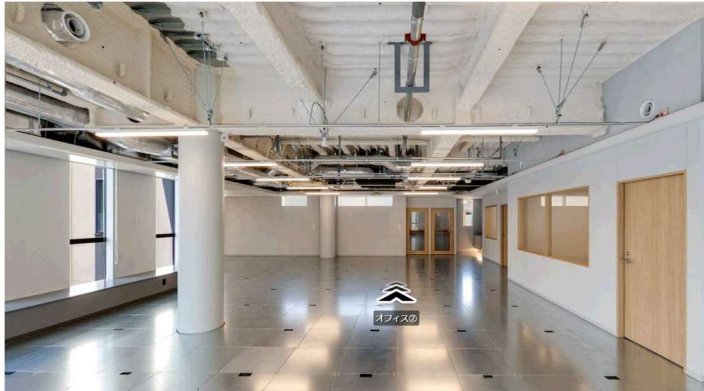


（出典：住友商事株式会社 HP）



（出典：野村不動産株式会社 HP）

- **ハーフセットアップ**：什器は未設置だが、会議室や床・壁などの内装が整っている状態。レイアウトの自由度が高く、企業の個性を反映しやすい。



(出典：住友商事株式会社 HP)



(出典：野村不動産株式会社 HP)

！豆知識！ オーナー側にとってセットアップオフィスのメリットとは

ずばり、「空室期間の減少」「収益性の向上」です。リーシングをするにあたり、空室がでた際テナントをいかに早く決めるかということが重要になりますが、内装を整えた状態でお客様を案内することができるため、お客様のイメージがわきやすく意思決定もよりスピーディーとなり、空室になってしまう期間の短縮が見込まれます。また、通常オフィスと異なり、あらかじめ内装を構築し提供することで付加価値が生まれ、より収益性の高い賃料を設定することができます。

■居抜きオフィスとは？

居抜きオフィスは、前テナントが使用していた内装や什器をそのまま引き継ぐ形で入居するオフィスです。

オーナー主導のセットアップとは異なり、前テナントの造作を活用することで、コストを抑えつつ独自性のある空間を手に入れることができます。

居抜きオフィスの魅力は「初期費用の削減」と「即入居可能」である点です。ただし、契約条件や原状回復義務などには注意が必要です。

■通常オフィスとの違い

項目	通常オフィス（スケルトン）	フルセットアップオフィス	居抜きオフィス
内装	なし（工事必要）	あり（オーナー施工）	あり（前テナント施工）
入居時期	工事期間が必要	即入居可能	即入居可能（調整あり）
工事費	自社負担	不要または軽微	不要（居抜き具合による）
賃料	通常	やや高め（内装費込み）	通常～やや高め
レイアウト	自由度高い	一定の制約有	前テナント仕様に依存

■企業の「ちょうどいい」を叶える選択肢

セットアップオフィスや居抜きオフィスは、移転にかかる時間やコストを抑えつつ、快適な業務環境をすぐに整えたい企業様にとって、非常に魅力的な選択肢です。

ただし、物件ごとに仕様や契約条件が異なるため、専門的な視点での確認が重要です。

三菱 UFJ 信託銀行 テナントリーシング営業部では、こうした物件のご紹介はもちろん、企業様のニーズに合わせた最適な移転プランをご提案しています。

「自社に合う物件があるだろうか？」とお考えの方は、ぜひお気軽にご相談ください。

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

電話：03-6250-3535

（営業時間：平日 9:00-17:00/土・日・祝日を除く）