

Setup Survey

セットアップオフィスに関するアンケート

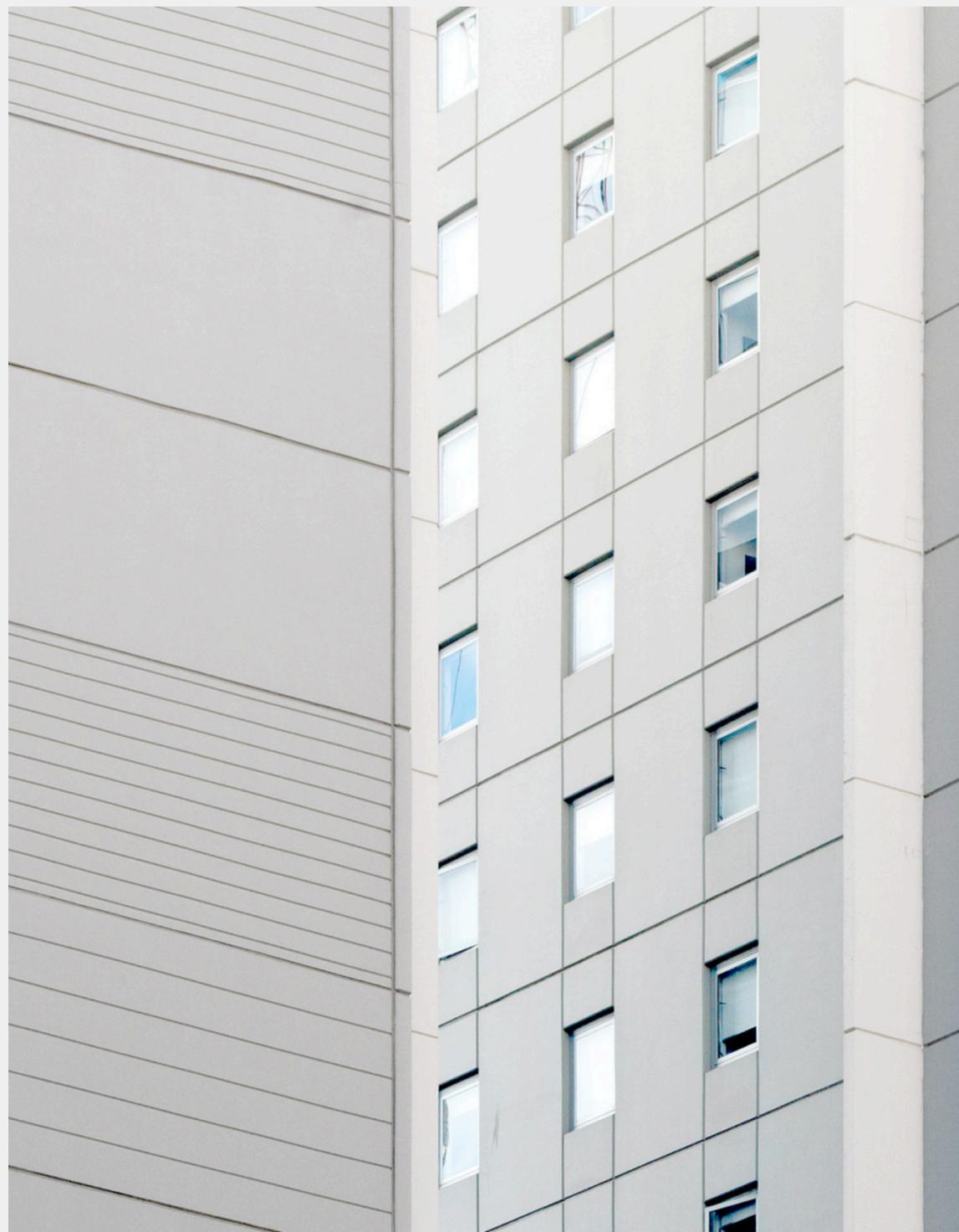
Three Star Co., Ltd.

About Survey

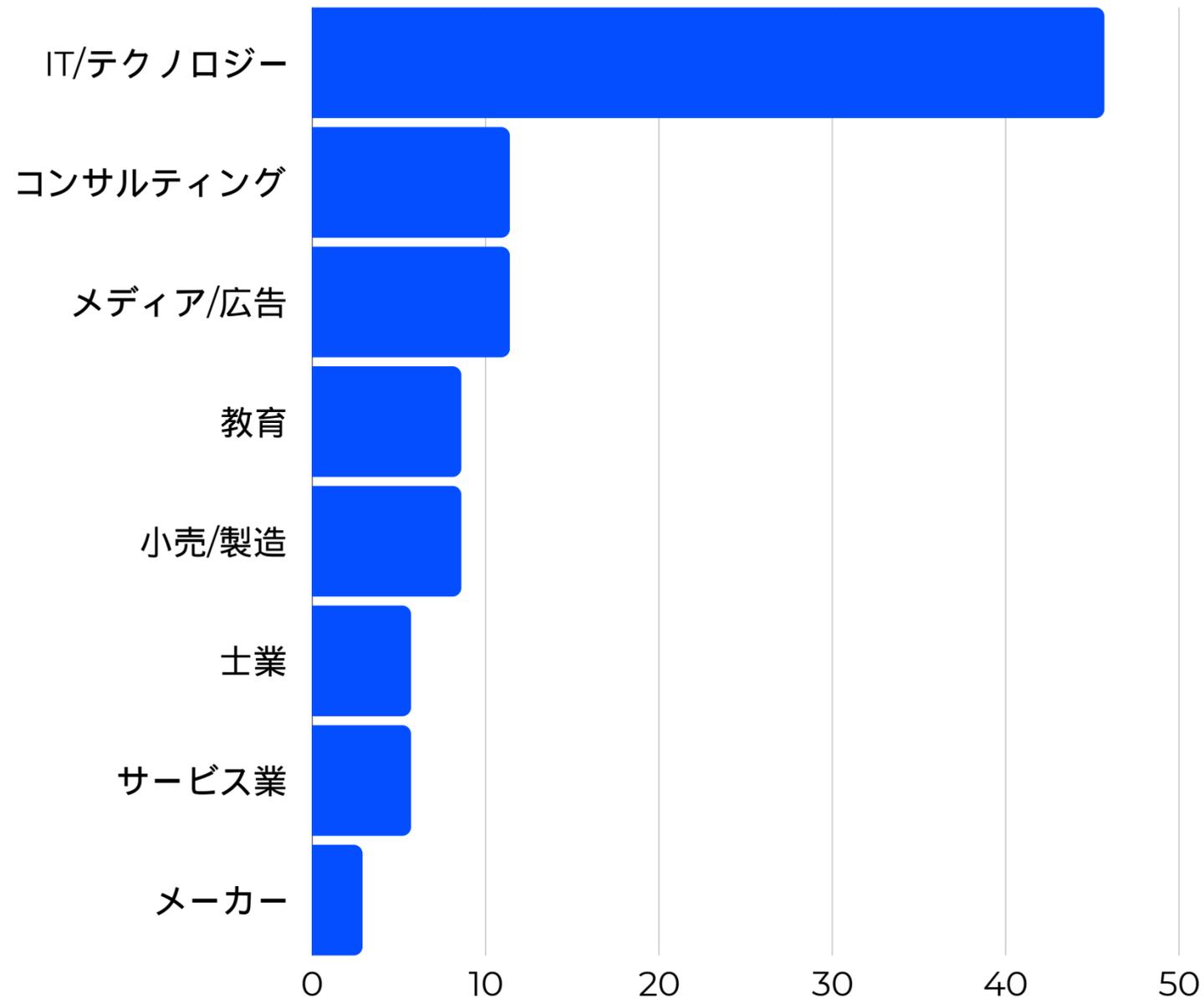
本アンケートについて

本アンケートは、セットアップオフィスに実際に入居された企業のご担当者様を対象に、その利用実態や満足度、導入時の判断基準、今後の期待などを明らかにすることを目的として実施しました。回答期間は2025年2月～3月で、業種や規模の異なる企業から広くご協力をいただきました。

主に「入居前のイメージと実際のギャップ」「満足している点・改善してほしい点」「今後の利用意向」などについて定量・定性的な質問を行い、セットアップオフィスがどのように評価され、どのような進化が求められているかを把握するための貴重なデータとなっています。(n=35)



業種を教えてください。(選択式)



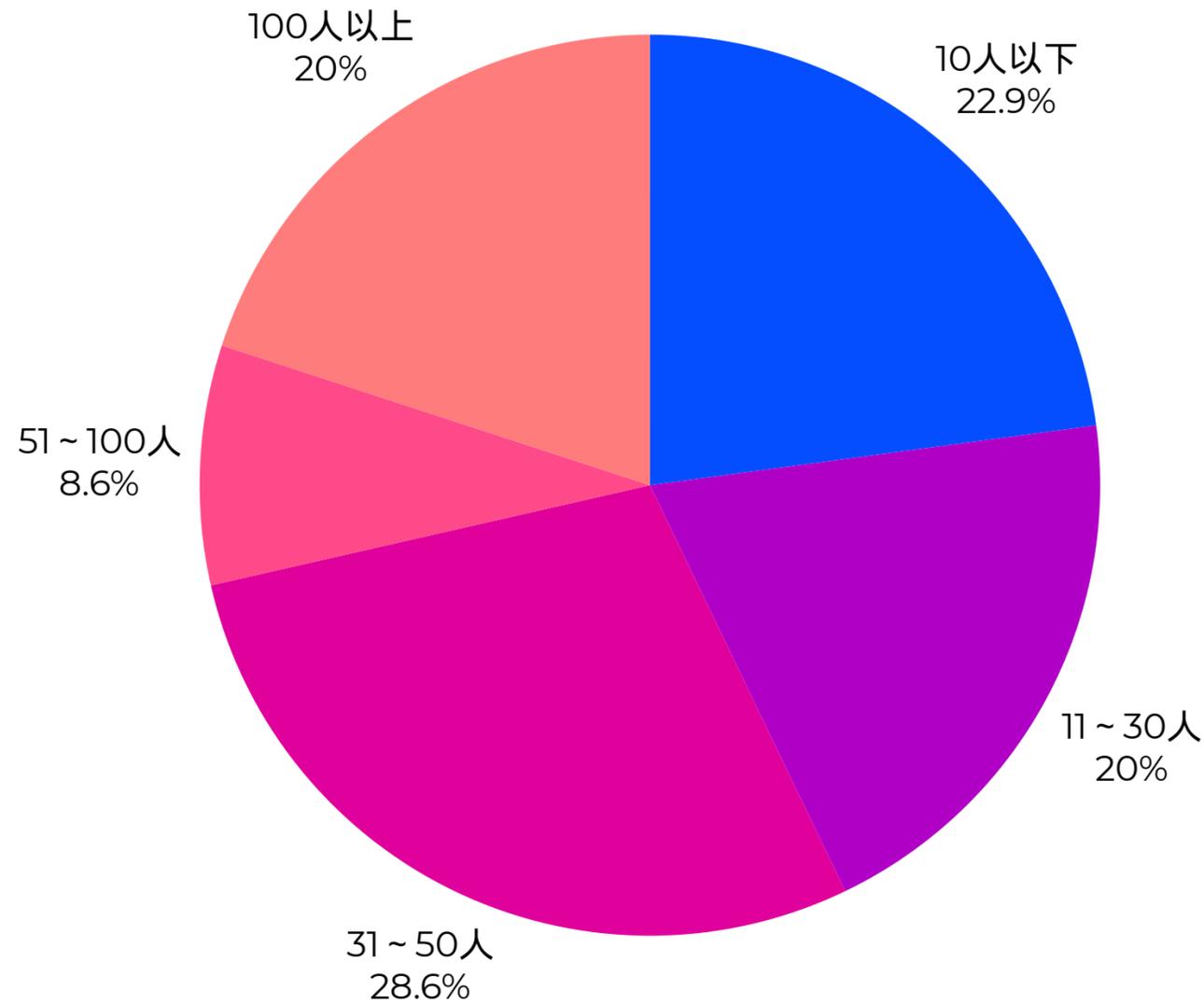
全体のうち約45%以上が「IT／テクノロジー」関連企業という結果になり、スタートアップから中堅規模まで、さまざまな成長フェーズの企業が含まれていました。次いで多かったのは「コンサルティング」「メディア・広告」「小売・製造」「教育関連」「士業」などで、業種は多岐にわたっていますが、特に“知的労働”を主とする業種が中心となっているのが特徴です。

IT／テクノロジー業界は人材確保の競争が激しく、オフィスは採用ブランディングの一部として機能しています。セットアップオフィスの「統一感ある内装」「ラウンジやブースのある多様な空間」「立地の良さ」は、企業のブランドイメージと生産性の両立に寄与しており、高く評価されやすい傾向があります。

また、変化の速い業界ゆえに「スピーディな立ち上げ」や「契約の柔軟性」も重視されており、セットアップオフィスのメリットと非常にマッチしています。

セットアップオフィスは「業種を問わず」導入が進みつつある一方で、特にIT・コンサルなどの知的業務系業種においては“不可欠な選択肢”になりつつあることが明らかになりました。

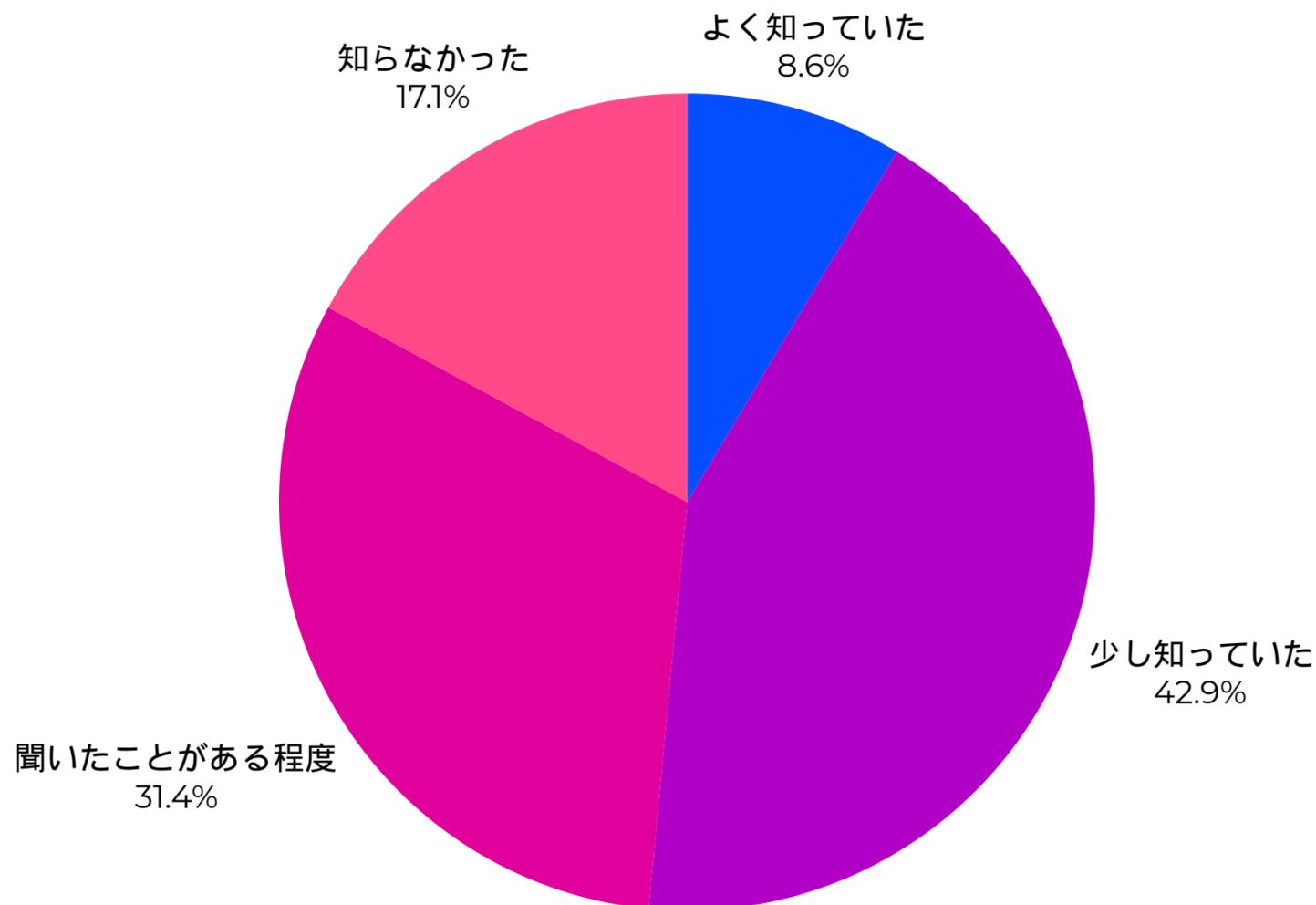
会社の規模を教えてください。(選択式)



11~50人規模の企業は、創業から数年以内、あるいはシリーズA~B程度の資金調達を経て人員拡大を進める成長フェーズにあることが多く、「早く・安く・簡単に移転したい」というニーズが強く表れます。セットアップオフィスは、そうした企業にとって“移転のハードルを大きく下げる合理的な選択肢”であり、内装設計や什器調達、施工管理などのリソースを社内に持たない企業でも安心して導入できる点が支持されていると考えられます。

100人以上の企業でも一定数がセットアップオフィスを選んでおり、「本社移転」だけでなく「サテライトオフィス」「プロジェクトルーム」「部門単位の分散拠点」など、より戦略的・柔軟な用途での導入が広がっている可能性が伺えます。これにより、セットアップオフィスは「スタートアップ向け」というイメージを脱しつつあり、企業規模を問わない“使える選択肢”として認知が進んでいることが明らかです。

入居前にセットアップオフィスについてご存じでしたか？（選択式）

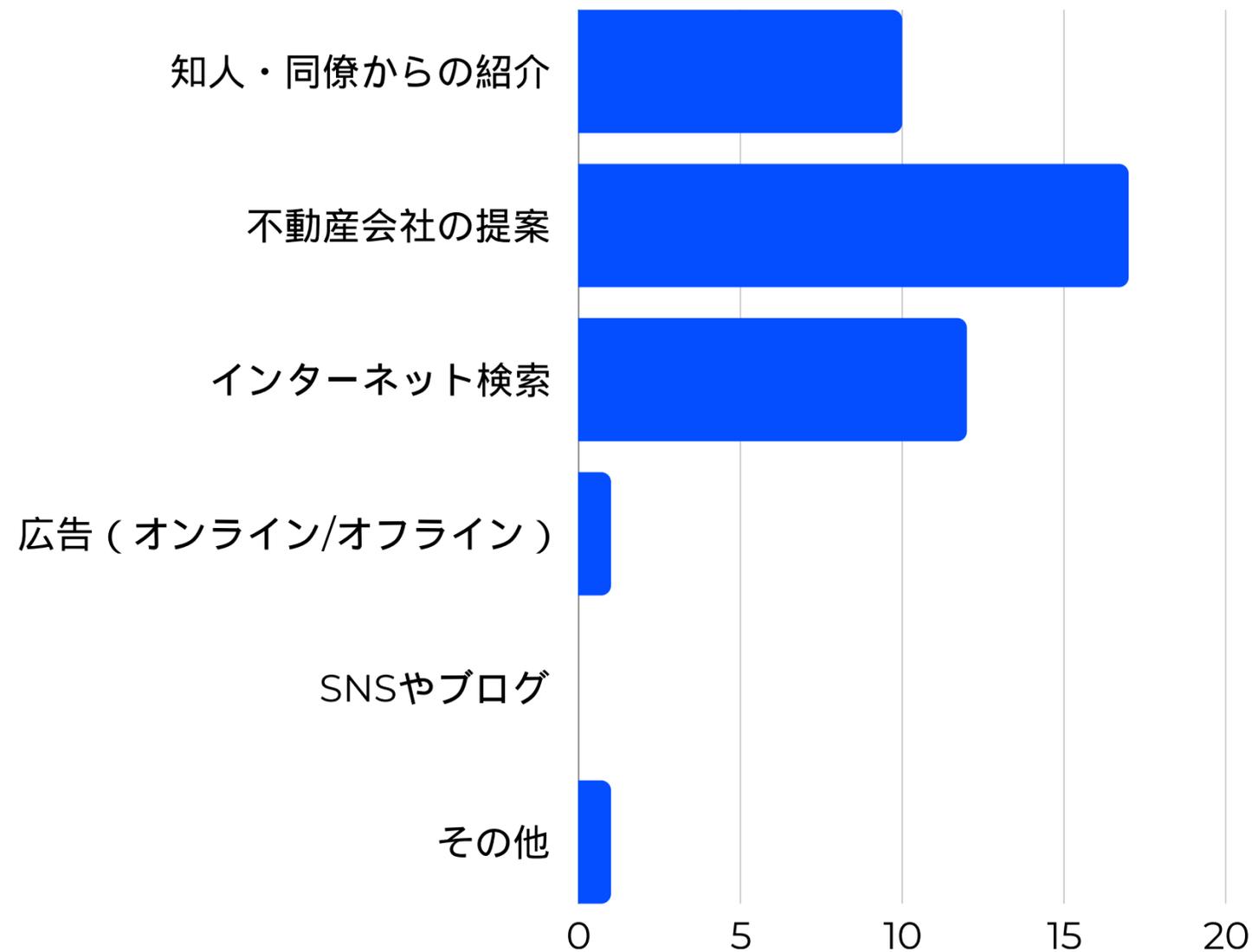


本設問では、「少し知っていた」「聞いたことがある程度」と回答した企業が大多数を占め、セットアップオフィスという言葉や存在は一定程度浸透している一方で、内容やメリットについての理解はまだ限定的であることが明らかになりました。

特に、不動産会社からの提案や知人からの紹介など“きっかけ依存型”の認知が多く、自発的な比較・選定に至っているケースは少数派です。また、ある程度知っていた企業でも「思った以上に快適だった」「設備に不備があった」など、入居後にポジティブ・ネガティブ両面のギャップを感じている例が見受けられました。

今後は、セットアップオフィスの特徴や他のオフィスタイプとの違いをわかりやすく伝えるコンテンツの整備に加え、入居前後の差異を最小限に抑える情報開示・品質管理の徹底が、さらなる普及と満足度向上のカギとなります。

セットアップオフィスを初めて知ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



「不動産会社の提案」が最多、次いで「インターネット検索」「知人の紹介」が続きます。これにより、営業チャネル（仲介会社）とWebチャネルの両軸を整備することの重要性が裏付けられました。

特に「検索で見つけた」ユーザーは、情報感度が高く、入居後の満足度も高め。自ら情報を収集し、意思決定を行っている点の特徴です。

Webチャネルで「セットアップオフィスの選び方」「通常オフィスとの違い」など教育コンテンツを増やすことで、より質の高いリードが見込めます。

入居前にセットアップオフィスに対してどのようなイメージをお持ちでしたか？（自由記述）

諸々の費用が抑えられる割に綺麗なオフィスを利用できるイメージ

自由に家具が選べない点でデメリットと感じていた。

コストや手間を抑えてすぐに業務を開始できる点は魅力的でしたが、一方で、内装や設備が決まっている分、自社のイメージと業務上の利用シーンに合わないのではないかと不安がありました。

什器購入、仕切り壁の造作などの必要がなくなる（少なるなる）ことで移転費用を抑えることができる。

かなりおしゃれなオフィスが多いが、値段が高いイメージ

初期費用が安い代わりに賃料が高額というイメージ。長く入居するならセットアップでない方が良いというイメージ。

入居後に実際に利用してみて、事前のイメージと比べてどのように感じましたか？（自由記述）

自分たちの手間が省けるので良いと感じた

イメージ通り移転の際の負担が減り、内装もきれいで満足です。

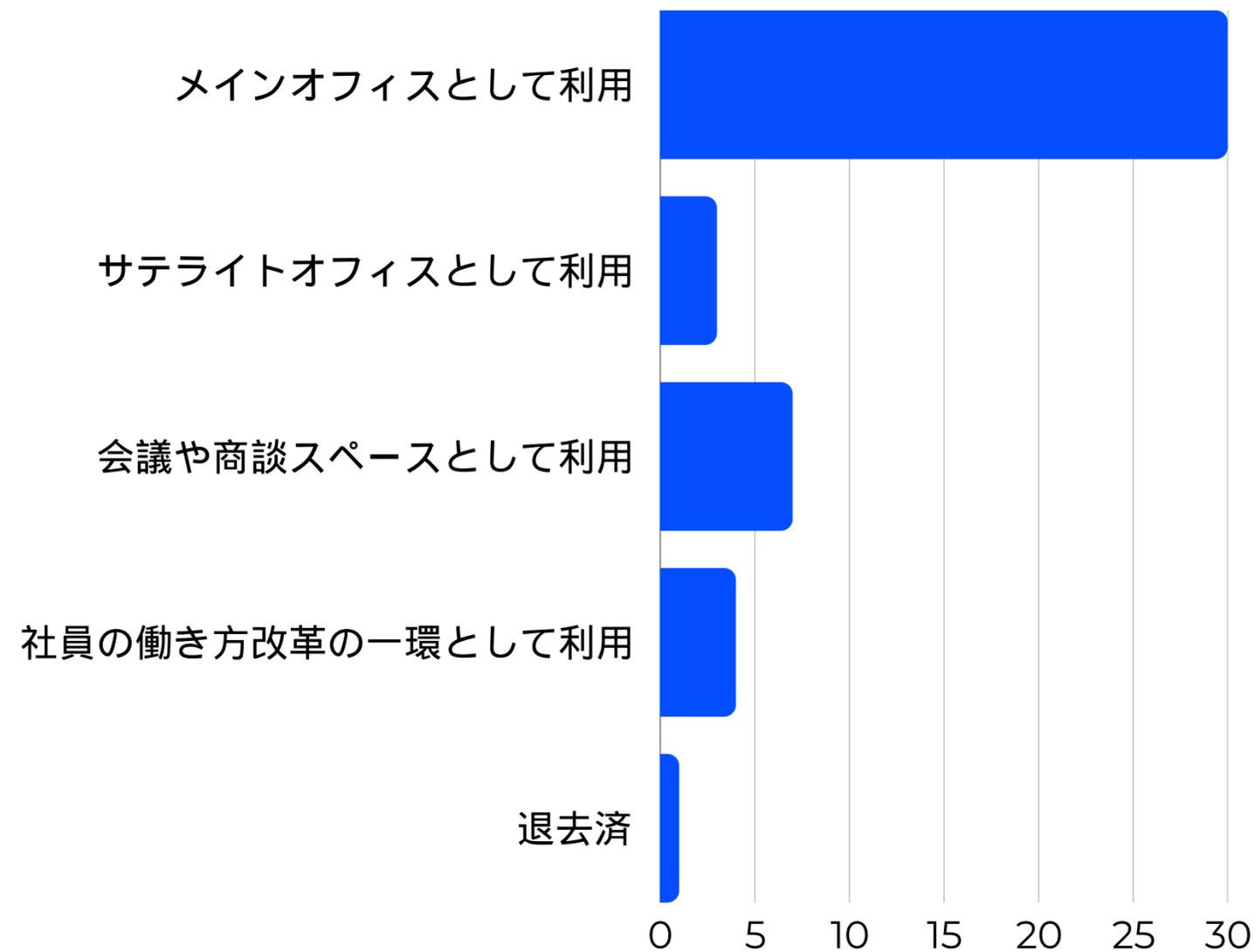
想定範囲内の賃料で収まり、引越し費用や備品購入費用を考えれば転居にかかる費用が抑えられた印象。リノベーション物件で家具や水回りが新しい状態で入居でき、付加価値が高かった。

初期投資が抑えられました。また、物品購入の手間がなく楽でした。

工事のプランニングをしなくても良いこと、工事期間中の賃料の流出がないことなどのメリットがあったと感じた。

実際に利用してみると、内装は綺麗で洗練されており、社内の雰囲気にも馴染みやすかったです。また、セットアップされている設備が思った以上に使いやすく、会議室や共用スペースなどの活用もできたため、当初の不安はすぐにはなくなりました。コストパフォーマンスも良く、導入して良かったと感じています。

現在、どのようにセットアップオフィスを活用されていますか？（複数選択可）

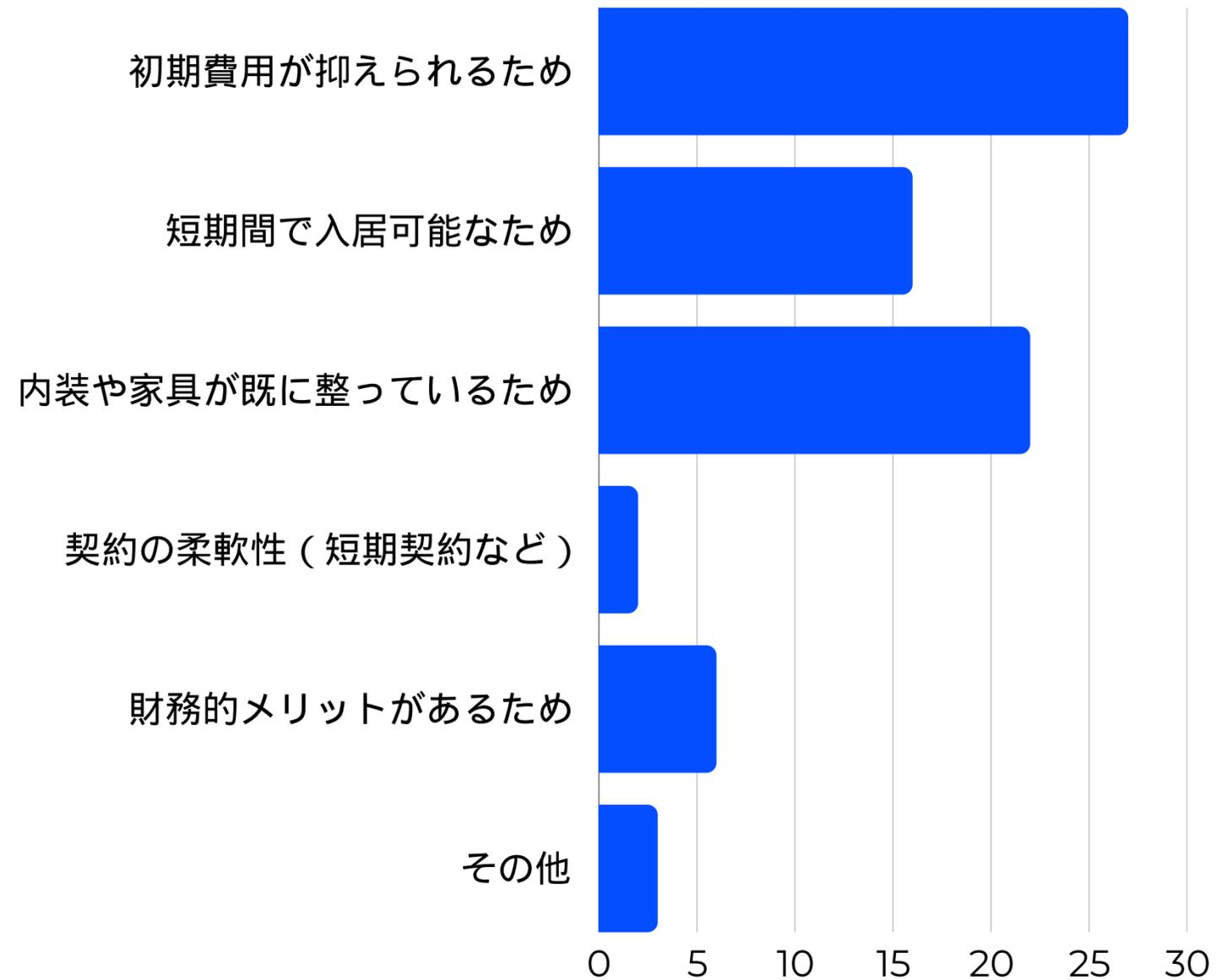


セットアップオフィスの活用方法として最も多かったのは「メインオフィスとして利用」で、大多数の企業が本社機能をセットアップオフィスに置いていることがわかりました。

次いで「会議や商談スペースとして利用」「社員の働き方改革の一環として利用」「サテライトオフィスとして利用」など、多様な使い方が見られました。特に働き方改革やフレキシブルな働き方への対応として、テレカンブースやラウンジなどの共用設備を活用するケースが多く、セットアップオフィスの「完成された空間」「多機能性」が評価されています。

また、短期契約や拡張性を理由にサテライト的に導入する企業も一部存在し、企業フェーズや用途に応じて柔軟に利用されている実態が明らかとなりました。

セットアップオフィスを選んだ理由を教えてください。(複数選択可)

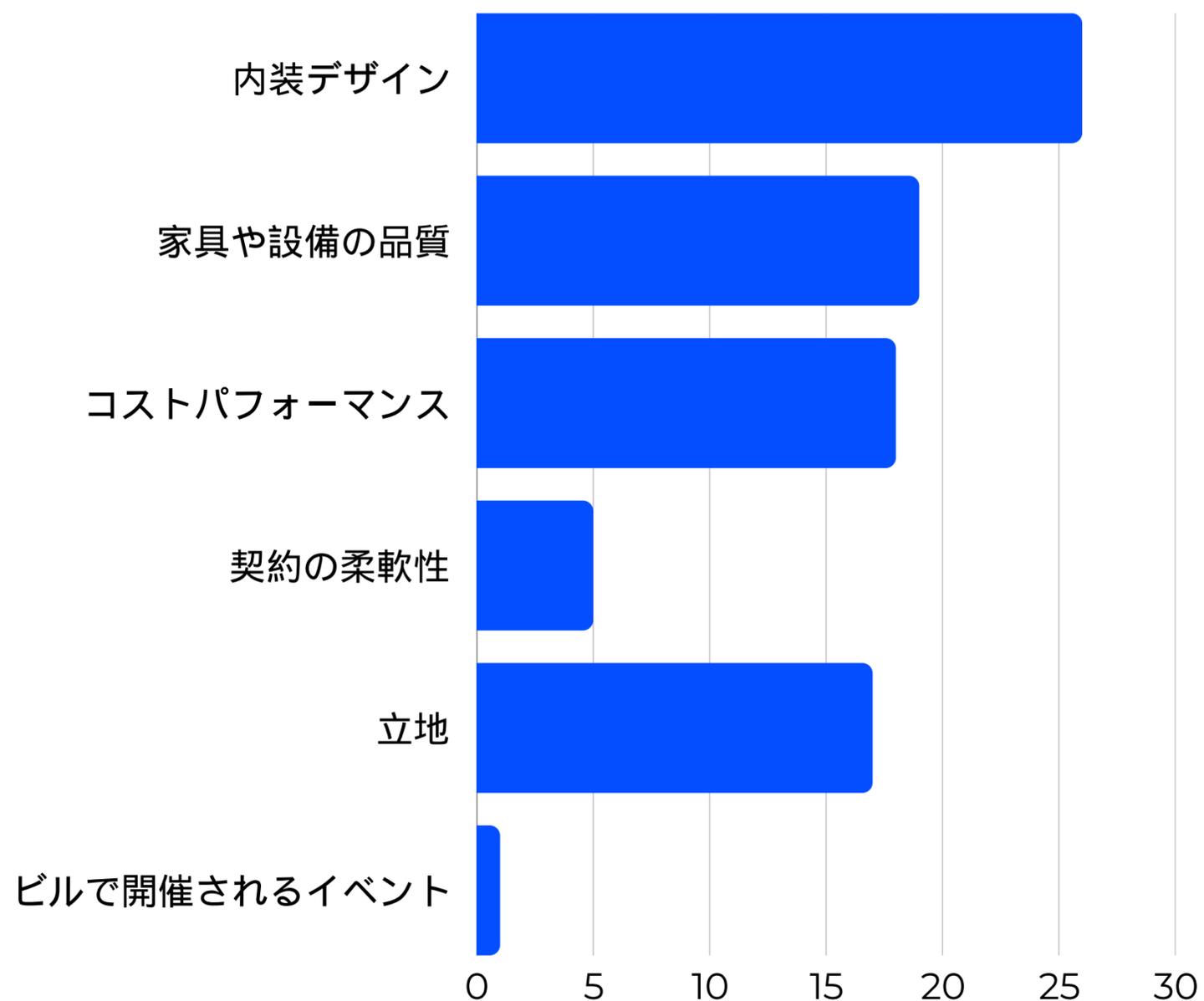


最多理由は「初期費用が抑えられる」「短期間で入居可能」で、これは意思決定スピードの速い成長企業にとって重要な要素です。

また「内装・家具が整っている」「財務的メリット」も多く、経営的な合理性も支持されています。逆に、「デザインが気に入ったから」や「コンセプトが合ったから」など感性的理由も見られ、全体として合理性×感性の両立が選定軸になっていると考えられます。

内装デザインにテーマ性やストーリーを持たせることで、「感性的な訴求」が選定理由の後押しになりうる。

満足している点を教えてください。(複数選択可)

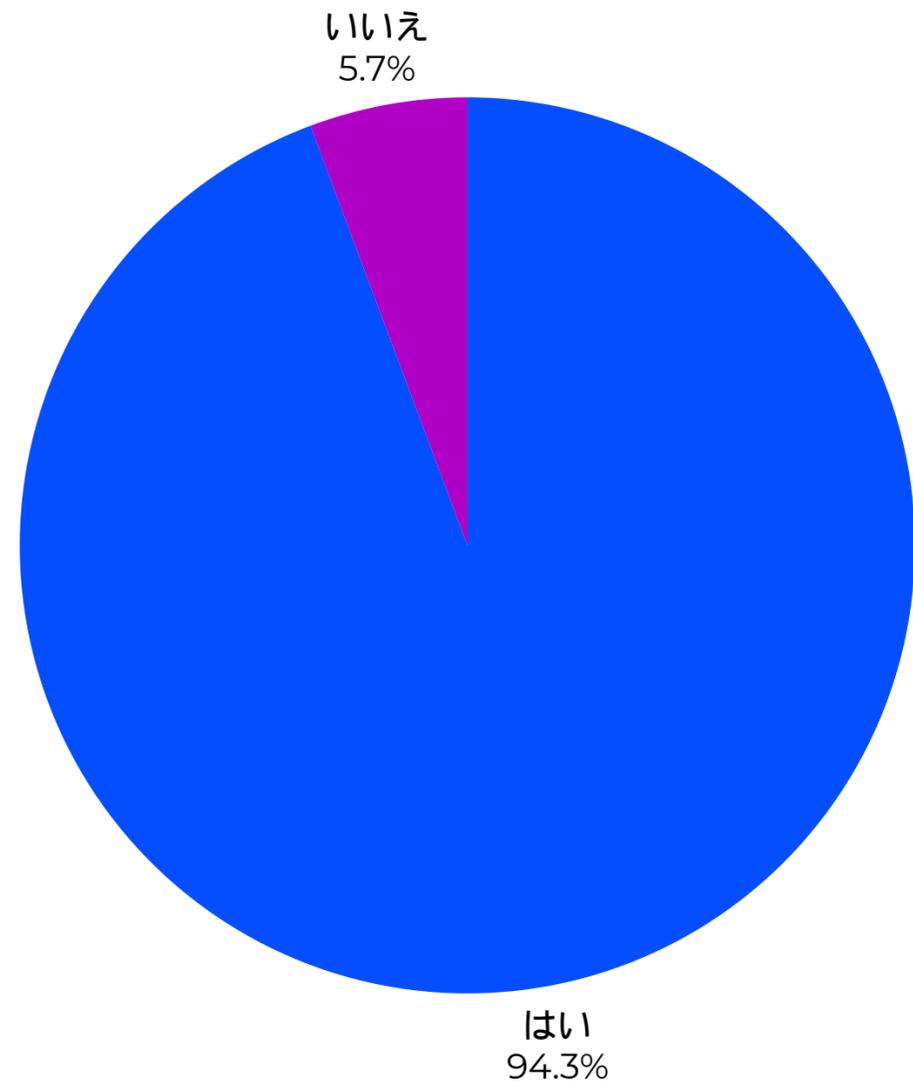


満足している点として最も多く挙げられたのは「内装デザイン」で、統一感のあるおしゃれな空間や清潔感が高く評価されていました。次いで「家具や設備の品質」「コストパフォーマンス」「立地」の順に多く、初期費用を抑えながらも一定水準以上の設備が整っている点が支持されています。

また、「契約の柔軟性（短期契約など）」を評価する声もあり、企業の成長や変化に合わせた柔軟な対応が可能な点も満足度向上につながっています。オフィスの外観や共用部のデザイン性、WEB会議ブースやラウンジなどの共用設備も、社員満足や来訪者対応において好意的に受け止められている様子が伺えました。

セットアップオフィスならではの“完成度の高い空間”が企業のブランディングにも寄与していると考えられます。

セットアップオフィスを検討する際、他のオフィスタイプ（通常オフィス・ タルオフィスなど）と比較しましたか？（選択式）



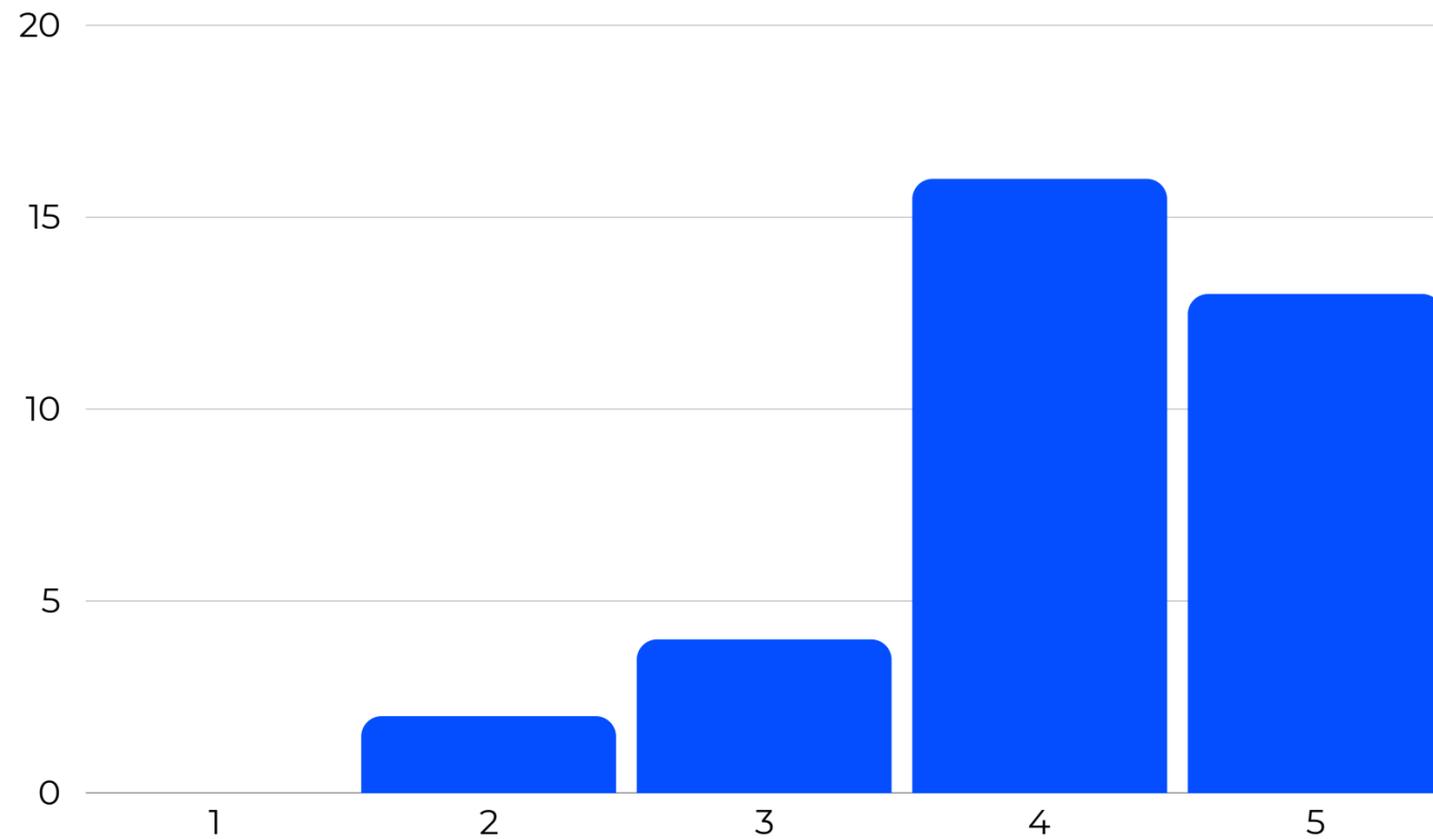
セットアップオフィスを検討する際、「他のオフィスタイプと比較した」と回答した企業がほとんどを占めており、比較検討は一般的なプロセスであることが明らかになりました。

特に通常のスケルトンオフィスやレンタルオフィスと比較し、初期費用の低さや準備期間の短さ、内装・什器の完成度といった点でセットアップオフィスが優位と評価される傾向があります。

一方で「自由度の低さ」や「賃料の割高さ」を懸念する声もあり、企業は自社の規模や事業フェーズ、用途に応じて慎重に選定している様子が見えます。比較の中でセットアップオフィスを選んだ企業は、総合的な利便性と導入コストのバランスを重視していることが分かります。

セットアップオフィスの満足度を教えてください。(5段階評価)

Average rating (4.14)



評価は4~5が多数で平均は4.1程度と推定。

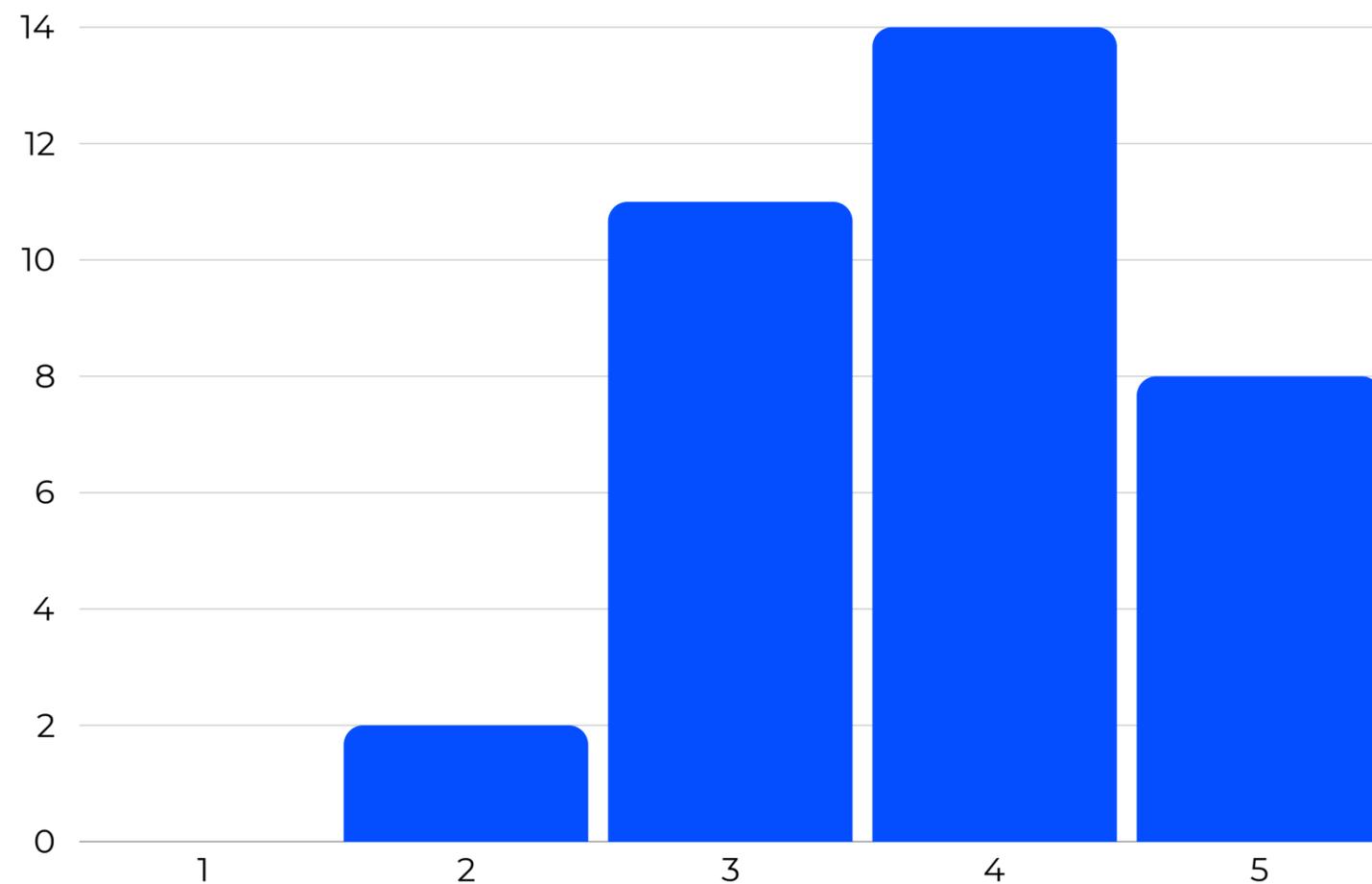
主な満足点は：

- デザイン性（ラグジュアリー、統一感、清潔感）
- 家具・設備の品質（特に椅子・会議室）
- コストパフォーマンス（初期費用との対比）
- 立地（駅近、商業施設併設など）

一方、満足度が3以下のユーザーは設備不備や管理対応に不満が集中しています。

管理会社の対応品質や設備メンテナンスの徹底が、満足度を大きく左右する要因です。CS（Customer Success）体制の明文化・強化が必要。

次回のオフィス移転時にセットアップオフィスを利用したいですか？（5段階評価）

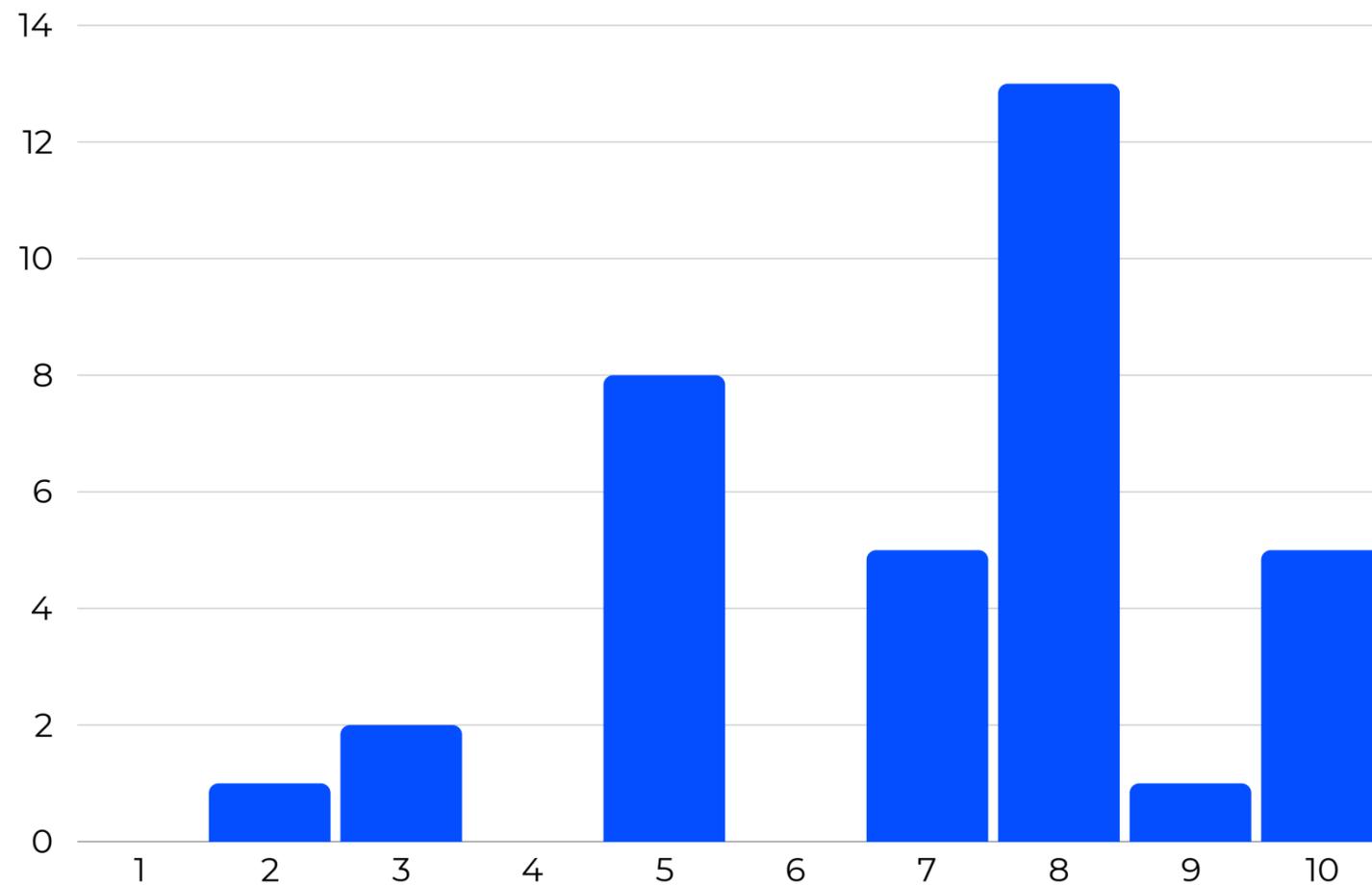


「次回のオフィス移転時にセットアップオフィスを利用したいか」という設問では、5段階評価で「4」や「5」を選んだ企業が多数を占め、全体として高い再利用意向が示されました。

特に、初期費用の抑制や短期での立ち上げといったメリットを実感した企業ほど、再度の利用を前向きに捉えている傾向があります。一方で、設備の不備や什器の劣化などに不満を感じた企業は評価がやや低く、満足度の高さが次回利用意向に直結していることがうかがえます。

セットアップオフィスの再選率をさらに高めるためには、品質管理の徹底や物件ごとの当たり外れをなくす取り組みが求められます。

オフィス移転を検討している他の企業に、セットアップオフィスを勧める可能性はどのくらいありますか？（10段階評価）



「オフィス移転を検討している他の企業に、セットアップオフィスを勧める可能性（10段階評価）」については、「7」～「10」を選んだ企業が大多数を占め、全体的に高い推奨意向が見られました。特に「コストパフォーマンスの高さ」「導入の手軽さ」「内装や什器の完成度」を実感した企業ほど、他社にも自信を持って勧められると回答しています。

一方で「設備不備」「管理体制への不満」などの課題があった企業では、評価が5以下に留まるケースも見られ、実際の利用体験が推奨意向に強く影響することが明らかとなりました。

全体として、セットアップオフィスは高い満足度とともに“紹介されやすいサービス”としてのポテンシャルを備えているといえます。

不満・改善してほしい点があれば教えてください。（自由記述）

空調の調整が部屋ごとに自由に設定できない

トイレのドアに男女のサインがあるといいかなと思いました

照明パネルの取り扱いが複雑で社員に共有するのが難しい。システムエラーが起きたときに、電気を消す方法がなく、不要な電気代が発生した。

倉庫のような収納スペースがあると非常に嬉しいと思います。

床の微妙な段差で怪我をした社員がいたので、そこは改善していただけると嬉しいです。

会議室用に専用の空調がないため、調節が難しく不便。キッチンの電源にアースがないので設置してほしい。キッチンカウンターの下
の棚が引き出し式になっていたら更に使いやすい。テラスに日除けがないため、テラスを使用しづらい。

今後、セットアップオフィスに期待する機能やサービスは何ですか？ (自由記述)

退去時の原状回復費用の柔軟さ

〇年おきに什器の交換とかがあるとうれしい

椅子の数を増減できたり、備品を一定期間レンタルできるサービスがあると嬉しい。

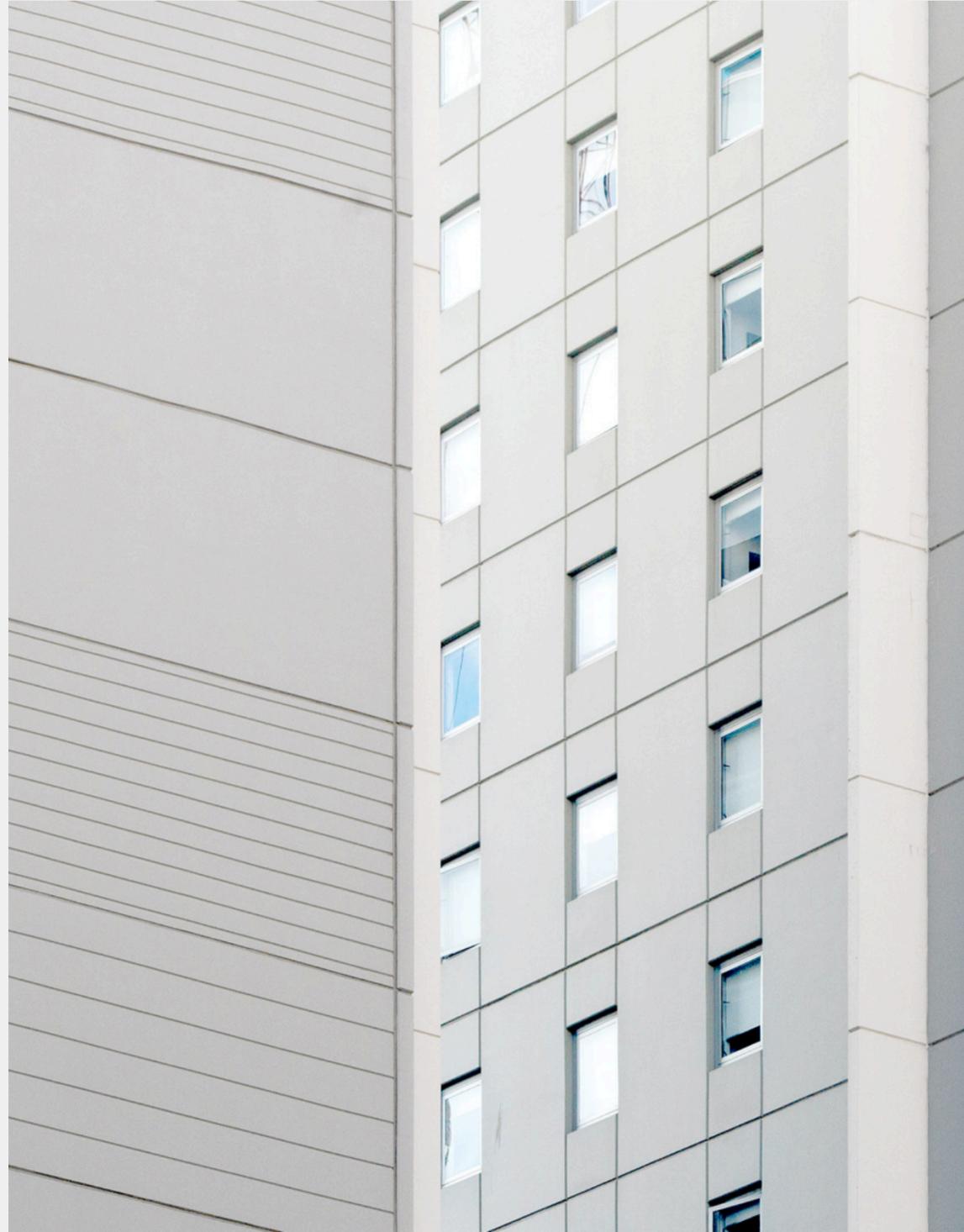
執務室内ももう少し今どきなオフィスらしい感じになると良いかなと思います。(THE・執務室といった殺風景な感じなので)

見えない設備（換気装置やトイレなど）もリフォームされていることを期待します。

過度な設備はいらないと感じた。テレ会議ブース、机、いすなどが揃っていればよく、音響機器は使い方がわからず不要。フェイクグリーンも多かったのでスペースが無駄だと感じて半分引き取っていただいた。

Discussion

考察



1. 入居決定までのスピードが早い

アンケート回答企業の多くが、セットアップオフィスを選んだ主な理由として「初期費用が抑えられる」「短期間で入居可能」を挙げています。特に成長中の中小企業やスタートアップにとっては、スピーディな意思決定と事業の立ち上げが最優先事項であり、セットアップ済みの状態は“即戦力のあるオフィス”として選ばれやすくなります。

→ オーナーにとっては空室期間の短縮、リーシングの迅速化につながるという大きなメリット。

2. 内装・家具の完成度が入居の決め手になる

「内装デザイン」「家具や設備の品質」は満足度の上位に挙げられており、感性的価値の高さが入居の後押しになっていることが分かります。特にIT企業や広告・メディア業界などでは、来客対応や採用競争力の観点からも「おしゃれなオフィス」が重視される傾向が顕著です。

→ 賃料を価格勝負にせず、付加価値で競争優位を作る手段として有効。

3. 小規模～中規模企業の需要を取り込みやすい

回答企業の多くは10～50人規模の企業であり、スケルトン物件を借りて内装工事を行うには人手も予算も不足している層です。彼らにとってセットアップオフィスは“余計な意思決定をせずに、すぐに事業を始められる空間”であり、極めて現実的な選択肢です。

→ 「初めてのオフィス移転」「急成長中の企業」など、入居可能性の高いターゲットを囲い込む手段として有効。

4. リテンションと再利用意向が高い

再度の利用意向（5段階評価）では「4」や「5」が多数を占めており、一定の満足度を得た企業は次回も選ぶ傾向にあります。さらに推奨意向（10段階）も「7～10」がボリュームゾーンであり、満足した企業が他の企業に紹介する可能性も高いという結果が出ています。

→ 物件ブランドの向上とクチコミによる自然集客の促進が期待できる。

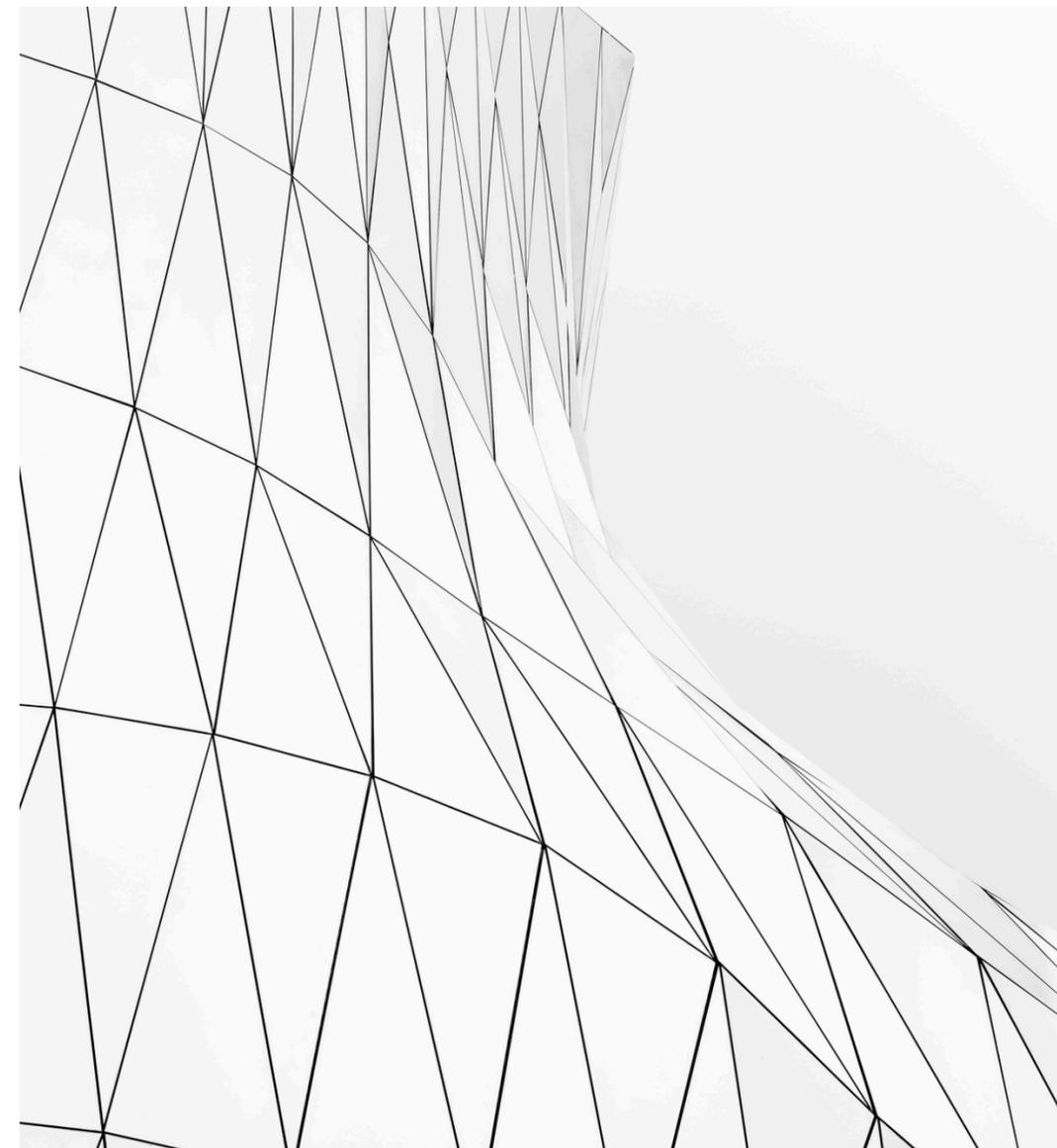
セットアップオフィスは、リーシングスピードの加速・差別化・空室リスクの低減を実現できるオーナーにとって有益な戦略。

セットアップオフィスは、オーナーにとって“単なる内装付き物件”ではなく、収益性・差別化・信頼構築を同時に実現できる“戦略的プロダクト”である。

今回のアンケート結果から明らかになったのは、セットアップオフィスは単に「見た目が良いオフィス」ではなく、企業の成長・変化に柔軟に対応できる“機動性”を提供する空間として、確かな需要があるということです。特に初期費用・時間・人的リソースといった“移転時の三大負担”を軽減できる点は、急成長する中小企業にとって非常に大きな価値であり、それが入居率の高さや満足度の高さに直結しています。

また、入居者の再利用意向や紹介意向が高いことは、一度満足したテナントが長期的なファンとなり、自然と次のテナントを呼び込む“好循環”が生まれる仕組みができてきている証拠です。これは、広告やブローカー依存の集客では実現できない、ブランド価値の形成による持続的な収益構造といえます。もちろん、設備不備や管理体制の不透明さといった“セットアップならではのリスク”も明らかになっていますが、これは明確な基準作りやチェック体制の整備で改善可能な領域です。つまり、品質管理の仕組みさえ整えれば、リスクよりもリターンの方が遥かに大きいのです。

今後、オフィスのあり方は「カスタマイズ」から「選択と最適化」の時代へとシフトしていきます。その中で、オーナー側がセットアップオフィスという選択肢を提供することは、変化に強いビル・管理会社としての価値を高め、中長期的な収益最大化に寄与する投資になると断言できます。



Thank You

本アンケートに関するご質問やご不明点がございましたら、
こちらの連絡先までお気軽にお問い合わせください。
内容の詳細確認や個別のご要望にも対応させていただきます。

Three Star Co., Ltd.

 東京都港区西新橋2-4-2 西新橋安田ユニオンビル5F

 03-6432-4100

 <https://www.tstar.co.jp/>