

フレキシブルオフィス市場調査 2020

東京 23 区におけるフレキシブルオフィスの供給拡大

2020 年 1 月 31 日

企業がワーカーに働く場所の選択肢を与えることは重要である。働き方改革への取り組みが加速していく中で、必要に応じて時間や場所をフレキシブルに利用できるワークプレイスに注目が集まり、その市場は急速に成長している。そこで、市場全体の成長傾向を定量的に把握するため、ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）では、東京 23 区内におけるフレキシブルオフィスの拠点数や面積、事業者等のデータを収集・分析し、レポートとしてまとめた。

なお、フレキシブルオフィス市場は提供されるサービスタイプの多様化・細分化が進んでおり、事業者によって「レンタルオフィス」「シェアオフィス」「サービスオフィス」「サテライトオフィス」「コワーキングオフィス」などさまざまな呼称が使用されている。本レポートでは、今回の調査対象である「フレキシブルオフィス」を「一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス」の総称として用いた。

関連調査

- ・ 2019 年 12 月 19 日公表「首都圏オフィスワーカー調査 2019」
https://soken.xymax.co.jp/2019/12/19/1912-worker_survey_2019/
- ・ 2019 年 12 月 26 日公表「フレキシブルな働き方と生産性の関係」
https://soken.xymax.co.jp/2019/12/26/1912-flexible_workstyle/
- ・ 2020 年 1 月 10 日公表「オフィスピラミッド 2020」
https://soken.xymax.co.jp/2020/01/10/2001-stock_pyramid_2020/

《主な調査結果》

1. フレキシブルオフィス市場の拡大

- ・ 東京 23 区内のフレキシブルオフィスは 569 件である。総面積は約 16 万坪で、オフィスストックの約 1.2% である。
- ・ フレキシブルオフィスは年々増加しており、近年その増加スピードは加速している。
- ・ フレキシブルオフィスを展開する事業者数も年々増加している。

2. オフィスストックと比較したエリアの特徴

- ・ 東京 23 区内にあるフレキシブルオフィスの 8 割以上が都心 5 区に集中している。
- ・ 東京 23 区内から東京 23 区に通勤するワーカーの約 9 割は周辺 18 区に自宅最寄り駅があり、職住近接ニーズやテレワークニーズの受け皿として、郊外エリアにもフレキシブルオフィスの広がりが求められる。

1. フレキシブルオフィス市場の拡大

- ✓ 東京 23 区内のフレキシブルオフィスは 569 件である。総面積は約 16 万坪で、オフィスストックの約 1.2%である。
- ✓ フレキシブルオフィスは年々増加しており、近年その増加スピードは加速している。
- ✓ フレキシブルオフィスを展開する事業者数も年々増加している。

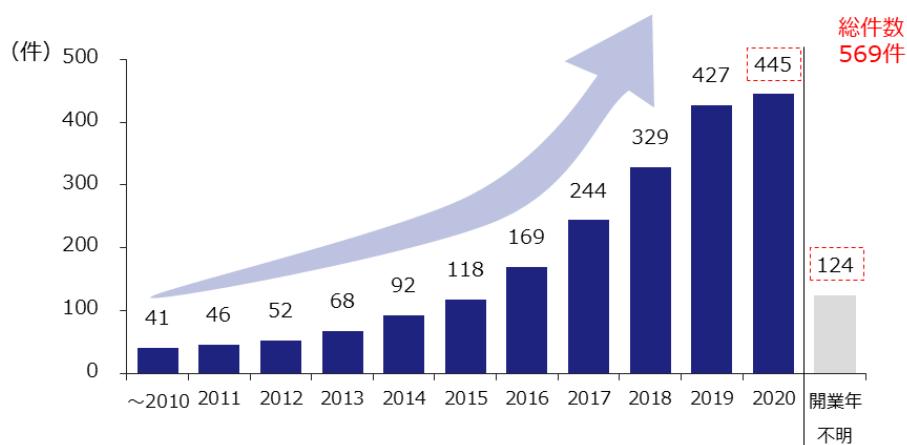
2020 年 1 月の調査時点でザイマックス総研が把握した東京 23 区内のフレキシブルオフィス（2020 年開業予定のものまでを含む）は 569 件で、これらの総面積を算出すると約 16 万坪であった。これは、オフィスストック（約 1,296 万坪）(*1) の約 1.2%にあたる。

*1 2020 年 1 月 10 日公表「オフィスピラミッド 2020」

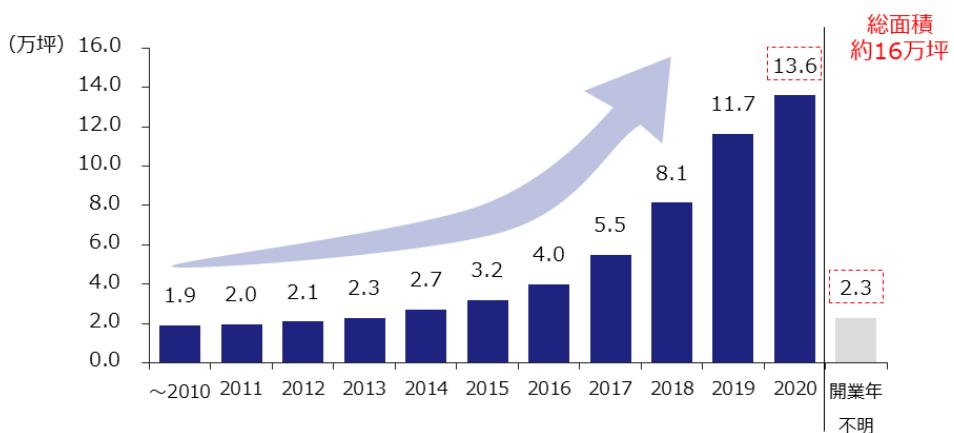
(https://soken.xymax.co.jp/2020/01/10/2001-stock_pyramid_2020/) 参照。

これらの拠点について、開業年をもとにフレキシブルオフィスの拡大傾向をみてみる。累計件数および累計面積、累計事業者数を経年で示したもののが【図表 1～3】である。なお、開業年および事業者が市場に参入した年が不明なものは、「開業年不明」「参入年不明」としてまとめている。

【図表 1】フレキシブルオフィスの累計件数（～2020）

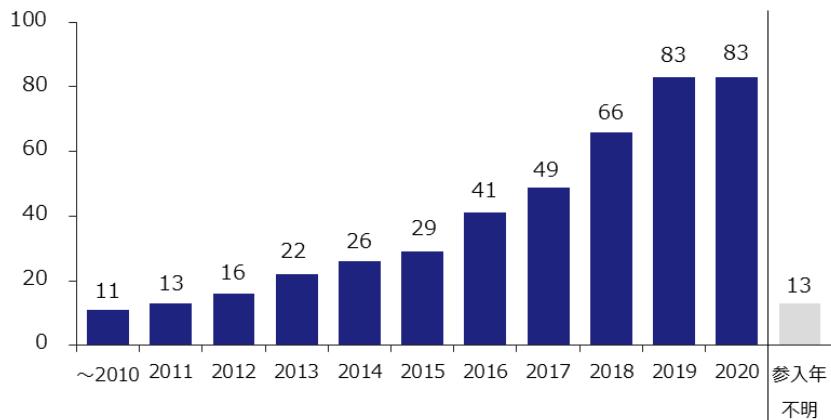


【図表 2】フレキシブルオフィスの累計面積（～2020）



【図表 1・2】より、フレキシブルオフィスは年々増加しており、増加するスピードも加速していることがわかる。また、東京 23 区内にフレキシブルオフィスを展開する事業者数も年々増加している【図表 3】。2020 年については情報未公表の案件も多いと考えられ、拠点数や面積、事業者数は今後さらに増加すると予想される。

【図表 3】フレキシブルオフィスの累計事業者数（～2020）



また、ロンドンやニューヨークといった欧米の主要オフィスマーケットでも同様に、フレキシブルオフィスが拡大しており、オフィスストックに対する割合は 3～5%程度といわれている。それらと比較すると東京 23 区は 1%程度と依然小さく、市場は今後も引き続き成長していく可能性がある。

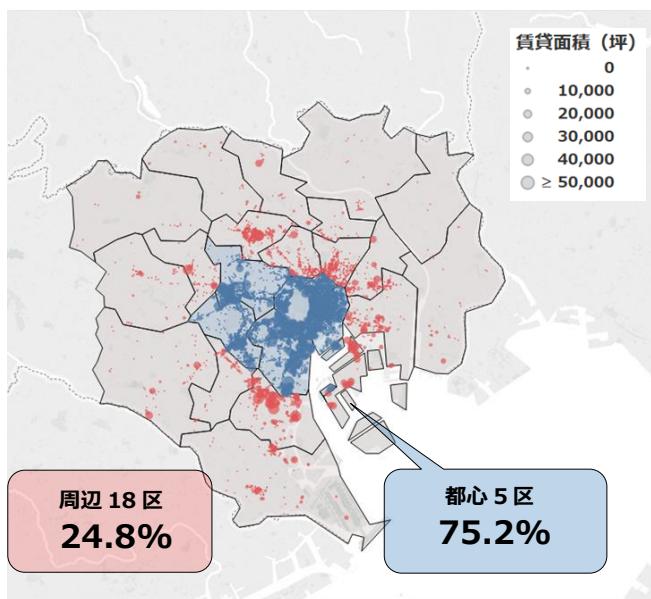
2. オフィスストックと比較したエリアの特徴

- ✓ 東京 23 区内にあるフレキシブルオフィスの 8 割以上が都心 5 区に集中している。
- ✓ 東京 23 区内から東京 23 区に通勤するワーカーの約 9 割は周辺 18 区に自宅最寄り駅があり、職住近接ニーズやテレワークニーズの受け皿として、郊外エリアにもフレキシブルオフィスの広がりが求められる。

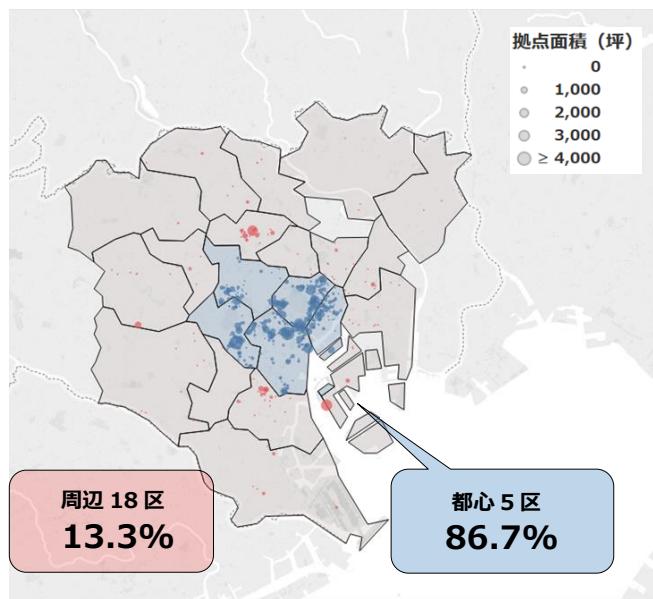
前項では、フレキシブルオフィス市場が年々拡大していることが明らかになった。ここからは、フレキシブルオフィスの分布を都心 5 区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区）と周辺 18 区に分けてみていく。

【図表 4・5】は、東京 23 区におけるオフィスストック（9,293 棟）とフレキシブルオフィス（569 件）を地上上にプロットしたものである。都心 5 区内のものは青、周辺 18 区内のものは赤でプロットしており、ドットのサイズはオフィスビルの賃貸面積およびフレキシブルオフィスの拠点面積を示している。また、各図表内に、それぞれの総面積に対する都心 5 区・周辺 18 区の面積の割合を記載した。

【図表 4】オフィスストックの分布



【図表 5】フレキシブルオフィスの分布

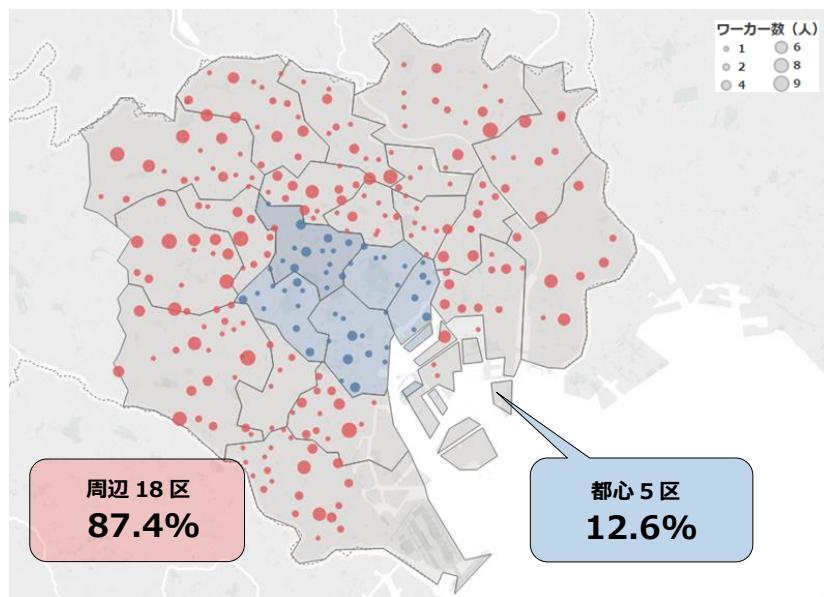


オフィスストックの総面積の 75.2% が都心 5 区に集中しているが、フレキシブルオフィスでは 86.7% と、より都心集中の傾向が強いことがわかる。

続いて、東京 23 区内から東京 23 区に通勤するワーカーの自宅最寄り駅 (*2) をプロットしたものが【図表 6】である。【図表 4・5】と同様に、都心 5 区内は青、周辺 18 区内は赤でプロットしており、ドットのサイズはワーカー数を示している。自宅最寄り駅が都心 5 区にあるワーカーの割合は 12.6%、周辺 18 区では 87.4% であった。

*2 2019 年 12 月 19 日公表「首都圏オフィスワーカー調査 2019」(https://soken.xymax.co.jp/2019/12/19/1912-worker_survey_2019/) の調査対象 2,060 人のうち、自宅最寄り駅および勤務先の最寄り駅が東京 23 区内にあるワーカー 660 人を対象とした。

【図表 6】東京 23 区に通勤するワーカーの自宅最寄り駅の分布



そのほか、東京都などによる公的データをもとに、「総人口」「生産年齢人口」「東京 23 区内から東京 23 区へ通勤するワーカー」についてそれぞれ都心 5 区と周辺 18 区の居住割合を算出したところ、いずれの結果でも周辺 18 区の居住割合が約 9 割 (*3) となった。東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会開催期間中の混雑対策として、企業は従業員が都心部に通勤せずに済むような対策を求められているが、大多数を占める周辺 18 区に住むワーカーにとって、自宅近くで働く場所の選択肢が現在極めて少ない状況にあるといえる。

*3 各調査データについて周辺 18 区の居住割合を算出した結果は下記の通り。

【総人口】都心 5 区 : 周辺 18 区 = 11.2% : 88.8%

東京都「東京都の人口(推計)」令和元年 12 月 1 日現在(<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/jsuiki/js-index.htm>)
より算出。

【生産年齢人口】都心 5 区 : 周辺 18 区 = 11.7% : 88.3%

東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口(町丁別・年齢別)」平成 31 年 1 月 1 日現在
(<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/juukiy/jy-index.htm>) より算出。

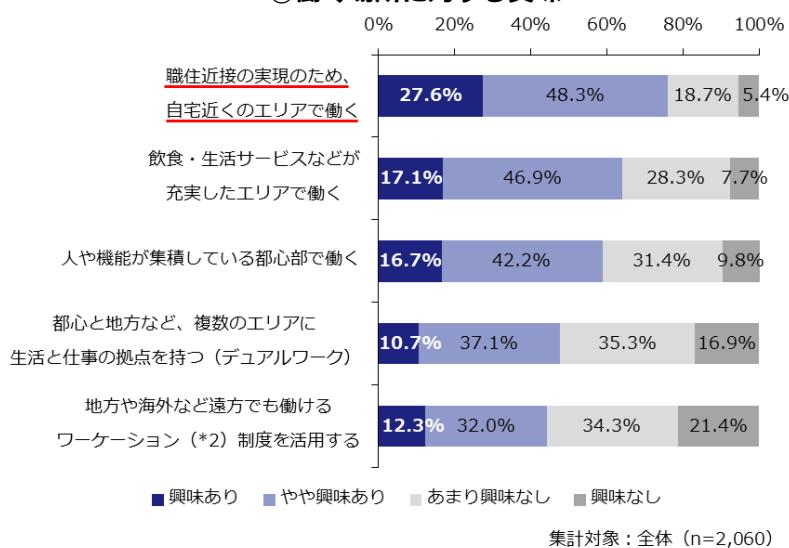
【東京 23 区内から東京 23 区へ通勤するワーカー】都心 5 区 : 周辺 18 区 = 12.1% : 87.9%

東京都市圏交通計画協議会「パーソントリップ調査 第 6 回調査 (H30 年)」(<https://www.tokyo-pt.jp/person/01>) より、通勤を目的として東京 23 区内の自宅から東京 23 区の勤務地へ移動するワーカーを対象とし自宅エリアの人数比率を算出。

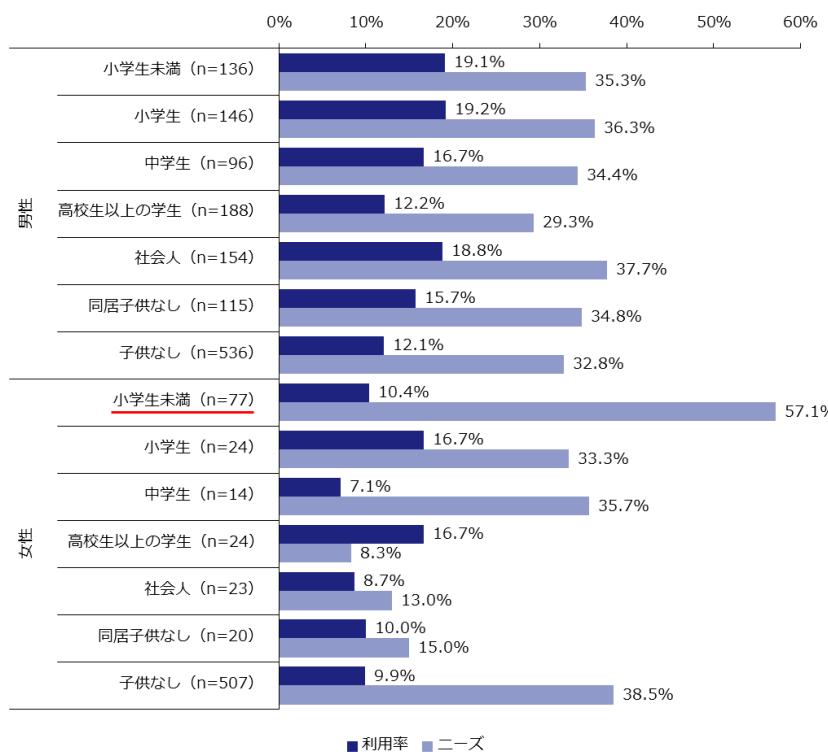
また、東京 2020 大会開催期間中に限らず、女性やシニアのほか、「自宅近くで働きたい」という職住近接ニーズは顕在化しており（【参考-①】）、ワーカーが効率的かつ快適に多様な場で働く環境を求める動きは続くだろう。特に、未就学児と同居する女性はテレワークのニーズが高いことがザイマックス総研の調査でもわかつており（【参考-②】）、フレキシブルオフィスは仕事と育児、あるいは介護との両立支援にもつながると考えられ、社会課題の解決策としても有効となる。これらのことから、オフィスストックが少ない周辺 18 区などの郊外エリアでは、オフィスビルに限らず商業施設や生活利便施設など多様な場を用いて、都心 5 区以上にフレキシブルなワークプレイスを拡大していくことが急務であるといえるかもしれない。

【参考】ザイマックス総研「首都圏オフィスワーカー調査 2019」より

①働く場所に対する興味



②<同居している子供（末子）別> 「テレワークの場所」の利用率とニーズ



《調査概要》

調査時点	2020年1月
調査地域	東京23区
調査方法	インターネット調査、事業者への問い合わせ・ヒアリング等
調査対象	<p>現在稼働しているか、2020年内に開業予定の東京23区内にあるフレキシブルオフィス（一般的な賃貸借契約によらず利用契約を結び、事業者が主に法人ユーザーに提供するワークプレイスサービス）</p> <ul style="list-style-type: none"> * 2020年1月時点で閉鎖・移転した拠点は対象外としている。 * 端数処理のため、合計が一致しない場合がある。 * 本レポートの内容は調査時点での集計値であり、日々情報が追加、更新される。 * 各拠点の面積について、公表されている場合は当該面積を採用し、非公表の場合は以下のいずれかを推計値として採用した。 <ul style="list-style-type: none"> ・1棟利用の場合) ビルの延床面積から推計した賃貸面積 ・フロア数が判明している場合) そのビルの基準階面積とフロア数の積 ・同ブランドで面積が公表されている他拠点の平均面積 ・今回対象となった全拠点のうち、大型ブランド（拠点の平均面積1,000坪以上）を除いた全拠点の平均面積（140.0坪）

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xymax.co.jp> | E-MAIL: info-rei@xymax.co.jp