

2026年1月30日

各 位

サンフロンティア不動産株式会社  
(コード番号：8934 東証プライム)

## 【スタートアップ経営者 500 名に調査】

### 約半数が「オフィス選びに困っている」と回答

#### ～退去時コストなど、将来費用の見えにくさが、経営判断の負担に～

サンフロンティア不動産株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：齋藤 清一、以下「当社」）は、従業員数 100 名未満の法人に所属する本部長クラス以上の経営層 500 名を対象に、「オフィス賃貸」に関する調査を実施しました。

近年、オフィス市況は回復基調にあり、都心部を中心に空室率の低下や賃料の上昇が見られています。こうした環境変化を背景に、オフィス需要は持ち直しつつある一方で、事業成長や人員計画が流動的なスタートアップ経営者を中心に、条件に合う物件が見つかりにくいと感じているケースも少なくありません。

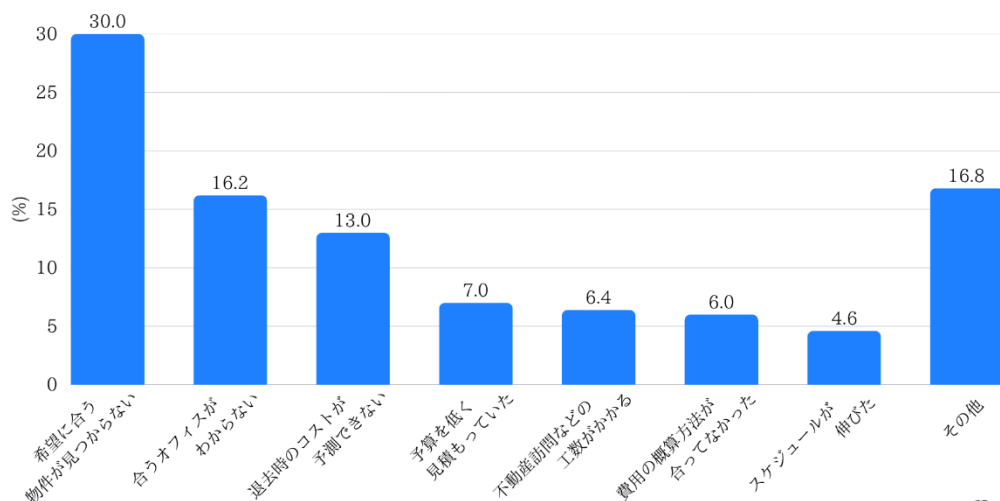
本調査では、「賃料」や「立地」といった分かりやすい条件に加え、経営判断を担う立場だからこそ生じる将来コストの見通しにくさが、オフィス選びにおける心理的負担、いわゆる”マインドコスト”となり、迷いが生じる背景の一つになっていることがうかがえました。

#### ◇約半数のスタートアップ経営者が、オフィス選びに課題を感じている

オフィス選定時に困った経験として最も多かった回答は、「希望に合う物件が見つからない」（30.0%）でした。次いで「自社に合うオフィスが分からない」（16.2%）が続き、約半数の経営者が、オフィス選びそのものに課題を感じていることが分かりました。

注目すべき点として、「退去時のコストが予測できない」が3番目に多い回答として挙げられており、賃料や立地といった初期条件だけでなく、将来費用の見通しにくさが経営判断の負担となっている実態がうかがえます。

図1, オフィス選定で最も困ったことは？（単一回答）

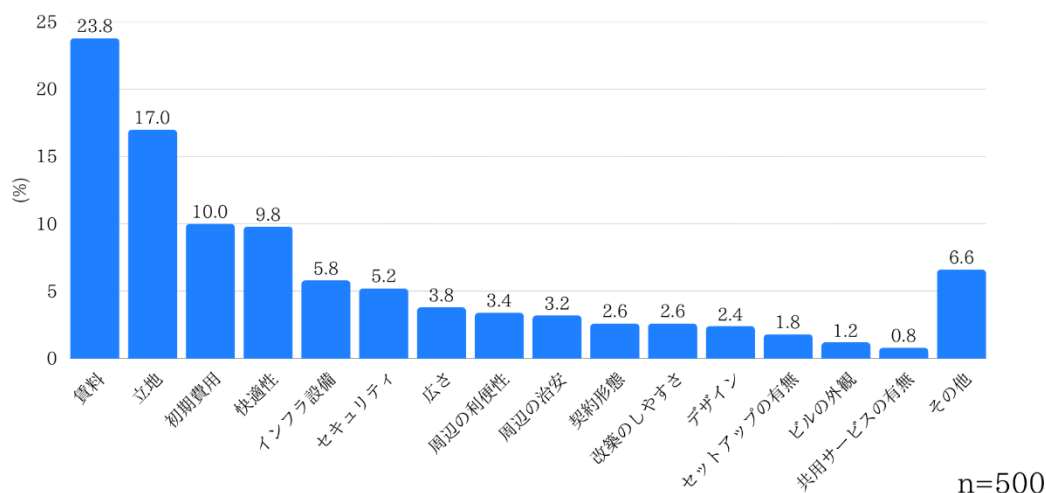


n=500

### ◇オフィス選定では「賃料」「立地」を軸に、快適性やインフラなど働きやすさも重視されている

オフィス選定時に最重要視しているポイントを聞いたところ、「賃料」（23.8%）、「立地」（17.0%）、「初期費用」（10.0%）が上位となりました。一方で、「快適性」（9.8%）や「インフラ設備」（5.8%）も一定の割合で挙げられており、賃料と立地を軸としながらも、働きやすさに関する要素がオフィス選定時の材料として考慮されている実態がうかがえます。

図2, オフィス選定で最も重要視するポイントは？（単一回答）

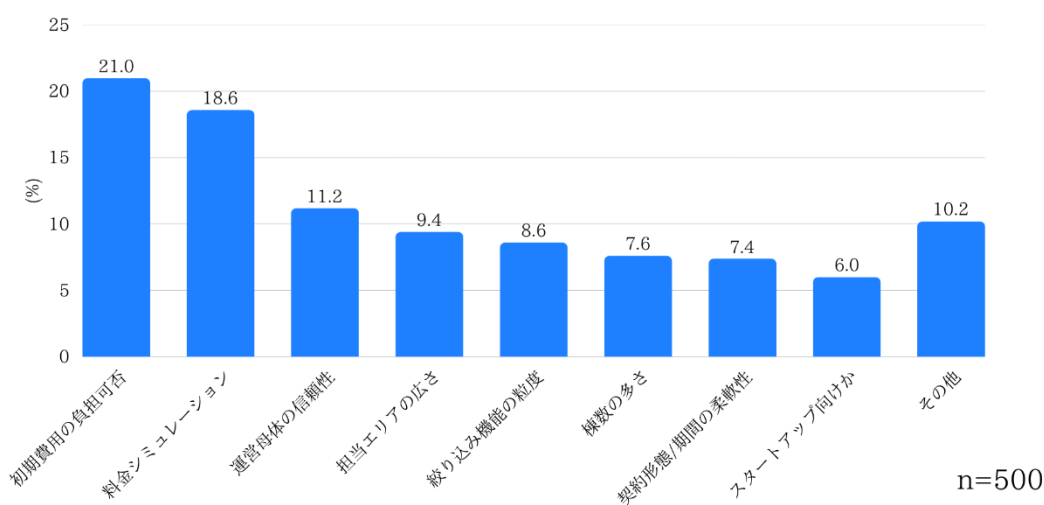


### ◇オフィス検索時には、初期費用や料金シミュレーションなど、費用に関する情報を重視

オフィス検索サイト利用時に重視するポイントとしては、「初期費用の負担可否」（21.0%）、「料金シミュレーションの可否」（18.6%）が上位となりました。

この結果から、スタートアップ経営者を中心に、オフィス検索の段階から費用に関する情報を可視化し、比較・検討したいというニーズが高いことがうかがえます。

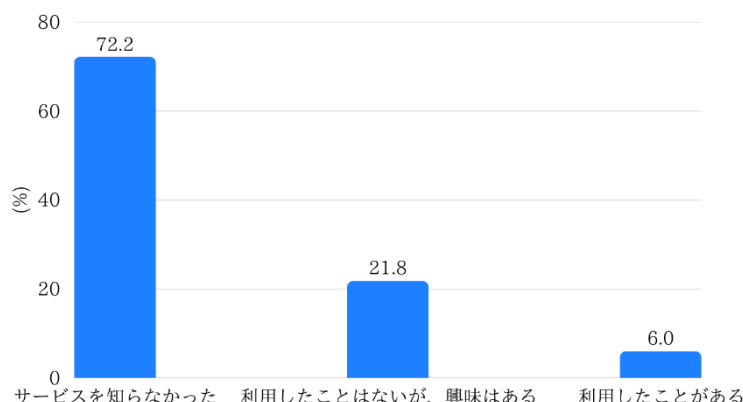
図3, オフィス検索サイトで最も重要視するポイントは？（単一回答）



## ◇約7割がオフィス検索サイトを認知しておらず、情報接点の不足があきらかに

スタートアップ経営層の約7割が、オフィス検索サイトというサービス自体を「知らなかった」と回答しており、オフィス探しにおいて必要な情報にたどり着きにくい状況にあることがうかがえます。

図4. オフィス検索サイトをご存知でしょうか？（単一回答）



n=500

### 【調査概要】

- ・調査名 : 「オフィス賃貸に関する調査」
- ・実施期間 : 2025年11月28日（金）～2025年12月1日（月）
- ・対象 : 従業員数100名未満の法人に所属しており、本部長クラス以上の役職に就いている男女
- ・調査方法 : インターネットリサーチ
- ・サンプル数 : 500人
- ・調査実施機関 : 楽天インサイト
- ・調査実施主体 : サンフロンティア不動産株式会社 (<https://www.sunfit.co.jp/>)

## スタートアップ経営者のオフィス選びを支援する「Officci」

当社では、「東京を世界一スタートアップしやすい都市へ」という考えのもと、スタートアップ企業の成長段階に応じた環境づくりに取り組んでいます。こうした想いのもと、オフィス選びに不安や心理的負担を感じやすいスタートアップ経営者を少しでも支援していきたいという考えから、スタートアップ企業向けオフィス物件情報サイト「Officci（オフィッチ）」を運営しています。

「Officci」では、月額賃料予算や推奨座席数などの条件から物件を検索できるほか、初期費用や条件面に関する情報を分かりやすく整理して掲載することで、スタートアップ経営者が安心して比較・検討できる環境づくりを目指しています。



# Officci

## 「Officci」の特長

### ① 初めてのオフィス選びでも安心！予算に応じて選べる「月額賃料予算」、「推奨座席数」で検索可能

検索条件は、「エリア」「広さ」「推奨座席数」「月額賃料予算」「特徴・設備」の5つのカテゴリに加え、フリーワード検索機能を搭載。初めてオフィスを探すスタートアップ企業の皆様でも、迷わずにご希望の条件に合う物件情報にたどり着けるよう、検索機能を充実させました。

中でも予算に応じて選べる「月額賃料」と人数で選べる「推奨座席数」の検索条件は、一般的なオフィス検索サイトでの搭載は少なく「Officci」おすすめの便利な機能です。また、検索カテゴリの「特徴・設備」では、「会議室付き」や「家具・什器付き」、「敷金無し」、「原状回復免除」など、ご要望に応じて選択でき、利便性や初期投資コスト削減につながる項目を多数ご用意しています。

### ② スタートアップ企業におすすめの物件情報が充実

掲載物件は、あらかじめ内装が施されており、すぐに入居することができる「セットアップオフィス」を中心に、広さ 30 坪未満～100 坪超、推奨座席数 10 席未満～60 席超など、さまざまなタイプのオフィスを掲載しています。当社取り扱い未公表情報もいち早く「Officci」でご案内が可能です。

また、当社保有の物件は、仲介手数料無料でご入居いただけますので、初期費用はもとより、さらなる費用削減も可能です。

### ③ オフィス選びに役立つコンテンツが満載

「オフィス移転チェックリスト」「移転のスケジュール管理」「移転費用」「移転手続き」などをテーマに、初めてのオフィス移転やオフィス選びのヒントとなるようなお役立ちコンテンツを公開しています。

また、移転に際して必要な「官公庁手続きチェックリスト」や、移転費用を把握するための「移転費用算出ガイド」など、各種情報を取りまとめたホワイトペーパーを無料でダウンロードしていただけます。

### ④ スタートアップ企業の物件申し込み審査をサポート

スタートアップ企業の創業初期の赤字決算は当然のこと。当社ではこれまでのスタートアップ支援の経験で培ったノウハウを活かし、オフィス物件の申し込み審査のサポートを行います。

## サンフロンティア不動産株式会社

サンフロンティア不動産株式会社は、東京都心部におけるオフィスビルの再生と活用を中心に事業を展開し、「利を求むるに非ず、信任を求むるにあり。変わるのは自分、お客様視点でお困りごとを解決する。期待以上で応える！」という方針のもと、“世界一お客様に愛されるビジョナリー・カンパニー”を目指しています。

中核の不動産再生事業（リブランニング®）では、ビルの購入から、再生・活用企画、建設工事、テナント誘致、保証サービス、管理、販売、そして、その後のビル経営に至るまで、一貫した不動産サービスをワンストップで提供しております。事業を通じて、ビル経営者様やテナント様と一体となり、豊かでサステナブルな街づくり、社会づくりに取り組んでいます。

### 【会社概要】

会社名：サンフロンティア不動産株式会社

代表取締役会長：堀口 智頭

代表取締役社長：齋藤 清一

設立：1999 年 4 月

本社：東京都千代田区有楽町 1-2-2 東宝日比谷ビル 14 階

URL：<https://www.sunftr.co.jp/>

サンフロンティア不動産株式会社の最新情報一覧：<https://www.sunftr.co.jp/news/>

<本件に関するお問い合わせ先>

サンフロンティア マーケティング部 TEL：03-5521-1345 / E-mail：[media@sunftr.co.jp](mailto:media@sunftr.co.jp)

または、

START-UP FRONTIER TOKYO PR 事務局（株式会社プラチナム内）

担当：三木・光田・堂ノ下・安藤・西海 TEL：03-5572-6072 / E-mail：[sunfrontier\\_pr@vectorinc.co.jp](mailto:sunfrontier_pr@vectorinc.co.jp)