

フレキシブルオフィス市場調査 2021

東京 23 区におけるフレキシブルオフィスの供給拡大

2021 年 2 月 17 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進展していくなかで、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、フレキシブルオフィス市場はここ数年急速に成長している。また、2020 年初頭から本格化した新型コロナウイルスの世界的な感染拡大（以下、コロナ危機）は、多くの企業に働き方や働く場所の見直しを迫り、フレキシブルオフィス市場にも大きな影響を及ぼしている。

本レポートでは、フレキシブルオフィス市場の成長傾向を定量的に把握するため、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、事業者数等のフレキシブルオフィスの定量データを集計して時系列変化を可視化するとともに、フレキシブルオフィス市場拡大の背景について考察する。なお、2020 年 1 月末にも同様の調査結果を発表している（*1）。

また、昨今フレキシブルオフィスは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」等、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」の総称として用いている。なお、駅やオフィスビルのロビーなどに設置されている個室型のワークスペースはこの集計の対象には含まれていない。

*1 2020 年 1 月 31 日公表「フレキシブルオフィス市場調査 2020」

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/31/2001-flexible_office_survey_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 762 件である。総面積は 19.4 万坪と、東京 23 区のオフィスストック（1,300 万坪）の約 1.5% である。
- フレキシブルオフィスは拠点数・面積ともに年々増加しており、近年その増加スピードは加速し続けている。
- 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が、拠点数・面積の増加スピードと比較すると緩やかであり、既存の事業者による開業が多いものと思われる。

2. 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うち、総拠点数の 7 割以上、総面積の 8 割以上が都心 5 区に集中している。
- 2020 年に開業した拠点のみに注目すると、周辺 18 区での開業が増えている。

3. フレキシブルオフィス市場の今後

- ワーカーは、フレキシブルオフィスに対して、職住近接・個室型・安心安全への配慮などのニーズを持っている。
- フレキシブルオフィスを整備している企業は、在宅勤務だけしか整備していない企業と比べ、テレワークによる生産性向上の効果を高く評価しており、今後フレキシブルオフィス利用に対するニーズが高まる可能性がある。
- 今後ともフレキシブルオフィスは、企業やワーカーのニーズの変化に対応しながら、働く場所のプラットフォームのひとつとして、継続的に増加していくと予想される。

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 762 件である。総面積は 19.4 万坪と、東京 23 区のオフィスストック（1,300 万坪）の約 1.5%である。
- ✓ フレキシブルオフィスは拠点数・面積ともに年々増加しており、近年その増加スピードは加速し続けている。
- ✓ 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ものの、拠点数・面積の増加スピードと比較すると緩やかであり、既存の事業者による開業が多いものと思われる。

2021 年 1 月の調査時点で、ザイマックス総研が把握している東京 23 区内のフレキシブルオフィス（2021 年以降に開業予定のものを含む）の総拠点数は 762 件、総面積は 19.4 万坪であった。これは、東京 23 区の 1,300 万坪のオフィスストック（*2）の約 1.5%にあたる。なお、昨年の調査では約 1.2% であった。

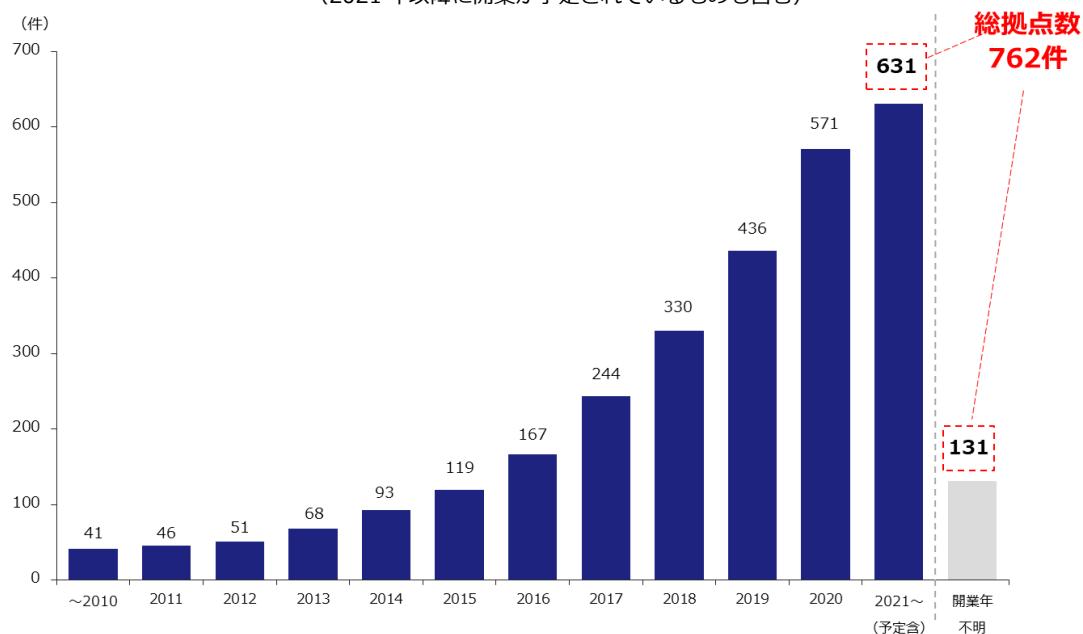
*2 2021 年 1 月 15 日公表「オフィスピラミッド 2021」参照

https://soken.xymax.co.jp/2021/01/15/2101-stock_pyramid_2021/

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。累計拠点数および累計面積、累計事業者数を経年で示したものが【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。

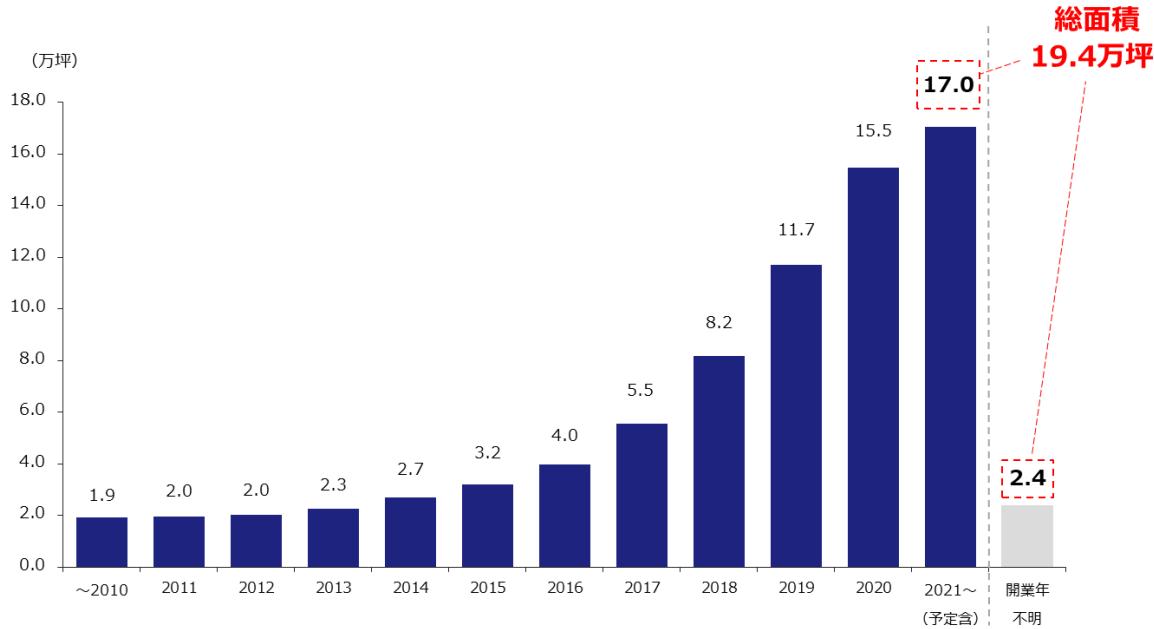
【図表 1】フレキシブルオフィスの累計拠点数

(2021 年以降に開業が予定されているものも含む)



【図表 2】フレキシブルオフィスの累計面積

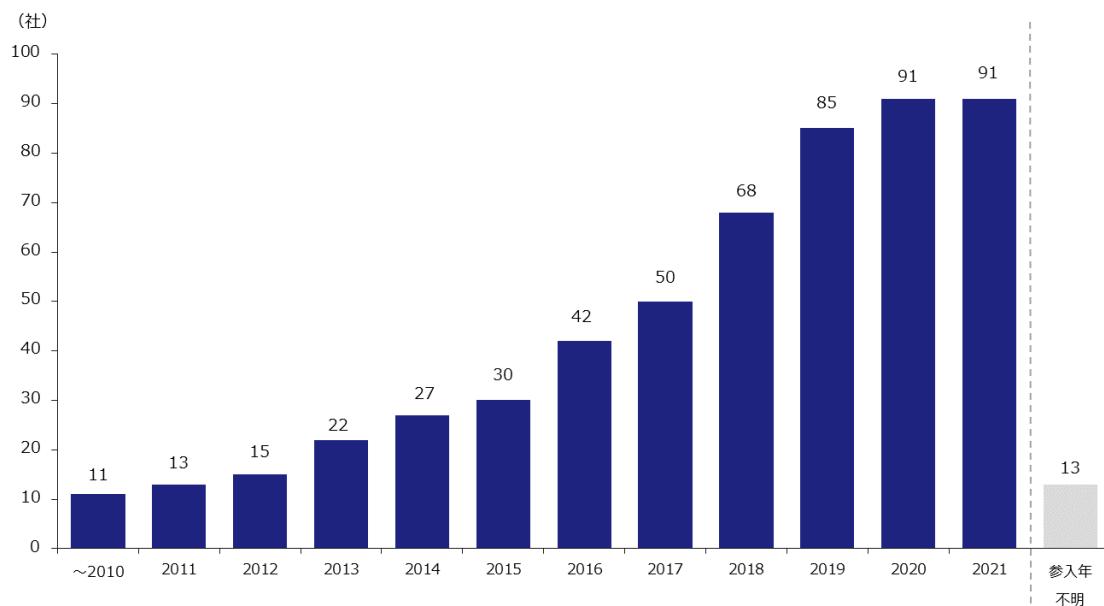
(2021 年以降に開業が予定されているものも含む)



【図表 1・2】より、フレキシブルオフィスは年々増加していることがわかる。一方、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ものの、拠点数・面積の伸び率と比較すると緩やかであることから、ここ数年は既存の事業者による開業が多いと思われる【図表 3】。2021 年以降についてはこれから公表されるものも多いと考えられ、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

(2021 年 1 月時点での累計事業者数)



フレキシブルオフィス市場調査 2021

本レポート記載の内容等は作成時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではありません。

当社の事前の了承なく、複製、引用、転送、配布、転載等を行わないようお願いします。

Copyright © 2021 Xymax Real Estate Institute Corporation. All rights reserved.

2. 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うち、総拠点数の 7 割以上、総面積の 8 割以上が都心 5 区に集中している。
- ✓ 2020 年に開業した拠点のみに注目すると、周辺 18 区での開業が増えている。

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】の上段は、フレキシブルオフィスの全体（762 件）に占める都心 5 区と周辺 18 区の拠点数および面積の割合、下段は 2020 年に開業した拠点（135 件）に占めるそれぞれの割合である。

フレキシブルオフィス全体では、拠点数割合は都心 5 区が 72.3%、周辺 18 区が 27.7%、面積割合は都心 5 区が 85.1%、周辺 18 区が 14.9% である。

これに対して、2020 年に開業したフレキシブルオフィスに限ってみれば、拠点数割合は都心 5 区が 64.4%、周辺 18 区が 35.6%、面積割合は都心 5 区が 81.6%、周辺 18 区が 18.4% となっている。2020 年単体ではフレキシブルオフィスが拠点数・面積ともに周辺 18 区のいわゆる郊外により増加している状況が認められた。

【図表 4】フレキシブルオフィスの分布割合（都心 5 区／周辺 18 区）

全体	拠点数	拠点数割合	面積（万坪）	面積割合
都心5区	551	72.3%	16.5	85.1%
周辺18区	211	27.7%	2.9	14.9%
23区合計	762	100.0%	19.4	100.0%

2020年単体	拠点数	拠点数割合	面積（万坪）	面積割合
都心5区	87	64.4%	3.1	81.6%
周辺18区	48	35.6%	0.7	18.4%
23区合計	135	100.0%	3.8	100.0%

3. フレキシブルオフィス市場の今後

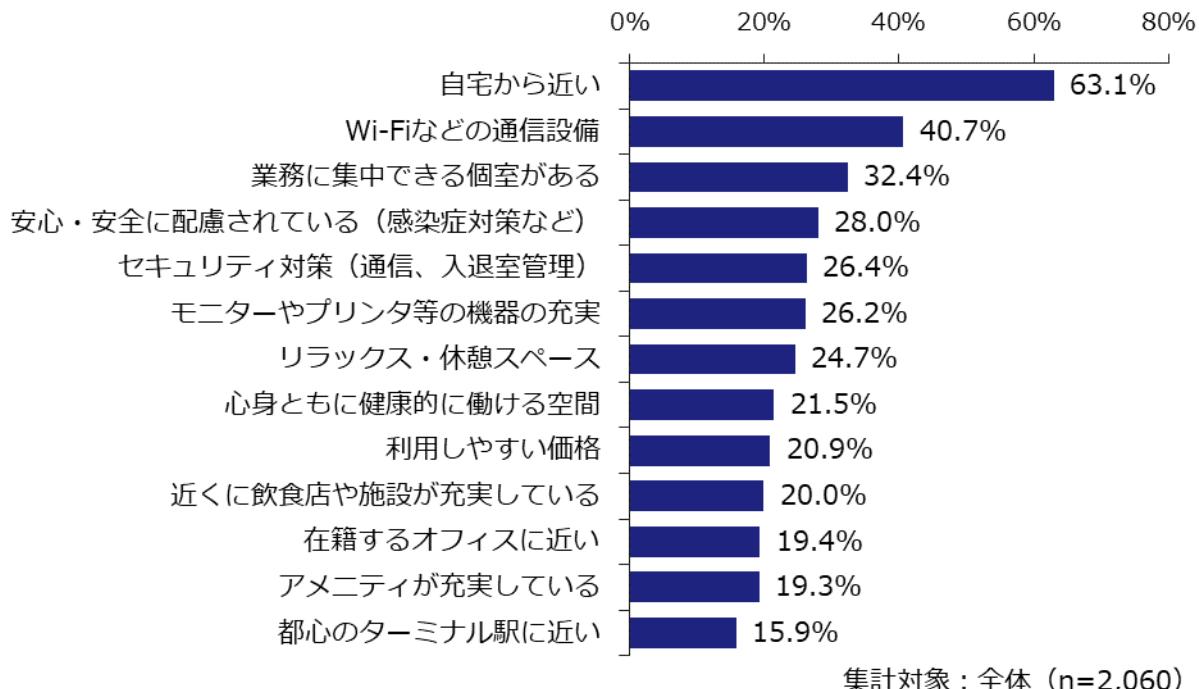
- ✓ ワーカーは、フレキシブルオフィスに対して、職住近接・個室型・安心安全への配慮などのニーズを持っている。
- ✓ フレキシブルオフィスを整備している企業は、在宅勤務だけしか整備していない企業と比べ、テレワークによる生産性向上の効果を高く評価しており、今後フレキシブルオフィス利用に対するニーズが高まる可能性がある。
- ✓ 今後ともフレキシブルオフィスは、企業やワーカーのニーズの変化に対応しながら、働く場所のプラットフォームのひとつとして、継続的に増加していくと予想される。

フレキシブルオフィスが周辺 18 区に増加する背景には、職住近接に対するオフィスワーカーの強いニーズがあると考えられる。実際、ザイマックス総研が首都圏のオフィスワーカーに「サテライトオフィス (*3) を利用する際に重視する条件」を聞いた結果では、「自宅から近い」が 63%と最も高かった（【参考-①】）。そのほか、「Wi-Fi などの通信設備」、「業務に集中できる個室がある」、「安心・安全に配慮されている（感染症対策など）」が重視されており、職住近接で、効率的かつ快適に働ける環境が求められていることがわかっている。

*3 サテライトオフィス…メインオフィスや自宅とは別に、テレワークのために設けるワークプレイスの総称。

専門事業者がサービス提供するものや企業が自前で設置するものがある。ここではフレキシブルオフィスと同義とする。

【参考-①】サテライトオフィスを利用する際に重視する条件 (*4)



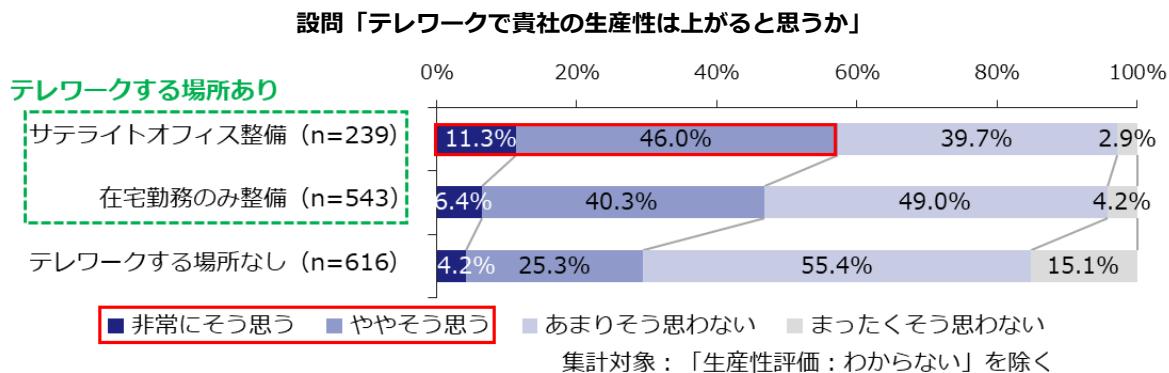
集計対象：全体 (n=2,060)

*4 2020 年 11 月 24 日公表「首都圏オフィスワーカー調査 2020」参照

https://soken.xymax.co.jp/2020/11/24/2011-worker_survey_2020/

また、フレキシブルオフィスに対するニーズは、ワーカーだけでなく、コロナ危機の長期化により在宅勤務を続ける企業でも高まっている。ザイマックス総研が行った企業向けのアンケートでは、フレキシブルオフィスを整備している企業は、在宅勤務だけしか整備していない企業と比べ、テレワークによる生産性向上の効果を高く評価しているという調査結果が出ている（【参考-②】）。今後も企業のテレワーク活用が進むとすれば、在宅勤務だけでなくフレキシブルオフィス利用に対するニーズは高まる方向にあると考えられる。

【参考-②】<テレワークする場所の充実度別> 生産性に対する評価 (*5)



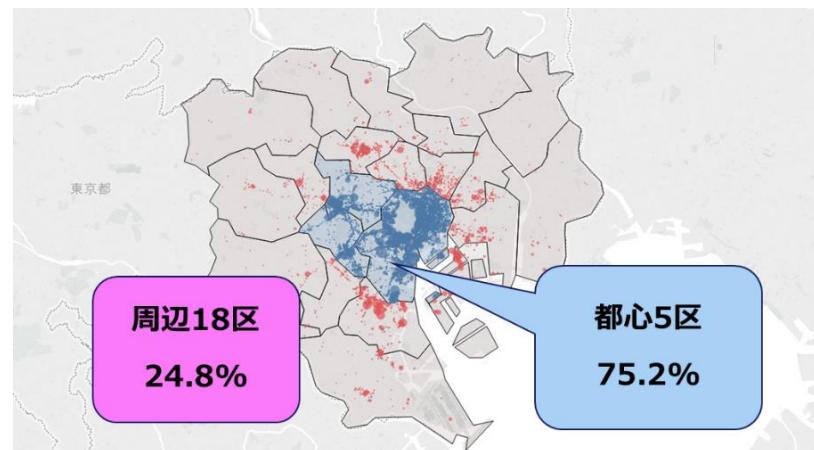
*5 ザイマックス総研「大都市圏オフィス需要調査 2020 秋」参照

https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office_demand_survey_2020a/

一方で、オフィスビルは都心部に集積し、ワーカーが多く居住する郊外エリアには非常に少ないという課題もあり（【参考-③】）、オフィス以外の用途（例：商業施設・飲食店・銀行等）をフレキシブルオフィスとして活用する動きも既に起きている。また、オンライン会議の増加による個室に対するニーズの高まりを受け、様々なサービスタイプのなかでも個室型のフレキシブルオフィスが好まれている。

さらに、コロナ危機による人々の衛生観念の向上や生活様式の変化等に適応する様々な商品・サービスも登場している。今後ともフレキシブルオフィスは、企業やワーカーのニーズの変化に対応しながら、働く場所のプラットフォームのひとつとして、継続的に増加していくと予想される。

【参考-③】東京 23 区におけるオフィスストック（9,293 棟）を地図上にプロットしたもの (*6)



*6 ザイマックス総研「フレキシブルオフィス市場調査 2020」参照

https://soken.xymax.co.jp/2020/01/31/2001-flexible_office_survey_2020/

《調査概要》

調査時点	2021 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、2021 年以降に開業が予定されているものを含む東京 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> <p>* 2021 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。</p> <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（127.5 坪）

参考：働き方×オフィス 特設サイト <https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/>

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