

フレキシブルオフィス市場調査 2022

東京 23 区におけるフレキシブルオフィスの供給拡大

2022 年 2 月 25 日

近年、働き方改革への取り組みが加速していく中で、企業がワーカーに働く場所の選択肢を与えることの重要性が増している。それにともない、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（フレキシブルオフィス）に注目が集まったことで、フレキシブルオフィス市場は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感染拡大（以下、コロナ禍）は、多くの企業に働き方と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。

そこで、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、2020 年より毎年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、事業者数などの定量データを集計・分析している（*1,*2）。第 3 回となる本レポートでは、フレキシブルオフィス市場拡大の背景や今後についての考察も行っている。

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「利用契約・普通賃貸借契約・定期賃貸借契約などさまざまな契約形態で、事業者が主に法人および個人事業主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。なお、昨年調査までは対象外としていた一人用の個室ボックスは本年より調査対象に新たに加えた。

*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/

*2 2021 年 2 月 17 日公表「フレキシブルオフィス市場調査 2021」

https://soken.xymax.co.jp/2021/02/17/2102-flexible_office_survey_2021/

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 1,080 拠点である。
- 総面積は約 21.4 万坪であり、東京 23 区のオフィスストック（1,298 万坪）の約 1.6%である。
- フレキシブルオフィスを展開する事業者数は 108 社である。

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。
- 2021 年に開業した拠点到注目すると、周辺 18 区の割合が増加している。

3. 考察

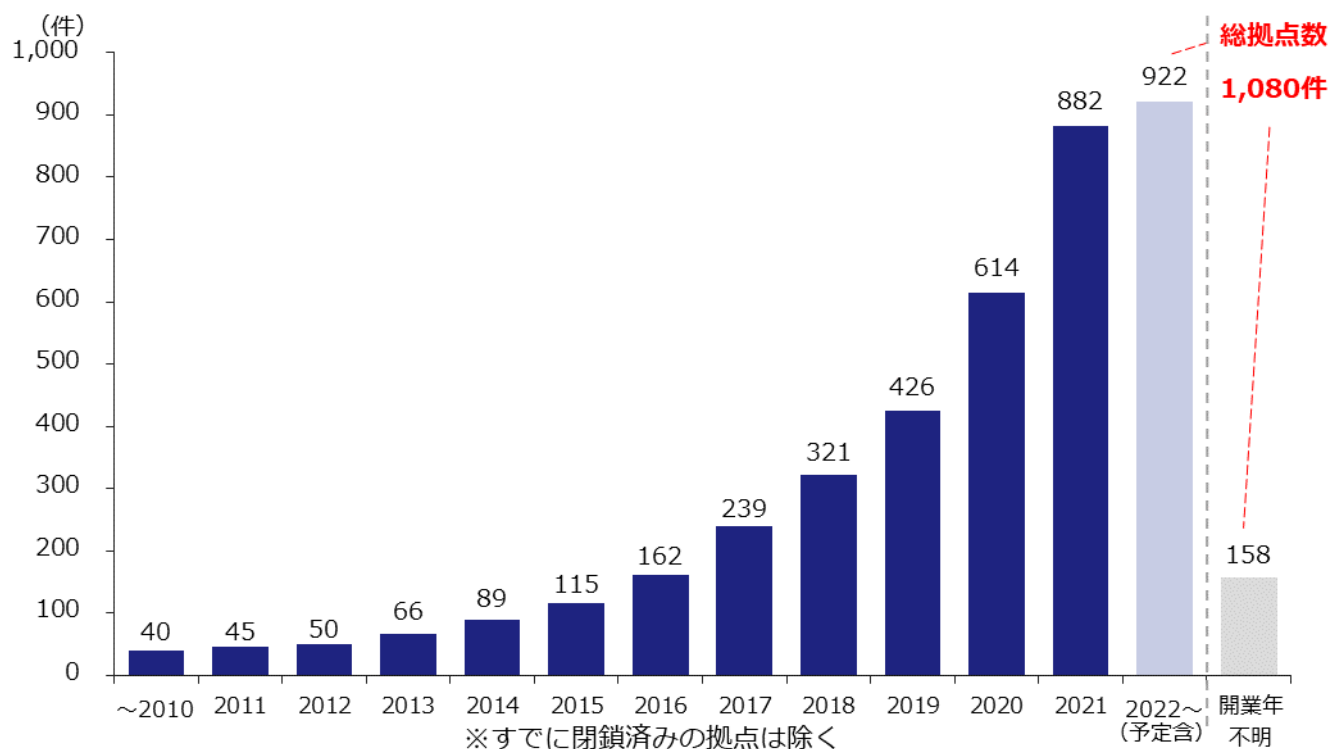
- フレキシブルオフィスの市場拡大の背景としては、働き方改革およびコロナ禍を通じて、企業がテレワークのメリットとデメリットを実体験として理解しつつあることがあげられる。
- 職住近接は従業員満足につながりやすいため、郊外立地のフレキシブルオフィスのニーズが高まってきているといえる。
- 今後のフレキシブルオフィス市場は、引き続き量的な拡大が続く一方で、サービスやファシリティなど質的な変化が進んでいくものと考えられる。

1. フレキシブルオフィス市場の拡大

まず、フレキシブルオフィスの拡大傾向をみてみる。2022 年 1 月の調査時点で営業中および開業予定の東京 23 区内のフレキシブルオフィスについて、拠点数および面積、事業者数を開業年をもとに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。また、2022 年以降の開業予定の拠点については、これから公表されるものも多いと考えられるため、拠点数や面積、事業者数は今後も増加すると予想される。

東京 23 区内のフレキシブルオフィスの総拠点数は 1,080 拠点である【図表 1】。

【図表 1】フレキシブルオフィスの拠点数（東京 23 区）

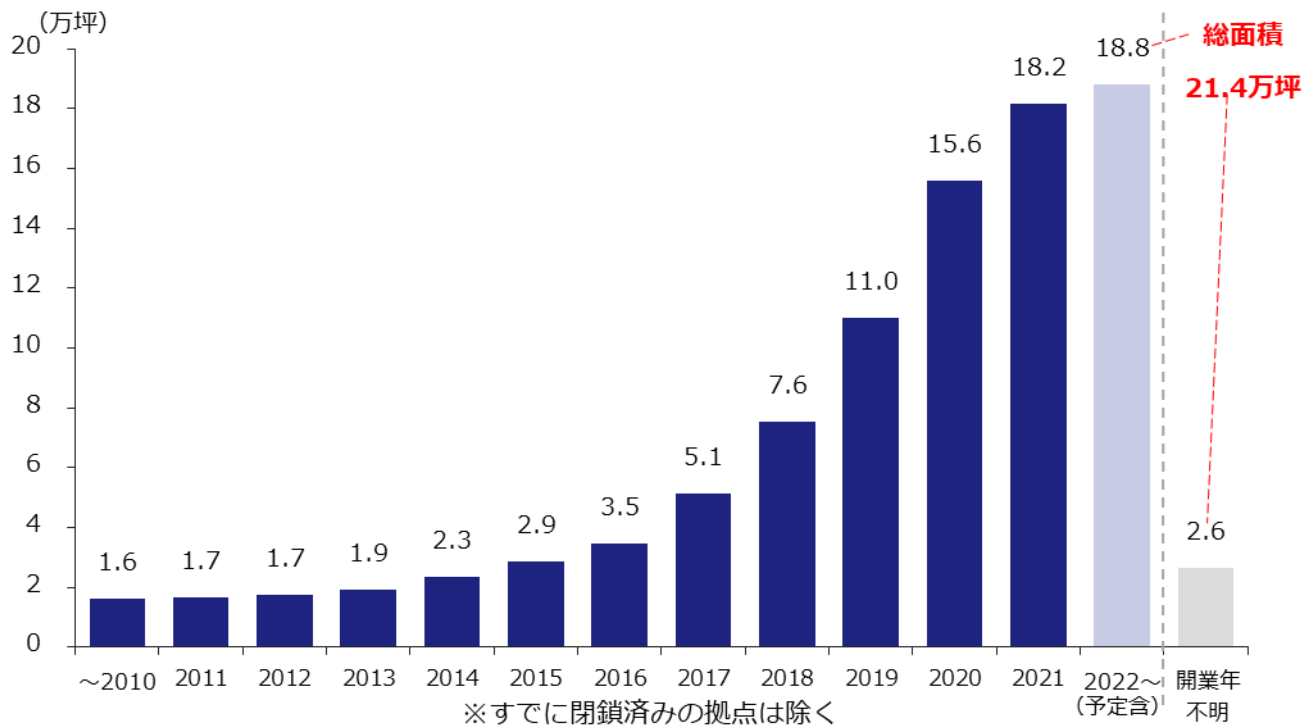


東京 23 区内のフレキシブルオフィスの総面積は約 21.4 万坪となっており、これは東京 23 区オフィスストック (1,298 万坪) (*3) の約 1.6%にあたる【図表 2】。

*3 2022 年 1 月 12 日公表「オフィスピラミッド 2022」参照

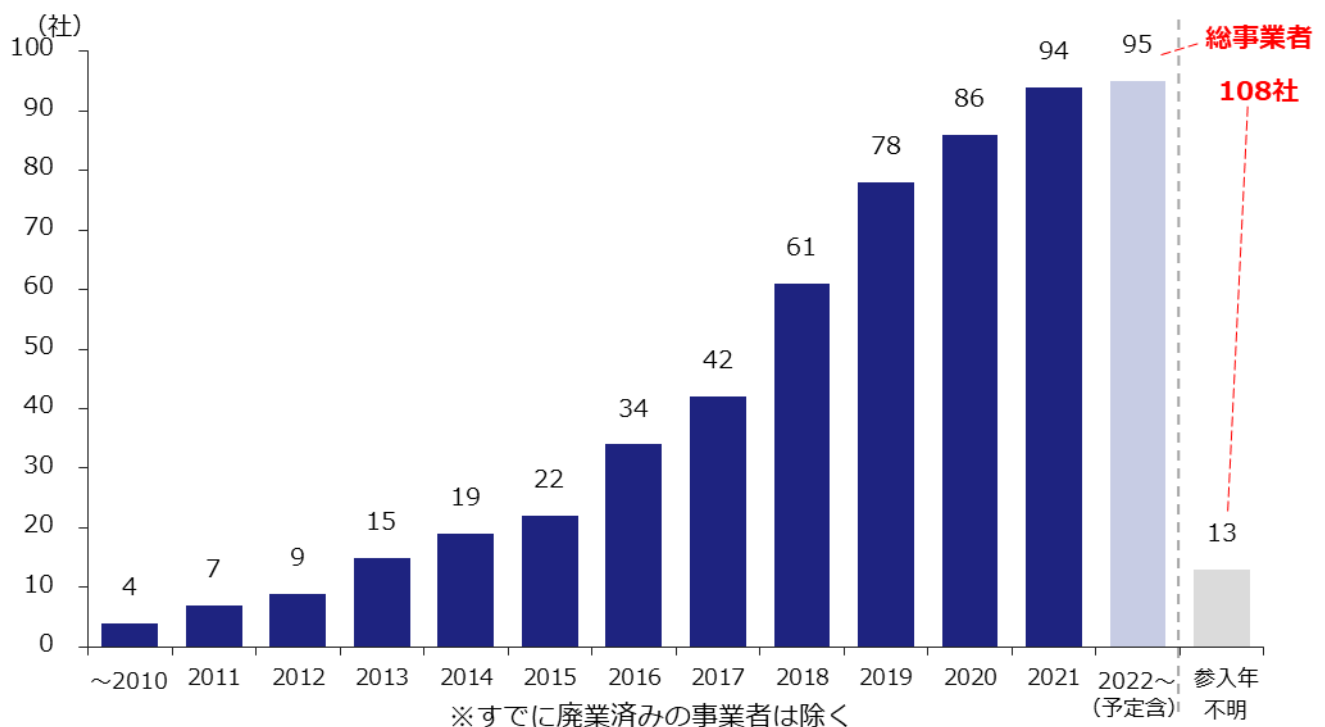
https://soken.xymax.co.jp/2022/01/12/2201-stock_pyramid_2022/

【図表 2】フレキシブルオフィスの面積 (東京 23 区)



東京 23 区内のフレキシブルオフィスの総事業者数 (参入年不明のものを含む) は 108 社であった【図表 3】。

【図表 3】フレキシブルオフィスの事業者数 (東京 23 区)



2. エリアの特徴

次にエリアの特徴として、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区とで比較した。

【図表4】の上段に、既存のフレキシブルオフィス（開業年不明を含む2021年までに開業した1,040拠点、全体）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を示した。そのうち直近の2021年に開業した拠点（268拠点、2021年単体）に占めるそれぞれの割合を下段に示した。

既存の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70.5%、周辺18区が29.5%、面積割合は都心5区が84.1%、周辺18区が15.9%であった。

これに対して、直近の2021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57.8%、周辺18区が42.2%、面積割合は都心5区が65.4%、周辺18区が34.6%であった。拠点数・面積ともに都心5区のほうが周辺18区よりも多いものの、周辺18区の割合は全体と比較すると、2021年単体のほうが大きくなっており、郊外への出店が増えている状況がみてとれる。

【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（～2021年）	拠点数	拠点数割合	面積（万坪）	面積割合
都心5区	733	70.5%	17.5	84.1%
周辺18区	307	29.5%	3.3	15.9%
23区合計	1,040	100.0%	20.8	100.0%

2021年単体	拠点数	拠点数割合	面積（万坪）	面積割合
都心5区	155	57.8%	1.7	65.4%
周辺18区	113	42.2%	0.9	34.6%
23区合計	268	100.0%	2.6	100.0%

3. 考察

本調査により、2022 年の東京 23 区のフレキシブルオフィス市場は、拠点数、面積、事業者数のいずれも前年から増加していた。また、2021 年はそれまでに比べて周辺 18 区で開業した割合が大きく、開業エリアの郊外への広がりがみられた。この市場拡大の背景としては、働き方改革およびコロナ禍を通じて、企業がテレワークのメリットとデメリットを実体験として理解しつつあることがあげられる。

ザイマックス総研が 2021 年 7 月に実施した首都圏企業調査（*4）によると、企業は、テレワークに対して従業員満足度の向上やオフィスコスト効率化などの面でメリットを感じている。一方で、テレワークの中でも、在宅勤務をする従業員は、什器やモニター、コピー機、ネット回線などの業務環境が整っていない、集中しづらい、業務に適したスペースがない、家が狭いといった不満を抱えている（*5）。そのような中で、従業員満足度と業務環境を両立するための選択肢として、フレキシブルオフィスへのニーズが強まっており、現在の継続的な市場拡大につながっていると考えられる。職住近接は従業員満足につながりやすいため、郊外立地のフレキシブルオフィスのニーズが高まってきているといえる。

また今後のフレキシブルオフィス市場は、引き続き量的な拡大が続く一方で、サービスやファシリティなど質的な変化も進んでいくものと考えられる。

量的な拡大としては、これまでのオフィスビルの専用部だけでなく、近年は宿泊施設、商業施設、金融機関にもフレキシブルオフィスは展開している。さらに、駅やオフィスビルの共用部へのボックスタイプの展開もみられる。

また前述のとおり、東京 23 区のフレキシブルオフィス市場はオフィスストックの約 1.6%まで成長してきたが、海外と比較するとまだ低水準であり（*6）、今後の成長余地は大きいと思われる。

量的に拡大するにつれて、フレキシブルオフィス市場内での競争は激しくなると予想され、他社との差別化、高度化する顧客ニーズへの対応、すなわち質的な変化が重要なテーマとなる。具体的には、ウェブ会議に対応した一人用個室、自然を感じられるバイオフィリックデザイン、ラウンジやドリンクなどのアメニティの導入や充実化などが進むと考えられる。

以上のように、フレキシブルオフィス市場は、展開するエリア、進出するアセットタイプ、サービスやファシリティを多様化させながら、ワークプレイスのプラットフォームのひとつとして定着し、今後も成長していくだろう。

*4 2021 年 8 月 13 日公表「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021 年 7 月」

https://soken.xymax.co.jp/2021/08/13/2108-greatertokyo_workstyle_survey_2107/

*5 2021 年 12 月 17 日公表「首都圏オフィスワーカー調査 2021」

https://soken.xymax.co.jp/2021/12/17/2112-worker_survey_2021/

*6 英国では 2018-2019 年時点でフレキシブルオフィスはオフィス市場の 5%を占めている。

「【WORKTREND®】グローバル：英国のフレックスオフィスの未来予測」参照

<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/worktrend/column16.html>

《調査概要》

調査時点	2022 年 1 月
調査対象	<p>オフィス・商業施設・サービス店舗・駅・公共施設などで、事業者が主に法人および個人事業主などに提供するワークプレイスサービス</p> <ul style="list-style-type: none"> * 原則、カラオケ・ホテル・飲食店などのテレワークプランなどは調査対象から除外している。 * 一人用の個室ボックスを含む。 * 2022 年 1 月時点で営業中および開業予定のものを対象とし、同時点で閉鎖・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 ・ 大型ブランド（拠点の平均面積 1,000 坪以上）および一人用の個室ボックスを除いた拠点の平均面積
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

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

レポート内のグラフに関して

- ・ 構成比（%）は、小数点第 2 位を四捨五入しているため内訳の合計が 100%にならない場合がある。

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